



UNION LAND
DEVELOPMENT

حكاك / لست

Tel: +962 6 464 1868
Fax: +962 6 460 1256
P.O. Box 926648
Amman-11192, Jordan
e-mail: info@uld.jo
www.uld.jo

F s- U L D C - ٧٦١٢٠٠٧

إشارتنا : 2007/139/gen.
التاريخ : 2007/3/29

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين
عطوفة المدير التنفيذي الأكرم
عمان - الأردن

تحية واحتراماً وبعد ،،،

عملاً بتعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية تجدون طيه النتائج النهائية
لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2006 .

شاكرين تعاونكم ،،،
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المدير العام/ رمزي سلفيتي

رمزي سلفيتي

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية
الديوان
٢٩ آذار ٢٠٠٧
الرقم المتسلسل ٤٠٤
رقم الملف
المهمة المختصة ١٤

نسخة البصمة مرسلة
٢٩/٣

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

مقدمة

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ وكل من قوائم الدخل الموحدة والتغييرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسؤولية المحاسب القانوني

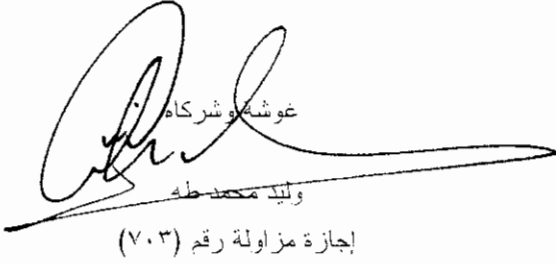
إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

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 ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة .

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساسا 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية كما وتتفق مع متطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة ، وتحفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالصادقة عليها.


غوش وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣ شباط ٢٠٠٧

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٥	٢٠٠٦	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات متداولة
١٨,٤٧٤,٣١٨	١٨٦,٤٥٧		نقد وما في حكمه
١,٦٢٩,٠٥٧	١,٦٠٢,٩١٤	٣	إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
٢٢٣,٤٥٧	١٥٠,٤٧٨	٤	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
١٧,٨٥١	٣٧,١٨٠		بضاعة
٣٥,٧٠٤	٢٨٥,٠١٠	٥	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢٠,٣٨٠,٣٨٧	٢,٢٦٢,٠٣٩		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
١,٩٥٩,٦٧٩	٣,١٣٩,٦٧٤	٦	إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
٢٦,١٠٨,٨٩٨	٣٥,٢٢٩,٧٧٣	٧	إستثمارات في أراضي وعقارات
	٤٦,٦٦٧		إستثمارات في شركات حليفة
٨٨,٦٥٠	٨٨,٦٥٠		شيرة
	١,٨٨٣,٨٤٦	١٥	ذمم شركات حليفة
٩٨,١٠٢	٩,١٩١,٥٥٠		مشاريع تحت التنفيذ
٢,١٢٤,٠٩٣	٢,٢٠٤,٤٢٥	٨	ممتلكات ومعدات
٣٠,٣٧٩,٤٢٢	٥١,٧٨٤,٥٨٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
٥٠,٧٥٩,٨٠٩	٥٤,٠٤٦,٦٢٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٤٢,٣٠٩	٧٨,٩٠٩	١٠	دائنون وشيكات أجلة
٢٥٠,٣٧٧	٢٣٧,٣١٨	١١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩٦,٤٦٠	١,٤٠٤,٦٥٢	١٢	إيرادات مقبوضة مقدما
٤٨٩,١٤٦	١,٧٢٠,٨٧٩		مجموع المطلوبات المتداولة
			حقوق المساهمين
٤٤,١٣٦,٠٦٣	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٢,٤٣٥,٣٨٨	٤,٢٥٣,٦٥٩	١	علاوة إصدار
٢٩٢,٤٨٩	٢٩٢,٥٦٩	١٣	إحتياطي إجباري
٧٠٢	٧٠٢	١٣	إحتياطي إختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١٣	إحتياطي عام
٧٣٤,٨٥٩	١٠٧,٤٨٤		أرباح غير متحققة من إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
١,٣٦١,٨٧٥	١,٣٦٢,٠٤٤		أرباح مدورة
٥٠,٢٧٠,٦٦٣	٥٢,٣٢٥,٧٤٥		مجموع حقوق المساهمين
٥٠,٧٥٩,٨٠٩	٥٤,٠٤٦,٦٢٤		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٥	٢٠٠٦	إيضاح
الإيرادات التشغيلية :		
٢٩١,٠٢٣	٣٠٠,٩٥٣	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٨٠٣,٨٨٧	٦٥٦,٨١٣	١٦ إيرادات تشغيل فندق الكومودور
-	٢٨١,٧٤٧	صافي إيرادات مشاريع
٤,٠٥٠,٠٠٠	٣٥٩,١٣٠	إيرادات بيع أراضي وعقارات
٥,١٤٤,٩١٠	١,٥٩٨,٦٤٣	مجموع الإيرادات التشغيلية
.. ينزل: التكاليف التشغيلية :		
١٠٨,٢٠٧	٨٦,١٨٠	١٧ تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
٥٩٢,٢٩٢	٤٩٩,٦٣٤	١٨ تكاليف تشغيل فندق الكومودور
٣,٢٦٥,٠٠٣	٣٠٦,٠٨٢	تكاليف بيع أراضي وعقارات
٣,٩٦٥,٥٠٢	٨٩١,٨٩٦	مجموع التكاليف التشغيلية
١,١٧٩,٤٠٨	٧٠٦,٧٤٧	مجمول الربح
(٣,٢٤٨)	(١٥٩,٥٦٧)	مصاريف دعائية وإعلان
(٢٨٠,٠٩١)	(٣٨٧,٥٩٠)	١٩ مصاريف إدارية وعمومية
٧٦,٧٨٩	٢٤٠,٣٢٠	أرباح متحققة من المتاجرة في الأوراق المالية
٣٠٧,٨٠٤	(٧٣٩,٤٠١)	(خسائر) / أرباح غير متحققة من الاستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة
٦٩,٢١١	٣٤٠,٢٩٠	٢٠ إيرادات (مصاريف) أخرى
١,٣٤٩,٨٧٣	٧٩٩	صافي الربح قبل المخصصات
-	(٦٣)	ضريبة الدخل
(١٣,٤٩٩)	(٣)	رسوم الجامعات الأردنية
(١٣,٤٩٩)	(٣)	دعم البحث العلمي والتدريب المهني
(١١,٨٧٩)	(٤٨١)	صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
١,٣١٠,٩٩٦	٢٤٩	صافي الربح
٠,٠٩٠	-	ربحية السهم - دينار / سهم
١٤,٥٩٤,٩٣٣	٤٤,٨٥٩,١٨٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

(بالدينار الأردني)

إيضاح	رأس المال	علاوة الإصدار	إحتياطي إجباري	إحتياطي اختياري	إحتياطي عام	أرباح غير متحققة	أرباح مدورة	المجموع
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤	٦,٩٦٤,٢٨٥	-	١٥٧,٥٠٢	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	١٣٣,٩٨٠	١٨٥,٨٦٦	٨,٧٥١,٦٢٢
زيادة رأس المال	٣٦,١٠٠,٣٤٨	-	-	-	-	-	-	٣٦,١٠٠,٣٤٨
علاوة الإصدار	-	٣,٥٠٦,٨١٨	-	-	-	-	-	٣,٥٠٦,٨١٨
المرسمل من علاوة الإصدار	١,٠٧١,٤٣٠	(١,٠٧١,٤٣٠)	-	-	-	-	-	-
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	-	١,٣١٠,٩٩٦	١,٣١٠,٩٩٦
المحول إلى الإحتياطي الإجباري	-	-	١٣٤,٩٨٧	-	-	-	(١٣٤,٩٨٧)	-
أرباح غير متحققة من استثمارات أسهم متوفرة للبيع	-	-	-	-	-	٦٠٠,٨٧٩	-	٦٠٠,٨٧٩
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥	٤٤,١٣٦,٠٦٣	٢,٤٣٥,٣٨٨	٢٩٢,٤٨٩	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	٧٣٤,٨٥٩	١,٣٦١,٨٧٥	٥٠,٢٧٠,٦٦٣
زيادة رأس المال	٨٦٣,٩٣٧	-	-	-	-	-	-	٨٦٣,٩٣٧
علاوة الإصدار	-	١,٨١٨,٢٧١	-	-	-	-	-	١,٨١٨,٢٧١
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	-	٢٤٩	٢٤٩
المحول إلى الإحتياطي الإجباري	-	-	٨٠	-	-	-	(٨٠)	-
خسائر غير متحققة من استثمارات في أسهم متوفرة للبيع	-	-	-	-	-	(٦٢٧,٣٧٥)	-	(٦٢٧,٣٧٥)
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢٩٢,٥٦٩	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	١٠٧,٤٨٤	١,٣٦٢,٠٤٤	٥٢,٣٢٥,٧٤٥

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٥	٢٠٠٦	الأنشطة التشغيلية
١,٣٤٩,٨٧٣	٧٩٩	صافي ربح السنة قبل المخصصات
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل المخصصات :
١١٠,٢١٦	١٠٩,٩٥٧	استهلاكات
(٣٠٧,٨٠٤)	٧٣٩,٤٠١	(أرباح) / خسائر غير متحققة من الاستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة
٣٩,٠١٤	٨,٧٢٠	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
١٣,٦٩٩	(١,٨١٠,٨٦٧)	المديون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل
(٧١٦)	(١٩,٣٢٩)	البضاعة
١٤,٠٣٥	(٢٤٩,٣٠٦)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٥٣,٨٦٧)	٣٦,٦٠٠	الدائنون والشيكات الأجلة
٢٨,٣٩٢	(١٣,٦٠٩)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
٣,٧٥٦	١,٢٠٨,١٩٢	إيرادات الإيجار المقبوضة مقدماً
١,١٩٦,٥٩٨	١٠,٥٥٨	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٣٩,٠١٤)	(٨,٧٢٠)	مصاريف مالية مدفوعة
١,١٥٧,٥٨٤	١,٨٣٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٧٤٩,٧٢٦)	(١,٨٣٧,٣٧٠)	التغير في إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
(٨٤٥,٠٨٣)	(٧١٣,٢٥٨)	التغير في إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
(١٩,٥٢٣,٢٤٢)	(٩,١٥٦,٧٤٣)	إستثمارات في أراضي
-	(١٦,٦٦٧)	إستثمارات في شركات حليفه
-	(٩,٠٩٣,٤٤٨)	مشاريع تحت التنفيذ
(٦٧,٤٢٥)	(١٥٤,٤٢١)	شراء ممتلكات ومعدات
(٨٨,٦٥٠)	-	شيرة
(٢١,٢٧٤,١٢٦)	(٢٠,٩٧١,٩٠٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٣٦,١٠٠,٣٤٨	٨٦٣,٩٣٧	متحصلات من زيادة رأس المال
٣,٥٠٦,٨١٨	١,٨١٨,٢٧١	متحصلات من علاوة الإصدار
(٢٧٨,٣٨٨)	-	البنوك الدائنة
(٧١٠,٦٣٤)	-	تسديد أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
(٦١,٣٥٠)	-	حقوق الأقلية
٣٨,٥٥٦,٧٩٤	٢,٦٨٢,٢٠٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
١٨,٤٤٠,٢٥٢	(١٨,٢٨٧,٨٦١)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣٤,٠٦٦	١٨,٤٧٤,٣١٨	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني ٢٠٠٦
١٨,٤٧٤,٣١٨	١٨٦,٤٥٧	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية