

Fs-ULDC- 31/3/2008

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

٥

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

صفحة

فهرس

٢ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٣	الميزانية العمومية الموحدة
٤	قائمة الدخل الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٥ - ٧	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 الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ 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 واتباع 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 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

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

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
١٣ شباط ٢٠٠٨

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	إيضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
١٨٦,٤٥٧	٢٠٩,٧٣٧		نقد وما في حكمه
١,٦٠٢,٩١٤	٧٦٤,٦٧٠	٣	إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
١٥٠,٤٧٨	٨٣٤,٦٣٦	٤	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
٧٢,٦٨٨	١٤١,٣٤٣		بضاعة
٢٨٥,٠١٠	٢٢٠,٨٣٦	٥	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢,٢٩٧,٥٤٧	٢,١٧١,٢٢٢		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٢,٣٨٩,٦٧٤	٢,٠٧١,٩٤٣	٦	إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
٧٩٦,٦٦٧	٤,٩٩١,٤٦٠	٧	استثمارات في شركات حليفة
٢٧,١٧٠,٨٨٠	٣٢,٣١٨,٨٦٥	٨	إستثمارات في أراضي
٨٨,٦٥٠	٨٨,٦٥٠		شهرة
١,٨٨٣,٨٤٦	٢,٤٣٧,٧٦٧	١٧	ذمم شركات حليفة
٩,١٥٦,٠٤٢	١٨,٨٤٧,٤٤٠		مشاريع تحت التنفيذ
١٠,٢٦٣,٣١٨	٩,٩٨٤,٩٦٤	٩	ممتلكات و معدات
٥١,٧٤٩,٠٧٧	٧٠,٧٤١,٠٨٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
٥٤,٠٤٦,٦٢٤	٧٢,٩١٢,٣١١		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
-	١,٧٨١,٦١٠	١٠	بنوك دائنة
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	١١	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
٧٨,٩٠٩	٣,١٣٢,٥٨٩	١٢	دائنون
٢٣٧,٣١٨	٤٢١,٠٥٧	١٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٤٠٤,٦٥٢	٤,٠٧٤,٩٠٦	١٤	إيرادات مقبوضة مقدماً
١,٧٢٠,٨٧٩	١١,٤١٠,١٦٢		مجموع المطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
-	٥,٤٠٥,٩٣٥	١١	قرض طويل الأجل
-	٥,٤٠٥,٩٣٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			حقوق المساهمين
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	١٥	علاوة إصدار
٢٩٢,٥٦٩	٧١٠,٨٠٠	١٥	إحتياطي إجباري
٧٠٢	٨٣٧,١٦٣	١٥	إحتياطي إختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١٥	إحتياطي عام
١٠٧,٤٨٤	(١٢٩,٥٢٠)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
١,٣٦٢,٠٤٤	٤,١١٤,٨٢٥	١٥	أرباح مدورة
٥٢,٣٢٥,٧٤٥	٥٦,٠٩٦,٢١٤		مجموع حقوق المساهمين
٥٤,٠٤٦,٦٢٤	٧٢,٩١٢,٣١١		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	إيضاح	
			الإيرادات التشغيلية :
٣٠٣,٩٠٨	٣٢٩,٨٩٧		إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٦٥٦,٨١٣	٦٨٨,٣٥٩	١٨	إيرادات تشغيل فندق الكومودور
-	١,٤٧١,١٦٠		إيرادات بيع شقق
-	١٨٦,٦١٨		إيرادات إيجارات
١٥٣,٦٤٥	١٨٢,٨٢٢		صافي إيرادات مقاولات
٣٥٩,١٣٠	٧,٢٩١,٥٥٥		إيرادات بيع أراضي
١٢٨,١٠٢	٣٣,٧٥٥		إيرادات مشاريع صيانة
١,٦٠١,٥٩٨	١٠,١٨٤,١٦٦		مجموع الإيرادات التشغيلية
			ينزل: التكاليف التشغيلية :
٨٦,١٨٠	٧٤,٢٩٦	١٩	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
٤١٠,٤٤٩	٤٣٤,٥٨٣	٢٠	تكاليف تشغيل فندق الكومودور
-	٩٢٥,٥٩٨		كلفة إيرادات مشاريع
٣٠٦,٠٨٢	٣,٧٥٢,٨٠٢		كلفة بيع أراضي
٨٠٢,٧١١	٥,١٨٧,٢٧٩		مجموع التكاليف التشغيلية
			مجمل الربح
٧٩٨,٨٨٧	٤,٩٩٦,٨٨٧		مصاريف تسويقية
(١٦٠,٣٦٦)	(٨٠,٤٩٠)		مصاريف إدارية وعمومية
(٤٦٧,١١٦)	(٦٩١,١٩٤)	٢١	مصاريف مالية
(٨,٨٦٠)	(١٤٤,١٥٨)		حصة الشركة في خسائر شركات حليفة
-	(٢٨,٩٩٥)	٧	أرباح متحققة من المتاجرة في الأوراق المالية
٢٤٠,٣٢٠	١٦٩,٤٣١		فرق القيمة العادلة للادوات المالية
(٧٣٩,٤٠١)	(٣٥,٨٤٨)		إيرادات أخرى
٣٣٧,٣٣٥	٣٩,٤٨٨	٢٢	صافي الربح قبل المخصصات والرسوم
٧٩٩	٤,٢٢٥,١٢١		ضريبة الدخل
(٦٣)	(٥٣,٧٩٠)		رسوم الجامعات الأردنية
(٣)	(٤١,٨٢٣)		صندوق دعم البحث العلمي
(٣)	(٤١,٨٢٣)		صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
(٤٨١)	(٣٥,٢١٢)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(٤٥,٠٠٠)		صافي الربح
٢٤٩	٤,٠٠٧,٤٧٣		
			ربحية السهم:
-	٠,٠٩٠		ربحية السهم - دينار / سهم
٤٤,٨٥٩,١٨٦	٤٥,٠٠٠,٠٠٠		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 ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

رأس المال	علاوة الإصدار	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	احتياطي عام	التغير المتراكم في القيمة العادلة	أرباح مدورة	المجموع	
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٦	٤٤,١٣٦,٠٦٣	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	
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	٢٤٩	٢٤٩	
المحول إلى الإحتياطي الإجباري	-	٨٠	-	-	-	(٨٠)	-	
فرق القيمة العادلة	-	-	-	-	(٦٢٧,٣٧٥)	-	(٦٢٧,٣٧٥)	
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٢,٥٦٩	٧٠٢	١,٣٠٩,٢٨٧	١٠٧,٤٨٤	١,٣٦٢,٠٤٤	٥٢,٣٢٥,٧٤٥	
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	٤,٠٠٧,٤٧٣	٤,٠٠٧,٤٧٣	
المحول إل الإحتياطيات	-	٤١٨,٢٣١	٨٣٦,٤٦١	-	-	(١,٢٥٤,٦٩٢)	-	
فرق القيمة العادلة	-	-	-	-	(٢٣٧,٠٠٤)	-	(٢٣٧,٠٠٤)	
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٧١٠,٨٠٠	٨٣٧,١٦٣	١,٣٠٩,٢٨٧	(١٢٩,٥٢٠)	٤,١١٤,٨٢٥	٥٦,٠٩٦,٢١٤	

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 ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	الأنشطة التشغيلية
٧٩٩	٤,٢٢٥,١٢١	ربح السنة قبل المخصصات والرسوم
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل المخصصات والرسوم :
١٠٩,٩٥٧	١٨٢,٠٦٣	استهلاكات
٧٣٩,٤٠١	٣٥,٨٤٨	فرق القيمة العادلة للأدوات المالية
-	٢٨,٩٩٥	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
٨,٨٦٠	١٤٤,١٥٨	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(١,٨١٠,٨٦٧)	(١,٢٣٨,٠٧٩)	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وضم الشركات الحليفة
(١٩,٣٢٩)	(٦٨,٦٥٥)	البضاعة
(٢٤٩,٣٠٦)	٦٤,١٧٤	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
٣٦,٦٠٠	٣,٠٥٣,٦٨٠	الدائنون
(١٣,٦٠٩)	(٣٣,٩٠٩)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
١,٢٠٨,١٩٢	٢,٦٧٠,٢٥٤	الإيرادات المقبوضة مقدماً
١٠,٦٩٨	٩,٠٦٣,٦٥٠	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٨,٨٦٠)	(١٤٤,١٥٨)	مصاريف مالية مدفوعة
١,٨٣٨	٨,٩١٩,٤٩٢	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(١,٨٣٧,٣٧٠)	٨٠,٧٢٧	التغير في إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
(٧١٣,٢٥٨)	٨٠٢,٣٩٦	التغير في إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
(٩,١٥٦,٧٤٣)	(٥,١٤٧,٩٨٥)	إستثمارات في أراضي
(١٦,٦٦٧)	(٤,٢٢٣,٧٨٨)	إستثمارات في شركات حليفه
(٩,٠٩٣,٤٤٨)	(٩,٦٩١,٣٩٨)	مشاريع تحت التنفيذ
(١٥٤,٤٢١)	٩٦,٢٩١	شراء ممتلكات ومعدات
(٢٠,٩٧١,٩٠٧)	(١٨,٠٨٣,٧٥٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٨٦٣,٩٣٧	-	متحصلات من زيادة رأس المال
١,٨١٨,٢٧١	-	متحصلات من علاوة الإصدار
-	١,٧٨١,٦١٠	البنوك الدائنة
-	٧,٤٠٥,٩٣٥	تسديد أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
٢,٦٨٢,٢٠٨	٩,١٨٧,٥٤٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
(١٨,٢٨٧,٨٦١)	٢٣,٢٨٠	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٨,٤٧٤,٣١٨	١٨٦,٤٥٧	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
١٨٦,٤٥٧	٢٠٩,٧٣٧	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

١- 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 (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥ .

إن رأسمال الشركة يتألف من ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، مقسم الى ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها دينار أردني واحد. تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

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

تشتمل القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٠٧ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	%١٠٠	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	١٩٩٣	%١٠٠	انشاء وبناء وشراء وإيجار واستئجار الفنادق والمطاعم السياحية
شركة الأطراء للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٥	%١٠٠	تملك الاراضي وإقامة مجمعات سكنية وتجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٦	%١٠٠	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشراكة
شركة الطنيب للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٧	%١٠٠	شراء وتملك الأراضي وإقامة شقق سكنية وبيعها بدون فوائد ربوية.
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	%١٠٠	القيام باعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة والبالغة ٩٩٦,٧٧٥ دينار أردني (٢٠٠٦: ٤٤,٨٩٧ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٥٠,٦٦٩	٦٧٣,٤٠١	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(٧,٦٨٦)	(٣٣١)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
(٢٩٩)	(١٠٦)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الاطراء للإسكان ذ.م.م
٢,٢١٣	٣٢٤,١٥٥	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
-	(٢٠٨)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
	(١٣٦)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٤,٨٩٧	٩٩٦,٧٧٥	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ مبلغ ٧,٧٧٥,٩٨٠ دينار أردني (٢٠٠٦: ٩٢٣,٤٩٥ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٨٠,٢٢٨	٧٥٣,٦٢٩	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٧٤١,٣٥٣	٧٤١,٠٢٢	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
٤٩,٧٠١	٤٩,٥٩٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م
٥٢,٢١٣	٣٧٦,٣٦٨	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
-	١٤,٧٩٢	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م
-	٥,٨٤٠,٥٧٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٩٢٣,٤٩٥	٧,٧٧٥,٩٨٠	

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ كانون الأول كما يلي :

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١١,٧٢٢,٨٣٣	١٥,٠٣١,٥٧٥	مجموع الموجودات
١١,٦٤٢,٦٠٥	١٤,٢٤٨,٢٤٦	مجموع المطلوبات
١٠,٥٥٥,٦١٥	١١,٥٧٦,٣٥٣	مجموع حقوق الشركاء
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
٣٥٩,١٣٠	١,٦٥٧,٧٧٨	مجموع الإيرادات
٥٠,٦٦٩	٦٧٣,٤٠١	صافي ربح السنة
٢,٣٧٦,٧٢٢	٢,٦٢٠,٨٢١	استثمارات في أراضي
٨,٧٥٤,٢٩٦	١١,٠٩٠,٨٠٠	مشاريع تحت التنفيذ
١,٤٧٢	٨٩٢,٤٧٥	ممتلكات ومعدات
١,١٦٤,٠٣٣	٣,٣٧٣,٠٩٦	إيرادات مقبوضة مقدماً

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

ب- شركة الوادي للفنادق ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣,٥٥٨,٢٠٢	٣,٦٤٧,٠٣٨	مجموع الموجودات
٢,٨٧٤,٨٤٩	٢,٩٦٩,٧٦٦	مجموع المطلوبات
٣,٥٥٨,٢٠٢	٣,٦٠٢,٥٢٨	مجموع حقوق الشركاء
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٧,٦٨٦	٣٣١	صافي خسارة السنة
٣,٥١٦,٢٠٢	٣,٦٠٨,٣٢٨	استثمارات في أراضي

ج- شركة الإطراء للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣,٦٥٩,٨١١	٣,٦٨٦,٢٣٢	مجموع الموجودات
٣,٦٣٥,١١٠	٣,٦٦١,٦٣٧	مجموع المطلوبات
٣,٦٥٩,٨١١	٣,٦٨٥,٥٩٢	مجموع حقوق الشركاء
٣,٦٣٤,٨١١	٣,٦٦١,٢٣٢	استثمارات في أراضي
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	رأس المال المدفوع

د- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢٦٠,٧٩٩	٩٣١,٣٤٩	مجموع الموجودات
٢٣٣,٥٨٦	٥٧٥,٩٣٦	مجموع المطلوبات
٢٥٥,٨٠٦	٨٨٩,٦٦٦	مجموع حقوق الشركاء
٤,٨٢٠	٣٣٣,٤٦٦	مجموع الإيرادات
٥٠,٦٦٩	٣٢٤,١٥٥	صافي ربح السنة
١٧٥,٣٤٣	٦٢٩,٧٤٩	مشاريع تحت التنفيذ
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	رأس المال المدفوع
٧٤,٨٤١	١٨٤,٩١٣	ممتلكات ومعدات

هـ- شركة الطنيب للإسكان ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
-	١٥,٠٠٠	مجموع الموجودات
-	١٥,٠٠٠	مجموع المطلوبات
-	١٥,٠٠٠	نقد لدى البنوك
-	١٥,٠٠٠	رأس المال المدفوع

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

و- شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١,١٦٢,٧٤٤	٥,٨٤١,٠٨٠	مجموع الموجودات
١,١٣٢,٧٤٤	-	مجموع المطلوبات
-	٥,٨٤١,٠٨٠	استثمارات في أراضي
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان . كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ يعمل لدى الشركة ١٠٢ موظف (٢٠٠٦: ٨٢ موظف).

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

لقد تم اعداد القوائم المالية وفقا لمعايير التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عنها وعلى أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة ، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:-

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقا 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.

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

فوائد تأجيل الدفع

يتم توزيع فوائد تأجيل الدفع بما فيها الفوائد المتحققة من إعادة جدولة الكمبيالات بالتساوي وفقاً لمواعيد إستحقاق الدين إذ يتم اعتبار تلك الفوائد إيرادات متحققة بتاريخ تحصيل القسط بينما تتحقق أرباح المتاجرة مباشرة على إيرادات السنة بصرف النظر عن تاريخ إستحقاق الأقساط.

البضاعة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

الاستثمارات في الأوراق المالية

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

تظهر الاستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن ٢٠ % وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الاستثمارات بالكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الجهة المستثمر بها وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة (نسبة الملكية فوق ٥٠%) أو زميلة (نسبة الملكية بين ٢٠ - ٥٠%). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم ادراجها في قائمة الدخل.

يتم تخفيض القيمة الجارية لكافة الاستثمارات المتوفرة للبيع بالإنخفاض غير المؤقت في قيمتها في حال إنخفاض القيمة السوقية لها بنسبة ٢٠% فأكثر من التكلفة عند الشراء واستمر هذا الإنخفاض لمدة تسعة أشهر فأكثر .

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

الاستثمارات في الأراضي

تظهر الاستثمارات في الأراضي بالتكلفة ، باستثناء الاستثمار في مركز العقبة التجاري والذي يظهر بالتكلفة بعد الإستهلاك المتراكم له ، ويتم احتساب الإستهلاك على اساس الحياة العملية المقدرة بنسبة ٢ بالمئة سنوياً وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت.

إستناداً إلى المعيار الدولي رقم ٤٠ ، حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق ، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

الشهرة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقارير المالية الدولية رقم (٣) توحيد الأعمال، والذي يتم بموجبه قيد زيادة كلفة الشراء عن القيمة العادلة للشركات المستثمر بها كشهرة، وعندما يقل المبلغ الممكن إسترداده من هذه الشهرة من صافي قيمتها الدفترية فإنه يجري تخفيض قيمتها إلى القيمة القابلة للإسترداد وتسجيل قيمة التدني في قائمة الدخل.

الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي	مباني
٢ %	أثاث ومفروشات
٩ - ١٢ %	آلات ومعدات
١٢ - ١٥ %	أجهزة حاسوب
١٥ %	أجهزة تدفئة وتبريد
١٠ %	هواتف ومقاسم
١٥ %	نظام الصوت والموسيقى
١٠ %	ديكورات
١٠ - ٢٠ %	تجديدات وتحسينات
٩ - ٢٥ %	سيارات
١٥ %	

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق . يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر . ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

٣- الإستثمارات في الأوراق المالية للمتاجرة

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٩٧٧,٠٧٦	٣٩٩,٣٢٦	إستثمارات في أسهم بنوك
٢٢٤,٣١٢	١٢٠,٣١٤	إستثمارات في أسهم شركات خدمية
٤٠١,٥٢٦	٢٤٥,٠٣٠	إستثمارات في أسهم شركات صناعية
١,٦٠٢,٩١٤	٧٦٤,٦٧٠	

٤- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣٤,٦٧١	٢٧,٨٢٣	أوراق القبض، بالصافي
١٤,٣٤١	٢٨٦,٠٢١	شيكات برسم التحصيل
١٦٢,٠٦٠	٥٨١,٣٨٦	ذمم مدينة تجارية
(٦٠,٥٩٤)	(٦٠,٥٩٤)	ينزل: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١٥٠,٤٧٨	٨٣٤,٦٣٦	

٥- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٥,٣٥٩	٦,٢٣١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤٩,١٤٣	٦١,٥٠٢	تأمينات مستردة
١٧٠,٠٤١	-	إيرادات مستحقة من مشاريع
-	١٠,٥٠٠	دفعات على حساب استثمار في شركات
٥٠,٠٢٦	١٥,٢٦٦	دفعات على حساب شراء أثاث وأجهزة
-	١٢٢,٧٥٦	اعتمادات مستندية
١٠,٤٤١	٤,٥٨١	ذمم موظفين وأخرى
٢٨٥,٠١٠	٢٢٠,٨٣٦	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

٦- الإستثمارات في الأوراق المالية المتوفرة للبيع

٢٠٠٧	٢٠٠٦
استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها ٧٤,٦٥٠ سهم (٢٠٠٦ : ٧٤,٦٥٠ سهم).	٢٩٤,٨٦٨
استثمار في شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ١٤٠,٩٠٩ سهم (٢٠٠٦ : ١٤٠,٩٠٩ سهم).	٣٦٦,٣٦٣
استثمار في الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة م.ع.م بأسهم عددها ٢٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠٠٦ : ٢٠٠,٠٠٠ سهم).	٢٦٦,٠٠٠
استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ.م.م ، بحصص عددها ٩٩,٧١٨ حصة (٢٠٠٦ : ٩٩,٧١٨ سهم).	٧٠,٨٤٢
استثمار في الشركة الكويتية الأردنية القابضة م.ع.م (شركة كويتية) ، بأسهم عددها ١,٤٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠٠٦ : ١,٤٠٠,٠٠٠ سهم).	١٨٥,٥٧٤
إستثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م (٢٠٠٦ : ٦٧,٨٣٨ سهم)	٨٠,٧٢٧
إستثمار في شركة الإتحاد السياحية المتكاملة (م.خ) بحصص عددها ١,٠٠٠,٠٠٠ حصة (٢٠٠٦ : ١,٠٠٠,٠٠٠ حصة)	١,٠٠٠,٠٠٠
إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها ٢٥,٠٠٠ سهم (٢٠٠٦ : ٢٥,٠٠٠ سهم)	٣٦,٢٥٠
	٤٢,٠٠٠
	٢,٣٨٩,٦٧٤
	٢,٠٧١,٩٤٣

٧- الإستثمار في شركات حليفة

يتمثل هذا البند بما يلي :

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	رأس المال	نسبة المسدد من الحصة في	النشاط الرئيسي
شركة التجمعات العقارية ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١٥٠,٠٠٠	%٢٠	%١٠٠		اقامة المراكز التجارية والعقارية
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	١,٠٠٠,٠٠٠	%٥٠	%١٠٠		الإستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها
شركة زارة للتنمية الساحل الجنوبي ذ.م.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٣,٠٠٠,٠٠٠	%٢٥	%٦٤		امتلاك و ادارة المرافق السياحية ، وشراء العقارات والاراضي وتملكها

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

إن تفاصيل الاستثمار في الشركات الحليفة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي :

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
-	(١,٨٠٧)
٣٠,٠٠٠	٢٨,١٩٣

تكلفة الإستثمار

حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

رصيد الإستثمار كما في ٣١ كانون الأول

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

٢٠٠٦	٢٠٠٧
١٦,٦٦٧	٢,٥٨٨,٣٩١
-	(٥,٥٤٦)
١٦,٦٦٧	٢,٥٨٢,٨٤٥

تكلفة الإستثمار

حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

رصيد الإستثمار كما في ٣١ كانون الأول

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

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠
-	١,٦٥٢,٠٦٤
-	(٢١,٦٤٢)
٧٥٠,٠٠٠	٢,٣٨٠,٤٢٢
٧٩٦,٦٦٧	٤,٩٩١,٤٦٠

تكلفة الإستثمار

دفعات على حساب زيادة رأسمال الشركة الحليفة

حصة الشركة في صافي الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

رصيد الإستثمار كما في ٣١ كانون الأول

إجمالي رصيد الإستثمار في الشركات الحليفة كما في ٣١ كانون الأول

إن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات الحليفة كما في ٣١ كانون الأول ، كما يلي :

أ- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٦,٥٦٢,٤٥٨	٦,٥٤٥,١٦١
٦,٤١٨,٣٧٦	٦,٤٠٤,١٩٥
٦,٥٣٧,٤٥٧	٦,٥٣٧,٤٥٧
٦,٤١٧,٥٧٦	٦,٤٠٢,٤٩٥
١٤٤,٠٨٢	١٤٠,٩٦٥
(٤,٠٣٧)	(٣,١١٧)

مجموع الموجودات

مجموع المطلوبات

استثمارات في أراضي

ذمم دائنة

مجموع حقوق الشركاء

خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

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

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢,٤٦٠,٠٦٥	٥,٦١٥,٨٩٥	مجموع الموجودات
٣١,٢٣١	٧٥٩	مجموع المطلوبات
٢,٤٥١,٥١٢	٥,٤٣٠,٧٣٢	مشاريع تحت التنفيذ
٢,٤٢٨,٨٣٤	٥,٦١٥,١٣٦	مجموع حقوق الملكية
-	١٣,٢٩٠	الإيرادات
٨,٤٨٥	١٥,٨٩٧	المصاريف
(٨,٤٨٥)	(٢,٦٠٧)	خسارة السنة/ الفترة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ .

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

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٥,٠٦٢,٥٨١	-	مجموع الموجودات
٤,١٤٩,١٢٣	-	مجموع المطلوبات
٤,٤٧٧,٢٧١	-	مشاريع تحت التنفيذ
٥٧٩,٨٨٢	-	دفعات على حساب شراء أراضي
٢,٩٦٨,٩٦٥	-	ذمم شركة زارة للإستثمار (دائنة)
١,٠٠٣,٥٧٧	-	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩١٣,٤٥٨	-	مجموع حقوق الشركاء
(١٥,٧٢٦)	-	خسارة السنة

لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٨- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٣٢,٣١٨,٨٦٥ دينار أردني، حيث تتضمن أراضي بمبلغ ٤,٠٠٥,٥٧٢ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

كما تتضمن هذه الاستثمارات أراضي بقيمة ٥,٥٩٢,٠٠٩ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي و/أو باسم عضو مجلس الإدارة السيد رجائي سلفيتي، أو باسم المستشار القانوني للشركة، ويوجد بها كتب خطية من قبلهم تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة.

من ضمن هذه الاستثمارات قطعة رقم (١٢٤٦) حوض رقم (٢٦) من أراضي عبدون الشمالي الغربي البالغة مساحتها (٩٠٠٣) متراً مربعاً مملوكة للشركة التابعة (شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها في سجلات تلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤ مبلغاً وقدره ١,٧٧٧,٥٠٦ دينار أردني، وقد بلغت القيمة العادلة للأرض نتيجة شراء شركة الوادي للفنادق (الشركة التابعة) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٥ مبلغاً وقدره ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني حيث تم إضافة هذا الفرق والبالغ ١,٧٢٢,٤٩٤ دينار أردني إلى قيمة الأرض الدفترية الظاهرة في سجلات الشركة التابعة بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٩- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول
٦,٧٣٩,٨٧٥	٢٤٣,٨٢٤	١,٦٢٠,٨٣٦	٥,٣٦٢,٨٦٣
٣,٣٨١,٣٥٨	٩١٠,٠٠٨	-	٤,٢٩١,٣٦٦
٧٥,٢٥٧	٨٠,٥٥٦	-	١٥٥,٨١٣
١٤٠,١٥٩	١٩٨,٢١٢	-	٣٣٨,٣٧١
٣٣,٣٩١	١,٥٦٩	-	٣٤,٩٦٠
٢٩,٤٤٧	١,٢٠٠	-	٣٠,٦٤٧
١٦,٨٩٦	٢,٠٥١	-	١٨,٩٤٧
٦٨	-	-	٦٨
٤٤,٦٥٦	٢٨,٩٩٧	-	٧٣,٦٥٣
٤٩,٩٣٠	٨٥,٢٨٦	-	١٣٥,٢١٩
١٤٣,٥٨٢	-	-	١٤٣,٥٨٢
٧,٤٢٤	٨,٩٨٦	-	١٦,٤١٠
١٠,٦٦٢,٠٤٣	١,٥٦٠,٦٩٢	١,٦٢٠,٨٣٦	١٠,٦٠١,٨٩٩

الكلفة:

أراضي

مباني

أثاث ومفروشات

آلات ومعدات

أجهزة حاسوب

أجهزة تدفئة وتبريد

هواتف ومقاسم

نظام الصوت والموسيقى

ديكورات

سيارات

تجديدات وتحسينات

موقع الكتروني

مجموع الكلفة

الاستهلاكات:

مباني

أثاث ومفروشات

آلات ومعدات

أجهزة حاسوب

أجهزة تدفئة وتبريد

هواتف ومقاسم

نظام الصوت والموسيقى

ديكورات

سيارات

تجديدات وتحسينات

مجموع الاستهلاكات

١٠,٢٦٣,٣١٨

القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني

٩,٩٨٤,٩٦٤

القيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

١٠- البنوك الدائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد للادخار والاستثمار متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره ٣,١٠٠,٠٠٠ بفائدة سنوية ٨,٧٥% وبدون عمولة .

١١- القرض طويل الأجل

حصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٧ على قرض من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بقيمة ٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني لغايات تمويل كافة نشاطات الشركة التشغيلية في شراء وتطوير الأراضي ، وبمعدل فائدة ٨,٢٥% سنوياً وعمولة بنسبة ١% سنوياً، ويسدد بموجب ٤ أقساط متساوية قيمة كل قسط ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ، يستحق القسط الأول في ١ آذار ٢٠٠٨ . إن هذا القرض بضمان الكفالة الشخصية للشركة .

إن تفاصيل هذا القرض كما في ٣١ كانون الأول كما يلي :

٢٠٠٦	٢٠٠٧
-	٧,٤٠٥,٩٣٥
-	٢,٠٠٠,٠٠٠
-	٥,٤٠٥,٩٣٥

رصيد القرض كما في ٣١ كانون الأول
ينزل: الجزء المتداول من القرض طويل الأجل
القرض طويل الأجل

١٢- الدائنون

٢٠٠٦	٢٠٠٧
١٧,٢١٤	٢٦,٠٠٤
٦١,٦٩٥	٣,١٠٦,٥٨٥
٧٨,٩٠٩	٣,١٣٢,٥٨٩

ذمم دائنة تجارية
مطلوب الى جهة ذات علاقة -إيضاح (١٧)

١٣- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٩,٨٩٠	٦,٢٧٥
٦٣	٥٣,٧٩٠
١٨,١٦٧	٤٨,٩٥٠
٤٧,١٣٩	٨٨,٩٦٤
٢,٤٥٩	٣٥,٢١٢
-	٤٥,٠٠٠
١٥,٨٣٧	٧,٦٠٤
١٠٧,٥٨٣	١٠٠,٧٧٠
٣٦,١٨٠	٣٤,٤٩٢
٢٣٧,٣١٨	٤٢١,٠٥٧

مصاريف مستحقة
ضريبة دخل مستحقة
صندوق دعم البحث العلمي
رسوم الجامعات الأردنية
صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
أمانات ضريبة الدخل ومؤسسة الضمان الاجتماعي
أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
توزيعات أرباح مستحقة الدفع

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

١٤ - الإيرادات المقبوضة مقدماً

٢٠٠٦	٢٠٠٧
٢٤٠,٦١٩	٣٩٨,٠٣١
١,١٦٤,٠٣٣	٣,٦٧٦,٨٧٥
١,٤٠٤,٦٥٢	٤,٠٧٤,٩٠٦

إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً

إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع شقق

١٥ - الإحتياطات وعلاوة الإصدار والأرباح المدورة

علاوة الإصدار:

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

الإحتياطي الإجباري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصلبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الاختياري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناء على اقتراح مجلس إدارتها. وقد قرر مجلس الإدارة اقتطاع ما نسبته ٢٠ % من الربح الصافي. إن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأصلبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي العام:

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

الأرباح المدورة والأرباح القابلة للتوزيع

استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير الواجب تطبيقها المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦، فإنه يستثنى من الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عند توزيع الأرباح ما يعادل مجموع القيمة العادلة السالبة المسجلة لكل استثمار في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المالية المتوفرة للبيع وعليه فإن الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عن عام ٢٠٠٧ هي كما يلي :

٤,١١٤,٨٢٥	أرباح مدورة
(١٨٧,٥١١)	ينزل: القيمة السالبة لكل استثمار في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة
٣,٩٢٧,٣١٤	الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين

سيقدم مجلس الإدارة بتوصية الى الهيئة العامة للمساهمين في إجتماعها العادي الذي سيعقد خلال عام ٢٠٠٨ بتوزيع ٣,١٥٠,٠٠٠ دينار أردني كأرباح نقدية توزع على المساهمين بنسبة ٧% من رأس المال.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة. (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

١٦- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٣. تم تقديم كشف التقدير الذاتي للمركز الرئيسي لعام ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية بعد من قبل دائرة الضريبة.

كما أنهى فرع الشركة في العقبة علاقته مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٦.

كما أنهت شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور (الشركة المندمجة) علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠١، وقامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة السجلات المحاسبية لعام ٢٠٠٢ إلا أنه لم يصدر قرار بشأنها بعد، في حين لم تقم بعد بمراجعة السجلات المحاسبية لعام ٢٠٠٣ و ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥.

أنهت كل من شركة النبال للإسكان وشركة الوادي للفنادق وشركة الاطراء للإسكان وشركة براديس للمقاولات الانشائية علاقتها مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٦.

١٧- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

يتكون المطلوب من شركات حليقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١,٢٧٤,٨٣٤	١,٢٧٤,٨٣٤	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
٦٠٩,٠١٢	١,١٦٢,٩٣٣	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
١,٨٨٣,٨٤٦	٢,٤٣٧,٧٦٧	

يتكون المطلوب الى جهة ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٦١,٦٩٥	٣,١٠٦,٥٨٥	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م

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

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
—	٢٥,٥٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
—	٤٥,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	الرواتب والمكافآت التي تقاضاها المدير العام

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

١٨ - إيرادات تشغيل فندق الكومودور

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣٧٠,٩٧٢	٤١١,٢٣٢	إيرادات الغرف
١٧١,٠٤٤	٢٠٧,٢٣٩	إيرادات الطعام والشراب
٧٠,٦٩٧	٢٥,٧٨٨	إيرادات الأقسام الأخرى
٤٤,١٠٠	٤٤,١٠٠	إيرادات إيجار المحلات
٦٥٦,٨١٣	٦٨٨,٣٥٩	

١٩ - تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٧,٩٦٨	٨,٥٩٨	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٢,٥٥٢	٤٤,٨١٠	إستهلاكات
٣,٢٣٠	١,٠٠٠	أنعاب مهنية
٥,٢٠٨	٦,١٠٨	كهرباء ومياه
٢٢,٤٠٠	١٠,٣٢٠	إستشارات
٤,٨٢٢	٣,٤٦٠	متنوعة
٨٦,١٨٠	٧٤,٢٩٦	

٢٠ - تكاليف تشغيل فندق الكومودور

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٧١,٢٩٤	٨٧,٧٦٦	مصاريف الغرف
١٢٩,٧٢٤	١٤٨,٥١١	مصاريف الطعام والشراب
٤١,١٧٢	٣٣,٠٦٣	مصاريف الصيانة
١٠٠,٤٠٧	٩٨,٣٥٣	كهرباء ومياه ومحروقات
٥٨,٣٤٤	٥٧,٢٦٠	إستهلاكات
٩,٥١٨	٩,٦٣٠	مصاريف هاتف وتلكس
٤١٠,٤٤٩	٤٣٤,٥٨٣	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢١- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢٦١,٨٦٠	٣٧٣,٣٥٤	رواتب وأجور وملحقاتها
-	٢٥,٥٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٣,٩٨٣	٢٠,٨٦٠	أتعاب مهنية وإستشارات
٢,٦٥٤	٦,٧٢١	ضيافة ونظافة
٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	إيجارات
٦,٢٣١	١٩,٢٣١	مياه وكهرباء وهاتف
٣٦,٦٠٧	٤٧,٣٢٧	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
٢,٥٩٥	٨٠١	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
٩,٠٦١	٤٤,١٢٥	إستهلاكات
٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	مكافآت المدير العام
-	٨,٨٣٥	مخصص التزامات متوقعة
-	٢٥,٥٠٠	ديون معدومة
٣٦,٦٢٥	٤١,٤٤٠	متنوعة
٤٦٧,١١٦	٦٩١,١٩٤	

٢٢- الإيرادات الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٢٨١,٩٥٨	١,٥٢٢	فوائد دائنة
٥٠,٩٧٣	٣٥,٦٠٨	إيرادات توزيع أرباح أسهم
٣٦٢	-	إيرادات بيع محلات تجارية
٤,٠٤٢	٢,٣٥٨	أخرى
٣٣٧,٣٣٥	٣٩,٤٨٨	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٣- المعاملات غير النقدية:

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

٢٠٠٦	٢٠٠٧
(٦٢٧,٣٧٥)	(٢٣٧,٠٠٤)

(خسائر) غير متحققة من استثمارات في أسهم متوفرة للبيع خلال السنة

٢٤- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٨٩,٧٤٠ دينار أردني (٢٠٠٦: ٥٠,٧٤٠ دينار أردني)، وبلغت تأميناتها ٨,٧٨٠ دينار أردني (٢٠٠٦: ٣,٩٦٩ دينار أردني).

كما يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول التزامات محتملة تتمثل في اعتمادات مستندية بقيمة ٢٥,٧١٢ دينار أردني، وبلغت تأميناتها ٢,٥١٦ دينار أردني.

٢٥- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٢٩,٤٠٠ دينار أردني (٢٠٠٦: ٢٧,٩٤٠ دينار أردني)، وبلغت تأميناتها ٢,٧٤٠ دينار أردني (٢٠٠٦: ٢,٣٨٩ دينار أردني).

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ١,٠٠٠ دينار أردني (٢٠٠٦: لا شيء) وبلغت تأميناتها ١٠٠ دينار أردني (٢٠٠٦: لا شيء).

٢٦- القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة تقارب قيمتها الدفترية وذلك لاستحقاقها خلال سنة من تاريخ القوائم المالية.

٢٧- إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها الشركة على مخاطر أسعار الفائدة، والأئتمان، وتقلبات العملات والتي يتم ادارتها من قبل الشركة كما يلي:

مخاطر اسعار الفائدة :

أن الأدوات المالية في الميزانية العمومية غير خاضعة لمخاطر اسعار الفوائد بإستثناء البنوك الدائنة والقروض والتي تتغير أسعارفوائدها طبقاً للأسعار السائدة في السوق.

مخاطر الائتمان :

تحتفظ الشركة بأرصدها النقدية لدى مؤسسات مالية ذات ملاءة جيدة .

مخاطر تقلبات العملات :

أن معظم معاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي ، ان سعر صرف الدينار مربوط بسعر صرف ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار أردني) .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٨- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٣ شباط ٢٠٠٨ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٦ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٠٧.