UNION LAND DEVELOPMENT | الإتحـــاد لتطوير الأراضي

Tel: +962 6 552 0842
Fax: +962 6 552 0912
P.O.BOX 926648
Amman-11190,Jordan
e-mail:info@uld.jo
www.uld.jo

إشارتنا : gen.1 /2015/32
التاريخ : 2015/2/15

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين
عمان – الأردن

تحية طيبة وبعد ،،،

تجـــدون طيـــه (7) نسخ مـــن التقريـــر السنوي التاســـع عشـــر للسنـــــة المنتهيـــة كمـــا فـــي 2014/12/31.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المدير العام/ محمد العلاوي

شركة الاتحاد لتطوير الاراضي
شركة مساهمة عامة

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الديوان
١٥ شباط ٢٠١٥
الرقم المتسلسل: ١٥٥٩
الجهة المحترمة:

UNION LAND DEVELOPMENT | الإتحاد لتطوير الأراضي



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي م . ع . م

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

الفهـــرس

الموضوع	رقم الصفحة
كلمة رئيس مجلس الإدارة	3
تعليمات الإفصاح	17-4
توصيات مجلس الإدارة	18
تقرير مجلس الإدارة لعام 2014	30 -19
تقرير مدققي الحسابات	33
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون أول 2014	34
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014	35
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014	36
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2014	37
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2014	38
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2014	69 -39

أعضاء مجلس الإدارة

1- شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر **ويمثلها السيد سامر علي خليف الشواوره** (اعتباراً من 2013/7/29)	**رئيس مجلس الإدارة**
2- السيد نصر عبد الغني محمود (اعتباراً من 2011/3/31)	**نائب رئيس مجلس الإدارة**
3- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية **ويمثلها السيد د. عصام حسن محمد زعبلاوي** (اعتباراً من 2011/3/31)	**عضـــو**
4- السيد عماد صالح اشتيان المدادحه (اعتباراً من 2011/7/24)	**عضـــو**
5- السيد محمد علي خليف الشواوره (اعتباراً من 2011/3/31)	**عضـــو**
6- السيد جمال حسين عبطان الرقاد (اعتباراً من 2011/7/4)	**عضـــو**
7- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية **ويمثلها السيد خالد محمود محمد البكار** (اعتباراً من 2013/7/29)	**عضـــو**
8- سعادة طه عبد الكريم الشرفاء (اعتباراً من 2014/2/18)	**عضـــو**
9- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية **ويمثلها السيد رامي خالد فايز اصبيح** (اعتباراً من 2014/11/27)	**عضـــو**
- **السيد اسامة رستم عزيز ماضي** (اعتباراً من 2013/7/29) (استقالة بتاريخ 2014/9/3)	**نائب رئيس مجلس الإدارة**
- **السيد سعد سعدون محمود البنيه** (استقالة بتاريخ 2014/1/30)	**عضـــو**

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين ،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

يسعدنا أن يتجدد لقاءنا بكم مع بداية عام 2015 واستمرارية قصة نجاح شركتكم ملؤنا الأمل والإصرار للحفاظ والالتزام على السير قدماً بتحقيق النتائج المرجوة لتكون الشركة الرائدة في مجال التطوير العقاري.

يطيب لنا أن نستعرض وإياكم أهم الأحداث والإنجازات التي مرت بها شركتكم الاتحاد لتطوير الأراضي خلال العام المنصرم 2014، والذي بفضل مساندتكم المستمرة ونتيجة لتفاني كوادر الشركة في مواجهة المصاعب التي مرت على جميع القطاعات الاقتصادية لا سيما القطاع العقاري تمكنت الشركة من تحقيق التطورات والإنجازات وعلى جميع الأصعدة مما يعزز مكانتها التنافسية لتبقى في طليعة قطاع التطوير العقاري في الأردن.

لقد بلغت موجودات الشركة مبلغ 66,631,082 مليون دينار لعام 2014 مقارنة مع 72,973,743 مليون دينار لعام 2013، في حين بلغت المطلوبات مبلغ 12,876,434 مليون دينار مقارنة مع 14,540,835 مليون دينار لعام 2013، إذ تمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً ما نسبته 6.3% من مجموع المطلوبات.

أما حقوق المساهمين، فقد بلغت 52,940,835 مليون دينار مقارنة مع 55,592,203 مليون دينار لعام 2013.

قامت الشركة الوفاء بالتزاماتها تجاه البنوك حيث أصبح رصيد القروض (طويلة الأجل والجزء المتداول) منها مبلغ 10,745,141 مليون دينار كما في 2014/12/31 مقارنة بمبلغ 12,244,214 مليون دينار كما في 2013/12/31.

قامت الشركة بالبدء بمشروع إعادة تأهيل فندق الكومودور بحلته الجديدة حيث من المتوقع أن يباشر الفندق أعماله خلال النصف الثاني من 2015 ويعتبر هذا المشروع من الأهمية بمكان بسبب النتائج المرجوة وما لها من أثر على توفير السيولة اللازمة للشركة.

كذلك عملت الشركة وتعمل على دراسة عروض استثمارية مهمة لتنفيذ مشاريع جديدة ذات مردود اقتصادي مجدي أخذة بعين الاعتبار موقع الأردن الجغرافي والتحديات التي يواجهها نتيجة للظروف السياسية والاقتصادية للدول المجاورة، وكذلك عدم تعريض أية استثمارات بأية مخاطر ناتجة عن هذه الظروف.

إن قدرة الشركة على مواصلة السير بخطة ثابتة للاحتفاظ بمكانتها لا بل السير قدماً الوفاء بالتزاماتها تجاه مساهميها، عملاءها، المؤسسات المالية التي تتعامل معها في ظل الصعوبات التي واجهتها خلال الأعوام السابقة في ظل الأزمات المالية العالمية والركود الذي يشهده سوق العقار تعكس النجاح الذي تشهده الشركة متمثلة بالخطط والأستراتيجيات 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
سامر علي الشواوره

تعليمات الإفصاح

أولاً : <u>أنشطة الشركة :</u>

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 سهما للموظفين و 838,437 سهما لكبار المساهمين من حملة 50,000 سهم فأكثر كل حسب نسبة مساهمته بسعر 3,105 دينار.

كذلك تم تخفيض رأس المال من 45 مليون دينار/ سهم إلى 42,065,129 مليون دينار/ سهم وبقيمة أسهم الخزينة والبالغة 2,934,871 دينار بتاريخ 2013/4/25.

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 ثلاثة عشر موظفاً.
* يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور المملوك للشركة في مدينة عمان – الشميساني/ شارع عبد الحميد شرف، وقد بلغ عدد موظفيه اثني عشر موظفاً.
* يقع المقر الرئيسي لمركز العقبة التجاري والمملوك للشركة في مدينة العقبة دوار الإقليم مقابل شركة تطوير العقبة، وقد بلغ عدد موظفيه ستة موظفين .

ثانياً : الشركات التابعة :

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

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

ثالثا : أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

الاسم تاريخ الميلاد	المنصب تاريخ التعيين	الشهادة العلمية الدرجة العلمية	الشهادة العلمية التخصص	الخبرات العملية	عضوية مجالس إدارة في شركات أخرى
سامر علي خليف الشواورة 1973	رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر 2013/7/29	بكالوريوس	فانون	1995	رجل أعمال ومزارل لجهة المعاناة منذ عام 1998.	عضو مجلس إدارة في شركة [illegible] للاستثمارات المالية. رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.
نصر عبد الغني محمود محمود 1981	نائب رئيس مجلس الإدارة 2011/3/31	بكالوريوس مالية ومصرفية	2004	رجل أعمال : خبرات مصرفية.	عضو مجلس إدارة في شركة [illegible] للاستثمارات المالية.
عصام حسن محمد زعبلاوي 1950	عضو ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2011/3/31	دكتوراه هندسة كهربائية	1979	أكاديمي ويعمل الدكتور رئيسا للأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية.	وزير التعليم العالي 2003 - 2005. عضو نقابة المهندسين الأردنية. رئيس جمعية IEEE في الأردن. عضو في منتدى الفكر العربي والشؤون الدولية.
عماد صالح اشتيان المدادحه 1955	عضو 2011/7/4	بكالوريوس تربية وعلم نفس 1977. ودبلوم دراسات عليا بالإعلام 1981.		قاد حملة 2006 لمنافسة لمنصب رئيس إدارة الغرفة الأردنية. مدير حملة المساهمة 2005 - 2006. مدير الأخبار المسيحية والعروبة 2006 - 2007. يعمل حاليا مديرا للأخبار المسيحية للوكالات الأردنية.	رئيس مجلس إدارة شركة الأخبار للاستثمارات العلمية.
جمال حسين عبطان الرقاد 1969	عضو 2011/7/4	بكالوريوس تربية وعلوم سياسية		عمل مدققا بديوان المظالم الهاشمي 1995 - 2001. المجلس الأعلى للشباب 2001 - 2002. الجامعة الأردنية 2001 - 2004. مدير عام شركة عالية في البنك التجاري الأردني.	عضو ومؤسس لشركة [illegible] للتوزيع الرقمية. عضو مجلس إدارة شركة [illegible] للاستثمارات العلمية.

الاسم تاريخ الميلاد	المنصب تاريخ العضوية	الشهادة العلمية الدرجة	الشهادة العلمية سنة التخرج	الخبرات العملية	عضوية مجالس إدارة الغير
محمد علي خليف الشواوره 1982	عضو 2011/3/31	بكالوريوس طب أسنان	2006	رجل أعمال	عضو مجلس إدارة وعضو هيئة المديرين في عدد من الشركات. مدير عام شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.
خالد محمود محمد البكار 1968	عضو ممثل شركة الاتحاد للاستشارات المالية 2013/7/29	ماجستير إدارة أعمال		أكاديمية الإدارة الدولية. د.علوم سياسية التعددية السياسية وأثرها في إصلاح أدارة الدولة.	عضو مجلس نواب سابق. مقرر لجنة التوجيه الوطني. عضو لجنة الزراعة في مجلس النواب الخامس عشر. مدير عام مطاحن النميش. رئيس هيئة مديرون مستشفى مارجانا الإسلامي. عضو مجلس النواب السابع عشر ورئيس كتلة وطن.
طه عبد الكريم الشرفاء 1967	عضو 2014/2/18	مؤهل أكاديمي		نائب بالبرلمان الأردني	عضو هيئة مديرون في مجموعة مصنع الشركات محدودة المسؤولية. عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستشارات المالية. عضو مجلس إدارة في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.
رامي خالد فايز اصبيح 1980	عضو ممثل شركة الاتحاد للاستشارات المالية 2014/11/27	بكالوريوس محاسبة	2009	رجل أعمال	عضو سابق في شركة تهامة للاستشارات المالية.
الأعضاء المستقيلين					
اسامة رستم عزيز مادني 1954	نائب رئيس مجلس الإدارة تعيين 2013/7/29 استقالة 2014/9/3				
سامد سعدون محمود البدريه 1962	عضو تعيين 2011/3/31 استقالة 2014/1/30				

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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
محمد احمد محمد العلاوي	المدير العام	2013/9/5	1966/12/25	بكالوريوس تجارة 1988	مدير الاستشارات في شركة ملبترانيان الرياض للاستشارات السياحية والصناعية لمدة لمدة الرويال لغاية 2009. مدير عام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري 2009/5/9 – 2012/2/8. مدير عام مجموعة شركة البداد القابضة 2012/2/1 – 2013/7/1. عضو مجلس إدارة سابقا في عدة شركات : شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار وشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية المالكة لقصر الملك حسن للفوندرات وشركة عمان للتنمية والاستثمار (نادي لويزة) وشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري. عضو مجلس إدارة في شركة الأحمد للاستشارات المالية بتاريخ 2013/9/24. عضو مجلس إدارة حاليا في شركة الدرة للاستثمار والتطوير العقاري و شركة لؤلؤ الفست.
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 حاليا مدير إداري في الشركة.
عامر محمد فهمي الطحاينة	رئيس قسم الحسابات قائم باعمال مدير مالي	2012/4/1	1973/7/28	دبلوم برمجة 1994	15 سنة في مجال المحاسبة. يعمل حاليا قائم باعمال مدير مالي منذ 2012/4/1.
علاء خالد ابراهيم العارفة	مدير تطوير الأعمال	2014/8/1	1977/9/11	بكالوريوس إدارة أعمال	مدير إقليمي لمجموعة أكور الفرنسية لبلاد الشام. مدير إقليمي للخطوط الجوية الإثيوبية لدول مجلس التعاون الخليجي. نائب مدير عام مبيعات وتسويق (الذي هو نفسه اليوم).
عمر محمد هاشم قاسم ميرزا	نائب المدير العام	2012/7/1	1965/1/12	دبلوم إدارة أعمال 1992	رئيس قسم التدقيق في وزارة المالية لمدة 6 سنوات. عضو لجنة المتابعة والتفتيش لمدة 6 سنوات. مدير إدارة في شركة المستثمرون المتحدون.

خامساً : **بيان كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون اول 2014 مقارنة مع عام 2013 :**

الاسم	عدد الأسهم 2014/12/31	النسبة إلى رأس	عدد الأسهم 2013/12/31	النسبة إلى رأس المال 2013/12/31
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	14,080,778	%33.47	13,529,726	%32.16
سامر علي خليف الشواوره	2,806,687	%6.6	2,798,883	%6.6
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	3,928,769	%9.3	3,974,769	%9.4
طارق محمد ابراهيم الحسن	14,201,226	%33.7	14,201,226	%33.7

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 96.15% من استثمارات الشركة .

2- **استثمارات الأسهم :-** ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدماتية والتي تمثل 3.85% من استثمارات الشركة .

سابعاً : **لا تعتمد الشركة على موردين محددين أو عملاء رئيسيين يشكلون 10% من اجمالي المشتريات أو الإيرادات .**

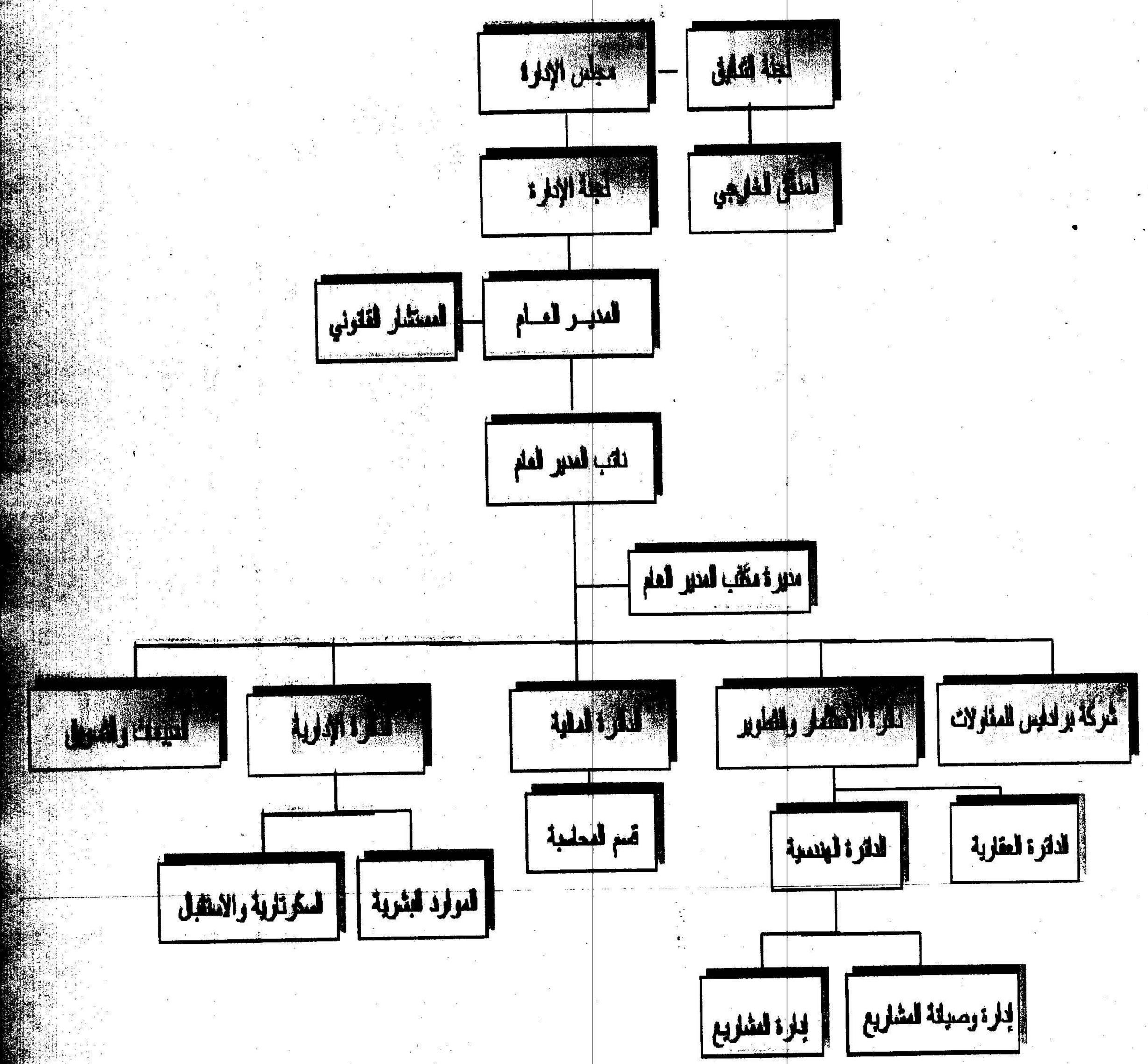
ثامناً: **لا تتمتع الشركة بأية حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة .**

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

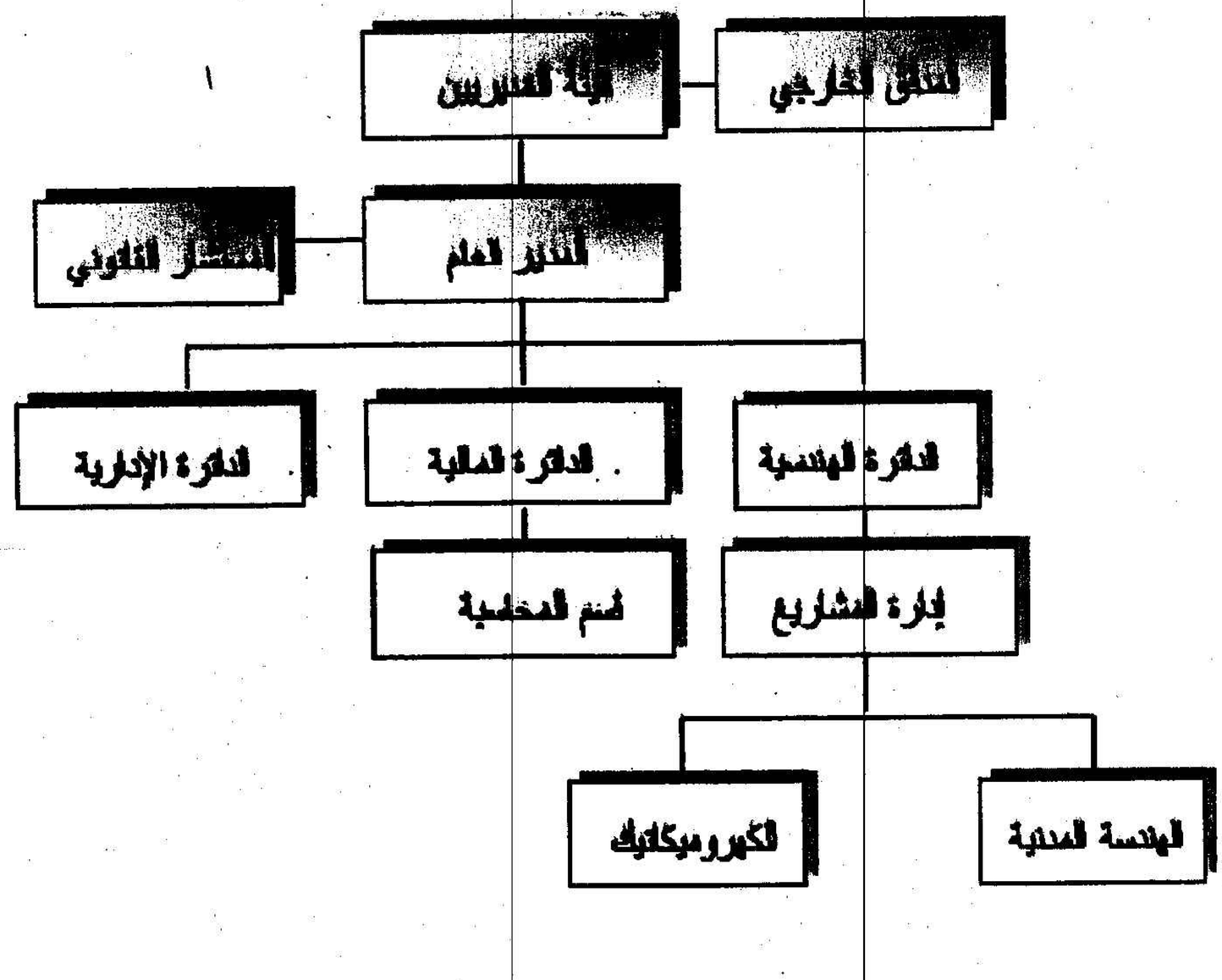
عاشراً: **لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .**

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

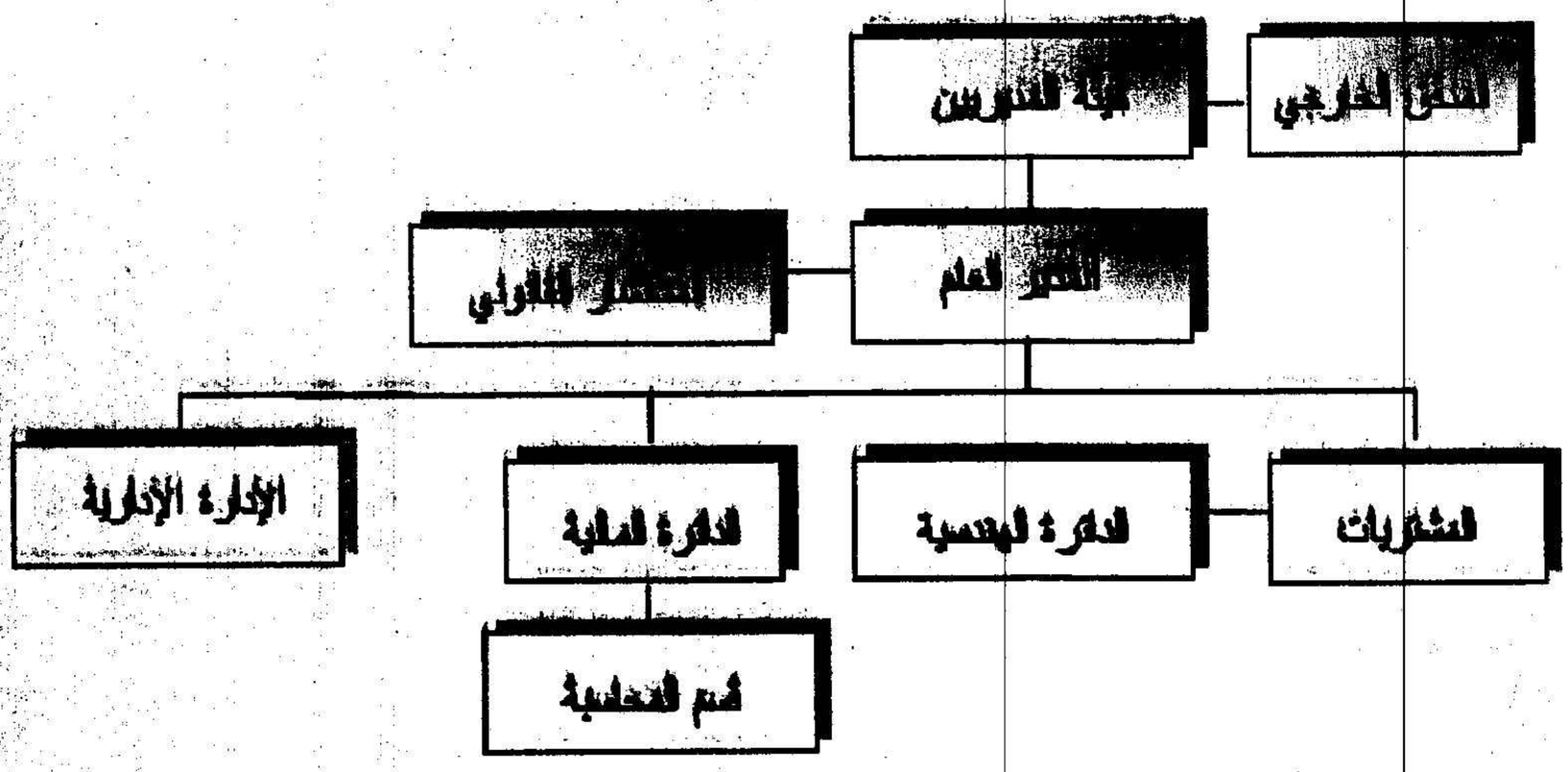
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



الهيكل التنظيمي لشركة النبال للإسكان



الهيكل التنظيمي لشركة برادايس للمقاولات الانشائية



عدد موظفين الشركة وفئات مؤهلاتهم :

البيـــــان	مستوى التعليم					
	دكتوراه	ماجستير	بكالوريوس	دبلوم	توجيهي فما دون	الإجمالي
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي	–	–	9	2	2	13
فندق الكومودور	–	–	1	3	8	12
مركز العقبة التجاري	–	–	3	–	3	6

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 اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

الرابع عشر : بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة 61,053,865 دينار.

الخامس عشر : يتوقع مجلس الإدارة تنفيذ الخطة المستقبلية .

السادس عشر : بلغت الأتعاب المهنية لتدقيق الحسابات للسنة المالية 2014 للشركة الأم والشركات التابعة كالتالي :

اســـم الشركـــــة	المبلـغ/ دينـــار
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي	5920
شركة النبال للإسكان	1500
شركة برادايس للمقاولات	1500
فندق الكومودور	5000
المجمـــــوع	**13920**

* 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 باسم الممثل 2014	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2014/12/31	عدد الأسهم 2013/12/31
1	شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد سامر علي خليف الشواوره	2,806,687	رئيس مجلس الإدارة	اردني	3,928,769	3,974,769
2	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	نفسه	نائب رئيس مجلس الإدارة تعيين 2014/11/26	عراقي	675,123	1,024,365
3	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها د. عصام حسن محمد زعبلاوي	-	عضو	اردني	14,080,778	13,529,726
4	السيد عماد صالح اشتيان المدادحه	نفسه	عضو	اردني	10,000	10,000
5	السيد محمد علي خليف الشواوره	نفسه	عضو	اردني	445,232	511,162
6	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	نفسه	عضو	اردني	5,000	5,000
7	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية السيد خالد محمود محمد البكار	-	عضو	اردني	14,080,778	13,529,726
8	سعادة طه عبد الكريم الشرفاء	نفسه	عضو تعيين 2014/2/18	اردني	5000	-
9	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية السيد رامي خالد فايز اصبيح	-	عضو تعيين 2014/11/27	اردني	14,080,778	13,529,726

الثامن عشر : أشخاص الإدارة العليا والأسهم المملوكة من قبلهم :

الرقم	الأســـــم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2014/12/31	عدد الأسهم 2013/12/31
1	السيد محمد احمد محمد القلاوي	المدير العام	اردني	-	-
2	السيد عامر محمد فهمي الطحاينة	رئيس قسم الحسابات قائم باعمال مدير مالي	اردني	-	-
3	السيد عمر محمود احمد صباح	المدير الإداري	اردني	-	-
4	السيد علاء خالد ابراهيم العارفه	مدير تطوير الأعمال	اردني	-	-

- 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 : <u>أقارب أعضاء مجلس الإدارة والأسهم المملوكة من قبلهم :</u>

لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة باستثناء ما ذكر ادناه :

العضو : سامر علي خليف الشواوره	صلة القرابة	عدد الأسهم 2014	عدد الأسهم 2013
علياء سامر علي الشواوره	ابنة	10,727	14,560

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

الرقم	الأسم	المنصب	الشركة المسيطر عليها	عدد الأسهم 2014/12/31	عدد الأسهم 2013/12/31
1	السيد سامر علي خليف الشواوره	رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	18,998,579	19,385,185
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	1,040,464	963,112
2	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	1,463,643	1,261,643
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	91,899	67,943
3	السيد محمد علي خليف الشواوره	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	5,221,476	5,845,992
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	32,288	11,000

- 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 24,836 دينار عن عام 2014 كبدل تنقلات وهي كما يلي :

الرقم	الأســـــــم	المنصب	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
1	السيد سامر علي خليف الشواوره	رئيس مجلس الإدارة	3000	–	–	3000
2	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	عضو	3000	–	–	3000
3	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها د. عصام حسن محمد زعبلاوي	عضو	3000	–	–	3000
4	السيد عماد صالح اشتيان المدادحه	عضو	3000	–	–	3000
5	السيد محمد علي خليف الشواوره	عضو	3000	–	–	3000
6	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	عضو	3000	–	–	3000
7	السيد خالد محمود محمد البكار	عضو	1,356	–	–	1,356
8	سعادة طه عبد الكريم ابراهيم الشرفاء	عضو	2,580	–	–	2,580
9	السيد رامي خالد فايز اصبيح	عضو	600	–	–	600
	السيد اسامة رستم عزيز ماضي	نائب رئيس مجلس الإدارة استقالة 2014/9/3	2000	–	–	2000
•	السيد سعد سعدون محمود البديه	عضو استقالة 2014/1/30	300	–	–	300

- هذا ولم يتقاضى أي من أعضاء مجلس الإدارة أية مبالغ أخرى عن عام 2014.

الحادي والعشرون : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام 2014 :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
محمد احمد محمد العلاوي	المدير العام تعيين 2013/9/5	84,000	-	84,000
عامر محمد فهمي الطحاينة	رئيس قسم الحسابات قائم باعمال مدير مالي	15,600	-	15,600
عمر محمود صباح	مدير إداري	24,000	-	24,000
علاء خالد ابراهيم العارفه	مدير تطوير الأعمال تعيين 2014/8/1	12000	-	12000
عمر محمد هاشم قاسم ميرزا	نائب المدير العام	36,000	-	36,000

* علماً بأن الشركة تخصص سيارة لتنقلات المدير العام، وانه لا يوجد أي مزايا أخرى لأشخاص الإدارة العليا .

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

الثالث والعشرون : لا يوجد اية 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 اشراف هندسي مع شركة الائتلاف للاستشارات الهندسية (ماضي وشركاهم) وذلك على مشروع أبكيا 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 اسامة 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 2014 .

عقد مجلس الإدارة خلال العام 2014 اربعة 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 جزئيا	لم يطبق	الأسباب
1	3	يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني 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 الكتروني لمعظم المساهمين وسيتم الالتزام بذلك بعد أن يقوم مساهمي الشركة بتزويد قسم المساهمين ببريدهم الالكتروني.
2-	6	يتم الإعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولمرتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة.	✓		بموجب احكام المادة (145) من قانون الشركات.
5-	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 2014/3/30.

2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2014 والخطة المستقبلية.

3- الاستماع إلى تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2014.

4- مناقشة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2014 والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.

5- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام 2015 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

6- المصادقة على تعيين عضو مجلس الإدارة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بدلاً من العضو المستقيل السيد اسامه رستم ماضي.

7- أيـــة أمـــور 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 2014

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

يسر مجلس الإدارة أن يتقدم إليكم بتقريره السنوي التاسع عشر والذي يتضمن استعراضا كاملاً للنتائج أعمال الشركة الموحدة للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2014 وخطة الشركة المستقبلية لعام 2015 ، كما يتضمن القوائم المالية الموحدة للشركة وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية كما في 31 كانون أول 2014 :

أولاً : المؤشرات المالية :

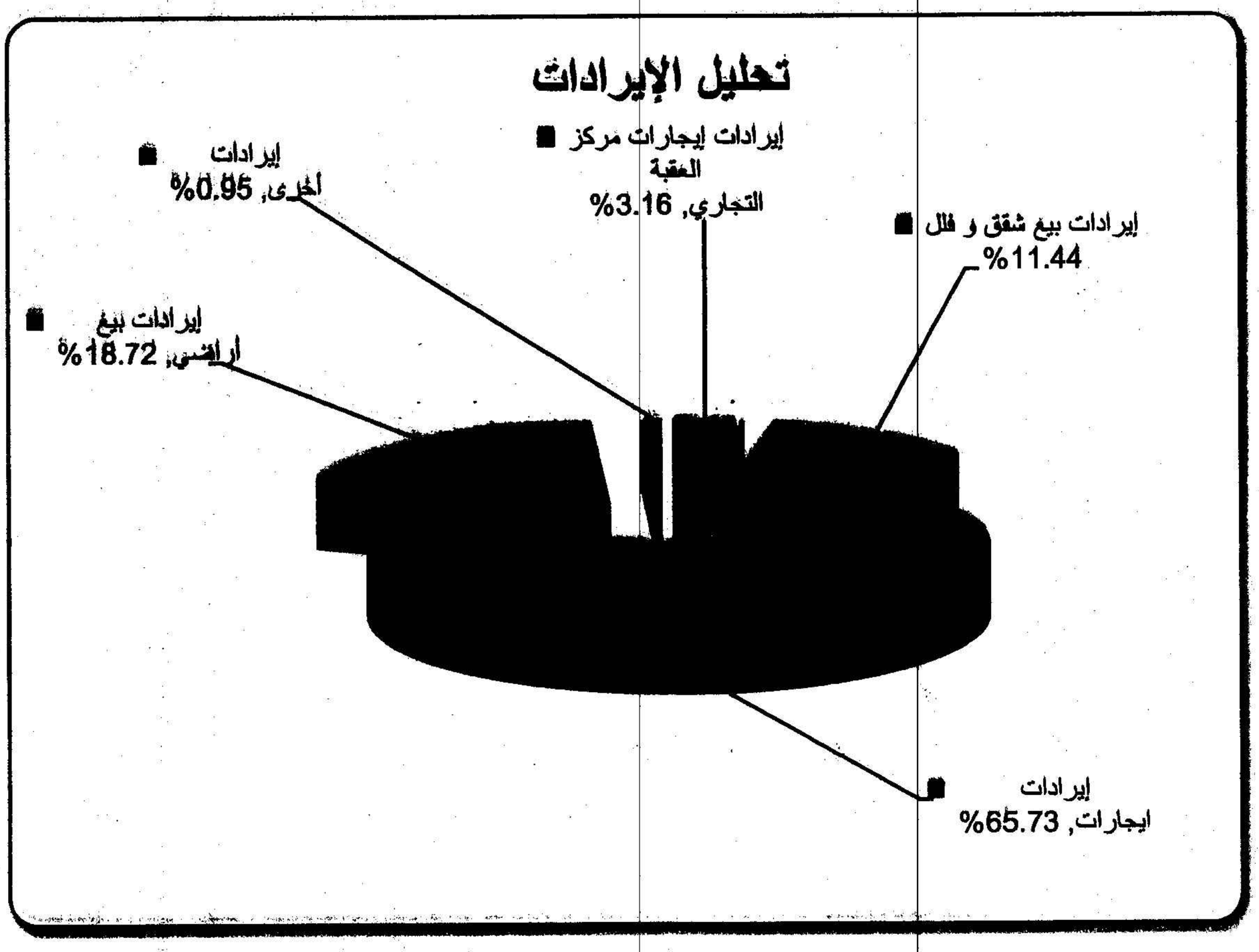
الأداء المالي

يتضمن هذا التقرير تحليلا للأداء المالي لشركة الأتحاد لتطوير الأراضي عن طريق تحليل نتائج الأعمال الموحدة للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 والأنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية.

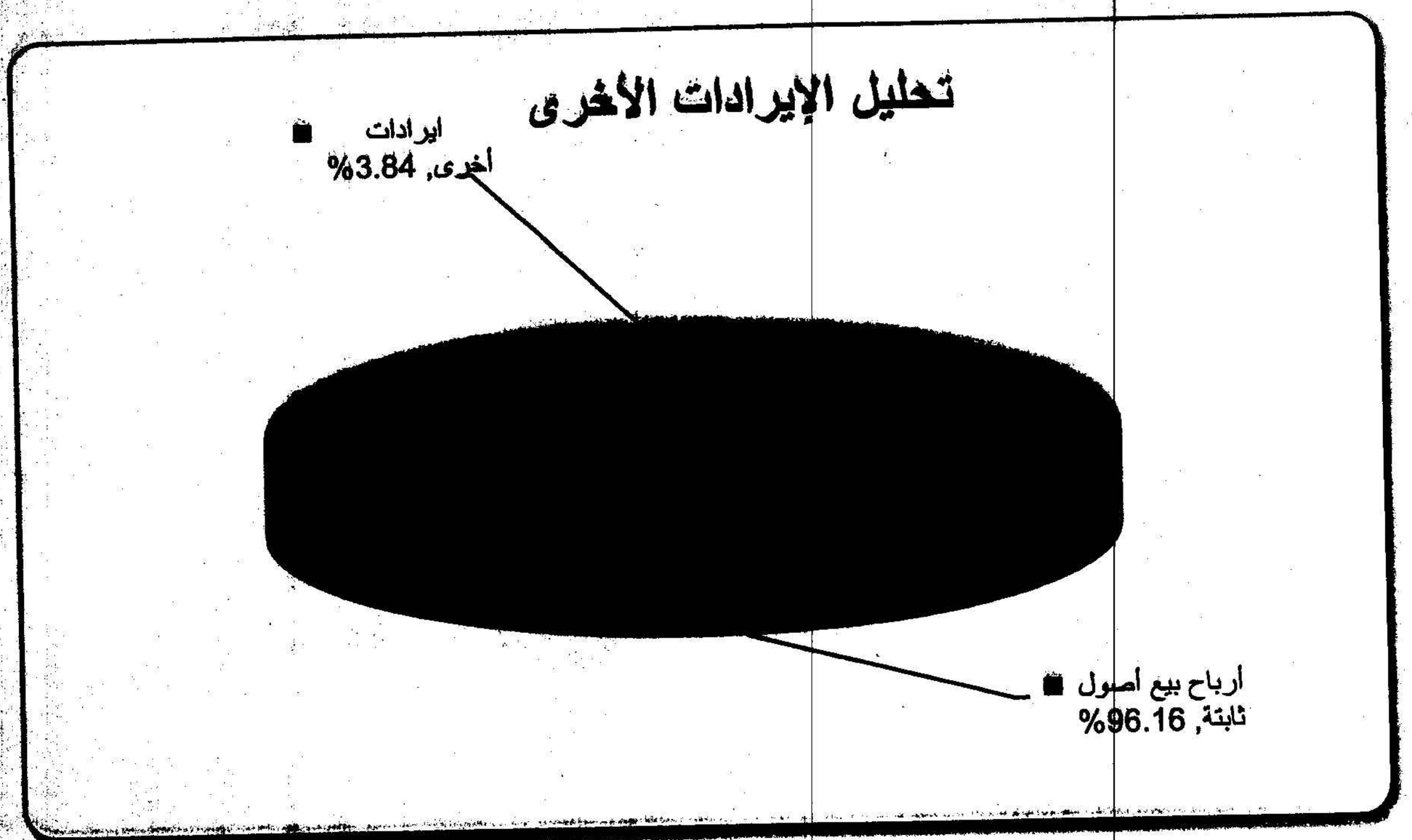
نتائج الأعمال الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

الإيرادات

بلغت إيرادات شركة الأتحاد لتطوير الأراضي خلال عام 2014 مبلغ 4,950,023 دينار مقارنة مع 5,283,316 دينار خلال عام 2013 موزعة كما يلي:

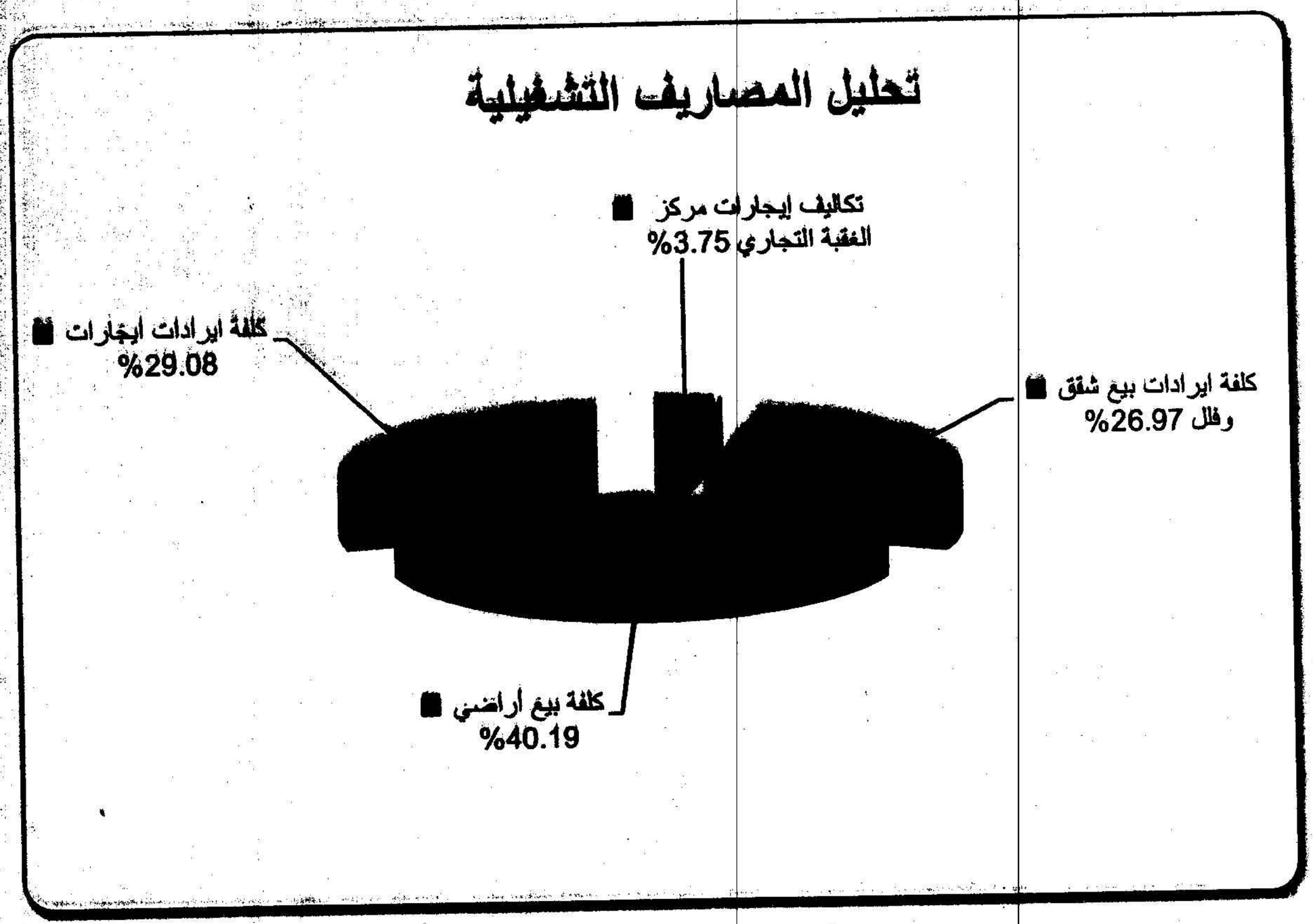


إن تفاصيل الإيرادات الأخرى كما في 31 كانون الأول 2014 هي كما يلي:

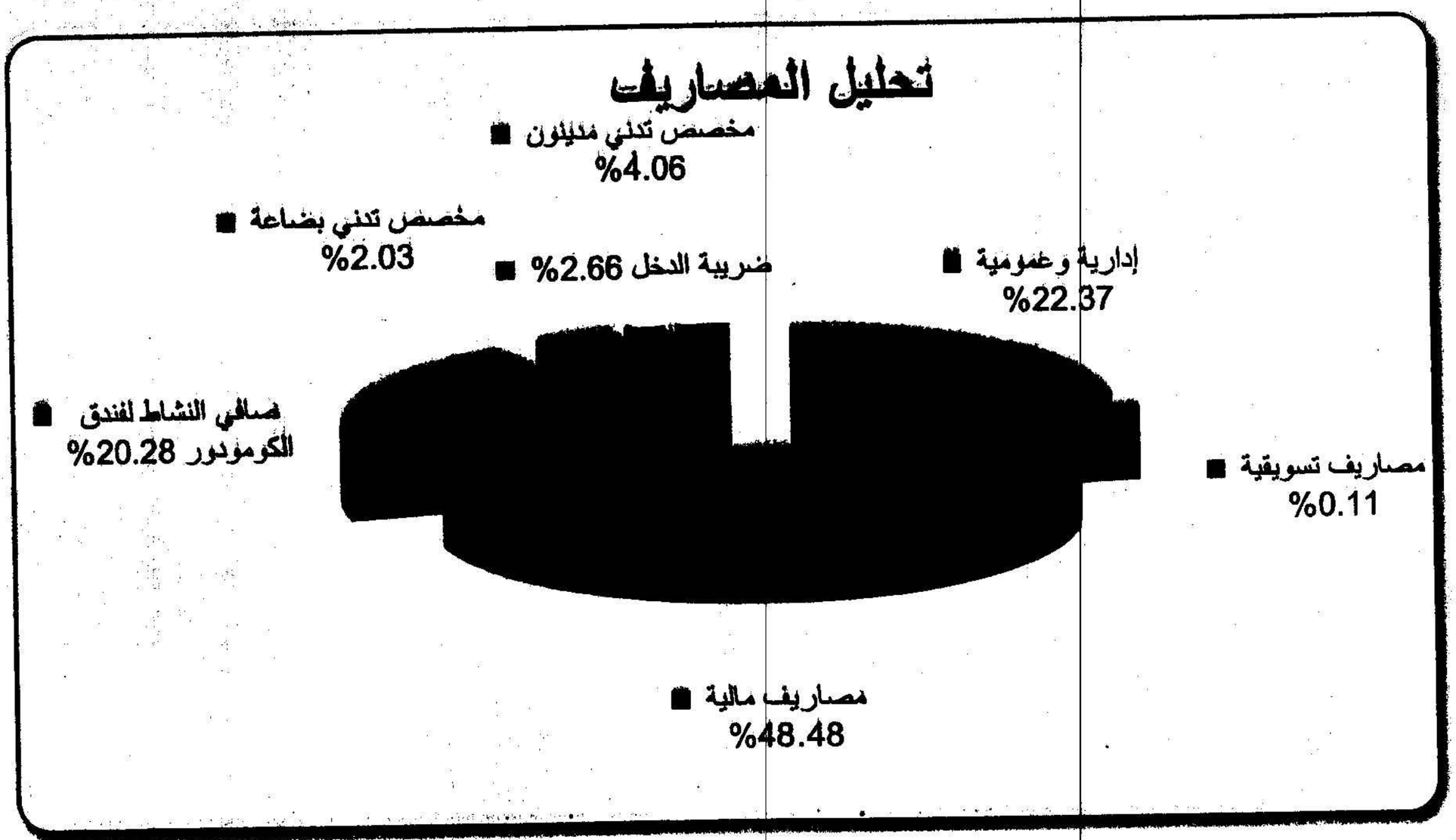


المصاريف

تمثل المصاريف التشغيلية و المصاريف الأخرى حوالي ما يقارب 52.38% من اجمالي الإيرادات كما في 31 كانون الأول 2014 وكما يلي:

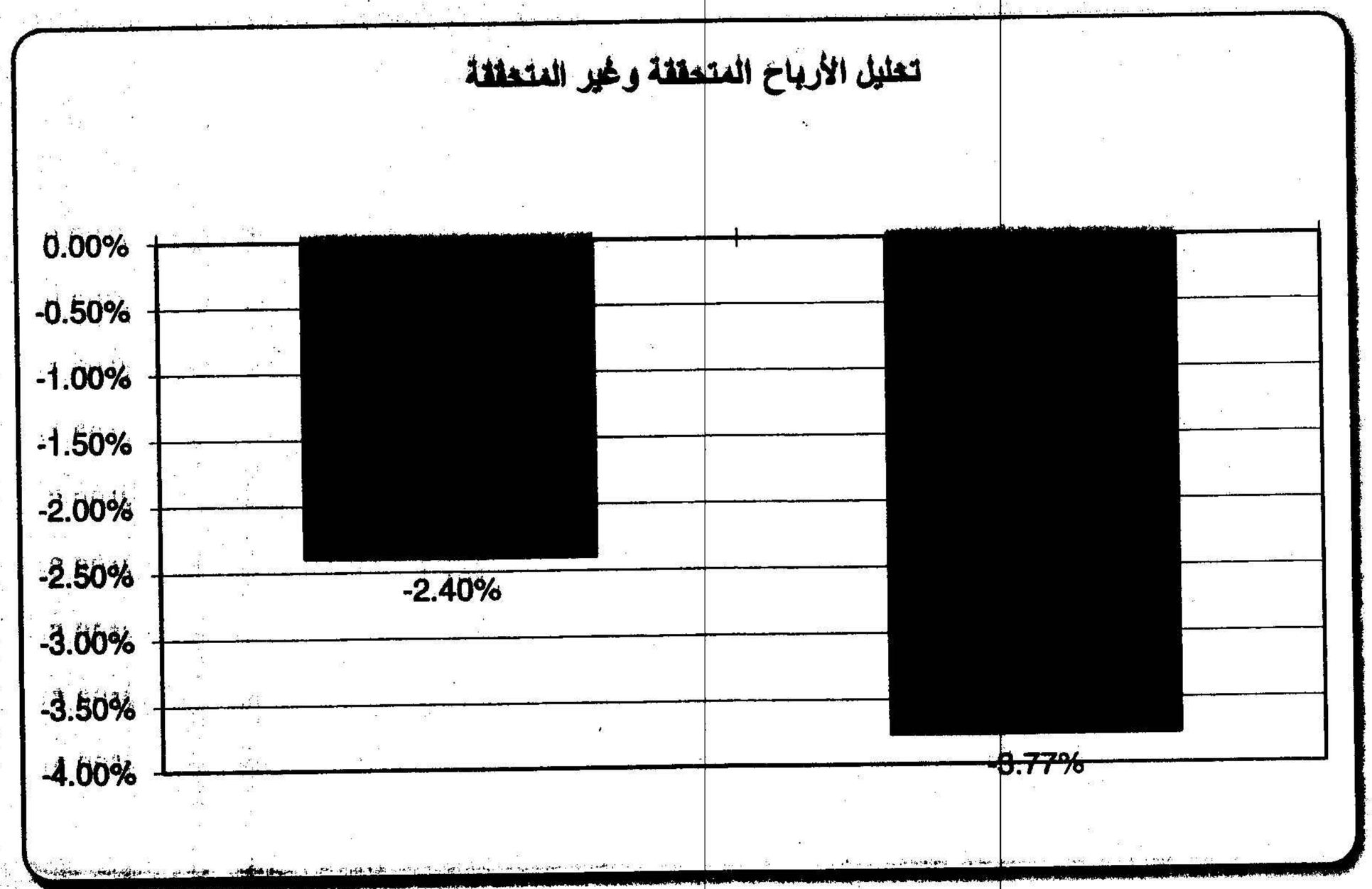


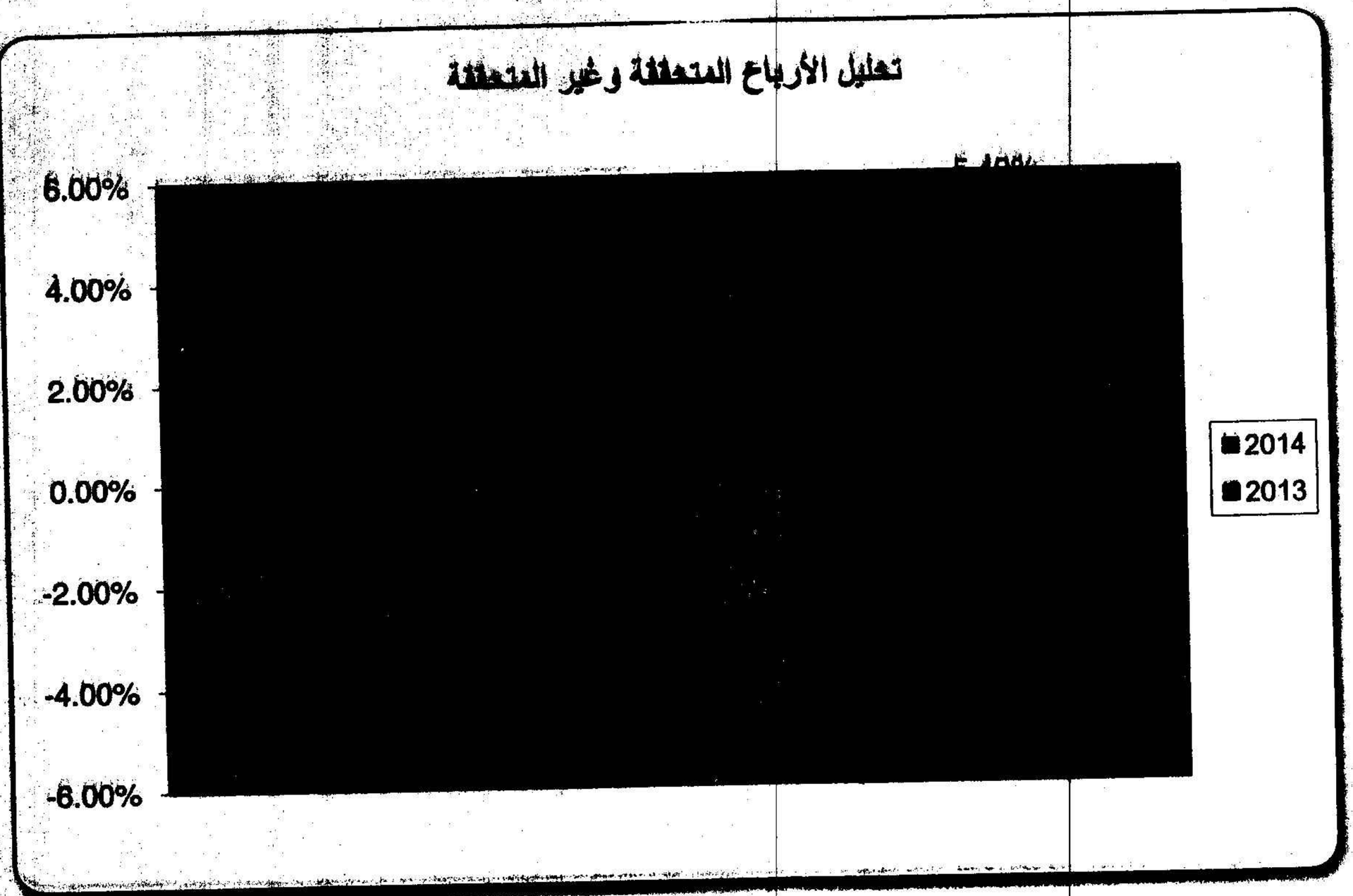
إن تفاصيل المصاريف الأخرى كما في 31 كانون الأول 2014 هي كما يلي:



العائد على الاستثمارات

بلغت الخسائر المتحققة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 مبلغ 1,584,316 دينار(دون بنود الدخل الشامل الاخرى) مقارنة بربح بلغ 2,270,364 دينار خلال عام 2013 . والتي تمثل (3.77)% و 5.40% كعائد على راس المال المستثمر للأعوام 2014 و 2013 على التوالي .



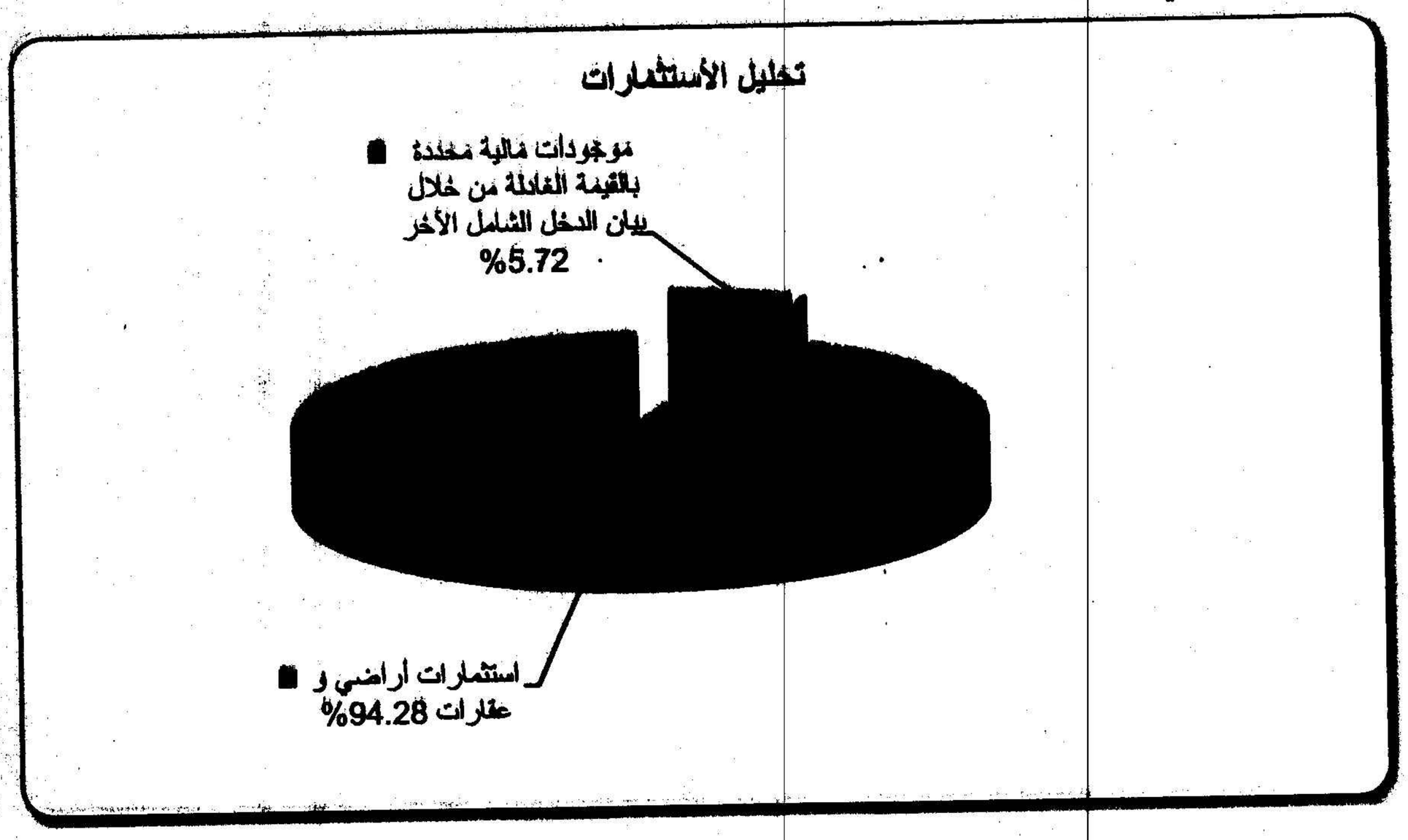


الاستثمارات

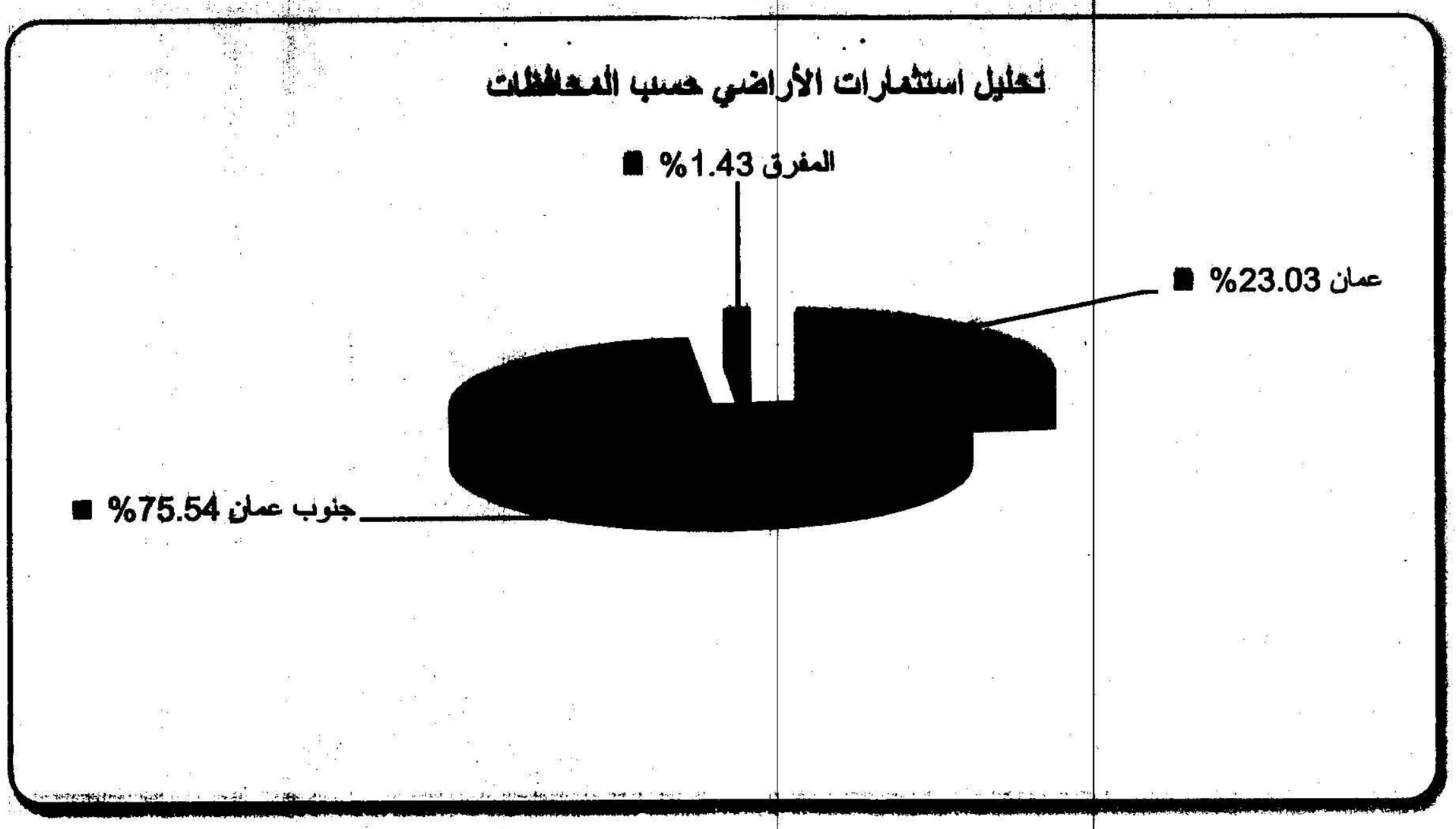
بلغ مجموع استثمارات الشركة مبلغ 56,942,124 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 مقارنة مع 63,222,665 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 (أي ما يمثل ما نسبته 86.1% و 86.6% من أجمالي الموجودات للأعوام 2014 و 2013 على التوالي).

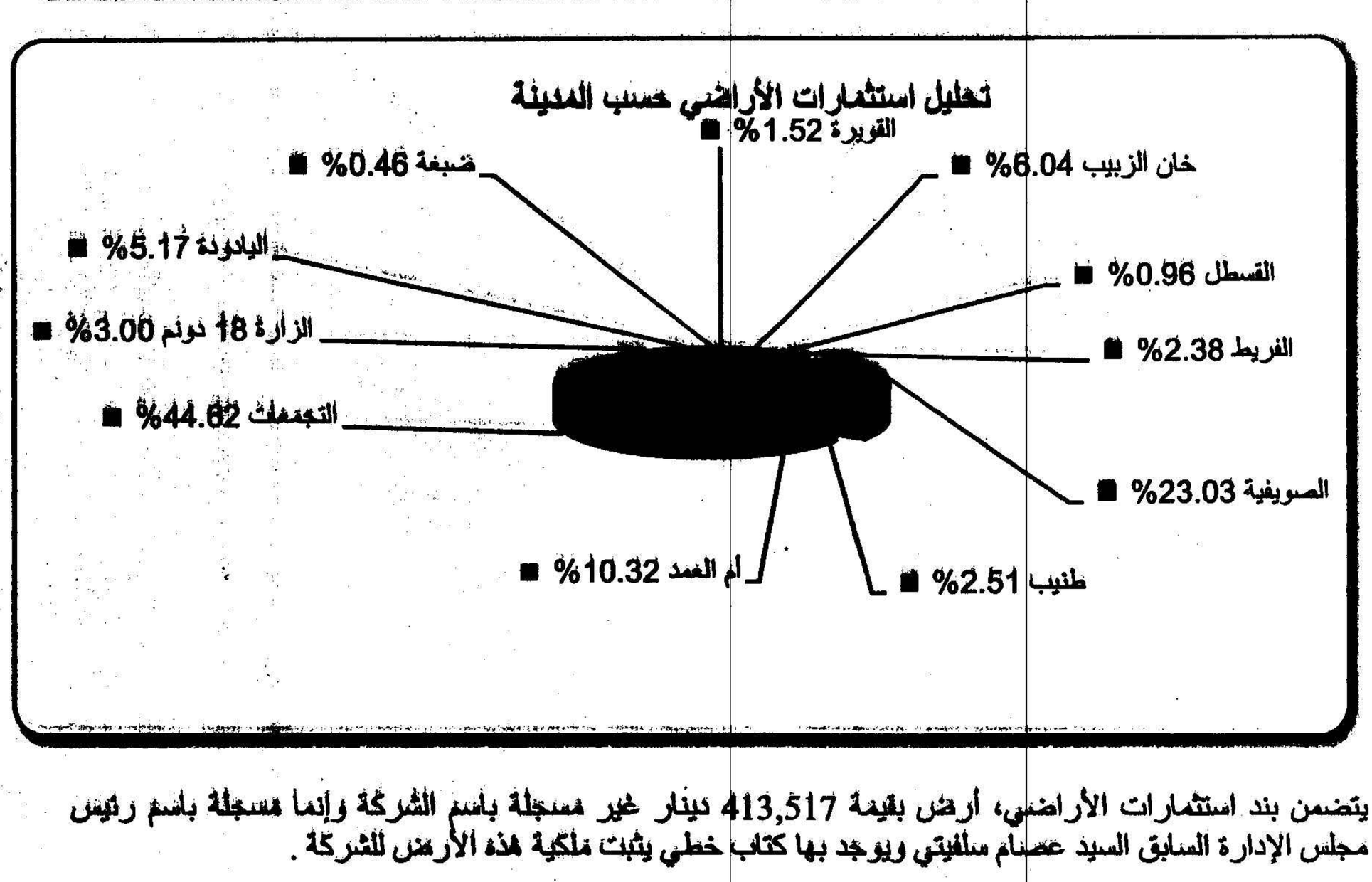
إن معظم هذه الاستثمارات هي استثمارات في أراضي و عقارات في حين أن ما يقارب 5.7% من إجمالي محفظة الاستثمارات تمثل استثمارات في أسهم شركات متداولة وغير متداولة في الأسواق المالية

لم تقم الشركة بإعادة تقييم استثماراتها من الأراضي و العقارات حيث لا تزال مقيدة في البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2014 بسعر التكلفة ، غير أن هناك ايضاح في الميزانية المدققة يبين القيمة السوقية (الفعلية) لاستثمارات الشركة في الاراضي والعقارات .



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





يتضمن بند استثمارات الأراضي، أرض بقيمة 413,517 دينار غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السابق السيد عصام سلفيتي ويوجد بها كتاب خطي يثبت ملكية هذه الأرض للشركة .

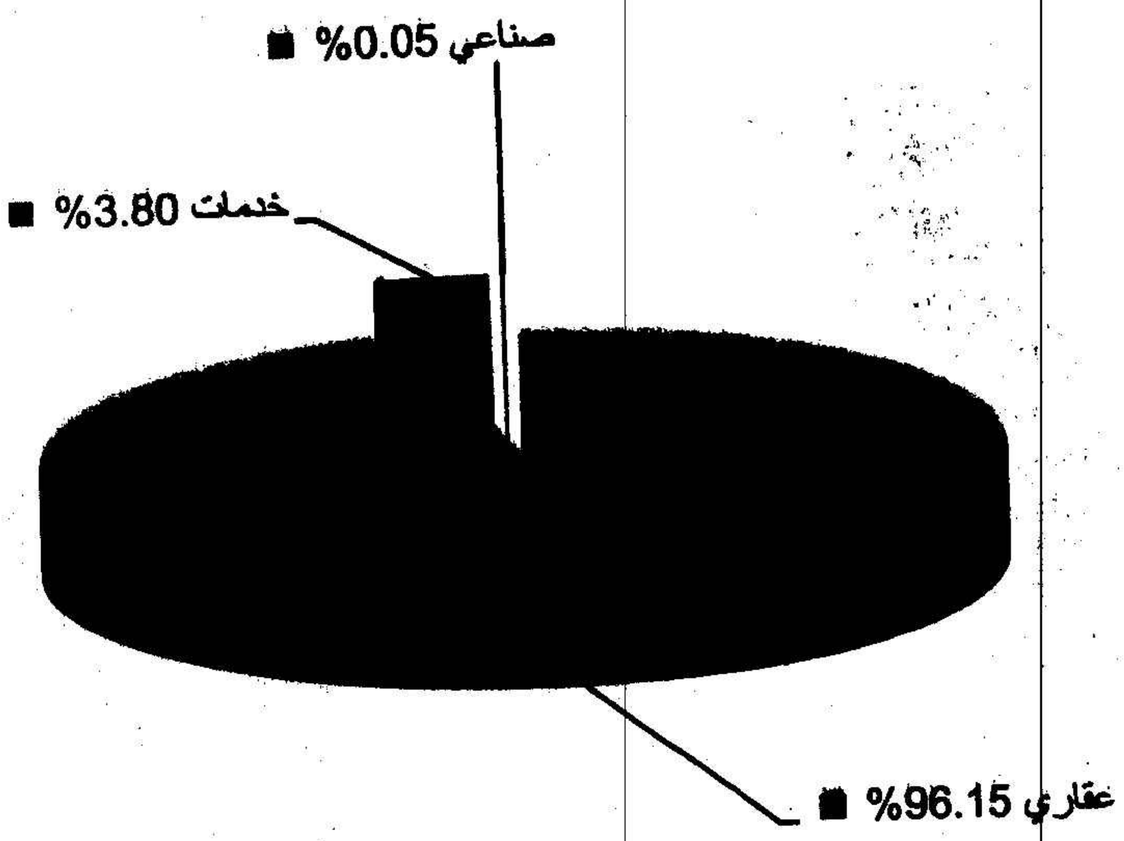
الأرض	المساحة/ م2	مواصفات الموقع
أرض القويرة	448,885	قطعة الأرض رقم (145) حوض (19) عراق الرغيان/ القويرة، علماً بأن حصة الشركة 54.9% .

هذا علماً بأن العمل جاري على تسجيل هذه الأرض باسم شركة الاتحاد لتطوير الأراضي أو اي من شركاتها التابعة والمملوكة بالكامل لها.

بلغت كلفة المشاريع قيد التنفيذ مبلغ 6,802,077 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 مقارنة بمبلغ 7,429,787 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 ، أي ما نسبته 1.9% و 11.7% من إجمالي الاستثمارات للسنوات 2014 و 2013 على التوالي .

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

تحليل الاستثمارات حسب القطاعات الاقتصادية



المطلوبات

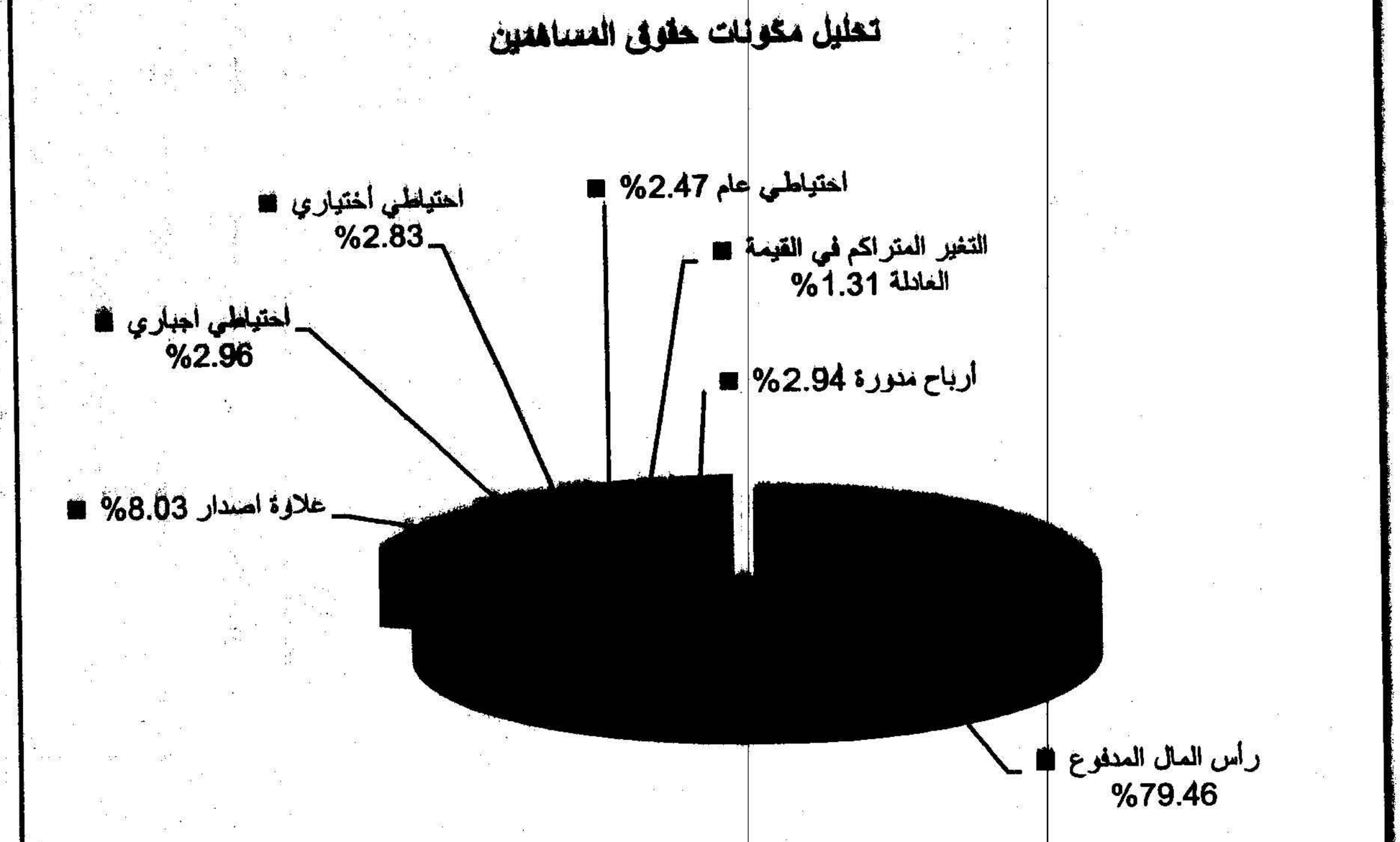
بلغت المطلوبات المتداوله مبلغ 5,456,406 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 , تمثل الإيرادات المقبوضة مقدما ما نسبته 14.9% منها, مقارنة بالمطلوبات المتداولة كما في 31 كانون الأول 2013 و البالغة 7,113,645 دينار ، تمثل الايرادات المقبوضة مقدما ما نسبته 39.9% منها .

بلغت اجمالي المديونية مبلغ 11,038,715 دينار مقارنة مع 12,623,348 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 و 2013 على التوالي فيما بلغت حقوق الملكية 52,942,698 دينار مقارنة مع 55,594,066 دينار كما في 31 كانون الاول 2014 و 2013 على التوالي وان معدل المديونية بالنسبة الى حقوق الملكية بلغ 20.8% مقارنة 22.7% كما في 31 كانون الاول 2014 و 2013 على التوالي .

حقوق المساهمين

بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ 52,442,698 دينار مقارنة مع 55,594,066 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 و 2013 على التوالي.

إن تفاصيل حقوق المساهمين كما في 31 كانون الأول 2014 هي كما يلي:



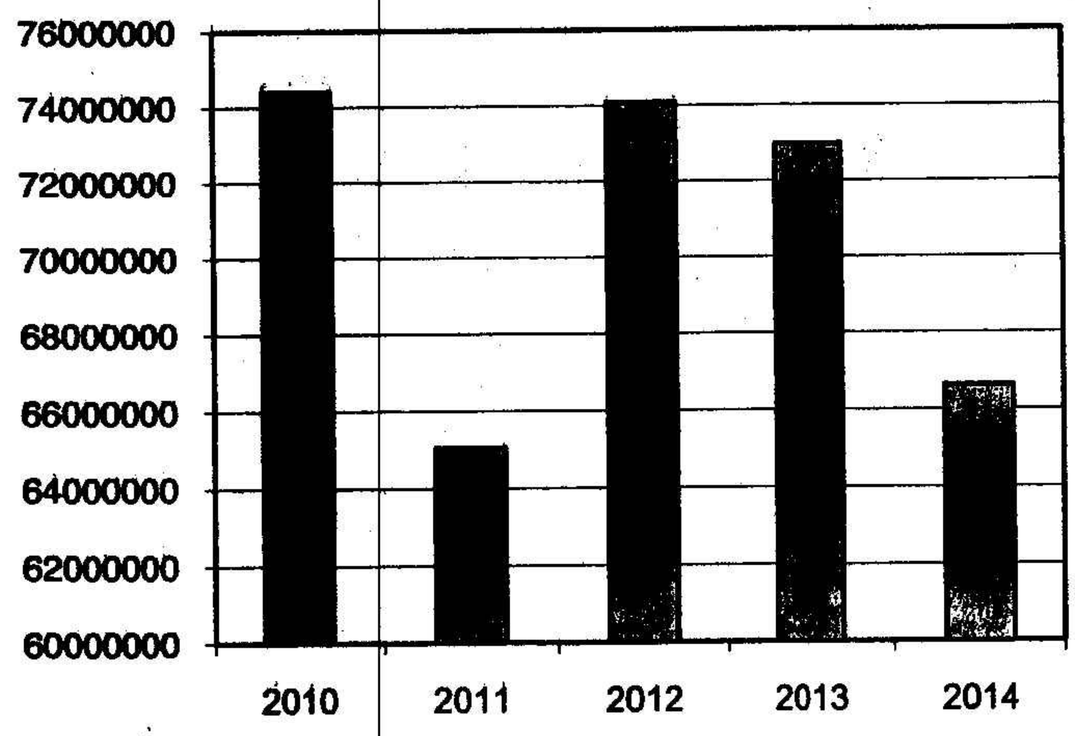
المؤشرات المالية

النسبة	*2014*	*2013*
القيمة الدفترية للسهم	1.26	1.32
المديونية إلى حقوق المساهمين	20.8%	22.7%
هامش الربح الصافي	(%32)	25.7%
عائد السهم الواحد	(0.037)	0.053
العائد على الأستثمار	(3.7%)	5.3%
العائد الى حقوق المساهمين	(2.99%)	4%
العائد على الموجودات	(2.3%)	3.1%

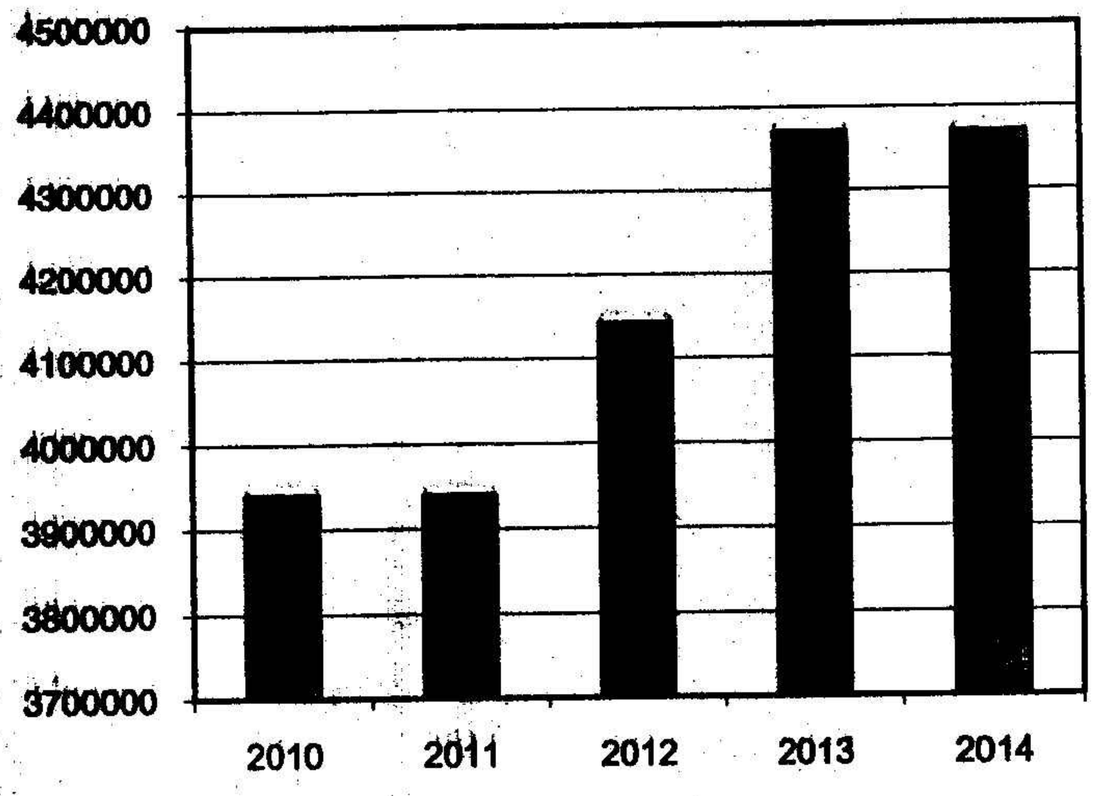
1. القيمة الدفترية للسهم هي نسبة صافي الأصول إلى المعدل المرجح لعدد الأسهم.
2. المديونية إلى حقوق المساهمين هي نسبة إجمالي الالتزامات إلى إجمالي حقوق الملكية.
3. هامش الربح الصافي هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي الإيرادات.
4. عائد السهم الواحد هو صافي الدخل إلى رأس المال.
5. العائد على الاستثمار هو نسبة صافي الدخل إلى رأس المال.
6. العائد إلى حقوق المساهمين هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي حقوق المساهمين.
7. العائد على الموجودات هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي الموجودات.

التطور التاريخي لأهم عناصر المركز المالي والدخل

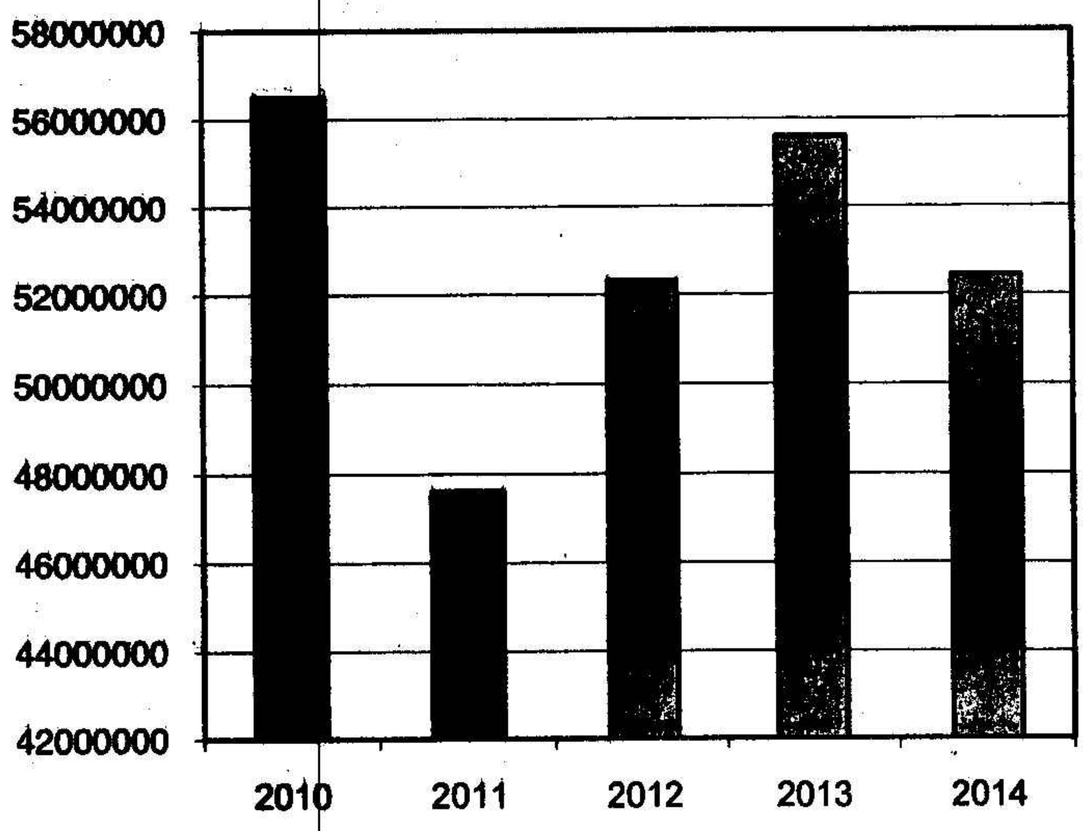
الموجودات



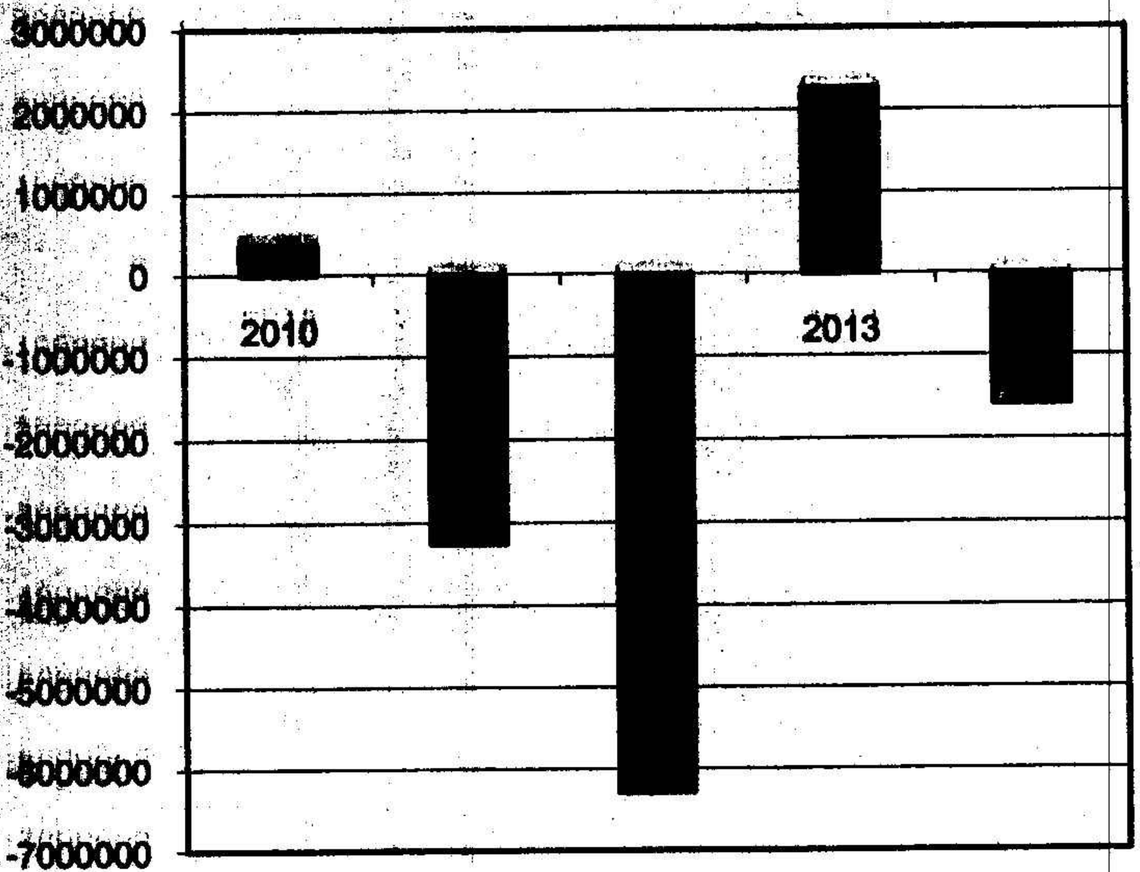
الاحتياطات



حقوق المساهمين



صافي الربح بعد الضرائب



ثانياً : مشاريع الشركة :

- **مشاريع منجزة :-**

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م2	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 أذينه التجاري	1379 حوض 20 (أم أذينه الجنوبي)	3796	مكاتب- خمسة طوابق	مستخدم جزء منه كمقر للشركة والجزء الآخر مؤجر ويوجد طابق كامل مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
109	شارع معهد غوته	1040 حوض 17 (الملفوف 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(مشروع1)	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 أذينه شارع المعهد الدبلوماسي	84 حوض 21 (أم أذينه)	2100	مكاتب-4 طوابق	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
125	وادي صقره سكني	809 حوض 18 (وادي صقره)	2420	5 شقق طابقيه	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	575-577 حوض 19 (وادي السير)	2250	3 فلل مستقله	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
114	أيكيا	جزء من قطعة الأرض رقم (266) حوض النعاجية والمقطاع وتبلغ مساحة الأرض المؤجرة 42,225	54624	معرض أيكيا العالمية	مؤجر	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

- **مشاريع الشركة تحت التنفيذ :-**

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م2	طبيعة البناء	التاريخ المتوقع لانتهاء المشروع	المالك
113	شاليهات الزاره	(88-108) حوض 11 مكاور (الزاره الجنوبية ذيبان)	7200	شاليهات 40 شاليه مقامة على أرض 55 دونم	خلال عام 2015	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 إقفال السهم بنهاية العام
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	(6,286,811)	–	–	52,315,726	2.330
2013	42,065,129	2,270,364	–	–	55,594,066	3.30
2014	42,065,129	(1,584,316)	–	–	52,940,835	2.680

رابعاً : **خطة العمل المستقبلية لعام 2015 :**

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 لتباطىء 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 الأراضي مما أدى إلى زيادة العرض في السوق المحلي لمثل هذه المنتجات مما زاد حجم التنافس، 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 2015 هي :-

1. الاستمرار بتنفيذ الآلية الموضوعة خلال عام 2014 لاستكمال تنفيذ المشاريع قيد التنفيذ تماشياً مع توفر السيولة الذاتية من هذه المشاريع أو بيعها كما هي وإيجاد مشاريع جديدة ذات جدوى اقتصادية.
2. تسويق منتجات الشركة من خلال الإعلان عن منتجات الشركة في وسائل الإعلان ومن خلال التعاون مع أكبر شركات تسويق العقارات المحلية.
3. دراسة تسويق جزء من موجودات الشركة من الأراضي التي من شأنها توفير سيولة كافية لدعم هيكلة التدفقات النقدية للشركة.
4. تماشياً مع توفر السيولة الكافية سوف يتم البدء بدراسة الدخول في مشاريع استراتيجية مستقبلية جديدة.
5. تنفيذ مشروع تحسين مركز العقبة التجاري حيث وأنه من المتوقع خلال عام 2015 أن تقوم الشركة بتحسين وتوسيع مركز العقبة التجاري لما في ذلك من أثر في دعم هيكلة التدفقات النقدية للشركة.
6. تنفيذ مشروع إعادة تأهيل فندق الكومودور وتشغيله لما له من تأثير في حجم السيولة المتدفقة على الشركة مما سيساهم في تنفيذ مشاريع الشركة وخططها المستقبلية.
7. يجري العمل الآن على اجتذاب استثمارات جديدة ومتميزة لاستغلال وتطوير باقي قطعة الأرض المقام عليها مشروع أيكيا و/أو أية مواقع أخرى عن طريق إيجاد مستثمرين مميزين الأمر الذي سيؤثر إيجاباً على استثمارات الشركة وتدفقاتها النقدية.

وفقنا 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.

رئيس مجلس الإدارة سامر علي الشواوره	نائب رئيس مجلس الإدارة نصر عبد الغني محمود	عضو عصام حسن زعبلاوي	عضو عماد صالح اشتيان العدلا
عضو محمد علي الشواوره	عضو جمال حسين الرفاعي	عضو خالد محمود البكار	عضو طه عبد الكريم الشرفا
عضو رامي خالد اصبيح			

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

رئيس مجلس الإدارة سامر علي الشواوره	المدير العام محمد احمد العلاوي	رئيس قسم الحسابات قائم باعمال المدير المالي عامر محمد الطحاينة

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

فهـرس

	صفحة
تقرير المحاسب القانوني المستقل	1
قائمة المركز المالي الموحدة	2
قائمة الدخل الموحدة	3
قائمة الدخل الشامل الموحدة	4
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	5
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	6
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	37 – 7

Ghoshal & CO.
Your Professional Partners

INTERNATIONAL

غوشة وشركاه
محاسبون قانونيون

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

لقد بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة والشركة التابعة المذكورة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغير في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ؛ والملخص للسياسات المحاسبية الهامة ؛ ومعلومات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية ؛ وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ برقابة داخلية حسبما تراه الإدارة ضروريا لغرض إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استنادا الى تدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق ؛ وتتطلب تلك المعايير أن نلتزم بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بينات تدقيق حول المبالغ والإفصاحات في القوائم المالية الموحدة. يعتمد الإجراء المختار الى تقدير المحاسب القانوني، وتحديدا على تلك التقييم لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة ، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة .

نعتقد ان بينات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساسا لرأينا حول التدقيق.

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، المركز المالي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وحسابات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة متفقة معها من النواحي الجوهرية ، وإن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
٢ شباط ٢٠١٥

ص.ب ١١٩٤٠ عمان ١١١٩٤ الأردن تلفون ٥٦٦٩٦٦٨ (٦) ٩٦٢+ فاكس ٥٦٦٩٦٦٩ (٦) ٩٦٢+
البريد الإلكتروني: info@ghoshal.com الموقع الإلكتروني: www.ghoshal.com

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الأردني)

	إيضاح	2014	2013
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات و معدات	4	4.111.741	4.277.761
مشاريع تحت التنفيذ	5	6.802.077	7.429.787
إستثمارات في أراضي	6	27.262.138	28.304.534
استثمار في شركة حليفة	7	-	3.085.438
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	8	3.254.688	4.321.804
مباني مؤجرة بالصافي	9	19.623.221	20.081.102
ذمم شركات حليفة	19	-	1.245.196
مجموع الموجودات غير المتداولة		61.053.865	68.745.622
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	10	364.070	276.047
ايرادات مستحقة القبض	11	61.016	71.076
بضاعة		54.980	131.307
مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل	12	5.087.444	3.717.936
نقد وما في حكمه		9.707	31.755
مجموع الموجودات المتداولة		5.577.217	4.228.121
مجموع الموجودات		66.631.082	72.973.743
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	1	42.065.129	42.065.129
علاوة إصدار	13	4.253.659	4.253.659
إحتياطي إجباري	13	1.565.199	1.565.199
إحتياطي إختياري	13	1.495.745	1.495.745
إحتياطي عام	13	1.309.287	1.309.287
احتياطي القيمة العادلة		696.074	1.763.190
أرباح مدورة		1.555.742	3.139.994
مجموع حقوق الملكية		52.940.835	55.592.203
حقوق غير مسيطر عليها		1.863	1.863
مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها		52.942.698	55.594.066
إيرادات مقبوضة مقدماً ومؤجلة	14	811.950	2.838.842
مطلوبات غير متداولة			
قروض طويلة الأجل	15	8.231.978	10.266.032
مجموع المطلوبات غير المتداولة		8.231.978	10.266.032
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة اخرى	16	1.008.067	811.937
دائنون وشيكات مؤجلة الدفع	17	829.652	1.105.550
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	15	2.513.163	1.978.182
بنوك دائنة	18	293.574	379.134
مجموع المطلوبات المتداولة		4.644.456	4.274.803
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها		66.631.082	72.973.743

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الأردني)

	إيضاح	2014	2013
الإيرادات التشغيلية :			
إيرادات بيع أراضي		935.500	65.000
إيرادات بيع شقق وفلل		571.824	1.050.000
ايرادات إيجارات مركز العقبة التجاري		157.847	151.367
ايرادات تشغيل فندق الكومودور	21	–	195.889
إيرادات ايجارات		3.284.852	3.821.060
مجموع الإيرادات التشغيلية		4.950.023	5.283.316
التكاليف التشغيلية :			
كلفة بيع أراضي		(1.051.997)	(56.343)
كلفة بيع شقق وفلل		(706.024)	(1.368.635)
تكاليف ايجارات مركز العقبة التجاري	23	(98.279)	(70.791)
تكاليف تشغيل فندق الكومودور	22	–	(363.661)
كلفة ايجارات		(761.215)	(492.759)
مجموع التكاليف التشغيلية		(2.617.515)	(2.352.189)
مجمل ربح السنة		2.332.508	2.931.127
مصاريف تسويقية		(2.764)	(905)
مصاريف إدارية وعمومية	24	(550.507)	(634.132)
صافي النشاط لفندق الكومودور	25	(499.187)	–
مصاريف مالية		(1.193.122)	(1.221.885)
حصة الشركة في خسائر الشركة الحليفة	7	–	(268.856)
(خسائر) / ارباح بيع شركات		(1.602.958)	3.524.262
مخصص تدني مدينون	12	–	(100.000)
مخصص التزامات محتملة		–	(40.000)
مخصص تدني مشاريع تحت التنفيذ		–	(1.600.000)
مخصص تدني مخزون		(50.000)	(200.000)
إيرادات أخرى	26	47.240	9.271
(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة		(1.518.790)	2.398.882
ضريبة الدخل	20	(65.526)	(128.518)
(خسارة) / ربح السنة		(1.584.316)	2.270.364
(خسارة) / ربح السنة تعود الى :			
اصحاب الشركة الام		(1.584.316)	2.271.236
حقوق غير مسيطر عليها		–	(872)
		(1.584.316)	2.270.364
(خسارة) / ربحية السهم:			
(خسارة) / ربحية السهم – دينار / سهم		(0.04)	0.05
المتوسط المرجح لعدد الأسهم – سهم		42.065.129	42.065.129

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

	2014	2013
(خسارة) / ربح السنة	(1.584.316)	2.270.364
يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى		
ارباح / (خسارة) بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر	64	(91.439)
مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح المدورة	(1.584.252)	2.178.925
التغير في احتياطي القيمة العادلة	(1.067.116)	1.099.415
مجموع (الخسارة) / الربح الشامل للسنة	(2.651.368)	3.278.340
مجموع الدخل الشامل يعود الى :		
• اصحاب الشركة الام	(2.651.368)	3.279.212
حقوق غير مسيطر عليها	–	(872)
	(2.651.368)	3.278.340

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا 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 2014
(بالدينار الأردني)

	رأس المال	علاوة الإصدار	أسهم خزينة	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	إحتياطي عام	احتياطي القيمة العادلة	الارباح المدورة	المجموع	حقوق غير مسيطر عليها	المجموع
الرصيد في 1 كانون الثاني 2013	45.000.000	4.253.659	(4.582.538)	1.336.335	1.495.745	1.309.287	663.775	2.836.728	52.312.991	2.735	52.315.726
تخفيض اسهم الخزينة في رأس المال	(2.934.871)	–	4.582.538	–	–	–	–	(1.647.667)	–	–	–
الدخل الشامل للسنة	–	–	–	–	–	–	1.099.415	2.179.797	3.279.212	(872)	3.278.340
المحول الى الاحتياطي الاجباري	–	–	–	228.864	–	–	–	(228.864)	–	–	–
الرصيد في 31 كانون الأول 2013	42.065.129	4.253.659	–	1.565.199	1.495.745	1.309.287	1.763.190	3.139.994	55.592.203	1.863	55.594.066
الدخل الشامل للسنة	–	–	–	–	–	–	(1.067.116)	(1.584.252)	(2.651.368)	–	(2.651.368)
الرصيد في 31 كانون الأول 2014	42.065.129	4.253.659	–	1.565.199	1.495.745	1.309.287	696.074	1.555.742	52.940.835	1.863	52.942.698

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 2014

(بالدينار الأردني)

	2014	2013
• الأنشطة التشغيلية		
(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة	(1.518.726)	2.308.315
تعديلات على (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة:		
استهلاكات	860.383	610.879
حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة	–	268.856
مخصص التزامات محتملة	–	40.000
مخصص تدني مدينون	100.000	100.000
مخصص تدني مخزون	60.853	200.000
مخصص تدني ممتلكات ومعدات	93.771	–
مخصص تدني مشاريع تحت التنفيذ	–	1.600.000
ارباح بيع اصول ثابتة	(2.478)	–
مصاريف مالية	1.193.122	1.221.885
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وذمم الشركات الحليفة	(1.469.508)	447.073
البضاعة	15.474	5.706
المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى	(88.023)	1.202.944
ايرادات مستحقة القبض	10.060	261.738
الدائنون والشيكات مؤجلة الدفع	(275.898)	(1.565.423)
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة اخرى	145.367	(126.152)
الإيرادات المقبوضة مقدماً ومؤجلة	(2.026.892)	(1.978.425)
النقد (المستخدم في) / المتوفر من الانشطة التشغيلية	(2.902.495)	4.597.396
مصاريف مالية مدفوعة	(1.193.122)	(1.221.885)
ضريبة الدخل المدفوعة	(14.763)	(29.045)
صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية	(4.110.380)	3.346.466
الأنشطة الإستثمارية		
التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	–	(1.277.627)
التغير في استثمارات في شركات حليفه	3.085.438	–
التغير في إستثمارات في اراضي	1.042.396	55.255
التغير في مشاريع تحت التنفيذ	627.710	16.926.857
اضافات على ممتلكات ومعدات	(127.060)	(30.455)
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	119.585	7.491
ذمم شركات حليفة	1.245.196	(8.600)
مباني مؤجرة بالصافي	(320.300)	(18.154.117)
حقوق غير مسيطر عليها	–	(872)
صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية	5.672.965	(2.482.068)
الأنشطة التمويلية		
تسديد الى البنوك الدائنة	(85.560)	(2.178.756)
(تسديد الى) / تمويل من قروض	(1.499.073)	4.520.017
تسديد اسناد القرض	–	(3.200.000)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(1.584.633)	(858.739)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(22.048)	5.659
النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني	31.755	26.096
النقد وما في حكمه 31 كانون الأول	9.707	31.755

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

1- التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي 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 الإقتصادية الخاصة تحت رقم 1101032808 بتاريخ 28 أذار 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 وقد استكملت الشركة إجراءات تخفيض رأس المال.

تشتمل القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 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 المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	2004	%100	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة برادايس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	2006	%100	تنفيذ المقاولات للمشاريع التى تخص الشركة
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	2004	%100	القيام باعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة ذيبان للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	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 المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	2003	%97.5	ادارة وانشاء المجمعات التجارية

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في 31 كانون الأول 2014 بلغت 55.401 دينار أردني (2013: (148.704) دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

	2014	2013
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م	50.103	(103.869)
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة برادايس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	(203)	(314)
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م	(1.789)	(121)
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذيبان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	–	(180)
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة برادايس للصناعات المعمارية ذ.م.م	7.476	(9.530)
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م	(48)	(121)
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة المالحة للاستثمارات العقارية ذ.م.م	(48)	(121)
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م	(42)	(120)
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م	(48)	(121)
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبيعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م	–	(200)
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة التجمعات العقارية ذ.م.م	–	(34.007)
	55.401	(148.704)

بلغت القيمة الدفترية للإستثمار في الشركات التابعة كما في 31 كانون الأول 2014 مبلغ 17.857.678 دينار أردني (2013 : 17.802.277 دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

	2014	2013
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م	5.807.845	5.757.742
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة برادايس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	478.916	479.119
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م	5.838.286	5.840.075
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ذيبان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	29.204	29.204
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة برادايس للصناعات المعمارية ذ.م.م	1.658	(5.818)
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م	441	489
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المالحة للاستثمارات العقارية ذ.م.م	466	514
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م	465	507
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م	466	514
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ضبيعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م	321	321
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م	5.699.610	5.699.610
	17.857.678	17.802.277

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

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	**6.694.848**	6.632.345
مجموع المطلوبات	**887.003**	874.603
مجموع حقوق الملكية	**5.807.845**	5.757.742
رأس المال	**30.000**	30.000
مجموع الإيرادات	**192.872**	190.909
ربح / (خسارة) السنة	**50.103**	(103.869)
مباني مؤجرة بالصافي	**955.124**	982.001
ممتلكات ومعدات	**197.045**	203.002
مقبوضات من جهات ذات علاقة	**5.646.518**	5.303.527

ب- شركة برادايس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	**709.242**	863.035
مجموع المطلوبات	**230.326**	383.916
مجموع حقوق الملكية	**478.916**	479.119
خسارة السنة	**(203)**	(314)
رأس المال	**50.000**	50.000
ممتلكات ومعدات	-	88

ت- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	**6.541.411**	6.541.411
مجموع المطلوبات	**6.466.893**	6.466.893
مجموع حقوق الملكية	**74.518**	74.518
استثمارات في أراضي	**6.537.457**	6.537.457
رأس المال	**150.000**	150.000

ث- شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	**1.596.520**	1.596.520
مجموع المطلوبات	**439.748**	439.748
مجموع حقوق الملكية	**1.156.772**	1.156.772
خسارة السنة	**(1.789)**	(121)
استثمارات في أراضي	**1.596.520**	1.596.520
رأس المال	**30.000**	30.000

ج- شركة ذيبان للإستثمارات العقارية ذ.م.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	**316.486**	364.486
مجموع حقوق الملكية	**316.486**	364.486
خسارة السنة	**-**	(180)
رأس المال	**30.000**	**30.000**

ح- شركة برادايس للصناعات المعمارية ذ.م.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	**1.658**	8.239
مجموع المطلوبات	**-**	14.057
مجموع حقوق الملكية	**1.658**	(5.818)
ربح / (خسارة) السنة	**7.476**	(9.530)
رأس المال	**100.000**	100.000

خ- شركة العميري للإستثمارات العقارية ذ.م.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	**441**	1.000
مجموع المطلوبات	**-**	511
مجموع حقوق الملكية	**441**	489
خسارة السنة	**(48)**	(121)

د- شركة الماحلة للإستثمارات العقارية ذ.م.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	**466**	1.000
مجموع المطلوبات	**-**	486
مجموع حقوق الملكية	**466**	514
• خسارة السنة	**(48)**	(121)

ذ- شركة الفريط للإستثمارات العقارية ذ.م.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	**648.381**	649.381
مجموع المطلوبات	**647.916**	648.874
مجموع حقوق الملكية	**465**	507
خسارة السنة	**(42)**	(120)
إستثمارات في أراضي وعقارات	**648.381**	648.381
رأس المال	**1.000**	1.000

ر- شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية ذ.م.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	466	1.000
مجموع المطلوبات	-	486
مجموع حقوق الملكية	466	514
خسارة السنة	(48)	(121)
رأس المال	1.000	1.000

ز- شركة ضبعة للإستثمارات العقارية ذ.م.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	441.716	489.716
مجموع المطلوبات	538.459	538.459
مجموع حقوق الملكية	(96.743)	(48.743)
خسارة السنة	-	(200)
إستثمارات في أراضي وعقارات	124.716	124.716
رأس المال	1.000	1.000

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان ، ويعمل لدى الشركة 31 موظف (2013: 53 موظف).

2- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هنالك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – الادوات المالية	1 كانون الثاني 2018
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (14) – الحسابات التنظيمية المؤجلة	1 كانون الثاني 2016
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) – ايرادات عقود العملاء	1 كانون الثاني 2017
التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (19) – الترتيبات المشتركة	1 كانون الثاني 2016
التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (16 و 38) – توضيح لطرق الاستهلاك والاطفاء	1 كانون الثاني 2016
التعديلات على المعيار المحاسبة الدولي رقم (27) – طريق حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة	1 كانون الثاني 2016

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

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءاً 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 البيانات المالية الموحدة

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.ع.م والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة.)
تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها .
- القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار اليها أعلاه.
عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة . وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير المسيطر عليها ، إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأطراف غير المسيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كموجودات مالية – متاحة للبيع ويتم إدراجها بالقيمة العادلة .كما تمتلك المجموعة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في(AFS) أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كموجودات مالية متاحة للبيع ومسجلة بالقيمة العادلة، وذلك لاعتقاد الإدارة بأمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة .يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية بأستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدارجها ضمن الارباح والخسائر .في حال إستبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فأن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل.
يتم الإعتراف بأي ايرادات توزيعات أرباح الإستثمارات – المتاحة للبيع عند نشوء حق للشركة بأستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات.

تحقق الايرادات

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

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

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

يتم الاعتراف بايرادات المقاولات بين شركات المجموعة التابعة للشركة على أساس المقاولة المنتهية ، ويتم الاعتراف بايرادات 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 تسييلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

المدينون

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

مخصص تدني مدينون

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 بإستخدام طريقة المتوسط المرجح.

الإستثمارات في شركة حليفة

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 موحدة 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 المقدرة بنسبة سنوية تتراوح ما بين 2% والى 4% 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.

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

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية 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 قائمة الدخل الشامل الموحدة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر ، لايتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل الموحد. 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.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الاستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت للشركة الأم وجميع الشركات التابعة وتتبع شركة الاتحاد لتطوير الاراضي – فندق الكومودور طريقة القسط المتناقص. إن معدلات الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

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

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 الإعتراف 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 للاسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها 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.

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحدة 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 مغاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

الدائنون والمستحقات

يتم الأعتراف 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 والأمور 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 واستفاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

تراجع المخصصات وتعدل 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 الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الايرادات 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، إعتماداً 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 بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات إحتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الاصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.

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 اعمال 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 اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها 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 والضريبية 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 .

4- الممتلكات والمعدات

	1 كانون الثاني	الاضافات	الاستبعادات	تحويلات	31 كانون الأول
الكلفة:					
أراضي *	2.354.239	–	–	–	**2.354.239**
مباني وهناجر	2.460.153	–	–	–	**2.460.153**
أثاث ومفروشات	597.185	–	(470.860)	–	**126.325**
آلات ومعدات	387.181	**1.249**	–	–	**388.430**
أجهزة حاسوب	87.026	–	–	–	**87.026**
أجهزة تدفئة وتبريد	189.116	–	(189.116)	–	**–**
هواتف ومقاسم	42.259	–	–	–	**42.259**
مصاعد	23.300	–	–	–	**23.300**
نظام الصوت والموسيقى	25.891	–	–	–	**25.891**
ديكورات	118.371	**4.500**	(65.240)	17.720	**75.351**
سيارات	129.985	**81.600**	(43.564)	–	**168.021**
تجديدات وتحسينات	385.122	**39.711**	(53.159)	(17.720)	**353.954**
موقع الكتروني	16.988	–	–	–	**16.988**
مجموع الكلفة	6.816.816	**127.060**	(821.939)	–	**6.121.937**
الاستهلاكات:					
مباني وهناجر	865.464	**41.872**	–	–	**907.336**
أثاث ومفروشات	511.154	**13.245**	(424.324)	–	**100.075**
آلات ومعدات	361.729	**5.606**	–	–	**367.335**
أجهزة حاسوب	80.828	**1.243**	–	–	**82.071**
أجهزة تدفئة وتبريد	176.240	**1.288**	(177.528)	–	**–**
هواتف ومقاسم	37.853	**661**	–	–	**38.514**
مصاعد	23.300	–	–	–	**23.300**
نظام الصوت والموسيقى	25.891	–	–	–	**25.891**
ديكورات	92.337	**3.627**	(59.416)	–	**36.548**
سيارات	121.154	**5.934**	(43.564)	–	**83.524**
تجديدات وتحسينات	235.963	**7.085**	–	–	**243.048**
موقع إلكتروني	7.142	**1.641**	–	–	**8.783**
مجموع الاستهلاكات	2.539.055	**82.202**	(704.832)	–	**1.916.425**
ينزل : مخصص تدني ممتلكات ومعدات	–	–	–	–	**93.771**
القيمة الدفترية الصافية كما في 1 كانون الثاني	4.277.761				
القيمة الدفترية الصافية كما في 31 كانون الأول					**4.111.741**

* من ضمن الأراضي المشار إليها أعلاه أراضي مرهونة لصالح بنك الإتحاد والبنك الأردني الكويتي رهن من الدرجة الأولى مقابل قرض ممنوح للشركة.

بناءاً على تقييم الخبراء العقاريين فإن القيمة السوقية للاراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغاً وقدره 5.896.817 دينار اردني وبينما تبلغ صافي القيمة الدفترية لهذه الاراضي والمباني حسب السجلات مبلغاً وقدره 3.948.928 دينار اردني.

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 عبدون (5)، وإن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :-

	2014	2013
مشروع فلل ام الكندم * :		
كلفة الأرض	**1.830.500**	1.830.500
تصاميم وإشراف	**129.383**	129.383
رسوم ورخص	**285.228**	285.228
تكاليف اعمال البناء واخرى	**5.651.680**	5.583.585
فوائد وعمولات بنكية مرسملة	**936.194**	936.194
	8.832.985	8.764.890
ينزل : كلفة الفلل المباعة	**8.832.985**	8.126.961
	-	637.929
مشروع شاليهات الزارة الجنوبية :		
كلفة الأرض	**1.381.848**	1.381.848
تصاميم وإشراف	**86.200**	86.200
رسوم ورخص	**346.386**	346.386
تكاليف اعمال البناء واخرى	**5.047.243**	5.037.024
فوائد وعمولات بنكية مرسملة	**1.540.400**	1.540.400
	8.402.077	8.391.858
ينزل : مخصص تدني مشاريع تحت التنفيذ	**1.600.000**	1.600.000
	6.802.077	6.791.858
مشروع عبدون (5):		
كلفة الأرض	-	3.500.000
مخططات وتصاميم	-	160.339
رسوم ورخص	-	23.384
اعمال حفر	-	247.900
اخرى	-	14.614
	-	3.946.237
ينزل : كلفة مشاريع مباعة	-	3.946.237
	-	-
	6.802.077	7.429.787

6- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة 27.262.138 دينار أردني، (2013: 28.304.534 دينار أردني) وتتضمن أراضي بمبلغ 413.517 دينار أردني غير مسجلة بإسم الشركة وإنما مسجلة بإسم رئيس مجلس الإدارة السابق 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.

من ضمن الاستثمارات في الاراضي قطعة ارض رقم (34) حوض رقم (11) حنو الصويفية تبلغ مساحتها 6234 متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها من دفاتر الشركة كما في 31 كانون الأول 2014 مبلغا وقدره 1.569.520 دينار اردني، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغا وقدره 4.681.514 دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

كما ان من ضمن الاستثمارات في الاراضي قطع اراضي رقم (359، 358، 357) حوض رقم (8) النعاجيه من اراضي اليادودة والبالغة مساحتها 102089 متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها حسب سجلات تلك الشركة كما في 31 كانون الأول مبلغا وقدره 6.537.457 دينار اردني ، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغا وقدره 5.626.955 دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

بناءاً على تقييم الخبراء العقاريين خلال عام 2013 فإن القيمة السوقية للاراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغا وقدره 37.601.028 دينار اردني وبينما تبلغ كلفة هذه الاراضي والمباني كما في 31 كانون الأول 2014 حسب السجلات مبلغا وقدره 27.262.138 دينار اردني.

7- الاستثمار في الشركة الحليفة

يتمثل هذا البند بما يلي :

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	نسبة المسدد من الحصة في رأس المال	النشاط الرئيسي
شركة أبراج برادايس للإستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	5.000.000	%50	%100	الإستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها

* خلال عام 2014 قامت الشركة بشراء ما نسبته 25% من رأس المال لتصبح حصتها 75% من رأس مال الشركة وخلال العام قامت الشركة ببيع حصتها كاملة بمبلغ 4.405.141 دينار اردني ونتج عن عملية البيع خسارة بمقدار 1.602.958 دينار اردني.

إن تفاصيل الاستثمار في شركة أبراج برادايس للاستثمارات العقارية م.خ.م كما في 31 كانون الأول هي كما يلي :

شركة أبراج برادايس للاستثمارات العقارية م.خ.م

	2014	2013
تكلفة الإستثمار	-	3.354.294
حصة الشركة في الخسائر الصافية	-	(268.856)
رصيد الإستثمار كما في 31 كانون الأول	-	3.085.438

إن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال شركة أبراج برادايس للاستثمارات العقارية م.خ.م كما في 31 كانون الأول هي كما يلي :

شركة أبراج برادايس للاستثمارات العقارية م.خ.م

	2014	2013
مجموع الموجودات	-	6.933.182
مجموع المطلوبات	-	1.478.724
مجموع حقوق الملكية	-	5.454.458
مشاريع تحت التنفيذ	-	6.916.886
رأس المال	-	5.000.000

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

2014	2013
28.451	38.250
2.162.622	3.061.374
160	141
36.455	39.039
1.027.000	1.183.000
3.254.688	4.321.804

استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها 5.000 سهم (2013: 5.000 سهم)
استثمار في شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها 1.404.300 سهم (2013: 1.404.300 سهم)
استثمار في التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها 281 سهم (2013 : 281 سهم)
استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ. م.م ، بأسهم عددها 93.618 سهم (2013: 99.618 سهم)
استثمار في شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م بأسهم عددها 1.300.000

9- المباني المؤجرة بالصافي

2014	2013
21.151.301	21.151.301
320.300	-
(1.848.380)	(1.070.199)
19.623.221	20.081.102

تكلفة المباني المؤجرة
اضافات خلال العام
ينزل الاستهلاك المتراكم
تكلفة المباني المؤجرة في نهاية السنة

بناءاً على تقييم الخبراء العقاريين خلال عام 2013 فإن صافي القيمة الدفترية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغا وقدره 73.517.123 دينار اردني وبينما تبلغ كلفة هذه الأراضي والمباني كما في 31 كانون الأول 2014 حسب السجلات مبلغا وقدره 19.623.221 دينار اردني.

10- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

2014	2013
5.700	10.950
72.879	72.879
271.834	190.717
105	1.407
13.552	94
364.070	276.047

مصاريف مدفوعة مقدماً
تأمينات كفالات وأخرى مستردة
امانات ضريبة الدخل
امانات الضمان الاجتماعي
حسابات مدينة اخرى

11- ايردات مستحقة القبض

	2014	2013
إيرادات مستحقة القبض من إيجارات	15.981	26.041
إيرادات مستحقة القبض من بيع فلل وأراضي	45.035	45.035
	61.016	71.076

12- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

	2014	2013
شيكات برسم التحصيل	1.731.132	16.175
ذمم مدينة تجارية	967.124	939.104
مخصص تدني مدينون *	(916.207)	(816.207)
ذمة البنك التجاري الأردني * *	2.784.399	2.784.399
ذمم جهات ذات علاقة (ايضاح – 19)	519.424	792.893
ذمم موظفين	1.572	1.572
	5.087.444	3.717.936

* إن صافي الحركة على مخصص تدني المدينون كما يلي :

	2014	2013
الرصيد بداية العام	816.207	756.054
الاطفاءات خلال السنة	–	(39.847)
الرصيد المكون خلال السنة ***	100.000	100.000
الرصيد نهاية العام	916.207	816.207

** تم إعادة تصنيف كلفة أراضي العيادات قطعة رقم 45 و 86 حوض (2) أم الغدد والمسجلة بإسم البنك التجاري من استثمارات في أراضي الى ذمم مدينة، والبالغ كلفتها 2.784.399 دينار أردني 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.

*** تم اخذ مخصص تدني مدينون خلال عام 2014 بقيمة 100.000 دينار اردني تخص فندق الكومودور (ايضاح – 25).

فيما يلي اعمار الذمم المدينة كما في 31 كانون الأول هي كما يلي :

	2014	2013
1 – 360 يوم	**20.873**	125.909
361 – فما فوق	**946.251**	813.195
	967.124	939.104

13- الإحتياطيات وعلاوة الإصدار

الإحتياطي الإجباري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة 10 بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الأستمرار 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 كأنصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الإختياري

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

الإحتياطي العام

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

علاوة الإصدار

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

14- الإيرادات المقبوضة مقدماً والمؤجلة

	2014	2013
إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً	**728.751**	2.183.818
إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات	**83.199**	655.024
	811.950	2.838.842

15- القروض

- بنك الاتحاد

كما حصلت الشركة خلال عام 2013 على قرض من قبل بنك الاتحاد بقيمة 3.500.000 دينار اردني وبمعدل فائدة 9.25% سنوياً وبدون عمولة وذلك بموجب اقساط ربع سنوية كل قسط بقيمة 264.000 دينار اردني شامل الفوائد ويسدد القسط الأول بتاريخ 1 كانون الثاني 2014 ويسدد القسط الاخير بتاريخ 1 تشرين الأول 2017 وان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطع اراضي ذوات الارقام التالية (2136 ، 2157 ، 2158) حوض الشميساني رقم 13.

- 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 اعتبارا 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) وخلال عام 2014 قامت الشركة بتسديد كامل رصيد القرض.

- البنك الاردني الكويتي

حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة 7.900.000 دينار اردني وبنسبة فائدة سنوية قدرها 8% وبدون عمولة لغايات سداد مديونية البنك التجاري الاردني وتسدد بموجب اقساط نصف سنوية بمبلغ 950.000 دينار اردني للقسط شاملاً الفائدة ويستحق القسط الاول بتاريخ 30 ايار 2015 وان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطعة ارض رقم 266 حوض النعاجية المقطاع رقم (8) اراضي قرية اليادودة.

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

	2014	2013
قرض بنك التجاري الاردني	-	8.744.214
قرض بنك الاتحاد	2.684.276	3.500.000
قرض بنك الاردني الكويتي	8.060.865	-
مجموع القروض	10.745.141	12.244.214
ينزل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل	2.513.163	1.978.182
القروض طويلة الأجل	8.231.978	10.266.032

16- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

	2014	2013
مصاريف مستحقة	**89.490**	67.319
مخصص ضريبة دخل (إيضاح – 20)	**179.281**	128.518
صندوق دعم البحث العلمي	**5.907**	5.837
رسوم الجامعات الأردنية	**61.892**	61.892
أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى	**252.436**	181.963
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	**302.117**	253.433
مخصص التزامات محتملة	**116.944**	112.975
	1.008.067	811.937

17- الدائنون والشيكات المؤجلة الدفع

	2014	2013
شيكات مؤجلة الدفع	**8.580**	34.320
• ذمم دائنة تجارية	**821.072**	1.071.230
	829.652	1.105.550

18- البنوك الدائنة

للشركة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنك الاتحاد 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 وقد تم تسديد كامل المبلغ وتم اغلاق الحساب.

كما حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الإتحاد متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره 100.000 دينار أردني بفائدة 8% سنويا وعمولة 0.5% تحتسب وتستوفى شهرياً وإن هذه التسهيلات مستغلة لصالح النشاط التشغيلي لفندق الكومودور وإن التسهيلات الممنوحة للشركة هي بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطع أراضي لفندق الكومودور، وأن قيمة الرهن بمبلغ 500.000 دينار أردني وقد تم تسديد كامل المبلغ وتم اغلاق الحساب.

وان تفاصيل البنوك الدائنة كالتالي :

	2014	2013
البنك الاردني الكويتي	**82.817**	91.388
البنك الاستثماري الاردني	**156.269**	187.339
بنك الاتحاد	**54.488**	100.407
	293.574	379.134

19- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة بإجراء معاملات مع الشركات ومع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والشركات الشقيقة ضمن النشاطات الإعتيادية 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
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	شقيقة
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م	شقيقة
شركة أبراج برادايس للإستثمارات العقارية م.خ.م *	حليفة

* خلال عام 2014 تم بيع كامل حصص شركة أبراج برادايس للإستثمارات العقارية م.خ.م (ايضاح – 7).

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة خلال السنة :

بنود قائمة المركز المالي :

الذمم المدينة للشركات الشقيقة وهي كما يلي :

	2014	2013
شركة إلإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م	427.996	766.650
شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م	91.428	26.243
	519.424	792.893

	2014	2013
شركة أبراج برادايس للاستثمارات العقارية م.خ.م	–	1.245.196
	–	1.245.196

ايرادات الايجارات :

	2014	2013
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	11.172	10.818
شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر م.ع.م	44.255	52.484
	55.427	63.302

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

	2014	2013
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة	**24.836**	**26.899**
الرواتب والمكافآت التي تقاضاها موظفو الادارة العليا السابقة	-	41.500
الرواتب التي يتقاضاها موظفو الإدارة العليا	**171.600**	95.467

20- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2011 أما بالنسبة للاعوام 2012 و 2013 فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم 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 2010 واما بالنسبة للاعوام 2011 و 2012 و 2013 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

الشركات التابعة :

أنهت شركة آدم للاستثمارات العقارية، وضعها الضريبي حتى نهاية عام 2011 اما بالنسبة لسنة 2012 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للشركات ولم تتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

شركة النبال للاسكان: تم انهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2009 اما بالنسبة للاعوام 2010 و 2011 و 2012 و 2013 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

شركة برادايس للمقاولات الانشائية : تم انهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2010 اما بالنسبة للاعوام 2011 و 2012 و 2013 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ اعداد القوائم المالية.

شركة برادايس للصناعات المعمارية : تم انهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2011 اما بالنسبة للاعوام 2012 و 2013 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ اعداد القوائم المالية للشركة.

إن حركة ضريبة الدخل المستحقة هي كما يلي :

	2014	2013
الرصيد كما في 1 كانون الثاني	**128.518**	29.045
المسدد خلال العام	**(14.763)**	(29.045)
المخصص للسنة	**65.526**	128.518
الرصيد كما في 31 كانون الأول	**179.281**	128.518

21- إيرادات تشغيل فندق الكومودور

	2014	2013
إيرادات الغرف	-	155.514
إيرادات الطعام والشراب	-	35.714
إيرادات الأقسام الأخرى	-	583
إيرادات إيجار المحلات وأخرى	-	4.078
	-	195.889

22- تكاليف تشغيل فندق الكومودور

	2014	2013
مصاريف الغرف	-	77.834
مصاريف الطعام والشراب	-	90.612
مصاريف الصيانة	-	45.972
كهرباء ومياه ومحروقات	-	99.895
إستهلاكات	-	45.648
مصاريف هاتف وتلكس	-	3.700
	-	363.661

23- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

	2014	2013
رواتب وأجور وملحقاتها	24.134	9.299
إستهلاكات	36.913	38.100
أتعاب مهنية واستشارات	27.300	15.300
كهرباء ومياه	9.090	6.421
متنوعة	842	1.671
	98.279	70.791

24- المصاريف الإدارية والعمومية

	2014	2013
رواتب وأجور وملحقاتها	301.369	337.017
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة	24.836	26.899
أتعاب مهنية وإستشارات	25.989	14.210
أتعاب محاماة ورسوم قضائية	17.550	15.875
أتعاب معاملات	11.688	5.161
تأمين صحي	21.377	12.180
مياه وكهرباء وهاتف	19.683	18.027
رسوم ورخص وطوابع ومعاملات	6.847	51.264
مصاريف إجتماع الهيئة العامة	4.034	3.180
إستهلاكات	39.151	54.267
مكافأة المدير العام السابق	-	10.000
سفر وتنقلات	18.582	13.237
مصاريف إدراج هيئة الأوراق المالية وبورصة عمان	5.960	5.960
مصاريف اشتراك عضوية في مركز الإيداع	10.000	10.000
مصاريف أرض خان زبيب	3.712	6.717
مصاريف هنجر القسطل	4.008	3.994
مصاريف نظافة	2.907	4.760
مصاريف صيانة	8.615	10.870
متنوعة	24.199	30.514
	550.507	634.132

25- صافي النشاط لفندق الكومودور

قامت الشركة بإيقاف نشاط فندق الكومودور وذلك لعمل الصيانة اللازمة له من بداية عام 2014 ولم تمارس اي نشـــاط تشغيلي حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة.

	2014	2013
ايرادات تشغيل	2.435	–
رواتب وأجور وملحقاتها	(111.567)	–
مصاريف ادارية وعمومية	(69.812)	–
مخصص تدني مدينون	(100.000)	–
مخصص تدني ممتلكات ومعدات	(93.771)	–
مخصص تدني بضاعة	(10.853)	–
خسائر بيع اصول ثابتة	(42.947)	–
مصاريف اخرى	(72.672)	–
	(499.187)	–

26- الايرادات الأخرى

	2014	2013
ارباح بيع اصول ثابتة	45.425	–
إيرادات توزيع أرباح أسهم	–	7.211
ايرادات اخرى	1.815	2.060
	47.240	9.271

27- المعاملات غير النقدية

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

	2014	2013
التغير في احتياطي القيمة العادلة خلال السنة	1.067.116	1.099.415

28- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في 31 كانون الأول 2014 التزامات محتمله تتمثل في كفالات بنكية بقيمـــة 71.560 دينـــار أردنـــي (2013: 61.540) ، وبلغت تأميناتها 7.156 دينار أردني (2013 :6.154 دينار أردني) .

29- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2014 التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 36.532 دينار أردني (2013 : 36.532 دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها 3.654 دينار أردني (2013 : 3.654 دينار أردني).

يوجد على شركة برادايس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2014 التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة 5.000 دينار أردني (2013 : 5.000 دينار أردني) وبلغت تأميناتها 500 دينار أردني (2013 : 500 دينار أردني) .

30- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها 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 2013.

إن هيكلة رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم 15، 18 وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الاصدار 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 رأسمال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

	2014	2013
المديونية	11.038.715	12.623.348
حقوق الملكية	52.940.835	55.592.203
معدل المديونية / حقوق الملكية	%21	%23

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

إدارة المخاطر المالية

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر سوقية 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 (غالبة) 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 إحتسابها بناءاً 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 :

العملة	الزيادة بسعر الفائدة (نقطة مئوية)	الأثر على ربح السنة 2014	2013
دينار أردني	25	+ 27.597	+ 31.558

العملة	النقص بسعر الفائدة (نقطة مئوية)	الأثر على ربح السنة 2014	2013
دينار أردني	25	- 27.597	- 31.558

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.

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 *162.734* دينار أردني تقريباً (*2013*: - أعلى / أقل بواقع *216.090* 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 (19) . 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 الإجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

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

	معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
2014 :				
أدوات لا تحمل فائدة	-	1.837.719	811.950	2.649.669
أدوات تحمل فائدة	%8 - %9.25	2.806.737	8.231.978	11.038.715
المجموع		4.644.456	9.043.928	13.688.384
2013 :				
أدوات لا تحمل فائدة	-	1.917.487	2.838.842	4.756.329
أدوات تحمل فائدة	%8 - %9	2.357.316	10.266.032	12.623.348
المجموع		4.274.803	13.104.874	17.379.677

31 – معلومات قطاعية

تعمل الشركة في قطاع العمل الرئيسي في إقامة وادارة 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 :

	إيرادات القطاع		(خسائر) / أرباح القطاع	
	2014	2013	2014	2013
قطاع العقارات	4.947.588	5.087.427	(974.608)	2.710.731
قطاع الفنادق	2.435	195.889	(499.187)	(356.210)
قطاع الاستثمارات المالية	64	(91.439)	(110.457)	(175.596)
المجموع	4.950.087	5.191.877	(1.584.252)	2.178.925

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

	موجودات القطاع		مطلوبات القطاع	
	2014	2013	2014	2013
قطاع العقارات	61.675.235	66.717.440	13.205.169	16.334.135
قطاع الفنادق	1.701.159	1.934.499	199.038	172.307
قطاع الاستثمارات المالية	3.254.688	4.321.804	284.177	873.235
المجموع	66.631.082	72.973.743	13.688.384	17.379.677

32- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2014 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2 شباط 2015 وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

33- ارقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2013 لتتفق مع العرض لسنة 2014.