



UNION LAND
DEVELOPMENT

الإتحاد
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

التاريخ: 2016/10/30

اشارتنا 87/2016/gen.1

السادة بورصة عمان المحترمين

تحية واحتراماً وبعد،،،

تجدون مرفقاً الميزانية العمومية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي كما في 2016/9/30 ،
بعد أن تم تدقيقها ومراجعتها من قبل مدقق الحسابات .

شاكرين تعاونكم ،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٠ تشرين الأول ٢٠١٦
الرقم المتسلسل: 4731
رقم الملف: 31073
الجهة المختصة: 87/2016/gen.1

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٦

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٦

فهرس

صفحة

١	تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة
٢	قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة
٣	قائمة الدخل المرحلية الموحدة
٤	قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة
٧ - ٢١	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الادارة المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٦ والبيانات المالية المرحلية الموحدة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزء من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا باجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تشمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة على اجراء استفسارات بشكل اساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية واجراءات مراجعة أخرى. ان نطاق اعمال المراجعة أقل الى حد كبير من نطاق اعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فاننا لا نبدى رأي حولها.

النتيجة

بناء على مراجعتنا، لم يصل الى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المرفقة لم يتم اعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

غوشه وشركاه
عبد الكريم قتيبي
اجازة مزولة رقم (٤٩٦)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٢٥ تشرين الأول ٢٠١٦

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٦ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
٤,٠٩٠,٥٢٥	٣,٩٥٣,٨١٣	ممتلكات ومعدات
٦,٨١٦,٨٨٦	٦,٩٠١,٠٤٣	مشاركات تحت التنفيذ
٢٦,٩٧٦,٠٨٨	٢٦,٦٠١,١٦٨	إستثمارات في أراضي
٤,٠٨٨,٢١٠	٣,٧٤٢,١٠٢	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١٩,٢٦٣,٣٢٦	١٩,٠٢٣,٤٣٠	مباني مزجرة بالصافي
٦١,٢٣٥,٠٣٥	٦٠,٢٢١,٥٥٦	مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة		
٣٨٨,٤٢٨	٣٩١,٠٨٣	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٥٤,٦٢٨	٥٧,٠٢٧	إيرادات مستحقة القبض
٣١,٧٨٢	٢٨,٨١٥	بضاعة
٣,٦٧٧,٥٧٣	٣,٩٦٨,١٤٢	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
٧,٣٦٧	١٠,٩٣٣	نقد وما في حكمه
٤,١٥٩,٧٧٨	٤,٤٥٦,٠٠٠	مجموع الموجودات المتداولة
٦٥,٣٩٤,٨١٣	٦٤,٦٧٧,٥٥٦	مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية		
حقوق الملكية		
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	رأس المال
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	علاوة إصدار
١,٥٨٤,٦٥٢	١,٥٨٤,٦٥٢	إحتياطي إجباري
١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥	إحتياطي إختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	إحتياطي عام
٦٦,٠٥٧٨	٣٣٢,٤٠٧	إحتياطي القيمة العادلة
١,٦٥٢,٣٦٢	٢,٢١٨,٦٠٧	أرباح مدورة
٥٣,٠٢١,٤١٢	٥٣,٣٠٩,٤٨٦	مجموع حقوق الملكية
١,٨٦٣	١,٨٦٣	حقوق غير مسطر عليها
٥٣,٠٢٣,٢٧٥	٥٣,٣١١,٣٤٩	مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسطر عليها
١,١٣٣,٠٦٠	٥٤٢,٤٦٣	إيرادات مقبوضة مقدماً ومزجلة
مطلوبات غير متداولة		
٥,٦٠٨,٥٧٧	٤,٣٥٢,٥٥٩	قروض طويلة الأجل
٥,٦٠٨,٥٧٧	٤,٣٥٢,٥٥٩	مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة		
١,٦٥٣,٥٤٩	١,٦٠٣,٧٣٤	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٨٣٣,٧٥٨	١,٠٩٤,٠٦٢	دائنون وشيكات مزجلة الدفع
٢,٦٩٢,٦٠٠	٣,٣٦٢,٨٠٠	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٤٤٩,٩٩٤	٤١٠,٥٨٩	بنوك دائنة
٥,٦٢٩,٩٠١	٦,٤٧١,١٨٥	مجموع المطلوبات المتداولة
٦٥,٣٩٤,٨١٣	٦٤,٦٧٧,٥٥٦	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسطر عليها

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

من بداية العام حتى		للفترة المرحلية من	
٣٠ أيلول ٢٠١٥	٣٠ أيلول ٢٠١٦	١ تموز ٢٠١٥ إلى ٣٠ أيلول ٢٠١٥	١ تموز ٢٠١٦ إلى ٣٠ أيلول ٢٠١٦
١٤٢,٨٠٧	١٧٠,٩٨٧	٣٣,٩٦٣	٥٦,٦٨١
-	٤,٧٧٥	-	-
٨٨٣,٠٩٤	٤٤٢,٠٤٤	-	٧٥,٠٠٠
١,٦٤٨,٢٢٦	١,٩١٩,٥٧٢	٦٧٠,٦٤٠	٦٤٧,١٣٢
٢,٦٧٤,١٢٧	٢,٥٣٧,٣٧٨	٧٠٤,٦٠٣	٧٧٨,٨١٣
الإيرادات التشغيلية :			
إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري			
إيرادات بيع محلات تجارية			
إيرادات بيع أراضي			
إيرادات إيجار			
مجموع الإيرادات التشغيلية			
ينزل : التكاليف التشغيلية :			
تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري			
كلفة إيرادات بيع أراضي			
كلفة إيرادات إيجارات			
مجموع التكاليف التشغيلية			
مجموع الربح			
مصاريف إدارية وعمومية			
مصاريف مالية			
مصاريف تسويقية			
خسائر متحققة من بيع مرجوعات مالية محددة بالقيمة العادلة			
من خلال بيان الدخل الشامل			
فوائد تمويل الهامش			
إيرادات ومصاريف أخرى			
صافي خسارة نشاط فندق الكومودور			
ربح الفترة قبل ضريبة الدخل			
ضريبة الدخل			
ربح الفترة			
ربح الفترة يعود الى :			
اصحاب الشركة الام			
حقوق غير مسيطر عليها			
ربح السهم :			
ربح السهم - دينار/ سهم			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم			

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

من بداية العام حتى		للفترة المرحلية من	
		١ تموز ٢٠١٥ الى	١ تموز ٢٠١٦ الى
٣٠ أيلول ٢٠١٥	٣٠ أيلول ٢٠١٦	٣٠ أيلول ٢٠١٥	٣٠ أيلول ٢٠١٦
٣٠٢,٨٦٥	٦٠٨,٧٩٤	٢٨٩,٧٤٩	٢٣٨,٧٤٠
ربح الفترة			
يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى :			
ربح / (خسائر) بيع موجودات مالية محددة			
(١٣٧,٢٧٨)	٧,٤٥١	(١٢,٧٦٤)	٧,٤٥١
بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح			
١٦٥,٥٨٧	٦١٦,٢٤٥	٢٧٦,٩٨٥	٢٤٦,١٩١
المدورة			
(٣٤,٦٣٠)	(٣٢٨,١٧١)	(١٢٩,٩٨٨)	(٩٠,٠٩٠)
التغير في احتياطي القيمة العادلة			
١٣٠,٩٥٧	٢٨٨,٠٧٤	١٤٦,٩٩٧	١٥٦,١٠١
مجموع الدخل الشامل للفترة			
مجموع الدخل الشامل يعود الى :			
١٣٠,٩٥٧	٢٨٨,٠٧٤	١٤٦,٩٩٧	١٥٦,١٠١
اصحاب الشركة الام			
-	-	-	-
حقوق غير مسيطر عليها			
١٣٠,٩٥٧	٢٨٨,٠٧٤	١٤٦,٩٩٧	١٥٦,١٠١

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦	للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٥	
٦١٦,٢٤٥	١٦٥,٥٨٧	الأنشطة التشغيلية
		ربح الفترة
٣٣٦,٠٠٧	٦٤٤,١٧٧	تدريجات على ربح الفترة :
(٧,٤٥١)	١٣٧,٢٧٨	استهلاكات
-	٣,٥٢٧	ارباح / (خسائر) متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
-	٤٠,٢٧٧	خسائر بيع شركات تابعة
٦٦٢,٠٠٨	٥٣٨,٢٦١	خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
		مصاريف مالية
(٢٩٠,٥٦٩)	١,٤١٥,١٤٣	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٢,٩٦٧	١٨,٠٩٠	المدفوعات وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل
(٢,٣٩٩)	٣,٤٨٤	البضاعة
(٢,٦٥٥)	(٣١,٧٨٠)	إيرادات مستحقة للقبض
٢٦٠,٣٠٤	(١١٧,٥٦٨)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٤٩,٨١٥)	١٩٤,٢٢٢	الدائنين والشيكات موزعة الدفع
(٥٩٠,٥٩٧)	(٣٤٢,٣٣٣)	المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
٩٣٤,٠٤٥	٢,٦٦٨,٣٦٥	الإيرادات المقبوضة مقدماً والموزعة
(٦٦٢,٠٠٨)	(٥٣٨,٢٦١)	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
٢٧٢,٠٣٧	٢,١٣٠,١٠٤	مصاريف مالية مدفوعة
		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
٢٥,٣٨٨	(١,٠١٣,١٩٣)	الأنشطة الإستثمارية
-	(٤٠,٢٧٧)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
-	(٣,٥٢٧)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	-	بيع إستثمارات في شركات تابعة
٣٧٤,٩٢٠	٢٨٦,٠٥٠	التغير في إستثمارات في شركات حليفة
(٨٤,١٥٧)	(١٢,٣٦٤)	بيع إستثمارات في أراضي
(١٩٩,٢٩٥)	(٦٠٣,٠٢٩)	مشاريع تحت التنفيذ
٢٣٩,٨٩٦	٢٥٣,٥٥٥	التغير في مستلزمات ومعدات
٣٥٦,٧٥٢	(١,١٣٢,٧٨٥)	إضافات على مبانى مؤجرة بالصافي
		صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
(٣٩,٤٠٥)	٢٧٨,١٩٦	الأنشطة التمويلية
(٥٨٥,٨١٨)	(١,٢٧٥,٧٩٤)	(تسديد الى) / تمويل من البنوك الدائنة
(٦٢٥,٢٢٣)	(٩٩٧,٥٩٨)	تسديد الى القروض
٣,٥٦٦	(٢٧٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٧,٣٦٧	٩,٧٠٧	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠,٩٣٣	٩,٤٢٨	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
		النقد وما في حكمه ٣٠ أيلول

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥ ، إن رأسمال الشركة يبلغ ٤٢,٠٦٥,١٢٩ دينار أردني، مقسم الى ٤٢,٠٦٥,١٢٩ سهم قيمة كل منها دينار أردني واحد.

تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية 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.

تشتمل القوائم المالية المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦ على القوائم المالية المرحلية للشركة والقوائم المالية المرحلية للشركات التابعة التالية:

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للاستثمار المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٦	١٠٠%	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة آدم للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	القيام باعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة ديبان للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٠	١٠٠%	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	٢٠٠٣	٩٧.٥%	ادارة وانشاء المجمعات التجارية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة براديس للصناعات المعمارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٨	%١٠٠	صناعة وتجارة وتركيب أبواب وشبابيك الألمنيوم والديكورات المنزلية
شركة العميري للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها
شركة الماحلة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها
شركة الفريط للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها
شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٦ والبالغة ٧٩,٩٩٩ دينار أردني (٢٠١٥: ١٢,٨٠٧) دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
١١٨,٦٢٩	٧٢,٦٩٢	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(١٣٧)	(١٤٤)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٦,٠٠٠	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٧٢,٣١٢)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٦٤,٩٨٧)	٧,٤٥١	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
(١٢,٨٠٧)	٧٩,٩٩٩	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٦ مبلغ ١٧,٩١٨,٩٤٥ دينار أردني (٣١ كانون الأول ٢٠١٥ : ١٧,٨٤٢,٣٠٨ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٥,٩٢٦,٤٧٤	٥,٩٩٩,١٦٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٤٧٨,٧٧٩	٤٧٨,٦٣٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٥,٨٤٤,٢٨٦	٥,٨٤٤,٢٨٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٤٣,١٠٨)	(٤٣,١٠٨)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
١,٦٥٨	١,٦٥٨	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
٤٤١	٤٤١	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٦	٤٦٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٥	٤٦٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٦	٤٦٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٦٧,٢٢٩)	(٦٣,١٤٠)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥,٦٩٩,٦١٠	٥,٦٩٩,٦١٠	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
١٧,٨٤٢,٣٠٨	١٧,٩١٨,٩٤٥	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٦ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ كما يلي:

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦,٨٦٧,٠٥٨	٦,٩٢٧,٨٩٣	مجموع الموجودات
٩٤٠,٥٨٤	٩٢٨,٧٢٧	مجموع المطلوبات
٥,٩٢٦,٤٧٤	٥,٩٩٩,١٦٦	مجموع حقوق الملكية
٢٠٣,٣١٦	١٥٨,٢٢٤	مجموع الإيرادات
١١٨,٦٢٩	٧٢,٦٩٢	ربح الفترة / السنة
٩٤٨,٦٨٣	٩٨٢,٠٠٢	مباني مؤجرة بالصافي
١٧٢,٣٠١	١١٣,٣٥٥	ممتلكات ومعدات
٥,٨٠٧,٨٤٦	٥,٩٢٦,٤٧٥	مطلوبات من جهات ذات علاقة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

ب- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٧٠٩,٢٤٢	٧٠٩,٢٤٢	مجموع الموجودات
٢٣٠,٤٦٣	٢٣٠,٦٠٧	مجموع المطلوبات
٤٧٨,٧٧٩	٤٧٨,٦٣٥	مجموع حقوق الملكية
(١٣٧)	(١٤٤)	خسارة الفترة / السنة
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	رأس المال

ج- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦,٥٤١,٤١١	٦,٥٤١,٤١١	مجموع الموجودات
٦,٤٦٦,٨٩٣	٦,٤٦٦,٨٩٣	مجموع المطلوبات
٧٤,٥١٨	٧٤,٥١٨	مجموع حقوق الملكية
٦,٥٣٧,٤٥٧	٦,٥٣٧,٤٥٧	استثمارات في أراضي
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

د- شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
١,٥٩٧,٥٢٠	١,٥٩٧,٥٢٠	مجموع الموجودات
٤٣٤,٧٤٨	٤٣٤,٧٤٨	مجموع المطلوبات
١,١٦٢,٧٧٢	١,١٦٢,٧٧٢	مجموع حقوق الملكية
٦,٠٠٠	-	ربح الفترة / السنة
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٦,٥٢٠	استثمارات في أراضي
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

هـ - شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٤٧٠	٤٧٠	مجموع الموجودات
٤٣,٥٧٨	٤٣,٥٧٨	مجموع المطلوبات
(٤٣,١٠٨)	(٤٣,١٠٨)	مجموع حقوق الملكية
(٧٢,٣١٢)	-	خسارة الفترة / السنة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

و - شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
١,٦٥٨	١,٦٥٨	مجموع الموجودات
١,٦٥٨	١,٦٥٨	مجموع حقوق الملكية
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	رأس المال

ز - شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٤٤١	٤٤١	مجموع الموجودات
٤٤١	٤٤١	مجموع حقوق الملكية

ح - شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٤٦٦	٤٦٦	مجموع الموجودات
٤٦٦	٤٦٦	مجموع حقوق الملكية

ط - شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦٤٨,٣٨١	٦٤٨,٣٨١	مجموع الموجودات
٦٤٧,٩١٦	٦٤٧,٩١٦	مجموع المطلوبات
٤٦٥	٤٦٥	مجموع حقوق الملكية
٦٤٨,٣٨١	٦٤٨,٣٨١	إستثمارات في أراضي وعقارات
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

ي - شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٥	
٤٦٦	٤٦٦	مجموع الموجودات
٤٦٦	٤٦٦	مجموع حقوق الملكية
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

ك - شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٥	
١٣٢,٣٦٠	١٥٣,٦٦٢	مجموع الموجودات
١٩٥,٥٠٠	٢٢٠,٨٩١	مجموع المطلوبات
(٦٣,١٤٠)	(٦٧,٢٢٩)	مجموع حقوق الملكية
٧,٤٥١	(٦٤,٩٨٧)	ربح الفترة / (خسارة) السنة
١٢٤,٧١٦	١٢٤,٧١٦	إستثمارات في أراضي وعقارات
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان .

٢ - 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 المرحلية ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي
تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٨

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٨

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) - ايرادات عقود العملاء

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

تم عرض القوائم المالية المرحلية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني.

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية.

إن القوائم المالية المرحلية الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية السنوية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وبالإضافة إلى ذلك فإن النتائج لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦ ليست بالضرورة مؤشر للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية المرحلية الموحدة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي 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 إليها أعلاه.

عندما تنقل 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.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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 المرحلية 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.

تحقق الإيرادات

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

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

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

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

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم المدينة

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح.

الاستثمارات في الأوراق المالية

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

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

الاستثمارات في الأراضي

إستناداً إلى المعيار الدولي رقم ٤٠، حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي.

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 بإمكانية 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 باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر. في حال إستبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل. يتم الإعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح الاستثمارات - المتاحة للبيع عند نشوء حق للشركة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات.

الاستثمارات العقارية

تظهر المباني المؤجرة بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض، ويتم إحتساب الإستهلاك على أساس الحياة العملية المقدرة بنسبة سنوية تتراوح ما بين ٢% وإلى ٤% بالمئة سنوياً وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

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 مرحلية 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 الاقتصادية 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 بيان الدخل الشامل المرحلية الموحدة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر ، لا يتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية المرحلية 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 الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

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

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

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب 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 المرحلية الموحدة، مجمل الربح والخسارة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي مرحلية موحدة على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصا تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

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 الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل المرحلية الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتزليل من مخصص إعادة التقييم.

الذمم الدائنة والمستحقات

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة بقيمة الالتزام مقابل الخدمات المستلمة سواء صدرت بها فواتير أم 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 الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية المرحلية 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 الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل المرحلية 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 التزامات محتملة حيث يتم أخذ مخصصات لمواجهة أية التزامات قضائية إستناداً لرأي المستشار القانوني للشركة.
- مخصص تدني مدينون حيث يتم مراجعة مخصص الديون ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم احتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- يتم إثبات خسارة تدني الاستثمارات في الأراضي ، إن وجدت، اعتماداً 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 أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل المرحلية الموحدة للسنة.
- تقوم الإدارة باعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل المرحلية 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 أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

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

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات وازهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

ضريبة الدخل

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

تحويل العملات الأجنبية

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

٤- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتؤكد 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 ٢٠١٥.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الإصدار وإحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة.

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

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.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان 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 الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة. وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الائتمان 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 المرحلية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد ومردفات النقد .

إدارة مخاطر السيولة

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

٥- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٥ لتتفق مع العرض للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٦ .