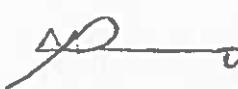


<p>To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange</p> <p>Date: 31/3/2019</p> <p>Subject: <u>Annual Report for the fiscal year ended 31/12/2018</u></p>	<p>السادة هيئة الاوراق المالية السادة بورصة عمان التاريخ: 2019/3/31</p> <p><u>الموضوع : التقرير السنوي للسنة المنتهية في 31/12/2018</u></p>
<p>Attached the Annual Report of Union Land Development for the fiscal year ended at 31/12/2018</p>	<p>مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي لشركة الاتحاد لتطوير الارضي م.ع.م عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31</p>
<p>Kindly accept our highly appreciation and respect,,, Union Land Development General Manager:Muath Anaya</p>	<p>وتفضلو بقبول فائق الاحترام... شركة الاتحاد لتطوير الارضي المدير العام : معاذ عنان</p> <p></p>

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المساهمة ١٠٠%
عمان - الأردن

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢١ آذار ٢٠١٩
الرقم المتبقي: ٦٧٣
رقم المنسق: ٦١٧
الجريدة: المدريج

2018

annual report

التقرير السنوي
الثالث والعشرون



UNION LAND
DEVELOPMENT

الاتحاد |
تطوير الأراضي



حضره صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



حضره صاحب السمو الملكي الأمير الحسين بن عبدالله الثاني
ولي العهد المعظمه

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

سامر علي خليف الشواورة

نائب رئيس مجلس الإدارة

نصر عبد الغني محمود

عضو

**3- شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر
ويمثلها السيد سعدون سعد سعدون البنية**

عضو

**4- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية
ويمثلها السيد محمد علي خليف الشواورة**

عضو

**5- شركة الحور للاستثمارات المتعددة
ويمثلها السيد رامي خالد فايزاصبيح**

**معاذ مصطفى حسين عزبة
زيد يوسف محمد الفراية
أرنست ويونغ**

مدير عام الشركة :

المدير المالي :

مدقوق الحسابات :

• تم انتخاب مجلس الإدارة الحالي بتاريخ 2015/2/28 ولمدة اربع سنوات

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين ، ،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ،

باسمي وباسم كافة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة كوادر الشركة أرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة للشركة الثالث والعشرون عن العام المنتهي في 31/12/2018 لاستعراض النتائج المالية وتطلعات الشركة وخطتها المستقبلية ضمن استراتيجيتها وفهمها لبيئة الاستثمار العقارية ووعيها للتحديات والآفاق والفرص التي تعيشها الشركة على وجه الخصوص.

بلغت موجودات الشركة مبلغ 71,309,636 مليون دينار لعام 2018 مقارنة مع 60,192,342 مليون دينار لعام 2017 ، في حين بلغت المطلوبات مبلغ 18,532,761 مليون دينار لعام 2018 مقارنة مع 9,646,269 مليون دينار لعام 2017 .

أما حقوق المساهمين فقد بلغت 52,776,875 مليون دينار لعام 2018 مقارنة مع 50,546,073 مليون دينار لعام 2017 .

قامت الشركة و خلال عام 2018 ببيع كامل حصتها في الشركة التابعة (شركة التجمعات العقارية) و التي كانت تمتلك 97.5 % و نتج عن عملية البيع ربح بمبلغ 2,808,326 دينار .

ذلك عملت الشركة و تعمل على دراسة عروض استثمارية مهمه أخذة بعين الاعتبار الظروف السياسية والأقتصادية المحيطة وأثرها على الفرص الاستثمارية لعدم تعریض أي استثمارات بأي مخاطر ناتجه عن هذه الظروف.

السادة المساهمين الكرام ، ،

إن تنمية حقوق الملكية وتعظيمها من حيث نمو الموجودات وتحقيق الأرباح وتوزيعها لهو الهدف الذي يسعى إليه مجلس الإدارة وإدارتها التنفيذية والذي سيتحقق إن شاء الله ضمن استراتيجية مدرورة على أساس واقعية موضوعية وعلمية ومهنية .

رجين من الله أن يجمعنا وإياكم في السنوات القادمة وقد حققت الشركة تطلعاتكم وأهدافكم بفضل تواصلكم وأثراءكم لمисيرة الشركة في بلدنا الأردن في ظل قيادة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني المعظم حفظه الله ورعاه.

رئيس مجلس الإدارة
سامر الشواورة



تقرير مجلس الادارة عن عام 2018

أولاً : أنشطة الشركة :

شركة الاتحاد لتطوير الارضي 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 الارضي بتاريخ الأول من حزيران 2004 وقد تم اعتقاد 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 ويدون علاوة إصدار وتم تغطية 29,136,063 دينار / سهم حتى نهاية العام وفي بداية العام 2006 تم تغطية باقي الأسهم الغير مغطى بواقع 25,500 سهماً للموظفين و 838,437 سهماً لكتاب 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 وبالبلغة 2,934,871 دينار بتاريخ 25/4/2013 .
كذلك قررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 28/2/2015 تخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة من تسعة أعضاء إلى خمسة أعضاء .

وقد تم تسجيل شركة الاتحاد لتطوير الارضي 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 والسنادات .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

* يقع المقر الرئيسي لشركة الاتحاد لتطوير الأرضي وشركاتها التابعة في مدينة عمان - أم اذينة شارع ارتيريا عمارة رقم (6) ، وقد بلغ عدد موظفيها اثنا عشر موظف .

* يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور المملوک للشركة في مدينة عمان - الشميساني / شارع عبد الحميد شرف ، وقد بلغ عدد موظفيه ثلاثة موظفين .

* يقع المقر الرئيسي لمركز العقبة التجاري والمملوک للشركة في مدينة العقبة دوار الإقليم مقابل شركة تطوير العقبة ، وقد بلغ عدد موظفيه أربعة موظفين .

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي :

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي 51,085,408 ديناراً و الذي يمثل استثمار الشركة في الارضي و مشاريع تحت التنفيذ و مباني مؤجرة و موجودات مالية بالقيمة العادلة .



ثانياً: الشركات التابعة :

الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	رأس المال (حصة / دينار)	النشاط الرئيسي	عدد الموظفين
شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤلية)	الأردن	2004	%100	30,000	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	-
شركة برادايس للمقاولات (محدودة المسؤلية)	الأردن	2006	%100	50,000	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الاتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها.	-
شركة آدم للاستثمارات (محدودة المسؤلية)	الأردن	2004	%100	30,000	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.	-
شركة برادايس للصناعات المعمارية (محدودة المسؤلية)	الأردن	2008	%100	100,000	القيام بأعمال صناعة أبواب وشبابيك من الألمنيوم وصناعة الديكورات التجارية والمنزلية وتركيب الأباراجورات.	-
شركة ذيبان للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤلية)	الأردن	2010	%100	30,000	تملك الأراضي لتنفيذ بناء المشاريع الإسكانية.	-
شركة المحاله للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤلية)	الأردن	2011	%100	1,000	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	-
شركة العميري للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤلية)	الأردن	2011	%100	1,000	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	-
شركة الفريط للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤلية)	الأردن	2011	%100	1,000	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	-
شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤلية)	الأردن	2011	%100	1,000	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	-
شركة تاج المدينة للإسكان	الأردن	2005	%100	50,000	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	-
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية	الأردن	2102	%100	1,000	شراء وبيع اراضي	-

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



ثالثاً : أ- أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

الاسم تاريخ الميلاد	تاريخ العضوية	المنصب	الشهادة العلمية		الخبرات العملية	عضوية مجالس إدارة أخرى
			سنة التخرج	الدرجة		
سامر علي خليف ال Shawaer	رئيس مجلس الإدارة 2015/2/28	رئيس مجلس الإدارة	1995	بكالوريوس قانون	رجل أعمال ومزاول لمهنة المحاماة منذ عام 1998.	رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والشجائر.
نصر عبد الغني محمود محمود	عضو مجلس إدارة من تاريخ 2015/2/28 نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والشجائر. تاريخ 2015/11/19	عضو مجلس إدارة	2004	بكالوريوس مالية ومصرفية	رجل أعمال : خبرات مصرفيه.	عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والشجائر.
رامي خالد فلizin اصبح	عضو ممثل شركة الحور للاستثمارات المالية 2105/3/11	عضو	2009	بكالوريوس محاسبة	رجل أعمال	عضو سابق في شركة تهامة للاستثمارات المالية.
سعدون سعد سعدون البنية	عضو ممثل شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر اعتبارا من (2017/11/18)	عضو	2013	مؤهل أكاديمي	رجل أعمال	لا يوجد
محمد علي خليف ال Shawaer	عضو ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2015/3/9	عضو	2006	بكالوريوس طب اسنان	رجل أعمال	عضو مجلس إدارة وعضو هيئة المديرين في عدد من الشركات. عضو مجلس إدارة في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والشجائر.

بـ- الإدارة العليا في الشركة ونبذة تعرفيّة عن كلّ منهم :

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام	2017/3/1	1981/5/19	ماجستير محاسبة 2005	2016 مدير إدارة المشتريات و التزويد - شركة مصانع الاتحاد لانتاج النبغ و السجائر نائب رئيس مجلس ادارة الشركة الانتقائية للاستثمار و التطوير العقاري 2008-2015 مدير مالي - المكتب العراقي للاستشاره و الاعمار 2008-2007 محاسب - دار الافتاء 2007 مدرب محاسبة (كلية المجتمع العربي)
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي	2017/1/1	1974/10/15	بكالوريوس اقتصاد 1996	2013-2016 مساعد مدير الحسابات- شركة الاتحاد لتطوير الاراضي 2006-2012 رئيس حسابات- شركة تطوير العقارات 2003-2006 محاسب رئيسي لدى مشاريع و ز البيئة المغولة من الخارج

رابعاً : بيان كبار المالكي الأسهوم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون أول 2018 مقارنة مع عام 2017:

الاسم	عدد الأسهوم 2018/12/31	النسبة إلى رأس المال 2018/12/31	عدد الأسهوم 2017/12/31	النسبة إلى رأس المال 2017/12/31
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	15,038,515	%35.75	14,418,215	%34.3
سامر علي خليف الشواوره	2,303,013	%5.48	2,324,304	%5.5
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج النبغ والسجائر	3,701,450	%8.8	3,751,790	%8.9
طارق محمد ابراهيم الحسن	14,652,225	%34.83	14,647,225	%34.8

خامساً : الوضع التنافسي للشركة يتعدّد في عدة قطاعات وكما يلي :-

- القطاع العقاري :- ويتمثل في الأراضي من خلال إقامة المشاريع التجارية عليها ويشكل هذا القطاع ما نسبته 94.3% من استثمارات الشركة .
- استثمارات الأسهوم :- ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدماتية والتي تمثل 5.7% من استثمارات الشركة .

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

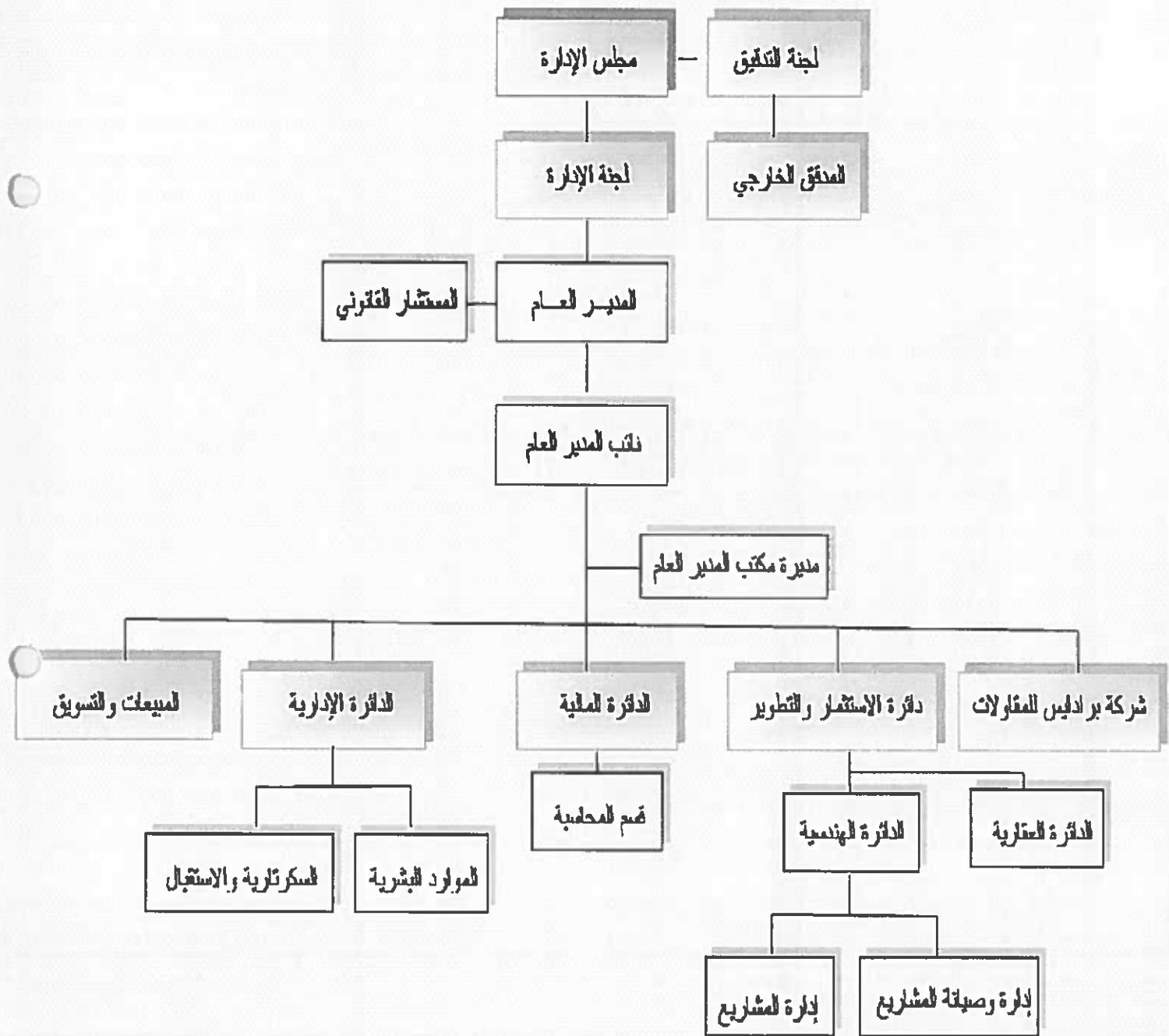
سابعاً : لا تتمتع الشركة بآلية حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة .
* لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .

ثامناً : لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .
* لا تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

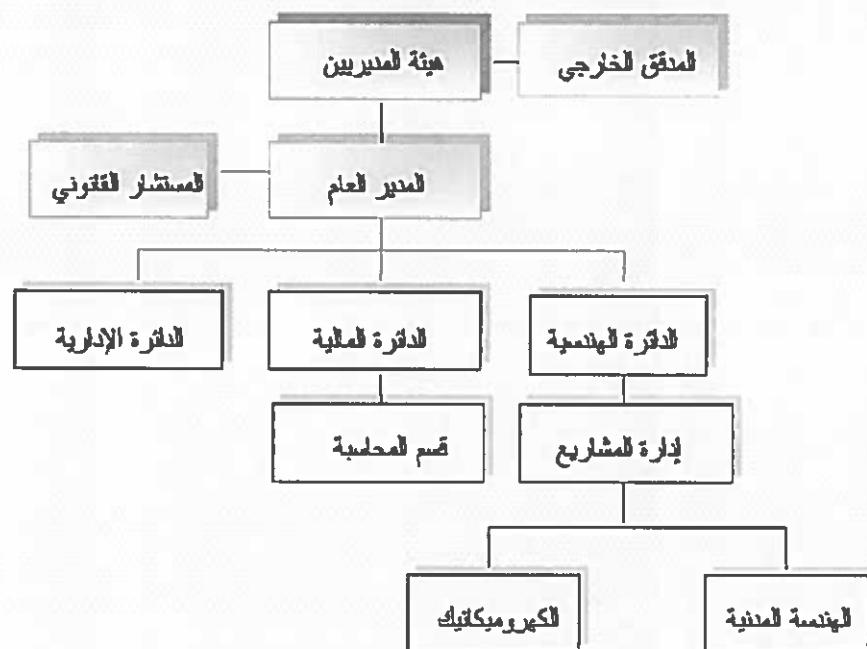


تاسعاً: أ- الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي

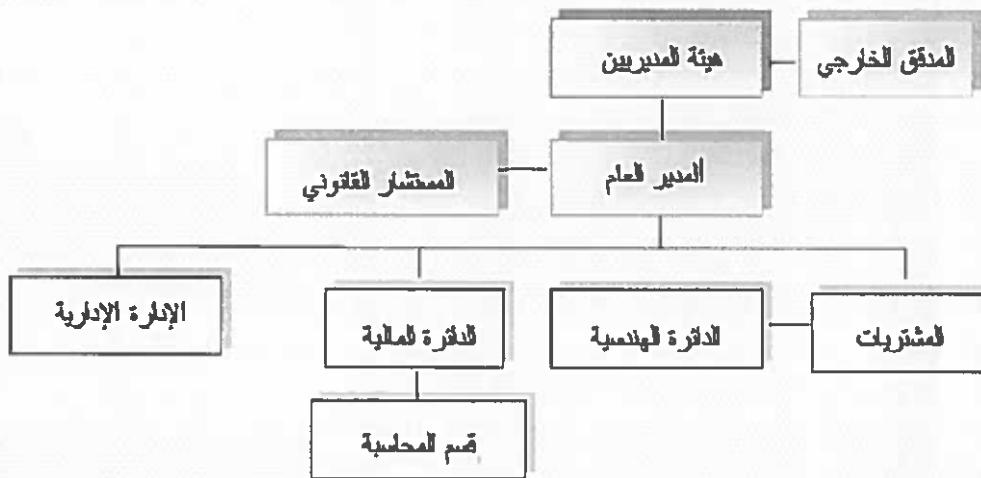
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



الهيكل التنظيمي لشركة النيل للإسكان



الهيكل التنظيمي لشركة بربادايس للمقاولات الإنسانية



بـ- عدد موظفين الشركة، جـ- فئات مؤهلاتهم :

الإجمالي	توجيهي فما دون	مستوى التعليم					البيان
		دبلوم	بكالوريوس	ماجستير	دكتوراه		
12	6	1	4	1	-		شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
3	3	-	-	-	-		فندق الكومودور
4	3	-	1	-	-		مركز العقبة التجاري

دـ- الدورات التدريبية في الشركة :

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

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

حادي عشر : أـ- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2018:

1. العمل على توفير السيولة اللازمة لسداد الالتزامات .
 2. العمل على تحسين وتطوير وفرز الأراضي المملوكة من قبل الشركة .
 3. بيع الشركة لحصتها في الشركة التابعة (شركة التجمعات العقارية ذ.م.م).
- بـ- لم يكن هناك أية أحداث هامة مرت على الشركة خلال عام 2018**

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

ثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية للسنوات الخمس الأخيرة :

السنة	عدد الأسهم	الأرباح (الخسائر)	توزيع الأرباح	نسبة توزيع الأرباح	حقوق المساهمين	سعر إغلاق العام بنهاية العام
2014	42,065,129	(1,584,316)	-	-	52,940,835	2.680
2015	42,065,129	299,743	-	-	53,021,412	1.920
2016	42,065,129	(141,062)	-	-	52,553,060	2.02
2017	42,065,129	1,166,866	-	-	50,546,073	1.96
2018	42,065,129	3,498,190	-	-	52,776,875	1.59



الرابع عشر : تحيل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية 2018

قائمة الدخل الموحدة :

بلغ مجمل الربح 2,314,053 دينار لل فترة من 1/1/2018 ولغاية 31/12/2018 مقارنة مع 2,380,423 دينار لل فترة من 1/1/2017 ولغاية 31/12/2017 .

كما بلغت الارباح الصافية بعد اقتطاع المخصصات و كافة الرسوم الحكومية مبلغ 3,498,190 دينار لل فترة من 1/1/2018 ولغاية 31/12/2018 مقارنة مع 1,166,866 دينار لل فترة من 1/1/2017 ولغاية 31/12/2017 .

قائمة المركز المالي:

1- الموجودات :

بلغ مجموع الموجودات المتداولة 20,224,228 دينار للعام 2018 مقارنة مع 5,670,049 دينار للعام 2017 ، كما بلغ مجموع الموجودات غير المتداولة 51,085,408 دينار للعام 2018 مقارنة مع 54,522,293 دينار للعام 2017 .

2- المطلوبات :

بلغ مجموع المطلوبات مبلغ 18,532,761 دينار للعام 2018 مقارنة مع 9,646,269 دينار للعام 2017 .

3- حقوق الملكية :

بلغ مجموع حقوق الملكية مبلغ 52,776,875 دينار للعام 2018 مقارنة مع 50,546,073 دينار للعام 2017 .

مجموعة من النسب المالية التي تبين المركز للشركة في نهاية السنة المالية 2018

	2017	2018	إسم النسبة
عائد السهم الواحد	0.028	0.083	
الموجودات غير المتداولة الى حقوق المساهمين	1.079	0.968	
نسبة التداول	0.750	4.248	
المطلوبات المتداولة الى حقوق المساهمين	%15	%9	
الإيرادات الى مجموع الموجودات	%5.6	%4	

الخامس عشر: (أ) لا يوجد هناك توسعات أو مشروعات جديدة خلال عام 2019

(ب،ج) التطورات المستقبلية الهامة و الخطة المستقبلية للشركة للعام 2019 و

توقعات مجلس الادارة لنتائج أعمال الشركة :

1. الاستمرار بتنفيذ الآلية الموضوعة خلال عام 2018 المتعلقة باستكمال المشاريع قيد التنفيذ او بيعها كما هي وذلك لتوفير سيولة مناسبة لایجاد فرص استثمارية ذات مردود اقتصادي مجيء .

2. التركيز على سلامة و سيولة الاستثمار حفاظا على أصول الشركة .

3. متابعة تنفيذ الدراسات المتعلقة بتطوير الاراضي و العقارات المشتراء بقصد تسوييقها و بيعها لتحقيق عوائد مجدية .

4. تنفيذ الخطط الموضوعة لتطوير المحفظة العقارية .

5. تماشياً مع توفير السيولة قامت إدارة الشركة وستقوم بإيجاد فرص استثمارية مستقبلية مجدية .

6. تدرس إدارة الشركة إستغلال قطع الاراضي المملوكة للشركة والتي تمتاز بموقع جغرافية استراتيجية لاستثمارها او إجتذاب مستثمرين لإقامة مشاريع استثمارية ذات جدوى اقتصادية .

السادس عشر : أتعاب التدقيق :

يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة السادة أرنست و يونغ ، حيث بلغت أتعاب التدقيق السنوية لعام 2018 مبلغ (15,000) دينار غير شاملة ضريبة المبيعات لكل من شركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.ع.م والشركات التابعة لها.

السابع عشر :أ- عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	أعضاء المجلس والإدارة العليا	عدد الأسهم باسم الممثل 2018	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2018/12/31	عدد الأسهم 2017/12/31
1	السيد سامر علي خليف الشواوره	نفسه	رئيس مجلس الإدارة	أردني	2,303,014	2,324,304
2	نصر عبد الغني محمود محمود	نفسه	نائب رئيس مجلس الإدارة	عربي	524,450	1,131,462
3	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسيجار ويمثلها السيد سعدون سعد سعدون البنية	-	عضو	أردني	3,701,450	3,751,790
4	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد محمد علي خليف الشواوره	449,748	عضو	أردني	15,038,515	14,418,215
5	شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد رامي خالد فايز اصبيح	26,110	عضو	أردني	718,331	738,689

ب - لا يوجد أي مساهمة في الشركة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة (الزوجة و الأولاد القصر).

ج - عدد الاوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

الرقم	الأسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2018/12/31	عدد الأسهم 2017/12/31
1	السيد معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام	أردني	89	89

د - لا يوجد أي مساهمة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية .

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

الرقم	الأسم	المنصب	الشركة المسيطر عليها	عدد الأسهم 2018/12/31	عدد الأسهم 2017/12/31
1	السيد سامر علي خليف الشواوره	رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	16,913,493	15,982,981
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسيجار	434,436	509,876



2,174,906	2,874,056	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية		نائب رئيس مجلس الادارة	السيد نصر عبد الغني محمود محمد محمود	2
10,166	5,000	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر				
4,498,628	4,410,938	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية				
3,101	2,100	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	عضو		السيد محمد علي خليف الشواوره	3

و - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية .

ز - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الادارة .

ح - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية .

الثامن عشر : أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاه أعضاء مجلس الادارة خلال العام 2018 :

- لم يتناقض اي عضو من اعضاء مجلس الادارة اجر واتعاب و رواتب خلال عام 2108.
- لم يتناقض اي عضو من اعضاء مجلس الادارة أية مكافآت خلال عام 2018.
- لم يتناقض اي عضو من اعضاء مجلس الادارة أية مبالغ دفعت لهم كنفقات سفر و انتقال داخل المملكة و خارجها خلال عام 2108.

ب - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا خلال عام 2018 :-

الاسم	المسمن الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام	33,000	-	33,000
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي	13,320	-	13,320

التاسع عشر : لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

العشرون : لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الادارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

الحادي والعشرون : أ- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.



الثاني والعشرون : يقرر مجلس الإدارة بعدم وجود أية امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية 2019.

الثالث والعشرون : يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته في اعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس ادارة

سامر الشواورة

نائب رئيس

نصر محمود

عضو

محمد الشواورة

عضو

رامي أصبح

عضو

سعدون البنية

الرابع والعشرون : نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واتكمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

رئيس مجلس الادارة

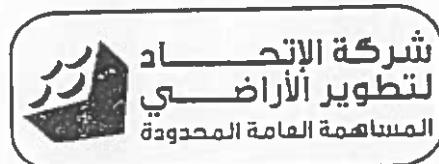
سامر الشواورة

المدير العام

معاذ عنانة

المدير المالي

زيد الفراية



تقرير الحوكمة

أ- المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق أحكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة عملاً بأسس وقواعد الحوكمة وإيماناً من شركة الإتحاد للاستثمارات المالية بأن الحوكمة تشكل عاملاً أساسياً للنجاح والتطور في الأعمال بالإضافة إلى إهميتها عالمياً بحيث تُعزز ثقة المستثمرين والمعاملين والأطراف ذات العلاقة بالشركة وأيضاً المنظمات والمؤسسات العالمية.

وعليه، عملت الشركة على الالتزام وتطوير نظام حوكمة فعال، تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 28/9/2010، يتلاءم ويتنااسب مع طبيعة أعمال الشركة ويケف المؤسسة في العمل مع كافة الأطراف، بالإضافة إلى مبادئ الشفافية في الإفصاح، الرقابة الداخلية، المحاسبة والمسؤولية.

وإما أن قواعد الحوكمة تستند وبشكل أساسي إلى قانون هيئة الأوراق والتشريعات الصادرة بمقتضاه والتي قانون الشركات بالإضافة إلى المبادئ الدولية التي وضعتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، ونظراً لتطبيق الشركة ومراعاة كافة القوانين والتشريعات المحلية والدولية فإن الجزء الأكبر من قواعد الحوكمة يطبق من قبل الشركة.

ب- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقلين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل

عضو مجلس الإدارة	تنفيذى/غير تنفيذى	مستقل/غير مستقل
السيد/ سامر علي خليف الشواورة	غير تنفيذى	غير مستقل
السيد/ نصر عبدالغنى محمود محمود	غير تنفيذى	غير مستقل
السادة/ شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	غير تنفيذى	غير مستقل
السادة/ شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م	غير تنفيذى	غير مستقل
السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة	غير تنفيذى	غير مستقل

ج- أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذى أو غير تنفيذى ومستقل أو غير مستقل

ممثل عضو مجلس الإدارة	تنفيذى/غير تنفيذى	مستقل/غير مستقل
السادة/ شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	غير تنفيذى	غير مستقل
ويمثلها السيد/ محمد علي خليف الشواورة	غير تنفيذى	مستقل
السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة	غير تنفيذى	
ويمثلها السيد/ رامي خالد فايز اصبيح		



مستقل	غير تفيذى	السادة/ شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسيجائر م.ع.م ويمثلها السيد/ سعد سعدون البنية
-------	-----------	--

د- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها

المدير العام	السيد/ معاذ مصطفى حسين عناية
المدير المالي	السيد/ زيد يوسف محمد الفراية

ه- جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة
إن وجدت

الشركات المساهمة العامة المحدودة	عضو مجلس الإدارة
رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسيجائر م.ع.م	السيد/ سامر علي خليف الشواورة
رئيس مجلس إدارة شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	السادة/ شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسيجائر م.ع.م	السيد/ نصر عبدالغنى محمود محمود
شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	السادة/ شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسيجائر م.ع.م
شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة

و- اسم ضابط ارتباط الحكومة في الشركة
المدير المالي السيد/ زيد يوسف محمد الفراية

ز- أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- لجنة التدقيق
- لجنة الحاكمة المؤسسية
- لجنة الترشيحات والمكافآت
- لجنة إدارة المخاطر

ح- اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية

- السيد/ نصر عبدالغنى محمود محمود (رئيساً)
بكالوريوس مالية ومصرفية 2004
رجل أعمال، خبرات مصرافية
- السيد/ سامر علي خليف الشواورة (عضو)
بكالوريوس قانون - جامعة مؤتة 1995
رجل أعمال و متزوج من محامية من مواليد 1998
- رئيس مجلس إدارة لكل من شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسيجائر م.ع.م و شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
- السيد/ محمد علي خليف الشوارة (عضو)



بكالوريوس طب أسنان عام 2006

رجل أعمال و عضو مجلس إدارة في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر.م.ع.م

ط - اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت، لجنة الحكومة ولجنة إدارة المخاطر

لجنة الترشيحات والمكافآت

رئيساً	السيد/ سامر علي خليف الشواردة
عضوأ	السيد/ سعد سعدون البنية
عضوأ	السيد/ نصر عبد الغني محمود محمد

لجنة الحاكمة المؤسسية

رئيساً	السيد/ سامر علي خليف الشواردة
عضوأ	السيد/ نصر عبد الغني محمود محمد
عضوأ	السيد/ سعد سعدون البنية

لجنة إدارة المخاطر

رئيساً	السيد/ سامر علي خليف الشواردة
عضوأ	السيد/ نصر عبد الغني محمود محمد
عضوأ	السيد/ محمد علي خليف الشواردة

ي - عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين

- لجنة التدقيق (تم عقد أربع اجتماعات) و بحضور جميع الاعضاء
- لجنة الترشيحات والمكافآت (تم عقد اجتماعين) و بحضور جميع الاعضاء
- لجنة الحاكمة المؤسسية (تم عقد اجتماعين) و بحضور جميع الاعضاء
- لجنة إدارة المخاطر (تم عقد اجتماعين) و بحضور جميع الاعضاء

ك - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة

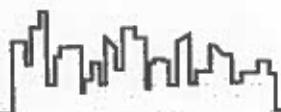
- تم عقد أربع اجتماعات خلال سنة 2018



ل - عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين
تم عقد خمسة عشر اجتماعا خلال العام 2018

عدد مرات الحضور	عضو مجلس الإدارة
15 اجتماع	السيد/ سامر علي خليف الشواورة - رئيس مجلس الإدارة
13 اجتماع	السيد/ نصر عبدالغنى محمود محمود- نائب رئيس مجلس الادارة
15 اجتماع	السادة/ شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ج.ع.م ومتلها السيد محمد علي خليف الشواورة
11 اجتماع	السادة/ شركة الحرير للاستثمارات المتعددة ومتلها السيد/ رامي خالد فايز اصبيح
15 اجتماع	السادة/ شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر و يمتلها السيد / سعد سعدون البنية اعتبارا من

رئيس مجلس الإدارة
سامر علي خليف الشواورة



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٨

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
الى مساهمي شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي - شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وقائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بعدها، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى الملائمة لتدقيق القوائم المالية الموحدة في الأردن، وقد التزمنا بمتطلبات السلوك المهني ومتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. لقد قمنا بالحصول على آلة تدقيق كافية وملائمة وتتوفر أساساً لإبداء الرأي.

فقرات تأكيدية

- دون التحفظ في رأينا، وكما هو مبين في إيضاح رقم (٥) حول القوائم المالية الموحدة، تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٣٩٩ ر٢٧٨٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.
- دون التحفظ في رأينا، وكما هو مبين في إيضاح رقم (٦) حول القوائم المالية الموحدة، تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات في صناديق استثمارية غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها العادلة ٤٠٠ ر١٧٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

امور التدقيق الهامة

ان امور التدقيق الهامة هي تلك الامور التي وفقاً لاجتهادنا المهني كانت الأكثر جوهرية خلال تدقيق القوانين المالية الموحدة للسنة الحالية.
 لقد تمت دراسة هذه الامور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوانين المالية الموحدة لإبداء رأينا حول هذه القوانين ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الامور. تم وصف إجراءات التدقيق المتعلقة بكل امر من امور المشار إليها أدناه.

لقد قمنا بالمهام المذكورة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات والمتعلقة بتدقيق القوانين المالية الموحدة. بالإضافة لكافحة الامور المتعلقة بذلك، بناء عليه فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لنتيجهنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوانين المالية الموحدة. ان نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوانين المالية الموحدة المرفقة.

١. اختبار التدقيق على الاستثمارات العقارية

ان الاصحاحات الخاصة بالاستثمارات العقارية تظهر في ايضاح رقم (٥) حول القوانين المالية الموحدة.

امر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق المعه
<p>تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٥٩٪ من اجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم او اي انخفاض في القيمة.</p> <p>تعتمد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية الى حد كبير على التقديرات، مما يجعل هذا الأمر من امور الهمة لتدقيقنا.</p> <p>تقوم المجموعة بتقييم الاستثمارات العقارية من خلال مخمنين خارجين وداخليين مرة واحدة على الأقل سنوياً. تعتمد هذه التقييمات على فرضيات متعددة كنسبة الاشغال المتوقعة والإيجارات المستقبلية.</p>	<p>تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها، تقييم خبرات المخمنين الخارجيين والداخليين. كما تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها ايضاً تقييم دقة البيانات المقدمة من قبل إدارة المجموعة والتي تم استخدامها من قبل المخمنين.</p> <p>لقد قمنا ايضاً بمراجعة الفرضيات المهمة المستخدمة في اختبار الاستثمارات العقارية المعد من قبل إدارة المجموعة بما في ذلك تقييم كفاءة المخمنين العقاريين مع الأخذ بعين الاعتبار تحيز الإدارة.</p>

آخر أمر

إن تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ كان متحفظاً حول عدم قيام المجموعة بإجراء اختبار التدقيق في قيمة المشاريع تحت التنفيذ المتمثلة بمشروع الزيارة والبالغة قيمته الدفترية ٤٤٣٩٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧. قامت المجموعة بتعديل أثر التدقيق على الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة كما في أول كانون الثاني ٢٠١٧.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٨

ت تكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن رأينا لا يشمل المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي أي تأكيد حول المعلومات الأخرى.

ان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو من معرفتنا خلال عملية تدقيق القوائم المالية الموحدة. إذا ثبتت من خلال الإجراءات التي قمنا بها وجود تعارض أو خطأ جوهري بين القوائم المالية الموحدة والمعلومات الأخرى فإنه يجب الإفصاح عنها. هذا ولم تستطع انتباها إية أمور بما يخص المعلومات الأخرى.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين المكلفين بالحكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط.

كما أن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية في المحاسبة عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إلا إذا كان في نية الإدارة تصفيه المجموعة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا تمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة كل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا.

إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضمانة إن التدقيق الذي يجري وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتياط أو غلط ويتم اعتبارها جوهيرية، إذا كانت منفردة أو مجتمعة يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

إننا نقوم بمارسة الاجتهد المهني والمحافظة على الشك المهني كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير الدولية للتدقيق، وكذلك نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.

- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تنفيق ملائمة للظروف وليس بهدف ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها التي قامت بها الادارة.
- التوصل الى نتيجة حول ملاءمة استخدام الادارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التنفيذ التي تم الحصول عليها، وفيما إذا كان هناك عدم تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلتقي بشكوك كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار. و اذا ما توصلنا الى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى اوضاعات القوائم المالية الموحدة ذات الصلة أو تعديل رأينا اذا كانت هذه الإيضاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التنفيذ التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في اعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام لهيكل القوائم المالية الموحدة ومحتوها بما في ذلك الإيضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث التي تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية عن الشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. ونحن مسؤولون عن رأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين المكلفين بالحوكمه فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتقويته وملحوظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

نقوم كذلك بتزويد المسؤولين المكلفين بالحوكمه بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية والافصاح المسؤولين المكلفين بالحوكمه عن كل العلاقات والامور الاخرى التي تظهر على انها تؤثر على استقلالتنا وما شانه ان يحافظ على هذه الاستقلالية.

من تلك الأمور التي يتم التواصل بها مع المسؤولين المكلفين بالحوكمه، نقوم بتحديد الأمور الأكثر أهمية على تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل أمور التدقيق الهامة. إننا نقدم وصف عن هذه الأمور في تقرير التدقيق الا إذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الامر، او في حالات نادرة جدا والتي بناءً عليها لا يتم الإفصاح عن ذلك الامر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ المجموعة بقيود وسجلات محاسبية ملزمة بصورة أصولية تتفق مع القوائم المالية الموحدة ونوصي بالالمصادقة عليها.

أرنسست ويلزونغ /الأردن
أرنسست ويلزونغ
 محاسبون قانونيون
 عمان - الأردن
 محمد ابراهيم الكركي
 ترخيص رقم ٨٨٢

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

الموجودات	إيضاحات	كانون الأول ٢٠١٨ دينار	كانون الأول ٢٠١٧ دينار	كماء في أول كانون الثاني ٢٠١٧ دينار
موجودات غير متداولة -				(معدلة إيضاح ٢٤)
ممتلكات وألات ومعدات		٢٥٦٢ ر.٩٣٠	٢٦٦٢ ر.١٩٨	٣٩٩٠ ر.٧٠٨
مشاريع تحت التنفيذ		٣٠٧٠ ر.٩١١	٣٠٦٣ ر.٤٤٣	٣٠٥٣ ر.٤٨٨
استثمارات عقارية		٤٢٥٤٢ ر.٩٢	٣٩٨٢٧ ر.٢٥٤	٤٦٣٢٦ ر.٩٦٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		٢٩٥٩ ر.٥٧٥	٢٥٥٥ ر.٥٥٩	٥٤٤٧٦ ر.٠٢٠
موجودات متداولة -		٥١٠٨٠ ر.٤٦٨	٤٨٠١٨ ر.٤٥٤	٥٨٤٧٩ ر.١٧٩
مخزون		١٨٠٢٢	٢٥٦١١	٢٨٦١٥
نقد مدينة		١٢٤٣٥١	٢١٥٦٣٢	١٧٦٦٢٤
أرصدة مدينة أخرى		٤١٨٣٥١	٦٩٦٠١٢	٤٠٢٣٢٣
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة		٧٣٤٣ ر.١٠٢	٤٧٢٣٦٤٦	٤٦٠٩٣١
نقد وأرصدة لدى البنك		١١٩٢٠ ر.٤٠٢	٨٩٤٨	٢٠٧٨٩٧
موجودات غير متداولة متاحة للبيع		٢٠٢٢٤ ر.٢٢٨	٥٦٧٠ ر.٠٤٩	١٢٧٦٥٩٠
مجموع الموجودات		-	٦٥٠٣٢ ر.٨٣٩	-
حقوق الملكية والمطالبات		٧١٣٠٩ ر.٦٣٦	٦٠١٩٢ ر.٣٤٢	٦٠١٢٣ ر.٧٦٩
حقوق الملكية -				
حق ملكية حملة أسهم الشركة الأم -				
رأس المال المدفوع		٤٢٠٦٥ ر.١٢٩	٤٢٠٦٥ ر.١٢٩	٤٢٠٦٥ ر.١٢٩
علاوة اصدار		٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩
احتياطي إيجاري		٢٠٨٢٤١٨	١٧١٧١ ر.١٩٤	١٥٨٤٦٥٢
احتياطي اختياري		١٤٩٥٧٤٥	١٤٩٥٧٤٥	١٤٩٥٧٤٥
احتياطيات أخرى		١٣٠٩٢٨٧	١٣٠٩٢٨٧	١٣٠٩٢٨٧
احتياطي القيمة العادلة		(١٣٧٧٧٠)	(١٠٦٠١٨٢)	٣٢٦٣٢٦
أرباح مدورة (خسائر متراكمة)		(١٥٩٣٤)	(٢٦٣٠٨١٩)	(٢٩٨١٢٠)
حقوق غير المسيطرین		٥٠٥٤٤٢١٠	٥٠٧٧٦ ر.٨٧٥	٤٨٧٣٥٩٧٨
صافي حقوق الملكية		-	٥٢٧٧٦ ر.٨٧٥	٤٨٧٣٧٨٤١
المطالبات				
مطالبات غير متداولة -				
قروض طويلة الأجل		١٣٧٧٢ ر.٢٤٦	٢٠٤٤٦٠١	٢٥١٩ ر.٢٥٧
مطالبات متداولة -				
أساطيف قروض طويلة الأجل تستحق خلال سنة		٢٢٨٨٠٨٢	٢٣٦٨١٤٨	٣٥٣٥٠٢٨
بنوك دائنة		-	٦٣٠٥٨	٣٦٨٥٤٨
مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة		-	-	٢١٩٢٩٠
نقد وأرصدة دائنة أخرى		٢١٢٨٠٧٨	٤١٥١١٢	٤٤٥٥٣٩٢
مخصص ضريبة الدخل		٣٤٤٣٥٥	٣١٩١٣٠	٢٨٨١١٣
مجموع المطالبات		٤٧٦٠٥١٥	٧٦٤٦٢٦	٧٦٦٢٦
مجموع حقوق الملكية والمطالبات		٧١٣٠٩ ر.٦٣٦	٦٠١٩٢ ر.٣٤٢	٦٠١٢٣ ر.٧٦٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٠ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
دينار	دينار		<u>العمليات المستمرة</u>
٥٦٥٠٠٠	-		أيرادات بيع استثمارات عقارية
٢٤٦٥٢٦١٢	٢٩٢٣١٢٧		أيرادات ايجارات
٣٨١٤٤٦٥	٢٩٢٣١٢٧		مجموع الإيرادات
(٥١٣٥١٧)	-		كلفة بيع استثمارات عقارية
(٤٦٥٧٣٥)	(٤٨٤١٨٠)		كلفة ايرادات الاجارات
(٢١٧٧٩٠)	(٣٤٨٩٤)		مصاريف فندق الكومودور
٢٣٨٠٤٤٢٣	٢٣١٤٠٥٣		مجمل الربح
(٦٣٤٢٥٤)	(٦١٨٣٣٦)	١٣	مصاريف إدارية
٢٥٠٠	-		أرباح بيع واستبعاد ممتلكات ومعدات
(٤٩٥٧٨٢)	(٧٩١٩٢٢)		تكاليف تمويل
-	(٥٠٠٠٠)		مخصص خسائر انتقامية متوقفة
(٤٢٩٩٩٢)	(٩٨٨٤)		مصاريف أخرى، بالصافي
١٩٤٩٠٢٠٩	٨٤٣٩١١		ربح السنة قبل ضريبة الدخل من العمليات المستمرة
(٣٩٢٦٨)	(٤١٤٢٣)	١٦	ضريبة الدخل للسنة
-	(١١٢٦٢٤)	١٦	ضريبة دخل سنوات سابقة
١٦٢٦٠١٧٠	٦٨٩٨٦٤		ربح السنة من العمليات المستمرة
(٣٧٦٠)	٢٨٠٨٣٢٦	٢٣	<u>العمليات المتوقفة</u>
١٦٦٨٦٠	٣٤٩٨١٩٠		ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة من العمليات المتوقفة
١٦٦٨٦٠	٣٤٩٨١٩٠		ربح السنة
فلس/دينار	فلس/دينار		العائد إلى:
٠/٠٢٨	٠/٠٨٣		مساهمي الشركة
			حقوق غير المسيطرین
			الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد
			إلى مساهمي الشركة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
 قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٦٦٨٦١ ر.د	١٩٥٨٤ ر.د
	١٩٥٨٤ ر.د
<u>٤٢٨٤٦</u>	<u>٥٢٥٥٢ ر.د</u>
<u>١٥٠٨٤١ ر.د</u>	<u>٦٦٢٢٢ ر.د</u>

ربح السنة

بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يتم إعادة تصنيفها من خلال الأرباح أو الخسائر
 في الفترات اللاحقة بعد الضريبة:
 صافي (خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
مجموع الدخل الشامل للسنة

١٥٠٨٤١ ر.د	٦٦٢٢٢ ر.د
-	-
<u>١٥٠٨٤١ ر.د</u>	<u>٦٦٢٢٢ ر.د</u>

العائد إلى:

مساهمي الشركة
 حقوق غير المسيطرین

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المسماة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة لمحدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠١٨

<u>٢٠١٧</u>	<u>٢٠١٨</u>	<u>إيضاحات</u>	<u>الأنشطة التشغيلية</u>
دينار	دينار		
١٢٠٩٦٩٤	٨٤٣٩١١		ربح السنة قبل ضريبة الدخل من العمليات المستمرة
(٣٧٦٠)	٢٨٠٨٣٢٦	٢٣	ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل من العمليات المتوقفة
١٢٠٦١٣٤	٢٦٥٢٢٢٧		
			تعديلات -
٨٦٤٤٤٨	٦٩٣٤٤	٣	استهلاكات
٤٢٢٠١٣	٤٢٣٠١٣	٥	استهلاكات استثمارات عقارية
(٥١٤٨٣)	-		أرباح بيع استثمارات عقارية
(٢٥٥٠)	-		أرباح بيع واستبعاد ممتلكات ومعدات
٤٩٥٧٨٣	٧٩١٩٩٢٢		تكاليف تمويل
-	٥٠٠٠	٨	مخصص خسائر انتقامية متوقعة
			تغييرات رأس المال العامل -
٣٢٠٤	٧٥٨٩		مخزون
(٧١٠٨٢)	٣١٩١٤٢		نهم وارصدة مدينة أخرى
٢٥٩٨١٠٠	(٤٤١٣٤٥٨)		نهم وارصدة دائنة أخرى
(٤٤٨٢٠٠٥)	(٣٠١٩٤٥٦)		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
(٨٢٥١)	(١٢٨٨٢٢)		ضريبة دخل مدفوعة
١٩٧٣٦٠	(٢٢٤٨٤٩٠)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
			<u>الأنشطة الاستثمارية</u>
(٧٢٧٥٣)	(٩٩٧٦)	٣	شراء ممتلكات ومعدات
٣٥٢٤٩	-		المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(١٠٢٣٢)	(١٠١٥٦٧)	٥	شراء استثمارات عقارية
٥٦٥٠٠٠	-		المتحصل من بيع استثمارات عقارية
-	١٥٦	٢٢	صافي النقد الناتج عن تملك شركة تابعة
(١٣٤٦٥٦)	(٣٧٧٨)		شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٩٦٠٣٨٤	٢٤٨٦١١٣		المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣٩٥٤)	٤٧٥٠٠٠		صافي النقد الناتج عن استبعاد شركة تابعة
(٩٩٥٥)	(٧٤٦٨)		مشاريع تحت التنفيذ
٣٠٢٤٩٧٨	٣٢٩٢٤٤٨٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			<u>الأنشطة التمويلية</u>
(٣٠٨٤٣٣٦)	(٥٣١١٣٩٩)	١٢	قروض مدفوعة
٤٤٣٠٠٠	١٧٠٠٠٠٠		قروض مستلمة
(٤٧٤١٦١)	(٧٥٨٠٧٩)		تكليف تمويل مدفوعة
(٣١١٥٤٩٧)	١٠٩٣٠٥٢٢		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١٠٦١٤١	١١٩٧٤٥١٢		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
(١٦٠٩٥١)	(٥٤١١٠)		النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
(٥٤١١٠)	١١٩٢٠٤٠٢	١٠	النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٠ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

(١) عام

إن شركة الاتحاد لتطوير الأرضي ("الشركة") هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥، إن رأس المال الشركة ٤٢٠٦٥ دينار، مقسم إلى ٤٢٠٦٥ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

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 موجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

يتالف النشاط الرئيسي الحالي للشركة في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية واستثمار أموالها في الأسهم والسنادات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة واستثمار الفنادق.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢١ آذار ٢٠١٩ وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) أسس الاعداد والسياسات المحاسبية

(٢-١) أسس الاعداد -

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية المجموعة.

(٢-٢) مبدأ توحيد القوائم المالية -

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة الاتحاد لتطوير الأرضي والقوائم المالية للشركات التابعة لها (ويشار إليهم معاً "المجموعة") كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى توقف هذه السيطرة. وتم السيطرة على الشركة المستثمر بها عندما تمنح للمجموعة القدرة على توجيه السياسات المالية والتسييرية للشركة التابعة للتاثير على عوائد المجموعة.

وبالتحديد، تم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عند تحقق ما يلي:

- سيطرة المجموعة على الشركة المستثمر بها (الحقوق القائمة التي تمنح المجموعة القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر بها).
- تعرض المجموعة أو حقوقها في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتاثير على عوائدها.

عندما تمتلك المجموعة أقل من اغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة باخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار لتحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفي حال وجود ظروف أو حقائق تدل على التغير في أحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة للشركة المسيطرة من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى توقف هذه السيطرة. يتم توحيد الإيرادات ومصاريف الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة وحتى توقف هذه السيطرة.

يتم تحويل الأرباح والخسائر وكل بند من بند الدخل الشامل الأخرى على حقوق حملة الأسهم في الشركة الأم وحقوق غير المسيطرین حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد حقوق غير المسيطرین. وإذا اقتضت الحاجة، يتم تعديل القوائم المالية للشركات التابعة لتنماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر المتعلقة بالمعاملات فيما بين المجموعة والشركات التابعة.

يتم تسجيل الأثر الناتج عن تغير نسبة الملكية في الشركة التابعة الذي لا ينجم عنه فقدان السيطرة في حقوق الملكية. عند فقدان السيطرة على الشركة التابعة، تقوم المجموعة بما يلي:

- إلغاء الاعتراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة
- إلغاء الاعتراف بحقوق غير المسيطرین
- إلغاء الاعتراف باحتياطي ترجمة العملات الأجنبية المسجل في حقوق الملكية
- الاعتراف بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة
- الاعتراف بالقيمة العادلة للاستثمار المحفظ به في الشركة التابعة
- الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية فقدان السيطرة
- إعادة تصنیف حصة الشركة التي تم تسجيلها سابقاً في بند الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح والخسائر أو الأرباح المدورة وذلك في حالة أن المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الأصول أو الالتزامات التابعة لها.

(٣-٢) التغيرات في السياسات المحاسبية -

ان السياسات المحاسبية المتتبعة في اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة متفقة مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية الموحدة لسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، قامت المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨ حسب متطلبات معايير التقارير المالية الدولية.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء يحل معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم (١١) عقود الإنشاءات ومعايير المحاسبة الدولي (١٨) الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة وينطبق على جميع إيرادات عقود العملاء، ما لم تكن هذه العقود في نطاق المعايير الأخرى. يحدد المعيار الجديد نموذجاً من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء، بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) يتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المنشأة أن تتحققه مقابل نقل البضاعة أو تقديم الخدمات إلى العميل.

ينتطلب المعيار من الشركات استخدام التقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق خطوات الاعتراف بالایراد. كما يحدد المعيار المعالجة المحاسبية المتعلقة بالتكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المباشرة المرتبطة بتنفيذ العقد. لم ينبع أي أثر على القوائم المالية من تطبيق هذا المعيار.

معايير التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية
يحل معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس) اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨ لجميع الجوانب المحاسبية الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدنى في القيمة ومحاسبة التحوط. قامت المجموعة بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ الصادر عام ٢٠٠٩. وكان التطبيق المبدئي للمرحلة الأولى من المعيار في ١ كانون الثاني ٢٠١١.

معايير التقارير المالية الدولي رقم ٩ ينتطلب من المجموعة تسجيل مخصص خسائر انتتمانية متوقعة على جميع أدوات الدين بالكلفة المطفأة. استبدل معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ (الأدوات المالية) نموذج الخسارة الانتتمانية المتبدلة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم ٣٩ (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس). وتتضمن نموذجاً شاملاً لأداة الاعتراف وتسجيل الخسائر الانتتمانية المتوقعة وأطرار محاسبة التحوط، ومتطلبات التصنيف والقياس.

التغير في القيمة

نتج عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) (الأدوات المالية) تغيير المعالجة المحاسبية لتدنى قيمة الموجودات المالية للمجموعة من خلال استبدال المعالجة المحاسبية بنموذج الخسائر الانتتمانية المتبدلة بنموذج الخسائر الانتتمانية المتوقعة.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة البسيطة من المعيار لتسجيل الخسائر الانتتمانية المتوقعة على جميع أدوات الدين، وحساب الخسائر الانتتمانية المتوقعة على كامل عمر أدوات الدين. بالمقابل لا تمتلك المجموعة أي أدوات دين بالكلفة المطفأة وبالتالي لم يكن هناك أثر لتغيير السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩.

لم ينبع أي أثر جوهري عن تطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تفسير رقم (٢٢) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية – المعاملات بالعملات الأجنبية والدفعات المقدمة

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السادس الذي سيستخدم عند الاعتراف الأولي المتعلق بأصل أو مصروف أو دخل (أو جزء منه) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدى متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشاة بالاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام غير النقدى الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة دفعات مقدمة، فإن المجموعة تحدد تاريخ لكل معاملة دفعات مقدمة.

لم ينبع أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) - تحويلات الاستثمارات العقارية

توضح هذه التعديلات متى يجب على المجموعة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى أو من بند الاستثمارات العقارية. تنص التعديلات أن التغيير في استخدام العقار يحدث عند توفر متطلبات تعريف الاستثمارات العقارية (أو في حال لم تعد متطلبات التعريف متوفرة) ويكون هناك تلليل على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يمثل تلليل على التغيير في الاستخدام.

لم ينبع أي أثر عن تطبيق هذه التفسير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٢) - تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم. بحيث تشمل هذه التعديلات ثلاثة أمور رئيسية: تأثير شروط الاستحقاق على قياس المعاملة الدفع على أساس الأسهم مقابل النقد، وتصنيف معاملة الدفع على أساس الأسهم مع خيار التسوية مقابل التزامات الضريبية ومحاسبة التعديلات على أحكام وشروط معاملة الدفع على أساس الأسهم التي تغير تصنيفها من معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل النقد إلى معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل أدوات حقوق الملكية. عند تطبيق التعديلات لا يجب على المجموعة تعديل الفترات السابقة ، ولكن يسمح بتطبيقها باثر رجعي إذا تم تطبيق جميع التعديلات الثلاثة والأمور الأخرى.

لم ينبع أي اثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمار في شركات الحليفة ومشاريع مشتركة – قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

توضح هذه التعديلات انه إذا كانت المنشأة مشروع او شركة يمكن لها عند الاعتراف المبدئي بالاستثمار قياس الاستثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. إذا كانت المنشأة ليست منشأة استثمارية ولها حصة في شركة حليفة او مشروع مشترك والتي بدورها هي منشأة استثمارية يمكن للمنشأة عند تطبيق طريقة حقوق الملكية إبقاء القيمة العادلة المطبقة من قبل الشركة الحليفة او المشروع المشترك (التي بدورها هي منشأة استثمارية) على الحصة في الاستثمار في الشركة الحليفة او المشروع المشترك للشركة التابعة. يتم الاختيار لكل استثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك كل على حد في آخر تاريخ عند:

- أ. الاعتراف المبدئي بالاستثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك.
- ب. الشركة الحليفة او المشروع المشترك يصبح منشأة استثمارية.
- ج. الشركة الحليفة او المشروع المشترك للمنشأة الاستثمارية يصبح الشركة الأم.

لم ينبع أي اثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

(٤-٢) أهم السياسات المحاسبية -

ممتلكات وألات ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والألات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأى مخصص مقابل التدنى في القيم، تمثل الكلفة تكلفة استبدال الممتلكات والألات والمعدات وتكليف الاقراظ لمشاريع تحت التنفيذ طبولة الأجل إذا استوفت شروط الاعتراف بها. يتم إثبات مصروفات الصيانة والإصلاح في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم استهلاك الممتلكات والألات والمعدات (باستثناء الأرضي) باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع باستخدام النسب التالية:

%	
٢	مباني وإنشاءات
١٥-١٢	آلات ومعدات
١٢-٩	أثاث ومفروشات
١٥	أجهزة الحاسوب
١٥	أجهزة مكتبية وكهربائية
١٥	ديكورات
١٥	عدد ولوازم
١٥	سيارات

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والألات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدنى في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والألات والمعدات وتعديل بأثر حالي ومستقبلـي.

يتم استبعاد الممتلكات والألات والمعدات عند بيعها أو عند عدم وجود منافع اقتصادية مستقبلـية منها ويتم إدراج أية أرباح أو خسائر استبعـاد في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

مخزون

يتم تسجيل المخزون بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح وصافي القيمة المتوقع تحقيقها أيهما أقل. إن صافي القيمة المتوقع تحقيقها هي سعر البيع المتوقع في الظروف الاعتبادية مطروحاً منه تكاليف البيع.

يتم اظهار المواد الخام والبضاعة تحت التصنيع وقطع الغيار والمواد الأخرى بالتكلفة على أساس متوسط الكلفة.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمعدات والمصروفات المباشرة. ولا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ إلا حين اكتمال الموجودات المتعلقة بها لتصبح جاهزة للاستخدام.

استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في الأراضي والبنية التي يحتفظ بها للحصول على إيجارات أو لحين زيادة قيمتها ولا تشمل على الأراضي والمباني المستخدمة في إنتاج البضائع والخدمات وأنشطة المجموعة الاعتبادية أو لأغراض إدارية.

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأى مخصص مقابل التدنى في القيمة ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأرضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وبنسب سنوية تتراوح ما بين ٢٪ إلى ٢٠٪.

التدنى في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ القوائم المالية الموحدة بدراسة وجود أية مؤشرات على انخفاض قيمة الموجودات غير المالية. وفي حال وجود مثل تلك المؤشرات أو عند القيام بفحص التدنى السنوى لتلك الموجودات، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الممكן استردادها. تمثل القيمة الممكן استردادها لتلك الموجودات، القيمة العادلة لكل أصل / وحدة توليد النقد بعد تنزيل مصروفات البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى، ويتم احتسابها لكل أصل على حده، ما لم يكن للأصل وحدة توليد نقد منفصلة عن تلك الموجودات. في حال زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الممكן استردادها يتم تنزيل قيمة تلك الموجودات لكل وحدة توليد نقد إلى القيمة الممكן استردادها. ولأغراض إحتساب القيمة المستخدمة فإنه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة لتلك الموجودات إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس التغيرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بتلك الموجودات. وعند احتساب القيمة العادلة مطروحاً منها مصروفات البيع، يتم الأخذ بالاعتبار عمليات السوق الحديثة، إن وجدت، وفي حالة عدم وجود مثل هذه العمليات، يتم استخدام وسائل تقدير مناسبة. يتم تسجيل خسائر التدنى في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم بتاريخ القوائم المالية الموحدة دراسة فيما إذا كان هناك أية مؤشرات تدل على أن انخفاض القيمة الذي تم الاعتراف به سابقًا لتلك الموجودات لم يعد موجوداً أو انخفضت قيمته، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الممكן استردادها للأصل أو وحدة توليد النقد. ويتم استرجاع خسائر التدنى التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط في حالة وجود تغير في الفرضيات التي تم استخدامها لاحتساب القيمة الممكן استردادها لذلك الأصل من التاريخ الذي تم الاعتراف بخسائر التدنى سابقاً. ويتم استرجاع خسائر التدنى في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

إن لهذه الموجودات غير المالية إجراءات محددة لاختبار التدنى:

- الشهرة: يتم إجراء اختبار التدنى للشهرة بشكل سنوي على الأقل أو عند وجود مؤشرات تدل على تدنى قيمتها. إن خسائر تدنى قيمة الشهرة لا يمكن استرجاعها لاحقاً.
- الموجودات غير الملموسة ذات العمر غير المحدد: يتم إجراء اختبار التدنى للموجودات غير الملموسة ذات العمر غير المحدد بشكل سنوي على الأقل أو عند وجود مؤشرات تدل على تدنى قيمتها.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيداحتياطي تقييم الموجودات المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة. لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدنى هذا ويتم تسجيل الأرباح الموزعة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية الموحدة في تاريخ العناجرة.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة العادلة. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن المعاملة لبيع الأصل أو لتحويل الالتزام تحدث إما في:

- السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في غياب السوق الرئيسي، في الأسواق الأكثر تقليلاً للأصل أو الالتزام

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر تقليلاً يجب أن يكون سهل الوصول إليه من قبل المجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، مع افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون حسب مصلحتهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير مالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصول في أعلى وأفضل استخدامها أو عن طريق بيعها لمشارك آخر في السوق يمكنه استخدام الأصول في أعلى وأفضل استخدام لها.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم التي تناسب الظروف والتي تتتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والاستخدام الأمثل للمدخلات الملحوظة المعنية وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن التسلسل الهرمي لقيمة العادلة ومبينة كما يلي استناداً لأقل مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل.

المستوى الأول: الأسعار غير المعدلة والمتداولة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.

المستوى الثاني: أساليب للتقييم حيث تكون جميع المدخلات التي لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة، بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة التي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة.

بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا كانت التحويلات قد تمت بين المستويات في التسلسل الهرمي بإعادة تقييم التصنيفات (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

ذمم مدينة

درج الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلية بعد تزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر أدوات الدين. قامت الشركة بأعداد دراسة تستند إلى الخبرة التاريخية للخسارة الائتمانية مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وأرصدة لدى البنوك الظاهر في قائمة المركز المالي الموحدة النقد في الصندوق ولدى البنوك وودائع لأجل باستحقاقات لا تتجاوز ثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

لفرض إعداد التدفقات النقدية الموحدة فإن النقد وما في حكمه يشتمل على النقد في الصندوق ولدى البنوك وودائع قصيرة الأجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل بعد تزيل أرصدة البنوك الدائنة.

قروض

بعد الاعتراف الأولي، تقيس القروض بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة عند سداد المطلوبات، وهكذا خلال عملية احتساب الإطفاء. يتم إحتساب التكلفة المطفأة أخذين بعين الاعتبار أي خصم أو علاوة اقتداء والرسوم والتکاليف وهي جزء لا يتجزأ من معدل سعر احتساب الفائدة الفعلي.

تکاليف الاقتراض

يتم رسملة تکاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع كجزء من تکاليف ذلك الأصل. إن تکاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصاروفات في الفترة التي تکبدت فيها. تكون تکاليف الاقتراض من الفوائد والتکاليف الأخرى التي تکبدتها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على قروض.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات الذمم الدائنة للمبالغ المستحقة المسداد للبضائع والخدمات المستلمة ضمن النشاط الطبيعي للمجموعة سواء ثمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد أو مقدم الخدمة.

مخصصات

يتم الإعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وان تسديد الإلتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ضريبة الدخل

تم احتساب ضريبة الدخل للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤.

تتمثل مصروفات الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة. إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو إستردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة وتحسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسبة الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً.

تحقق الإيرادات

تقوم المجموعة بالاعتراف بإيرادات البيع حسب معيار التقارير المالية الدولية (١٥) بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق وعندما يكون هناك احتمال معقول للتحصيل.

يتم إثبات توزيعات أرباح الموجودات المالية عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجارات من الإيجارات التشغيلية حسب طريقة القسط الثابت على فترة عقد التأجير ويتم اظهارها ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

الإيجار التشغيلي

المجموعة كمستأجر: يتم الاعتراف بمصروف الإيجار التشغيلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة بطريقة القسط الثابت على فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمؤجر: يتم الاعتراف بإيراد الإيجار التشغيلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة بطريقة القسط الثابت على فترة عقد الإيجار.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم تحويل الموجودات غير المالية والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والظاهره بالقيمة العادلة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة. يتم تسجيل فروقات تحويل العملات الأجنبية لبند الموجودات والمطلوبات غير النقدية (مثل الأسهم) كجزء من التغير في القيمة العادلة.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشتراك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاصة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى المجموعة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاصة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما توفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسويتها المطلوبات في نفس الوقت.

العمليات المتوقفة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات غير المتداولة على أنها متاحة للبيع إذا كان سيتم تحصيل قيمتها بشكل رئيسي من خلال البيع أو التوزيع وليس من خلال الاستخدام المستمر.

يتم قياس هذه الموجودات غير المتداولة ودمج الاستبعادات المصنفة على أنها متاحة للبيع حسب القيمة الأقل بين قيمتها الدفترية وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع. تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية التي تعزى مباشرة إلى البيع، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

يعتمد تصنيف الموجودات غير المتداولة متاحة للبيع عندما يكون بيعها محتملاً جداً ومتاحة للبيع الفوري في حالتها الحالية ويكون من غير المرجح أن يطرأ تغيرات جوهرية على البيع. يجب أن تلتزم الإدارة بالبيع المتوقع خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو اطفاء الممتلكات والألات والمعدات الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها على أنها متاحة للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة على أنها متاحة للبيع بشكل منفصل كبنود متداولة في قائمة المركز المالي الموحدة.

تكون مجموعة الاستبعاد مؤهلة على أنها عملية متوقفة إذا تم استبعاد أحد مكونات الكيان أو تم تصنيفها على أنها متاحة للبيع، بالإضافة إلى:

- خط عمل رئيسي أو منطقة جغرافية رئيسية
- جزء من خطة منسقة واحدة لاستبعاد خط تجاري كبير مستقل أو منطقة جغرافية للعمليات أو
- شركة تابعة مستحوذ عليها حصرياً بهدف إعادة بيعها

يتم استبعاد العمليات المتوقفة من نتائج العمليات المستمرة ويتم عرضها كبند منفصل كأرباح أو خسائر بعد الضريبة من العمليات المتوقفة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

(٥-٢) استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصروفات والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات مقاومة من التقدير وعدم التقين وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

التقديرات والفرضيات المستخدمة في القوائم المالية الموحدة مفصلة على النحو الآتي:

- يتم تكوين مخصص لقاء الخسائر انتقامية متوقعة اعتماداً على أسس وفرضيات معتمدة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولي رقم (٩).
- يتم تحويل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقاً للأنظمة والقوانين والمعايير المحاسبية ويتم احتساب واثبات الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة ومخصص الضريبة اللازم.
- تقوم المجموعة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الموجودات وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم احتساب خسائر التدنى كمصرف في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.
- يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل المستشارين القانونيين للمجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
بيانات حول القوائم المالية الموحدة
٢٠١٨ كانون الأول

(٣) ممتلكات وألات ومعدات

النوع	المجموع	الإيجار		الأثاث		معدات		بيانات		بيانات	
		دبيزل	دولار	دبيزل	دبيزل	دبيزل	دبيزل	دبيزل	دبيزل	دبيزل	دبيزل
الكتفنة -	٢٠١٨										
كافي أول كافون الثاني	٢٠١٨	٦١٣٧٤١١	٦١٣٦٣٦٥٩	٦١١٣١٨	٦١١٣١٨	٨٣٠٠	٨٣٠٠	١٠٤٥٩٨	١٠٤٥٩٨	١٠٤٥٩٨	١٠٤٥٩٨
إسقاطات		٩٧٣٧٩	-	٢٤٧	-	-	-	٩٥٩٠٢	٩٥٩٠٢	٩٥٩٠٢	٩٥٩٠٢
الرصيد كما في ٢١ كانون الأول ٢٠١٨		٢٠٤٦٤٦٦٩	٢٠٤٦٤٦٦٩	١٠٠٤٦٠١	١٠٠٤٦٠١	١٠٤٥٩٨	١٠٤٥٩٨	١٠٤٥٩٨	١٠٤٥٩٨	١٠٤٥٩٨	١٠٤٥٩٨
الإستهلاك المتراكم -											
كافي أول كافون الثاني	٢٠١٨	٦١٣٣٢٤	٦١٣٣٢٤	٦١٢٣١٨	٦١٢٣١٨	٧٦١٢٨	٧٦١٢٨	١٩٦٣١٨	١٩٦٣١٨	١٩٦٣١٨	١٩٦٣١٨
استهلاك السنة		٤٠٧٤	-	٥٠٧٤	-	٥٠٧٤	-	٥٠٧٤	٥٠٧٤	٥٠٧٤	٥٠٧٤
الرسيد كما في ٢١ كانون الأول ٢٠١٨		٦١٣٦٦١٨	٦١٣٦٦١٨	٦١٢٦٨٥	٦١٢٦٨٥	٨٠١٦٧	٨٠١٦٧	٣٤٦٦	٣٤٦٦	٣٤٦٦	٣٤٦٦
صلبي القصبة الدخغنية -											
كافي ٢١ كانون الأول ٢٠١٨		٦١٣٧٦٤	٦١٣٧٦٤	٦١٣٨٦٥	٦١٣٨٦٥	٣٨٠	٣٨٠	٢٠٩٨٥	٢٠٩٨٥	٢٠٩٨٥	٢٠٩٨٥
بلغت الممتلكات والألات والمعدات المستهلكة بالكامل ٣٨١٥٧٢ دينار كما في ٢١ كانون الأول ٢٠١٨											

بلغت الممتلكات والألات والمعدات المستهلكة بالكامل ٣٨١٥٧٢ دينار كما في ٢١ كانون الأول ٢٠١٨

قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بتحفيض قيمة الأرضي بمبلغ ٥٤٥١٥ دينار والذي يمثل بدل استرداد عوائد تنظيمية تم دفعها بالسابق لامانة عمان الكبرى، هذا وقد قالت المجموعة بالاتفاق مع امانة عمان الكبرى على استرداد جزء من هذه البالغ واجراء تنازل على حزء آخر والذي يمثل نفم المجموعة تجاه امانة عمان الكبرى كما تم الاتفاق على اعتبار الجزء المتبقى من هذه المبالغ كضريرية مستحقة ممددة.

مع إضافة عمان الكبير على استرداد جزء من هذه المبالغ وأجراء تنازل على جزء آخر والذي يمثل نعم المجموعة تجاه إلتمام عمان الكبير كما تم الاتفاق على اعتبار الجزء المتبقى من هذه المسألة كضريبة متفرجة ممددة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(٤) مشاريع تحت التنفيذ

فيما يلي الحركة على مشاريع تحت التنفيذ:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٦٩٠٣٤٨٨	٣٠٦٣٤٤٣	رصيد بداية السنة
٩٩٥٥	٧٤٤٦٨	إضافات
(٣٨٥٠٠٠)	-	مخصص تدريسي مشاريع تحت التنفيذ
٣٠٦٣٤٤٣	٣٠٧٠٩١١	رصيد بداية السنة

تقدر كلفة استكمال الجزء غير المنفذ للمشاريع تحت التنفيذ بمبلغ ٣٥٠٠ دينار كمـا في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨. لم تحدد الإدارة تاريخ الانتهاء للمشروع حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

(٥) استثمارات عقارية

فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٤٩٠١٤٨٠٣	٤٢٩٩٣٨١٠٧	الكلفة - الرصيد كما في أول كانون الثاني
١٢٣٢٠١٢١	١٠١٥٦٧	إضافات
-	٣٠٣٦٢٨٤	تملك شركة تابعة (إيضاح ٢٢)
(٦٦٥٥٥١٦)	-	تحويلات إلى موجودات غير مدقولة متاحة للبيع (إيضاح ٢٣)
(٥١٣٥١٧)	-	استبعادات - أراضي
٤٢٩٩٣٨١٠٧	٤٦٠٧٥٩٥٨	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
الاستهلاك المتراكم -		
(٤٠٨٤٨٦٢)	(٣٨٥٣٨١١٠)	الرصيد كما في أول كانون الثاني
(٤٢٣٠١٢)	(٣٠١٢٤٢٣)	استهلاكات
(٣٨٥٣١١٠)	(٣٦٦٨٥٣٥٢)	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
القيمة الدفترية -		
٣٩٢٧٢٥٤	٤٢٠٩٢٥٤٢	القيمة الدفترية - كما في ٣١ كانون الأول

في رأي الإدارة أن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تبلغ ١٠٤ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ (٨٩ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧).

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

يتضمن بند الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
<u>٢٧٨٥٣٩٩</u>	<u>٢٧٨٥٣٩٩</u>	
		أراضي

(٦) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يمثل هذا البند مساهمة المجموعة في رأس المال الشركات التالية:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٧٣٥٢٩٧	١٤٥٧٥٩	أسهم شركات مدرجة / دخل الأردن
١١٧٠٠	١١٠٠٠	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج النسيج والسجاد المساهمة العامة المحدودة
١٨٤٣٨	١٢٧٢٦	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة
١٢٤	٩٠	شركة القدس للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة
<u>٧٦٥٥٥٩</u>	<u>١٦٩٥٧٥</u>	شركة التجمعات للمشاريع السياحية المساهمة العامة المحدودة
		موجودات مالية - أخرى / خارج الأردن
١٧٤٠٠٠	١٧٤٠٠٠	صناديق استثمارية - أبراج كابيتال *
<u>٢٥٠٥٥٥٩</u>	<u>٢٩٠٩٥٧٥</u>	

* إن هذا الاستثمار غير مسجل باسم المجموعة حيث تعود ملكية هذا الاستثمار لصالح الشركة الأم "شركة الاتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة".

إن تفاصيل الحركة على احتياطي القيمة العادلة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٣٢٦٣٢٦	(١٣٧٧٧٠)	رصيد بداية السنة
٦٧٤٢٨٤	(٥٥٢٥١٢٦٥٢)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٣٨٣٨٠)	٣٤٣١١٢	خسائر (أرباح) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>(١٣٧٧٧٠)</u>	<u>(١٠٦٠١٨٢)</u>	رصيد نهاية السنة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(٧) مخزون

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٢٦٨٠٣١	٢٦٠٤٤٢	المستودع الأساسي
(٢٤٢٤٢٠)	(٢٤٢٤٢٠)	مخصص مخزون بطيء الحركة
٢٥٦٦١	١٨٠٢٢	

(٨) ذمم مدينة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٣٢٠٣٩	١٠٩٠٥٥٨	ذمم مدينة
(٩١٦٢٠٧)	(٩٦٦٢٠٧)	مخصص خسائر الائتمانية متوقعة
٢١٥٨٣٢	١٢٤٣٥١	

* إن الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٩١٦٢٠٧	٩١٦٢٠٧	الرصيد كما في أول كانون الثاني
-	٥٠٠٠	المخصص للسنة
٩١٦٢٠٧	٩٦٦٢٠٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

فيما يلي جدول اعمار الذمم غير المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ كانون الأول:

الذمم المستحقة وغير المشكوك في تحصيلها		
المجموع	فأكبر	١٨٠ - ١ يوم
دينار	دينار	دينار
١٢٤٣٥١	٤٨٢٠٢	٧٦١٤٩
٢١٥٨٣٢	٨٣٦٦٢	١٣٢١٧٠

في تقدير إدارة المجموعة فإنه من المتوقع تحصيل الذمم غير المشكوك في تحصيلها بالكامل. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات مقابل هذه الذمم، وبالتالي فهي غير مضمونة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(٩) أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٦٤٢٧٦	٦١٦٧٦	تأمينات مستردة
٢٩٠٥٤١	٢٩٠٤٣٦	أمانات حكومية
٣٨١٤١	٣٨٢٨٢	ذمم موظفين
٣٠٣٠٥٤	٢٧٩٥٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
<u>٦٩٦٠١٢</u>	<u>٤١٨٣٥١</u>	

(١٠) نقد وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٢٦٦٢٦	٢١٣٨٢	نقد في الصندوق
٦٣٢٢	١١٨٩٩٠٢٠	حسابات جارية لدى البنوك
<u>٨٩٤٨</u>	<u>١١٩٢٠٤٠٢</u>	

يمثل النقد وما في حكمه لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة ما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٨٩٤٨	١١٩٢٠٤٠٢	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٦٣٠٥٨)	-	ينزل: بنوك دائنة (إيضاح ١٤)
<u>(٥٤١١٠)</u>	<u>١١٩٢٠٤٠٢</u>	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٢١ كانون الأول ٢٠١٨

(١١) حقوق الملكية

- رأس المال المصرح به والمدفوع -

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ٤٢٠٦٥ دينار موزعاً على ٤٢ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

- علاوة إصدار -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا البند المبالغ المقبوضة والناتجة عن فرق سعر الإصدار والقيمة الإسمية للسهم نتيجة زيادة رأس المال الشركة خلال الأعوام السابقة.

- احتياطي إجباري -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا البند ما تم تحويله بنسبة ١٠% من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة المالية والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين. تستطيع الشركة التوقف عن تحويل مبالغ ل الاحتياطي الإجباري عندما يبلغ رصيده ٢٥% من رأس المال.

- احتياطي اختياري -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا البند ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل ضريبة الدخل بنسبة لا تزيد عن ٢٠% خلال السنوات وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

(١٢) قروض

يمثل هذا البند القروض المنوحة من الجهات التالية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧			٢٠١٨			عملة القرض
المجموع	طولة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	المجموع	طولة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٢٥١٤٨	-	٢٥١٤٨	-	-	-	بنك الإتحاد (١)
٤٤٣٠٠	-	٤٤٣٠٠	٦٨٠٦	-	٦٨٠٦	بنك الإتحاد (٢)
٣٩٤٤٨٠١	٢٠٤٤٨٠١	١٩٠٠٠٠٠	-	-	-	البنك الأردني الكويتي
-	-	-	١٦٥٣٥٢٢	١٣٧٧٢٢٤٦	٢٢٨١٢٧٦	البنك الاستثماري
٤١٢٩٤٩	٢٠٤٤٨٠١	٢٣٦٨١٤٨	١٦٣٢٨	١٣٧٧٢٢٤٦	٢٢٨٨٠٨٢	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

بنك الاتحاد (١) - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٣ على قرض من بنك الاتحاد بقيمة ٥٠٠٠٠٠ دينار وبمعدل فائدة ٢٥٪ سنويًا وبدون عمولة وذلك بموجب أقساط ربع سنوية كل قسط بقيمة ٦٤٠٠٠ دينار شاملًا الفوائد. تم تسديد القسط الأول بتاريخ أول كانون الثاني ٢٠١٤ وتم تسديد القسط الأخير خلال الربع الأول من عام ٢٠١٨.

بنك الاتحاد (٢) - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٧ على قرض من قبل بنك الاتحاد بقيمة ٤٠٠٠٠ دينار وبمعدل فائدة ٩٪ سنويًا بدون عمولة وذلك بموجب أقساط شهرية، قيمة كل قسط ٢٠٠٠ دينار شاملًا الفوائد. سدد القسط الأول بتاريخ ٢٥ أيار ٢٠١٨ تم تسديد القسط الأخير بتاريخ ٢٥ تشرين الثاني ٢٠١٨. ان هذا القرض بضمانته عقاري من الدرجة الأولى على قطعة ارض رقم رقم ٢١٥٧ حوض الشميساني رقم ١٣.

البنك الأردني الكويتي - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٤ على قرض متناقص بقيمة ٧٠٩٠٠ دينار وبنسبة فائدة سنوية قدرها ٨٪ وبدون عمولة لغايات سداد مدفوعة البنك التجاري الأردني وتسدد بموجب أقساط نصف سنوية بـ ٩٥٠٠٠ دينار للقسط شاملًا الفائدة. استحق القسط الأول بتاريخ ٣٠ أيار ٢٠١٥ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٩. ان هذا القرض بضمانته عقاري من الدرجة الأولى على قطعة ارض رقم ٢٦٦ حوض النعاجية المقطاع رقم ٨ ارضي قرية اليادودة.

البنك الاستثماري - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٨ على قرض متناقص بقيمة ١٧٠٠٠٠ دينار وبنسبة فائدة سنوية قدرها ٨٪ يستغل جزء من حصيلة القرض لتسديد الالتزامات البنكية الممنوحة للشركة من البنك الأردني الكويتي والبالغة بحدود ٢٠٠٠ دينار وتسدد حسابات الباقي وبنسبة ١٢٠٠٠ دينار لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركاتها الشقيقة والشركة الأم لدى شركة الوساطة المالية. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية شاملة الفائدة عدد ١٦ قسط تستحق في ٣٠ أيار وفي ٣٠ تشرين الثاني من كل عام واعتبارا من ٣٠ تشرين الثاني من عام ٢٠١٨ حتى السداد التام في عام ٢٠٢٦. ان هذا القرض بضمانته عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٧٠٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا.

إن مبلغ الدفعات السنوية واستحقاقاتها للقروض هي كما يلي:

السنة	دينار
٢٠٢٠	٢٠٠٠٠ دينار
٢٠٢١	٢٠٠٠٠ دينار
٢٠٢٢	٢٠٠٠٠ دينار
٢٠٢٣-٢٠٢٤	٧٤٦٢ دينار
٢٠٢٤-٢٠٢٥	١٣٧٧٢ دينار

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٢١ كانون الأول ٢٠١٨

(١٢) مصاريف إدارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٥٣٧٧١	١٥٣١٦٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٨٦٤٤٨	٦٩٣٤٤	استهلاكات (إيصال ٣)
٦٩٤١٧	٦٠٣٢٦	أتعاب مهنية واستشارات
٢٥٥٥٤٥	٢١٤٠٤٥	رسوم ورخص
٥٩٣٦	١٣٩٨٦	بريد وهاتف
١١٥٠	١٠٧٦٦	إعلانات
٧٢٥١	٦٩٧٥	مصاريف اجتماعات الهيئة العامة
١٠١٧٤	١٠٨٢٧	مياه وكهرباء
٤٢٥٧	٤٨٠٠	تنقلات
٦٤٤	٣٣٢	قرطاسية ومطبوعات
١٤٢٨٧	٣٤٥٥٢	تأمين
٨١٢٤	١٨١١٥	صيانة
٩١٨	١٠٣٥	نظافة
٣١٢	-	مصاريف هدايا وترعات
١٠٣٩٥	١١٠١٢	فواتد بنكية
-	٣٠٠٠	ضيافة
٥٦٢٥	٦٠٦١	أخرى
٦٣٤٢٥٤	٦١٨٣٣٦	

(١٤) بنوك دائنة

يمثل هذا البند الجزء المستغل من التسهيلات الائتمانية المنوحة للمجموعة، إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	الجهة المولدة
دينار	دينار	
٦٣٠٥٨	-	البنك الأردني الكويتي
	٣٠٠,٠٠٠	
	% ٨	

(١٥) حقوق غير المسيطرلين

يمثل هذا البند صافي حقوق المساهمين / الشركاء في الشركات التابعة وذلك بعد تنزيل قيمة أسهم وحصص الشركة الأم المباشرة وغير المباشرة عن طريق شركاتها التابعة في تلك الشركات.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
 ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(١٦) ضريبة الدخل

- ضريبة الدخل -

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة ما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دinar	دinar	ضريبة دخل السنة
٣٩٢٦٨	٤١٤٢٣	
-	١١٢٦٢٤	ضريبة دخل سنوات سابقة
<u>٣٩٢٦٨</u>	<u>١٥٤٠٤٧</u>	

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دinar	دinar	رصيد بداية السنة
٢٨٨١١٣	٣١٩١٣٠	ضريبة الدخل للسنة
٣٩٢٦٨	١٥٤٠٤٧	ضريبة الدخل المدفوعة
<u>(٨٢٥١)</u>	<u>(١٢٨٨٢٢)</u>	
<u>٣١٩١٣٠</u>	<u>٣٤٤٣٥٥</u>	

تم احتساب ضريبة الدخل للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤.

قامت ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة والشركات التابعة لها حتى نهاية عام ٢٠١٢.

لم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة مجلات المجموعة للاعوام ٢٠١٣ و ٢٠١٤ و ٢٠١٥ و ٢٠١٦ و ٢٠١٧ و ٢٠١٨ حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

(١٧) معاملات مع جهات ذات علاقة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية:

نسبة المساهمة %	النشاط الرئيسي	رأس المال المدفوع دينار	
١٠٠	تطوير أراضي	٣٠٠٠٠٠	شركة النيل للإسكان محدودة المسؤلية
١٠٠	مقالات	٥٠٠٠٠	شركة برادايس للمقاولات محدودة المسؤلية
١٠٠	استثمارات عقارية	٣٠٠٠٠	شركة آدم للاستثمارات محدودة المسؤلية
١٠٠	صناعات معمارية	١٠٠٠٠٠	شركة برادايس للصناعات المعمارية محدودة المسؤلية
١٠٠	تطوير أراضي	٣٠٠٠٠	شركة نيان للإستثمارات العقارية محدودة المسؤلية
١٠٠	تطوير أراضي	١٠٠٠٠	شركة المحطة للإستثمارات العقارية محدودة المسؤلية
١٠٠	تطوير أراضي	١٠٠٠٠	شركة العمري للاستثمارات العقارية محدودة المسؤلية
١٠٠	تطوير أراضي	١٠٠٠٠	شركة الغربط للاستثمارات العقارية محدودة المسؤلية
١٠٠	تطوير أراضي	١٠٠٠٠	شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية
١٠٠	تطوير أراضي	١٠٠٠٠	شركة ضبعة للاستثمارات العقارية
١٠٠	تطوير أراضي	٥٠٠٠٠	شركة تاج المدينة للإسكان محدودة المسؤلية (إيضاح ٢٢)

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات الحليفه والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا للشركة والشركات المسيطر عليها أو عليها تأثير جوهري بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل تلك الجهات.

تمثل أرصدة الجهات ذات العلاقة الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة ما يلي:

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٩٩٤٠٧٨	٤٦٢٠٣٢٠٢	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية - شركة مساهمة عامة محدودة (الشركة الأم)
٥٦٨٢٩٧٢	٥٨٦٢٦٠٢	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر - شركة مساهمة عامة محدودة (شركة شقيقة)
٤٦٤٦٢٣٧	٢٠٤٣٧٤	

فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ومكافآت ومنافع أخرى) الإدارة التنفيذية العليا للشركة:

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	رواتب ومكافآت ومنافع أخرى
٣١٦٤٠	٤٦٣٢٠	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٢٠١٨ كانون الأول ٣١

(١٨) ذمم وأرصدة دالنة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٨٢٦ر٧٧١	١٦٨ر٢٨٨	ذمم دالنة
١٠٠ر٨٧٠	-	دفعات مقدمة من عملاء
١٣٠ر٣٠٤	١٠٢٢ر٤٤٢	إيرادات مؤجلة
٣١٠ر٨٠٠	٢٩٠ر٤٢٨	أمانات مساهمين
١٨٢ر٣١٤	١٣٣ر٨٧٢	مصاريف مستحقة
٢٦٥	٧٠	أمانات ضريبة مبيعات
٢٨٥ر١٥٨	٢٢٩ر٦٥٣	مخصصات مختلفة
٢٣ر٨٩٩	٢٧٥ر٢٥٤	فوائد مدينة مستحقة
٣٧ر٧٠٧	٨ر٠٧١	أخرى
<u>٤١٣٢ر٨٥١</u>	<u>٢١٢٨ر٠٧٨</u>	

(١٩) التزامات محتملة وتعاقدية وأسمالية

على المجموعة بتاريخ القوائم المالية الموحدة التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٤٠٤٠ر٥٤٠ دينار (٢٠١٧: ٢٠٧٢ر١١٣ دينار).

(٢٠) القضايا المقدمة من وعلى المجموعة

هناك قضايا مقدمة على المجموعة بمبلغ ٤٠٩١ر٤٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٣٧٦ر٣٨٨ دينار) وذلك ضمن النشاط الطبيعي للمجموعة، وفي تقدير الادارة ومستشارها القانوني فإنه لن يترتب على المجموعة التزامات جوهرية لقاء هذه القضايا.

بلغت قيمة القضايا المقدمة من المجموعة على الغير ٤١٠٤٠ر٦٨ دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٤١٠٤٠ر٦٨ دينار) تتمثل في ذمم مستحقة للمجموعة نتيجة ممارسة الشركة لنشاطها الاعتيادي.

(٢١) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

٢٠١٧	٢٠١٨	
٤٢ر٠٦٥١٢٩	٤٢ر٠٦٥١٢٩	ربح (خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة (دينار)
٠٠٢٨	٠٠٨٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
		الحصة الأساسية للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (فلس/دينار)

ان الحصة المخفضة للسهم من ربح (خسارة) السنة مساوية للحصة الأساسية للسهم.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٢٠١٨ كانون الأول

تملك شركة تابعة (٢٢)

قامت المجموعة بتاريخ ١٧ أيار ٢٠١٨ بتملك ما نسبته ١٠٠٪ من رأس المال شركة تاج المدينة للإسكان ذات المسؤولية المحدودة والمتخصصة في شراء وتطوير الاستثمارات العقارية. قامت المجموعة بتملك هذه الشركة التابعة بالإضافة إلى تسلم نقد بقيمة ٤٠٠٠ دينار ٧٥٠ ر.د. وذمة مدينة بقيمة ٦٠٠٠ دينار وذلك مقابل استبعاد المجموعة لشركتها التابعة شركة التجمعات العقارية ذات مسؤولية محدودة* (إيضاح ٢٢).

إن القيمة العادلة لموجودات ومطابقات شركة تاج المدينة للإسكان كما بتاريخ التملك والقيمة الدفترية قبل التملك مباشرة كما يلي:

القيمة الدفترية دينار	القيمة المائلة دينار	
٣٠٣٦٢٩٦	٣٠٣٦٢٨٤	استثمارات عقارية (إيضاح ٥)
١٥٦	١٥٦	نقد في الصندوق وإرصدة لدى البنوك
٣٠٣٦٢٩٦	٣٠٣٦٤٤٠	صافي الموجودات
٣٠٣٦٢٩٦	٣٠٣٦٤٤٠	صافي الموجودات المتراكمة
	٣٠٣٦٤٤٠	النقد المدفوع
		التفق التفدي عند التملك:
١٥٦		صافي النقد المتعلق من الشركة التابعة
		النقد المدفوع
	١٥٦	صافي النقد الناتج عن تملك شركة تابعة

استبعاد شركة تابعة (٢٣)

قامت الشركة خلال العام ٢٠١٨ ببيع كامل حصتها في الشركة التابعة "شركة التجمعات العقارية" والتي كانت تمتلك فيها ٩٧٪ قبل تاريخ البيع. نتج عن عملية البيع ربح بمبلغ ٢٦٣٢٩٨٠٨ دينار.

إن نتائج الأعمال بتاريخ فقدان السيطرة هي كما يلي:

٣٠ أيلول ٢٠١٧	٣٠ أيلول ٢٠١٨	
دينار	دينار	
-	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
(٣٧٦٠)	٣٢٦٠٨٢ ر.د	المصاريف الإدارية
(٣٧٦٠)	٣٢٦٠٨٢ ر.د	الربح (الخسارة) للسنة بعد الضريبة من العمليات المتوقفة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٢٠١٨ كانون الأول ٣١

إن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي تم تثبيتها أو استبعادها بتاريخ فقدان السيطرة هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	القيمة الدفترية بتاريخ البيع	
	دينار	دينار
الموجودات -		
٣٩٥٤	٣٢٢٩	نقد وأرصدة لدى البنك
٥١٦٥٦٦٥	٥٦١٦٧٤٠	استثمارات عقارية
٤٧٠	٦٧٤٣٧٤٤٥	مجموع الموجودات

٤٥٨١	٤٥٨١	
١٦١٠٥٠	١٦١٠٥٠	أرصدة دائنة أخرى
١٦٥٢٣١	١٦٥٢٣١	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٤٥٠٣٨٣٩	٦٥٧٨١١٤	مجموع المطلوبات
		صافي الموجودات

إن تفاصيل سعر البيع الخاص بهذه الشركة هي كما يلي:

٤٧٥٠,٠٠	٤٧٥٠,٠٠	النقد المستلم
١٦٠٠,٠٠	١٦٠٠,٠٠	الذمة المدينة
٣٠٣٦٤٤٠	٣٠٣٦٤٤٠	صافي موجودات شركة تاج المدينة للإسكان (إيضاح ٢٢)
٩٣٨٦٤٤٠	٩٣٨٦٤٤٠	صافي القيمة الدفترية للموجودات المتعلقة بجموعة الاستبعادات
(٦٥٧٨١١٤)	(٦٥٧٨١١٤)	الربح الناتج عن بيع الشركة التابعة
٢٨٠٨٣٢٦	٢٨٠٨٣٢٦	

(٢٤) إعادة التقييم وتعديلات سنوات سابقة

تم إعادة تقييم بعض أرقام القوائم المالية الموحدة لسنة ٢٠١٧ لتتناسب مع تقييم أرقام القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، هذا وقد نتج عن إعادة التقييم أثر على حقوق الملكية لسنة ٢٠١٧.

تم تعديل أرقام القوائم المالية الموحدة لسنة ٢٠١٧ وما قبلها نتيجة قيام المجموعة بالاعتراف بخسائر تدنى مشاريع تحت التنفيذ بقيمة ٣٨٥٠٠ دينار.

إن الأثر على قائمة المركز المالي الموحدة وحقوق الملكية للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وأول كانون الثاني ٢٠١٧ كما يلي:

أول كانون الثاني ٢٠١٧	٣١ ٢٠١٧	دinar	حقوق الملكية - خسائر متراكمة
(٣٨٥٠٠)	(٣٨٥٠٠)		موجودات غير متداولة - مشاريع تحت التنفيذ
(٣٨٥٠٠)	(٣٨٥٠٠)		

(٢٥) القطاعات التشغيلية

تم تحديد أسلوب عرض القطاعات الرئيسية على أساس أن المخاطر والمنافع المتعلقة بالمجموعة تتأثر بشكل جوهري بالإختلاف في منتجات أو خدمات تلك القطاعات. إن هذه القطاعات منظمة ومدارة بشكل منفصل حسب طبيعة الخدمات والمنتجات بحيث تشكل كل منها وحدة منفصلة والتي يتم قياسها وفقا للتقارير التي يتم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى المجموعة.

يتم تنظيم المجموعة لأغراض إدارية من خلال قطاعي أعمال كما يلي:

- قطاع الاستثمارات العقارية.
- قطاع تطوير الأراضي.

تقوم إدارة المجموعة بمراقبة نتائج قطاعي الأعمال بشكل منفصل لأغراض تقييم الأداء. يتم تقييم الأداء القطاعي بناء على الربح أو الخسارة التشغيلية لكل قطاع.

القطاع الجغرافي يرتبط بتقديم منتجات أو خدمات في بيئات اقتصادية محددة خاصة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية أخرى.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٢١ كانون الأول ٢٠١٨

المجموع	قطاع	قطاع	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ -
	تطوير الأرضي	الاستثمارات العقارية	
دينار	دينار	دينار	
٢٠٢٣٢١٢٧	٢٣٠٦٦٩	٢٦٠٤٥٨	الإيرادات:
٣٤٩٨١٩٠	٢٩٧٣٨٥١	٥٢٤٣٣٩	الإيرادات
(٤٩٢٣٥٧) (٧٩١٩٢٢)	(٧١٩٣)	(٤٨٥١٦٤) (٧٩١٩٢٢)	نتائج الأعمال:
٢٣٨١٤٦٥	٢١٨٩٣٥	٢١٦٢٥٣٠	ربح للسنة
١٦٦٨١٦٦	(١٧٦٥)	١٦٨١٦٣١	معلومات القطاعات الأخرى:
(٥٠٩٤٦١) (٤٩٥٧٨٣)	(٧٢٩١)	(٥٠٢١٧٠) (٤٩٥٧٨٣)	إستهلاكات تكليف تمويل
٧١٣٠٩٦٣٦ ١٨٥٣٢٧٦١	٩٢٨٤٦١٢ ١٥٥٩٧١	٦٢٠٤٠٢٤ ١٨٣٧٦٧٩٠	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ -
٦٠١٩٢٣٤٢ ٩٦٤٦٢٦٩	٩٢٧٠٩٤٤ ٣٩٥٠٩٧	٥٠٩٩٢١٣٩٨ ٩٢٥١١٧٢	الإيرادات:
٢٠٢٣٢١٢٧	٢٣٠٦٦٩	٢٦٠٤٥٨	الإيرادات
٣٤٩٨١٩٠	٢٩٧٣٨٥١	٥٢٤٣٣٩	نتائج الأعمال:
(٤٩٢٣٥٧) (٧٩١٩٢٢)	(٧١٩٣)	(٤٨٥١٦٤) (٧٩١٩٢٢)	ربح (خسارة) السنة
٢٣٨١٤٦٥	٢١٨٩٣٥	٢١٦٢٥٣٠	معلومات القطاعات الأخرى:
١٦٦٨١٦٦	(١٧٦٥)	١٦٨١٦٣١	إستهلاكات تكليف تمويل
(٥٠٩٤٦١) (٤٩٥٧٨٣)	(٧٢٩١)	(٥٠٢١٧٠) (٤٩٥٧٨٣)	موجودات القطاع مطلوبيات القطاع
٧١٣٠٩٦٣٦ ١٨٥٣٢٧٦١	٩٢٨٤٦١٢ ١٥٥٩٧١	٦٢٠٤٠٢٤ ١٨٣٧٦٧٩٠	كم في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ -
٦٠١٩٢٣٤٢ ٩٦٤٦٢٦٩	٩٢٧٠٩٤٤ ٣٩٥٠٩٧	٥٠٩٩٢١٣٩٨ ٩٢٥١١٧٢	موجودات وطلبيات القطاع -

(٢٦) ادارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة -

تتمثل حساسية قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة باثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح المجموعة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في ٣١ كانون الأول.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، معبقاء جميع التغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة.

$\frac{\begin{array}{l} \text{الأثر على} \\ \text{ربح السنة} \\ \text{قبل الضريبة} \\ \hline \text{دينار} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{الزيادة} \\ \text{بسعر الفائدة} \\ \text{(نقطة أساس)} \end{array}}$	٥٠	دينار $- ٢٠١٨$ العملة
$\frac{\begin{array}{l} \text{الأثر على} \\ \text{ربح السنة} \\ \text{قبل الضريبة} \\ \hline \text{دينار} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{الزيادة} \\ \text{بسعر الفائدة} \\ \text{(نقطة أساس)} \end{array}}$	٥٠	دينار $- ٢٠١٧$ العملة

في حال كان هنالك تغير سلبي في المؤشر يكون الأثر مساوياً للتغير أعلاه مع عكس الإشارة.

مخاطر التغير في أسعار الأسهم -

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة واحتياطي في القيمة العادلة وحقوق الملكية نتيجة للتغيرات الممكنة المعقلة على أسعار الأسهم، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة:

المؤشر	التغير في المؤشر (%)	البيان
- ٢٠١٨	١٥	بورصة عمان
- ٢٠١٧	١٥	بورصة عمان

في حال كان هنالك تغير سلبي في المؤشر يكون الأثر مساوياً للتغير أعلاه مع عكس الإشارة.

مخاطر الائتمان -

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تترجم عن تخلف أو عجز المدينين والجهات الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه المجموعة.

ترى المجموعة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تقوم بوضع سقف ائتماني للعملاء مع مراقبة الدزم القائمة بشكل مستمر، كما تتحقق المجموعة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرافية رائدة.

مخاطر السيولة -

تعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكيد من توفر التسهيلات البنكية.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدى وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

المجموع	دinar	أكثر من ٥ سنوات	من سنة حتى ٥ سنوات	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ شهور	<u>٣١ كانون الأول ٢٠١٨</u>
		دinar	دinar	دinar	دinar	
١٧٣٤٥١٥٤	٢٥٥٥١٢٥	١٢٩٠١٨٣١	٢٩٠١٢٤٦٣	٢٩٦٢٣١٢	-	قرصون ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٢٣١٢٢٩٦	-	-	-	٢٩٦٢٣١٢	-	
١٩٦٥٧٤٥٠	٢٥٥٥١٢٥	١٢٩٠١٨٣١	٤٧٨٤٠٠٥	٤٧٨٤٠٠٥	-	المجموع

المجموع	دinar	أكثر من ٥ سنوات	من سنة حتى ٥ سنوات	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ شهور	<u>٣١ كانون الأول ٢٠١٧</u>
		دinar	دinar	دinar	دinar	
٥٢٠٩٠٨	٢٣٦٠٠٠	٢٠١٨٦١٢	-	-	-	قرصون ذمم وأرصدة دائنة أخرى
-	٥٣٥٨٩٣	-	-	-	-	
٦٨١٠٣	-	-	-	-	٦٨١٠٣	بنوك دائنة
٥٨٩٠١١	٧٦١٨٩٣	٢٠١٨٦١٢	٢٠١٨٦١٢	٧٦١٨٩٣	٥٨٩٠١١	المجموع

مخاطر العملات -

إن معظم تعاملات المجموعة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار)، وبالتالي فإن أثر مخاطر العملات غير جوهري على القوائم المالية الموحدة.

(٢٧) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

ت تكون الموجودات المالية من النقد وأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى. تكون المطلوبات المالية من الذمم الدائنة والقروض والبالغ المستحقة لجهات ذات علاقة والبنوك الدائنة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى.

يبين الجدول التالي قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة.

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنـة في الأسواق الفعالة للموجودات والمطلوبات المشابهة.

المستوى الثاني: تقنيات تقييم تأخذ في الاعتبار المدخلات ذات التأثير المهم على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: تقنيات تقييم حيث تستخدم مدخلات لها تأثير مهم على القيمة العادلة ولكنها ليست مبنية على معلومات في السوق يمكن ملاحظتها.

المجموع	المستوى الأول	المستوى الثاني	الى	- ٢٠١٨
دينار	دينار	دينار	الى	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
٢٩٠٩٥٧٥	١٦٩٥٧٥	١٦٩٥٧٥	خلال الدخل الشامل الآخر	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
٧٦٥٥٥٩	١٦٤٠٠٠	١٦٤٠٠٠	خلال الدخل الشامل الآخر	خلال الدخل الشامل الآخر

(٢٨) ادارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس المال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس المال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكلة رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكلة رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

ان البنود المتضمنة في هيكلة رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجباري والاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الأخرى وإحتياطي القيمة العادلة والارتفاع المدورة والبالغ مجموعها ١٢٠١٢٥٢٩٣٧ دينار كما في ٢١ كانون الأول ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٢١٠٥٤٤ دينار).

(٢٩) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد

إن المعايير المالية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير نافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة أدناه، وستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الالزامي:

معايير التقارير المالية الدولي رقم (١٦) عقود الإيجار

قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بإصدار معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "عقود الإيجار" خلال كانون الثاني ٢٠١٦ الذي يحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والافصاح عن عقود الإيجار.

إن متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) مشابهاً إلى حد كبير للمتطلبات المحاسبية للمؤجر في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).
وفقاً لذلك، المؤجر يستمر في تصنيف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية أو عقود إيجار تمويلية، بحيث يقوم بمعالجة هذان النوعان من العقود بشكل مختلف.

يتطلب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) من المستأجر أن يقوم بالاعتراف بأصول والتزامات لجميع عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ١٢ شهر، إلا إذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة. ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحقه في استخدام الأصل والمتمثل في الاعتراف بالأصل المستأجر والالتزام الناتج المتمثل بدفعات الإيجار.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم ١٦

يمكن المجموعة تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم ١٦ بأثر رجعي بحيث يتم تعديل كل الفترات السابقة في القوائم المالية أو بطريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي حيث يتم تعديل أثر المعيار على الرصيد الافتتاحي لحقوق الملكية. سوف تطبق المجموعة المعيار على العقود التي تم تحديدها سابقاً كعقود إيجار وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم ١٧ وتفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم ٤.

سوف تقوم المجموعة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم ١٦ بطريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي. خلال عام ٢٠١٨، قامت المجموعة تقييماً مفصلاً لتأثير معيار التقارير المالية الدولي رقم ١٦. لا تتوقع المجموعة أي أثر جوهري على القوائم المالية نتيجة تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.

معايير التقارير المالية الدولي رقم (١٧) عقود التأمين

يقدم المعيار نموجاً شاملًا للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولي (٤) – عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢١، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تفسير رقم (٢٣) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - عدم التأكيد حول معالجة ضريبة الدخل يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عند وجود درجة من عدم التأكيد فيما يتعلق بالضريبة والتي تأثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢) . لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي (١٢) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبية الغير مؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما إذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حد أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

يتم تطبيق هذا التفسير لفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٩ مع وجود إعفاءات محددة للتطبيق.

تعديلات على معيار إعداد التقارير المالية الدولي رقم ٩: ميزات الدفع المسبق مع تعويض ذي مؤشرات سلبية بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩، يمكن قياس أداء الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية هي عبارة عن دفعات لأصل الدين والفوائد على المبلغ الأصلي المستحق (نموذج العمل وتحليل التدفقات النقدية التعاقدية (SPPI)) وان يكون الفرض من الأداة هو ضمن نموذج العمل المناسب لذلك التصنيف. توضح تعديلات معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ أن الموجودات المالية ينطبق عليها نموذج SPPI بغض النظر عن الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى الإلغاء المبكر للعقد وبصرف النظر عن الطرف الذي يدفع أو يتلقى تعويضاً بسبب الإلغاء المبكر للعقد.

يجب تطبيق التعديلات باثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩ ، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): بيع أو تحويل الموجودات بين المستثمر وشريكه الحليفة أو مشاريعه المشتركة تركز التعديلات على التناقض بين معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) فيما يتعلق بفقدان السيطرة على الشركة التابعة والناتجة عن عملية بيع أو تحويل الاستثمار في الشركة التابعة إلى استثمار في شركة حليفة أو مشاريع مشتركة. توضح التعديلات أنه يتم الاعتراف بكامل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي ينطبق عليها تعريف المنشأة - وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) - بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة . في حين يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة إلى مدى حصة المستثمر في الشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة.

قام المجلس الدولي للمحاسبة بتأجيل تاريخ تطبيق هذه التعديلات إلى أجل غير مسمى، ولكن يجب على الشركة التي تطبق التعديلات في وقت مبكر وان يتم تطبيقها باثر مستقبلي. ستطبق المجموعة هذه التعديلات عندما تصبح فعالة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٩: تعديل الخطة أو تقليلها أو تسويتها توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) المعالجة المحاسبية عندما يحدث تعديل الخطة أو تقليلها أو تسويتها خلال السنة المالية. توضح التعديلات أيضاً أن على المجموعة أولاً تحديد أي تكلفة خدمة سابقة، أو ربح أو خسارة من التسوية، دون الأخذ بعين الاعتبار تأثير سقف الأصل. يتم إثبات هذا المبلغ في قائمة الأرباح أو الخسائر.

ثم يتم تحديد الأثر على سقف الأصل بعد تعديل الخطة أو تقليلها أو تسويتها. يتم إثبات أي تغيير، باستثناء المبالغ ضمن صافي الفائدة ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر.

تطبق هذه التعديلات على تعديل الخطة أو تقليلها أو تسويتها الذي يحدث في أو بعد بداية فترة التطبيق الأولى في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٩ ، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفه والمشاريع المشتركة توضح التعديلات أن الشركة تطبق معيار للتقارير المالية الدولي رقم ٩ على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفه والمشاريع المشتركة التي لا تطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن بشكل، من حيث الجوهر، جزءاً من صافي الاستثمار في الشركات الحليفه والمشاريع المشتركة (على المدى الطويل). يعتبر هذا التعديل مناسب حيث ان نموذج خسارة الائتمان المتوقع في معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ ينطبق على هذه الاستثمارات طويلة الأجل.

توضح التعديلات أيضاً أنه عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩، لا تسجل الشركة أي خسائر للشركات الحليفه والمشاريع المشتركة، أو أي خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار ، كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الحليفه أو المشروع المشترك التي قد تنشأ نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الحليفه والمشاريع المشتركة.

يجب تطبيق التعديلات باثر رجعي ويسري اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩ ، مع السماح بالتطبيق المبكر.

(٣٠) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠١٧ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠١٨ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي اثر على الربح وحقوق الملكية لعام ٢٠١٧ .