



UNION LAND
DEVELOPMENT

الإتحاد
لتطوير الأراضي

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

التاريخ: 2016/4/27

اشارتنا: gen.1/2016/50

السادة بورصة عمان المحترمين

تحية واحتراماً وبعد،،،

تجدون مرفقاً الميزانية العمومية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي كما في 2016/3/31 ،
بعد أن تم تدقيقها ومراجعتها من قبل مدقق الحسابات .

شاكرين تعاونكم ،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

نائب رئيس مجلس الإدارة

خالد المقابلة



شركة الإتحاد
لتطوير الأراضي
المساهمة العامة المحدودة

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٢٧ نيل ٢٠١٦

الرقم المتسلسل: ٢٣٣٩

رقم الملف: ٣١٠٥٣

الجهة المختصة: ١/٢٧/٢٠١٦ ج

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

صفحة	فهرس
١	تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية الموحدة
٢	قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة
٣	قائمة الدخل المرحلية الموحدة
٤	قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة
٧ - ٢٢	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ آذار ٢٠١٦ والبيانات المرحلية الموحدة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الإدارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزء من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

غوشه وشركاه
عبد الكريم قبيص
اجازة مزاوله رقم (٤٩٦)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٢٧ نيسان ٢٠١٦

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)

كما في ٣١ اذار ٢٠١٦ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
١,٠٩٠,٥٢٥	٣,٩٨٥,٩٤٩	ممتلكات و معدات
٦,٨١٦,٨٨٦	٦,٨٧١,٦٨٧	مشاريع تحت التنفيذ
٢٦,١٧٦,٠٨٨	٢٦,٦٨١,٥١٧	استثمارات في أراضي
١,٠٨٨,٢١٠	١,٠٥٣,٥٧١	موجودات مالية ممددة بالقيمة العائلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١٩,٢٦٣,٣٢٦	١٩,٢٢٢,٠١٩	مباني مؤجرة بالمصافي
٦١,٢٣٥,٠٣٥	٦٠,٨١٤,٧١٣	مجموع الموجودات غير المتداولة
		موجودات متداولة
٣٨٨,٤٢٨	٣٨٦,٢٥٠	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات متبعية أخرى
٥٤,٦٢٨	٥٣,٣٠٣	ايرادات مستحقة القبض
٣١,٧٨٢	٣٠,٢٣٠	بضاعة
٣,٦٧٧,٥٧٣	٣,٧٩٧,٧٩٥	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
٧,٣٦٧	٨,٧٤٨	نقد وما في حكمه
٤,١٥٩,٧٧٨	٤,٢٧٦,٣٢٦	مجموع الموجودات المتداولة
٦٥,٣٩٤,٨١٣	٦٥,٠٩١,٠٦٩	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		حقوق الملكية
١٢,٠٦٥,١٢٩	١٢,٠٦٥,١٢٩	رأس المال
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	علاوة إصدار
١,٥٨٤,٦٥٢	١,٥٨٤,٦٥٢	إحتياطي إجباري
١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥	إحتياطي إختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	إحتياطي عام
٦٦٠,٥٧٨	٦٢٥,٩٤٠	إحتياطي القيمة العادلة
١,٦٥٢,٣٦٢	١,٨٦٢,٣١٠	أرباح متدورة
٥٣,٠٢١,٤١٢	٥٣,١٩٦,٧٢٢	مجموع حقوق الملكية
١,٨٦٣	١,٨٦٣	حقوق غير مسيطر عليها
٥٣,٠٢٣,٢٧٥	٥٣,١٩٨,٥٨٥	مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها
١,١٣٣,٠٦٠	٥٣٤,٥٢٧	ايرادات مقترضة مقدماً ومؤجلة
		مطلوبات غير متداولة
٥,٦٠٨,٥٧٧	٥,٦٧٨,٩٩٥	قروض طويلة الأجل
٥,٦٠٨,٥٧٧	٥,٦٧٨,٩٩٥	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		مطلوبات متداولة
١,٦٥٣,٥٤٩	١,٧٨٦,٤٣٢	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٨٣٣,٧٥٨	٧٨٠,٧٦٤	دائنون وشيكات مؤجلة الدفع
٢,٦٩٢,٦٠٠	٢,٦٩٢,٦٠٠	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٤٤٩,٩٩٤	٤٤٩,١٦٦	بنوك دائنة
٥,٦٢٩,٩٠١	٥,٦٧٨,٩٦٢	مجموع المطلوبات المتداولة
٦٥,٣٩٤,٨١٣	٦٥,٠٩١,٠٦٩	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٥	للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦	
٦٩,٠٠٠	٦٤,٨٠٦	الإيرادات التشغيلية :
٣٤٥,٥٦١	٣٦٧,٠٤٤	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٤٤٧,٧٣٥	٦٣١,٦٧١	إيرادات بيع أراضي
٨٦٢,٢٩٦	١,٠٦٣,٥٢١	إيرادات إيجار المباني
		مجموع الإيرادات التشغيلية
(٢١,٠٩٩)	(٢٠,٣٢١)	ينزل : التكاليف التشغيلية :
(٢٤٩,٣٨٠)	(٣٠٨,٠٧٢)	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
(١٨٢,٨٧٠)	(٨٨,٨٣٣)	كافة بيع أراضي
(٤٥٣,٣٤٩)	(٤١٧,٢٢٦)	كافة إيرادات الإيجار
٤٠٨,٩٤٧	٦٤٦,٢٩٥	مجموع التكاليف التشغيلية
(١٢٩,٩٨٥)	(١١٥,٢٣٣)	مجمول الربح
(٢٢,٩٥١)	(٣٣,٨٣٧)	مصاريف إدارية وعمومية
(٢٨٦,٤٥٤)	(٢٠٥,٨٧٦)	صافي النشاط لفندق الكومودور
١٠,٣٨٩	(٣٦,٣٢٣)	مصاريف مالية
(٢٠,٠٥٤)	٢٥٥,٠٢٦	إيرادات أخرى
(٨,٦٠٩)	(٤٥,٠٧٨)	ربح / (خسارة) الفترة قبل الضريبة
(٢٨,٦٦٣)	٢٠٩,٩٤٨	ضريبة دخل
		ربح / (خسارة) الفترة
(٢٨,٦٦٣)	٢٠٩,٩٤٨	ربح / (خسارة) الفترة تعود الى :
-	-	أصحاب الشركة الام
(٢٨,٦٦٣)	٢٠٩,٩٤٨	حقوق غير مسيطر عليها
(٠,٠٠٠٧)	٠,٠٠٠٦٨	ربح / (خسارة) السهم :
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	ربح / (خسارة) السهم - دينار / سهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦	للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٥	
٢٠٩,٩٤٨	(٢٨,٦٦٣)	ربح / (خسارة) الفترة
(٣٤,٦٣٨)	٦,٧٩١	التغير في احتياطي القيمة العادلة
١٧٥,٣١٠	(٢١,٨٧٢)	مجموع الدخل الشامل للفترة
١٧٥,٣١٠	(٢١,٨٧٢)	مجموع الدخل الشامل يعود الى :
-	-	أصحاب الشركة الأم
١٧٥,٣١٠	(٢١,٨٧٢)	حقوق غير مسطر عليها

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة (غير مدققة)
الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير مسيطر عليها	مسيطر عليها	المجموع	أرباح متوزعة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي عام	احتياطي اختياري	احتياطي إيجاري	إصدار	علاوة الإصدار	رأس المال
٥٣,٠٢٣,٢٧٥	١,٨٦٣	٥٣,٠٢١,٤١٢	١,٦٥٢,٣٦٢	٦٦٠,٥٧٨	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٨٤,٦٥٢	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٢٠١٦	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٦
١٧٥,٣١٠	-	١٧٥,٣١٠	٢٠٩,٩٤٨	(٣٤,٦٣٨)	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للفترة
٥٣,١٩٨,٥٨٥	١,٨٦٣	٥٣,١٩٦,٧٢٢	١,٨٦٢,٣١٠	٦٢٥,٩٤٠	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٨٤,٦٥٢	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٢٠١٦	الرصيد في ٣١ آذار ٢٠١٦
٥٢,٩٤٢,٦٩٨	١,٨٦٣	٥٢,٩٤٠,٨٣٥	١,٥٥٥,٧٤٢	٦٦٦,٠٧٤	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٦٥,١٩٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٢٠١٥	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
(٢١,٨٧٢)	-	(٢١,٨٧٢)	(٢٨,٦٦٣)	٦,٧٩١	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للفترة
٥٢,٩٢٠,٨٢٦	١,٨٦٣	٥٢,٩١٨,٩٦٣	١,٥٢٧,٠٧٩	٧٠٢,٨٦٥	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٦٥,١٩٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٢٠١٥	الرصيد في ٣١ آذار ٢٠١٥

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (غير مدققة)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

لثلاثة أشهر المنتهية الثلاثة أشهر المنتهية		
في ٣١ آذار ٢٠١٦	في ٣١ آذار ٢٠١٥	
		الأنشطة التشغيلية
٢٥٥,٠٢٦	(٢٠,٠٥٤)	ربح / (خسارة) الفترة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح / (خسارة) الفترة قبل الضريبة :
١١٧,١٣٥	٢١٦,٧٩٨	استهلاكات
٢٠٥,٨٧٦	٢٨٦,٤٥٤	مصاريف مالية
		التغيرات في المودعات والمطلوبات العاملة :
(١٢٠,٢٢٢)	(٧٣,٨٥٦)	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل
١,٣٢٥	(١٢,٠٨٦)	إيرادات مستحقة القبض
١,٥٥٢	١٦,٨٢٢	البضاعة
٢,١٧٨	٣٧,٦٧٩	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٥٢,٩٩٤)	٦٦,٣٦٨	الدائنون والشيكات مؤجلة الدفع
٨٧,٨٠٥	١٩٠,٣٦٧	المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
(٥٩٨,٥٣٣)	(٤٤٧,٢٧١)	الإيرادات المقبوضة مقدماً ومؤجلة
(١٠٠,٨٥٢)	٢٦١,٢٢١	النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٢٠٥,٨٧٦)	(٢٨٦,٤٥٤)	مصاريف مالية
(٣٠٦,٧٢٨)	(٢٥,٢٣٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
٢٩٤,٥٧١	١٩٧,٦٩٧	المتحصلات من بيع إستثمارات في أراضي
(٥٤,٨٠١)	(٢,٤٤٤)	مشاريع تحت التنفيذ
٨٥,٢٤١	(١٣٧,٤٤٥)	شراء ممتلكات ومعدات
(٥٦,٤٩٣)	-	مداني مؤجرة بالصافي
٢٦٨,٥١٨	٥٧,٨٠٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٣٠,٨٢٨)	١٧٥,٥٧٣	تمويل من البنوك الدائنة
٧٠,٤١٨	(٢٠٢,٤٦٢)	تسديد إلى القروض
٣٩,٥٩٠	(٢٦,٨٨٩)	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١,٣٨١	٥,٦٨٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧,٣٦٧	٩,٧٠٧	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٨,٧٤٨	١٥,٣٩٣	النقد وما في حكمه ٣١ آذار

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥ ، إن رأسمال الشركة يتألف من ٢٠٠٦٥.١٢٩ دينار أردني، مقسم الى ٢٠٠٦٥.١٢٩ سهم قيمة كل منها دينار أردني واحد.

تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

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

تشمل القوائم المالية الموحدة للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦ على القوائم المالية للشركة والقوائم المالية للشركات التابعة التالية:

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة		النشاط الرئيسي
		التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	
شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٦	١٠٠%	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	القيام بأعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة ذبيان للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٠	١٠٠%	تملك الأراضي لتنفيذ غايات الشركة وبناء المشاريع الاسكانية وشراء أراضي وبناء مجمعات تجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٣	٩٧.٥%	ادارة وإنشاء المجمعات التجارية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣١ آذار ٢٠١٦ بلغت ٤٠,٣٢٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥: خسارة (١٢,٨٠٧) دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية، وتتمثل بما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
١١٨,٦٢٩	٥,٤١٤	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(١٣٧)	(٨٠)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٦,٠٠٠	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(٧٢,٣١٢)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذيبان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة العميري للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الماحلة للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(٦٤,٩٨٧)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبعة للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
(١٢,٨٠٧)	٥,٣٣٤	

بلغت القيمة الدفترية للإستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ آذار ٢٠١٦ مبلغ ١٧,٨٥٠,٢٠٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ : ١٧,٨٤٤,٨٧١ دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية، وتتمثل بما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
٥,٩٢٦,٤٧٤	٥,٩٣١,٨٨٨	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٤٧٨,٧٧٩	٤٧٨,٦٩٩	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٥,٨٤٤,٢٨٦	٥,٨٤٤,٢٨٦	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(٤٣,١٠٨)	(٤٣,١٠٨)	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ذيبان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
١,٦٥٨	١,٦٥٨	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
٤٤١	٤٤١	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة العميري للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٦	٤٦٦	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الماحلة للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٥	٤٦٥	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الفريط للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٦	٤٦٦	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(٦٤,٦٦٦)	(٦٤,٦٦٦)	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ضبعة للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٥,٦٩٩,٦١٠	٥,٦٩٩,٦١٠	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
١٧,٨٤٤,٨٧١	١٧,٨٥٠,٢٠٥	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

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

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦,٨٦٧,٠٥٨	٥,٠٧٦,٩٦٣	مجموع الموجودات
٩٤٠,٥٨٤	٨٥٤,٩٢٥	مجموع المطلوبات
٥,٩٢٦,٤٧٤	٥,٩٣١,٨٨٨	مجموع حقوق الملكية
٢٠٣,٣١٦	٥١,٠٠٧	مجموع الإيرادات
١١٨,٦٢٩	٥,٤١٤	ربح السنة
٩٤٨,٦٨٣	٩٨٢,٠٠٢	مباني مؤجرة بالصافي
١٧٢,٣٠١	١٣٠,٤٤٢	ممتلكات ومعدات
٥,٨٠٧,٨٤٦	٥,٦٦٦,٥٥٠	مطلوبات من جهات ذات علاقة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

ب- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٧٠٩,٢٤٢	٧٠٩,١٦٢	مجموع الموجودات
٢٣٠,٤٦٣	٢٣٠,٤٦٣	مجموع المطلوبات
٤٧٨,٧٧٩	٤٧٨,٦٩٩	مجموع حقوق الملكية
(١٣٧)	(٨٠)	خسارة الفترة / السنة
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	رأس المال

ت- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

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

ث- شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

ج - شركة نيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

ح - شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

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

خ - شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٤٤١	٤٤١	مجموع الموجودات
٤٤١	٤٤١	مجموع حقوق الملكية

د - شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٤٦٦	٤٦٦	مجموع الموجودات
٤٦٦	٤٦٦	مجموع حقوق الملكية

ذ - شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

ر - شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٥
٤٦٦	٤٦٦
٤٦٦	٤٦٦
١,٠٠٠	١,٠٠٠

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

رأس المال

ز - شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٥
١٥٣,٦٥٥	١٥٣,٦٥٥
٢١٨,٣٢١	٢١٨,٣٢١
(٦٤,٦٦٦)	(٦٤,٦٦٦)
-	(٦٤,٩٨٧)
١٢٤,٧١٦	١٢٤,٧١٦
١,٠٠٠	١,٠٠٠

مجموع الموجودات

مجموع المطلوبات

مجموع حقوق الملكية

خسارة الفترة / السنة

إستثمارات في أراضي وعقارات

رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان.

٢ - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

يسري تطبيقها للفترة السنوية

التي تبدأ من او بعد

١ كانون الثاني ٢٠١٨

١ كانون الثاني ٢٠١٨

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

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

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

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

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

أساس توحيد البيانات المالية المرحلية

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة).

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

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

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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

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

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

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

تحقق الإيرادات

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

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

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

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

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم المدينة

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح.

الاستثمارات في الأوراق المالية

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

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

الاستثمارات في الأراضي

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كموجودات مالية - متاحة للبيع ويتم إدراجها بالقيمة العادلة . كما تمتلك المجموعة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في (AFS) أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كموجودات مالية متاحة للبيع ومسجلة بالقيمة العادلة، وذلك لاعتقاد الإدارة بإمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر في حال إستبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح الاستثمارات - المتاحة للبيع عند نشوء حق للشركة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

الإستثمارات العقارية

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

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة، ويتم رسملة تكاليف الإقتراض على المسحوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي مرحلية موحدة، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى انخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فريداً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي للانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الإقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة.

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة، وذلك لكافة الأصول المالية بإستثناء الذمم المدينة التجارية، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات من خلال بيان الدخل الشامل المرحلية الموحدة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، لا يتم عكس خسائر الانخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تحول الشركة الأصل المالي، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها. أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

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

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

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة، مجمل الربح والخسارة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

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

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

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحد منتج للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل المرحلية الموحدة ، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

الذمم الدائنة والمستحقات

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة بقيمة الالتزام مقابل الخدمات المستلمة سواء صدرت بها فواتير ام لا سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبذل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق. تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي مرحلية موحدة إذا إنعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإقصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية معقولة ومنفصلة على النحو التالي :

- مخصص التزامات محتملة حيث يتم أخذ مخصصات لمواجهة أية التزامات قضائية إستناداً لرأي المستشار القانوني للشركة.
- مخصص تدني مدينون حيث يتم مراجعة مخصص الديون ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم احتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- يتم إثبات خسارة تدني الإستثمارات في الأراضي ، إن وجدت، اعتماداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التدني ويعاد النظر في ذلك التدني بشكل دوري.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل المرحلية الموحدة للفترة.
- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل المرحلية الموحدة.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

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

التقاص

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

ضريبة الدخل

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

أسهم الخزينة

تظهر أسهم الخزينة في بند مستقل مطروحة من حقوق الملكية، لا تتمتع أسهم الخزينة بحق بالأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق بالتصويت في اجتماعات الهيئة العامة للشركة، تظهر أسهم الخزينة بتكلفة الشراء.

تحويل العملات الأجنبية

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٤ - المدينون واوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

يتضمن هذا البند كلفة أراضي العيادات قطعة رقم ٤٥، ٨٦ حوض (٢) أم العمد والمسجلة باسم البنك التجاري حيث تم إعادة تصنيفها من استثمارات في أراضي الى ذمم مدينة، والبالغ كلفتها ٢.٧٨٤.٣٩٩ دينار ذلك أن الأراضي غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم أعضاء مجلس الإدارة السابقين وهم السيدين عصام ورجائي السلفيتي حيث أن الوكالات الممنوحة لهم انتهت مدتها، هذا وأن أصحاب الأراضي الاصليين (الأشخاص الذين كانوا يملكون الأرض قبل البنك التجاري) قد أقاموا دعوى على البنك التجاري بإبطال اجراءات البيع على الأراضي وأنهم يطالبوا باستردادها، وعليه فإن البنك التجاري امتنع عن تجديد الوكالة لسنة أخرى، وقد قامت الشركة بالمباشرة برفع دعوى قضائية لاسترداد قيمة الارض.

٥ - الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٥.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبنية في الإيضاح رقم ١١ وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الإصدار واحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة.

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

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

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الإستثمارات.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة. وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة. وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد ومرادفات النقد.

إدارة مخاطر السيولة

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

٦- المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة كما في ٢٧ نيسان ٢٠١٦ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٧ آذار ٢٠١٦ وتمت الموافقة على نشرها.