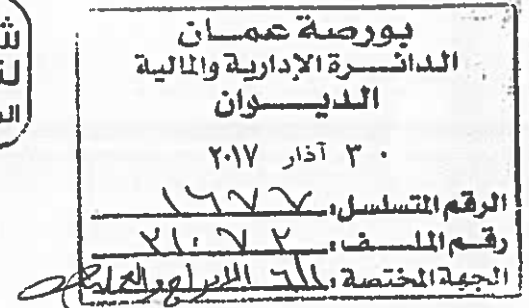
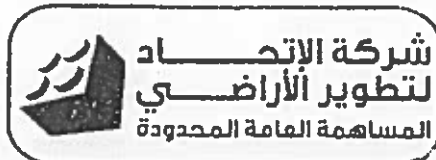


نموذج رقم (3-1)

Form No. (1-3)

To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange Date :30/3/2017 Subject: Annual Report for the fiscal year ended 31/12/2016	السادة هيئة الأوراق المالية السادة بورصة عمان التاريخ:- 2017/3/30 الموضوع : التقرير السنوي للسنة المنتهية في 2016/12/31
Attached the Annual Report of (Union Land Development plc) for the fiscal year ended at 31/12/2016	مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي لشركة (شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م) عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31
Kindly accept our highly appreciation and respect Company's Name Union Land Development. plc General Manager's Signature Muath Enayah	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،، اسم شركة شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م توقيع المدير العام معاذ عنايه





UNION LAND
DEVELOPMENT

الإتحاد
لتطوير الأراضي

2016

annual report

التقرير السنوي
الحادي والعشرون



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم



حضرة صاحب السمو الملكي الأمير الحسين بن عبد الله الثاني
ولي العهد المعظم

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي م . ع . م
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الفهرس

الموضوع	رقم الصفحة
أعضاء مجلس الإدارة	٨
كلمة رئيس مجلس الإدارة	٩
تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١٦	١٠
جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة الحادي والعشرون	٢٣
تقرير مدققي الحسابات	٢٩-٢٦
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٦	٣٠
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٣١
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٣٢
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦	٣٣
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦	٣٤
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦	٦٢-٣٥

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	١- سامر علي خليف الشواورة (اعتباراً من ٢٠١٥/٢/٢٨)
نائب رئيس مجلس الإدارة	٢- شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد خالد محمد ضيف الله المقابلة (اعتباراً من ٢٠١٥/٢/٢٨)
عضو	٣- نصر عبد القني محمود (اعتباراً من ٢٠١٥/٢/٢٨)
عضو	٤- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد محمد علي خليف الشواورة (اعتباراً من ٢٠١٥/٢/٢٨)
عضو	٥- شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد رامي خالد فايز اصبيح (اعتباراً من ٢٠١٥/٢/٢٨)
معاذ مصطفى غنية (اعتباراً من ٢٠١٧/٣/١) غوشة و شركاه	مدير عام الشركة : مدققو الحسابات :

• تم انتخاب مجلس الادارة الحالي بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٨ ولمدة اربع سنوات



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين ،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

باسمي وباسم كافة أعضاء مجلس الادارة والإدارة التنفيذية وكافة كوادر الشركة أرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة للشركة الحادي والعشرون عن العام المنتهي في ٢٠١٦/١٢/٣١ لاستعراض النتائج المالية وتطلعات الشركة وخططها المستقبلية ضمن استراتيجيتها وفهمها لبيئة الاستثمارات العقارية ووعيتها للتحديات والآفاق والفرص التي تعيشها الشركة على وجه الخصوص.

بلغت موجودات الشركة مبلغ ٦٣,٧٣٩,٦١٩ مليون دينار لعام ٢٠١٦ مقارنة مع ٦٥,٣٩٤,٨١٣ مليون دينار لعام ٢٠١٥ ، في حين بلغت المطلوبات مبلغ ١٠,٠٣٨,١٩٠ مليون دينار مقارنة مع ١١,٢٣٨,٤٧٨ مليون دينار لعام ٢٠١٥ . أما حقوق المساهمين فقد بلغت ٥٢,٥٨٥,٩٧٨ مليون دينار مقارنة مع ٥٣,٠٢١,٤١٢ مليون دينار لعام ٢٠١٥ .

قامت الشركة بالوفاء بالتزاماتها تجاه البنوك حيث أصبح رصيد القروض (طويلة الأجل والجزء المتداول منها) مبلغ ٧,٠٥٤,٢٨٥ مليون دينار كما في ٢٠١٦/١٢/٣١ مقارنة بمبلغ ٨,٣٠١,١٧٧ مليون دينار كما في ٢٠١٥/١٢/٣١ .

كذلك عملت الشركة وتعمل على دراسة عروض استثمارية مهمة أخذة بعين الاعتبار الظروف السياسية والاقتصادية المحيطة وأثرها على الفرص الاستثمارية لعدم تعريض أي استثمارات بأي مخاطر ناتجة 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 مدروسة على أسس واقعية موضوعية وعلمية ومهنية في بيئة أعمال صناعة الدخان والسجائر.

راجين من الله أن يجمعنا وإياكم في السنوات القادمة وقد حققت الشركة تطلعاتكم وأهدافكم بفضل تواصلكم واثراءكم لمسيرة 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 ٢٠١٦

أولاً : أنشطة الشركة :

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة ناقجة عن اندماج شركة الأردن والخليج للاستثمارات العقارية وشركة البتراء للمشاريع وتأجير المعدات ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥ .

تم اندماج شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور بشركة الاتحاد لتطوير الأراضي بتاريخ الأول من حزيران ٢٠٠٤ وقد تم اعتماد رأس المال المصرح به الناتج بعد عملية الدمج ١٥ مليون دينار/سهم ورأس المال المدفوع ٦,٩٦٤,٢٨٥ دينار/سهم.

وبشهر نيسان ٢٠٠٥ تم زيادة رأس المال المدفوع من ٦,٩٦٤,٢٨٥ دينار/سهم إلى ١٣,٩٢٨,٥٧٠ دينار/سهم عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين قيمة السهم ١,٢٥٠ دينار (القيمة الاسمية دينار وعلاوة الإصدار ٠.٢٥٠ دينار).

وقررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٥ تغطية رأس المال المصرح به وغير المدفوع والبالغ ١,٠٧١,٤٣٠ دينار/ سهم وذلك بتوزيع أسهم منحة (مجانية) على المساهمين بواقع ٧.٦٩٢٣% من رأس المال المدفوع على المساهمين المسجلين كل بنسبة مساهمته كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥ ليصبح رأس المال المصرح به والمدفوع ١٥ مليون دينار/سهم .

وكذلك تم زيادة رأس المال من ١٥ مليون دينار/ سهم إلى ٤٥ مليون دينار/ سهم بشهر تشرين أول ٢٠٠٥ وذلك عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين بقيمة دينار واحد وبدون علاوة إصدار وتم تغطية ٢٩,١٣٦,٠٦٣ دينار/ سهم حتى نهاية العام وفي بداية العام ٢٠٠٦ تم تغطية باقي الأسهم الغير مغطى بواقع ٢٥,٥٠٠ سهماً للموظفين و ٨٣٨,٤٣٧ سهماً لكبار المساهمين من حملة ٥٠,٠٠٠ سهم فأكثر كل حسب نسبة مساهمته بسعر ٣,١٠٥ دينار.

كذلك تم تخفيض رأس المال من ٤٥ مليون دينار/ سهم إلى ٤٢,٠٦٥,١٢٩ مليون دينار/ سهم وبقيمة أسهم الخزينة والبالغة ٢,٩٣٤,٨٧١ دينار بتاريخ ٢٥/٤/٢٠١٣. كذلك قررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ ٢٨/٢/٢٠١٥ تخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة من تسعة أعضاء الى خمسة أعضاء .

وقد تم تسجيل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ .

أ- نشاط الشركة الرئيسي :

ويتمثل نشاط الشركة بالاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية وإقامة وإدارة المؤسسات السياحية والفنادق واستثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

* يقع المقر الرئيسي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركاتها التابعة في مدينة عمان - أم أذينة شارع أرتيريا عمارة رقم (٦) ، وقد بلغ عدد موظفيها ستة موظفين.

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

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

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي :

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي ٥٨,١٧٢,٧٨١ ديناراً و الذي يمثل استثمار الشركة في الاراضي و مشاريع تحت التنفيذ و مباني موزعة.

ثانياً : الشركات التابعة :

عدد الموظفين	النشاط الرئيسي	رأس المال (حصة/ دينار)	نسبة الملكية	سنة التأسيس	مكان التسجيل	اسم الشركة التابعة
-	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	٣٠,٠٠٠	%١٠٠	٢٠٠٤	الأردن	شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤولية)
-	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الاتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها .	٥٠,٠٠٠	%١٠٠	٢٠٠٦	الأردن	شركة براديس للمقاولات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.	٣٠,٠٠٠	%١٠٠	٢٠٠٤	الأردن	شركة آدم للاستثمارات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال صناعة أبواب وشبابيك من الألمنيوم وصناعة الديكورات التجارية والمنزلية وتركيب الأبواب.	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	٢٠٠٨	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية (محدودة المسؤولية)
-	تملك الأراضي لتنفيذ بناء المشاريع الإسككية.	٣٠,٠٠٠	%١٠٠	٢٠١٠	الأردن	شركة ذيبان للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	١,٠٠٠	%١٠٠	٢٠١١	الأردن	شركة الماحله للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	١,٠٠٠	%١٠٠	٢٠١١	الأردن	شركة العصري للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	١,٠٠٠	%١٠٠	٢٠١١	الأردن	شركة الفريط للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	١,٠٠٠	%١٠٠	٢٠١١	الأردن	شركة الغزلاتية للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	شراء وبيع أراضي	١,٠٠٠	%١٠٠	٢٠١٢	الأردن	شركة ضبعة للاستثمارات العقارية
-	إدارة وإنشاء التجمعات العقارية	١٥٠,٠٠٠	%٩٧.٥	٢٠٠٣	الأردن	شركة التجمعات العقارية

* علماً بأن عنوان الشركات التابعة هو شارع أرتيريا أم أذينة عمارة رقم (٦) .

ثالثاً : أ- أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

عضوية مجالس إدارة أخرى	الخبرات العملية	الشهادة العلمية		المنصب تاريخ العضوية	الاسم تاريخ الميلاد
		الدرجة	سنة التخرج		
رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.	رجل أعمال ومزاوول لمهنة المحاماة منذ عام ١٩٩٨.	بكالوريوس قانون	١٩٩٥	رئيس مجلس الإدارة ٢٠١٥/٢/٢٨	سامر علي خليف الشواورة ١٩٧٣
نائب رئيس مجلس إدارة في مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.	مفتق حسابات رئيسي طلال ابو غزالة ٢٠٠١-٢٠٠٤. مدير الرقابة والتفتيش-بورصة عمان ٢٠٠٤-٢٠٠٦.	بكالوريوس محاسبة	١٩٩٩	نائب رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر ٢٠١٥/٢/٢٨	خالد محمد ضريف الله المقابلة ١٩٧٨
عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. عضو مجلس إدارة في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.	رجل أعمال : خبرات مصرفية.	بكالوريوس مالية ومصرفية	٢٠٠٤	عضو ٢٠١٥/٢/٢٨	نصر عبد القتي محمود محمود ١٩٨١
عضو مجلس إدارة وعضو هيئة المديرين في عدد من الشركات. عضو مجلس إدارة في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.	رجل أعمال	بكالوريوس طب أسنان	٢٠٠٦	عضو ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ٢٠١٥/٢/٢٨	محمد علي خليف الشواورة ١٩٨٢
عضو سابق في شركة تهامة للاستثمارات المالية.	رجل أعمال	بكالوريوس محاسبة	٢٠٠٩	عضو ممثل شركة الحور للاستثمارات المالية ٢٠١٥/٢/٢٨	رامي خالد فايز اصبيح ١٩٨٠



ب- الإدارة العليا في الشركة ونبذة تعريفية عن كل منهم :

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
عامر محمد فهمي الطحاينة	رئيس قسم الحسابات قلم بأعمال مدير مالي لقافية ٢٠١٦/١٢/٣	٢٠١٢/٤/١	١٩٧٣/٧/٢٨	دبلوم برمجة ١٩٩٤	أكثر من ٢٠ سنة في مجال المحاسبة. يعمل حالياً قلم بأعمال مدير مالي منذ ٢٠١٢/٤/١.

رابعاً : بيان كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته ٥% فأكثر كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٦ مقارنة مع عام ٢٠١٥ :

الاسم	عدد الأسهم ٢٠١٦/١٢/٣١	النسبة إلى رأس	عدد الأسهم ٢٠١٥/١٢/٣١	النسبة إلى رأس المال
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	١٤,٩٠٨,٥٤٨	٣٥.٤%	١٤,٧٦١,٤٤٨	٣٥.١%
سامر علي خليف الشواره	٢,٧٤٣,١٥١	٦.٥%	٢,٨٧٦,٠١٣	٦.٨%
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	٣,٥١٧,٤٣٠	٨.٤%	٣,٦٣١,٧٦٩	٨.٦%
طارق محمد ابراهيم الحسن	١٤,٦٤٧,٢٢٥	٣٤.٨%	١٤,٢٠١,٢٢٦	٣٣.٧%

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

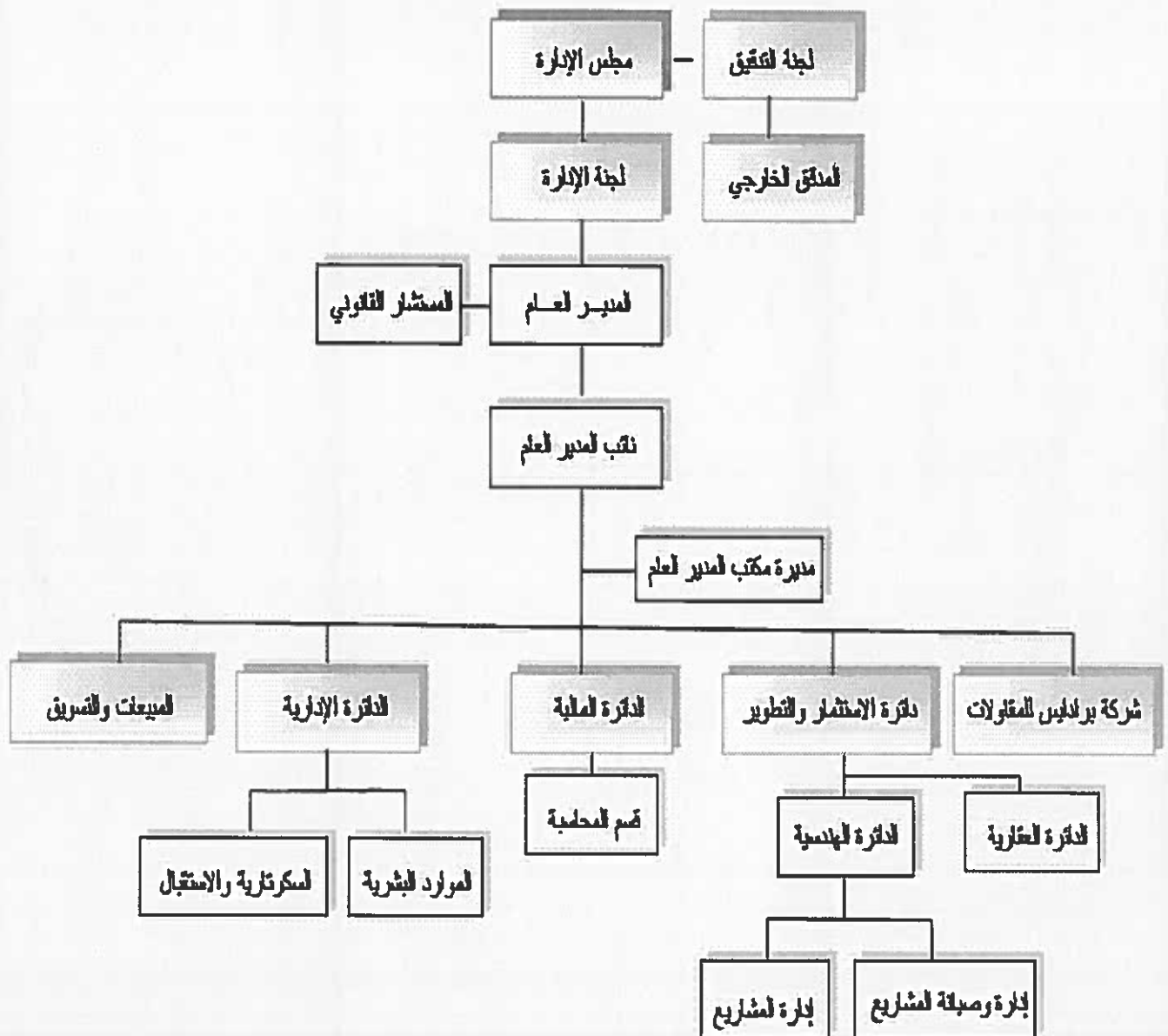
- ١- القطاع العقاري :- ويتمثل في الأراضي من خلال إقامة المشاريع التجارية عليها ويشكل هذا القطاع ما نسبته ٩٣.٤% من استثمارات الشركة .
- ٢- استثمارات الأسهم :- ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدمية والتي تمثل ٦.٦% من استثمارات الشركة .

سادساً : لا تعتمد الشركة على موردين محددين أو عملاء رئيسيين يشكلون ١٠% من إجمالي المشتريات أو الإيرادات .

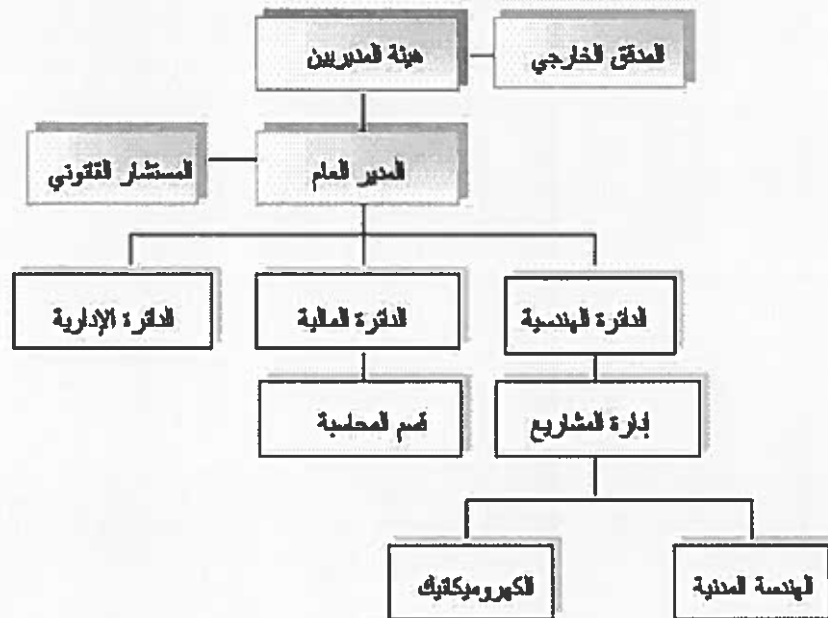
**سابعاً : * لا تتمتع الشركة بأية حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة .
* لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .**

ثامناً : لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر ملای على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .

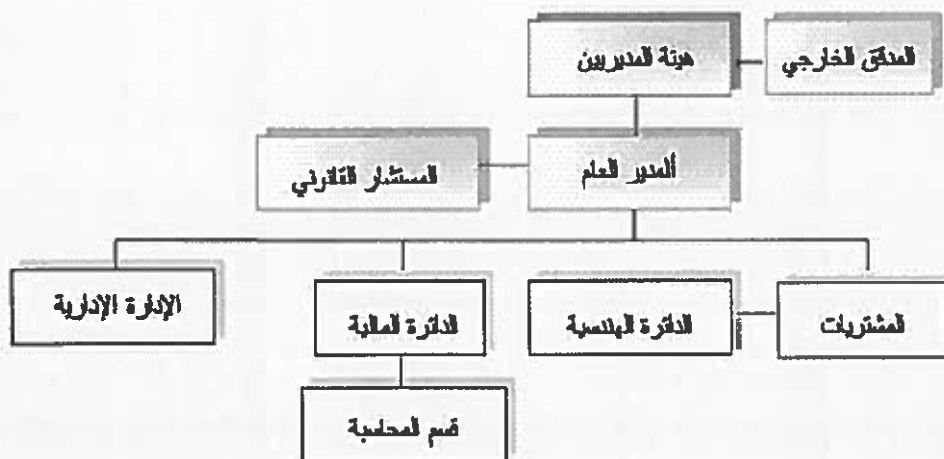
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



الهيكل التنظيمي لشركة النبال للإسكان



الهيكل التنظيمي لشركة براديس للمقاولات الإنشائية



ب- عدد موظفين الشركة وفئات مؤهلاتهم :

البيان	مستوى التعليم					الإجمالي
	دكتوراه	ماجستير	بكالوريوس	دبلوم	توجيهي فما دون	
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي	-	-	٣	١	٢	٦
فندق الكومودور	-	-	١	-	٣	٤
مركز العقبة التجاري	-	-	١	-	٣	٤

ج- الدورات التدريبية في الشركة :

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

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

حادي عشر : الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٦ :

١. العمل على توفير السيولة اللازمة لسداد الالتزامات .
٢. العمل على تحسين و تطوير الاراضي المملوكة من قبل الشركة .
٣. خفض التزامات الشركة اتجاه الغير و المتمثلة بتسديد جزء من القروض طويلة الاجل.

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

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

السنة	عدد الأسهم	الأرباح (الخسائر)	توزيع الأرباح	نسبة توزيع الأرباح	حقوق المساهمين	معدل إغلاق السهم بنهاية العام
٢٠١٢	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	(٦,٢٨٦,٨١١)	-	-	٥٢,٣١٥,٧٢٦	٢,٣٣٠
٢٠١٣	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٢,٢٧٠,٣٦٤	-	-	٥٥,٥٩٤,٠٦٦	٢,٣٠
٢٠١٤	٤٢,٠٦٥,١٢٩	(١,٥٨٤,٣١٦)	-	-	٥٢,٩٤٠,٨٣٥	٢,٦٨٠
٢٠١٥	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٢٩٩,٧٤٣	-	-	٥٣,٠٢١,٤١٢	١,٩٢٠
٢٠١٦	٤٢,٠٦٥,١٢٩	(١٠٨,٦٣٣)	-	-	٥٢,٥٨٥,٩٧٨	٢,٠٢

الرابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية ٢٠١٦ .

- قائمة الدخل الموحدة :

بلغ مجمل الربح ١,٢٩١,٠١٢ دينار للفترة من ٢٠١٦/١/١ ولغاية ٢٠١٦/١٢/٣١ مقارنة مع ٢,١٦١,٥٩٤ دينار للفترة من ٢٠١٥/١/١ ولغاية ٢٠١٥/١٢/٣١ .
كما بلغت الارباح الصافية بعد أقتطاع المخصصات و كافة الرسوم الحكومية مبلغ (١٠٨,٦٣٣) دينار للفترة من ٢٠١٦/١/١ ولغاية ٢٠١٦/١٢/٣١ مقارنة مع ٢٩٩,٧٤٣ دينار للفترة من ٢٠١٥/١/١ ولغاية ٢٠١٥/١٢/٣١ .

- قائمة المركز المالي:

١- الموجودات :

بلغ مجموع الموجودات المتداولة ٥,٥٦٦,٨٣٨ دينار للعام ٢٠١٦ مقارنة مع ٤,١٥٩,٧٧٨ دينار للعام ٢٠١٥ ، كما بلغ مجموع الموجودات غير المتداولة ٥٨,١٧٢,٧٨١ دينار للعام ٢٠١٦ مقارنة مع ٦١,٢٣٥,٠٣٥ دينار للعام ٢٠١٥ .

٢- المطلوبات :

بلغ مجموع المطلوبات و الايرادات المقبوضة مقدما مبلغ ١١,١٥١,٧٧٨ دينار للعام ٢٠١٦ مقارنة مع ١٢,٣٧١,٥٣٨ دينار للعام ٢٠١٥ .

٣- حقوق الملكية :

بلغ مجموع حقوق الملكية مبلغ ٥٢,٥٨٥,٩٧٨ دينار للعام ٢٠١٦ مقارنة مع ٥٣,٠٢١,٤١٢ دينار للعام ٢٠١٥ .

● مجموعة من النسب المالية التي تبين المركز للشركة في نهاية السنة المالية ٢٠١٦

اسم النسبة	٢٠١٦	٢٠١٥
عائد السهم الواحد	(٠.٠٠٣)	٠.٠٠٧
الموجودات الثابتة الى حقوق المساهمين	%١١١	%١١٦
نسبة التداول	١.١٤٠	٠.٧٣٩
المطلوبات المتداولة الى حقوق المساهمين	%٩.٣	%١٠.٦
الايرادات الى مجموع الموجودات	%٧.٢	%٥.١

الخامس عشر : التطورات المستقبلية الهامة و الخطة المستقبلية للشركة للعام ٢٠١٧ :

١. الاستمرار بتنفيذ الالية الموضوعية خلال عام ٢٠١٦ المتعلقة باستكمال المشاريع قيد التنفيذ او بيعها كما هي وذلك لتوفير سيولة مناسبة لاجاد فرص استثمارية ذات مردود اقتصادي مجدي .
٢. تسويق جزء من موجودات الشركة من الاراضي التي من شأنها أن توفر سيولة كافية لدعم هيكلة التدفقات النقدية للشركة .
٣. تنفيذ مشروع تحسين وتوسيع مركز العقبة التجاري لما في ذلك من اثر على دعم التدفقات النقدية للشركة .
٤. إعادة تأهيل وتشغيل فندق الكومودور لما في ذلك من اثر في حجم السيولة المتدفقة للشركة مما سيساهم في السيطرة على التحديات التي تواجهها الشركة .
٥. تماشياً مع توفير السيولة قامت إدارة الشركة وستقوم بإيجاد فرص استثمارية مستقبلية مجدية.
٦. تدرس إدارة الشركة إستغلال قطع الاراضي المملوكة للشركة والتي تمتاز بمواقع جغرافية إستراتيجية لاستثمارها أو اجتذاب مستثمرين لإقامة مشاريع استثمارية ذات جدوى اقتصادية .

السادس عشر : بلغت الأتعاب المهنية لتدقيق الحسابات للسنة المالية ٢٠١٦ للشركة الأم والشركات التابعة كالتالي :

المبلغ/ دينار	اسم الشركة
٥٩٢٠	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
١٥٠٠	شركة النبال للإسكان
١٥٠٠	شركة براديس للمقاولات
٥٠٠٠	فندق الكرمودور
١٣٩٢٠	المجموع

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

الرقم	أعضاء المجلس والإدارة العليا	عدد الأسهم باسم الممثل ٢٠١٦	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم ٢٠١٦/١٢/٣١	عدد الأسهم ٢٠١٥/١٢/٣١
١	السيد سامر علي خليف الشواور	نفسه	رئيس مجلس الإدارة	أرمني	٢,٧٤٣,١٥١	٢,٨٧٦,٠١٣
٢	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد خالد محمد ضيف الله المقابلة	-	نائب رئيس مجلس الإدارة	أرمني	٣,٥١٧,٤٣٠	٣,٦٣١,٧٦٩
٣	السيد نصر عبد القتي محمود محمود	نفسه	عضو	عراقي	١,١٢١,٩٢١	٧٧٦,٢٢١
٤	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد محمد علي خليف الشواور	٥٠٧,٦٩٨	عضو	أرمني	١٤,٩٠٨,٥٤٨	١٤,٧٦١,٤٤٨
٥	شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد رامي خالد فليز اصبيح	٥,٠٠٠	عضو	أرمني	٧٢٣,١٨٩	٤٢٦,٧٧٣

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

الرقم	الاسم	المنصب	الشركة المسيطر عليها	عدد الأسهم ٢٠١٦/١٢/٣١	عدد الأسهم ٢٠١٥/١٢/٣١
١	السيد سامر علي خليف الشواور	رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	١٦,٦٧٣,٨٥٣ ٤٧٦,٩٣٠	١٩,٠٢٤,١٦٠ ١,٠٣١,٠٨٨



٢	السيد نصر عبد القتي محمود محمود	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	٢,١١٧,٩١٠ ١٠,٢٧٠	١,٥٥١,٧٨٩ ١٠,٥٧٠
٣	السيد محمد علي خليف الشواور	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	٤,٧٤٣,٥٤٤ -	٥,٣٥٢,٢٦٥ ٢٣,٣٠٠

• لا يوجد أي شركات أخرى مسيطر عليها من قبل أي أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم الشخصية أو المعنوية.

ب- عدد الاوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم ٢٠١٦/١٢/٣١	عدد الأسهم ٢٠١٥/١٢/٣١
١	السيد عامر محمد فهمي الطحانية	رئيس قسم الحسابات قائم بأعمال مدير مالي لغاية ٢٠١٦/١٢/٣١	أرمني	-	-

• لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا وأقاربهم.

ج- عدد الاوراق المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا (الزوجة و الاولاد القصر):

- لا يوجد أية مساهمة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة أو أقارب أشخاص الإدارة العليا.
- لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من قبل أقرباء رئيس و أعضاء مجلس الإدارة و الادارة العليا.

الثامن عشر : أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاه أعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٦ :

- لم يتقاضى أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة مزايا و مكافآت خلال عام ٢٠١٦.

ب - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام ٢٠١٦ :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
عامر محمد فهمي الطحانية	رئيس قسم الحسابات قائم بأعمال مدير مالي لغاية ٢٠١٦/١٢/٣١	٢١,٠٠٠	-	٢١,٠٠٠

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 الإدارة 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.

– الحاكمية المؤسسية:-

اعتمد مجلس ادارة الشركة دليل الحاكمية المؤسسية منهجاً لعمل الشركة للوصول الى تحقيق مبادئ الحاكمية المؤسسية التي تشمل:-

١. الشفافية والافصاح عن وضع الشركة المالي والاداري.
٢. اقامة علاقات بناءة مستدامة مع كافة مساهمي الشركة وعلى حد سواء وذلك من خلال قنوات الاتصال التالية :
 - تزويدهم بالتقرير السنوي للشركة.
 - الاجتماعات السنوية للهيئة العامة.
 - موقع الشركة الالكتروني www.uld.jo للاطلاع على البيانات الخاصة بالشركة وللرد على كافة استفساراتهم.
 - نشر القوائم المالية الربع والنصف سنوية والسنوية وأية بيانات جوهرية اخرى في الصحف المحلية.
 - تزويد مراقب عام الشركات وهيئة الاوراق المالية وبورصة عمان بكافة البيانات المطلوبة ووفقاً للتعليمات والقوانين السارية.
٣. تنظيم العلاقات مع كافة الاطراف الاخرى المعنية ما بين مجلس الادارة والادارة التنفيذية وموظفي الشركة والجهات الرقابية المختلفة.
٤. العمل على تطوير أنظمة الضبط والرقابة الداخلية والتأكد من مدى فعاليتها من خلال تقييم اداء الشركة ومدى تقيدها بتطبيق السياسات والاجراءات الرقابية والمساءلة المحاسبية وصولاً الى تحقيق اهداف الشركة المرجوة.

مجلس ادارة الشركة:

- يتألف مجلس ادارة الشركة من خمسة أعضاء يتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة للمساهمين ولمدة اربعة سنوات.
- تم انتخاب مجلس الادارة الحالي في ٢٠١٥/٢/٢٨.
- ينتخب مجلس الادارة من بين اعضائه رئيساً للمجلس ونائباً للرئيس وفقاً لأحكام قانون الشركات.
- ان مهمة مجلس الادارة الاساسية هي حماية حقوق المساهمين والعمل الدؤوب لتنميتها.
- فيما يلي البنود التي لم يتم تطبيقها في دليل قواعد الحوكمة للشركات المساهمة العامة:-



• إجتماعات الهيئة العامة

القاعدة	الاسباب
يوجه مجلس الإدارة الدعوة الى كل مساهم لحضور إجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهم قبل ٢١ يوماً من التاريخ المقرر لعقد الإجتماع ,على أن يتم إعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الإجتماع بما في ذلك إختيار المكان والزمان	يجري حالياً إرسال الدعوات بالبريد والتسليم باليد حسب واقع الحال وذلك لعدم توفر جميع عناوين المساهمين إلكترونياً

- عقد مجلس الادارة ١٥ اجتماعاً خلال العام ٢٠١٦.
- قام مجلس الادارة بتشكيل اللجان التالية المنبثقة عنه وتحديد أهدافها وصلاحياتها ومسؤولياتها:

١- لجنة التدقيق :

- السيد/ خالد محمد المقابلة
- السيد/ نصر عبد القني محمود
- السيد/ محمد الشواورة

٢- لجنة الادارة :

- السيد/ سامر علي خليف الشواورة
- السيد/ نصر عبد القني محمود
- السيد/ خالد محمد ضيف الله المقابلة

- اجتمعت لجنة التدقيق اربع مرات خلال العام ٢٠١٦ بحثت خلالها البيانات المالية للشركة ربع السنوية ونصف السنوية والسنوية بالاضافة الى مناقشة ملاحظات مدقق حسابات الشركة وتقارير المدقق الداخلي للشركة وتقديم التوصيات الى مجلس ادارة الشركة لاتخاذ الاجراءات المناسبة بشأنها.

(ج) اقرارت مجلس الإدارة

1- يقر مجلس الإدارة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية 2017 .

2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته في اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة

سامر علي الشواورة

نائب الرئيس

خالد محمد العقابله

عضو

نصر عبد الغني محمود

عضو

محمد علي الشواورة

د. محمد الشواورة

عضو

رامي خالد اصبيح

رامي خالد اصبيح

3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي

رئيس مجلس الإدارة

سامر علي الشواورة

المدير العام

معاذ مصطفى عناية

رئيس قسم الحسابات

قائم بأعمال المدير المالي

عامر محمد الطحانية

**جدول أعمال الهيئة العامة
العادي السنوي الحادي والضررون
للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١**

يرجو مجلس الادارة من الهيئة العامة النظر في جدول الاعمال و اتخاذ القرار المناسب:

- ١- تلاوة محضر أجمع الهيئة العادي السابق و المنعقد بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٣ والمصادقة عليه.
- ٢- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ والخطة المستقبلية للشركة .
- ٣- الاستماع إلى تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٦.
- ٤- مناقشة البيانات المالية للسنة المالية المنتهية كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٦ والمصادقة عليها.
- ٥- إبراء ذمة أعضاء امجلس الإدارة من المسؤولية عن تصرفاتهم خلال السنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١.
- ٦- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠١٧ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- ٧- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال على أن يحظى الاقتراح على موافقة عدد من المساهمين يمثلون مالا يقل عن ١٠% من عدد الأسهم الممثلة في الاجتماع.





UNION LAND
DEVELOPMENT

الإتحاد
لتطوير الأراضي

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

فهرس

٢٩-٢٦	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٣٠	قائمة المركز المالي الموحدة
٣١	قائمة الدخل الموحدة
٣٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٣٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٣٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٦٢-٣٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة وبيان التكتفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، وأدائها المالي وتكتفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

امسار الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمقتضيات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين كليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأولينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد أن بيانات التدقيق الشفوية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

إن امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية التصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا عنها ولذا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الآخر .

- الممتلكات والمعدات

وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فإن على الشركة مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك وإن تقوم بإجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وصد ظهور أية أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد أو في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني قيمتها لمبدأ تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الإدارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات إن وجدت، ونظرا لأهميتها فإنها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة.

- المديون والشيكات برسم التحصيل

وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فإن على الشركة مراجعة عملية احتساب مخصص تدني المديون، تقوم الإدارة بتقدير الانخفاض في قيمة الذمم المدينة من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات، ونظرا لأهميتها فإنها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة، ولقد تم الاعتراف بمخصص تدني مديون.

كيفية التعامل مع الأمور الأساسية في أعمال التدقيق

- الممتلكات والمعدات

إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال ومراجعة شراء الأصول وبيعها خلال السنة، والتأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، ومطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من أن الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوفرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات، ولقد ركزنا أيضا على مدى كفاية الفصاحات للشركة حول الممتلكات والمعدات.

- المديون والشيكات برسم التحصيل

إن إجراءات التدقيق شملت إجراءات الرقابة المستخدمة من قبل الشركة على عملية تحصيل الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل، والتحقق من أرصدة عين من ذمم العملاء من خلال استلام التأييدات المباشرة، وتم دراسة كفاية مخصص التدني المرصود مقابل الذمم المدينة وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوفرة حول مخاطر الذمم الاجلة، ولقد قمنا أيضا بكفاية الفصاحات للشركة حول التقديرات المهمة في الوصول لمخصص تدني المديون.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. حيث تتضمن المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبيد أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى ، وعند قيامنا بذلك فلنأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء إجراءات التدقيق أو يظهر عليها خلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات لنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والاشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية
إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية ، والإقصاد حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بالإستمرارية الشركة وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تكوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

إن الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد التقارير المالية

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مدققي الحسابات على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأياً حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، ونعتبر جوهرياً إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمي البيانات المالية الموحدة.

محجز من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، فالتأكد من ممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة الى:

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لفرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة للمعدة من قبل الإدارة.

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم ثيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم ثيقن جوهري ، فلنحس مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإصحاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

نواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

لتقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ للشركة بقرود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متفقة معها ونوصى بالمصادقة عليها.

عبد الكريم خليل
إجازة مزبولة رقم (١٩٦)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٢٨ شباط ٢٠١٧



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

الموجودات	٢٠١٦	٢٠١٥	يضاح
موجودات غير متداولة			
ممتلكات و محلات	٣,٩٣٦,٩٥٥	٤,٠٩٠,٥٢٥	٤
مشاريع تحت التنفيذ	٦,٩٠٣,٤٨٨	٦,٨١٦,٨٨٦	٥
إستثمارات في أراضي	٢٤,٦٧٢,٦٧٢	٢٦,٩٧٦,٠٨٨	٦
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل للشامل الاخر	٣,٧٣٦,٠١٩	٤,٠٨٨,٢١٠	٧
مباني مزجورة بالمصالي	١٨,٩٢٣,٦٤٧	١٩,٢٦٣,٢٢٦	٨
مجموع الموجودات غير المتداولة	٥٨,١٧٢,٧٨١	٦١,٢٣٥,٠٣٥	
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة لغيري	٤٢٨,٨٦٩	٣٨٨,٤٢٨	٩
ايرادات مستحقة القبض	٤٩,٨٧٨	٥٤,٦٢٨	١٠
بضاعة	٢٨,٨١٥	٣١,٧٨٢	
مدفون وأوراق قبض وشيكات برسم التحويل	٤,٨٥٣,٩٥٥	٣,٦٧٧,٥٧٣	١١
نقد وما في حكمه	٢٠٥,٣٢١	٧,٣٦٧	
مجموع الموجودات المتداولة	٥,٥٦٦,٨٣٨	٤,١٥٩,٧٧٨	
مجموع الموجودات	٦٣,٧٣٩,٦١٩	٦٥,٣٩٤,٨١٣	
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	١
علاوة إصدار	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	١٢
إحتياطي إيجاري	١,٥٨٤,٦٥٢	١,٥٨٤,٦٥٢	١٢
إحتياطي إختفاري	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥	١٢
إحتياطي عام	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١٢
إحتياطي القيمة العادلة	٣٢٦,٣٢٦	٦٦٠,٥٧٨	
أرباح مبدرة	١,٥٥١,١٨٠	١,٦٥٢,٣٦٢	
مجموع حقوق الملكية	٥٢,٥٨٥,٩٧٨	٥٣,٠٢١,٤١٢	
حقوق غير مسيطر عليها	١,٨٦٣	١,٨٦٣	
مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها	٥٢,٥٨٧,٨٤١	٥٣,٠٢٣,٢٧٥	
إيرادات مقبوضة مقدماً ومزجولة	١,١١٣,٥٨٨	١,١٣٣,٠٦٠	١٣
مطلوبات غير متداولة			
قروض طويلة الأجل	٥,١٥٤,٢٨٥	٥,٦٠٨,٥٧٧	١٤
مجموع المطلوبات غير المتداولة	٥,١٥٤,٢٨٥	٥,٦٠٨,٥٧٧	
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة لغيري	١,٢٦٣,١٤٨	١,٦٥٣,٥٤٩	١٥
دائنون وشيكات مزجولة الدفع	١,٣٥١,٨١٧	٨٣٣,٧٥٨	١٦
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	١,٩٠٠,٠٠٠	٢,٦٩٢,٦٠٠	١٤
بنوك دائنة	٣٦٨,٩٤٠	٤٤٩,٩٩٤	١٧
مجموع المطلوبات المتداولة	٤,٨٨٣,٩٠٥	٥,٦٢٩,٩٠١	
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها	٦٣,٧٣٩,٦١٩	٦٥,٣٩٤,٨١٣	

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	
			الإيرادات التشغيلية :
٨٨٣,٠٩٤	١,٨١٩,٠١٩		إيرادات بيع أراضي وأخرى
١٦٥,٧٢٥	٢٢٨,٥٣٢		إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٢,٢٩٣,١٧٧	٢,٥٦٦,٣٥٠		إيرادات إيجارات
٣,٣٤١,٩٩٦	٤,٦١٣,٩٠١		مجموع الإيرادات التشغيلية
			التكاليف التشغيلية :
(٦٤٦,٧٨٥)	(٢,٣١٨,١٨١)		تكلفة بيع أراضي
(٨٥,٧٣٨)	(١٤١,٨٠٧)	٢٠	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
(٤٤٧,٨٧٩)	(٨٦٢,٩٠١)		تكلفة إيجارات
(١,١٨٠,٤٠٢)	(٣,٣٢٢,٨٨٩)		مجموع التكاليف التشغيلية
٢,١٦١,٥٩٤	١,٢٩١,٠١٢		معدل ربح السنة
(٥٤٦,١٢٦)	(٣٠٩,٥٠٨)	٢١	مصاريف إدارية وصومية
(١٩٨,٥٤٢)	(٩٥,٤٨٧)	٢٢	صافي النشاط للفندق للكمونور
(٩٣٣,٧٠٩)	(٨٤١,٦٤٣)		مصاريف مالية
(٧٥,٨٦١)	(٣٦,٢٨٢)	٢٣	إيرادات ومصاريف أخرى
٤٠٧,٨٥٦	٨,٠٩٢		ربح السنة قبل الضريبة
(١٠٨,١١٣)	(٣٧,٤٨٤)	١٩	ضريبة دخل
-	(٧٩,٢٤١)		ضريبة دخل سلوات سابقة
٢٩٩,٧٤٣	(١٠٨,٦٣٣)		(خسارة) / ربح السنة
			(خسارة) / ربح السنة تعود إلى :
٢٩٩,٧٤٣	(١٠٨,٦٣٣)		أصحاب الشركة الأم
-	-		حقوق غير مسطر عليها
٢٩٩,٧٤٣	(١٠٨,٦٣٣)		
			(خسارة) / ربحية للسهم :
٠,٠٠٧	(٠,٠٠٣)		(خسارة) / ربحية للسهم - دينار / سهم
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح
٢٩٩,٧٤٣	(١٠٨,٦٣٣)	
(١٨٣,٦٧٠)	٧,٤٥١	
١١٦,٠٧٣	(١٠١,١٨٢)	
(٣٥,٤٩٦)	(٣٣٤,٢٥٢)	٢٤
٨٠,٥٧٧	(٤٣٥,٤٣٤)	
٨٠,٥٧٧	(٤٣٥,٤٣٤)	
-	-	
٨٠,٥٧٧	(٤٣٥,٤٣٤)	

(خسارة) / ربح السنة

يضاف : بلود الدخل الشامل الأخرى

ارباح / (خسارة) بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح المدورة

التغير في احتياطي القيمة العادلة

مجموع (الخسارة) / الربح الشامل للسنة

مجموع الدخل الشامل يعود الى :

اصحاب الشركة الام

حقوق غير مسيطر عليها

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

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

المجموع	حقوق غير مسجل عليها	المجموع	الارباح الدورية	احتياطي التكلفة		احتياطي عام	اختياري	احتياطي إجباري	إحتياطي إصدار	علاوة الإصدار	رأس المال	
				العلالة	احتياطي التكلفة		اختياري					
٥٢,٩٤٢,٦٩٨	١,٨٦٣	٥٢,٩٤٠,٨٣٥	١,٥٥٥,٧٤٢	٦٩٦,٠٧٤	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٦٥,١٩٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	-	٤٢,٠٦٥,١٢٩	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
٨٠,٥٧٧	-	٨٠,٥٧٧	١١٦,٠٧٣	(٣٥,٤٩٦)	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(١٩,٤٥٣)	-	-	-	-	١٩,٤٥٣	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي الاجباري
٥٣,٠٢٣,٢٧٥	١,٨٦٣	٥٣,٠٢١,٤١٢	١,٦٥٢,٣٦٢	٦٦٠,٥٧٨	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٨٤,٦٥٢	٤,٢٥٣,٦٥٩	-	٤٢,٠٦٥,١٢٩	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(٤٣٥,٤٣٤)	-	(٤٣٥,٤٣٤)	(١٠١,١٨٢)	(٣٣٤,٢٥٢)	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
٥٢,٥٨٧,٨٤١	١,٨٦٣	٥٢,٥٨٥,٩٧٨	١,٥٥١,١٨٠	٣٢٦,٣٢٦	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٨٤,٦٥٢	٤,٢٥٣,٦٥٩	-	٤٢,٠٦٥,١٢٩	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	الأنشطة التشغيلية
٤٠٧,٨٥٦	٨,٠٩٢	ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح السنة قبل الضريبة :
٥٧٢,٦٩٠	١١٠,٤٦٦	استهلاكات
(١٨٣,٦٧٠)	٧,٤٥١	إرباح / (خسارة) بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٩٣٣,٢٠٩	٨٤١,٦٤٣	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العامة :
١,٤١٣,٠٣٣	(١,٣٩٥,٦٧٢)	للمدينون والبراق القرض والشيكات برسم التحصيل
٢٣,١٩٨	٢,٦٦٧	البضاعة
٦,٤٥٨	(٤٠,٤٤١)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
٦,٣٨٨	٤,٧٥٠	إيرادات مستحقة القبض
١,٦٣٧	٧٣٧,٣٤٩	الدائرون والشيكات موزلة الدفع
٥٠٥,٨٦٠	(٥٠٧,١٢٦)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٣٢١,١١٠	(١٩,٤٧٢)	الإيرادات المقرضه مقدماً وموزلة
٤,٠٠٧,٧٦٩	(٢٤٩,٩٩٣)	التنقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٩٣٣,٢٠٩)	(٨٤١,٦٤٣)	مصاريف مالية مدفوعة
٣,٠٧٤,٥٦٠	(١,٠٩١,٦٣٦)	صافي التدفق (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٨٦٩,٠١٨)	١٧,٩٣٩	التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٢٨٦,٠٥٠	٢,٣٠٣,٤١٦	التغير في إستثمارات في أراضي
(١٤,٨٠٩)	(٨٦,٦٠٢)	التغير في مشاريع تحت التنفيذ
(٦١,١٧٢)	٤٣,١٠٤	التغير في ممتلكات ومعدات
(١٣٠,٤٠٧)	٣٣٩,٦٧٩	مباي موزرة بالصافي
(٧٨٩,٣٥٦)	٢,٦١٧,٥٣٦	صافي التدفق المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
١٥٦,٤٢٠	(٨١,٠٥٤)	(تسديد إلى) / تمويل من البنوك الدائنة
(٢,٤٤٣,٩٦٤)	(١,٢٤٦,٨٩٢)	تسديد إلى قروض
(٢,٢٨٧,٥٤٤)	(١,٣٢٧,٩٤٦)	صافي التدفق المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٢,٣٤٠)	١٩٧,٩٥٤	صافي التغير في التدفق وما في حكمه
٩,٧٠٧	٧,٣٦٧	التدفق وما في حكمه ١ كانون الثاني
٧,٣٦٧	٢٠٥,٣٢١	التدفق وما في حكمه ٣١ كانون الأول

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول 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 ٤٢,٠٦٥,١٢٩ دينار أردني، مقسم الى ٤٢,٠٦٥,١٢٩ سهم قيمة كل منها دينار أردني واحد.

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

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

تشتمل القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ على القوائم المالية للشركة والقوائم المالية للشركات التابعة التالية :

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بلغت ٢٧,٧٥٥ دينار أردني (٢٠١٥ : ١٢,٨٠٧) دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
١١٨,٦٢٩	٢٠,٩٦٦	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(١٣٧)	(١٦٢)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٦,٠٠٠	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٧٢,٣١٢)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٦٤,٩٨٧)	٦,٩٥١	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
(١٢,٨٠٧)	٢٧,٧٥٥	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مبلغ ١٧,٨٧٢,٦٢٦ دينار أردني (٢٠١٥ : ١٧,٨٤٤,٨٧١) دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٥,٩٢٦,٤٧٤	٥,٩٤٧,٤٤٠	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٤٧٨,٧٧٩	٤٧٨,٦١٧	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٥,٨٤٤,٢٨٦	٥,٨٤٤,٢٨٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٤٣,١٠٨)	(٤٣,١٠٨)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
١,٦٥٨	١,٦٥٨	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
٤٤١	٤٤١	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٦	٤٦٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٥	٤٦٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٦	٤٦٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٦٤,٦٦٦)	(٥٧,٧١٥)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥,٦٩٩,٦١٠	٥,٦٩٩,٦١٠	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
١٧,٨٤٤,٨٧١	١٧,٨٧٢,٦٢٦	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (ببيع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:
أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦,٨٦٧,٠٥٨	٦,٨١٣,٢٠٦	مجموع الموجودات
٩٤٠,٥٨٤	٨٦٥,٧٦٦	مجموع المطلوبات
٥,٩٢٦,٤٧٤	٥,٩٤٧,٤٤٠	مجموع حقوق الملكية
٢٠٣,٣١٦	٢١١,٤٣٤	مجموع الإيرادات
١١٨,٦٢٩	٢٠,٩٦٦	ربح السنة
٩٤٨,٦٨٣	٩٨٢,٠٠٢	مباني مزجزة بالصافي
١٧٢,٣٠١	١٠٤,٨١١	ممتلكات ومعدات
٥,٦٩١,٣١٧	٥,٦٧٤,٣٩٨	مطلوبات من جهات ذات علاقة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

ب- شركة براداييس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

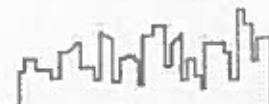
٢٠١٥	٢٠١٦	
٧٠٩,٢٤٢	٧٠٩,٢٤٢	مجموع الموجودات
٢٣٠,٤٦٣	٢٣٠,٦٢٥	مجموع المطلوبات
٤٧٨,٧٧٩	٤٧٨,٦١٧	مجموع حقوق الملكية
(١٣٧)	(١٦٢)	خسارة السنة
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	رأس المال

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	
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٧,٥٢٠	مجموع الموجودات
٤٣٩,٧٤٨	٤٣٤,٧٤٨	مجموع المطلوبات
١,١٥٦,٧٧٢	١,١٦٢,٧٧٢	مجموع حقوق الملكية
٦,٠٠٠	-	ربح 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 الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

ج- شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

ح- شركة براديس للصناعات المصيرية 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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

ر - شركة القلائية للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

ز - شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
١٥٣,٦٥٥	١٣١,٧٤٩	مجموع الموجودات
٢١٨,٣٢١	١٨٩,٤٦٤	مجموع للمطلوبات
(٦٤,٦٦٦)	(٥٧,٧١٥)	مجموع حقوق الملكية
(٦٤,٩٨٧)	٦,٩٥١	ربح / (خسارة) السنة
١٢٤,٧١٦	١٢٤,٧١٦	إستثمارات في أراضي وعقارات
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان.

٢ - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

يسرى تطبيقها للفترة السنوية
التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعلنة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الايجارات"

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبتع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة. ان السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:

أساس توحيد البيانات المالية الموحدة

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة 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 بفرض 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 تغييرات 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.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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

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

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

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

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

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 أساس 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.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

المدينون

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقرّر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تكني مدينون عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

مخصص تكني مدينون

قامت الإدارة بتقدير مدى قابلية تحصيل الذمم المدينة وتم تقدير مخصص الديون المشكوك بتحصيلها بناءً على الخبرة السابقة والبيئة الاقتصادية السائدة .

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح.

الاستثمارات في الأراضي

تظهر الاستثمارات في الأراضي بالتكلفة، وذلك استناداً 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.

الاستثمارات العقارية

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

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة، ويتم رسلة تكاليف الإقراض على المسحوبات من القروض لتسويل هذه المشاريع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية، لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة إلى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً 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 الاقتصادية 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 قائمة الدخل الشامل 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 الموحد. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة انخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية الموحدة.

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التصفقات 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 احتفاظ 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 الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي	
٢ %	مباني وهياكل
٩ - ١٢ %	أثاث ومفروشات
١٢ - ١٥ %	آلات ومعدات
١٥ %	أجهزة حاسوب
١٥ %	هواتف ومقاسم
١٥ %	مصاعد
١٠ %	نظام الصوت والموسيقى
١٠ - ٢٠ %	ديكورات
١٥ %	سيارات
٩ - ٢٥ %	تجديلات وتحسينات
١٠ %	موقع إلكتروني وبرامج محاسبة

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 لتكدي القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتكدي القيمة، يتم احتساب خسائر تكدي تبعاً لمسياسة تكدي قيمة الموجودات.

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

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

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

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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

الدائنون 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 الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالنزلة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

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

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات 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 ومفصلة على النحو التالي :

- مخصص إلتزامات محتملة حيث يتم أخذ مخصصات لمواجهة أية إلتزامات قضائية إستناداً لرأي المستشار القانوني للشركة.
- مخصص تكلي مدينون حيث يتم مراجعة مخصص الديون ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم إحتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- يتم إثبات خسارة تكلي الإستثمارات في الأراضي ، إن وجدت، إعتماًداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التكني ويعاد النظر في ذلك التكني بشكل دوري.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تكني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الموحدة للسنة.

- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات إحتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التكني (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات 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 واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الإستدراك لها وفقاً لمبدأ الإمتحاق ، يتم إحتساب 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.

تحويل العملات الأجنبية

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٢,٢٦٣,٨٨٠	-	-	٢,٢٦٣,٨٨٠
أراضي *			
٢,٢٢٢,٦٧٣	-	-	٢,٢٢٢,٦٧٣
مباني وهناجر			
١٢٦,٣٢٥	-	-	١٢٦,٣٢٥
أثاث ومفروشات			
٣٨٥,٣٨٩	٧٠٠	(١,٤٨٣)	٣٨٤,٦٠٦
آلات ومعدات			
٨٧,٠٢٦	-	-	٨٧,٠٢٦
أجهزة حاسوب			
٤٢,٢٥٩	-	-	٤٢,٢٥٩
هواتف ومقاسم			
٢٣,٣٠٠	-	-	٢٣,٣٠٠
مصاعد			
٢٥,٨٩١	-	-	٢٥,٨٩١
نظام الصوت والموسيقى			
٧٥,٣٥١	-	-	٧٥,٣٥١
ديكورات			
١١٥,٥٧١	-	(٦٦,٠٠٠)	٤٩,٥٧١
سيارات			
٦٨٣,٠٨٠	١١,٠٤٩	-	٦٩٤,١٢٩
تجديدات وتحسينات			
١٦,٩٨٨	-	-	١٦,٩٨٨
٦,٠٦٧,٧٣٣	١١,٧٤٩	(٦٧,٤٨٣)	٦,٠١١,٩٩٩
موقع الكتروني وبرامج محاسبة			
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
٨٩٨,٥٠٤	٩١,٠٤٥	-	٩٨٩,٥٤٩
مباني وهناجر			
١٠٧,٢٥٨	٧,٠٣٤	-	١١٤,٢٩٢
أثاث ومفروشات			
٣٦٨,٥٣٤	٢,٣٧٤	(١,٤٨٣)	٣٦٩,٤٢٥
آلات ومعدات			
٨٢,٠٧١	-	-	٨٢,٠٧١
أجهزة حاسوب			
٣٨,٥١٤	-	-	٣٨,٥١٤
هواتف ومقاسم			
٢٣,٣٠٠	-	-	٢٣,٣٠٠
مصاعد			
٢٥,٨٩١	-	-	٢٥,٨٩١
نظام الصوت والموسيقى			
٤٢,٥٧٩	٦,٠٣٠	-	٤٨,٦٠٩
ديكورات			
٤٣,٣١٦	٢,٣٣٩	(١١,١٤٧)	٣٤,٥٠٨
سيارات			
٢٤٣,٠٤٨	-	-	٢٤٣,٠٤٨
تجديدات وتحسينات			
١٠,٤٢٢	١,٦٤٤	-	١٢,٠٦٦
١,٨٨٣,٤٣٧	١١٠,٤٦٦	(١٢,٦٣٠)	١,٩٨١,٢٧٣
موقع إلكتروني وبرامج محاسبة			
مجموع الاستهلاكات			
٩٣,٧٧١	-	-	٩٣,٧٧١
ينزل : مخصص تنكي ممتلكات ومعدات			
٤,٠٩٠,٥٢٥	القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني		

٣,٩٣٦,٩٥٥

القيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٥ - المشاريع تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع شاليهات الزارة الجنوبية ، وإن تفاصيل هذا البند هي كما يلي:-

٢٠١٥	٢٠١٦	
		مشروع شاليهات الزارة الجنوبية :
١,٣٨١,٨٤٨	١,٣٨١,٨٤٨	كلفة الأرض
٨٦,٢٠٠	٨٦,٢٠٠	تصاميم وإشراف
٣٤٦,٣٨٦	٣٤٦,٣٨٦	رسوم ورخص
٥,٠٦٢,٠٥٢	٥,١٤٨,٦٥٤	تكاليف أعمال البناء وأخرى
١,٥٤٠,٤٠٠	١,٥٤٠,٤٠٠	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
٨,٤١٦,٨٨٦	٨,٥٠٣,٤٨٨	
١,٦٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	ينزل : مخصص تقني مشاريع تحت التنفيذ
٦,٨١٦,٨٨٦	٦,٩٠٣,٤٨٨	

٦ - الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٢٤,٦٧٢,٦٧٢ دينار أردني، (٢٠١٥: ٢٦,٩٧٦,٠٨٨ دينار أردني) وتتضمن أراضي بمبلغ ٤١٣,٥١٧ دينار أردني غير مسجلة بإسم الشركة وإنما مسجلة بإسم رئيس مجلس الإدارة السابق السيد عصام سلفيتي، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس السابق تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة، هذا ولم يتم نقل ملكية هذه الأراضي للشركة، علماً أن العمل جاري على نقل ملكية هذه الأراضي لتسجيلها بإسم الشركة.

من ضمن الاستثمارات في الأراضي قطعة أرض رقم (٣٤) حوض رقم (١١) حنو الصوفية تبلغ مساحتها ٦٢٣٤ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها في دفاتر الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ مبلغاً وقدره ١,٥٩٧,٥٢٠ دينار أردني، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ٤.٦٨١.٥١٤ دينار أردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الأرض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

كما ان من ضمن الاستثمارات في الأراضي قطع أراضي رقم (٣٥٩ ، ٣٥٨ ، ٣٥٧) حوض رقم (٨) النعاجية من أراضي البادودة والبالغة مساحتها ١٠٢,٠٩٠ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها حسب سجلات تلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول مبلغاً وقدره ٦,٥٣٧,٤٥٧ دينار أردني ، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ٥,٦٢٦,٩٥٥ دينار أردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الأرض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

بناءً على تقييم الخبراء العقاريين خلال عام ٢٠١٣ فإن القيمة السوقية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند وبند المباني المؤجرة تبلغ قيمتها مبلغاً وقدره ٦٩,١٨٩,١١٦ دينار أردني وبينما تبلغ كلفة هذه الأراضي والمباني المؤجرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ حسب السجلات مبلغاً وقدره ٣٥,٢٦٠,٦٥٤ دينار أردني.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٧- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٢٢,٨١١	١٤٤,٨٢٦	استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها ٧٤,٢٧٠ سهم (٢٠١٥ : ٧٤,٢٧٠ سهم)
١,٨٦٧,٧١٩	١,٦١٤,٩٤٥	استثمار في شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ١,٤٠٤,٣٠٠ سهم (٢٠١٥ : ١,٤٠٤,٣٠٠ سهم)
١٣٥	١٣٥	استثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها ٢٨١ سهم (٢٠١٥ : ٢٨١ سهم)
٢٤,١٩١	٢١,٠٤٢	استثمار في شركة القنص للإستثمارات العقارية ذ.م.م ، بأسهم عددها ٦٩,١١٨ سهم (٢٠١٥ : ٩٣,٦١٨ سهم)
١٩,٠٣٢	٧٤٩	استثمار في شركة الميثاق بأسهم عددها ٤٦٨ سهم (٢٠١٥ : ١٧,٩٥٥ سهم)
١,٩٥٤,٣٢٢	١,٩٥٤,٣٢٢	استثمار في شركة الصخر الماسي ذ.م.م
٤,٠٨٨,٢١٠	٣,٧٣٦,٠١٩	

٨- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢١,٤٧١,٦٠١	٢١,٦٠٢,٠٠٨	تكلفة المباني المؤجرة
١٣٠,٤٠٧	٢٣,٢٠٠	إضافات خلال العام
٢١,٦٠٢,٠٠٨	٢١,٦٢٥,٢٠٨	المجموع
(٢,٣٣٨,٦٨٢)	(٢,٧٠١,٥٦١)	ينزل الاستهلاك المتراكم
١٩,٢٦٣,٣٢٦	١٨,٩٢٣,٦٤٧	تكلفة المباني المؤجرة في نهاية السنة

بناءً على تقييم الخبراء العقاريين خلال عام ٢٠١٣ فإن صافي القيمة الدفترية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغاً وقدره ٣٩,٨٢٧,٧٢١ دينار أردني وبمبلغ تبلغ كلفة هذه الأراضي والمباني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ حسب السجلات مبلغاً وقدره ١٨,٩٢٣,٦٤٧ دينار أردني.

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
-	٨,٦١٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٩,٠٧٩	١٠٧,٠٧٩	تأمينات كفالات وأخرى مستردة
٣٠١,٧٤٤	٣٠١,٧٤٤	إمادات ضريبة الدخل
٧٠٥	١٠٥	إمادات الضمان الاجتماعي
٢,٨٨٣	٧,٣٠٣	نعم موظفين
٤,٠١٧	٤,٠٢٢	حسابات مدينة أخرى
٣٨٨,٤٢٨	٤٢٨,٨٦٩	



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٠- الإيرادات مستحقة القبض

٢٠١٥	٢٠١٦
٩,٥٩٣	٤,٨٤٣
٤٥,٠٣٥	٤٥,٠٣٥
٥٤,٦٢٨	٤٩,٨٧٨

إيرادات مستحقة القبض من إيجارات
إيرادات مستحقة القبض من بيع قلل وأراضي

١١- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

٢٠١٥	٢٠١٦
٥٤,٩٦٥	٥٥,١١٥
٩٩٧,٥٣٤	٩٨٩,٩٨٠
(٩٥٦,٠٥٥)	(٩٥٦,٠٥٥)
٢,٧٨٤,٣٩٩	٢,٧٨٤,٣٩٩
٧٩٦,٧٣٠	١,٩٨٠,٥١٦
٣,٦٧٧,٥٧٣	٤,٨٥٣,٩٥٥

شيكات برسم التحصيل
نعم مدينة تجارية
مخصص تكني مدينون *
ذمة البنك التجاري الأردني * *
مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٨)

* إن صافي الحركة على مخصص تكني المدينون كما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦
٩٥٦,٠٥٥	٩٥٦,٠٥٥
-	-
٩٥٦,٠٥٥	٩٥٦,٠٥٥

الرصيد بداية العام
الرصيد المكون خلال السنة
الرصيد نهاية العام

* * تم إعادة تصنيف كلفة أراضي العيادات قطعة رقم ٤٥ و ٨٦ حوض (٢) أم العمد والمسجلة بإسم البنك التجاري من استثمارات في أراضي الى نعم مدينة، والبالغ كلفتها ٢,٧٨٤,٣٩٩ دينار أردني ذلك أن الأراضي غير مسجلة بإسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل بإسم أعضاء مجلس الإدارة السابقين وهم السيدين عصام ورجائي السلفيتي حيث أن الوكالات الممنوحة لهم انتهت مدتها، هذا وإن أصحاب الأراضي الاصليين (الأشخاص الذين كانوا يملكون الأرض قبل البنك التجاري) قد أقاموا دعوى على البنك التجاري بإبطال إجراءات البيع على الأراضي وأنهم يطالبوا بإستردادها، وعليه فإن البنك التجاري امتنع عن تجديد الوكالة لسنة أخرى، وقد قامت الشركة بالمباشرة برفع دعوى قضائية لاسترداد قيمة الارض.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٢ - الإحتياطات وعلاوة الإصدار

الإحتياطي الإجباري

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

الإحتياطي الاختياري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين إحتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي العام

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

علاوة الإصدار

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

١٣ - الإيرادات المقبوضة مقدماً والمؤجلة

٢٠١٥	٢٠١٦
١,٠٤٩,٨٦٠	١,٠٣٢,٥٨٨
٨٣,٢٠٠	٨١,٠٠٠
١,١٣٣,٠٦٠	١,١١٣,٥٨٨

إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً

إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٤ - القروض

- بنك الإتحاد

كما حصلت الشركة خلال عام ٢٠١٣ على قرض من قبل بنك الإتحاد بقيمة ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبمعدل فائدة ٩.٢٥% سنوياً وبدون عمولة وذلك بموجب اقساط ربع سنوية كل قسط بقيمة ٢٦٤,٠٠٠ دينار أردني شامل الفوائد ويسدد القسط الاول بتاريخ ١ كانون الثاني ٢٠١٤ ويسدد القسط الاخير بتاريخ ١ تشرين الأول ٢٠١٧ وان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطع اراضي نوات الارقام التالية (٢١٣٦ ، ٢١٥٧ ، ٢١٥٨) حوض الشميساني رقم ١٣.

- البنك الاردني الكويتي

حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة ٧,٩٠٠,٠٠٠ دينار أردني ونسبة فائدة سنوية قدرها ٨% وبدون عمولة لغايات سداد مديونية البنك التجاري الاردني وتسدد بموجب اقساط نصف سنوية بمبلغ ٩٥٠,٠٠٠ دينار أردني للقسط شاملا الفائدة ويستحق القسط الاول بتاريخ ٣٠ ايار ٢٠١٥ وان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطعة ارض رقم ٢٦٦ حوض النعاجية المقطاع رقم (٨) اراضي قرية البادودة.

إن تفاصيل هذه القروض كما في ٣١ كانون الأول كما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
١,٨٤٠,٣١٢	١,٦٣٥,٠٢٨	قرض بنك الإتحاد
٦,٤٦٠,٨٦٥	٥,٤١٩,٢٥٧	قرض بنك الاردني الكويتي
٨,٣٠١,١٧٧	٧,٠٥٤,٢٨٥	مجموع القروض
٢,٦٩٢,٦٠٠	١,٩٠٠,٠٠٠	ينزل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
٥,٦٠٨,٥٧٧	٥,١٥٤,٢٨٥	القروض طويلة الأجل

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٥- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٥	
١٧٨,٩٧٨	٢٠٠,٥٥٤	مصاريف مستحقة
٥٥,٥٢١	٣٥١,٣٣٤	فوائد مستحقة الدفع
٢٦٨,١١٠	٣١٢,٢٤٤	مخصص ضريبة دخل (إيضاح - ١٩)
٥,٩٠٧	٥,٩٠٧	صندوق دعم البحث العلمي
٦١,٨٩٢	٦١,٨٩٢	رسوم الجامعات الأردنية
٢٧٤,١٤١	٣٠٢,٨٨٦	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
٣٠١,٦٥٥	٣٠١,٧٨٨	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١١٦,٩٤٤	١١٦,٩٤٤	مخصص التزامات محتملة
١,٢٦٣,١٤٨	١,٦٥٣,٥٤٩	

١٦- الدائنون والشيكات المؤجلة الدفع

٢٠١٦	٢٠١٥	
٦٥٦,٦٤٨	١٣٨,٦٤٣	شيكات مؤجلة الدفع
-	١١٣,٦٠٠	مطلوبات الى جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٨)
٦٩٥,١٦٩	٥٨١,٥١٥	ذمم دائنة تجارية
١,٣٥١,٨١٧	٨٣٣,٧٥٨	

١٧- البنوك الدائنة

البنك الاردني الكويتي

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية على شكل جاري مدين بسقف مقداره ٤٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة سنوية ٨% تحتسب وتستوفى شهرياً وعمولة ٥%، إن التسهيلات الممنوحة للشركة هي بضمان الكفالة الشخصية للشركة.

بنك الاتحاد

كما حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية على شكل جاري مدين بسقف مقداره ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٨% سنوياً وعمولة ٥% تحتسب وتستوفى شهرياً.

وإن تفاصيل البنوك الدائنة كالتالي :

٢٠١٦	٢٠١٥	
٣٤٨,٣٣١	٣٩٦,٤٨٢	البنك الاردني الكويتي
٢٠,٦٠٩	٥٣,٥١٢	بنك الاتحاد
٣٦٨,٩٤٠	٤٤٩,٩٩٤	



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٨- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة بإجراء معاملات مع الشركات ومع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والشركات الشقيقة ضمن النشاطات الاعتيادية للشركة، إن جميع ذمم البيع الموجهة والتمويلات الممنوحة للأطراف ذات العلاقة تعتبر عاملة ولم تأخذ لها أي مخصصات.

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

العلاقة	
شقيقة	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
شقيقة	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

تتكون المطلوبات من جهات ذات علاقة مما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٥	
١,٥٢٠,٧١٠	٧٩٦,٧٣٠	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
٤٥٩,٨٠٦	-	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
١,٩٨٠,٥١٦	٧٩٦,٧٣٠	

تتكون المطلوبات الى جهات ذات علاقة مما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٥	
-	١١٣,٦٠٠	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
-	١١٣,٦٠٠	

إيرادات الإيجارات :

٢٠١٦	٢٠١٥	
٩,١٩١	١١,٦٢٢	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
٤٧,٧٩٢	٤٤,٧٩٣	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
٥٦,٩٨٣	٥٦,٤١٥	

قامت الشركة خلال السنة بتقيد البدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:-

٢٠١٦	٢٠١٥	
-	١٧,٣١٥	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٢١,٠٠٠	١٩٠,٥٧٩	الرواتب التي يتقاضاها موظفو الإدارة العليا

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١٩- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١١ أما بالنسبة للاعوام ٢٠١٢ و ٢٠١٤ و ٢٠١٥ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة وعن عام ٢٠١٣ فقد تم قبول كشف التقدير الذاتي حسب نظام العينات.

فرع الشركة في العقبة: تم تكفيق الحسابات حتى نهاية السنة المالية ٢٠١٠ وإما بالنسبة للاعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤ و ٢٠١٥ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

الشركات التابعة :

أنهت شركة آدم للاستثمارات العقارية وضعها الضريبي حتى نهاية عام ٢٠١٤، أما للعام ٢٠١٥ فقد تم تقديم كشف التقرير الذاتي و لم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

شركة النبال للإسكان: تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة مع ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١٥.

شركة براديس للمقاولات الإنشائية : تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٤. أما للعام ٢٠١٥ فقد تم تقديم كشف التقرير الذاتي و لم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

شركة براديس للصناعات المعمارية : تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٤. أما للعام ٢٠١٥ فقد تم تقديم كشف التقرير الذاتي و لم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

إن حركة ضريبة الدخل المستحقة هي كما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٥
٣١٢,٢٤٤	٢٠٤,١٣١
(٨١,٦١٨)	-
٣٧,٤٨٤	١٠٨,١١٣
٢٦٨,١١٠	٣١٢,٢٤٤

الرصيد كما في ١ كانون الثاني
المسدد خلال العام
المخصص للسنة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣٠,٨٥٤	٢٥,٦٤٣	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٥,٩٨٤	٣٥,٩٣١	إستهلاكات
٢,٢٠٠	-	أتعاب مهنية واستشارات
٣,٠٩٤	٦٦,٧٩٤	رسوم ورخص
٩,٩١٢	١٢,٠٤٦	كهرباء ومياه
٣,٦٩٤	١,٣٩٣	متنوعة
٨٥,٧٣٨	١٤١,٨٠٧	

٢١- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٧٦,٤٦٠	١٢٣,٤٨٢	رواتب وأجور وملحقاتها
١٧,٣١٥	-	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٨,٣٢٦	٢٢,١٨٩	أتعاب مهنية واستشارات
١٢,٣٣٠	١٦,٩٥٢	أتعاب محاماة ورسوم قضائية
-	٢١,٠٠٠	أتعاب معاملات ومكافآت
١٢,٩٠٢	٨,٨٤٨	تأمين صحي
٢١,١١٣	١٦,٦٩٥	مياه وكهرباء وهاتف
٢٠,٣٤١	١٨,٢١٥	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
٥,٢٤٦	٣,٣٥٦	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
٦٦,٤٢١	٥٢,٧٤٠	إستهلاكات
٢,٢٦٧	٦٣٨	مصاريف قرطاسية ومطبوعات
٢٥,٢٨٢	٧,٣٣٢	سفر وتنقلات
١,٤٦٢	٤,١٥٠	مصاريف أرض خان زبيب
١٠,١٩١	٤,٥٣٠	مصاريف هجر القسطل
٦,٢٠٣	٢,١٣٩	مصاريف نظافة
١٣,٧٤٦	٢,٩٠٣	مصاريف صيانة
١٦,٥٢١	٤,٣٣٩	متنوعة
٥٤٦,١٢٦	٣٠٩,٥٠٨	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٢- صافي النشاط لفندق الكومودور

قامت الشركة بإيقاف نشاط فندق الكومودور وذلك لعمل الصيانة اللازمة له من بداية عام ٢٠١٤ ولم تمارس أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة.

٢٠١٥	٢٠١٦	
-	-	إيرادات تشغيل
(٨٧,٠٥٩)	(٣٩,٠٥٠)	رواتب وأجور وملحقاتها
(١٢٩,٢٨٣)	(٥٦,٤٣٧)	مصاريف إدارية وعمومية
-	-	مخصص تكلي مدينون
-	-	مخصص تكلي ممتلكات ومعدات
-	-	مخصص تكلي بضاعة
١٧,٨٠٠	-	إرباح / (خسائر) بيع أصول ثابتة
-	-	مصاريف أخرى
(١٩٨,٥٤٢)	(٩٥,٤٨٧)	

٢٣- الإيرادات والمصاريف الأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
(٧٥,٨٦١)	(٣٦,٢٨٢)	(مصاريف) / إيرادات أخرى
(٧٥,٨٦١)	(٣٦,٢٨٢)	

٢٤- المعاملات غير النقدية

تتمثل البلود غير النقدية فيما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦
٣٥,٤٩٦	٣٣٤,٢٥٢

التغير في احتياطي القيمة العادلة خلال السنة

٢٥- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ١٨٧,٥٦٠ دينار أردني (٢٠١٥): ٧١,٥٦٠ دينار أردني، وبلغت تأميناتها ٣٢,١٥٦ دينار أردني (٢٠١٥: ٧,١٥٦ دينار أردني) .



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٦- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٣٦,٥٣٢ دينار أردني (٢٠١٥ : ٣٦,٥٣٢ دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها ٣,٦٥٤ دينار أردني (٢٠١٥ : ٣,٦٥٤ دينار أردني) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٥,٠٠٠ دينار أردني (٢٠١٥ : ٥,٠٠٠ دينار أردني) وبلغت تأميناتها ٥٠٠ دينار أردني (٢٠١٥ : ٥٠٠ دينار أردني) .

٢٧- الأدوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والأرصدة الدائنة الأخرى.

المستوى الأول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
-	-	-	-
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
٣,٧٣٦,٠١٩	-	-	٣,٧٣٦,٠١٩
٣,٧٣٦,٠١٩	-	-	٣,٧٣٦,٠١٩
الاخر			
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
-	-	-	-
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
٤,٠٨٨,٢١٠	-	-	٤,٠٨٨,٢١٠
٤,٠٨٨,٢١٠	-	-	٤,٠٨٨,٢١٠
الاخر			

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تكلي في قيمتها.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

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 الإيضاحات رقم ١٤، ١٧ وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الاصدار والتغير المتراكم في القيمة العادلة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠١٦	٢٠١٥	
٧,٤٢٣,٢٢٥	٨,٧٥١,١٧١	المديونية
٥٢,٥٨٥,٩٧٨	٥٣,٠٢١,٤١٢	حقوق الملكية
%١٤	%١٧	معدل المديونية / حقوق الملكية

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

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

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



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة :

العملة	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية) ٢٥	٢٠١٦ ٢٠١٥
		٢١,٨٧٨ + ١٨,٥٥٨ +

العملة	النقص بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية) ٢٥	٢٠١٦ ٢٠١٥
		٢١,٨٧٨ - ١٨,٥٥٨ -

مخاطر أسعار أخرى

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

تحليل حساسية أسعار إستثمارات الملكية

إن تحليل الحساسية أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ التقرير .

في حال كانت أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى / أقل بنسبة ٥%:-

- أصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع ١٨٦,٨٠١ دينار أردني تقريباً (٢٠١٥ :- أعلى / أقل بواقع ٢٠٤,٤١١ دينار أردني) نتيجة لمحفظة الشركة المصنفة كموجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة.

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 تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (١٨) . 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 .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

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.

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

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع	
٢٠١٦ :				
أدوات لا تحمل فائدة	-	٢,٦١٤,٩٦٥	١,١١٣,٥٨٨	٣,٧٢٨,٥٥٣
أدوات تحمل فائدة	٨% - ٩.٢٥%	٢,٢٦٨,٩٤٠	٥,١٥٤,٢٨٥	٧,٤٢٣,٢٢٥
المجموع		٤,٨٨٣,٩٠٥	٦,٢٦٧,٨٧٣	١١,١٥١,٧٧٨
٢٠١٥ :				
أدوات لا تحمل فائدة	-	٢,٤٨٧,٣٠٧	١,١٣٣,٠٦٠	٣,٦٢٠,٣٦٧
أدوات تحمل فائدة	٨% - ٩.٢٥%	٣,١٤٢,٥٩٤	٥,٦٠٨,٥٧٧	٨,٧٥١,١٧١
المجموع		٥,٦٢٩,٩٠١	٦,٧٤١,٦٣٧	١٢,٣٧١,٥٣٨

٢٨- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٧، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٥ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٦.