



**UNION LAND
DEVELOPMENT**

**الإتحاد
لتطوير الأراضي**

Tel: +962 6 552 0842
Fax: +962 6 552 091
P.O.BOX 926648
Amman-11190, Jord.
e-mail: info@uld.jo
www.uld.jo

نموذج رقم (5-1) Form No. (1-5)	
To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange Date: 30/4/2017 Ref: 42/2017/gen.1 Subject: Quarterly Report as of 31/3/2017	السادة هيئة الأوراق المالية السادة بورصة عمان التاريخ: 2017/4/29 اشارتنا: gen.1/2017/42 الموضوع: التقرير ربع السنوي كما هي في 2017/3/31
Attached the Quarterly Report of (Union Land Development. P.L.C) as of 31/3/2017	مرفق طيه نسخة من البيانات المالية ربع السنوية لشركة (شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م) كما هي بتاريخ 2017/3/31م
Kindly accept our highly appreciation and respect Union Land Development. P.L.C General Manager's Signature Muath Mustafa Hussein Enayah	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،، شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م توقيع المدير العام معاذ مصطفى حسين عناية

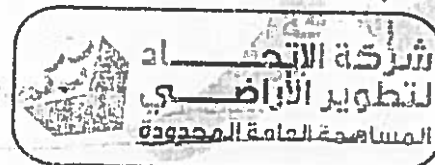
بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٢٩ نيسان ٢٠١٧

الرقم المتسلسل: 2661

رقم الملف: 31073

الجهة المختصة: ٢٠١٧/٤/٢٩



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

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 الادارة المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ آذار ٢٠١٧ والبيانات المرحلية الموحدة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزء من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٦ نيسان ٢٠١٧

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣١ اذار ٢٠١٧ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
٣,٩٣٦,٩٥٥	٣,٠٢٣,٩٥٦	ممتلكات و معدات
٦,٩٠٣,٤٨٨	٦,٩٠٥,٩٣٣	مشاريع تحت التنفيذ
٢٤,٦٧٢,٦٧٢	٢٤,٦٧٢,٦٧١	إستثمارات في أراضي
٣,٧٣٦,٠١٩	٢,٦٤٩,٠٨١	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١٨,٩٢٣,٦٤٧	١٨,٨٢٥,٨٤٧	مباني مؤجرة بالصافي
٥٨,١٧٢,٧٨١	٥٦,٠٧٧,٤٨٨	مجموع الموجودات غير المتداولة
		موجودات متداولة
٤٢٨,٨٦٩	٤٣١,٤٦٧	مصاريف متوقعة مقما وحسابات مدينة أخرى
٤٩,٨٧٨	٥٧,٠٠٢	إيرادات مستحقة القبض
٢٨,٨١٥	٢٥,٦١١	بضاعة
٤,٨٥٣,٩٥٥	٧,٠١٩,٣٠٩	مديون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
٢٠٥,٣٢١	١٣٣,٨٩٢	نقد وما في حكمه
٥,٥٦٦,٨٣٨	٧,٦٦٧,٢٨١	مجموع الموجودات المتداولة
٦٣,٧٣٩,٦١٩	٦٣,٧٤٤,٧٦٩	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		حقوق الملكية
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	رأس المال
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	علاوة إصدار
١,٥٨٤,٦٥٢	١,٥٨٤,٦٥٢	إحتياطي إجباري
١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥	إحتياطي إختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	إحتياطي عام
٣٢٦,٣٢٦	١,٠٩٧,٩٠٠	احتياطي القيمة العادلة
١,٥٥١,١٨٠	١,٦٧٨,٨٧٦	أرباح متوزعة
٥٢,٥٨٥,٩٧٨	٥٣,٤٨٥,٢٤٨	مجموع حقوق الملكية
١,٨٦٣	١,٨٦٣	حقوق غير مسيطر عليها
٥٢,٥٨٧,٨٤١	٥٣,٤٨٧,١١١	مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها
١,١١٣,٥٨٨	١,١٦٣,٥٢٢	إيرادات مقبوضة مقما وموجلة
		مطلوبات غير متداولة
٥,١٥٤,٢٨٥	٤,٥٢٥,٠٤٠	قروض طويلة الأجل
٥,١٥٤,٢٨٥	٤,٥٢٥,٠٤٠	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		مطلوبات متداولة
١,٢٦٣,١٤٨	١,٣١٦,٢١٤	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١,٣٥١,٨١٧	١,٠١٨,٥٩٨	دائنون وشيكات مؤجلة الدفع
١,٩٠٠,٠٠٠	١,٩٠٠,٠٠٠	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٦٨,٩٤٠	٣٣٤,٢٨٤	بنوك دائنة
٤,٨٨٣,٩٠٥	٤,٥٦٩,٠٩٦	مجموع المطلوبات المتداولة
٦٣,٧٣٩,٦١٩	٦٣,٧٤٤,٧٦٩	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها

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

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦	للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧	
٦٤,٨٠٦	٦٤,٠٦٣	الإيرادات التشغيلية :
٣٦٧,٠٤٤	-	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٦٣١,٦٧١	٦٣٤,٠٧٠	إيرادات بيع أراضي
١,٠٦٣,٥٢١	٦٩٨,١٣٣	إيرادات إيجار المباني
		مجموع الإيرادات التشغيلية
(٢٠,٣٢١)	(١٦,٧٥٥)	ينزل : التكاليف التشغيلية :
(٣٠٨,٠٧٢)	-	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
(٨٨,٨٣٣)	(٣١٧,٤٨٤)	كلفة بيع أراضي
(٤١٧,٢٢٦)	(٣٣٤,٢٣٩)	كلفة إيرادات الإيجار
٦٤٦,٢٩٥	٣٦٣,٨٩٤	مجموع التكاليف التشغيلية
(١١٥,٢٣٣)	(٧٦,٤٠٧)	مجموع الربح
(٣٣,٨٣٧)	(١١,٦٨٩)	مصاريف إدارية وعمومية
(٢٠٥,٨٧٦)	(١٤٨,١٠٢)	صافي النشاط لفندق الكومودور
(٣٦,٣٢٣)	-	مصاريف مالية
٢٥٥,٠٢٦	١٢٧,٦٩٦	إيرادات أخرى
(٤٥,٠٧٨)	-	ربح الفترة قبل الضريبة
٢٠٩,٩٤٨	١٢٧,٦٩٦	ضريبة دخل
		ربح الفترة
٢٠٩,٩٤٨	١٢٧,٦٩٦	ربح الفترة تعود الى :
-	-	أصحاب الشركة الام
٢٠٩,٩٤٨	١٢٧,٦٩٦	حقوق غير مسيطر عليها
٠,٠٠٥	٠,٠٠٣	ربح السهم :
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	ربح السهم - دينار / سهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧	للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦	
١٢٧,٦٩٦	٢٠٩,٩٤٨	ربح الفترة
٧٧١,٥٧٤	(٣٤,٦٣٨)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
٨٩٩,٢٧٠	١٧٥,٣١٠	مجموع الدخل الشامل للفترة
٨٩٩,٢٧٠	١٧٥,٣١٠	مجموع الدخل الشامل يعود الى :
-	-	اصحاب الشركة الام
٨٩٩,٢٧٠	١٧٥,٣١٠	حقوق غير مسيطر 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)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير مسيطر عليها	مسيطر عليها	المجموع	احتياطي القيمة						
				أرباح مدورة	العمالة	إحتياطي عام	إحتياطي اختياري	إحتياطي إجباري	إحتياطي إجباري	علاوة الإصدار
٥٢,٥٨٧,٨٤١	١,٨١٣	٥٢,٥٨٥,٩٧٨	١,٥٥١,١٨٠	٣٢٦,٣٢٦	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٨٤,٦٥٢	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٢٠١٧ الرصيد في ١ كانون الثاني
٨٩٩,٢٧٠	-	٨٩٩,٢٧٠	١٢٧,٦٩٦	٧٧١,٥٧٤	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للفترة
٥٣,٤٨٧,١١١	١,٨١٣	٥٣,٤٨٥,٢٤٨	١,٦٧٨,٨٧٦	١,٠٩٧,٩٠٠	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٨٤,٦٥٢	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٢٠١٧ الرصيد في ٣١ آذار
٥٣,٠٢٣,٢٧٥	١,٨١٣	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
١٧٥,٣١٠	-	١٧٥,٣١٠	٢٠٩,٩٤٨	(٣٤,٦٣٨)	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للفترة
٥٣,١٩٨,٥٨٥	١,٨١٣	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

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)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

للتلاثة أشهر المنتهية للتلاثة أشهر المنتهية

في ٣١ آذار ٢٠١٧ في ٣١ آذار ٢٠١٦

		الأنشطة التشغيلية
٢٥٥,٠٢٦	١٢٧,٦٩٦	ربح الفترة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح الفترة قبل الضريبة :
١١٧,١٣٥	١١٦,٧٢٩	استهلاكات
٢٠٥,٨٧٦	١٤٨,١٠٢	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(١٢٠,٢٢٢)	(٢,١٦٥,٣٥٤)	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل
١,٣٢٥	(٧,١٢٤)	إيرادات مستحقة القبض
١,٥٥٢	٣,٢٠٤	البضاعة
٢,١٧٨	(٢,٥٩٨)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٥٢,٩٩٤)	(٣٣٣,٢١٩)	الدائنون والشيكات موجلة الدفع
٨٧,٨٠٦	٥٣,٠٦٦	المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
(٥٩٨,٥٣٣)	٤٩,٩٣٤	الإيرادات المقبوضة مقدماً وموجلة
(١٠٠,٨٥١)	(٢,٠٠٩,٥٦٤)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٢٠٥,٨٧٦)	(١٤٨,١٠٢)	مصاريف مالية
(٣٠٦,٧٢٧)	(٢,١٥٧,٦٦٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
٢٩٤,٥٧١	-	المتحصلات من بيع إستثمارات في أراضي
(٥٤,٨٠١)	(٢,٤٤٥)	مشاريع تحت التنفيذ
٨٥,٢٤١	٨٩٤,٠٧٠	شراء ممتلكات ومعدات
(٥٦,٤٩٣)	-	مباي مؤجرة بالصافي
-	١,٨٥٨,٥١٢	تغير في موجودات مالية محددة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٢٦٨,٥١٨	٢,٧٥٠,١٣٧	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٣٠,٨٢٨)	(٣٤,٦٥٦)	تسديد الى البنوك الدائنة
٧٠,٤١٨	(٦٢٩,٢٤٤)	(تسديد الى) / تمويل من القروض
٣٩,٥٩٠	(٦٦٣,٩٠٠)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
١,٣٨١	(٧١,٤٢٩)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧,٣٦٧	٢٠٥,٣٢١	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٨,٧٤٨	١٣٣,٨٩٢	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
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
(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 للفترة المنتهية في ٣١ آذار 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 المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٤	%١٠٠	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٦	%١٠٠	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٤	%١٠٠	القيام بأعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة ذبيان للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١٠	%١٠٠	تملك الأراضي لتنفيذ غايات الشركة وبناء المشاريع الإسكانية وشراء أراضي وبناء مجمعات تجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٣	%٩٧.٥	إدارة وإنشاء المجمعات التجارية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
(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 ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣١ آذار ٢٠١٧ بلغت خسارة (١٢٧,٠٣٥) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ : ٢٧,٧٥٥ دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢٠,٩٦٦	(١٢٦,٩٦٦)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(١٦٢)	(٦٩)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة زيبان 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
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
٢٧,٧٥٥	(١٢٧,٠٣٥)	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ آذار ٢٠١٧ مبلغ ١٧,٧٤٥,٥٩١ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ : ١٧,٨٧٢,٦٢٦ دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٧	
٥,٩٤٧,٤٤٠	٥,٨٢٠,٤٧٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٤٧٨,٦١٧	٤٧٨,٥٤٨	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 زيبان 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
(٥٧,٧١٥)	(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
١٧,٨٧٢,٦٢٦	١٧,٧٤٥,٥٩١	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ آذار ٢٠١٧ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ هي كما يلي:

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٧	
٦,٨١٣,٢٠٦	٦,٦٧٤,٠٧٦	مجموع الموجودات
٨٦٥,٧٦٦	٨٥٣,٦٠١	مجموع المطلوبات
٥,٩٤٧,٤٤٠	٥,٨٢٠,٤٧٥	مجموع حقوق الملكية
٢١١,٤٣٤	٥٣,٤٠٦	مجموع الإيرادات
٢٠,٩٦٦	(١٢٦,٩٦٦)	(خسارة) الفترة / ربح السنة
٩٨٢,٠٠٢	٩٨٢,٠٠٢	مباني مؤجرة بالصافي
١٠٤,٨١١	٩٦,٢٧٣	ممتلكات ومعدات
٥,٦٧٤,٣٩٨	٥,٥٤٧,٠٦٩	مطلوبات من جهات ذات علاقة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

ب- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٧	
٧٠٩,٢٤٢	٧٠٩,٢٤٢	مجموع الموجودات
٢٣٠,٦٢٥	٢٣٠,٦٩٤	مجموع المطلوبات
٤٧٨,٦١٧	٤٧٨,٥٤٨	مجموع حقوق الملكية
(١٦٢)	(٦٩)	خسارة الفترة / السنة
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	رأس المال

ت- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٧	
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

٢٠١٦	٢٠١٧	
١,٥٩٧,٥٢٠	١,٥٩٧,٥٢٠	مجموع الموجودات
٤٣٤,٧٤٨	٤٣٤,٧٤٨	مجموع المطلوبات
١,١٦٢,٧٧٢	١,١٦٢,٧٧٢	مجموع حقوق الملكية
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)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

ج- شركة نيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٧	
٤٧٠	٤٧٠	مجموع الموجودات
٤٣,٥٧٨	٤٣,٥٧٨	مجموع المطلوبات
(٤٣,١٠٨)	(٤٣,١٠٨)	مجموع حقوق الملكية
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

ح- شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٧	
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

٢٠١٦	٢٠١٧	
٤٤١	٤٤١	مجموع الموجودات
٤٤١	٤٤١	مجموع حقوق الملكية

د- شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٧	
٤٦٦	٤٦٦	مجموع الموجودات
٤٦٦	٤٦٦	مجموع حقوق الملكية

ذ- شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٧	
٦٤٨,٣٨١	٦٤٨,٣٨١	مجموع الموجودات
٦٤٧,٩١٦	٦٤٧,٩١٦	مجموع المطلوبات
٤٦٥	٤٦٥	مجموع حقوق الملكية
٦٤٨,٣٨١	٦٤٨,٣٨١	إستثمارات في أراضي وعقارات
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

ر - شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٧	
٤٦٦	٤٦٦	مجموع الموجودات
٤٦٦	٤٦٦	مجموع حقوق الملكية
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

ز - شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٣١,٧٤٩	١٤٠,٦٢٢	مجموع الموجودات
١٨٩,٤٦٤	١٩٨,٣٣٧	مجموع المطلوبات
(٥٧,٧١٥)	(٥٧,٧١٥)	مجموع حقوق الملكية
٦,٩٥١	-	ربح الفترة / السنة
١٢٤,٧١٦	١٢٤,٧١٦	إستثمارات في أراضي وعقارات
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان.

٢ - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

يسري تطبيقها للفترات
السنوية التي تبدأ من او بعد

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الايجارات"

١ كانون الثاني ٢٠١٨

١ كانون الثاني ٢٠١٨

١ كانون الثاني ٢٠١٩

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
(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 .

ان 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 ٢٠١٦ وبالإضافة الى ذلك فإن النتائج لفترة الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧ ليست بالضرورة مؤشر للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

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 نقل 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 كاف لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
(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 المقاوله 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 المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تندي الذمم المدينة عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى إحتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح.

الاستثمارات في الأوراق المالية

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

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

الاستثمارات في الأراضي

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

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

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

الاستثمارات العقارية

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

المشاريع تحت التنفيذ

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي للإنخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع 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 الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات من خلال بيان الدخل الشامل المرحلية الموحدة.

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

الغاء الإعتراف

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

معدل الإستهلاك السنوي	
٢ %	مباني 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)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(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 إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

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

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو 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 أم لا سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

المخصصات

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

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبذل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر 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 ٢٠١٧

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

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

- مخصص التزامات محتملة حيث يتم أخذ مخصصات لمواجهة أية التزامات قضائية إستناداً لرأي المستشار القانوني للشركة.
- مخصص تدني مدينون حيث يتم مراجعة مخصص الديون ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم احتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- يتم إثبات خسارة تدني الاستثمارات في الأراضي ، إن وجدت، اعتماداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التدني ويعاد النظر في ذلك التدني بشكل دوري.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل المرحلية الموحدة 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 اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات وازهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

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 الإستحقاق ، 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.

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 ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

٤- المدينون واوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

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

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 ٢٠١٦.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات 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 اقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة . تتم إدارة مخاطر معدلات الفائدة للأموال المقترضة بشكل فعال.

تتمثل حساسية قائمة الدخل الموحدة بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم إحتسابها 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.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

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 ٣٠ آذار ٢٠١٧ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ نيسان ٢٠١٧ وتمت الموافقة على نشرها .