

المفتي
الشيخ محمد صالح المنجد
ابن عبد الله بن عبد الرحمن
ابن عبد الله بن عبد الرحمن

٢٠١٤

التاريخ: 2016/3/31

اشارتنا: gen.1/2016/38

الساده هيئة الأوراق الماليه المحترمين .

تحيّة واحتراماً وبعد ،،

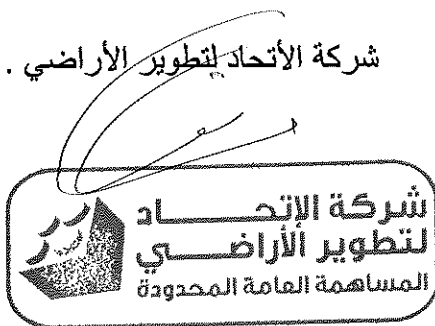
تجدون مرفقاً ما يلي :

- 1- سبعة نسخ من التقرير السنوي لعام 2015 .
- 2- CD يحتوي على التقرير السنوي لعام 2015 بصيغة PDF.
- 3- نموذج دعوة اجتماع الهيئة العامة العادي وغير العادي .

كما ويرجى التكرم بالعلم بأن مجلس الإدارة قرر تحديد موعد اجتماع الهيئة العامة العادية وغير العادي يوم السبت الموافق 2016/4/23 في تمام الساعة الثانية عشر من ظهر ذلك اليوم يليه مباشره اجتماع الهيئة العامة غير العادي .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام .

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي .



هيئة الأوراق المالية
الماسرد الإدارية / الديوان
٣١ آذار ٢٠١٦
3767 الرقم المتسلط
11/12/2016 الجهة المختصة

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

الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
٣	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٧-٤	تعليمات الإفصاح
١٨	توصيات مجلس الإدارة
٢٩-١٩	تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١٥
٣٢	تقرير مدققي الحسابات
٣٣	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٥
٣٤	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٣٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٣٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٥
٣٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٥
٦٧-٣٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٥

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 الغني محمود (اعتباراً من ٢٠١٥/٢/٢٨)
عضو	٤- شركة الإتحاد 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)
رئيس مجلس الإدارة	- شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد سامر علي خليف الشواورة (لغاية ٢٠١٥/٢/٢٨)
نائب رئيس مجلس الإدارة	- السيد نصر عبد الغني محمود (لغاية ٢٠١٥/٢/٢٨)
عضو	- شركة الإتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد د. عصام حسن محمد زعلوي (لغاية ٢٠١٥/٢/٢٨)
عضو	- السيد عماد صالح اشتين المدادحة (لغاية ٢٠١٥/٢/٢٨)
عضو	- السيد محمد علي خليف الشواورة (لغاية ٢٠١٥/٢/٢٨)
عضو	- السيد جمال حسين عبطان الرقاد (لغاية ٢٠١٥/٢/٢٨)
عضو	- شركة الإتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد خالد محمود محمد البكار (لغاية ٢٠١٥/٢/٢٨)
عضو	- سعادة طه عبد الكريم الشرفاء (لغاية ٢٠١٥/٢/٢٨)
عضو	- شركة الإتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد رامي خالد فايز اصبيح (لغاية ٢٠١٥/٢/٢٨)

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين ،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

يشرفنا في بداية عام ٢٠١٦ أن نلتقي بكم ومع هذا اللقاء نؤكد لكم تصميمنا على المضي قدماً نحو النجاح لتحقيق الأهداف المرجوة لتكون شركتكم في طليعة الشركات العقارية على مستوى الأردن .

كما يشرفنا أن نستعرض وإياكم اهم الأحداث والإنجازات التي مرت بها شركة الاتحاد لتطوير الاراضي خلال العام الماضي ٢٠١٥ ، رغم ما مرت به جميع القطاعات الإقتصادية وعلى رأسها القطاع العقاري حيث تمكنت الشركة من تحقيق الإنجازات والأهداف وذلك بفضل مساندتكم المستمرة لتكون شركتكم في طليعة الشركات العقارية في الأردن.

بلغت موجودات الشركة مبلغ ٨١٣،٣٩٤،٦٥ مليون دينار لعام ٢٠١٥ مقارنة مع ٦٦،٦٦٥،٠٦٠ مليون دينار لعام ٢٠١٤ ، في حين بلغت المطلوبات مبلغ ١١،٢٣٨،٤٧٨ مليون دينار مقارنة مع ١٢،٩١٠،٤١٢ مليون دينار لعام ٢٠١٤ ، اذ تمثل الأيرادات المقبوضة مقدماً ما نسبته ١٠،٠٠٨ من مجموع المطلوبات .

أما حقوق المساهمين فقد بلغت ٥٣،٠٢١،٤١٢ مليون دينار مقارنة مع ٥٢،٩٤٠،٨٣٥ مليون دينار لعام ٢٠١٤ .

قامت الشركة بالوفاء بالتزاماتها تجاه البنوك حيث أصبح رصيد القروض (طويلة الأجل والجزء المتداول منها) مبلغ ٨،٣٠١،١٧٧ مليون دينار كما في ٢٠١٥/١٢/٣١ مقارنة بمبلغ ١٠،٧٤٥،١٤١ مليون دينار كما في ٢٠١٤/١٢/٣١ .

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 .

إن الشركة تسير برؤيا ثابتة لتحقيق التقدم المستمر والوفاء بالتزاماتنا تجاه مساهمينا ،عملاءها ،المؤسسات التي تتعامل معها رغم الظروف والصعوبات التي واجهتها خلال الأعوام السابقة في ظل الأزمات المالية العالمية والركود الذي يشهده السوق ،كل ذلك يعكس النجاح الذي تشهده الشركة متمثلة بالخطط والاستراتيجيات التي تم وضعها في ظل هذه الظروف للتعامل مع متغيرات السوق لضمان استثمار آمن ومجدي .

وفقنا الله وإياكم لما فيه خير الوطن في ظل قيادته الهاشمية الحكيمة

ولكم جزيل الشكر والتقدير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

رئيس مجلس الإدارة
سامر علي الشواور

تعليمات الإفصاح

أولاً : أنشطة الشركة :

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة ناتجة 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 إدارته 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 سبعة موظفين.
- * يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور المملوك للشركة في مدينة عمان – الشميساني/ شارع عبد الحميد شرف، وقد بلغ عدد موظفيه ستة موظفين.
- * يقع المقر الرئيسي لمركز العقبة التجاري والمملوك للشركة في مدينة العقبة دوار الإقليم مقابل شركة تطوير العقبة، وقد بلغ عدد موظفيه أربعة موظفين .

ثانياً : الشركات التابعة :

عدد الموظفين	النشاط الرئيسي	رأس المال (حصة/ دينار)	نسبة الملكية	سنة التسجيل	مكان التسجيل	أسم الشركة التابعة
-	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	٣٠,٠٠٠	%١٠٠	2004	الأردن	شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤولية)
-	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الاتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها .	٥٠,٠٠٠	%١٠٠	2006	الأردن	شركة براديس للمقاولات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.	٣٠,٠٠٠	%١٠٠	2004	الأردن	شركة آدم للاستثمارات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال صناعة أبواب وشبابيك من الألمنيوم وصناعة الديكورات التجارية والمنزلية وتركيب الأباجورات.	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	2008	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية (محدودة المسؤولية)
-	تملك الأراضي لتنفيذ بناء المشاريع الإسكانية.	٣٠,٠٠٠	%١٠٠	2010	الأردن	شركة ذبيان 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 العميري 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 الغزلانية للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	شراء وبيع أراضي	١,٠٠٠	%١٠٠	2012	الأردن	شركة ضبعة للاستثمارات العقارية
-	إدارة وإنشاء التجمعات العقارية	١٥٠,٠٠٠	%٩٧.٥	2003	الأردن	شركة التجمعات العقارية

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

ثالثاً : أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

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

الاسم تاريخ الميلاد	المنصب تاريخ العضوية	الشهادة العلمية		الخبرات العملية	عضوية مجالس إدارة أخرى
		الدرجة	سنة التخرج		
الأعضاء					
خالد محمود محمد البكار ١٩٦٨	عضو ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية تعيين ٢٠١٣/٧/٢٩ استقالة ٢٠١٥/٢/٢٨	ماجستير إدارة أعمال		أكاديمية الإدارة الدولية. د. علوم سياسية التعددية السياسية وأثرها في إصلاح إدارة الدولة.	عضو مجلس نواب سابق. مقرر لجنة التوجيه الوطني. عضو لجنة الزراعة في مجلس النواب الخامس عشر. مدير علم مطاحن النمش. رئيس هيئة مديرين مستشفى ماركا الإسلامي. عضو مجلس النواب السابع عشر ورئيس كتلة وطن.
طله عبد الكريم الشرفاء ١٩٦٧	عضو تعيين ٢٠١٤/٢/١٨ استقالة ٢٠١٥/٢/٢٨	مؤهل أكاديمي		نائب بالبرلمان الأردني	عضو هيئة مديرين في مجموعة من الشركات محدودة المسؤولية.
عصام حسن محمد زعلاني ١٩٥٠	عضو تعيين ٢٠١١/٣/٣١ استقالة ٢٠١٥/٢/٢٨	دكتوراه هندسة كهربائية ١٩٧٩		أكاديمي ويعمل الدكتور رئيساً للأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية.	وزير التعليم العالي ٢٠٠٣ - ٢٠٠٥. عضو نقابة المهندسين الأردنيين. رئيس جمعية IEEE في الأردن. عضو في منتدى الفكر العربي. وكذلك الشؤون الدولية.
عماد صالح اشتيان المدادحة ١٩٥٥	عضو تعيين ٢٠١١/٧/٤ استقالة ٢٠١٥/٢/٢٨	بكالوريوس تربية وعلم نفس ١٩٧٧. ودبلوم دراسات عليا بالإعلام ١٩٨١.		لواء متقاعد ٢٠٠٦. مستشار في وزارة الخارجية الأردنية. مدير مكافحة الفساد ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦.	-
جمال حسين عبطان الرقاد ١٩٦٩	عضو تعيين ٢٠١١/٧/٤ استقالة ٢٠١٥/٢/٢٨	بكالوريوس تربية وعلوم سياسية		موظف بالديوان الملكي الهاشمي ١٩٩٥ - ٢٠٠١ المجلس الأعلى للشباب ٢٠٠١ - ٢٠٠٢	عضو مجلس نواب سابق ٢٠٠١ - ٢٠٠٥ ونوادي رياضية. حاصل على دكتوراه فخرية في العمل الإنساني والتطوعي.

رابعاً : الإدارة العليا في الشركة ونبذة تعريفية عن كل منهم :

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
عامر محمد الطحانية	رئيس قسم الحسابات قائم بأعمال مدير مالي	٢٠١٢/٤/١	١٩٧٣/٧/٢٨	دبلوم برمجة ١٩٩٤	أكثر من ٢٠ سنة في مجال المحاسبة. يعمل حالياً قائم بأعمال مدير مالي منذ ٢٠١٢/٤/١.
محمد احمد محمد العلوي	المدير العام	٢٠١٣/٩/٥	١٩٦٦/١٢/٢٥	بكالوريوس تجارة ١٩٨٨	مدير الاستثمارات في شركة مديترانيان الأردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفنادق الرويال لغاية ٢٠٠٩. مدير عام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري ٢٠٠٩/٥/٩ – ٢٠١٢/٢/٨. مدير عام مجموعة شركة البداد القابضة ٢٠١٢/٢/١ – ٢٠١٣/٧/١.
عمر محمود احمد صباح	مدير إداري	١١/١٩ / ١٩٩٣	١٩٥٣/١٢/١٢	بكالوريوس محاسبة وإدارة أعمال ١٩٧٨	١٢ سنة في مجال المحاسبة. ١٣ سنة مدير مالي وإداري يعمل حالياً مدير إداري في الشركة.
علاء خالد ابراهيم العارفة	مدير تطوير الأعمال	٢٠١٤/٨/١	١٩٧٧/٩/١١	بكالوريوس إدارة أعمال	مدير إقليمي لمجموعة أكور الفرنسية لبلاد الشام. مدير إقليمي للخطوط الجوية الإقليمية لدول مجلس التعاون الخليجي. نائب مدير عام مبيعات وتسويق (فنادق خمسة نجوم).
عمر محمد هاشم قاسم ميرزا	نائب المدير العام	٢٠١٢/٧/١	١٩٦٥/١/١٢	دبلوم إدارة أعمال ١٩٩٢	رئيس قسم التخمين في وزارة المالية لمدة ٥ سنوات. عضو لجنة المتابعة والتفتيش لمدة ٤ سنوات. مدير إدارة في شركة المستثمرون العرب المتحدون.

خامساً : بيان كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته ٥% فأكثر كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٥ مقارنة مع عام ٢٠١٤:

الاسم	عدد الأسهم ٢٠١٥/١٢/٣١	النسبة إلى رأس	عدد الأسهم ٢٠١٤/١٢/٣١	النسبة إلى رأس المال ٢٠١٤/١٢/٣١
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	١٤,٧٦١,٤٤٨	%٣٥.١	١٤,٠٨٠,٧٧٨	%٣٣.٤٧
سامر علي خليف الشواور	٢,٨٧٦,٠١٣	%٦.٨	٢,٨٠٦,٦٨٧	%٦.٦
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	٣,٦٣١,٧٦٩	%٨.٦	٣,٩٢٨,٧٦٩	%٩.٣
طارق محمد ابراهيم الحسن	١٤,٢٠١,٢٢٦	%٣٣.٧	١٤,٢٠١,٢٢٦	%٣٣.٧

سادساً : 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 ٩٦.٣١% من استثمارات الشركة .
- ٢- **استثمارات الأسهم :-** ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدمية والتي تمثل ٣.٦٩% من استثمارات الشركة .
- سابعاً : **لا تعتمد الشركة على موردين محددين أو عملاء رئيسيين يشكلون ١٠% من إجمالي المشتريات أو الإيرادات .**

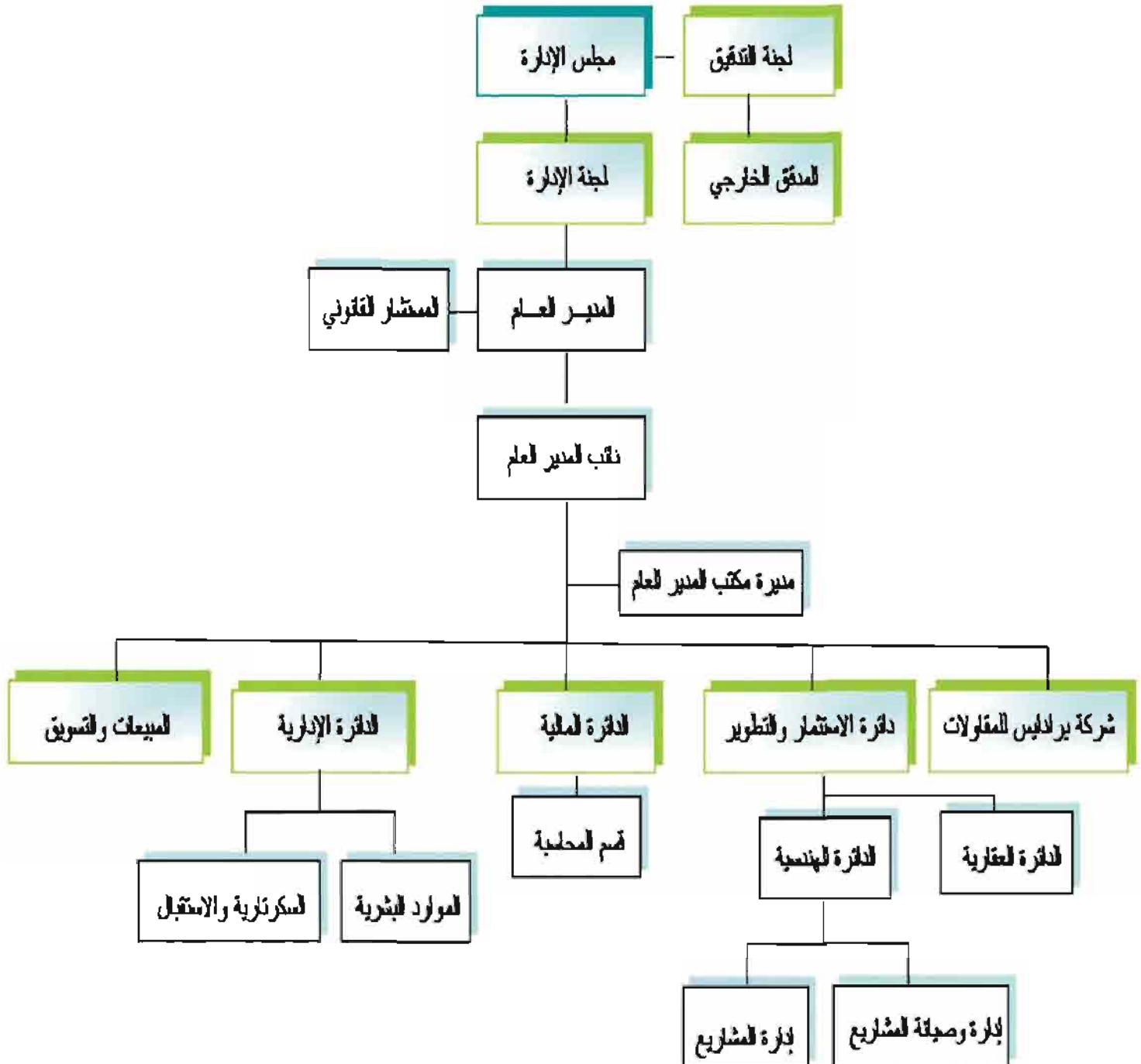
ثامناً : لا تتمتع الشركة بأية حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة .

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

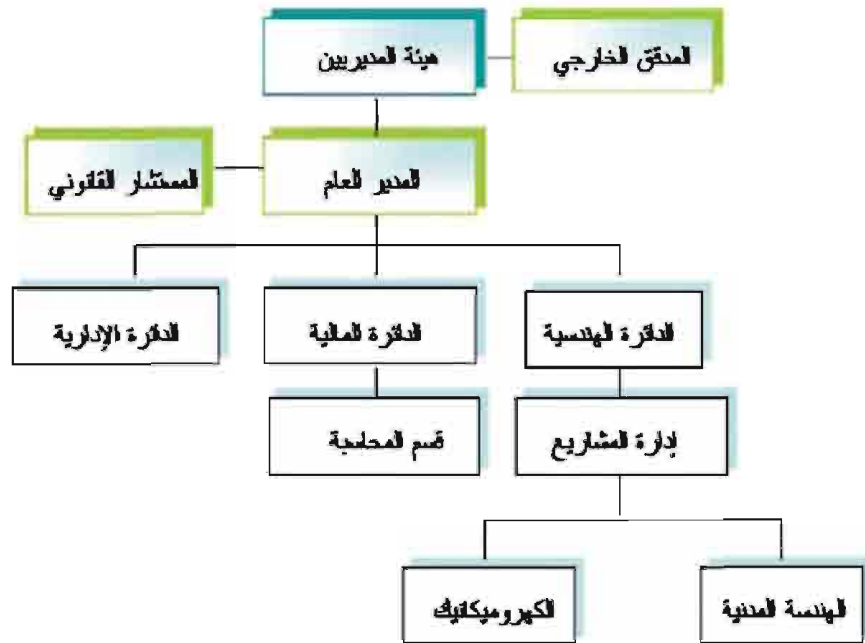
عاشراً : لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

الحادي عشر : الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وعدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب .

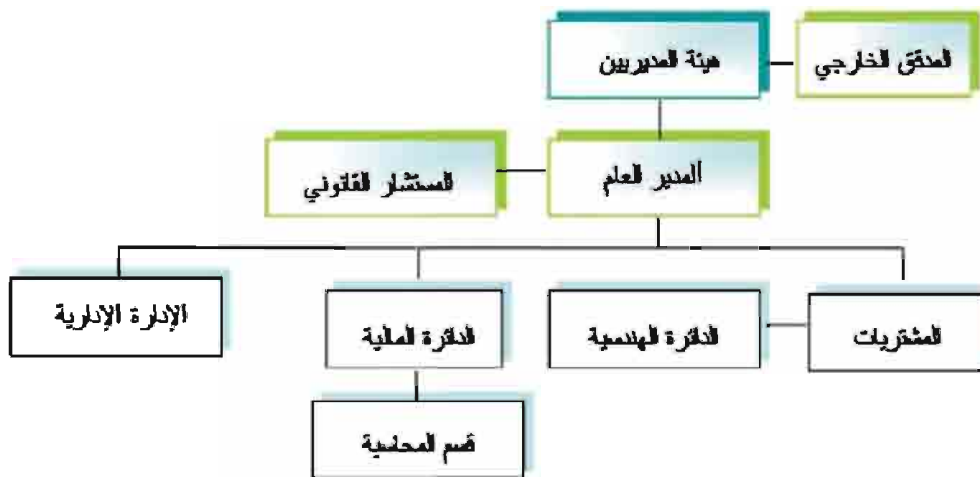
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



الهيكل التنظيمي لشركة النبال للإسكان



الهيكل التنظيمي لشركة براديس للمقاولات الإنشائية



عدد موظفين الشركة وفئات مؤهلاتهم :

الإجمالي	مستوى التعليم					البيان
	توجيهي فما دون	دبلوم	بكالوريوس	ماجستير	دكتوراه	
٧	٣	١	٣	-	-	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
٦	٥	-	١	-	-	فندق الكومودور
٤	٣	-	١	-	-	مركز العقبة التجاري

الدورات التدريبية في الشركة :

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

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

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

الرابع عشر : بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة ٦١,٢٣٥,٠٣٥ دينار.

الخامس عشر : يتوقع مجلس الإدارة تنفيذ الخطة المستقبلية .

السادس عشر : بلغت الأتعاب المهنية لتدقيق الحسابات للسنة المالية ٢٠١٥ للشركة الأم والشركات التابعة كالتالي :

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

* وإن مدقق الحسابات لا يقدم للشركة سوى أعمال التدقيق الاعتيادية.

السابع عشر : أعضاء مجلس الإدارة والأسهم المملوكة من قبلهم :

أسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يمتلكونها :

الرقم	أعضاء المجلس والإدارة العليا	عدد الأسهم باسم الممثل ٢٠١٥	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم ٢٠١٥/١٢/٣١	عدد الأسهم ٢٠١٤/١٢/٣١
١	السيد سامر علي خليف الشواور	نفسه	رئيس مجلس الإدارة	أردني	٢,٨٧٦,٠١٣	٢,٨٠٦,٦٨٧
٢	شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد خالد محمد ضيف الله المقابلة	-	نائب رئيس مجلس الإدارة تعيين ٢٠١٥/٢/٢٨	أردني	٣,٦٣١,٧٦٩	٣,٩٢٨,٧٦٩
٣	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	نفسه	عضو	عراقي	٧٧٦,٢٢١	٦٧٥,١٢٣
٤	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد محمد علي خليف الشواور	٣٦١,٢٣٢	عضو	أردني	١٤,٧٦١,٤٤٨	١٤,٠٨٠,٧٧٨
٥	شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد رامي خالد فايز اصبيح	-	عضو	أردني	٤٢٦,٧٧٣	٣٥٦,٥٤٣

الثامن عشر : أشخاص الإدارة العليا والأسهم المملوكة من قبلهم :

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم ٢٠١٥/١٢/٣١	عدد الأسهم ٢٠١٤/١٢/٣١
١	السيد عامر محمد فهمي الطحاينة	رئيس قسم الحسابات قائم بأعمال مدير مالي	أردني	-	-
٢	السيد محمد احمد محمد العلاوي (استقالة ٢٠١٥/١٢/٣١)	المدير العام	أردني	-	-
٣	السيد عمر محمود احمد صباح (استقالة ٢٠١٥/١٢/٣١)	المدير الإداري	أردني	-	-
٤	السيد علاء خالد ابراهيم العارفة (استقالة ٢٠١٥/٩/٣٠)	مدير تطوير الأعمال	أردني	-	-

- علماً بأن أقارب أشخاص الإدارة العليا لا يملكون أية أسهم في الشركة .
- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا وأقاربهم.

التاسع عشر : أقارب أعضاء مجلس الإدارة والأسهم المملوكة من قبلهم :

لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة .

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

الرقم	الأسم	المنصب	الشركة المسيطر عليها	عدد الأسهم ٢٠١٥/١٢/٣١	عدد الأسهم ٢٠١٤/١٢/٣١
١	السيد سامر علي خليف الشواور	رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	١٩,٠٢٤,١٦٠ ١,٠٣١,٠٨٨	١٨,٩٩٨,٥٧٩ ١,٠٤٠,٤٦٤
٢	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	١٠,٥٧٠ ١,٥٥١,٧٨٩	٩١,٨٩٩ ١,٤٦٣,٦٤٣
٣	السيد محمد علي خليف الشواور	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	٢٣,٣٠٠ ٥,٣٥٢,٢٦٥	٣٢,٢٨٨ ٥,٢٢١,٤٧٦

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

العشرون : المزايا والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة :

تقاضى أعضاء مجلس الإدارة مبلغ ١٧,٥٠٠ دينار عن عام ٢٠١٥ كبدل تنقلات وهي كما يلي :

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
١	السيد سامر علي خليف الشواور	رئيس مجلس الإدارة	٣٠٠٠	-	-	٣٠٠٠
٢	شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد خالد محمد ضيف الله المقابلة	نائب رئيس مجلس الادارة	٣٠٠٠	-	-	٣٠٠٠
٣	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	عضو	٣٠٠٠	-	-	٣٠٠٠
٤	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد محمد علي خليف الشواور	عضو	٣٠٠٠	-	-	٣٠٠٠
٥	شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد رامي خالد فايز اصبيح	عضو	٣٠٠٠	-	-	٣٠٠٠
٦	السيد عماد صالح اشتين المدادحة	عضو استقالة ٢٠١٥/٢/٢٨	٥٠٠	-	-	٥٠٠
٧	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	عضو استقالة ٢٠١٥/٢/٢٨	٥٠٠	-	-	٥٠٠
٨	السيد خالد محمود محمد البكار	عضو استقالة ٢٠١٥/٢/٢٨	٥٠٠	-	-	٥٠٠
٩	سعادة طه عبد الكريم ابراهيم الشرفاء	عضو استقالة ٢٠١٥/٢/٢٨	٥٠٠	-	-	٥٠٠
١٠	د. عصام حسن محمد زعلوي	عضو استقالة ٢٠١٥/٢/٢٨	٥٠٠	-	-	٥٠٠

- هذا ولم يتقاضى أي من أعضاء مجلس الإدارة أية مبالغ أخرى عن عام ٢٠١٥.

الحادي والعشرون : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام ٢٠١٥ :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
عامر محمد فهمي الطحاينة	رئيس قسم الحسابات قائم بأعمال مدير مالي	٢١,٠٠٠	-	٢١,٠٠٠
محمد احمد محمد العلاوي	المدير العام تعيين ٢٠١٣/٩/٥ استقالة ٢٠١٥/١٢/٣١	١١٧,٨٣٣	-	١١٧,٨٣٣
عمر محمود صباح	مدير إداري استقالة ٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠,٨٠٠	-	٢٠,٨٠٠
علاء خالد ابراهيم العارفه	مدير تطوير الأعمال تعيين ٢٠١٤/٨/١ استقالة ٢٠١٥/٩/٣٠	٣٤,٠٠٠	-	٣٤,٠٠٠
عمر محمد هاشم قاسم ميرزا	نائب المدير العام استقالة ٢٠١٥/٢/٢٨	٦٠٠٠	-	٦٠٠٠

* علماً بأن الشركة تخصص سيارة لتنقلات المدير العام، وأنه لا يوجد أي مزايا أخرى لأشخاص الإدارة العليا .

الثاني والعشرون : لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

الثالث والعشرون : 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.

الرابع والعشرون : لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

الخامس والعشرون : لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

السادس والعشرون : لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت عليها الشركة .

السابع والعشرون : عدد الجلسات التي عقدها مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٥ .
عقد مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٥ اثني عشر جلسة.

فصل خاص للقواعد الإرشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان :

تقوم الشركة بالالتزام بتطبيق جميع القواعد الواردة والقواعد العامة والواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان كما تقوم بالالتزام بتطبيق معظم القواعد الإرشادية الواردة في الدليل فيما عدا مجموعة من البنود لم يتم الالتزام بتطبيقها للأسباب التالية :-

٣- اجتماعات الهيئة العامة :

رقم البند	القاعدة	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
١	٣		✓	✓ لا يوجد بريد إلكتروني لمعظم المساهمين وسينم الالتزام بذلك بعد أن يقوم مساهمي الشركة بتزويد قسم المساهمين ببريدهم الإلكتروني.
٢-	٦	✓		بموجب أحكام المادة (١٤٥) من قانون الشركات.
٥-	٥		✓	✓ سينم تطبيق ذلك عند انتهاء ولاية المجلس الحالية وعند الإعلان عن انتخاب مجلس جديد بإرفاق النبذة التعريفية عن المرشح لعضوية المجلس مع الدعوة للاجتماع في حال أن المرشح قام بترشيح نفسه بموعد قبل إرسال الدعوات لاجتماع الهيئة العامة.
				يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.

توصيات مجلس الإدارة :-

- ١- تلاوة وقائع الجلسة السابقة المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٨.
- ٢- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام ٢٠١٥ والخطة المستقبلية.
- ٣- الاستماع إلى تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٥.
- ٤- مناقشة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٥ والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.
- ٥- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠١٦ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- ٦- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال على أن يحظى الاقتراح على موافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن ١٠% من عدد الأسهم الممثلة في الاجتماع.

تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١٥

حضرات السادة المساهمين الكرام :
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يسر مجلس الإدارة أن يتقدم إليكم بتقريره السنوي العشرون والذي يتضمن استعراضاً كاملاً لنتائج أعمال الشركة الموحدة للسنة المالية المنتهية كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٥ وخطة الشركة المستقبلية لعام ٢٠١٦ ، كما يتضمن القوائم المالية الموحدة للشركة وتقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٥ :

أولاً : المؤشرات المالية :

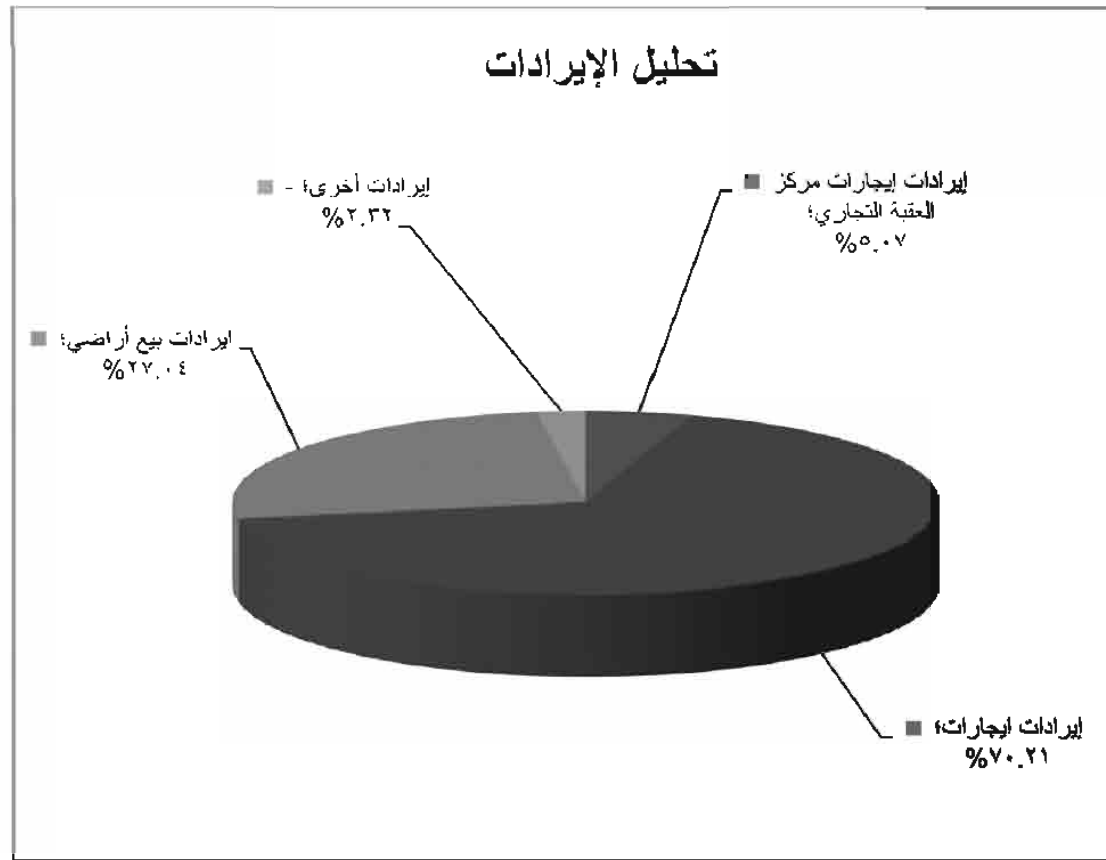
الأداء المالي

يتضمن هذا التقرير تحليلاً للأداء المالي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي عن طريق تحليل نتائج الأعمال الموحدة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ والإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية.

نتائج الأعمال الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

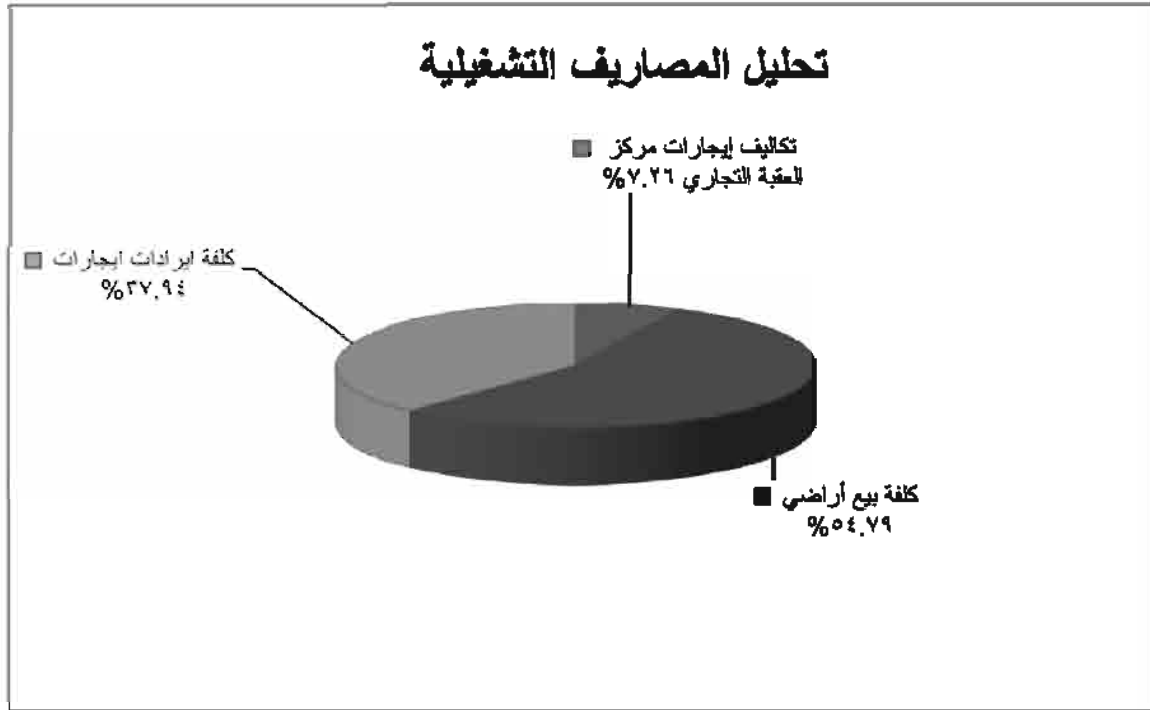
الإيرادات

بلغت إيرادات شركة الاتحاد لتطوير الأراضي خلال عام 2015 مبلغ 3,341,996 دينار مقارنة مع 4,950,023 دينار خلال عام 2014 موزعة كما يلي:

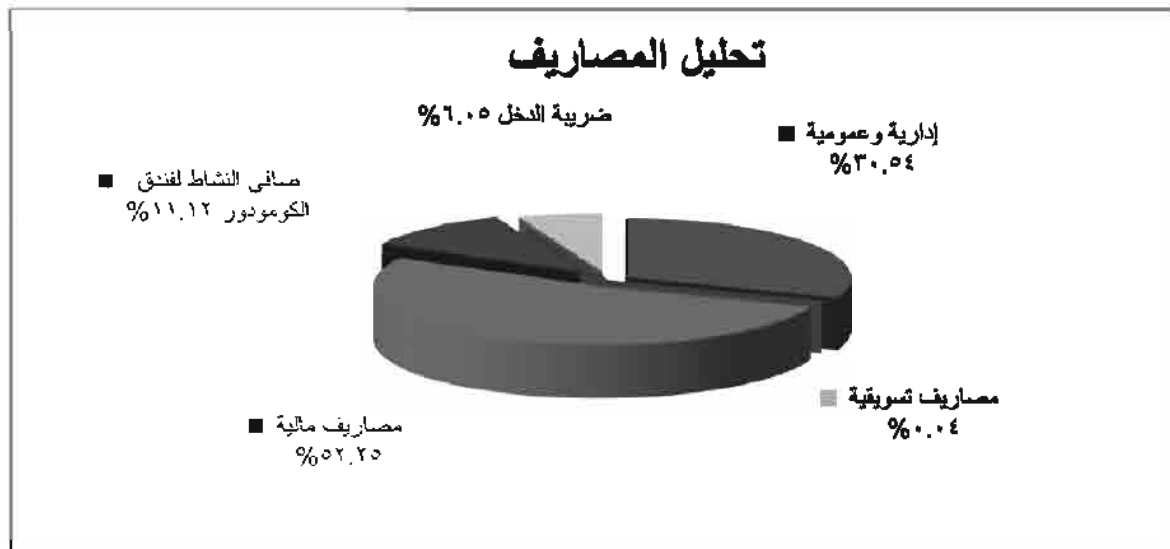


المصاريف

تمثل المصاريف التشغيلية و المصاريف الأخرى حوالي ما يقارب 37.59٪ من أجمالي الإيرادات كما في ٣١ كانون الأول 2015 وكما يلي:



إن تفاصيل المصاريف الأخرى كما في ٣١ كانون الأول 2015 هي كما يلي:



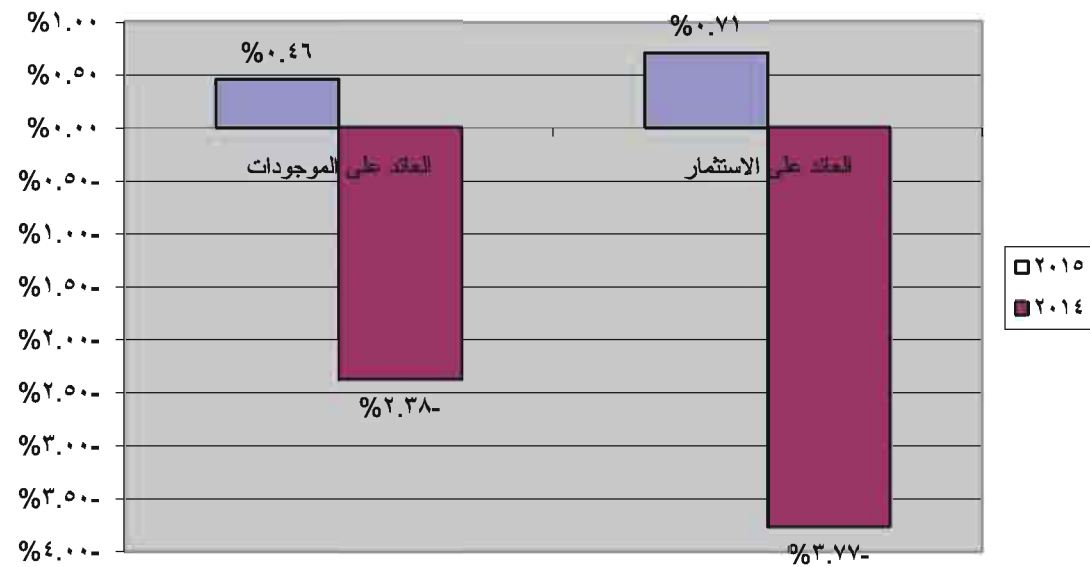
العائد على الاستثمارات

بلغت الأرباح المتحققة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015 مبلغ 299,743 دينار (دون بنود الدخل الشامل الأخرى) مقارنة بخسارة بلغت (1,584,316) دينار خلال عام 2014 . والتي تمثل 71.٪ و (3.76)٪ كعائد على رأس المال المستثمر للأعوام 2015 و 2014 على التوالي .

تحليل الأرباح المتحققة وغير المتحققة



تحليل الأرباح المتحققة وغير المتحققة

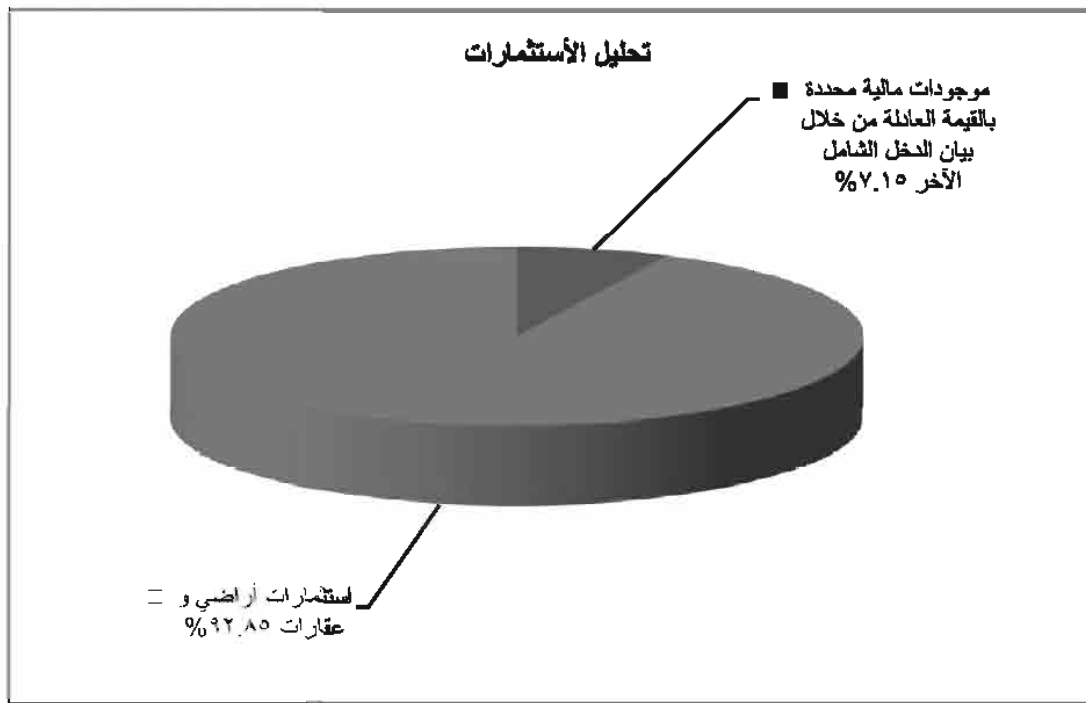


الاستثمارات

بلغ مجموع استثمارات الشركة مبلغ 57,144,510 دينار كما في ٣١ كانون الأول 2015 مقارنة مع 56,942,124 دينار كما في ٣١ كانون الأول 2014 (أي ما يمثل ما نسبته 87.3% و 85.4% من إجمالي الموجودات للأعوام 2015 و 2014 على التوالي).

إن معظم هذه الاستثمارات هي استثمارات في أراضي و عقارات في حين أن ما يقارب 7.1% من إجمالي محفظة الاستثمارات تمثل استثمارات في أسهم شركات متداولة وغير متداولة في الأسواق المالية

لم تقم الشركة بإعادة تقييم استثماراتها من الأراضي و العقارات حيث لا تزال مقيدة في البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2015 بسعر التكلفة ، غير أن هناك إيضاح في الميزانية المدققة يبين القيمة السوقية (الفعلية) لاستثمارات الشركة في الأراضي والعقارات .



إن جميع استثمارات شركة الاتحاد لتطوير الأراضي داخل المملكة الأردنية الهاشمية و موزعة على مناطق مختلفة .

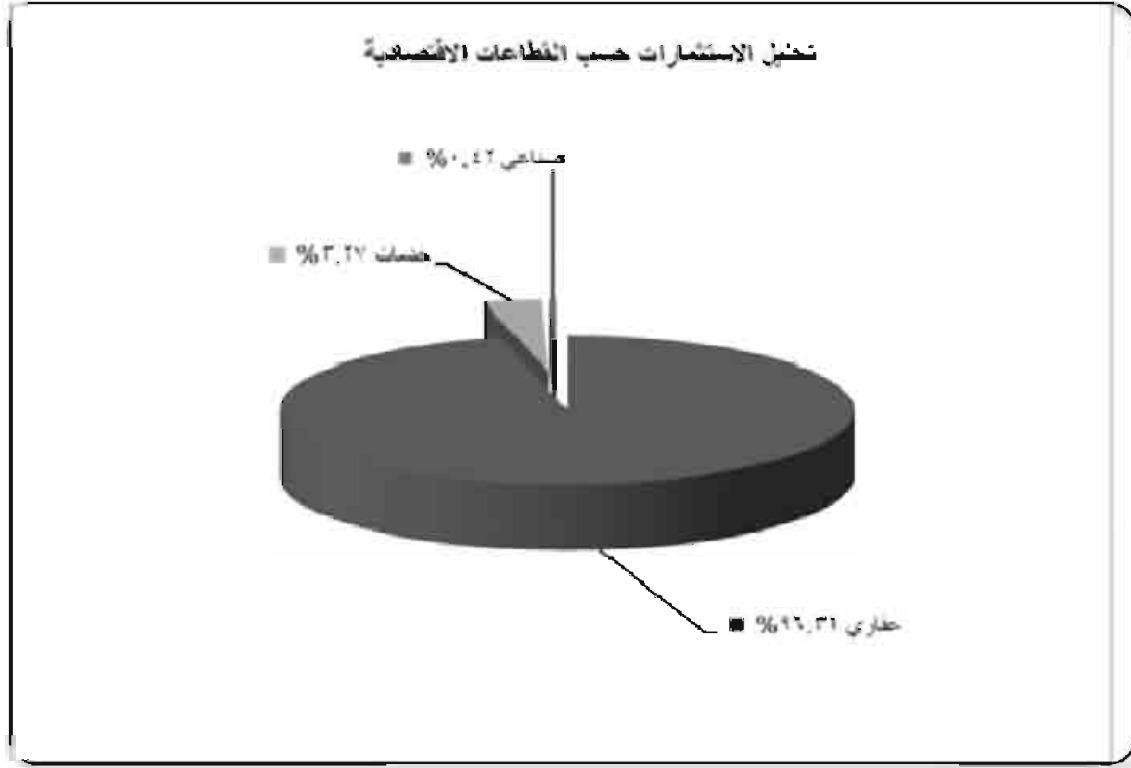
يتضمن بند استثمارات الأراضي، أرض بقيمة ٤١٣,٥١٧ دينار غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السابق السيد عصام سلفيتي ويوجد بها كتاب خطي يثبت ملكية هذه الأرض للشركة .

الأرض	المساحة/م ^٢	مواصفات الموقع
أرض القويرة	٤٤٨,٨٨٥	قطعة الأرض رقم (١٤٥) حوض (١٩) عراق الرعيان/ القويرة، علماً بأن حصة الشركة ٥٤.٩% .

هذا علماً بأن العمل جاري على تسجيل هذه الأرض باسم شركة الاتحاد لتطوير الأراضي أو أي من شركاتها التابعة والمملوكة بالكامل لها.

بلغت كلفة المشاريع قيد التنفيذ مبلغ 6,816,886 دينار كما في 31 كانون الأول 2015 مقارنة بمبلغ 6,802,077 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 ، أي ما نسبته 11.92% و 11.94% من إجمالي الاستثمارات للسنوات 2015 و 2014 على التوالي .

بالرغم من تنوع القطاعات التي تستثمر بها الشركة إلا أن غالبية الاستثمارات تتركز في القطاع العقاري.



المطلوبات

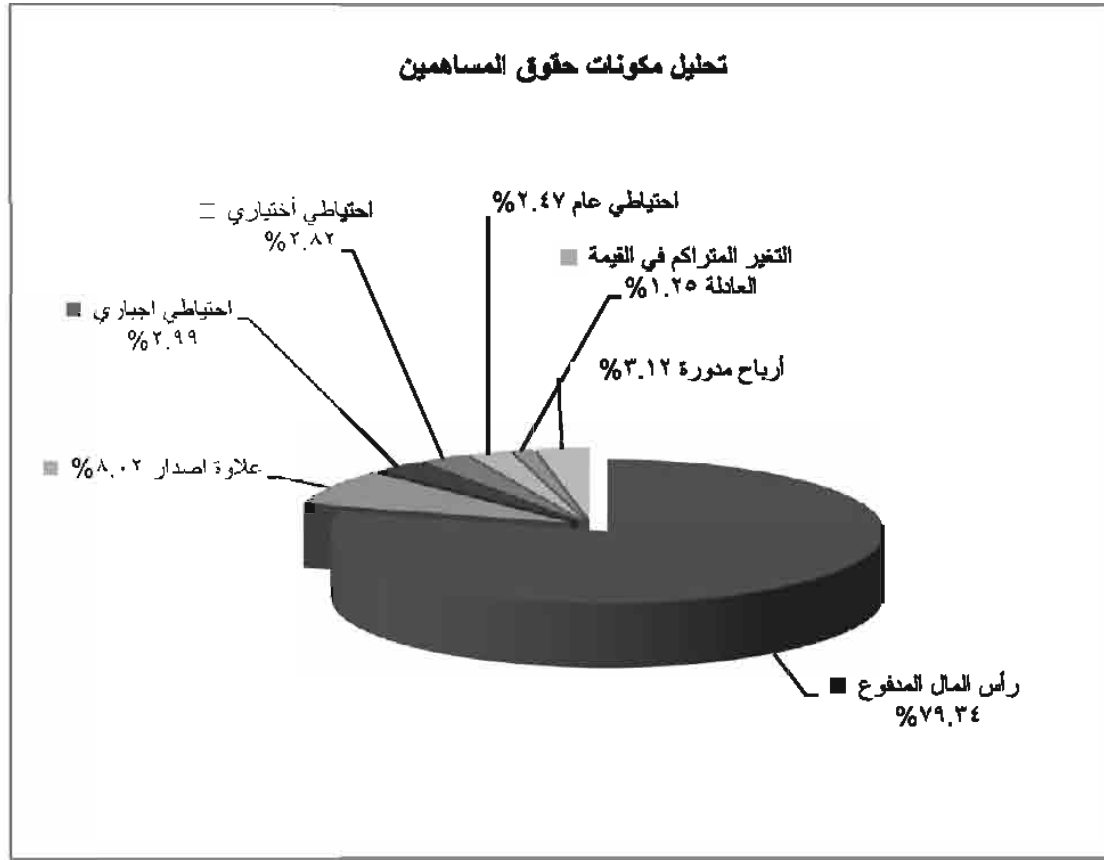
بلغت المطلوبات المتداولة مبلغ 6,762,961 دينار كما في 31 كانون الأول 2015 ، تمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً ما نسبته 20.1% منها، مقارنة بالمطلوبات المتداولة كما في 31 كانون الأول 2014 و البالغة 5,490,384 دينار ، تمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً ما نسبته 17.35% منها .

بلغت إجمالي المديونية مبلغ 8,751,171 دينار مقارنة مع 11,038,715 دينار كما في 31 كانون الأول 2015 و 2014 على التوالي فيما بلغت حقوق الملكية 53,023,275 دينار مقارنة مع 52,942,698 دينار كما في 31 كانون الأول 2015 و 2014 على التوالي وان معدل المديونية بالنسبة الى حقوق الملكية بلغ 16.5% مقارنة 20.8% كما في 31 كانون الأول 2015 و 2014 على التوالي .

حقوق المساهمين

بلغ مجموع حقوق المساهمين مبلغ 53,021,412 دينار مقارنة مع 52,940,835 دينار كما في 31 كانون الأول 2015 و 2014 على التوالي.

إن تفاصيل حقوق المساهمين كما في 31 كانون الأول 2015 هي كما يلي:

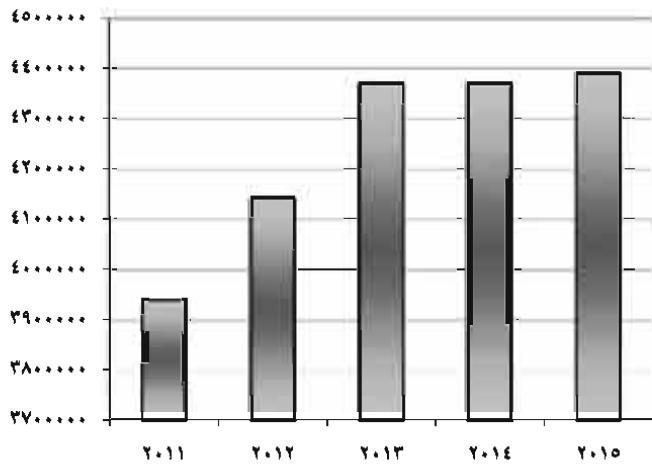


المؤشرات المالية

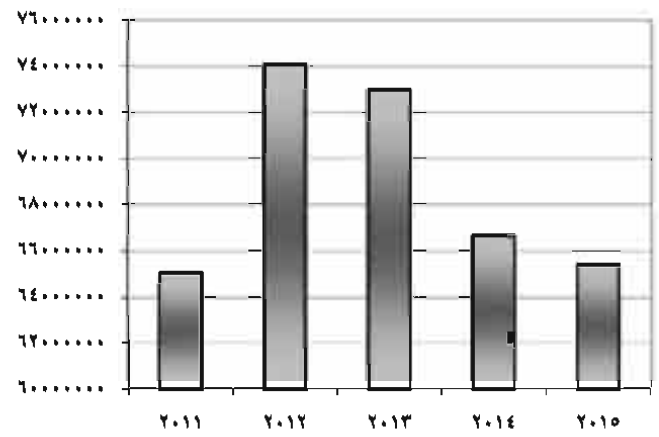
النسبة	2015	2014
القيمة الدفترية للسهم	1.26	1.26
المديونية إلى حقوق المساهمين	16.5%	20.8%
هامش الربح الصافي	8.9%	(32%)
عائد السهم الواحد	0.0071	(0.037)
العائد على الاستثمار	0.71%	(3.7%)
العائد إلى حقوق المساهمين	0.56%	(2.99%)
العائد على الموجودات	0.46%	(2.3%)

١. القيمة الدفترية للسهم هي نسبة صافي الأصول إلى المعدل المرجح لعدد الأسهم.
٢. المديونية إلى حقوق المساهمين هي نسبة إجمالي الالتزامات إلى إجمالي حقوق الملكية.
٣. هامش الربح الصافي هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي الإيرادات.
٤. عائد السهم الواحد هو صافي الدخل إلى رأس المال.
٥. العائد على الاستثمار هو نسبة صافي الدخل إلى رأس المال.
٦. العائد إلى حقوق المساهمين هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي حقوق المساهمين.
٧. العائد على الموجودات هو نسبة صافي الدخل إلى إجمالي الموجودات.

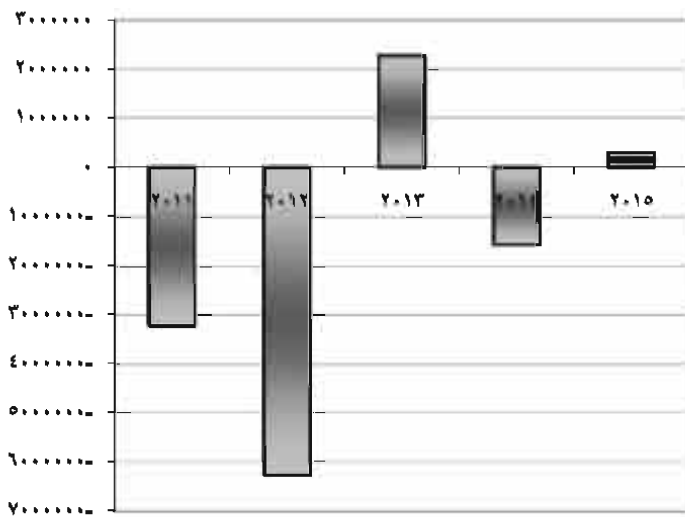
الاحتياطات



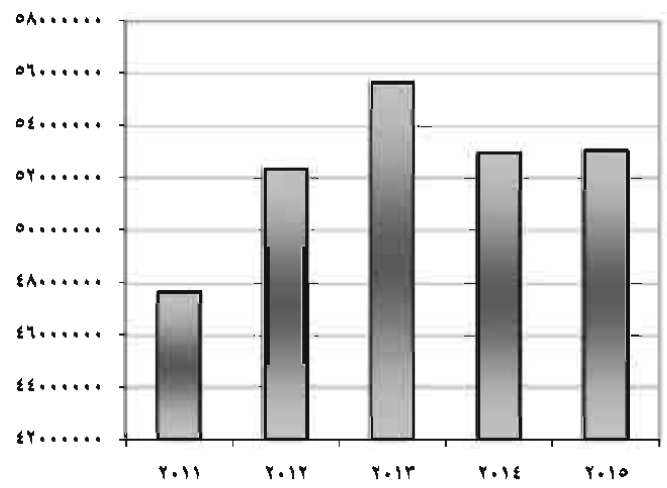
الموجودات



صافي الربح بعد الضرائب



حقوق المساهمين



ثانياً : مشاريع الشركة :

• مشاريع منجزة :-

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م ^٢	طبيعة البناء	تاريخ انتهاء المشروع	المالك
١٠١	مكاتب السابع	٩٥ حوض ١٠ (مربعة موسى)	٢٩٠٠	مكاتب- ٦ طوابق مقر الشركة الرئيسي بالإضافة إلى مكاتب للإيجار.	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
١٠٧	سوق أم أذينة التجاري	١٣٧٩ حوض ٢٠ (أم أذينة الجنوبي)	٣٧٩٦	مكاتب خمسة طوابق	مستخدم جزء منه كمقر للشركة والجزء الآخر مؤجر ويوجد طابق كامل لمباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
١٠٩	شارع معهد غوته	١٠٤٠ حوض ١٧ (الملفوف الشمالي)	٢٠٦٠	سكني- ٤ شقق طابقية	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
١٢٤	القسطل/ مخازن	٣٨٧ حوض ١ (القسطل) شرقي الخط	١٨٠٠	مخازن الشركة	مستخدم كمستودع	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
١٢٨	خان الزبيب			تطوير أراضي زراعية	مباع بنسبة ٦٠%	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
١٠٦	عبدون خلف مطعم Blue fig (مشروع ١)	٢٣٨ حوض ٢٧ (عبدون)	٨١٥٠	سكني- ١٤ شقة	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
١١٠	الكرسي	١٥٦٢ حوض ٢ (الكرسي)	٦٦٨٢	سكني- ٢٠ شقة	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
١١٦	أم أذينة شارع المعهد الدبلوماسي	٨٤ حوض ٢١ (أم أذينة)	٢١٠٠	مكاتب- ٤ طوابق	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
١٢٥	وادي صقره سكني	٨٠٩ حوض ١٨ (وادي صقره)	٢٤٢٠	٥ شقق طابقية	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
١٢٢	عبدون (مشروع ٣)	٣٥٣ حوض ٢٧ (عبدون)	٦٤٥٠	١٤ شقة بالقرب من مطعم Blue Fig.	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
١٢٠	عبدون (مشروع ٢)	٣٦٠ حوض ٢٧ (عبدون)	٤٧٥٠	٨ أشباه فلل متلاصقة بالقرب من مطعم Blue Fig.	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
١٢٣	الظهير- وزارة الخارجية	٥٧٧-٥٧٥ حوض ١٩ (وادي السير)	٢٢٥٠	٣ فلل مستقلة	مباع	شركة النبال للإسكان (شركة تابعة)
١١١	أم الكندم/ أم البساتين	٣٢٧ حوض ٣ (أم الكندم)	١٠٤٠٠	١٣ فيلا مقامة على أرض ٢٦ دونم	مباع	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
١١٤	أيكيا	جزء من قطعة الأرض رقم (٢٦٦) حوض النعاجية والمقطاع وتبلغ مساحة الأرض المؤجرة ٤٢,٢٢٥	٥٤٦٢٤	معرض أيكيا العالمية	مؤجر	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

• مشاريع الشركة تحت التنفيذ :-

رقم المشروع	إسم المشروع	مقام على قطعة الأرض	مساحة البناء م ^٢	طبيعة البناء	التاريخ المتوقع لانتهاج المشروع	المالك
١١٣	شاليهات الزاره	(١٠٨-٨٨) حوض ١١ مكور (الزاره الجنوبيه ذبيان)	٧٢٠٠	شاليهات ٤٠ شاليهه مقامة على أرض ٥٥ دونم	خلال عام ٢٠١٦	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

ثالثاً : السلسلة الزمنية للأرباح المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية :

السنة	عدد الأسهم	الأرباح (الخسائر)	توزيع الأرباح	نسبة توزيع الأرباح	حقوق المساهمين	سعر إغلاق السهم بنهاية العام
٢٠١١	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	(٣,٢٣٨,٧٠٤)	-	-	٤٧,٦١٥,٨٤١	٢.٠٠٠
٢٠١٢	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	(٦,٢٨٦,٨١١)	-	-	٥٢,٣١٥,٧٢٦	٢.٣٣٠
٢٠١٣	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٢,٢٧٠,٣٦٤	-	-	٥٥,٥٩٤,٠٦٦	٣.٣٠
٢٠١٤	٤٢,٠٦٥,١٢٩	(١,٥٨٤,٣١٦)	-	-	٥٢,٩٤٠,٨٣٥	٢,٦٨٠
٢٠١٥	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٢٩٩,٧٤٣	-	-	٥٣,٠٢١,٤١٢	١,٩٢٠



رابعاً : خطة العمل المستقبلية لعام ٢٠١٦ :

رغم كل التحديات التي تواجه المنطقة والتي أثرت وبشكل جلي على كل النواحي لا سيما الاقتصادية إلا أن الشركة احتلت موقعاً مميزاً على خارطة القطاع العقاري في الاردن حيث أصبحت بمشاريعها المتنوعة نظاماً يحتذى به للعمل العقاري في الاردن .

إن هذه التحديات أدت الى تباطؤ نمو سوق العقار في الاردن وبشكل كبير لا بل أدت الى إنخفاض الطلب على العقار وذلك لعدم توفر سيولة كافية عند المستثمرين مما أدى الى زيادة العرض في السوق المحلي وبالتالي زاد حجم التنافس ، ونتيجة لذلك قامت إدارة الشركة بدراسة هذه التحديات دراسة عميقة مستفيضة حيث تم وضع خطط جديدة قيد التنفيذ الهدف منها إعادة هيكلة تدفقات الشركة النقدية لضمان الاستمرار الآمن وحفاظاً على موجودات الشركة .

إن الهدف الاساسي من وضع الخطط الاستثمارية والتسويقية الجديدة هو توفير سيولة ذاتية كافية للاستمرار بتخفيض مديونية الشركة وكذلك المضي قدماً بخلق فرص استثمارية مجدية .

ومن أهم التوجيهات التي تم وضعها ليتم تنفيذها خلال العام الحالي ٢٠١٦ هي :

- ١- الاستمرار بتنفيذ الآلية الموضوعية خلال عام ٢٠١٥ المتعلقة بإستكمال المشاريع قيد التنفيذ أو بيعها كما هي وذلك لتوفير سيولة مناسبة لايجاد 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 أثر 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 استراتيجية لاستثمارها أو اجتذاب مستثمرين لإقامة مشاريع استثمارية ذات جدوى اقتصادية .

وفقتنا الله جميعاً لما فيه الخير

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

الإقرارات :

- ١- يقر مجلس الإدارة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .
- ٢- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

نائب رئيس مجلس
الإدارة
خالد محمد المقابلة

عضو
محمد علي الشواور

د. محمد الشواور

رئيس مجلس الإدارة
سامر علي الشواور

عضو

رامي خالد اصبيح

رامي خالد اصبيح

عضو

نصر عبد الغني محمود

نصر عبد الغني محمود

- ٣- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة اكتمال المعلومات والبيانات في التقرير السنوي .

رئيس قسم الحسابات
قائم بأعمال المدير المالي

عامر محمد الطحينة

رئيس مجلس الإدارة

سامر علي الشواور



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

صفحة	فهرس
١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٢	قائمة المركز المالي الموحدة
٣	قائمة الدخل الموحدة
٤	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٦ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة الإتحاد للتطوير الأراضي

لما يتصلق بالقوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد للتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وكل من قوائم الدخل الموحدة وتنقل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة لسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لتقارير المالية ، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ برقابة داخلية جسيماً تراه ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو عن خطأ .

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير أن نتخذ بتدقيقات فواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق أولية للتبائع والالتصاحات في القوائم المالية الموحدة، لتسند الإجراءات المتخذة في تقرير المحاسب القانوني، وبما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالأعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم معاكسة للسياسات المحاسبية المتبعة ومسؤولية التقديرات المحاسبية المعقدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة .

لنعتقد أن بيانات التدقيق الثانوية التي حصلنا عليها كافية ومعاسبة لتوفير أساساً لمثلها حول التدقيق .

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة الإتحاد للتطوير الأراضي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وأدائها المالي ونشاطها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بأفرد وسجلات محاسبية منظمة بصورة مسؤولة وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متطابقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصافحة عليها .

غوشة وشركاه
عبد الكريم الحبيب
إجازة مزاولة رقم (١٩٦)



صان - المنطقة الأردنية الهاشمية
٣١ كانون الثاني ٢٠١٦

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
٤,١١١,٧٤١	٤,٠٩٠,٥٢٥	٤	ممتلكات و معدات
٦,٨٠٢,٠٧٧	٦,٨١٦,٨٨٦	٥	مشاريع تحت التنفيذ
٢٧,٢٦٢,١٣٨	٢٦,٩٧٦,٠٨٨	٦	إستثمارات في أراضي
٣,٢٥٤,٦٨٨	٤,٠٨٨,٢١٠	٧	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
١٩,٦٢٣,٢٢١	١٩,٢٦٣,٣٢٦	٨	مباني مؤجرة بالصافي
٦١,٠٥٣,٨٦٥	٦١,٢٣٥,٠٣٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
٣٩٤,٨٨٦	٣٨٨,٤٢٨	٩	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٦١,٠١٦	٥٤,٦٢٨	١٠	إيرادات مستحقة القبض
٥٤,٩٨٠	٣١,٧٨٢		بضاعة
٥,٠٩٠,٦٠٦	٣,٦٧٧,٥٧٣	١١	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
٩,٧٠٧	٧,٣٦٧		نقد وما في حكمه
٥,٦١١,١٩٥	٤,١٥٩,٧٧٨		مجموع الموجودات المتداولة
٦٦,٦٦٥,٠٦٠	٦٥,٣٩٤,٨١٣		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	١	رأس المال
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	١٢	علاوة إصدار
١,٥٦٥,١٩٩	١,٥٨٤,٦٥٢	١٢	إحتياطي إجباري
١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥	١٢	إحتياطي إختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١٢	إحتياطي عام
٦٩٦,٠٧٤	٦٦٠,٥٧٨		إحتياطي القيمة العادلة
١,٥٥٥,٧٤٢	١,٦٥٢,٣٦٢		أرباح مدورة
٥٢,٩٤٠,٨٣٥	٥٣,٠٢١,٤١٢		مجموع حقوق الملكية
١,٨٦٣	١,٨٦٣		حقوق غير مسيطر عليها
٥٢,٩٤٢,٦٩٨	٥٣,٠٢٣,٢٧٥		مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها
مطلوبات غير متداولة			
٨١١,٩٥٠	١,١٣٣,٠٦٠	١٣	إيرادات مقبوضة مقدماً وموجلة
مطلوبات غير متداولة			
٨,٢٣١,٩٧٨	٥,٦٠٨,٥٧٧	١٤	قروض طويلة الأجل
٨,٢٣١,٩٧٨	٥,٦٠٨,٥٧٧		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
١,٠٣٩,٥٧٦	١,٦٥٣,٥٤٩	١٥	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٨٣٢,١٢١	٨٣٣,٧٥٨	١٦	دائنون وشيكات مؤجلة النفع
٢,٥١٣,١٦٣	٢,٦٩٢,٦٠٠	١٤	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٩٣,٥٧٤	٤٤٩,٩٩٤	١٧	بنوك دائنة
٤,٦٧٨,٤٣٤	٥,٦٢٩,٩٠١		مجموع المطلوبات المتداولة
٦٦,٦٦٥,٠٦٠	٦٥,٣٩٤,٨١٣		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	
			الإيرادات التشغيلية :
٩٣٥,٥٠٠	٨٨٣,٠٩٤		إيرادات بيع أراضي
٥٧١,٨٢٤	-		إيرادات بيع شقق وفلل
١٥٧,٨٤٧	١٦٥,٧٢٥		إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٣,٢٨٤,٨٥٢	٢,٢٩٣,١٧٧		إيرادات إيجارات
٤,٩٥٠,٠٢٣	٣,٣٤١,٩٩٦		مجموع الإيرادات التشغيلية
			التكاليف التشغيلية :
(١,٠٥١,٩٩٧)	(٦٤٦,٧٨٥)		كلفة بيع أراضي
(٧٠٦,٠٢٤)	-		كلفة بيع شقق وفلل
(٩٨,٢٧٩)	(٨٥,٧٣٨)	٢٠	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
(٧٦١,٢١٥)	(٤٤٧,٨٧٩)		كلفة إيجارات
(٢,٦١٧,٥١٥)	(١,١٨٠,٤٠٢)		مجموع التكاليف التشغيلية
٢,٣٣٢,٥٠٨	٢,١٦١,٥٩٤		مجموع ربح السنة
(٢,٧٦٤)	(٦٥٠)		مصاريف تسويقية
(٥٥٠,٥٠٧)	(٥٤٥,٤٧٦)	٢١	مصاريف إدارية وعمومية
(٤٩٩,١٨٧)	(١٩٨,٥٤٢)	٢٢	صافي النشاط لفندق الكومودور
(١,١٩٣,١٢٢)	(٩٣٣,٢٠٩)		مصاريف مالية
(١,٦٠٢,٩٥٨)	-		خسائر بيع شركات
(٥٠,٠٠٠)	-		مخصص تقني مخزون
٤٧,٢٤٠	(٧٥,٨٦١)	٢٣	(مصاريف) / إيرادات أخرى
(١,٥١٨,٧٩٠)	٤٠٧,٨٥٦		ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
(٦٥,٥٢٦)	(١٠٨,١١٣)	١٩	ضريبة الدخل
(١,٥٨٤,٣١٦)	٢٩٩,٧٤٣		ربح / (خسارة) السنة
			ربح / (خسارة) السنة تعود الى :
(١,٥٨٤,٣١٦)	٢٩٩,٧٤٣		أصحاب الشركة الأم
-	-		حقوق غير مسيطر عليها
(١,٥٨٤,٣١٦)	٢٩٩,٧٤٣		
			ربحية / (خسارة) السهم :
(٠,٠٤)	٠,٠٠٣		ربحية / (خسارة) السهم - 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 ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح
(١,٥٨٤,٣١٦)	٢٩٩,٧٤٣	ربح / (خسارة) السنة
		يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى
		(خسارة) / ارباح بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٦٤	(١٨٣,٦٧٠)	
(١,٥٨٤,٢٥٢)	١١٦,٠٧٣	مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح المدورة
(١,٠٦٧,١١٦)	(٣٥,٤٩٦)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٢,٦٥١,٣٦٨)	٨٠,٥٧٧	مجموع الربح / (الخسارة) الشامل للسنة
		مجموع الدخل الشامل يعود الى :
(٢,٦٥١,٣٦٨)	٨٠,٥٧٧	أصحاب الشركة الام
-	-	حقوق غير مسيطر عليها
(٢,٦٥١,٣٦٨)	٨٠,٥٧٧	

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 ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

المجموع	حقوق غير مسيطر عليها	المجموع	الايام المدورة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي عام	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة الإصدار	رأس المال	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٤
٥٥,٥٩٤,٠٦٦	١,٨٦٣	٥٥,٥٩٢,٢٠٣	٣,١٣٩,٩٩٤	١,٧٦٣,١٩٠	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٦٥,١٩٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	
(٢,٦٥١,٣٦٨)	-	(٢,٦٥١,٣٦٨)	(١,٥٨٤,٢٥٢)	(١,٠٦٧,١١٦)	-	-	-	-	-	
٥٢,٩٤٢,٦٩٨	١,٨٦٣	٥٢,٩٤٠,٨٣٥	١,٥٥٥,٧٤٢	٦٩٦,٠٧٤	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٦٥,١٩٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٨٠,٥٧٧	-	٨٠,٥٧٧	١١٦,٠٧٣	(٣٥,٤٩٦)	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(١٩,٤٥٣)	-	-	-	١٩,٤٥٣	-	-	الدخل الشامل للسنة
٥٣,٠٢٣,٢٧٥	١,٨٦٣	٥٣,٠٢١,٤١٢	١,٦٥٢,٣٦٢	٦٦٠,٥٧٨	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٨٤,٦٥٢	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	المحول الى الاحتياطي الاجباري
										الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

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

٥

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

٢٠١٤	٢٠١٥	الأنشطة التشغيلية
(١.٥١٨.٧٢٦)	٤٠٧,٨٥٦	ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة :
٨٦٠.٣٨٣	572,690	استهلاكات
١٠٠.٠٠٠	-	مخصص تقني مدينون
٦٠.٨٥٣	-	مخصص تقني مخزون
٩٣.٧٧١	-	مخصص تقني ممتلكات ومعدات
-	(183,670)	خسارة بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
(٢.٤٧٨)	-	ارباح بيع اصول ثابتة
١.١٩٣.١٢٢	٩٣٣,٢٠٩	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(١.٤٦٩.٥٠٨)	١,٤١٣,٠٣٣	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل ودمج الشركات الحليفة
١٥.٤٧٤	٢٣,١٩٨	البضاعة
(٨٨.٠٢٣)	٦,٤٥٨	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
١٠٠.٦٠	٦,٣٨٨	إيرادات مستحقة القبض
(٢٧٥.٨٩٨)	١,٦٣٧	الدائنون والشيكات موجلة الدفع
١٤٥.٣٦٧	٥٠٥,٨٦٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٢.٠٢٦.٨٩٢)	٣٢١,١١٠	الإيرادات المقبوضة مقدماً وموجلة
(٢.٩٠٢.٤٩٥)	4,007,769	النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١.١٩٣.١٢٢)	(٩٣٣,٢٠٩)	مصاريف مالية مدفوعة
(١٤.٧٦٣)	-	ضريبة الدخل المدفوعة
(٤.١١٠.٣٨٠)	3,074,560	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	(869,018)	التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٣.٠٨٥.٤٣٨	-	التغير في استثمارات في شركات حليفة
١.٠٤٢.٣٩٦	٢٨٦,٠٥٠	التغير في إستثمارات في أراضي
٦٢٧.٧١٠	(١٤,٨٠٩)	التغير في مشاريع تحت التنفيذ
(7,475)	(61,172)	التغير في ممتلكات ومعدات
١.٢٤٥.١٩٦	-	دمج شركات حليفة
(٣٢٠.٣٠٠)	(130,407)	مباني مؤجرة بالصفافي
٥.٦٧٢.٩٦٥	(789,356)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٨٥.٥٦٠)	١٥٦,٤٢٠	تسديد الى البنوك الدائنة
(١.٤٩٩.٠٧٣)	(٢,٤٤٣,٩٦٤)	(تسديد الى) / تمويل من قروض
(١.٥٨٤.٦٣٣)	(٢,٢٨٧,٥٤٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٢٢.٠٤٨)	(٢,٣٤٠)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣١.٧٥٥	٩,٧٠٧	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٩.٧٠٧	7,367	النقد 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 ٢٠١٥
(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 ٤٢٠.٦٥.١٢٩ 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 ٢٠١٥ على القوائم المالية للشركة والقوائم المالية للشركات التابعة التالية :

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(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 وافرازها
شركة الماحطة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة الفريط للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ بلغت (١٢,٨٠٧) دينار أردني (٢٠١٤ : ٥٥,٤٠١ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٥	
٥٠,١٠٣	١١٨,٦٢٩	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(٢٠٣)	(١٣٧)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
(١,٧٨٩)	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
٧,٤٧٦	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
(٤٨)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٤٨)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٤٢)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٤٨)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(٦٤,٩٨٧)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
٥٥,٤٠١	(١٢,٨٠٧)	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ مبلغ ١٧,٨٤٤,٨٧١ دينار أردني (٢٠١٤ : ١٧,٨٥٧,٦٧٨ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٥	
٥,٨٠٧,٨٤٥	٥,٩٢٦,٤٧٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٤٧٨,٩١٦	٤٧٨,٧٧٩	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٥,٨٣٨,٢٨٦	٥,٨٤٤,٢٨٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٢٩,٢٠٤	(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
٣٢١	(٦٤,٦٦٦)	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
١٧,٨٥٧,٦٧٨	١٧,٨٤٤,٨٧١	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(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

٢٠١٤	٢٠١٥	
٦,٦٩٤,٨٤٨	٦,٨٦٧,٠٥٨	مجموع الموجودات
٨٨٧,٠٠٣	٩٤٠,٥٨٤	مجموع المطلوبات
٥,٨٠٧,٨٤٥	٥,٩٢٦,٤٧٤	مجموع حقوق الملكية
١٩٢,٨٧٢	٢٠٣,٣١٦	مجموع الإيرادات
٥٠,١٠٣	١١٨,٦٢٩	ربح السنة
٩٥٥,١٢٤	٩٤٨,٦٨٣	مباني مؤجرة بالصافي
١٩٧,٠٤٥	١٧٢,٣٠١	ممتلكات ومعدات
٥,٦٤٦,٥١٨	٥,٨٠٧,٨٤٦	مطلوبات من جهات ذات علاقة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

ب- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٥	
٧٠٩,٢٤٢	٧٠٩,٢٤٢	مجموع الموجودات
٢٣٠,٣٢٦	٢٣٠,٤٦٣	مجموع المطلوبات
٤٧٨,٩١٦	٤٧٨,٧٧٩	مجموع حقوق الملكية
(٢٠٣)	(١٣٧)	خسارة السنة
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	رأس المال

ت- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٥	
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

٢٠١٤	٢٠١٥	
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٧,٥٢٠	مجموع الموجودات
٤٣٩,٧٤٨	٤٣٤,٧٤٨	مجموع المطلوبات
١,١٥٦,٧٧٢	١,١٦٢,٧٧٢	مجموع حقوق الملكية
(١,٧٨٩)	٦,٠٠٠	ربح / (خسارة) 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 ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

ج- شركة ذبيان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٥	
٣١٦,٤٨٦	٤٧٠	مجموع الموجودات
٣١٦,٤٨٦	٤٧٠	مجموع حقوق الملكية
-	(٧٢,٣١٢)	خسارة السنة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

ح- شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٥	
١,٦٥٨	١,٦٥٨	مجموع الموجودات
١,٦٥٨	١,٦٥٨	مجموع حقوق الملكية
٧,٤٧٦	-	ربح السنة
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	رأس المال

خ- شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٥	
٤٤١	٤٤١	مجموع الموجودات
٤٤١	٤٤١	مجموع حقوق الملكية
(٤٨)	-	خسارة السنة

د- شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٥	
٤٦٦	٤٦٦	مجموع الموجودات
٤٦٦	٤٦٦	مجموع حقوق الملكية
(٤٨)	-	خسارة السنة

ذ- شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٥	
٦٤٨,٣٨١	٦٤٨,٣٨١	مجموع الموجودات
٦٤٧,٩١٦	٦٤٧,٩١٦	مجموع المطلوبات
٤٦٥	٤٦٥	مجموع حقوق الملكية
(٤٢)	-	خسارة السنة
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 ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

ر- شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٥	
٤٦٦	٤٦٦	مجموع الموجودات
٤٦٦	٤٦٦	مجموع حقوق الملكية
(٤٨)	-	خسارة السنة
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

ز- شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٥	
٤٤١,٧١٦	١٥٣,٦٥٥	مجموع الموجودات
٥٣٨,٤٥٩	٢١٨,٣٢١	مجموع المطلوبات
(٩٦,٧٤٣)	(٦٤,٦٦٦)	مجموع حقوق الملكية
-	(٦٤,٩٨٧)	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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

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.

يسري تطبيقها للفترات السنوية

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

التي تبدأ من او بعد

١ كانون الثاني ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٦

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٤) - الحسابات التنظيمية المؤجلة

١ كانون الثاني ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) - الترتيبات المشتركة

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (١٦ و ٣٨) - توضيح لطرق الاستهلاك والاطفاء

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (٢٧) - طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة

١ كانون الثاني ٢٠١٦

دورة التحسينات السنوية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٢ - ٢٠١٤ والتي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ و ٧ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ و ٣٤ .

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٨) والتي توضح ان الاعتراف بالربح او الخسارة الناتج عن بيع او المساهمة في الاصول بين المستثمر والشركات الزميلة او المشاريع المشتركة يعتمد على ما اذا كانت هذه الاصول المباعة او المساهمة تشكل اعمال.

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠ ، ١٢) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٨) والتي توضح بعض الجوانب المتعلقة بتطبيق استثناء توحيد المنشآت الاستثمارية.

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي (١) تعالج بعض المعوقات الملموسة التي يواجهها معدو التقارير المالية خلال ممارسة احكامهم اثناء عرض تقاريرهم المالية.

١ كانون الثاني ٢٠١٦

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٦ و ٤١) ، وهي التعديلات التي تتطلب محاسبة الموجودات الحيوية التي تستوفي تعريف محصول زراعي محصود من موجودات حيوية كمنتجات والات ومعدات وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٦).

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(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 بغرض التأثير على عوائد المستثمر.

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

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

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة

المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

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

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 الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل.

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

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 المقايضة المنتهية ، ويتم الاعتراف بإيرادات المقاولات للشركات الأخرى على أساس نسبة الإنجاز.

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 والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

المدينون

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

مخصص تدني 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 بإستخدام طريقة المتوسط المرجح.

الإستثمارات في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة، وذلك 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.

الإستثمارات العقارية

تظهر المباني المؤجرة بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض، ويتم احتساب الإستهلاك على أساس الحياة العملية المقدرة بنسبة سنوية تتراوح ما بين ٢% وإلى ٤% 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 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 فريداً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي لانخفاض 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 الإنخفاض بالقيمة مباشرة، وذلك لكافة الأصول المالية بإستثناء الذمم المدينة التجارية، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات.

يتم 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 الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل الموحد. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية الموحدة.

الغاء الاعتراف

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

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(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 وتتبع شركة الإتحاد لتطوير الأراضي - فندق الكومودور طريقة القسط المتناقص. إن معدلات الإستهلاك للبند الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي	
٢ %	مباني وهناجر
٩ - ١٢ %	أثاث ومفروشات
١٢ - ١٥ %	آلات ومعدات
١٥ %	أجهزة حاسوب
١٥ %	هواتف ومقاسم
١٥ %	مساعد
١٠ %	نظام الصوت والموسيقى
١٠ - ٢٠ %	ديكورات
١٥ %	سيارات
٩ - ٢٥ %	تجديدات 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 إجراء اختبار لتدني 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 لتدني القيمة، يتم إحتساب 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 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 الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

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 الموحدة ، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كنتزيل 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 بالذمة 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 تدني 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 تدني الإستثمارات في الأراضي ، إن وجدت، إعتياداً 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 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 التدني (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 اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واظهار 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 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 الموحدة الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الموحدة .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٢,٣٥٤,٢٣٨	-	(٩٠,٣٥٨)	٢,٢٦٣,٨٨٠
٢,٤٦٠,١٥٤	-	(٢٣٧,٤٨١)	٢,٢٢٢,٦٧٣
١٢٦,٣٢٥	-	-	١٢٦,٣٢٥
٣٨٨,٤٣٠	٣,٦٠٢	(٦,٦٤٣)	٣٨٥,٣٨٩
٨٧,٠٢٦	-	-	٨٧,٠٢٦
٤٢,٢٥٩	-	-	٤٢,٢٥٩
٢٣,٣٠٠	-	-	٢٣,٣٠٠
٢٥,٨٩١	-	-	٢٥,٨٩١
٧٥,٣٥١	-	-	٧٥,٣٥١
١١٥,٥٧١	-	-	١١٥,٥٧١
٣٥٣,٩٥٦	٣٢٩,١٢٤	-	٦٨٣,٠٨٠
١٦,٩٨٨	-	-	١٦,٩٨٨
٦,٠٦٩,٤٨٩	٣٣٢,٧٢٦	(٣٣٤,٤٨٢)	٦,٠٦٧,٧٣٣
مجموع الكلفة			

الاستهلاكات:			
٩٠٥,٨٦٨	٥١,٧٨٣	(٥٩,١٤٧)	٨٩٨,٥٠٤
١٠٠,٠٧٥	٧,١٨٣	-	١٠٧,٢٥٨
٣٦٨,٨٠٥	٣,٥١٠	(٣,٧٨١)	٣٦٨,٥٣٤
٨٢,٠٧١	-	-	٨٢,٠٧١
٣٨,٥١٤	-	-	٣٨,٥١٤
٢٣,٣٠٠	-	-	٢٣,٣٠٠
٢٥,٨٩١	-	-	٢٥,٨٩١
٣٦,٥٤٨	٦,٠٣١	-	٤٢,٥٧٩
٣١,٠٧٤	١٢,٢٤٢	-	٤٣,٣١٦
٢٤٣,٠٤٨	-	-	٢٤٣,٠٤٨
٨,٧٨٣	١,٦٣٩	-	١٠,٤٢٢
١,٨٦٣,٩٧٧	٨٢,٣٨٨	(٦٢,٩٢٨)	١,٨٨٣,٤٣٧
٩٣,٧٧١	-	-	٩٣,٧٧١
مجموع الاستهلاكات			
ينزل : مخصص تدني ممتلكات ومعدات			
القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني			
٤,١١١,٧٤١			

٤,٠٩٠,٥٢٥

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

٥- المشاريع تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع قلل ام الكندم ومشروع شاليهات الزارة الجنوبية ومشروع مبنى ايكيا ومشروع عبدون (٥)، وإن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :-

٢٠١٤	٢٠١٥	
		مشروع قلل ام الكندم :
١,٨٣٠,٥٠٠	-	كلفة الأرض
١٢٩,٣٨٣	-	تصاميم وإشراف
٢٨٥,٢٢٨	-	رسوم ورخص
٥,٦٥١,٦٨٠	-	تكاليف اعمال البناء وأخرى
٩٣٦,١٩٤	-	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
٨,٨٣٢,٩٨٥	-	
٨,٨٣٢,٩٨٥	-	ينزل : كلفة القلل المباعة
-	-	
		مشروع شاليهات الزارة الجنوبية :
١,٣٨١,٨٤٨	١,٣٨١,٨٤٨	كلفة الأرض
٨٦,٢٠٠	٨٦,٢٠٠	تصاميم وإشراف
٣٤٦,٣٨٦	٣٤٦,٣٨٦	رسوم ورخص
٥,٠٤٧,٢٤٣	٥,٠٦٢,٠٥٢	تكاليف اعمال البناء وأخرى
١,٥٤٠,٤٠٠	١,٥٤٠,٤٠٠	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
٨,٤٠٢,٠٧٧	٨,٤١٦,٨٨٦	
١,٦٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	ينزل : مخصص تنني مشاريع تحت التنفيذ
٦,٨٠٢,٠٧٧	٦,٨١٦,٨٨٦	

٦- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٢٦,٩٧٦,٠٨٨ دينار أردني، (٢٠١٤: ٢٧,٢٦٢,١٣٨ 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 ارض 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 اردني، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ٤.٦٨١.٥١٤ دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

كما ان من ضمن الاستثمارات في الاراضي قطع اراضي رقم (٣٥٩، ٣٥٨، ٣٥٧) حوض رقم (٨) النعاجيه من اراضي الياودة 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 اردني ، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ٥,٦٢٦,٩٥٥ دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض 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 اردني وبينما تبلغ كلفة هذه الأراضي والمباني المؤجرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ حسب السجلات مبلغاً وقدره ٣٥,٢٦٠,٦٥٤ دينار اردني.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

٧- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢٨,٤٥١	٢٤١,٨٤٣	استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها ٧٤,٢٧٠ سهم (٢٠١٤ : ٥,٠٠٠ سهم)
٢,١٦٢,٦٢٢	١,٨٦٧,٧١٩	استثمار في شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ١,٤٠٤,٣٠٠ سهم (٢٠١٤ : ١,٤٠٤,٣٠٠ سهم)
١٦٠	١٣٥	استثمار في التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها ٢٨١ سهم (٢٠١٤ : ٢٨١ سهم)
٣٦,٤٥٥	٢٤,١٩١	استثمار في شركة القدس للاستثمارات العقارية ذ.م.م ، بأسهم عددها ٩٣.٦١٨ سهم (٢٠١٤ : ٩٣,٦١٨ سهم)
١,٠٢٧,٠٠٠	—	استثمار في شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م بأسهم عددها (٢٠١٤ : ١,٣٠٠,٠٠٠ سهم)
—	١,٩٥٤,٣٢٢	استثمار في شركة الصخر الماسي ذ.م.م
٣,٢٥٤,٦٨٨	٤,٠٨٨,٢١٠	

٨- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢١,١٥١,٣٠١	٢١,٤٧١,٦٠١	تكلفة المباني المؤجرة
٣٢٠,٣٠٠	١٣٠,٤٠٧	إضافات خلال العام
٢١,٤٧١,٦٠١	٢١,٦٠٢,٠٠٨	المجموع
(١,٨٤٨,٣٨٠)	(٢,٣٣٨,٦٨٢)	ينزل الاستهلاك المتراكم
١٩,٦٢٣,٢٢١	١٩,٢٦٣,٣٢٦	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 وبينما تبلغ كلفة هذه الأراضي والمباني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ حسب السجلات مبلغاً وقدره ١٩,٢٦٣,٣٢٦ دينار أردني.

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
٧٨,٥٧٩	٧٩,٠٧٩	تأمينات كفالات وأخرى مستردة
٣٠١,٧٤٤	٣٠١,٧٤٤	أمانات ضريبة الدخل
١٠٥	٧٠٥	أمانات الضمان الاجتماعي
١,٩٨١	٢,٨٨٣	ذمم موظفين
١٢,٤٧٧	٤,٠١٧	حسابات مدينة أخرى
٣٩٤,٨٨٦	٣٨٨,٤٢٨	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

١٠- إيرادات مستحقة القبض

٢٠١٤	٢٠١٥	
١٥,٩٨١	٩,٥٩٣	إيرادات مستحقة القبض من إيجارات
٤٥,٠٣٥	٤٥,٠٣٥	إيرادات مستحقة القبض من بيع قفل وأراضي
٦١,٠١٦	٥٤,٦٢٨	

١١- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

٢٠١٤	٢٠١٥	
١,٧٣١,١٣٢	٥٤,٩٦٥	شيكات برسم التحصيل
١,٠٠٩,٨٩٢	٩٩٧,٥٣٤	ذمم مدينة تجارية
(٩٥٦,٠٥٥)	(٩٥٦,٠٥٥)	مخصص تدني مدينون *
٢,٧٨٤,٣٩٩	٢,٧٨٤,٣٩٩	ذمة البنك التجاري الأردني * *
٥٢١,٢٣٨	٧٩٦,٧٣٠	مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٨)
٥,٠٩٠,٦٠٦	٣,٦٧٧,٥٧٣	

* إن صافي الحركة على مخصص تدني المدينون كما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٥	
٨٥٦,٠٥٥	٩٥٦,٠٥٥	الرصيد بداية العام
١٠٠,٠٠٠	-	الرصيد المكون خلال السنة
٩٥٦,٠٥٥	٩٥٦,٠٥٥	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 ذمم 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 وأن 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.

12- الإحتياطات وعلاوة الإصدار

الإحتياطي الإجباري

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

الإحتياطي الاختياري

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

علاوة الإصدار

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

١٣- الإيرادات المقبوضة مقدماً والمؤجلة

٢٠١٤	٢٠١٥
٧٢٨,٧٥١	١,٠٤٩,٨٦٠
٨٣,١٩٩	٨٣,٢٠٠
٨١١,٩٥٠	١,١٣٣,٠٦٠

إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً

إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

١٤- القروض

- بنك الاتحاد

كما حصلت الشركة خلال عام ٢٠١٣ على قرض من قبل بنك الاتحاد بقيمة ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني وبمعدل فائدة ٩.٢٥% سنوياً وبدون عمولة وذلك بموجب اقساط ربع سنوية كل قسط بقيمة ٢٦٤.٠٠٠ دينار اردني 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 اردني ونسبة فائدة سنوية قدرها ٨% وبدون عمولة لغايات سداد مديونية البنك التجاري الاردني وتسدد بموجب اقساط نصف سنوية بمبلغ ٩٥٠,٠٠٠ دينار اردني 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 الياودة.

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢,٦٨٤,٢٧٦	١,٨٤٠,٣١٢	قرض بنك الاتحاد
٨,٠٦٠,٨٦٥	٦,٤٦٠,٨٦٥	قرض بنك الاردني الكويتي
١٠,٧٤٥,١٤١	٨,٣٠١,١٧٧	مجموع القروض
٢,٥١٣,١٦٣	٢,٦٩٢,٠٠٠	ينزل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
٨,٢٣١,٩٧٨	٥,٦٠٩,١٧٧	القروض طويلة الأجل

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

١٥- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
٨٩,٤٩٠	٢٠٠,٥٥٤	مصاريف مستحقة
—	٣٥١,٣٣٤	فوائد مستحقة القبض
٢٠٤,١٣١	٣١٢,٢٤٤	مخصص ضريبة دخل (إيضاح - ١٩)
٥,٩٠٧	٥,٩٠٧	صندوق دعم البحث العلمي
٦١,٨٩٢	٦١,٨٩٢	رسوم الجامعات الأردنية
٢٥٩,٠٩٥	302,886	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
٣٠٢,١١٧	٣٠١,٧٨٨	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١١٦,٩٤٤	١١٦,٩٤٤	مخصص التزامات محتملة
١,٠٣٩,٥٧٦	١,٦٥٣,٥٤٩	

١٦- الدائنون والشيكات المؤجلة الدفع

٢٠١٤	٢٠١٥	
٨,٥٨٠	١٣٨,٦٤٣	شيكات مؤجلة الدفع
—	١١٣,٦٠٠	مطلوبات الى جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٨)
٨٢٣,٥٤١	٥٨١,٥١٥	ذمم دائنة تجارية
٨٣٢,١٢١	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 ٥.٥% تحتسب وتستوفى شهرياً.

وان تفاصيل البنوك الدائنة كالتالي :

٢٠١٤	٢٠١٥	
٨٢,٨١٧	٣٩٦,٤٨٢	البنك الاردني الكويتي
١٥٦,٢٦٩	—	البنك الاستثماري الاردني
٥٤,٤٨٨	٥٣,٥١٢	بنك الاتحاد
٢٩٣,٥٧٤	٤٤٩,٩٩٤	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(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 المؤجلة 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 :

٢٠١٤	٢٠١٥	
٤٢٨,٨٨٥	٧٩٦,٧٣٠	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
٩٢,٣٥٣	-	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
٥٢١,٢٣٨	٧٩٦,٧٣٠	

تتكون المطلوبات الى جهات ذات علاقة مما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٥	
-	١١٣,٦٠٠	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
-	١١٣,٦٠٠	

إيرادات الإيجارات :

٢٠١٤	٢٠١٥	
١١,١٧٢	١١,٦٢٢	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
٤٤,٢٥٥	٤٤,٧٩٣	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
٥٥,٤٢٧	٥٦,٤١٥	

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢٤,٨٣٦	١٧,٣١٥	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٧١,٦٠٠	١٩٠,٥٧٩	الرواتب التي يتقاضاها موظفو الإدارة العليا

19- ضريبة الدخل

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

فرع الشركة في العقبة: تم تدقيق الحسابات حتى نهاية السنة المالية ٢٠١٠ وأما بالنسبة للعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ 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.

شركة النبال للإسكان: تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٩ أما بالنسبة لعام ٢٠١٠ فقد تم فرض ضريبة بقيمة ٥٢,٩٨٣ دينار أردني وقد تم استئناف القرار لدى المحكمة ولم يصدر أي قرار حتى الآن من قبل المحكمة، وقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لعامي ٢٠١١ و ٢٠١٢ ولم يتم تدقيقهم من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ القوائم المالية، أما بالنسبة لعامي ٢٠١٣ و ٢٠١٤ فلم يتم تقديم كشف التقدير الذاتي.

شركة براديس للمقاولات الانشائية : تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٤.

شركة براديس للصناعات المعمارية : تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٤.

إن حركة ضريبة الدخل المستحقة هي كما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٥	
١٥٣,٣٦٨	٢٠٤,١٣١	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(١٤,٧٦٣)	-	المسدد خلال العام
٦٥,٥٢٦	١٠٨,١١٣	المخصص للسنة
٢٠٤,١٣١	٣١٢,٢٤٤	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 ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

٢٠ - تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢٣,١٣٤	٣٠,٨٥٤	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٦,٩١٣	٣٥,٩٨٤	إستهلاكات
٢٧,٣٠٠	٢,٢٠٠	أتعاب مهنية واستشارات
٩١٧	٣,٠٩٤	رسوم ورخص
٩,٠٩٠	٩,٩١٢	كهرباء ومياه
٩٢٥	٣,٦٩٤	متنوعة
٩٨,٢٧٩	٨٥,٧٣٨	

٢١ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١٤	٢٠١٥	
٣٠١,٧٦٩	٢٧٦,٤٦٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٤,٨٣٦	١٧,٣١٥	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٥,٩٨٩	٣٨,٣٢٦	أتعاب مهنية واستشارات
١٧,٥٥٠	١٢,٣٣٠	أتعاب محاماة ورسوم قضائية
١١,٦٨٨	-	أتعاب معاملات
٢٢,١٧٠	١٢,٩٠٢	تأمين صحي
١٩,٦٨٣	٢١,١١٣	مياه وكهرباء وهاتف
٢٢,٨٠٨	٢٠,٣٤١	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
٤,٠٣٤	٥,٢٤٦	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
٣٩,١٥١	٦٦,٤٢١	إستهلاكات
١,٥٣٢	٢,٢٦٧	مصاريف قرطاسية ومطبوعات
١٨,٥٨٢	٢٥,٢٨٢	سفر وتنقلات
٣,٧١٢	١,٤٦٢	مصاريف أرض خان زبيب
٤,٠٠٨	١٠,١٩١	مصاريف هجر القسطل
٢,٩٠٧	٦,٢٠٣	مصاريف نظافة
٨,٦١٥	١٣,٧٤٦	مصاريف صيانة
٢١,٤٧٣	١٥,٨٧١	متنوعة
٥٥٠,٥٠٧	٥٤٥,٤٧٦	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(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.

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢,٤٣٥	-	إيرادات تشغيل
(١١١,٥٦٧)	(٨٤,٧٢٨)	رواتب وأجور وملحقاتها
(٦٩,٨١٢)	(١٣١,٦١٤)	مصاريف إدارية وعمومية
(١٠٠,٠٠٠)	-	مخصص تدني مدينون
(٩٣,٧٧١)	-	مخصص تدني ممتلكات ومعدات
(١٠,٨٥٣)	-	مخصص تدني بضاعة
(٤٢,٩٤٧)	١٧,٨٠٠	أرباح / (خسائر) بيع أصول ثابتة
(٧٢,٦٧٢)	-	مصاريف أخرى
(٤٩٩,١٨٧)	(١٩٨,٥٤٢)	

٢٣- المصاريف والإيرادات الأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
٤٥,٤٢٥	-	أرباح بيع أصول ثابتة
١,٨١٥	(٧٥,٨٦١)	(مصاريف) / إيرادات أخرى
٤٧,٢٤٠	(٧٥,٨٦١)	

٢٤- المعاملات غير النقدية

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
١,٠٦٧,١١٦	٣٥,٤٩٦	التغير في احتياطي القيمة العادلة خلال السنة

٢٥- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ الإلتزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٧١,٥٦٠ دينار أردني (٢٠١٤):

٧١,٥٦٠ دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها ٧,١٥٦ دينار أردني (٢٠١٤: ٧,١٥٦ دينار أردني) .

٢٦- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٣٦,٥٣٢ دينار أردني (٢٠١٤ : ٣٦,٥٣٢ دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها ٣,٦٥٤ دينار أردني (٢٠١٤ : ٣,٦٥٤ دينار أردني) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٥,٠٠٠ دينار أردني (٢٠١٤ : ٥,٠٠٠ دينار أردني) وبلغت تأميناتها ٥٠٠ دينار أردني (٢٠١٤ : ٥٠٠ دينار أردني) .

٢٧- 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 ٢٠١٤.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم ١٤، ١٧ وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الإصدار 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:-

٢٠١٤	٢٠١٥	
١١,٠٣٨,٧١٥	٨,٧٥١,١٧١	المديونية
٥٢,٩٤٠,٨٣٥	٥٣,٠٢١,٤١٢	حقوق الملكية
%٢١	%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.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

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 احتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

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 :

العملية	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية)	٢٠١٥ ٢٠١٤
	٢٥	٢١,٨٧٨ + ٢٧,٥٩٧ +
العملية	النقص بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية)	٢٠١٥ ٢٠١٤
	٢٥	٢١,٨٧٨ - ٢٧,٥٩٧ -

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.

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%:-

- لأصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع ٢٠٤,٤١١ دينار أردني تقريباً (٢٠١٤ :- أعلى / أقل بواقع ١٦٢,٧٣٤ دينار أردني) نتيجة لمحفظة الشركة المصنفة كموجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(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 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.

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 المخصصة 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
٢٠١٥ :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	٢,٤٨٧,٣٠٧	-
أدوات تحمل فائدة	٨% - ٩.٢٥%	٣,١٤١,٥٩٤	٥,٦٠٨,٥٧٧
المجموع	٥,٦٢٩,٩٠١	٥,٦٠٨,٥٧٧	١١,٢٣٨,٤٧٨
٢٠١٤ :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	١,٨٧١,٦٩٧	-
أدوات تحمل فائدة	٨% - ٩.٢٥%	٢,٨٠٦,٧٣٧	٨,٢٣١,٩٧٨
المجموع	٤,٦٧٨,٤٣٤	٨,٢٣١,٩٧٨	١٢,٩١٠,٤١٢

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

٢٨- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠١٦، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٩- ارقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٤ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٥.