UNION DEVELOPMENT الإتحـــاد لتطوير

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

نموذج رقم (3-1) Form No. (3-1) اشارتنا :gen.1.2018/122	
To: Jordan Securities Commission **Amman Stock Exchange** **Date:29/3/2018** **Subject: Annual Report for the fiscal year ended 31/12/2017**	**السادة هيئة الاوراق المالية** **السادة بورصة عمان** **التاريخ: 2018/3/29** **الموضوع: التقرير السنوي للسنه المنتهيه في 2017/12/31**
Attached the annual report for Union Land Development plc for the fiscal year ended at 31/12/2017	**مرفق طية نسخه من التقرير السنوي لشركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.ع.م عن السنه الماليه المنتهيه في 2017/12/31 م**
Kindly accept our high appreciation and respect **Union Land Development**	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،، شركة الاتحاد لتطوير الاراضي **المدير العام** **معاذ مصطفى عنايه**

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٩ آذار ٢٠١٨
الرقم التسلسل: ١٧٤٢
رقم الملف: ٢١٠٧٢
الجهة المختصة: الافراج والايداع

2017
annual report

التقرير السنوي
الثاني والعشرون

UNION LAND DEVELOPMENT | الإتحاد لتطوير الأراضي

حضـرة صاحـب الجلالـة الهاشميـة

الملـك عبدالله الثانـي بن الحسيـن المعظـم

حضرة صاحب السمو الملكي الأمير الحسين بن عبدالله

الثاني ولي العهد المعظم

أعضاء مجلس الإدارة

1-سامر علي خليف الشواورة	رئيس مجلس الإداراة
2-نصر عبد الغني محمود محمود	نائب رئيس مجلس الإدارة
3- شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد سعدون سعد سعدون البنية (اعتبارا من 2017/11/18)	عضو
4- شركة الأتحاد للأستثمارات المالية ويمثلها السيد محمد علي خليف الشواورة	عضو
5- شركة الحور للإستثمارات المتعددة ويمثلها السيد رامي خالد فايزاصبيح	عضو

مدير عام الشركة :	معاذ مصطفى حسين عناية (أعتبارا من 2017/3/1)
المدير المالي :	زيد يوسف محمد الفراية (أعتبارا من 2017/1/1)
مدققو الحسابات :	أرنست ويونغ

- تم انتخاب مجلس الادارة الحالي بتاريخ 2015/2/28 ولمدة اربع سنوات

خالد محمد ضيف الله المقابلة (حتى تاريخ 2017/5/4)
ممثل شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر

وصفي فرحان سعيد السرحان (حتى تاريخ 2017/10/4)
ممثل شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين ،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

باسمي وباسم كافة أعضاء مجلس الادارة والإدارة التنفيذية وكافة كوادر الشركة أرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة للشركة الثاني والعشرون عن العام المنتهي في 2017/12/31 لاستعراض النتائج المالية وتطلعات الشركة وخطتها المستقبلية ضمن استراتيجيتها وفهمها لبيئة الاستثمارات العقارية ووعيها للتحديات والآفاق والفرص التي تعيشها الشركة على وجه الخصوص.

بلغت موجودات الشركة مبلغ 64,207,973 مليون دينار لعام 2017 مقارنه مع 63,973,769 مليون دينار لعام 2016 ، في حين بلغت المطلوبات مبلغ 9,811,900 مليون دينار لعام2017 مقارنه مع 11,418,846مليون دينار لعام 2016 .
أما حقوق المساهمين فقد بلغت 54,394,210 مليون دينار لعام2017 مقارنه مع 52,553,060 مليون دينار لعام 2016 .

قامت الشركة بالوفاء بالتزاماتها تجاه البنوك حيث اصبح رصيد القروض (طويلة الأجل والجزء المتداول منها) مبلغ 4,412,949 مليون دينار كما في 2017/12/31 مقارنه بمبلغ 7,054,285 مليون دينار كما في 2016/12/31 .

كذلك عملت الشركة وتعمل على دراسة عروض استثمارية مهمه أخذة بعين الأعتبار الظروف السياسية والأقتصادية المحيطه وأثرها على الفرص الأستثمارية لعدم تعريض أي استثمارات بأي مخاطر ناتجه عن هذه الظروف.

السادة المساهمين الكرام ،،،

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

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

رئيس مجلس الإدارة
سامر الشواورة

تقرير مجلس الادارة عن عام 2017

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 (288) بتاريخ 1 آب 1995 .

تم اندماج شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور بشركة الاتحاد لتطوير الأراضي بتاريخ الأول من حزيران 2004 وقد تم اعتماد رأس المال المصرح به الناتج بعد عملية الدمج 15 مليون دينار/سهم ورأس المال المدفوع 6,964,285 دينار/سهم.

وبشهر نيسان 2005 تم زيادة رأس المال المدفوع من 6,964,285 دينار/سهم إلى 13,928,570 دينار/سهم عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين قيمة السهم 1,250 دينار (القيمة الاسمية دينار وعلاوة الإصدار 0.250 دينار).

وقررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 14 آب 2005 تغطية رأس المال المصرح به وغير المدفوع والبالغ 1,071,430 دينار/ سهم وذلك بتوزيع أسهم منحة (مجانية) على المساهمين بواقع 7.6923% من رأس المال المدفوع على المساهمين المسجلين كل بنسبة مساهمته كما في 30 حزيران 2005 ليصبح رأس المال المصرح به والمدفوع 15 مليون دينار/سهم .

وكذلك تم زيادة رأس المال من 15 مليون دينار/ سهم إلى 45 مليون دينار/ سهم بشهر تشرين أول 2005 وذلك عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين بقيمة دينار واحد وبدون علاوة إصدار وتم تغطية 29,136,063 دينار/ سهم حتى نهاية العام وفي بداية العام 2006 تم تغطية باقي الأسهم الغير مغطى بواقع 25,500 سهماً للموظفين و 838,437 سهماً لكبار المساهمين من حملة 50,000 سهم فأكثر كل حسب نسبة مساهمته بسعر 3,105 دينار.

كذلك تم تخفيض رأس المال من 45 مليون دينار/ سهم إلى 42,065,129 مليون دينار/ سهم وبقيمة أسهم الخزينة والبالغة 2,934,871 دينار بتاريخ 2013/4/25.
كذلك قررت الهيئه العامه غير العاديه بتاريخ 2015/2/28 تخفيض عدد أعضاء مجلس الإداره من تسعة أعضاء الى خمسة أعضاء .

وقد تم تسجيل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم 1101032808 بتاريخ 28 آذار 2001 .

أ- نشاط الشركة الرئيسي :

ويتمثل نشاط الشركة بالاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية وإقامة وإدارة المؤسسات السياحية والفنادق واستثمار أموال الشركة في الأسهم 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 (6) ، وقد بلغ عدد موظفيها تسعة موظفين.
* يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور المملوك للشركة في مدينة عمان – الشميساني/ شارع عبد الحميد شرف، وقد بلغ عدد موظفيه ثلاثة موظفين.
* يقع المقر الرئيسي لمركز العقبة التجاري والمملوك للشركة في مدينة العقبة دوار الإقليم مقابل شركة تطوير العقبة، وقد بلغ عدد موظفيه أربعة موظفين .

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي :

يبلغ حجم الاشتثمار الرأسمالي 58,533,970 دينارا و الذي يمثل أستثمار الشركة في الاراضي و مشاريع تحت التنفيذ و مباني مؤجرة و موجودات مالية بالقيمة العادلة.

ثانياً : الشركات التابعة :

أسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	رأس المال (حصة/ دينار)	النشاط الرئيسي	عدد الموظفين
شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤولية)	الأردن	2004	%100	30,000	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	-
شركة برادايس للمقاولات (محدودة المسؤولية)	الأردن	2006	%100	50,000	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الاتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها .	-
شركة آدم للاستثمارات (محدودة المسؤولية)	الأردن	2004	%100	30,000	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.	-
شركة برادايس للصناعات المعمارية (محدودة المسؤولية)	الأردن	2008	%100	100,000	القيام بأعمال صناعة أبواب وشبابيك من الألمنيوم وصناعة الديكورات التجارية والمنزلية وتركيب الأباجورات.	-
شركة ذيبان للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)	الأردن	2010	%100	30,000	تملك الأراضي لتنفيذ بناء المشاريع الإسكانية.	-
شركة الماحله للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)	الأردن	2011	%100	1,000	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	-
شركة العميري للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)	الأردن	2011	%100	1,000	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	-
شركة الفريط للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)	الأردن	2011	%100	1,000	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	-
شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)	الأردن	2011	%100	1,000	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	-
شركة التجمعات العقارية	الأردن	2003	%97.5	150,000	إدارة وإنشاء التجمعات العقارية	-
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية	الأردن	2102	%100	1,000	شراء و بيع اراضي	-

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

ثالثاً : أ- أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

الاسم تاريخ الميلاد	المنصب تاريخ العضوية	الشهادة العلمية		الخبرات العملية	عضوية مجالس إدارة أخرى
		الدرجة	سنة التخرج		
سامرعلي خليف الشواورة 1973	رئيس مجلس الإدارة 2015/2/28	بكالوريوس قانون	1995	رجل أعمال ومزاول لمهنة المحاماة منذ عام 1998.	رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.
نصر عبد الغني محمود محمود 1981	عضو مجلس ادارة منذ تاريخ 2015/2/28 نائب رئيس مجلس الادارة أعتبارا من تاريخ 2015/11/19	بكالوريوس مالية ومصرفية	2004	رجل أعمال : خبرات مصرفية.	عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. نائب رئيس مجلس الادارة في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر.
رامي خالد فايز اصبيح 1980	عضو ممثل شركة الحور للاستثمارات المالية 2105/3/11	بكالوريوس محاسبة	2009	رجل أعمال	عضو سابق في شركة تهامة للاستثمارات المالية.
سعدون سعد سعدون البنية 1992	عضو ممثل شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر أعتبارا من (2017/11/18)	مؤهل أكاديمي	2013	رجل أعمال	لا يوجد
محمد علي خليف الشواوره 1982	عضو ممثل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2015/3/9	بكالوريوس طب أسنان	2006	رجل أعمال	عضو مجلس إدارة وعضو هيئة المديرين في عدد من الشركات. عضو مجلس إدارة في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر.
خالد محمد ضيف الله المقابلة 1978	نائب رئيس مجلس الادارة ممثل شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر لغاية (2017/5/4)	بكالوريوس محاسبة 1999		مدقق حسابات رئيسي –طلال ابوغزالة 2001-2004. مدير الرقابة والتفتيش-بورصة عمان 2004-2006	نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية . رئيس مجلس ادارة الشركة الانتقائية للاستثمار و التطوير العقاري.
وصفي فرحان سعيد السرحان 1974	نائب رئيس مجلس الادارة ممثل شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر لغاية (2017/10/4)	دكتوراة في القانون الدستوري	2008	عضو مجلس النواب السابق السادس عشر رئاسة الوزراء 2000-2007 مزاولة مهنة المحاماة	لا يوجد

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

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

رابعا : بيان كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون أول 2017 مقارنة مع عام 2016:

الاسم	عدد الأسهم 2017/12/31	النسبة إلى رأس	عدد الأسهم 2016/12/31	النسبة إلى رأس المال
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	14,418,215	%34.3	14,908,548	%35.4
سامر علي خليف الشواوره	2,324,304	%5.5	2,743,151	%6.5
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	3,751,790	%8.9	3,517,430	%8.4
طارق محمد ابراهيم الحسن	14,647,225	%34.8	14,647,225	%34.8

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

1- **القطاع العقاري :-** ويتمثل في الأراضي من خلال إقامة المشاريع التجارية عليها ويشكل هذا القطاع ما نسبته 95.7% من استثمارات الشركة .

2- **استثمارات الأسهم :-** ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدماتية والتي تمثل 4.3% من استثمارات الشركة .

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

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

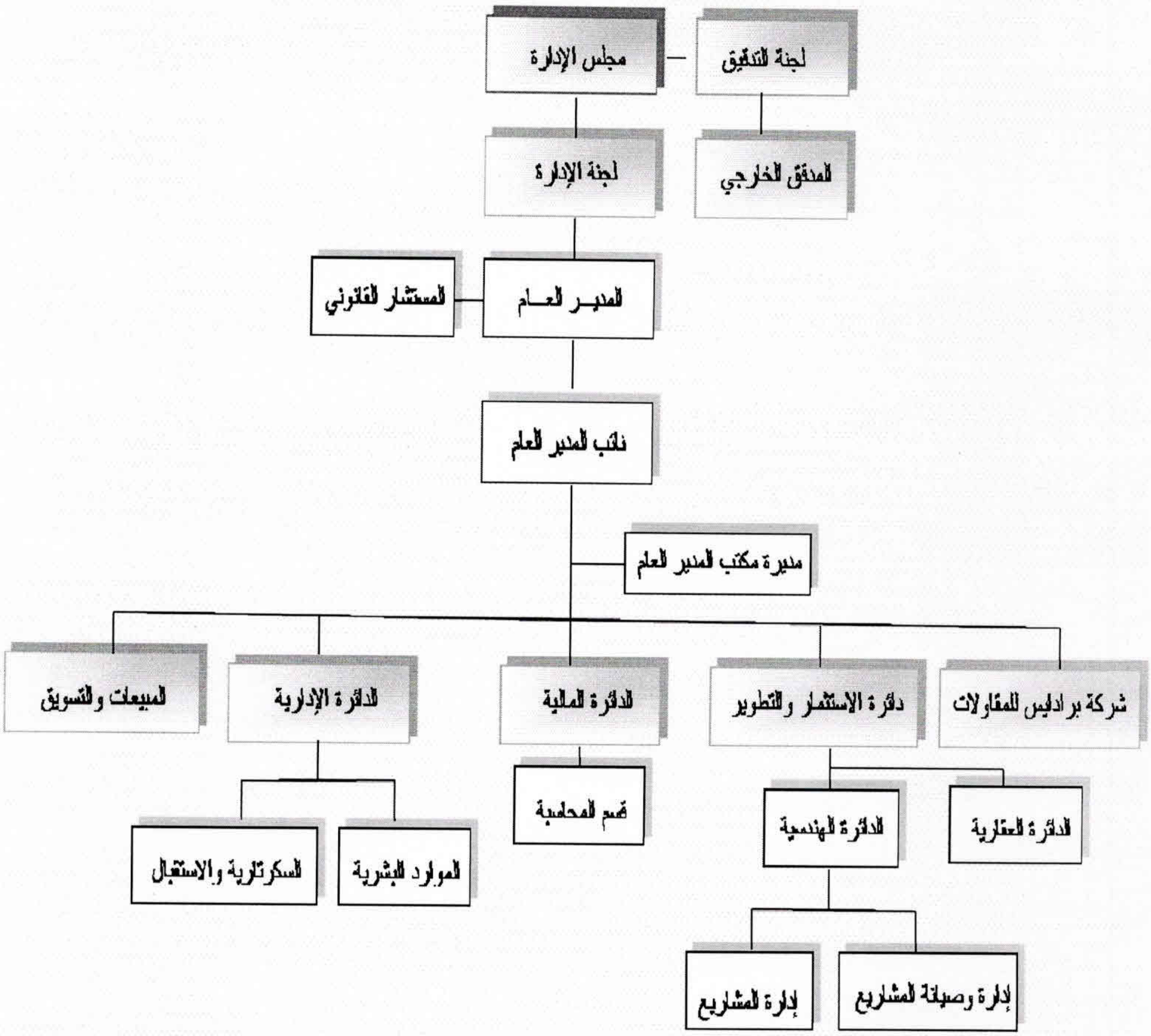
*** لا يوجد أي براءات أختراع أو حقوق أمتياز حصلت الشركة عليها .**

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

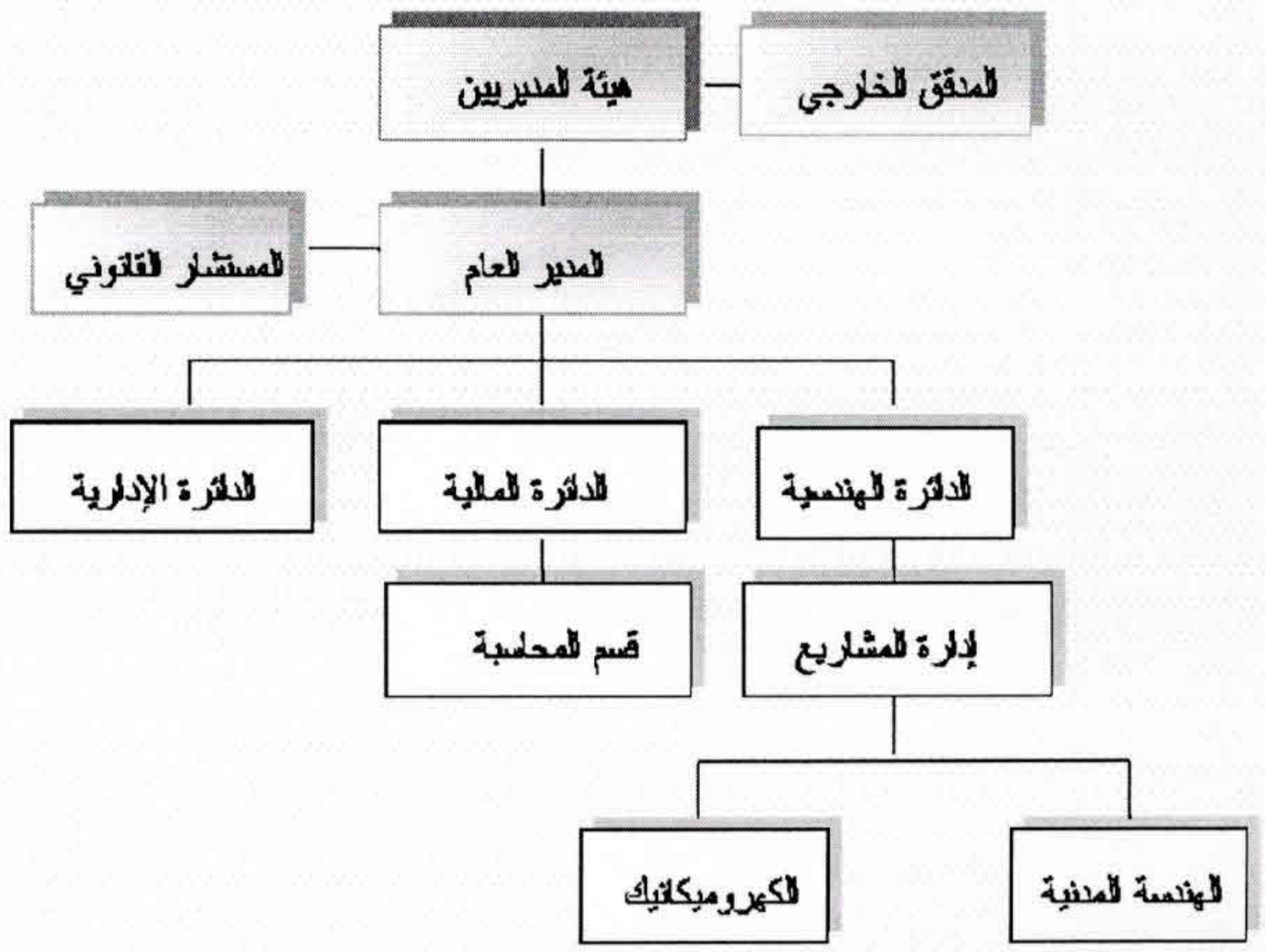
*** لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .**

تاسعا: أ- الهيكل التنظيمى لشركة الاتحاد لتطوير الأراضى

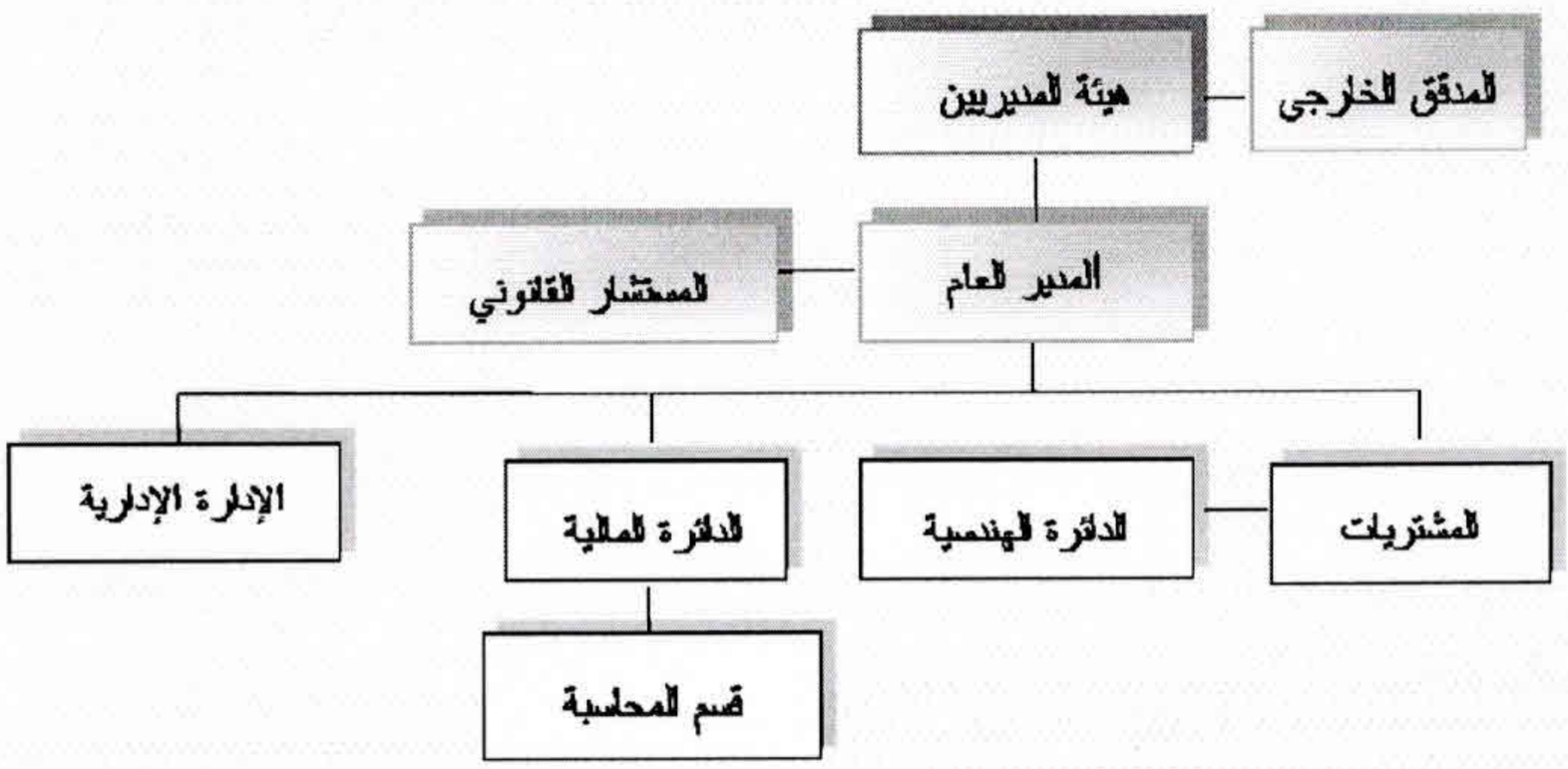
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



الهيكل التنظيمي لشركة النبال للإسكان



الهيكل التنظيمي لشركة براديس للمقاولات الإنشائية



ب- عدد موظفين الشركة،ج- فئات مؤهلاتهم :

البيـــان	مستوى التعليم					
	دكتوراه	ماجستير	بكالوريوس	دبلوم	توجيهي فما دون	الإجمالي
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي	-	1	4	1	3	9
فندق الكومودور	-	-	-	-	3	3
مركز العقبة التجاري	-	-	1	-	3	4

د- الدورات التدريبية في الشركة :

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

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

حادي عشر : أ- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2017:

1. العمل عى توفير السيولة اللازمة لسداد الالتزامات .
2. العمل على تحسين و تطوير و فرز الاراضي المملوكة من قبل الشركة .
3. خفض التزامات الشركة اتجاه الغير و المتمثلة بتسديد جزء من القروض طويلة الاجل.

ب- لم يكن هناك اية أحداث هامة مرت على الشركة خلال عام 2017

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

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

السنة	عدد الأسهم	الأرباح (الخسائر)	توزيع الأرباح	نسبة توزيع الأرباح	حقوق المساهمين	سعر إغلاق السهم بنهاية العام
2013	42,065,129	2,270,364	-	-	55,594,066	3.30
2014	42,065,129	(1,584,316)	-	-	52,940,835	2.680
2015	42,065,129	299,743	-	-	53,021,412	1.920
2016	42,065,129	(141,062)	-	-	52,553,060	2.02
2017	42,065,129	1,166,866	-	-	54,394,210	1.96

الرابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية 2017 .

- **قائمة الدخل الموحدة :**

بلغ مجمل الربح 2,380,423 دينار للفترة من 2017/1/1 ولغاية 2017/12/31 مقارنة مع 1,776,896 دينار للفترة من 2016/1/1 ولغاية 2016/12/31 .
كما بلغت الارباح الصافية بعد أقتطاع المخصصات و كافة الرسوم الحكومية مبلغ 1,166,866 دينار للفترة من 2017/1/1 ولغاية 2017/12/31 مقارنة مع (141,062) دينار للفترة من 2016/1/1 و لغاية 2016/12/31 .

- **قائمة المركز المالي:**

1- الموجودات :
بلغ مجموع الموجودات المتداولة 5,674,003 دينار للعام 2017 مقارنة مع 1,276,590 دينار للعام 2016 ، كما بلغ مجموع الموجودات غير المتداولة 58,533,970 دينار للعام 2017مقارنة مع 62,697,179 دينار للعام 2016.

2- المطلوبات :
بلغ مجموع المطلوبات مبلغ 9,811,900 دينار للعام 2017 مقارنة مع 11,418,846 دينار للعام 2016.

3- حقوق الملكية :
بلغ مجموع حقوق الملكية مبلغ 54,394,210 دينار للعام 2017 مقارنة مع 52,553,060دينار للعام 2016.

- مجموعة من النسب المالية التي تبين المركز للشركة في نهاية السنة المالية 2017

إسم النسبة	2017	2016
عائد السهم الواحد	0.028	(0.003)
الموجودات الثابتة الى حقوق المساهمين	1.08	1.20
نسبة التداول	0.73	0.16
المطلوبات المتداولة الى حقوق المساهمين	%14.3	%15
الايرادات الى مجموع الموجودات	%5.3	%7.2

الخامس عشر: (أ) لا يوجد هناك توسعات أو مشروعات جديدة خلال عام 2018
(ب،ج) التطورات المستقبلية الهامة و الخطة المستقبلية للشركة للعام 2018 و توقعات مجلس الادارة لنتائج أعمال الشركة :

1. **الاستمرار بتنفيذ الالية الموضوعة خلال عام 2017 المتعلقة بإستكمال المشاريع قيد التنفيذ أو بيعها كما هي وذلك لتوفير سيولة مناسبة لايجاد فرص استثمارية ذات مردود اقتصادي مجدي .**
2. **التركيز على سلامة و سيولة الاستثمار حفاظا على أصول الشركة .**
3. **متابعة تنفيذ الدراسات المتعلقة بتطوير الاراضي و العقارات المشتراة بقصد تسويقها و بيعها لتحقيق عوائد مجدية .**
4. **تنفيذ الخطط الموضوعة لتطوير المحفظة العقارية .**
5. **تماشياً مع توفير السيولة قامت إدارة الشركة وستقوم بإيجاد فرص استثمارية مستقبلية مجدية.**
6. **تدرس إدارة الشركة إستغلال قطع الاراضي المملوكة للشركة والتي تمتاز بمواقع جغرافية استراتيجية لاستثمارها أو إجتذاب مستثمرين لإقامة مشاريع استثمارية ذات جدوى اقتصادية .**

السادس عشر : أتعاب التدقيق :

يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة السادة أرنست و يونغ ، حيث بلغت أتعاب التدقيق السنوية لعام 2017 مبلغ (15,000) دينار غير شاملة ضريبة المبيعات لكل من شركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.ع.م و الشركات التابعة لها.

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

الرقم	أعضاء المجلس والإدارة العليا	عدد الأسهم باسم الممثل 2017	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2017/12/31	عدد الأسهم 2016/12/31
1	السيد سامر علي خليف الشواوره	نفسه	رئيس مجلس الإدارة	أردني	2,324,304	2,743,151
2	نصر عبد الغني محمود محمود	نفسه	نائب رئيس مجلس الادارة	عراقي	1,131,462	1,121,921
3	شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد سعدون سعد سعدون البنية	-	عضو	أردني	3,751,790	3,517,430
4	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد محمد علي خليف الشواوره	479,365	عضو	أردني	14,418,215	14,908,548
5	شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد رامي خالد فايز اصبيح	22,000	عضو	أردني	738,689	723,189

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

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

الرقم	الأســـم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2017/12/31	عدد الأسهم 2016/12/31
1	السيد معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام أعتبارا من 2017/3/1	أردني	89	-

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

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

الرقم	الأســـم	المنصب	الشركة المسيطر عليها	عدد الأسهم 2017/12/31	عدد الأسهم 2016/12/31
1	السيد سامر علي خليف الشواوره	رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	15,982,981	16,673,853
			شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	509,876	476,930

2	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	نائب رئيس مجلس الادارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	2,174,906 10,166	2,117,910 10,270
3	السيد محمد علي خليف الشواوره	عضو	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	4,498,628 3,101	4,743,544 -

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

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

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

الثامن عشر :أ- المزايا والمكافآت التى تقاضاه أعضاء مجلس الإدارة خلال العام2017 :

- لم يتقاضى أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة مزايا و مكافأت خلال عام 2017.

ب - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام 2017 :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام أعتبار من 2017/3/1	20,000	-	20,000
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي أعتبارا من 2107/1/1	11,640	-	11,640

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

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

الحادي و العشرون :أ- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

الثاني و العشرون- يقر مجلس الإدارة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية 2018.

الثالث و العشرون- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته في اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو	نائب الرئيس	رئيس مجلس الإدارة
محمد الشواروة	نصر محمود	سامر الشواورة

عضو	عضو
سعدون البنية	رامي أصبيح

الرابع و العشرون- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي

المدير المالي	المدير العام	رئيس مجلس الإدارة
زيد الفرايه	معاذ عناية	سامر الشواورة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المساهمة العامة المحدودة

تقرير الحوكمة

أ- المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق أحكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة

عملاً بأسس وقواعد الحوكمة وإيماناً من شركة الإتحاد للإستثمارات المالية بأن الحوكمة تشكل عاملاً أساسياً للنجاح والتطور في الأعمال بالإضافة الى إهميتها عالمياً بحيث تُعزز ثقة المستثمرين والمتعاملين والأطراف ذات العلاقة بالشركة وأيضاً المنظمات والمؤسسات العالمية.

وعليه، عملت الشركة على الالتزام وتطوير نظام حوكمة فعال، تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 2010/9/28، يتلاءم ويتناسب مع طبيعة أعمال الشركة ويكفل المؤسسية في العمل مع كافة الأطراف، بالإضافة الى مبادئ الشفافية في الإفصاح، الرقابة الداخلية، المحاسبة والمسؤولية.

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

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

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

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

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

السادة/ شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ويمثلها السيد/سعدون سعد سعدون البنية أعتبارا من (2107/11/18)	غير تنفيذي	مستقل
السادة/ شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ويمثلها السيد/وصفي فرحان سعيد السرحان لغاية (2017/10/04)	غير تنفيذي	مستقل
السادة/ شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ويمثلها السيد/خالد محمد ضيف الله المقابلة لغاية (2017/5/4)	غير تنفيذي	غير مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها

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

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

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

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة

المدير المالي السيد/ زيد يوسف محمد الفراية

ز- أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

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

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

- **السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود (رئيساً)**

بكالوريوس مالية ومصرفية 2004

رجل أعمال، خبرات مصرفية

- **السيد/ سامر علي خليف الشواورة (عضواً)**

بكالوريوس قانون - جامعة مؤتة 1995

رجل أعمال و مزاول لمهنة المحاماة منذ عام 1998

رئيس مجلس أدارة لكل من شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر م.ع.م و شركة الاتحاد للاستثمارات الماالية م.ع.م

- **السيد/ محمد علي خليف الشواورة (عضواً)**

بكالوريوس طب أسنان عام 2006

رجل أعمال و عضو مجلس أدارة في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائرم.ع.م

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

لجنة الترشيحات والمكافآت

السيد/سامر علي خليف الشواورة	رئيساً
السيد/ سعدون سعد سعدون البنية	عضواً
السيد/ نصر عبد الغني محمود محمود	عضواً

لجنة الحاكمية المؤسسية

السيد/ سامر علي خليف الشواورة	رئيساً
السيد/ نصر عبد الغني محمود محمود	عضواً
السيد/ سعدون سعد سعدون البنية	عضواً

لجنة إدارة المخاطر

السيد/ سامر علي خليف الشواورة	رئيساً
السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود	عضواً
السيد/ محمد علي خليف الشواورة	عضواً

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

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

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

- تم عقد أربع اجتماعات خلال سنة 2017

ل – عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين

تم عقد اربعة و عشرون اجتماعا خلال العام 2017

عضو مجلس الإدارة	عدد مرات الحضور
السيد/ سامر علي خليف الشواورة – رئيس مجلس الادارة	24 اجتماع
السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود- نائب رئيس مجلس الادارة	24 اجتماع
السادة/ شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م ويمثلها السيد محمد علي خليف الشواورة	24 اجتماع
السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها رامي خالد فايز اصبيح	24 اجتماع
السادة/ شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر و يمثلها السيد / سعدون سعد سعدون البنية اعتبارا من 2107/11/18	اجتماعين
السادة/ شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر و يمثلها السيد / وصفي فرحان سعيد السرحان لغاية 2017/10/04	8 اجتماعات
السادة/ شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر و يمثلها السيد / خالد محمد ضيف الله المقابلة لغاية 2017/05/04	12 اجتماع

رئيس مجلس الادارة

سامر علي خليف الشواورة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٧

إرنست ويونغ الأردن
محاسبون قانونيون
صندوق بريد ١١٤٠
عمان ١١١١٨ - المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف ٠٠٩٦٢ ٦٥٨٠ ٠٧٧٧ / ٠٠٩٦٢ ٦٥٥٢ ٦١١١
فاكس ٠٠٩٦٢ ٦٥٥٣ ٨٣٠٠
www.ey.com/me

Building a better working world

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

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

الـــرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وقائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والايضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، وباستثناء أثر أية تعديلات قد تنشأ نتيجة لما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ، إن القوائم المالية الموحدة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي المتحفظ

لم تقم المجموعة بإجراء اختبار التدني في قيمة المشاريع تحت التنفيذ المتمثلة بمشروع الزارة والبالغة قيمته الدفترية ٦٫٩١٣٫٤٤٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، حيث أن الاعمال الخاصة بهذا المشروع متوقفة منذ العام ٢٠١٢. وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية فإنه في حال وجود مؤشرات تدل على تدني قيمة أي من المشاريع تحت التنفيذ فإنه يجب تقدير القيمة القابلة للاسترداد لهذا المشروع تحت التنفيذ، وفي حال زيادة القيمة الدفترية للمشاريع تحت التنفيذ عن قيمتها القابلة للاسترداد فهذا يدل على وجود خسائر تدني في قيمة المشاريع تحت التنفيذ. لم يتم تزويدنا بدراسة شاملة عن القيمة القابلة للاسترداد لهذا المشروع تحت التنفيذ وبالتالي لم نتمكن من تحديد الأثر لذلك إن وجد، على القوائم المالية الموحدة.

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

فقرات تأكيدية

- دون التحفظ في رأينا، وكما هو مبين في إيضاح رقم (٥) حول القوائم المالية الموحدة، تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٢٫٧٨٥٫٣٩٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

- دون التحفظ في رأينا، وكما هو مبين في إيضاح رقم (٦) حول القوائم المالية الموحدة، تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات في صناديق استثمارية غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها العادلة ١٫٧٤٠٫٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

امور التدقيق الهامة

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

لقد قمنا بالمهام المذكورة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات والمتعلقة بتدقيق القوائم المالية الموحدة. بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناء عليه فأن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. ان نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها ادناه، توفر أساسا لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

١. اختبار التدني على الاستثمارات العقارية إن الافصاحات الخاصة بالاستثمارات العقارية تظهر في إيضاح رقم (٥) حول القوائم المالية الموحدة.	
امر التدقيق الهام	**كيف تم معالجة أمر التدقيق المهم**
تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٧٢٪ من اجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧. تظهر الاستثمارات العقارية بسعر التكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم او أي انخفاض اخر في القيمة. تعتمد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية الي حد كبير على التقديرات، مما يجعل هذا الأمر من الأمور الهامة لتدقيقنا. تقوم المجموعة بتقييم الاستثمارات العقارية من خلال مخمنين خارجيين وداخليين مرة واحدة على الأقل سنويا. تعتمد هذه التقييمات على فرضيات متعددة كنسبة الاشغال المتوقعة والايجارات المستقبلية.	تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها، تقييم خبرات المساحين الخارجيين والداخلين. كما تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها أيضاً تقييم دقة البيانات المقدمة من قبل إدارة المجموعة والتي تم استخدامها من قبل المخمنين. لقد قمنا أيضاً بمراجعة الفرضيات المهمة والمستخدمة في اختبار الاستثمارات العقارية المعد من قبل إدارة المجموعة بما في ذلك تقييم كفاءة المخمنين العقاريين مع الأخذ بعين الاعتبار تحيز الإدارة.

أمور أخرى

تم تدقيق القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠١٧.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٧

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات. ان الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. ان رأينا لا يشمل المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي اي تأكيد حول المعلومات الأخرى.

ان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهريا مع القوائم المالية الموحدة او من معرفتنا خلال عملية تدقيق القوائم المالية الموحدة. اذا تبين من خلال الاجراءات التي قمنا بها وجود تعارض او خطا جوهري بين القوائم المالية الموحدة والمعلومات الاخرى فانه يجب الإفصاح عنها. هذا ولم تسترع انتباهنا اية امور بما يخص المعلومات الاخرى.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين المكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الاشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

ان التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضمانة إن التدقيق الذي يجري وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف دائما خطأ جوهريا عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو غلط ويتم اعتبارها جوهرية، إذا كانت منفردةً أو مجتمعةً يمكن ان يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

إننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني كجزء من التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، وكذلك نقوم بما يلي:

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

- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للمجموعة.

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية و الايضاحات المتعلقة بها التي قامت بها الادارة.

- التوصل الى نتيجة حول ملاءمة استخدام الادارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، وفيما إذا كان هناك عدم تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار. و اذا ما توصلنا الى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى ايضاحات القوائم المالية الموحدة ذات الصلة أو تعديل رأينا اذا كانت هذه الايضاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث او الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في اعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض العام لهيكل القوائم المالية الموحدة ومحتواها بما في ذلك الايضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث التي تحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية عن الشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. ونحن مسؤولون عن رأينا حول التدقيق.

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية تتفق مع القوائم المالية الموحدة ونوصي بالمصادقة عليها، آخذين بعين الاعتبار ما ورد في فقرة أساس الرأي المتحفظ.

إرنست ويونغ / الأردن

إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن

محمد إبراهيم الكركي
ترخيص رقم ٨٨٢

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
٢٩ آذار ٢٠١٨

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

	إيضاحات	٢٠١٧	٢٠١٦
		دينـــار	دينـــار
الموجودات			
موجودات غير متداولة -			
ممتلكات وآلات ومعدات	٣	٢ر٦٢٢ر١٩٨	٣ر٩٩٠ر٧٠٨
مشاريع تحت التنفيذ	٤	٦ر٩١٣ر٤٤٣	٦ر٩٠٣ر٤٨٨
استثمارات عقارية	٥	٤٦ر٤٩٢ر٧٧٠	٤٦ر٣٢٦ر٩٦٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٦	٢ر٥٠٥ر٥٥٩	٥ر٤٧٦ر٠٢٠
		٥٨ر٥٣٣ر٩٧٠	٦٢ر٦٩٧ر١٧٩
موجودات متداولة -			
مخزون	٧	٢٥ر٦١١	٢٨ر٨١٥
ذمم مدينة	٨	٢١٥ر٨٣٢	١٧٦ر٦٢٤
أرصدة مدينة أخرى	٩	٦٩٦ر٠١٢	٤٠٢ر٣٢٣
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	١٧	٤ر٧٢٣ر٦٤٦	٤٦٠ر٩٣١
نقد وأرصدة لدى البنوك	١٠	١٢ر٩٠٢	٢٠٧ر٨٩٧
		٥ر٦٧٤ر٠٠٣	١ر٢٧٦ر٥٩٠
مجموع الموجودات		٦٤ر٢٠٧ر٩٧٣	٦٣ر٩٧٣ر٧٦٩
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية -			
حق ملكية حملة أسهم الشركة الأم -			
رأس المال المدفوع	١١	٤٢ر٠٦٥ر١٢٩	٤٢ر٠٦٥ر١٢٩
علاوة اصدار	١١	٤ر٢٥٣ر٦٥٩	٤ر٢٥٣ر٦٥٩
احتياطي إجباري	١١	١ر٧١٧ر١٩٤	١ر٥٨٤ر٦٥٢
إحتياطي إختياري	١١	١ر٤٩٥ر٧٤٥	١ر٤٩٥ر٧٤٥
إحتياطيات أخرى		١ر٣٠٩ر٢٨٧	١ر٣٠٩ر٢٨٧
إحتياطي القيمة العادلة	٦	(١٣٧ر٧٧٠)	٣٢٦ر٣٢٦
أرباح مدورة		٣ر٦٩٠ر٩٦٦	١ر٥١٨ر٢٦٢
		٥٤ر٣٩٤ر٢١٠	٥٢ر٥٥٣ر٠٦٠
حقوق غير المسيطرين	١٥	١ر٨٦٣	١ر٨٦٣
صافي حقوق الملكية		٥٤ر٣٩٦ر٠٧٣	٥٢ر٥٥٤ر٩٢٣
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة -			
قروض طويلة الأجل	١٢	٢ر٠٤٤ر٨٠١	٣ر٥١٩ر٢٥٧
مطلوبات متداولة -			
أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال سنة	١٢	٢ر٣٦٨ر١٤٨	٣ر٥٣٥ر٠٢٨
بنوك دائنة	١٤	٦٣ر٠٥٨	٣٦٨ر٨٤٨
مبالغ مستحقة الى جهة ذات علاقة		-	٢١٩ر٢٩٠
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	١٨	٥ر٠١٦ر٧٦٣	٣ر٤٨٨ر٣١٠
مخصص ضريبة الدخل	١٦	٣١٩ر١٣٠	٢٨٨ر١١٣
		٧ر٧٦٧ر٠٩٩	٧ر٨٩٩ر٥٨٩
مجموع المطلوبات		٩ر٨١١ر٩٠٠	١١ر٤١٨ر٨٤٦
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٦٤ر٢٠٧ر٩٧٣	٦٣ر٩٧٣ر٧٦٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٧ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

	إيضاحات	٢٠١٧	٢٠١٦
		دينـــار	دينـــار
ايرادات بيع استثمارات عقارية		٥٦٥ر٠٠٠	١ر٨١٤ر٢٤٤
ايرادات ايجارات		٢ر٨١٦ر٤٦٥	٢ر٧٩٤ر٨٨١
مجموع الإيرادات		٣ر٣٨١ر٤٦٥	٤ر٦٠٩ر١٢٥
كلفة بيع استثمارات عقارية		(٥١٣ر٥١٧)	(٢ر٣١٧ر٧٨١)
كلفة ايرادات الايجارات		(٤٦٥ر٧٣٥)	(٤٦١ر١٧٤)
مصاريف فندق الكومودور		(٢١ر٧٩٠)	(٥٣ر٢٧٤)
مجمل الربح		٢ر٣٨٠ر٤٢٣	١ر٧٧٦ر٨٩٦
مصاريف إدارية	١٣	(٦٣٨ر٠١٤)	(٩٥٠ر٦٦٩)
أرباح (خسائر) بيع واستبعاد ممتلكات ومعدات		٢ر٥٠٠	(٤ر٨٥٢)
تكاليف تمويل		(٤٩٥ر٧٨٣)	(٧٧٦ر١٧٤)
مصاريف أخرى، بالصافي		(٤٢ر٩٩٢)	(٣٦ر٦٢٠)
ربح السنة قبل ضريبة الدخل		١ر٢٠٦ر١٣٤	٨ر٥٨١
ضريبة الدخل للسنة	١٦	(٣٩ر٢٦٨)	(٧٠ر٤٠٢)
ضريبة دخل سنوات سابقة	١٦	-	(٧٩ر٢٤١)
ربح (خسارة) السنة		١ر١٦٦ر٨٦٦	(١٤١ر٠٦٢)
العائد إلى:			
مساهمي الشركة		١ر١٦٦ر٨٦٦	(١٤١ر٠٦٢)
حقوق غير المسيطرين		-	-
		١ر١٦٦ر٨٦٦	(١٤١ر٠٦٢)
		فلس/دينـار	فلس/دينـار
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) السنة العائد إلى مساهمي الشركة		٠/٠٢٨	(٠/٠٠٣)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٧ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
ربح (خسارة) السنة	١ر١٦٦ر٨٦٦	(١٤١ر٠٦٢)
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يتم إعادة تصنيفها من خلال الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة بعد الضريبة:		
صافي أرباح (خسائر) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٦٧٤ر٢٨٤	(٣٢٦ر٨٠١)
مجموع الدخل الشامل للسنة	١ر٨٤١ر١٥٠	(٤٦٧ر٨٦٣)
العائد إلى:		
مساهمي الشركة	١ر٨٤١ر١٥٠	(٤٦٧ر٨٦٣)
حقوق غير المسيطرين	-	-
	١ر٨٤١ر١٥٠	(٤٦٧ر٨٦٣)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

	حـق ملكيـة حملـة أسهم الشركـة								
	رأس المال المدفوع	علاوة اصدار	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	احتياطيات أخرى	احتياطي القيمة العادلة	أرباح مدورة	المجمـوع	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق الملكية
٢٠١٧ -	دينـــار	دينـــار	دينـــار	دينـــار	دينـــار	دينـــار	دينـــار	دينـــار	دينـــار	دينـــار
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٧	٤٢ر٠٦٥ر١٢٩	٤ر٢٥٣ر٦٥٩	١ر٥٨٤ر٦٥٢	١ر٤٩٥ر٧٤٥	١ر٣٠٩ر٢٨٧	٣٢٦ر٣٢٦	١ر٥١٨ر٢٦٢	٥٢ر٥٥٣ر٠٦٠	١ر٨٦٣	٥٢ر٥٥٤ر٩٢٣
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	١ر١٦٦ر٨٦٦	١ر١٦٦ر٨٦٦	-	١ر١٦٦ر٨٦٦
بنود الدخل الشامل الأخرى	-	-	-	-	-	٦٧٤ر٢٨٤	-	٦٧٤ر٢٨٤	-	٦٧٤ر٢٨٤
الأرباح الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	(١ر١٣٨ر٣٨٠)	١ر١٣٨ر٣٨٠	-	-	-
تحويلات	-	-	١٣٢ر٥٤٢	-	-	-	(١٣٢ر٥٤٢)	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٤٢ر٠٦٥ر١٢٩	٤ر٢٥٣ر٦٥٩	١ر٧١٧ر١٩٤	١ر٤٩٥ر٧٤٥	١ر٣٠٩ر٢٨٧	(١٣٧ر٧٧٠)	٣ر٦٩٠ر٩٦٦	٥٤ر٣٩٤ر٢١٠	١ر٨٦٣	٥٤ر٣٩٦ر٠٧٣
٢٠١٦ -										
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٦	٤٢ر٠٦٥ر١٢٩	٤ر٢٥٣ر٦٥٩	١ر٥٨٤ر٦٥٢	١ر٤٩٥ر٧٤٥	١ر٣٠٩ر٢٨٧	٦٦٠ر٥٧٨	١ر٦٥١ر٨٧٣	٥٣ر٠٢٠ر٩٢٣	١ر٨٦٣	٥٣ر٠٢٢ر٧٨٦
خسارة السنة	-	-	-	-	-	-	(١٤١ر٠٦٢)	(١٤١ر٠٦٢)	-	(١٤١ر٠٦٢)
بنود الدخل الشامل الأخرى	-	-	-	-	-	(٣٢٦ر٨٠١)	-	(٣٢٦ر٨٠١)	-	(٣٢٦ر٨٠١)
الأرباح الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	(٧ر٤٥١)	٧ر٤٥١	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٤٢ر٠٦٥ر١٢٩	٤ر٢٥٣ر٦٥٩	١ر٥٨٤ر٦٥٢	١ر٤٩٥ر٧٤٥	١ر٣٠٩ر٢٨٧	٣٢٦ر٣٢٦	١ر٥١٨ر٢٦٢	٥٢ر٥٥٣ر٠٦٠	١ر٨٦٣	٥٢ر٥٥٤ر٩٢٣

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٧ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة لمحدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

	ايضاح	٢٠١٧	٢٠١٦
		دينـــار	دينـــار
الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة قبل ضريبة الدخل		١ر٢٠٦ر١٣٤	٨ر٥٨١
تعديلات -			
استهلاكات		٨٦ر٤٤٨	٥٠ر٣٣٣
استهلاكات استثمارات عقارية		٤٢٣ر٠١٣	٤٢٣ر٠١٣
(أرباح) خسائر بيع استثمارات عقارية		(٥١ر٤٨٣)	٥٠٣ر٥٣٧
(أرباح) خسائر بيع واستبعاد ممتلكات ومعدات		(٢ر٥٠٠)	٤ر٨٥٢
تكاليف تمويل		٤٩٥ر٧٨٣	٧٧٦ر١٧٤
تغيرات رأس المال العامل-			
مخزون		٣ر٢٠٤	٢ر٩٦٩
ذمم وأرصدة مدينة أخرى		(٧١ر٠٨٣)	(١٦٩ر٦٥٤)
ذمم وأرصدة دائنة أخرى		٢ر٥٩٨ر١٠٠	٦٩ر٠٩٩
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة		(٤ر٤٨٢ر٠٠٥)	٤٣٩ر١٧٥
ضريبة دخل مدفوعة		(٨ر٢٥١)	(١٦٠ر٨٥٨)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		١٩٧ر٣٦٠	١ر٩٤٧ر٢٢١
الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات		(٧٢ر٧٥٣)	(١١ر٧٤٨)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات		٣٥ر٢٤٩	٥٠ر٠٠٠
شراء استثمارات عقارية		(١ر١٠٢ر٣٣٧)	(٣٧ر٥٦٦)
المتحصل من بيع استثمارات عقارية		٥٦٥ر٠٠٠	١ر٨١٤ر٢٤٤
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		(١ر٣٤٦ر٦٥٦)	(١ر٧٤٠ر٠٠٠)
المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		٤ر٩٦٠ر٣٨٤	٨٢ر٥٠٦
مشاريع تحت التنفيذ		(٩ر٩٥٥)	(٨٦ر٦٠٢)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية		٣ر٠٢٨ر٩٣٢	٧٠ر٨٣٤
الأنشطة التمويلية			
قروض مدفوعه		(٣ر٠٨٤ر٣٣٦)	(٢ر٢٤٦ر٨٩٢)
قروض مستلمة		٤٤٣ر٠٠٠	١ر٠٠٠ر٠٠٠
تكاليف تمويل مدفوعة		(٤٧٤ر١٦١)	(٤٨٠ر٣٦١)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		(٣ر١١٥ر٤٩٧)	(١ر٧٢٧ر٢٥٣)
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه		١١٠ر٧٩٥	٢٩٠ر٨٠٢
النقد وما في حكمه كما في بداية السنة		(١٦٠ر٩٥١)	(٤٥١ر٧٥٣)
النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة	١٠	(٥٠ر١٥٦)	(١٦٠ر٩٥١)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٧ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

(١) عـام

إن شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ("الشركة") هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥، إن رأسمال الشركة ١٢٩ر٠٦٥ر٤٢ دينار، مقسم الى ١٢٩ر٠٦٥ر٤٢ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

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

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٩ آذار ٢٠١٨.

(٢-١) أسس إعداد القوائم المالية الموحدة -

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

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

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

(٢-٢) مبدأ توحيد القوائم المالية -

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها ("المجموعة").

تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. وتتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عند تحقق ما يلي:

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

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

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

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفي حال وجود ظروف أو حقائق تدل على التغير في أحد أو أكثر من عنصر من عناصر السيطرة الثلاثة.

يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة إبتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى توقف هذه السيطرة. يتم توحيد موجودات ومطلوبات ومصاريف وإيرادات الشركة التابعة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

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

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

- إلغاء الإعتراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة
- إلغاء الإعتراف بحقوق غير المسيطرين
- إلغاء الإعتراف باحتياطي ترجمة العملات الأجنبية
- الإعتراف بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة
- الإعتراف بالقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به في الشركة التابعة
- الإعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية فقدان السيطرة
- إعادة تصنيف حصة الشركة التي تم تسجيلها سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر

تم الافصاح عن الشركات التابعة ونسبة المساهمة فيها في ايضاح (١٧).

(٢-٣) التغيرات في السياسات المحاسبية -

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ متفقة مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية بدأ من أول كانون الثاني ٢٠١٧:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) – "قائمة التدفقات النقدية"- الإفصاحات

تشمل التعديلات المحدودة ما تعلق بإضافة بعض الايضاحات حول المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية والتي تشمل التغيرات النقدية وغير النقدية (مثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية). لم ينتج أي اثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) "ضريبة الدخل": الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة الناتجة عن الخسائر غير المعترف بها

تشمل التعديلات المحدودة ما تعلق بقانون ضريبة الدخل واذا ما كان يقيد مصادر الربح الضريبي والتي يمكن الاستفادة منها لتخفيض الفروقات الزمنية المؤقتة عند عكسها. بالإضافة إلى بعض التعديلات المحدودة الاخرى، لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

(٢-٤) أهم السياسات المحاسبية -

ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التدني في القيم. تمثل الكلفة تكلفة استبدال الممتلكات والآلات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل إذا استوفت شروط الاعتراف بها. يتم اثبات مصروفات الصيانة والإصلاح في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (باستثناء الأراضي) باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع باستخدام النسب التالية:

	٪
مباني وانشاءات	٢
الآت ومعدات	١٢-١٥
أثاث ومفروشات	٩-١٢
أجهزة الحاسوب	١٥
أجهزة مكتبية وكهربائية	١٥
ديكورات	١٥
عدد ولوازم	١٥
سيارات	١٥

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

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والآلات والمعدات وتعدل بأثر حالي ومستقبلي.

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

مخزون

يتم تسعير المخزون بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح وصافي القيمة المتوقع تحقيقها أيهما اقل. إن صافي القيمة المتوقع

تحقيقها هي سعر البيع المتوقع في الظروف الاعتيادية مطروحاً منه تكاليف البيع.

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

مشاريع تحت التنفيذ

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

استثمارات عقارية

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

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

التدني في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

إن لهذه الموجودات غير المالية إجراءات محددة لاختبار التدني:

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية الموحدة في تاريخ المتاجرة.

القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

المستوى الأول: الأسعار غير المعدلة والمتداولة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
المستوى الثاني: أساليب للتقييم حيث تكون جميع المدخلات التي لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة، بشكل مباشر أو غير مباشر.
المستوى الثالث: أساليب تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة التي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة.

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

ذمم مدينة

تدرج الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي مخصوماً منها المبالغ المقدر عدم تحصيلها. يتم عمل تقدير للذمم المشكوك في تحصيلها عندما يكون تحصيل أية مبالغ غير محتمل. تشطب الديون المعدومة عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيلها.

النقد وما في حكمه

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

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

قروض

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

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروفات في الفترة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على قروض.

ذمم دائنة ومستحقات

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

مخصصات

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

ضريبة الدخل

تم احتساب ضريبة الدخل للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و٢٠١٦ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤.

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

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

تحقق الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات عندما تنتقل المخاطر والمنافع جوهرياً إلى العميل وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه.

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

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

الإيجار التشغيلي

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

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

العملات الأجنبية

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

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 وفقا للتقارير التي يتم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى المجموعة.

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

التقــاص

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

(٢-٥) استخدام التقديرات -

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

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

- يتم تكوين مخصص لقاء الذمم المدينة اعتمادا على أسس وفرضيات معتمدة من قبل إدارة المجموعة لتقدير المخصص الواجب تكوينه.
- يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للأنظمة والقوانين والمعايير المحاسبية ويتم احتساب واثبات الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة ومخصص الضريبة اللازم.
- تقوم المجموعة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الموجودات وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم احتساب خسائر التدني كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.
- يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل المستشارين القانونيين للمجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

(٣) ممتلكات وآلات ومعدات

٢٠١٧ -	أراضي	مباني وإنشاءات	الآت ومعدات	أثاث ومفروشات	أجهزة الحاسوب	أجهزة مكتبية وكهربائية	ديكورات	عدد ولوازم	سيارات	المجموع
	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار
الكلفـــة -										
كما في أول كانون الثاني ٢٠١٧	٢ر٢٦٣ر٨٧٩	٢ر٩١٩ر٤٠٣	١٩٦ر٣١٨	٨٣ر٩٠٠	١٠٤ر٥٩٨	٥٨ر٠٥٢	٩٧ر٨٨٣	٦٥ر٠٠٠	٤٩ر٥٧١	٥ر٨٣٨ر٦٠٤
إضافات	٤ر٨١٠	١٧ر١٠٨	-	-	-	-	-	-	٥٠ر٨٣٥	٧٢ر٧٥٣
استبعادات	(١ر٣٥٤ر٨١٥)*	-	-	-	-	-	(٢ر٣٨١)	(٣٠ر٣٦٨)	-	(١ر٣٨٧ر٥٦٤)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٩١٣ر٨٧٤	٢ر٩٣٦ر٥١١	١٩٦ر٣١٨	٨٣ر٩٠٠	١٠٤ر٥٩٨	٥٨ر٠٥٢	٩٥ر٥٠٢	٣٤ر٦٣٢	١٠٠ر٤٠٦	٤ر٥٢٣ر٧٩٣
الإستهلاك المتراكم -										
كما في أول كانون الثاني ٢٠١٧	-	١ر٢٧٥ر٢١٦	١٨٤ر٠٨٥	٧١ر٨٦٧	٩٤ر٢٦٢	٥٢ر٩٣٠	٧١ر١٤٢	٦٣ر٨٨٦	٣٤ر٥٠٨	١ر٨٤٧ر٨٩٦
إستهلاك السنة	-	٤٧ر٠١٨	١٢ر٢٣٣	٤ر٧٦١	٦ر٦٩٠	١ر١٢٢	٥ر٧٦٤	٥٧٤	٨ر٢٨٦	٨٦ر٤٤٨
استبعادات	-	-	-	-	-	-	(٢ر٣٨١)	(٣٠ر٣٦٨)	-	(٣٢ر٧٤٩)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	-	١ر٣٢٢ر٢٣٤	١٩٦ر٣١٨	٧٦ر٦٢٨	١٠٠ر٩٥٢	٥٤ر٠٥٢	٧٤ر٥٢٥	٣٤ر٠٩٢	٤٢ر٧٩٤	١ر٩٠١ر٥٩٥
صافي القيمة الدفترية -										
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٩١٣ر٨٧٤	١ر٦١٤ر٢٧٧	-	٧ر٢٧٢	٣ر٦٤٦	٤ر٠٠٠	٢٠ر٩٧٧	٥٤٠	٥٧ر٦١٢	٢ر٦٢٢ر١٩٨

* قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بتخفيض قيمة الاراضي بمبلغ ١ر٣٥٤ر٨١٥ دينار والذي يمثل بدل استرداد عوائد تنظيمية تم دفعها بالسابق لأمانة عمان الكبرى، هذا وقد قامت المجموعة بالاتفاق مع امانة عمان الكبرى على استرداد جزء من هذه المبالغ واجراء تقاص على جزء آخر والذي يمثل ذمم المجموعة تجاه امانة عمان الكبرى كما تم الاتفاق على اعتبار الجزء المتبقي من هذه المبالغ كضريبة مسقفات مدفوعة مقدماً.

بلغت الممتلكات والآلات والمعدات المستهلكة بالكامل ٣٨١ر٧٥٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

٢٠١٦ -	أراضي	مباني وإنشاءات	الآت ومعدات	أثاث ومفروشات	أجهزة الحاسوب	أجهزة مكتبية وكهربائية	ديكورات	عدد ولوازم	سيارات	المجموع
	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار	دينـار
الكلفـــة -										
كما في أول كانون الثاني ٢٠١٦	٢ر٢٦٣ر٨٧٩	٢ر٩٠٨ر٣٥٥	١٩٦ر٣١٨	٨٣ر٩٠٠	١٠٤ر٥٩٨	٥٧ر٣٥٢	٩٧ر٨٨٣	٦٥ر٠٠٠	١١٥ر٥٧١	٥ر٨٩٢ر٨٥٦
إضافات	-	١١ر٠٤٨	-	-	-	٧٠٠	-	-	-	١١ر٧٤٨
استبعادات	-	-	-	-	-	-	-	-	(٦٦ر٠٠٠)	(٦٦ر٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٢ر٢٦٣ر٨٧٩	٢ر٩١٩ر٤٠٣	١٩٦ر٣١٨	٨٣ر٩٠٠	١٠٤ر٥٩٨	٥٨ر٠٥٢	٩٧ر٨٨٣	٦٥ر٠٠٠	٤٩ر٥٧١	٥ر٨٣٨ر٦٠٤
الإستهلاك المتراكم -										
كما في أول كانون الثاني ٢٠١٦	-	١ر٢٤٤ر٣٦٧	١٨٤ر٠٨٥	٦٤ر٨٣٢	٩٢ر٦٢١	٥١ر١٣٠	٦٥ر٠٤٨	٦٣ر٣١٢	٤٣ر٣١٦	١ر٨٠٨ر٧١١
إستهلاك السنة	-	٣٠ر٨٤٩	-	٧ر٠٣٥	١ر٦٤١	١ر٨٠٠	٦ر٠٩٤	٥٧٤	٢ر٣٤٠	٥٠ر٣٣٣
استبعادات	-	-	-	-	-	-	-	-	(١١ر١٤٨)	(١١ر١٤٨)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦	-	١ر٢٧٥ر٢١٦	١٨٤ر٠٨٥	٧١ر٨٦٧	٩٤ر٢٦٢	٥٢ر٩٣٠	٧١ر١٤٢	٦٣ر٨٨٦	٣٤ر٥٠٨	١ر٨٤٧ر٨٩٦
صافي القيمة الدفترية -										
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٢ر٢٦٣ر٨٧٩	١ر٦٤٤ر١٨٧	١٢ر٢٣٣	١٢ر٠٣٣	١٠ر٣٣٦	٥ر١٢٢	٢٦ر٧٤١	١ر١١٤	١٥ر٠٦٣	٣ر٩٩٠ر٧٠٨

(٤) مشاريع تحت التنفيذ

فيما يلي الحركة على مشاريع تحت التنفيذ:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــــار	دينـــــار
رصيد بداية السنة	٦ر٩٠٣ر٤٨٨	٦ر٨١٦ر٨٨٦
إضافات	٩ر٩٥٥	٨٦ر٦٠٢
رصيد نهاية السنة	٦ر٩١٣ر٤٤٣	٦ر٩٠٣ر٤٨٨

تقدر كلفة استكمال الجزء غير المنفذ لمشاريع تحت التنفيذ بمبلغ ٠٠٠ر٥٠٠ر٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

(٥) استثمارات عقارية

فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــــار	دينـــــار
الكلفة -		
الرصيد كما في أول كانون الثاني	٤٩ر٠١٤ر٨٠٣	٥١ر٢٩٥ر٠١٨
إضافات	١ر١٠٢ر٣٣٧	٣٧ر٥٦٦
إستبعادات - أراضي	(٥١٣ر٥١٧)	(٢ر٣١٧ر٧٨١)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٤٩ر٦٠٣ر٦٢٣	٤٩ر٠١٤ر٨٠٣
الاستهلاك المتراكم -		
الرصيد كما في أول كانون الثاني	(٢ر٦٨٧ر٨٤٠)	(٢ر٢٦٤ر٨٢٧)
إستهلاكات	(٤٢٣ر٠١٣)	(٤٢٣ر٠١٣)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	(٣ر١١٠ر٨٥٣)	(٢ر٦٨٧ر٨٤٠)
القيمة الدفترية -		
كما في ٣١ كانون الأول	٤٦ر٤٩٢ر٧٧٠	٤٦ر٣٢٦ر٩٦٣

في رأي الإدارة أن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تبلغ ما قيمته ٨٩ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (١٠٤ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦).

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

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
أراضي	٢ر٧٨٥ر٣٩٩	٣ر١٩٧ر٩١٦

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

يمثل هذا البند مساهمة المجموعة في رأسمال الشركات التالية:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
أسهم شركات غير مدرجة / داخل الأردن		
شركة الصخر الماسي للتطوير العقاري المساهمة الخاصة	-	١ر٩٥٤ر٣٢٢
أسهم شركات مدرجة / داخل الأردن		
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر المساهمة العامة المحدودة	٧٣٥ر٢٩٧	١٣٩ر٠٣٦
شركة الإتحاد للإستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة	١١ر٧٠٠	١ر٦١٤ر٩٤٥
شركة القدس للاستثمارت العقارية المساهمة العامة المحدودة	١٨ر٤٣٨	٢١ر٠٤٢
شركة التجمعات للمشاريع السياحية المساهمة العامة المحدودة	١٢٤	١٣٥
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة	-	٦ر٥٤٠
	٧٦٥ر٥٥٩	١ر٧٨١ر٦٩٨
موجودات مالية – أخرى/ خارج الأردن		
صناديق استثمارية – أبراج كابيتال *	١ر٧٤٠ر٠٠٠	١ر٧٤٠ر٠٠٠
	٢ر٥٠٥ر٥٥٩	٥ر٤٧٦ر٠٢٠

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

إن تفاصيل الحركة على احتياطي القيمة العادلة هي كما يلي:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
رصيد بداية السنة	٣٢٦ر٣٢٦	٦٦٠ر٥٧٨
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٦٧٤ر٢٨٤	(٣٢٦ر٨٠١)
أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(١ر١٣٨ر٣٨٠)	(٧ر٤٥١)
رصيد نهاية السنة	(١٣٧ر٧٧٠)	٣٢٦ر٣٢٦

(٧) مخزون

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
المستودع الأساسي	٢٦٨ر٠٣١	٢٧١ر٢٣٥
مخصص مخزون بطيء الحركة	(٢٤٢ر٤٢٠)	(٢٤٢ر٤٢٠)
	٢٥ر٦١١	٢٨ر٨١٥

فيما يلي الحركة على مخصص مخزون بطيء الحركة:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
الرصيد في بداية السنة	٢٤٢ر٤٢٠	٢٤٧ر٦٠٧
المخصص للسنة	-	(٥ر١٨٧)
الرصيد في نهاية السنة	٢٤٢ر٤٢٠	٢٤٢ر٤٢٠

(٨) ذمم مدينة

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
ذمم مدينة	١ر١٣٢ر٠٣٩	١ر٠٩٢ر٨٣١
مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها	(٩١٦ر٢٠٧)	(٩١٦ر٢٠٧)
	٢١٥ر٨٣٢	١٧٦ر٦٢٤

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

	الذمم المستحقة وغير المشكوك في تحصيلها		
	١ ـ ١٨٠ يـوم	١٨١ يـوم فأكثر	المجموع
	دينـــار	دينـــار	دينـــار
٢٠١٧	١٣٢ر١٧٠	٨٣ر٦٦٢	٢١٥ر٨٣٢
٢٠١٦	٩٥ر٢٨٥	٨١ر٣٣٩	١٧٦ر٦٢٤

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

(٩) أرصدة مدينة أخرى

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
تأمينات مستردة	٦٤ر٢٧٦	٦٤ر٢٧٦
أمانات حكومية	٢٩٠ر٥٤١	٢٩٠ر٥٤١
ذمم موظفين	٣٨ر١٤١	٣٨ر١٤١
مصاريف مدفوعة مقدماً	٣٠٣ر٠٥٤	٩ر٣٦٥
	٦٩٦ر٠١٢	٤٠٢ر٣٢٣

(١٠) نقد وأرصدة لدى البنوك

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
نقد في الصندوق	٦ر٥٨٠	٢٠٣ر٦٣١
حسابات جارية لدى البنوك	٦ر٣٢٢	٤ر٢٦٦
	١٢ر٩٠٢	٢٠٧ر٨٩٧

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

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
نقد وأرصدة لدى البنوك	١٢ر٩٠٢	٢٠٧ر٨٩٧
ينزل: بنوك دائنة (إيضاح ١٤)	(٦٣ر٠٥٨)	(٣٦٨ر٨٤٨)
	(٥٠ر١٥٦)	(١٦٠ر٩٥١)

(١١) حقوق الملكية

- **رأس المال المصرح به والمدفوع –**

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ٤٢ر٠٦٥ر١٢٩ دينار موزعاً على ٤٢ر٠٦٥ر١٢٩ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

- **علاوة إصدار –**

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

- **احتياطي إجباري –**

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

- **احتياطي إختياري –**

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

(١٢) قروض

يمثل هذا البند القروض الممنوحة من الجهات التالية:

		أقساط قروض					
		٣١ كانون الأول ٢٠١٧			٣١ كانون الأول ٢٠١٦		
	عملة القرض	تستحق الدفع خلال سنة	طويلة الأجل	المجموع	تستحق الدفع خلال سنة	طويلة الأجل	المجموع
		دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
بنك الإتحاد (١)	دينار	٢٥ر١٤٨	-	٢٥ر١٤٨	١ر٦٣٥ر٠٢٨	-	١ر٦٣٥ر٠٢٨
بنك الإتحاد (٢)	دينار	٤٤٣ر٠٠٠	-	٤٤٣ر٠٠٠	-	-	-
البنك الأردني الكويتي	دينار	١ر٩٠٠ر٠٠٠	٢ر٠٤٤ر٨٠١	٣ر٩٤٤ر٨٠١	١ر٩٠٠ر٠٠٠	٣ر٥١٩ر٢٥٧	٥ر٤١٩ر٢٥٧
		٢ر٣٦٨ر١٤٨	٢ر٠٤٤ر٨٠١	٤ر٤١٢ر٩٤٩	٣ر٥٣٥ر٠٢٨	٣ر٥١٩ر٢٥٧	٧ر٠٥٤ر٢٨٥

بنك الإتحاد (١) – دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٣ على قرض من بنك الإتحاد بقيمة ٣٫٥٠٠٫٠٠٠ دينار وبمعدل فائدة ٩٫٢٥٪ سنوياً وبدون عمولة وذلك بموجب أقساط ربع سنوية كل قسط بقيمة ٢٦٤٫٠٠٠ دينار شامل الفوائد. تم تسديد القسط الأول بتاريخ أول كانون الثاني ٢٠١٤ وسوف يتم تسديد القسط الأخير خلال الربع الأول من عام ٢٠١٨ علماً بأن هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة الأرض رقم ٢١٥٧ حوض الشميساني رقم ١٣.

بنك الإتحاد (٢) – دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٧ على قرض من قبل بنك الإتحاد بقيمة ٤٤٣٫٠٠٠ دينار وبمعدل فائدة ٩٪ سنوياً وبدون عمولة وذلك بموجب أقساط شهرية، قيمة كل قسط ١٤٩٫٨٧٨ دينار شامل الفوائد. يسدد القسط الأول بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠١٨ ويسدد القسط الأخير بتاريخ ٣١ اذار ٢٠١٨. ان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض رقم ٢١٥٧ حوض الشميساني رقم ١٣.

البنك الأردني الكويتي – دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٤ على قرض متناقص بقيمة ٧٫٩٠٠٫٠٠٠ دينار وبنسبة فائدة سنوية قدرها ٨٪ وبدون عمولة لغايات سداد مديونية البنك التجاري الاردني وتسدد بموجب اقساط نصف سنوية بمبلغ ٩٥٠٫٠٠٠ دينار للقسط شاملاً الفائدة. استحق القسط الأول بتاريخ ٣٠ أيار ٢٠١٥ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٩. ان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطعة ارض رقم ٢٦٦ حوض النعاجية المقطاع رقم ٨ ارضي قرية اليادودة.

إن مبلغ الدفعات السنوية واستحقاقاتها للقروض هي كما يلي:

السنة	دينـــار
٢٠١٨	٢٫٣٦٨٫١٤٨
٢٠١٩	٢٫٠٤٤٫٨٠١
	٤٫٤١٢٫٩٤٩

(١٣) مصاريف إدارية

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــــار	دينـــــار
رواتب وأجور وملحقاتها	١٥٣ر٧٧١	١٢٣ر٧٢٩
استهلاكات (إيضاح ٣)	٨٦ر٤٤٨	٥٠ر٣٣٣
أتعاب مهنية واستشارات	٦٩ر٤١٧	٣٥ر٢٩٣
رسوم ورخص	٢٥٩ر٣٠٥	٥٨٤ر٤٧٧
بريد وهاتف	٥ر٩٣٦	٤ر١٢٣
إعلانات	١ر١٥٠	-
مصاريف اجتماعات الهيئة العامة	٧ر٢٥١	٨ر٣٥٦
مياه وكهرباء	١٠ر١٧٤	٣٠ر٣٤٦
تنقلات	٤ر٢٥٧	٧ر٣٣٢
قرطاسية ومطبوعات	٦٤٤	٦٣٨
تأمين	١٤ر٢٨٧	١٠ر٨٦٢
صيانة	٨ر١٢٤	٤ر٠٣١
نظافة	٩١٨	٢ر٣١٦
مصاريف هدايا وتبرعات	٣١٢	-
فوائد بنكية	١٠ر٣٩٥	٢٣ر٦٢٠
مكافات	-	٢١ر٠٠٠
أخرى	٥ر٦٢٥	٤٤ر٢١٣
	٦٣٨ر٠١٤	٩٥٠ر٦٦٩

(١٤) بنوك دائنة

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

الجهة الممولة	العملة	معدل سعر الفائدة	السقف الممنوح	الرصيد المستغل
			دينار	دينار
البنك الأردني الكويتي	دينار	٨٪	٣٠٠ر٠٠٠	٦٣ر٠٥٨

(١٥) حقوق غير المسيطرين

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

(١٦) ضريبة الدخل

ضريبة الدخل -

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

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
ضريبة دخل السنة	٣٩ر٢٦٨	٧٠ر٤٠٢
ضريبة دخل سنوات سابقة	-	٧٩ر٢٤١
	٣٩ر٢٦٨	١٤٩ر٦٤٣

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
رصيد بداية السنة	٢٨٨ر١١٣	٢٩٩ر٣٢٨
ضريبة الدخل للسنة	٣٩ر٢٦٨	٧٠ر٤٠٢
ضريبة دخل سنوات سابقة	-	٧٩ر٢٤١
ضريبة الدخل المدفوعة	(٨ر٢٥١)	(١٦٠ر٨٥٨)
	٣١٩ر١٣٠	٢٨٨ر١١٣

تم احتساب ضريبة الدخل للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و٢٠١٦ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤.

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

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

(١٧) معاملات مع جهات ذات علاقة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية:

	رأس المال المدفوع	النشاط الرئيسي	نسبة المساهمة
	دينار		٪
شركة النبال للإسكان محدودة المسؤولية	٣٠ر٠٠٠	تطوير أراضي	١٠٠
شركة برادايس للمقاولات محدودة المسؤولية	٥٠ر٠٠٠	مقاولات	١٠٠
شركة آدم للإستثمارات محدودة المسؤولية	٣٠ر٠٠٠	إستثمارات عقارية	١٠٠
شركة برادايس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية	١٠٠ر٠٠٠	صناعات معمارية	١٠٠
شركة ذيبان للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	٣٠ر٠٠٠	تطوير أراضي	١٠٠
شركة الماحلة للإستثمارات العقاري محدودة المسؤولية	١ر٠٠٠	تطوير أراضي	١٠٠
شركة العميري للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	١ر٠٠٠	تطوير أراضي	١٠٠
شركة الفريط للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	١ر٠٠٠	تطوير أراضي	١٠٠
شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية	١ر٠٠٠	تطوير أراضي	١٠٠
شركة ضبعة للإستثمارات العقارية	١ر٠٠٠	تطوير أراضي	١٠٠
شركة التجمعات العقارية	١٥٠ر٠٠٠	تطوير أراضي	٩٧ر٥

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

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

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
شركة الإتحاد للإستثمارات المالية - شركة مساهمة عامة محدودة (الشركة الأم)	١ر٩٩٤ر٠٧٨	-
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر - شركة مساهمة عامة محدودة (شركة شقيقة)	٢ر٧٢٩ر٥٦٨	٤٦٠ر٩٣١
	٤ر٧٢٣ر٦٤٦	٤٦٠ر٩٣١

مبالغ مستحقة الى جهة ذات علاقة	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
شركة الإتحاد للإستثمارات المالية - شركة مساهمة عامة محدودة (الشركة الأم)	-	٢١٩ر٢٩٠

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

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
رواتب ومكافآت ومنافع أخرى	٣١ر٦٤٠	٢١ر٠٠٠

(١٨) ذمم وأرصدة دائنة أخرى

	٢٠١٧	٢٠١٦
	دينـــار	دينـــار
ذمم دائنة	٩٨٧ر٨٢١	١ر٣٧٠ر٦٧٣
دفعات مقدمة من عملاء	١ر٨٧٠ر٠٠٠	-
إيرادات مؤجلة	١ر٣٠٤ر٢١٨	١ر٢٦٨ر٤٥٨
أمانات مساهمين	٣١٠ر٨٠٠	٣١٣ر٨٥٩
مصاريف مستحقة	١٨٦ر٨٩٥	١٦٨ر٢١٣
أمانات ضريبة مبيعات	٢٦٥	٢٦٥
مخصصات مختلفة	٢٨٥ر١٥٨	٢٨٥ر١٥٨
فوائد مدينة مستحقة	٣٣ر٨٩٩	٥٥ر٥٢١
أخرى	٣٧ر٧٠٧	٢٦ر١٦٣
	٥ر٠١٦ر٧٦٣	٣ر٤٨٨ر٣١٠

(١٩) إلتزامات محتملة وتعاقدية ورأسمالية

على المجموعة بتاريخ القوائم المالية الموحدة التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ١١٣ر٠٧٢ دينار (٢٠١٦: ٢٢٩ر٠٩٢ دينار).

(٢٠) القضايا المقامة على المجموعة

هنالك قضايا مقامة على المجموعة بمبلغ ٤٢٥ر١٠٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٣٨٨ر٣٧٦ دينار) وذلك ضمن النشاط الطبيعي للمجموعة، وفي تقدير الادارة ومستشارها القانوني فإنه لن يترتب على المجموعة التزامات جوهرية لقاء هذه القضايا.

(٢١) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) السنة

	٢٠١٧	٢٠١٦
ربح (خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة (دينار)	١ر١٦٦ر٨٦٦	(١٤١ر٠٦٢)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)	٤٢ر٠٦٥ر١٢٩	٤٢ر٠٦٥ر١٢٩
الحصة الأساسية للسهم من ربح (خسارة) السنة العائد إلى مساهمي الشركة (فلس/دينار)	٠/٠٢٨	(٠/٠٠٣)

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

(٢٢) القطاعات التشغيلية

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

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

- قطاع الاستثمارات العقارية.
- قطاع تطوير الأراضي.

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

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

	قطاع الاستثمارات العقارية	قطاع تطوير الأراضي	المجمـوع
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ -	دينـــار	دينـــار	دينـــار
الإيرادات:			
الإيرادات	٣ر١٦٢ر٥٣٠	٢١٨ر٩٣٥	٣ر٣٨١ر٤٦٥
نتائج الأعمال:			
ربح (خسارة) السنة	١ر١٦٨ر٦٣١	(١ر٧٦٥)	١ر١٦٦ر٨٦٦
معلومات القطاعات الأخرى:			
إستهلاكات	(٥٠٢ر١٧٠)	(٧ر٢٩١)	(٥٠٩ر٤٦١)
تكاليف تمويل	(٤٩٥ر٧٨٣)	-	(٤٩٥ر٧٨٣)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ -			
موجودات ومطلوبات القطاع -			
موجودات القطاع	٥٤ر٩٣٧ر٠٢٩	٩ر٢٧٠ر٩٤٤	٦٤ر٢٠٧ر٩٧٣
مطلوبات القطاع	٩ر٤١٦ر٨٠٣	٣٩٥ر٠٩٧	٩ر٨١١ر٩٠٠
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ -			
الإيرادات -			
الإيرادات	٤ر٣٩٧ر٦٩١	٢١١ر٤٣٤	٤ر٦٠٩ر١٢٥
نتائج الأعمال -			
(خسارة) ربح السنة	(١٦١ر٨٦٧)	٢٠ر٨٠٥	(١٤١ر٠٦٢)
معلومات القطاعات الأخرى -			
إستهلاكات	(٤٦٦ر٠٥٢)	(٧ر٢٩٤)	(٤٧٣ر٣٤٦)
تكاليف تمويل	(٧٧٦ر١٧٤)	-	(٧٧٦ر١٧٤)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ -			
موجودات ومطلوبات القطاع -			
موجودات القطاع	٥٥ر٥١١ر٩٤٩	٨ر٤٦١ر٨٢٠	٦٣ر٩٧٣ر٧٦٩
مطلوبات القطاع	١١ر٠٩٨ر٩٤٠	٣١٩ر٩٠٦	١١ر٤١٨ر٨٤٦

(٢٣) ادارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة -

ان المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل البنوك الدائنة والقروض.

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

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

٢٠١٧ -	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة قبل الضريبة
العملـــة	(نقطة أساس)	دينـــار
دينار	٥٠	٢٢ر٣١٨

٢٠١٦ -	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة قبل الضريبة
العملـــة	(نقطة أساس)	دينـــار
دينار	٥٠	٣٧ر٠٧٦

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

مخاطر التغير بأسعار الأسهم -

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

٢٠١٧ –		الأثر على قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة واحتياطي القيمة العادلة وحقوق الملكية
المؤشر	التغير في المؤشر	
	(٪)	دينـــار
بورصة عمان	١٥	١١٤ر٨٣٤
٢٠١٦ -		
بورصة عمان	١٥	٢٦٧ر٢٥٥

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

مخاطر الائتمان -

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

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

مخاطر السيولة -

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

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	أقل من ٣ شهور	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر	من سنة حتى ٥ سنوات	المجموع
	دينار	دينار	دينار	دينار
قروض	٥٢٠ر٩٠٨	٢ر٣٣٦ر٠٠٠	٢ر١٧٦ر٨٠١	٥ر٠٣٣ر٧٠٩
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	-	٥ر٣٣٥ر٨٩٣	-	٥ر٣٣٥ر٨٩٣
بنوك دائنة	٦٨ر١٠٣	-	-	٦٨ر١٠٣
المجموع	٥٨٩ر٠١١	٧ر٦٧١ر٨٩٣	٢ر١٧٦ر٨٠١	١٠ر٤٣٧ر٧٠٥

٣١ كانون الأول ٢٠١٦	أقل من ٣ شهور	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر	من سنة حتى ٥ سنوات	المجموع
	دينار	دينار	دينار	دينار
قروض	٩٦١ر٦٠٥	٣ر٥٣٩ر٩٩٨	٣ر٩٩٢ر٢٣٨	٨ر٤٩٣ر٨٤١
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	-	٣ر٧٧٦ر٤٢٣	-	٣ر٧٧٦ر٤٢٣
بنوك دائنة	٣٩٨ر٣٥٦	-	-	٣٩٨ر٣٥٦
المجموع	١ر٣٥٩ر٩٦١	٧ر٣١٦ر٤٢١	٣ر٩٩٢ر٢٣٨	١٢ر٦٦٨ر٦٢٠

مخاطر العملات -

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

(٢٤) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

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

يبين الجدول التالي قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة.

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

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

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

	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
	دينـــار	دينـــار	دينـــار	دينـــار
٢٠١٧ -				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٧٦٥ر٥٥٩	-	١ر٧٤٠ر٠٠٠	٢ر٥٠٥ر٥٥٩
٢٠١٦ -				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١ر٧٨١ر٦٩٨	-	٣ر٦٩٤ر٣٢٢	٥ر٤٧٦ر٠٢٠

(٢٥) إدارة رأس المال

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

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

ان البنود المتضمنة في هيكلة رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجباري والاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الأخرى وإحتياطي القيمة العادلة والارباح المدورة والبالغ مجموعها ٥٤ر٣٩٤ر٢١٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٥٢ر٥٥٣ر٠٦٠ دينار).

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

تم إصدار معايير مالية جديدة ومعدلة حتى ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ إلا أنها غير ملزمة حتى الآن ولم تطبق من قبل المجموعة:

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الادوات المالية

خلال شهر تموز من العام ٢٠١٤، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار النسخة النهائية من معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ (الأدوات المالية) والذي سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ المالية (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس) وجميع الاصدارات السابقة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم ٩. يجمع معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ جميع جوانب المحاسبة الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدني في القيمة ومحاسبة التحوط. قامت المجموعة بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ الصادر خلال عام ٢٠٠٩. وكان التطبيق المبدئي للمرحلة الأولى من المعيار في ١ كانون الثاني ٢٠١١.

ان النسخة الجديدة من معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ تطبق على الفترات السنوية ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر. يطبق المعيار بأثر رجعي باستثناء محاسبة التحوط وتضمن المعيار رقم ٩ اعفاء الشركات من تعديل أرقام المقارنة. ستقوم المجموعة بتطبيق معيار الجديد بتاريخ التطبيق الالزامي للمعيار ولن تقوم المجموعة بتعديل ارقام المقارنة.

أ) التصنيف والقياس

لا تتوقع المجموعة وجود تأثير جوهري على المركز المالي أو حقوق الملكية ناتج عن تطبيق متطلبات التصنيف والقياس لمعيار التقارير المالية الدولي رقم ٩.

ان القروض والذمم المدينة المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، تتمثل بالدفعات من اصل الدين والفائدة. قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات المالية وتوصل الى انها تتفق مع مواصفات قياس الكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. ولذلك فإن إعادة تصنيف هذه الأدوات غير مطلوب.

ب) التدني في القيمة

يتطلب معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ من الشركة تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على جميع أدوات الدين والقروض والذمم المدينة، إما على فترة ١٢ شهر او على كامل عمر القرض. ستقوم المجموعة بتطبيق الاسلوب المبسط وتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على جميع الذمم المدينة. في تقدير المجموعة، أن المخصصات الإضافية التي يجب تسجيلها والناتجة عن الخسائر الائتمانية المتوقعة لذممها المدينة لا تختلف بشكل جوهري مقارنة مع المتطلبات الحالية.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) الايرادات من العقود مع العملاء

يبين معيار رقم (١٥) المعالجة المحاسبية لكل انواع الايرادات الناشئة من العقود مع العملاء، وينطبق هذا المعيار على جميع المنشآت التي تدخل في عقود لتوريد الخدمات والبضائع للعملاء باستثناء العقود الخاضعة لمعايير اخرى مثل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) الايجارات.

يحل هذا المعيار بدلاً من المعايير والتفسيرات التالية:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (١١) عقود الانشاء
- معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) الايراد
- تفسير لجنة معايير التقارير (١٣) برامج ولاء العملاء
- تفسير لجنة معايير التقارير (١٥) اتفاقيات انشاء العقارات
- تفسير لجنة معايير التقارير (١٨) عمليات نقل الاصول من العملاء
- التفسير (٣١) الايراد – عمليات المقايضة التي تنطوي على خدمات اعلانية.

يجب تطبيق المعيار للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر.

قامت المجموعة خلال عام ٢٠١٧ بعمل دراسة لتقييم أثر معيار التقارير المالية الدولي رقم ١٥. ان هذه الدراسة قائمة على الأرقام الحالية المتوفرة والتي من الممكن ان تكون معرضة للتغيير بسبب احتمال توفر معلومات جديدة عندما تقوم المجموعة بتطبيق المعيار في عام

٢٠١٨، حيث لا تتوقع المجموعة وجود تأثير جوهري على المركز المالي أو حقوق الملكية ناتج عن تطبيق متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم ١٥.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨): بيع أو تحويل الموجودات بين المستثمر وشركاته الحليفة أو مشاريعه المشتركة

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

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٢) –تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٢)- الدفع على أساس الأسهم- بحيث تشمل هذه التعديلات ثلاثة أمور رئيسية: تأثير شروط الاستحقاق على قياس المعاملة الدفع على أساس الأسهم مقابل النقد، وتصنيف معاملة الدفع على أساس الأسهم مع خيار التسوية مقابل التزامات الضريبة ومحاسبة التعديلات على أحكام وشروط معاملة الدفع على أساس الأسهم التي تغير تصنيفها من معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل النقد إلى معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل أدوات حقوق الملكية.

يجب تطبيق هذه التعديلات بشكل مستقبلي للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) عقود الايجار

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

متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٦) مشابه بشكل جوهري للمتطلبات المحاسبية للمؤجر في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). وفقا لذلك، المؤجر يستمر في تصنيف عقود الايجار على انها عقود ايجار تشغيلية او عقود ايجار تمويلية، بحيث يقوم بمعالجة هذان النوعان من العقود بشكل مختلف.

يتطلب معيار أعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٦) من المستأجر ان يقوم بالاعتراف بالأصول والالتزامات لجميع عقود الايجار التي تزيد مدتها عن ١٢ شهر، الا إذا كان الاصل ذو قيمة منخفضة ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحقه في استخدام الاصل والمتمثل في الاعتراف بالأصل المستأجر والالتزام الناتج المتمثل بدفعات الايجار.

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

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧) عقود التأمين

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

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

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

توضح هذه التعديلات متى يجب على الشركة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى او من بند الاستثمارات العقارية.

تنص التعديلات ان التغير في استخدام العقار يحدث عند توفر متطلبات تعريف الاستثمارات العقارية (او في حال لم تعد متطلبات التعريف متوفرة) ويكون هناك دليل على التغير في الاستخدام. إن مجرد التغير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يمثل دليل على التغير في الاستخدام.

يتم تطبيق هذه التعديلات بشكل مستقبلي للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات مع ضرورة الإفصاح عنه.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٤) – تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) "الادوات المالية" مع معيار التقارير المالية رقم (٤) "عقود التأمين"

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في أيلول ٢٠١٦ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٤) لمعالجة الأمور التي قد تنتج من اختلاف تاريخ تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) ومعيار التقارير المالية الجديد لعقود التأمين رقم (١٧).

تقدم التعديلات خيارين بديلين للمنشآت التي تصدر عقود خاضعة لمعيار التقارير المالية رقم (٤): استثناء مؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) للسنوات التي تبدأ قبل ١ كانون الثاني ٢٠٢١ كحد اقصى، او السماح للمنشأة التي تطبق معيار التقارير المالية رقم (٩) بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة الناتجة عن هذه الموجودات المالية خلال الفترة من الأرباح والخسائر الى الدخل الشامل كما لو أن المنشأة طبقت معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) على هذه الموجودات المالية.

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

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عند الاعتراف الاولي المتعلق بأصل أو مصروف أو دخل (أو جزء منه) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف الأولي بالأصل او الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة.

يمكن للمنشآت تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي أو مستقبلي.

يتم تطبيق هذا التفسير للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر لهذا التفسير مع ضرورة الإفصاح عنه.

تفسير رقم (٢٣) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية – عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل

يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عند وجود درجة من عدم التأكد فيما يتعلق بالضريبة والتي تأثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي (١٢) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبة الغير مؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما اذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حدى أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

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

(٢٧) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠١٦ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠١٧ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية لعام ٢٠١٦.