

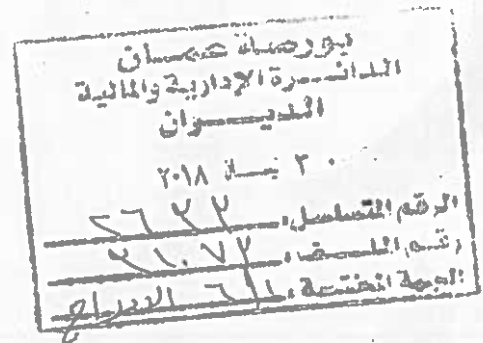


UNION LAND
DEVELOPMENT

الإتحاد
لتطوير الأراضي

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

نموذج رقم (5-1) Form No. (1-5)	
اشارتنا: gen.1.2018/150	
To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange Date: 30/4/2018 Subject: Quarterly Report as of 31/3/2018	السادة هيئة الأوراق المالية السادة بورصة عمان التاريخ: 2018/4/30 الموضوع: التقرير ربع السنوي كما هي في 2018/3/31
Attached the Quarterly report of (Union Land Development plc) as of 31/3/2018	مرفق طية نسخة من البيانات الماليه ربع السنويه لشركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.ع.م عن الثلاثة اشهر المنتهيه في 2018/3/31 م
Kindly accept our high appreciation and respect Union Land Development General Manage Signature Muath Mustfa Enayah	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،، شركة الاتحاد لتطوير الاراضي المدير العام معاذ مصطفى عنايه 



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)

٣١ آذار ٢٠١٨

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة إلى مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد راجعنا القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ آذار ٢٠١٨ والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في ٣١ آذار ٢٠١٨ وقائمة الأرباح أو الخسائر المرحلية الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر المرحلية الموحدة وقائمة التغييرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حولها. إن مجلس الإدارة مسؤول عن اعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة رقم ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا يمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

أساس النتيجة المتحفظة

لم تقم المجموعة بإجراء اختبار التدني في قيمة المشاريع تحت التنفيذ المتمثلة بمشروع الزارة والبالغ قيمته الدفترية ٨٨٨ر٩١٥ر٦ دينار كما في ٣١ آذار ٢٠١٨، 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 على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة، إن وجد.

النتيجة المتحفظة

بناءً على مراجعتنا، باستثناء أثر ما ورد في فقرة أساس النتيجة المتحفظة أعلاه، لم تسترعب انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم اعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

فقرات تأكيدية

- كما هو مبين في إيضاح (٩) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، تتضمن الاستثمارات العقارية اراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٣٩٩ر٧٨٥ دينار كما في ٣١ آذار ٢٠١٨.
- تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات في صناديق استثمارية غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها العادلة ١٧٤٠.٠٠٠ دينار كما في ٣١ آذار ٢٠١٨.

أمور أخرى

تم مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧ من قبل مدقق حسابات آخر، وتم إصدار نتيجة غير متحفظة حولها بتاريخ ٢٦ نيسان ٢٠١٧.

أولست وبنونيه
الإستراتيجي
محاسبين قانونيين
عمان - الأردن

محمد إبراهيم الكركي

ترخيص رقم ٨٨٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣٠ نيسان ٢٠١٨

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة
كما في ٣١ آذار ٢٠١٨

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣١ آذار ٢٠١٨	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
(مدققة)	(غير مدققة)		
			موجودات غير متداولة -
٢,٦٢٢,١٩٨	٢,٦٠٦,٨٩٢	٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٦,٩١٣,٤٤٣	٦,٩١٥,٨٨٨		مشاريع تحت التنفيذ
٤,٦٤٩,٢٧٧	٤,٦٤٦,٤٢٩	٩	استثمارات عقارية
٢,٥٠٥,٥٥٩	٢,٣٣٦,٥٦٧		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٨,٥٣٣,٩٧٠	٥٨,٣٢٣,٧٧٦		
			موجودات متداولة -
٢٥,٦١١	٢٥,٦١١		مخزون
٢١٥,٨٣٢	٢٠٤,٤٠٨		ذمم مدينة
٦٩٦,٠١٢	٤٠٤,٩٢٧		أرصدة مدينة أخرى
٤,٧٢٣,٦٤٦	٥,٢٩٠,٤٢٨	٥	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٢,٩٠٢	٢١٤,٨٨٤		نقد وأرصدة لدى البنوك
٥,٦٧٤,٠٠٣	٦,١٤٠,٢٥٨		
٦٤,٢٠٧,٩٧٣	٦٤,٤٦٤,٠٣٤		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية -
			حق ملكية حملة أسهم الشركة الأم -
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	١	رأس المال المدفوع
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩		علاوة إصدار
١,٧١٧,١٩٤	١,٧١٧,١٩٤	٣	إحتياطي إجباري
١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥	٣	إحتياطي اختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧		إحتياطيات أخرى
(١٣٧,٧٧٠)	٧١,٤١٨		إحتياطي القيمة العادلة
٣,٦٩٠,٩٦٦	٣,٦٥٣,٨٨٧		أرباح متدورة
٥٤,٣٩٤,٢١٠	٥٤,٥٦٦,٣١٩		
١,٨٦٣	١,٨٦٣		حقوق غير المسيطرين
٥٤,٣٩٦,٠٧٣	٥٤,٥٦٨,١٨٢		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة -
٢,٠٤٤,٨٠١	٢,٠٤٤,٧٥٧	١٠	قروض طويلة الأجل
			مطلوبات متداولة -
٢,٣٦٨,١٤٨	١,٩٠٠,٠٠٠	١٠	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال سنة
٦٣,٠٥٨	٥٢,٢٣٦	٧	بنوك دائنة
٥,٠١٦,٧٥٣	٥,٥٧٩,٧١٩		ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٣١٩,١٤٠	٣١٩,١٤٠	٤	مخصص ضريبة الدخل
٧,٧٦٧,٠٩٩	٧,٨٥١,٠٩٥		
٩,٨١١,٩٠٠	٩,٨٩٥,٨٥٢		مجموع المطلوبات
٦٤,٢٠٧,٩٧٣	٦٤,٤٦٤,٠٣٤		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وتقرأ معها

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل الاخر المرحلية الموحدة
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		
٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٢٧,٦٩٦	١٨٤,٠٧٦	ربح الفترة
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يتم إعادة تصنيفها من خلال الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة بعد الضريبة:
٧٨٩,٠٣٩	(١١,٩٦٧)	صافي (خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٩١٦,٧٣٥	١٧٢,١٠٩	مجموع الدخل الشامل للفترة
		العائد إلى:
٩١٦,٧٣٥	١٧٢,١٠٩	مساهمي الشركة الأم
-	-	حقوق غير المسيطرين
٩١٦,٧٣٥	١٧٢,١٠٩	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وتقرأ معها

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة)

حق ملكية حملة أسهم الشركة الأم

	رأس المال المطروح	صلاوة إصدار	احتياطي إجمالي	احتياطي إجمالي	احتياطي إجمالي	احتياطي أخرى	إجمالي القيمة المضافة	أرباح متوزعة	المجموع	حقوق غير المسيطرين	المجموع
	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٢٠١٨	٤٢,٠٦٥	٤,٢٥٣	١,٧١٧	١,٤٩٥	١,٣٠٩	-	(١٣٧,٧٧٠)	٢,٦٦٩	١٨٤,٠٧٦	-	١٨٤,٠٧٦
٢٠١٧	-	-	-	-	-	-	-	-	(١١,٩٦٧)	-	(١١,٩٦٧)
٢٠١٨	٤٢,٠٦٥	٤,٢٥٣	١,٧١٧	١,٤٩٥	١,٣٠٩	-	(١٣٧,٧٧٠)	٢,٦٦٩	١٨٤,٠٧٦	-	١٨٤,٠٧٦
٢٠١٧	-	-	-	-	-	-	-	(٢٢١,١٥٥)	-	-	-
٢٠١٨	٤٢,٠٦٥	٤,٢٥٣	١,٧١٧	١,٤٩٥	١,٣٠٩	-	٧١٤,٤١٨	٣,٦٥٣	٥٤,٥٦٦	١,٨٦٣	٥٤,٥٦٦
٢٠١٧	-	-	-	-	-	-	-	١,٧٧٦	١٢٧,٦٩٦	-	١٢٧,٦٩٦
٢٠١٨	٤٢,٠٦٥	٤,٢٥٣	١,٧١٧	١,٤٩٥	١,٣٠٩	-	٣٢٦,٣٢٦	١,٥١٨	٧٨٩,٠٣٩	١,٨٦٣	٧٨٩,٠٣٩
٢٠١٧	-	-	-	-	-	-	(١٧,٤٦٥)	-	-	-	-
٢٠١٨	٤٢,٠٦٥	٤,٢٥٣	١,٧١٧	١,٤٩٥	١,٣٠٩	-	١٧,٤٦٥	١,٦١٣	٥٢,٤٦٩	١,٨٦٣	٥٢,٤٦٩
٢٠١٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢٠١٨	٤٢,٠٦٥	٤,٢٥٣	١,٧١٧	١,٤٩٥	١,٣٠٩	-	١٧,٤٦٥	١,٦١٣	٥٢,٤٦٩	١,٨٦٣	٥٢,٤٦٩
٢٠١٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

الرصيد كما في أول كانون الثاني
٢٠١٨ ربيع الثروة
بند الدخل الشامل الأخرى
الخصائر الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة
الملائة من خلال الدخل الشامل الأخرى

للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧ -

الرصيد كما في أول كانون الثاني
٢٠١٧ ربيع الثروة
بند الدخل الشامل الأخرى
الأرباح الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة
الملائة من خلال الدخل الشامل الأخرى

الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠١٧

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		ايضاح
٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
الأنشطة التشغيلية		
١٢٧٦٩٦	١٨٤٠٧٦	ربح الفترة
		تعديلات -
١٢٢١٢	١٧٤١٢	إستهلاكات
١٠٤٠٥٢٠	١٠٤٠٥٢٠	إستهلاكات إستثمارات عقارية
١٣٧١٣٩	٩٢٥٠٥	تكاليف تمويل
		تغيرات رأس المال العامل-
٣٢٠٤	-	مخزون
(٢٥١٤٠)	٣٠٢٥٠٩	نم وأرصدة مدينة أخرى
(٢٥٠٧٦٦)	٥٦٢٩٦٦	نم وأرصدة دائنة أخرى
(٢١٤١٣٧٦)	(٥٦٦٧٨٢)	نم جهات ذات علاقة
(٨٢٥١)	-	ضريبة الدخل المدفوعة
(٢٠٤٠٧٦٢)	٦٩٧٢٠٦	صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
(٢٣٤٠)	(٢١٠٦)	شراء ممتلكات ومعدات
٨٩٦٤٠٧	-	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
-	(٧٦١٧٩)	شراء استثمارات عقارية
(٩٥٨٠٨)	(١٨٢١٧٠٣)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٩٨٠٠٣٧	١٩٧٨٧٢٨	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٢٤٤٥)	(٢٤٤٥)	مشاريع تحت التنفيذ
٢٧٧٥٨٥١	٧٦٢٩٥	صافي التدفق النقدي من الأنشطة الإستثمارية
الأنشطة التمويلية		
(٦٢٩٢٤٥)	(٤٦٨١٩٢)	تسديد قروض
(١٣٧١٣٩)	(٩٢٥٠٥)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٧٦٦٣٨٤)	(٥٦٠٦٩٧)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٣١٢٩٥)	٢١٢٨٠٤	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
(١٦٠٩٥١)	(٥٠١٥٦)	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
(١٩٢٢٤٦)	١٦٢٦٤٨	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وتقرأ معها

(١) عام

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 ٤٢٠.٦٥١٢٩ دينار، مقسم إلى ٤٢٠.٦٥١٢٩ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية المرحلية 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 المرحلية الموحدة المختصرة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ نيسان ٢٠١٨.

(٢) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية

(١-٢) أسس الإعداد -

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

إن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ويجب أن تقرأ مع التقرير السنوي للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧. كما أن نتائج الأعمال للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨ لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

(٢-٢) مبدأ توحيد القوائم المالية -

تتضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق السيطرة عندما تكون الشركة معرضة للعوائد المتغيرة الناتجة من استثماره في الشركات التابعة أو يكون له حقوق في هذه العوائد، ويكون قادراً على التأثير في هذه العوائد من خلال سلطته على الشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة والشركات التابعة.

(٣-٢) التغييرات في السياسات المحاسبية -

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، باستثناء أن المجموعة قام بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨:

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الادوات المالية

يحل معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس) اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨ لجميع الجوانب المحاسبية الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدني في القيمة ومحاسبة التحوط.

قامت المجموعة بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ الصادر عام ٢٠٠٩. وكان التطبيق المبني للمرحلة الأولى من المعيار في ١ كانون الثاني ٢٠١١.

معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ يتطلب من المجموعة تسجيل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على جميع أدوات الدين بالكلفة المطفأة.

استبدل معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ (الأدوات المالية) نموذج الخسارة الائتمانية المتكبدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس). وتضمن نموذجاً شاملاً لآلية الاعتراف وتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة وأطار محاسبة التحوط، ومتطلبات التصنيف والقياس.

التدني في القيمة

نتج عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) (الأدوات المالية) تغيير المعالجة المحاسبية لتدني قيمة الموجودات المالية للمجموعة من خلال استبدال المعالجة المحاسبية بنموذج الخسائر الائتمانية المتكبدة بنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة من المعيار لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على جميع أدوات الدين، وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر أدوات الدين. بالمقابل لا تمتلك المجموعة أي أدوات دين بالكلفة المطفأة وبالتالي لم يكن هناك أثر لتغيير السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩.

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

يحل معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) بدلاً من المعيار المحاسبي الدولي رقم (١١) عقود الإنشاءات ومعيار المحاسبة الدولي (١٨) الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة وينطبق على جميع إيرادات عقود العملاء، ما لم تكن هذه العقود في نطاق المعايير الأخرى. يحدد المعيار الجديد نموذجاً من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) يتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المنشأة أن تحققه مقابل نقل البضاعة أو تقديم الخدمات إلى العميل.

يتطلب المعيار من الشركات استخدام التقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق خطوات الاعتراف بالإيراد. كما يحدد المعيار المعالجة المحاسبية المتعلقة بالتكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المباشرة المرتبطة بتنفيذ العقد.

لم يكن هناك أثر جوهري من تطبيق معيار التقارير المالية الدولي (١٥) على البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وأصبحت السياسة المحاسبية للاعتراف بالاييرادات كما هو مبين فيما يلي:

(١) بيع الشقق:

استنتجت المجموعة أنه يجب الاعتراف بالاييرادات بيع الشقق عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على الأصل إلى العميل. عند تسليم الشقق. لم ينتج عنه تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) أي أثر على توقيت التحقق من الإيرادات.

تفسير رقم (٢٢) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - المعاملات بالعملة 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 الاولي بالأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة دفعات مقدمة، فإن المجموعة تحدد تاريخ لكل معاملة دفعات مقدمة .

لم ينتج أي اثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة .

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

توضح هذه التعديلات متى يجب على المجموعة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى أو من بند الاستثمارات العقارية. تنص التعديلات ان التغيير في استخدام العقار يحدث عند توفر متطلبات تعريف الاستثمارات العقارية (أو في حال لم تعد متطلبات التعريف متوفرة) ويكون هناك دليل على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يمثل دليل على التغيير في الاستخدام.

لم ينتج أي اثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة.

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. عند تطبيق التعديلات لا يجب على المجموعة تعديل الفترات السابقة ، ولكن يسمح بتطبيقها باثر رجعي إذا تم تطبيق جميع التعديلات الثلاثة والأمور الأخرى.

لم ينتج أي اثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمار في شركات الحليفة و مشاريع مشتركة – قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

توضح هذه التعديلات انه اذا كانت المنشأة مشروع او شركة يمكن لها عند الاعتراف المبدئي بالاستثمار بقياس الاستثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر .اذا كانت المنشأة ليست منشأة استثمارية ولها حصة في شركة حليفة او مشروع مشترك والتي بدورها هي منشأة استثمارية يمكن للمنشأة عند تطبيق طريقة حقوق الملكية إبقاء القيمة العادلة المطبقة من قبل الشركة الحليفة او المشروع المشترك (التي بدورها هي منشأة استثمارية) على الحصة في الاستثمار في الشركة الحليفة او المشروع المشترك للشركة التابعة . يتم الاختيار لكل استثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك كل على حدى في اخر تاريخ عند: أ. الاعتراف المبدئي بالاستثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك ب. الشركة الحليفة او المشروع المشترك يصبح منشأة استثمارية ب. الشركة الحليفة او المشروع المشترك للمنشأة الاستثمارية يصبح الشركة الأم.

لم ينتج أي اثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة.

(٣) الإحتياطات القانونية

لم تقم المجموعة باقتطاع الإحتياطات القانونية حسب أحكام قانون الشركات حيث أن هذه القوائم المالية هي قوائم مالية مرحلية.

(٤) ضريبة الدخل

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨ و ٢٠١٧ 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 للأعوام ٢٠١٣، ٢٠١٤، ٢٠١٥ و ٢٠١٦ و ٢٠١٧ حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة)

(٥) جهات ذات علاقة

تشمل القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية:

نسبة المساهمة %	النشاط الرئيسي	رأس المال المدفوع دينار	البلد	
١٠٠	تطوير أراضي	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة النبال للإسكان محدودة المسؤولية
١٠٠	مقاولات	٥٠.٠٠٠	الأردن	شركة براديس للمقاولات محدودة المسؤولية
١٠٠	إستثمارات عقارية	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة أدم للإستثمارات محدودة المسؤولية
١٠٠	صناعات معمارية	١٠٠.٠٠٠	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة ذيبان للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	الأردن	شركة الماحلة للإستثمارات العقاري محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	الأردن	شركة العميري للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	الأردن	شركة الفريط للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	الأردن	شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية
١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	الأردن	شركة ضبعة للإستثمارات العقارية
٩٧.٥	تطوير أراضي	١٥٠.٠٠٠	الأردن	شركة التجمعات العقارية

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 المرحلية الموحدة ما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧ دينار (مدققة)	٣١ آذار ٢٠١٨ دينار (غير مدققة)	
١.٩٩٤.٠٧٨	١.٩٩٤.٤٤٥	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (شركة شقيقة)
٢.٧٢٩.٥٦٨	٣.٢٩٥.٩٨٣	شركة الاتحاد للإستثمارات المالية (الشركة الأم)
٤.٧٢٣.٦٤٦	٥.٢٩٠.٤٢٨	

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية:

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية للمجموعة مبلغ ٨.٩١٠ دينار للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨ مقابل مبلغ ٤.٩١٠ دينار للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة)

(٦) ممتلكات وآلات ومعدات

قامت المجموعة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨ بشراء ممتلكات وآلات ومعدات بكلفة ٢٠١٠٦ دينار (٣١ آذار ٢٠١٧: ٢٠٣٤٠ دينار).

(٧) بنوك دائنة

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

الرصيد المستغل	السقف الممنوح	معدل سعر الفائدة	عملة التسهيلات	
دينار	دينار			
٥٢٠٢٣٦	٣٠٠٠٠٠	٨%	دينار	البنك الأردني الكويتي
٥٢٠٢٣٦				

(٨) النقد وما في حكمه

لغايات إعداد قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة، فإن النقد وما في حكمه يتكون مما يلي:

٣١ آذار ٢٠١٧	٣١ آذار ٢٠١٨	
دينار	دينار	
١١٠٧٩٥	٢١٤٠٨٨٤	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٢٠٤٠٠٤١)	(٥٢٠٢٣٦)	ينزل: بنوك دائنة (ايضاح ٧)
(١٩٢٠٢٤٦)	١٦٢٠٦٤٨	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة)

(٩) استثمارات عقارية

فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣١ آذار ٢٠١٨	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٤٩,٠١٤,٨٠٣	٤٩,٦٠٣,٦٢٣	الكلفة -
١,٠٢٣,٣٣٧	٧٦,١٧٩	الرصيد كما في أول كانون الثاني
(٥١٣,٥١٧)	-	إضافات
٤٩,٦٠٣,٦٢٣	٤٩,٦٧٩,٨٠٢	إستبعادات - أراضي
		الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة
		الاستهلاك المتراكم -
٢,٦٨٧,٨٤٠	٣,١١٠,٨٥٣	الرصيد كما في أول كانون الثاني
٤٢٣,٠١٣	١,٠٤٥,٢٠	إستهلاكات
٣,١١٠,٨٥٣	٣,٢١٥,٣٧٣	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة
		القيمة الدفترية -
٤٦,٤٩٢,٧٧٠	٤٦,٤٦٤,٤٢٩	كما في نهاية الفترة / السنة

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣١ آذار ٢٠١٨	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٢,٧٨٥,٣٩٩	٢,٧٨٥,٣٩٩	أراضي

(١٠) قروض

يمثل هذا البند قروضاً ممنوحة من الجهات التالية:

أقساط قروض						
٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (مدققة)			٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة)			
المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	عملة القرض
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
٢٥١٤٨	-	٢٥١٤٨	-	-	-	دينار بنك الإتحاد (١)
٤٤٣٠٠٠	-	٤٤٣٠٠٠	-	-	-	دينار بنك الإتحاد (٢)
٣٩٤٤٨٠١	٢٠٤٤٨٠١	١٩٠٠٠٠٠	٣٩٤٤٧٥٧	٢٠٤٤٧٥٧	١٩٠٠٠٠٠	دينار البنك الأردني الكويتي
٤٤١٢٩٤٩	٢٠٤٤٨٠١	٢٣٦٨١٤٨	٣٩٤٤٧٥٧	٢٠٤٤٧٥٧	١٩٠٠٠٠٠	

- بنك الإتحاد (١) - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٣ على قرض من بنك الإتحاد بقيمة ٣٥٠٠٠٠٠ دينار وبمعدل فائدة ٢٥٪ سنوياً وبدون عمولة وذلك بموجب أقساط ربع سنوية كل قسط بقيمة ٢٦٤٠٠٠ 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. هذا وقد قامت المجموعة بتسديد رصيد القرض كاملاً خلال الربع الأول من عام ٢٠١٨.

- بنك الإتحاد (٢) - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٧ على قرض من قبل بنك الإتحاد بقيمة ٤٤٣٠٠٠٠ دينار وبمعدل فائدة ٩٪ سنوياً وبدون عمولة وذلك بموجب أقساط شهرية، قيمة كل قسط ١٤٩٨٧٨ ردينار شامل الفوائد. يسدد القسط الأول بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠١٨ ويسدد القسط الأخير بتاريخ ٣١ آذار ٢٠١٨. ان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض رقم ٢١٥٧ حوض الشميساني رقم ١٣. هذا وقد قامت المجموعة بتسديد رصيد القرض كاملاً خلال الربع الأول من عام ٢٠١٨.

- البنك الأردني الكويتي - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٤ على قرض متناقص بقيمة ٧٩٠٠٠٠٠ دينار وبنسبة فائدة سنوية قدرها ٨٪ وبدون عمولة لغايات سداد مديونية البنك التجاري الاردني وتسدّد بموجب أقساط نصف سنوية بمبلغ ٩٥٠٠٠٠٠ 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 الأولى على قطعة أرض رقم ٢٦٦ حوض النعاجية المقطاع رقم ٨ ارضي قرية الياودة.

(١١) القطاعات التشغيلية

تم تحديد أسلوب عرض القطاعات الرئيسية على أساس أن المخاطر والمنافع المتعلقة بالمجموعة تتأثر بشكل جوهري بالإختلاف في منتجات أو 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 استعمالها 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.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة)

إن الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب قطاعات الأعمال هي كما يلي:

المجموع	قطاع تطوير الأراضي	قطاع الاستثمارات العقارية	
دينار	دينار	دينار	
			للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة) -
			الإيرادات:
٦٩٨,٠٨٤	٥٦,٢٩١	٦٤١,٧٩٣	الإيرادات
			نتائج الأعمال:
١٨٤,٠٧٦	١٤,٥١٠	١٦٩,٥٦٦	ربح الفترة
			معلومات القطاعات الأخرى:
(١٢١,٩٣٢)	(١,٨١٨)	(١٢٠,١١٤)	استهلاكات
(٩٢,٥٠٥)	-	(٩٢,٥٠٥)	تكاليف تمويل
			للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧ (غير مدققة) -
			الإيرادات:
٦٩٨,١٣٣	٥٣,٤٠٦	٦٤٤,٧٢٧	الإيرادات
			نتائج الأعمال:
١٢٧,٦٩٦	(١٢٧,٥٣٤)	٢٥٠,٢٣٠	ربح (خسارة) الفترة
			معلومات القطاعات الأخرى:
(١١٦,٧٣٢)	(١,٨١٩)	(١١٤,٩١٣)	استهلاكات
(١٣٧,١٣٩)	-	(١٣٧,١٣٩)	تكاليف تمويل
			كما في ٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة) -
			الموجودات والمطلوبات:
٦٤٩,٦٤٩,٠٣٤	٩,٣١٨,٦٨٧	٥٥,١٤٥,٣٤٧	موجودات القطاع
٩,٨٩٥,٨٥٢	٣٤٧,٢١٧	٩,٥٤٨,٦٣٥	مطلوبات القطاع
			كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (مدققة) -
			الموجودات والمطلوبات:
٦٤,٢٠٧,٩٧٣	٩,٢٧٠,٩٤٤	٥٤,٩٣٧,٠٢٩	موجودات القطاع
٩,٨١١,٩٠٠	٣٩٥,٠٩٧	٩,٤١٦,٨٠٣	مطلوبات القطاع