



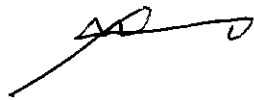
UNION LAND  
DEVELOPMENT

الاتحاد  
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

بورصة عمان  
السادة  
التاريخ: 30/4/2019  
ع/م  
٤٤

<p>نموذج رقم (5-1) Form No. (1-5)</p>	
<p>To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange Date: 30/4/2019 Subject: Quarterly Report as of 31/3/2019</p>	<p>السادة هيئة الأوراق المالية السادة بورصة عمان التاريخ: 2019/4/30 الموضوع: التقرير ربع السنوي كما هي في 2019/3/31</p>
<p>Attached the Quarterly Report of (Union Land Development Co. P.L.C) as of 31/3/2019</p>	<p>مرفق طيه نسخة من البيانات المالية ربع السنوية لشركة (شركة الاتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م) كما هي بتاريخ 2019/3/31</p>
<p>Kindly accept our highly appreciation and respect Union Land Development Co. P.L.C General Manager's Signature Muath Enayah</p>	<p>وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،، شركة الاتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م توقيع المدير العام معاذ عناية</p>



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م  
٢٠١٩  
٢٢٠٠٩٩  
٢٠١٩

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)

٣١ آذار ٢٠١٩

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 ٢٠١٩ والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣١ آذار ٢٠١٩ وقائمة الارباح أو الخسائر المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حولها. إن مجلس الإدارة مسؤول عن اعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل الى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة استنادا إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة رقم ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل منقح الحسابات المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراء اتس 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.

النتيجة

بناءً على مراجعتنا لم تسترّع 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 أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٢٧٨٥٣٩٩ دينار كما في ٣١ آذار ٢٠١٩.
- تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات في صناديق استثمارية غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها العادلة ١٧٤٠٠٠ دينار كما في ٣١ آذار ٢٠١٩.

ارنست ويونغ  
محاسبون قانونيون  
عمان - الأردن  
محمد ابراهيم الكركي  
ترخيص رقم ٨٨٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٩ نيسان ٢٠١٩

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة  
كما في ٣١ آذار ٢٠١٩

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
(مدققة)	(غير مدققة)		
			موجودات غير متداولة -
٢٥٦٢٨٣٠	٢٥٤٨٤٢٨	٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٠٧٠٩١١	٣٠٧٣٣٥٦		مشاريع تحت التنفيذ
٤٢٥٤٢٠٩٢	٤٢٤٣٧٥٧٢	٨	استثمارات عقارية
٢٩٠٩٥٧٥	٣١٤٦٢٣٤		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥١٠٨٥٤٠٨	٥١٢٠٥٥٩٠		
			موجودات متداولة -
١٨٠٢٢	١٨٠٢٢		مخزون
١٢٤٣٥١	٤١٧٦٧		نعم مدينة
٤١٨٣٥١	٢٧٤٢٠٦		أرصدة مدينة أخرى
٧٧٤٣١٠٢	١٢٣٦٦٨٦٣	٥	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١١٩٢٠٤٠٢	٧٠٤٠٨٠٦	٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
٢٠٢٢٤٢٢٨	١٩٧٤١٦٦٤		
٧١٣٠٩٦٣٦	٧٠٩٤٧٢٥٤		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية -
			حق ملكية حملة أسهم الشركة الأم -
٤٢٠٦٥١٢٩	٤٢٠٦٥١٢٩	١	رأس المال المدفوع
٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩		علاوة إصدار
٢٠٨٢٤١٨	٢٠٨٢٤١٨	٣	احتياطي إجباري
١٤٩٥٧٤٥	١٤٩٥٧٤٥	٣	احتياطي اختياري
١٣٠٩٢٨٧	١٣٠٩٢٨٧		احتياطيات أخرى
(١٠٦٠١٨٢)	(٩٧٧٥٤٠)		إحتياطي القيمة العادلة
٢٦٣٠٨١٩	٢٦٤٤٨١١		أرباح مدورة
٥٢٧٧٦٨٧٥	٥٢٨٧٣٥٠٩		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة -
١٣٧٧٢٢٤٦	١٣٨٨٢٤٤٠	٩	قروض طويلة الأجل
			مطلوبات متداولة -
٢٢٨٨٠٨٢	٢٢٨٨٠٨٢	٩	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال سنة
٢١٢٨٠٧٨	١٩٠٣٢٢٣		نعم وأرصدة دائنة أخرى
٣٤٤٣٥٥	-	٤	مخصص ضريبة الدخل
٤٧٦٠٥١٥	٤١٩١٣٠٥		
١٨٥٣٢٧٦١	١٨٠٧٣٧٤٥		مجموع المطلوبات
٧١٣٠٩٦٣٦	٧٠٩٤٧٢٥٤		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٠ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الأرباح أو الخسائر المرحلية الموحدة المختصرة  
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ (غير مدققة)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		إيضاح
٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٦٩٨,٠٨٤	٦٩٥,٨٦٤	إيرادات إيجارات
٦٩٨,٠٨٤	٦٩٥,٨٦٤	مجموع الإيرادات
(١١٤,٤٣٥)	(١١١,٩٩٣)	كلفة إيرادات الإيجارات
(١٨,٩١٤)	(٥,٣٦٠)	مصاريف فندق الكومودور
٥٦٤,٧٣٥	٥٧٨,٥١١	مجموع الربح
(٢٨٢,٣٥٥)	(١٠٤,٤٧٧)	مصاريف إدارية
(٩٢,٥٠٥)	(٣١٧,٢٠٤)	تكاليف تمويل
(٥,٧٩٩)	(٢٤١)	مصاريف أخرى
١٨٤,٠٧٦	١٥٦,٥٨٩	ربح الفترة
فلس/دينار	فلس/دينار	
٠/٠٠٤	٠/٠٠٤	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٠ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة  
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ (غير مدققة)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		
٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٨٤ر٠٧٦	١٥٦ر٥٨٩	ربح الفترة
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يتم إعادة تصنيفها من خلال الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة بعد الضريبة:
(١١٩٦٧)	(٥٩ر٣٢٥)	صافي خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٧٢ر١٠٩	٩٧ر٢٦٤	مجموع الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٠ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة  
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ (غير مدققة)

حق ملكية حملة أسهم الشركة الأم									
المجموع	حقوق غير الميسطين	المجموع	أرباح موزعة	إحتياطي القيمة المضافة	احتياطيات أخرى	إحتياطي إختيارى	إحتياطي إختيارى	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٥٢,٣٧٦,٢٤٥	-	٥٢,٣٧٦,٢٤٥	٢,٦٣٠,٨٨٩	(١,٠٦٠,٨٨٢)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٤٥,٧٤٥	٢,٠٨٢,٤١٨	٤,٢٥٢,١٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩
١٥٦,٥٨٩	-	١٥٦,٥٨٩	١٥٦,٥٨٩	-	-	-	-	-	-
(٥٩,٣٢٥)	-	(٥٩,٣٢٥)	-	(٥٩,٣٢٥)	-	-	-	-	-
٩٧,٢٦٤	-	٩٧,٢٦٤	١٥٦,٥٨٩	(٥٩,٣٢٥)	-	-	-	-	-
-	-	-	(١٤١,٩٦٧)	١٤١,٩٦٧	-	-	-	-	-
٥٢,٨٧٢,٥٠٩	-	٥٢,٨٧٢,٥٠٩	٢,٦٤٤,٨١١	(٩٧٧,٤٥٠)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٤٥,٧٤٥	٢,٠٨٢,٤١٨	٤,٢٥٢,١٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩
٥٤,٣٩٦,٠٧٣	١,٨١٣	٥٤,٣٩٤,٢٦٠	٢,٦٦٩,٩٦٦	(١,٣٧,٨٧٠)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٤٥,٧٤٥	١,٧١٧,٩٩٤	٤,٢٥٢,١٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩
١٨٤,٠٧٦	-	١٨٤,٠٧٦	١٨٤,٠٧٦	-	-	-	-	-	-
(١١,٩١٧)	-	(١١,٩١٧)	-	(١١,٩١٧)	-	-	-	-	-
١٧٢,١٠٩	-	١٧٢,١٠٩	١٨٤,٠٧٦	(١١,٩١٧)	-	-	-	-	-
-	-	-	(٢٢١,١٥٥)	٢٢١,١٥٥	-	-	-	-	-
٥٤,٣٦٨,١٨٢	١,٨١٣	٥٤,٣٦٦,٣٦٩	٢,٦٥٣,٨٨٧	٧١,٤١٨	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٤٥,٧٤٥	١,٧١٧,٩٩٤	٤,٢٥٢,١٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ -  
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٩  
ربح الفترة  
بئد الدخل الشامل الأخرى  
مجموع الدخل الشامل للفترة  
الخصائر الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة  
المضافة من خلال الدخل الشامل الأخرى  
الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠١٩  
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨ -

الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٨  
ربح الفترة  
بئد الدخل الشامل الأخرى  
مجموع الدخل الشامل للفترة  
الخصائر الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة  
المضافة من خلال الدخل الشامل الأخرى  
الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠١٨

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٠ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة  
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ (غير مدققة)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		ايضاح
٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
<b>الأنشطة التشغيلية</b>		
١٨٤,٠٧٦	١٥٦,٥٨٩	ربح الفترة
		تعديلات -
١٧,٤١٢	١٦,٧٤١	إستهلاكات
١٠٤,٥٢٠	١٠٤,٥٢٠	إستهلاكات إستثمارات عقارية
٩٢,٥٠٥	٣١٧,٢٠٤	تكاليف تمويل
		تغيرات رأس المال العامل -
٣٠٢,٥٠٩	٢٢٦,٧٢٩	نم وأرصدة مدينة أخرى
٥٦٢,٩٦٦	(٦٦٨,٢٠٩)	نم وأرصدة دائنة أخرى
(٥٦٦,٧٨٢)	(٤٦٢,٣٧٦)	نم جهات ذات علاقة
-	(٢١٨,٢٠٥)	ضريبة الدخل المدفوعة
٦٩٧,٢٠٦	(٤,٦٨٨,٣٩٢)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
<b>الأنشطة الاستثمارية</b>		
(٢,١٠٦)	(٢,٥٨٥)	شراء ممتلكات ومعدات
(٧٦,١٧٩)	-	شراء استثمارات عقارية
(١,٨٢١,٧٠٣)	(٤٣٦,٧٧١)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٩٧٨,٧٢٨	٤٥٧,٦٠٧	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢,٤٤٥)	(٢,٤٤٥)	مشاريع تحت التنفيذ
٧٦,٢٩٥	١٥,٨٠٦	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
<b>الأنشطة التمويلية</b>		
-	١١٠,١٩٤	قروض مستلمة
(٤٦٨,١٩٢)	-	تسديد قروض
(٩٢,٥٠٥)	(٣١٧,٢٠٤)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٥٦٠,٦٩٧)	(٢٠٧,٠١٠)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢١٢,٨٠٤	(٤,٨٧٩,٥٩٦)	صافي (النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
(٥٠,١٥٦)	١١,٩٢٠,٤٠٢	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٦٢,٦٤٨	٧,٠٤٠,٨٠٦	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٠ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة



(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 ٤٢٠٦٥٠١٢٩ دينار، مقسم الى ٤٢٠٦٥٠١٢٩ رطل 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 ٢٩ نيسان ٢٠١٩.

(٢) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية

(١-٢) أسس الإعداد -

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ 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 ٢٠١٨. كما أن نتائج الأعمال للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

(٢-٢) مبدأ توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق 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) التغيرات في السياسات المحاسبية -

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المختصرة متفقة مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية الموحدة المختصرة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩:

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "الإيجارات"

يحل معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "الإيجارات" بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار" وتفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٤) "تجديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار" وتفسيرات لجنة تفسير معايير المحاسبة الدولية رقم (١٥) "عقود الإيجار التشغيلية - الحوافز" ورقم (٢٧) "تقييم محتوى العمليات التي تتضمن الصيغة القانونية لعقود الإيجار". يحدد المعيار المبادئ المتعلقة بالاعتراف والقياس والعرض والافصاح للإيجارات. ويتطلب المعيار من المستأجرين الاعتراف بمعظم عقود الإيجار وفقاً لنموذج موحد داخل قائمة المركز المالي.

إن الاعتراف بعقود الإيجار للمؤجرين بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) لم يتغير إلى حد كبير بالمقارنة مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). سيستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار إما كمعقود تشغيلية أو تمويلية باستخدام مبادئ مماثلة لتلك التي في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). وبالتالي، لم يؤثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) على عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) بطريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي بتاريخ التطبيق في ١ كانون الثاني ٢٠١٩، وبناءً عليه لم يتم تعديل القوائم المالية الموحدة المختصرة للسنة السابقة. قررت المجموعة استخدام طريقة الانتقال العملية والتي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديثها سابقاً على أنها عقود إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) ووفقاً لتفسير لجنة تفسير التقارير المالية الدولية رقم (٤) في تاريخ التطبيق. قررت المجموعة أيضاً استخدام الإعفاءات المتعلقة بالاعتراف بعقود الإيجار التي تكون مدتها ١٢ شهراً أو أقل كما في تاريخ التطبيق والتي لا تحتوي على خيار شراء ("عقود إيجار قصيرة الأجل") وعقود الإيجار التي يكون فيها الأصل المستأجر ذو قيمة منخفضة ("الأصول منخفضة القيمة").

لم ينتج أي أثر عن تطبيق المعيار على قائمة المركز المالي الموحدة.

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 تؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبة الغير مؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما إذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حدا أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

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

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩): ميزات الدفع المسبق مع تعويض ذي مؤشرات سلبية بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية هي عبارة عن دفعات لأصل الدين والفوائد على المبلغ الأصلي المستحق (نموذج العمل وتحليل التدفقات النقدية التعاقدية SPPI) وأن يكون الغرض من الأداة هو ضمن نموذج العمل المناسب لذلك التصنيف. توضح تعديلات معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) أن الموجودات المالية ينطبق عليها نموذج SPPI بغض النظر عن الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى الإلغاء المبكر للعقد وبصرف النظر عن الطرف الذي يدفع أو يتلقى تعويضاً بسبب الإلغاء المبكر للعقد.

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

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

تركز التعديلات على التناقض بين معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) فيما يتعلق بفقدان السيطرة على الشركة التابعة والنتيجة عن عملية بيع أو تحويل الاستثمار في الشركة التابعة إلى استثمار في 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 المالية الدولي رقم (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 إلى مدى حصة المستثمر في الشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة.

قام المجلس الدولي للمحاسبة بتأجيل تاريخ تطبيق هذه التعديلات إلى أجل غير مسمى، ولكن يجب على الشركة التي تطبق التعديلات في وقت مبكر وأن يتم تطبيقها بأثر مستقبلي.

لم ينتج أي أثر 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 أنه إذا كانت المنشأة مشروع أو شركة يمكن لها عند الاعتراف المبدئي بالاستثمار بقياس الاستثمار في شركة حليفة أو مشروع مشترك بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. إذا كانت المنشأة ليست منشأة استثمارية ولها حصة في شركة حليفة أو مشروع مشترك والتي بدورها هي منشأة استثمارية يمكن للمنشأة عند تطبيق طريقة حقوق الملكية إبقاء القيمة العادلة المطبقة من قبل الشركة الحليفة أو المشروع المشترك (التي بدورها هي منشأة استثمارية) على الحصة في الاستثمار في الشركة الحليفة أو المشروع المشترك للشركة التابعة. يتم الاختيار لكل استثمار في شركة حليفة أو مشروع مشترك كل على حدى في آخر تاريخ عند: أ. الاعتراف المبدئي بالاستثمار في شركة حليفة أو مشروع مشترك. ب. الشركة الحليفة أو المشروع المشترك يصبح منشأة استثمارية. ج. الشركة الحليفة أو المشروع المشترك للمنشأة الاستثمارية يصبح الشركة الأم.

لم ينتج أي أثر 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

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

لم تتم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة سجلات المجموعة للأعوام ٢٠١٣، ٢٠١٤، ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، و٢٠١٨ حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

#### (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 آدم للإستثمارات محدودة المسؤولية
١٠٠	صناعات معمارية	١٠٠.٠٠٠	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة ذبيان 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
١٠٠	تطوير أراضي	٥٠.٠٠٠	الأردن	شركة تاج المدينة للإسكان محدودة المسؤولية

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.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة  
٣١ آذار ٢٠١٩

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:
٢٠٣٢٤١٦	٥٦٨٦١٠٢	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (شركة شقيقة)
٥٧١٠٦٨٦	٦٦٨٠٧٦١	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية (الشركة الأم)
٧٧٤٣١٠٢	١٢٣٦٦٨٦٣	

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية:

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية للمجموعة مبلغ ١٥٠٠٠ دينار للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ مقابل مبلغ ٤٩١٠ دينار للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨.

(٦) ممتلكات وآلات ومعدات

قامت المجموعة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ بشراء ممتلكات وآلات ومعدات بكلفة ٢٥٨٥ دينار (٣١ آذار ٢٠١٨: ٢١٠٦ دينار).

(٧) النقد وما في حكمه

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	نقد في الصندوق
٢١٣٨٢	٣٢٨٥	حسابات جارية لدى البنوك
١١٨٩٩٠٢٠	٧٠٣٧٥٢١	
١١٩٢٠٤٠٢	٧٠٤٠٨٠٦	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة  
٣١ آذار ٢٠١٩

(٨) استثمارات عقارية

فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٤٢,٩٣٨,١٠٧	٤٦,٠٧٥,٩٥٨	الكلفة -
١,٠١٥,٦٧	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني
٣,٠٣٦,٢٨٤	-	إضافات
٤٦,٠٧٥,٩٥٨	٤٦,٠٧٥,٩٥٨	تملك شركة تابعة
		الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة
(٣,١١٠,٨٥٣)	(٣,٥٣٣,٨٦٦)	الاستهلاك المتراكم -
(٤٢٣,٠١٣)	(١,٠٤٥,٢٠)	الرصيد كما في أول كانون الثاني
(٣,٥٣٣,٨٦٦)	(٣,٦٣٨,٣٨٦)	إستهلاكات
		الرصيد كما في الفترة/السنة
٤٢,٥٤٢,٠٩٢	٤٢,٤٣٧,٥٧٢	القيمة الدفترية -
		كما في الفترة/السنة

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)
٢,٧٨٥,٣٩٩	٢,٧٨٥,٣٩٩

أراضي

(٩) قروض

يمثل هذا البند قروضاً ممنوحة من الجهات التالية:

أقساط قروض

٣١ كانون الأول ٢٠١٨ (مدققة)			٣١ آذار ٢٠١٩ (غير مدققة)			عملة	
المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة		
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار		
٦,٨٠٦	-	٦,٨٠٦	-	-	-	دينار	بنك الاتحاد
١٦,٠٥٣,٥٢٢	١٣,٧٧٢,٢٤٦	٢,٢٨١,٢٧٦	١٦,١٧٠,٥٢٢	١٣,٨٨٢,٤٤٠	٢,٢٨٨,٠٨٢	دينار	البنك الاستثماري
١٦,٠٦٠,٣٢٨	١٣,٧٧٢,٢٤٦	٢,٢٨٨,٠٨٢	١٦,١٧٠,٥٢٢	١٣,٨٨٢,٤٤٠	٢,٢٨٨,٠٨٢		

#### بنك الاتحاد - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٧ على قرض من قبل بنك الاتحاد بقيمة ٤٤٣.٠٠٠ دينار وبمعدل فائدة ٩٪ سنوياً وبدون عمولة وذلك بموجب أقساط شهرية، قيمة كل قسط ١٤٩.٨٧٨ دينار شامل القوائد. 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 الاستثماري - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٨ على قرض متناقص بقيمة ١٧.٠٠٠.٠٠٠ دينار ونسبة فائدة سنوية قدرها ٨٪ يستغل جزء من حصيلة القرض لتسديد الالتزامات البنكية الممنوحة للشركة من البنك الاردني الكويتي والبالغة بحدود ٣.٢٠٠.٠٠٠ دينار وتسديد حسابات الهامش وبقيمة ١٢.٠٠٠.٠٠٠ دينار لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركاتها الشقيقة والشركة الأم لدى شركة الوساطة المالية. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية شاملة الفائدة عدد ١٦ قسط تستحق في ٣٠ أيار وفي ٣٠ تشرين الثاني من كل عام واعتباراً من ٣٠ تشرين الثاني من عام ٢٠١٨ حتى السداد التام في عام ٢٠٢٦. ان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٧.٠٠٠.٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا.

#### (١٠) 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 وفقاً 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 ٢٠١٩

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

المجموع	قطاع تطوير الأراضي	قطاع الاستثمارات العقارية	
دينار	دينار	دينار	
			لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ (غير مدققة) -
			<u>الإيرادات:</u>
٦٩٥,٨٦٤	٥٧,٥٠٧	٦٣٨,٣٥٧	الإيرادات
			<u>نتائج الأعمال:</u>
١٥٦,٥٨٩	٤٤,٥١٤	١١٢,٠٧٥	ربح الفترة
			<u>معلومات القطاعات الأخرى:</u>
(١٢١,٢٦١)	(١,٨١٨)	(١١٩,٤٤٣)	استهلاكات
(٣١٧,٢٠٤)	-	(٣١٧,٢٠٤)	تكاليف تمويل
			لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة) -
			<u>الإيرادات:</u>
٦٩٨,٠٨٤	٥٦,٢٩١	٦٤١,٧٩٣	الإيرادات
			<u>نتائج الأعمال:</u>
١٨٤,٠٧٦	١٤,٥١٠	١٦٩,٥٦٦	ربح الفترة
			<u>معلومات القطاعات الأخرى:</u>
(١٢١,٩٣٢)	(١,٨١٨)	(١٢٠,١١٤)	استهلاكات
(٩٢,٥٠٥)	-	(٩٢,٥٠٥)	تكاليف تمويل
			كما في ٣١ آذار ٢٠١٩ (غير مدققة) -
			<u>الموجودات والمطلوبات:</u>
٧٠,٩٤٧,٢٥٤	٦,١٨٠,٩٣٣	٦٤,٧٦٦,٣٢١	موجودات القطاع
١٨,٠٧٣,٧٤٥	١٥٣,٩٨٠	١٧,٩١٩,٧٦٥	مطلوبات القطاع
			كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨ (مدققة) -
			<u>الموجودات والمطلوبات:</u>
٧١,٣٠٩,٦٣٦	٩,٢٨٤,٦١٢	٦٢,٠٢٥,٠٢٤	موجودات القطاع
١٨,٥٣٢,٧٦١	١٥٥,٩٧١	١٨,٣٧٦,٧٩٠	مطلوبات القطاع



٢٠١٩  
٢٠١٩

نموذج رقم (5-1)  
Form No. (1-5)

<p>To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange Date: 30/4/2019 Subject: Quarterly Report as of 31/3/2019</p>	<p>السادة هيئة الأوراق المالية السادة بورصة عمان التاريخ: 2019/4/30 الموضوع: التقرير ربع السنوي كما هي في 2019/3/31</p>
<p>Attached the Quarterly Report of (Union Land Development Co. P.L.C) in English as of 31/3/2019</p>	<p>مرفق طيه نسخة من البيانات المالية ربع السنوية لشركة (شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م) باللغة الإنجليزية كما هي بتاريخ 2019/3/31</p>
<p>Kindly accept our highly appreciation and respect Union Land Development Co. P.L.C General Manager's Signature Muath Enayah</p>	<p>وتفضلوا بقبول فائق الاحترام... شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م توقيع المدير العام معاذ عناية</p>

شركة الإتحاد لتطوير  
المساهمة العامة  
عمان - الأردن

هيئة الأوراق المالية  
الإدارة العامة والتسويق  
٢٠١٩  
الرقم التسلسلي: ٢٠١٩  
الجهة المختصة: ١/٢٤٢

UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY

INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (UNAUDITED)

31 MARCH 2019



Building a better  
working world

Ernst & Young Jordan

P.O.Box 1140

Amman 11118

Jordan

Tel : 00 962 6580 0777/00 962 6552 6111

Fax: 00 962 6553 8300

www.ey.com/me

**REPORT ON REVIEW OF INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
TO THE BOARD OF DIRECTORS OF UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
AMMAN - JORDAN**

**Introduction**

We have reviewed the accompanying interim condensed consolidated financial statements of Union Land Development Corporation (the "Company") and its subsidiaries (the "Group") as at 31 March 2019, comprising of the interim condensed consolidated statement of financial position as at 31 March 2019 and the related interim condensed consolidated statements of profit or loss, interim condensed consolidated statements of comprehensive income, interim condensed consolidated statements of changes in equity and interim consolidated statements of cash flows for the three months period then ended and explanatory information. Management is responsible for the preparation and presentation of these interim condensed consolidated financial statements in accordance with International Accounting Standard IAS 34 interim Financial Reporting" ("IAS 34"). Our responsibility is to express a conclusion on these interim condensed consolidated financial statements based on our review.

**Scope of review**

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the independent Auditor of the Entity". A review of Interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for the financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion

**Qualified conclusion**

Based on our review nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim condensed consolidated financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.



Building a better  
working world

### Emphasis of a matter

- As disclosed in note (9) to the interim condensed consolidated financial statements, investment properties include land plots amounting to JD 2,785,399 that are not registered in the name of the Group as at 31 March 2019.
- Financial asset at fair value through other comprehensive income includes investments in funds with a fair value of JD 1,740,000 that are not registered in the name of the Group as at 31 March 2019.

Amman – Jordan

29 April 2019

*Ernst & Young*

**UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION - PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS AT 31 MARCH 2019**

	Notes	31 March 2019 JD (Unaudited)	31 December 2018 JD (Audited)
<b>ASSETS</b>			
<b>Non-current assets -</b>			
Property, plant and equipment	6	2,548,428	2,562,830
Projects under construction		3,073,356	3,070,911
Investment properties	8	42,437,572	42,542,092
Financial assets at fair value through other comprehensive income		3,146,234	2,909,575
		<u>51,205,590</u>	<u>51,085,408</u>
<b>Current assets-</b>			
Inventories		18,022	18,022
Accounts receivable		41,767	124,351
Other current assets		274,206	418,351
Due from related parties	5	12,366,863	7,743,102
Cash and bank balances	7	7,040,806	11,920,402
		<u>19,741,664</u>	<u>20,224,228</u>
<b>Total Assets</b>		<u>70,947,254</u>	<u>71,309,636</u>
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
<b>Equity -</b>			
<b>Equity attributable to equity holders of the parent -</b>			
Paid in capital	1	42,065,129	42,065,129
Share premium		4,253,659	4,253,659
Statutory reserve	3	2,082,418	2,082,418
Voluntary reserve	3	1,495,745	1,495,745
Other reserves		1,309,287	1,309,287
Fair value reserve		(977,540)	(1,060,182)
Retained earnings		2,644,811	2,630,819
<b>Total equity</b>		<u>52,873,509</u>	<u>52,776,875</u>
<b>Liabilities -</b>			
<b>Non-current liabilities -</b>			
Long term loans	9	13,882,440	13,772,246
<b>Current liabilities -</b>			
Current portion of long term loans	9	2,288,082	2,288,082
Accounts payable and other current liabilities		1,903,223	2,128,078
Income tax provision	4	-	344,355
		<u>4,191,305</u>	<u>4,760,515</u>
<b>Total liabilities</b>		<u>18,073,745</u>	<u>18,532,761</u>
<b>Total Equity and Liabilities</b>		<u>70,947,254</u>	<u>71,309,636</u>

The attached notes from 1 to 10 form part of these interim condensed consolidated financial statements

**UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION - PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED IN 31 MARCH 2019 (UNAUDITED)**

	Note	For the three months ended in 31 March	
		2019	2018
		JD	JD
Rental revenue	10	695,864	698,084
<b>Total revenue</b>		<b>695,864</b>	<b>698,084</b>
Rental costs		(111,993)	(114,435)
Commodore Hotel operating expenses		(5,360)	(18,914)
<b>Gross profit</b>		<b>578,511</b>	<b>564,735</b>
Administrative expenses		(104,477)	(282,355)
Finance costs		(317,204)	(92,505)
Other expenses		(241)	(5,799)
<b>Profit for the period</b>		<b>156,589</b>	<b>184,076</b>
		<b>Fils / JD</b>	<b>Fils / JD</b>
<b>Basic and diluted earnings per share attributable to equity holders of the parent</b>		<b>0/004</b>	<b>0/004</b>

The attached notes from 1 to 10 form part of these interim condensed consolidated financial statements

**UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION - PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED IN 31 MARCH 2019 (UNAUDITED)**

	For the three months ended in 31 March	
	2019	2018
	JD	JD
Profit for the period	156,589	184,076
Add: other comprehensive income items not to be reclassified to profit or loss in subsequent periods, net of tax:		
Net (loss) gain on sale of financial assets at fair value		
through other comprehensive income	(59,325)	(11,967)
Total comprehensive income for the period	97,264	172,109

The attached notes from 1 to 10 form part of these interim condensed consolidated financial statements

**UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION - PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED IN 31 MARCH 2019 (UNAUDITED)**

	Attributable to equity holders of the parent							Non-	
	Paid in capital	Share premium	Statutory reserve	Voluntary reserve	Other reserves	Fair value reserve	Retained earnings	controlling interests	
	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	Total
<b>For the Three months ended in 31 March 2019 -</b>									
Balance as at 1 January 2019	42,065,129	4,253,659	2,082,418	1,495,745	1,309,287	(1,060,182)	2,630,189	-	52,776,245
Profit for the period	-	-	-	-	-	-	156,589	-	156,589
Other comprehensive income items	-	-	-	-	-	(59,325)	-	-	(59,325)
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	(59,325)	156,589	-	97,264
Loss on sale of financial assets at fair value through other comprehensive income	-	-	-	-	-	141,967	(141,967)	-	-
<b>Balance at 31 March 2019</b>	<b>42,065,129</b>	<b>4,253,659</b>	<b>2,082,418</b>	<b>1,495,745</b>	<b>1,309,287</b>	<b>(977,540)</b>	<b>2,644,811</b>	<b>-</b>	<b>52,873,509</b>
<b>For the Three months ended in 31 March 2018 -</b>									
Balance as at 1 January 2018	42,065,129	4,253,659	1,717,194	1,495,745	1,309,287	(137,770)	3,690,966	1,863	54,396,073
Profit for the period	-	-	-	-	-	-	184,076	-	184,076
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	(11,967)	-	-	(11,967)
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	(11,967)	184,076	-	172,109
Gain on sale of financial assets at fair value through other comprehensive income	-	-	-	-	-	221,155	(221,155)	-	-
<b>Balance at 31 March 2018</b>	<b>42,065,129</b>	<b>4,253,659</b>	<b>1,717,194</b>	<b>1,495,745</b>	<b>1,309,287</b>	<b>71,418</b>	<b>3,653,887</b>	<b>1,863</b>	<b>54,568,182</b>

The attached notes from 1 to 10 form part of these interim condensed consolidated financial statements



**UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION - PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED IN 31 MARCH 2019 (UNAUDITED)**

		For the three months ended in 31 March	
	Note	2019 JD	2018 JD
<b><u>OPERATING ACTIVITIES</u></b>			
Profit for the period		156,589	184,076
<b>Adjustments for -</b>			
Depreciation		16,741	17,412
Deprecation of investment properties		104,520	104,520
Finance costs		317,204	92,505
<b>Working capital changes -</b>			
Accounts receivable and other current assets		226,729	302,509
Accounts payable and other current liabilities		(668,209)	562,966
Related parties		(4,623,761)	(566,782)
Income tax paid		(218,205)	-
<b>Net cash flows (used in) from operating activities</b>		<b>(4,688,392)</b>	<b>697,206</b>
<b><u>INVESTING ACTIVITIES</u></b>			
Purchase of property, plant and equipment		(2,585)	(2,106)
Purchase of investment properties		-	(76,179)
Purchase of financial assets at fair value through other comprehensive income		(436,771)	(1,821,703)
Proceeds from sale of financial assets at fair value through other comprehensive income		457,607	1,978,728
Projects under construction		(2,445)	(2,445)
<b>Net cash flows from investing activities</b>		<b>15,806</b>	<b>76,295</b>
<b><u>FINANCING ACTIVITIES</u></b>			
Repayment of loans		110,194	(468,192)
Finance costs paid		(317,204)	(92,505)
<b>Net cash flows used in financing activities</b>		<b>(207,010)</b>	<b>(560,697)</b>
<b>Net increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>			
Cash and cash equivalents at 1 January	7	11,920,402	(50,156)
Cash and cash equivalents at 31 March	7	7,040,806	162,648

The attached notes from 1 to 10 form part of these interim condensed consolidated financial statements

**UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION - PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 MARCH 2019 (UNAUDITED)**

---

**(1) GENERAL**

Union Land Development Corporation (the "Company") was established as a public shareholding company on 1 August 1995, under the registration number (288) and paid in capital of JD 42,065,129 divided into 42,065,129 shares at a par value of JD 1 per share.

The Company was registered as an entity in Aqaba Special Economic Zone Authority under No. 1101032808 dated 28 March 2001.

The Company's current main activity is the establishment and management of tourism enterprises and the investment of their funds in shares, bonds, lands and real estate development, in addition to the establishment, ownership, operation, management and investment of hotels.

The interim condensed consolidated financial statements were approved by the Company's Board of Directors in their meeting held on 29 April 2019.

**(2) BASIS OF PREPARATION AND ACCOUNTING POLICIES**

**(2-1) BASIS OF PREPARATION -**

The interim condensed consolidated financial statements for the three months period ended in 31 March 2019 have been prepared in accordance with International Accounting Standard 34 (Interim Financial Reporting).

The interim condensed consolidated financial statements do not contain all information and disclosures required for the annual financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, and should be read in conjunction with the Group's annual report as of 31 December 2018. In addition, the results for the Three months period ended 31 March 2019 are not necessarily indicative of the results that may be expected for the financial year ending 31 December 2019.

**(2-2) BASIS OF PREPARATION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The consolidated financial statements comprise of the Company's financial statements and its subsidiaries (together the "Group").

Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full upon consolidation.

**(2-3) CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES -**

The accounting policies used in the preparation of the interim condensed consolidated financial statements are consistent with those used in the preparation of the annual consolidated financial statements for the year ended 31 December 2018 except for the adoption of new standards effective as of 1 January 2019 shown below:

**IFRS 16 Leases**

IFRS 16 supersedes IAS 17 Leases, IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases-Incentives and SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease. The standard sets out the principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of leases and requires lessees to account for most leases under a single on-balance sheet model.

Lessor accounting under IFRS 16 is substantially unchanged from IAS 17. Lessors will continue to classify leases as either operating or finance leases using similar principles as in IAS 17. Therefore, IFRS 16 did not have an impact for leases where the Group is the lessor.

The Group adopted IFRS 16 using the modified retrospective approach with the date of initial application of 1 January 2019 accordingly, prior year financial statements were not restated. The Group elected to use the transition practical expedient allowing the standard to be applied only to contracts that were previously identified as leases applying IAS 17 and IFRIC 4 at the date of initial application. The Group also elected to use the recognition exemptions for lease contracts that, at the commencement date, have a lease term of 12 months or less and do not contain a purchase option ('short-term leases'), and lease contracts for which the underlying asset is of low value ('low-value assets').

These amendments do not have any impact on the Group's interim condensed consolidated financial statements.

**IFRIC Interpretation 23 Uncertainty over Income Tax Treatment**

The Interpretation addresses the accounting for income taxes when tax treatments involve uncertainty that affects the application of IAS 12 and does not apply to taxes or levies outside the scope of IAS 12, nor does it specifically include requirements relating to interest and penalties associated with uncertain tax treatments. An entity must determine whether to consider each uncertain tax treatment separately or together with one or more other uncertain tax treatments. The interpretation is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2019, but certain transition reliefs are available.

These amendments do not have any impact on the Group's interim condensed consolidated financial statements.

#### **Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation**

Under IFRS 9, a debt instrument can be measured at amortised cost or at fair value through other comprehensive income, provided that the contractual cash flows are 'solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding' (the SPPI criterion) and the instrument is held within the appropriate business model for that classification. The amendments to IFRS 9 clarify that a financial asset passes the SPPI criterion regardless of the event or circumstance that causes the early termination of the contract and irrespective of which party pays or receives reasonable compensation for the early termination of the contract.

These amendments do not have any impact on the Group's interim condensed consolidated financial statements.

#### **Amendments to IFRS 10 and IAS 28: Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture**

The amendments address the conflict between IFRS 10 and IAS 28 in dealing with the loss of control of a subsidiary that is sold or contributed to an associate or joint venture. The amendments clarify that the gain or loss resulting from the sale or contribution of assets that constitute a business, as defined in IFRS 3, between an investor and its associate or joint venture, is recognised in full. Any gain or loss resulting from the sale or contribution of assets that do not constitute a business, however, is recognised only to the extent of unrelated investors' interests in the associate or joint venture. The IASB has deferred the effective date of these amendments indefinitely, but an entity that early adopts the amendments must apply them prospectively.

These amendments do not have any impact on the Group's interim condensed consolidated financial statements.

#### **Amendments to IAS 28: Long-term interests in associates and joint ventures**

The amendments clarify that an entity applies IFRS 9 to long-term interests in an associate or joint venture to which the equity method is not applied but that, in substance, form part of the net investment in the associate or joint venture (long-term interests). This clarification is relevant because it implies that the expected credit loss model in IFRS 9 applies to such long-term interests.

The amendments also clarified that, in applying IFRS 9, an entity does not take account of any losses of the associate or joint venture, or any impairment losses on the net investment, recognised as adjustments to the net investment in the associate or joint venture that arise from applying IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures.

These amendments do not have any impact on the Group's interim condensed consolidated financial statements.

#### **(3) LEGAL RESERVES**

The Group did not appropriate for legal reserves in accordance with the Jordanian Companies Law as these financial statements are interim financial statements.

**UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION - PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 MARCH 2019 (UNAUDITED)**

---

**(4) INCOME TAX**

The Income and Sales Tax Department reviewed the accounting records of the Company and its subsidiaries up to the year 2012.

Income and Sales Tax Department did not review the Group's accounting records for the years 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 and 2018 up to the date of these interim condensed consolidated financial statements.

**(5) RELATED PARTIES**

These interim condensed consolidated financial statements include the financial statements of the Company and the following subsidiaries:

	<u>Country</u>	<u>Paid In Capital</u> JD	<u>Main Activity</u>	<u>Percentage Of Ownership</u> %
Nibal Housing Company LLC	Jordan	30,000	Land Development	100
Paradise Contracting LLC	Jordan	50,000	Contracting	100
Adam Investment Company LLC	Jordan	30,000	Investment in properties	100
Paradise Architectural Industries LLC	Jordan	100,000	Architectural	100
Thiban Real Estate Investment LLC	Jordan	30,000	Land development	100
Al Mahila Real Estate Investment LLC	Jordan	1,000	Land development	100
Al Amiri Real Estate Investments LLC	Jordan	1,000	Land development	100
Al Farait Real Estate Investments LLC*	Jordan	1,000	Land development	100
Al Ghuzlanieh Real Estate Investments LLC	Jordan	1,000	Land development	100
Dhaba'a Real Estate Investment LLC	Jordan	1,000	Land development	100
Taj Al-Madina For Housing LLC	Jordan	50,000	Land development	100

Related parties include associates, major shareholders; board of directors members, executive management, as well as companies controlled or have a significant influence directly or indirectly, by those entities.

**UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION - PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 MARCH 2019 (UNAUDITED)**

Balances with related parties included in the interim condensed consolidated statement of financial position are as follows:

	31 March 2019	31 December 2018
	JD	JD
Due from related parties:	(Unaudited)	(Audited)
Union Tobacco and Cigarette Industries (Sister Company)	5,686,102	2,032,416
Union Investment Corporation (Parent Company)	6,680,761	5,710,686
	<u>12,366,863</u>	<u>7,743,102</u>

**Key management salaries and bonuses:**

The Group's key management salaries and bonuses amounted to JD 15,000 for the three months ended in 31 March 2019 against JD 4,910 for the three months ended in 31 March 2018.

**(6) PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT**

Additions to property, plant and equipment amounted to JD 2,585 for the three months ended in 31 March 2019 (31 March 2018: JD 2,106).

**(7) CASH AND CASH EQUIVALENTS**

For the purpose of interim consolidated statement of cash flows, cash and cash equivalents comprise of the following:

	31 March 2019	31 December 2018
	JD	JD
	(Unaudited)	(Audited)
Cash on hand	3,285	21,382
Cash at banks	7,037,521	11,899,020
	<u>7,040,806</u>	<u>11,920,402</u>

**UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION - PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 MARCH 2019 (UNAUDITED)**

**(8) INVESTMENT PROPERTIES**

The movement on investment properties is as follows:

	31 March 2019	31 December 2018
	JD (Unaudited)	JD (Audited)
<b>Cost -</b>		
Balance at 1 January	46,075,958	42,938,107
Additions	-	101,567
Acquisition of a subsidiary (note 22)	-	3,036,284
<b>Ending balance for the year</b>	<b>46,075,958</b>	<b>46,075,958</b>
<b>Accumulated depreciation -</b>		
Balance at 1 January	(3,533,866)	(3,110,853)
Depreciation	(104,520)	(423,013)
<b>Ending balance for the year</b>	<b>(3,638,386)</b>	<b>(3,533,866)</b>
<b>Net book value-</b>	<b>42,437,572</b>	<b>42,542,092</b>

Investment properties includes land plots that are not registered in the name of the Group as follows:

	31 March 2019	31 December 2018
	JD (Unaudited)	JD (Audited)
Lands	2,785,399	2,785,399

**UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION - PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 MARCH 2019 (UNAUDITED)**

**(9) LOANS**

This item represents the loans granted from the following parties:

		Loans installments					
		31 March 2019 (Unaudited)			31 December 2018 (Audited)		
Currency		Current portion	Long-term portion	Total	Current portion	Long-term portion	Total
		JD	JD	JD	JD	JD	JD
Bank Al Etihad (1)	JD	-	-	-	6,806	-	6,806
Invest Bank	JD	2,288,082	13,882,440	16,170,522	2,281,276	13,772,246	16,053,522
		<u>2,288,082</u>	<u>13,882,440</u>	<u>16,170,522</u>	<u>2,288,082</u>	<u>13,772,246</u>	<u>16,060,328</u>

**Bank Al Etihad – JD**

During 2018, the Group obtained a loan from Bank Al Etihad with an amount of JD 443,000 at an annual interest rate of 9% without commission and repayable in monthly installments of JD 149,878 each including interest. The first installment was due on 31 January 2019 and the last installment will due on 31 March 2019. This loan is secured by a mortgage of the first degree on a plot of land number 2157 Shmeisani No. 13. The Group paid the full amount of the loan in the first quarter of 2019.

**Invest Bank - JD**

During the year 2018, the Group received a declining loan amounting to JD 17,000,000 at an annual interest rate of 8%. The Group used the proceeds of the loan to repay loans granted from Jordan Kuwait Bank amounting to JD 3,200,000 and to settle margin accounts in the amount of JD 12,000,000 and the loans of the Company's related parties. The loan is repayable in 16 installments payable on 30 May and 30 November each year beginning from the period 30 November 2018 until the final installment payment on 30 November 2026. This loan is secured by a first degree mortgage of JD 17,000,000 on the land No. 266 and the buildings of IKEA.



**(10) OPERATING SEGMENTS**

The presentation of key segments is determined on the basis that the risks and rewards related to the Group are materially affected by the difference in the products or services of those segments. These segments are organized and managed separately according to the nature of the services and products, each of which represents a separate unit and is measured according to reports used by the Group's Chief Executive Officer and Chief Decision Maker.

The Group is organized for administrative purposes through the following two business segments:

- Investment Properties
- Land Development

The Group's management monitors the results of the business segment separately for performance evaluation purposes. Segment performance is evaluated based on operating profit or loss for each segment.

A geographical segment is associated with providing products or services in a specific economic environment that is subject to risks and rewards that differs from those related to business segments in other economic environments.

**UNION LAND DEVELOPMENT CORPORATION - PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 MARCH 2019 (UNAUDITED)**

Revenues, profit, assets and liabilities by business segments are as follows:

	Investment properties	Land Development	Total
	JD	JD	JD
<b>For the three months ended in 31 March 2019 (Unaudited) -</b>			
<b><u>Revenues:</u></b>			
Revenues	638,357	57,507	695,864
<b><u>Segment results:</u></b>			
Profit for the period	112,075	44,514	156,589
<b><u>Other segment information:</u></b>			
Depreciation	(119,443)	(1,818)	(121,261)
Finance costs	(317,204)	-	(317,204)
<b>For the three months ended in 31 March 2018 (Unaudited) -</b>			
<b><u>Revenues:</u></b>			
Revenues	641,793	56,291	698,084
<b><u>Segment results:</u></b>			
Profit (loss) for the period	169,566	14,510	184,076
<b><u>Other segment information:</u></b>			
Depreciation	(120,114)	(1,818)	(121,932)
Finance costs	(92,505)	-	(92,505)
<b>As at 31 March 2019 (Unaudited)</b>			
<b><u>Assets and liabilities:</u></b>			
Segment assets	64,766,321	6,180,933	70,947,254
Segment liabilities	17,919,765	153,980	18,073,745
<b>As at 31 December 2018 (Audited)</b>			
<b><u>Assets and liabilities:</u></b>			
Segment assets	62,025,024	9,284,612	71,309,636
Segment liabilities	18,376,790	155,971	18,532,761