

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة )

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة  
للفترة من ٢٠٢٣/١/١ ولغاية ٢٠٢٣/٩/٣٠  
وتقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية  
الموحدة المختصرة (غير مدققة)

**شركة الاتحاد لتطوير الأراضي**  
**( شركة مساهمة عامة محدودة )**  
**عمان - الأردن**

**المحتويات**

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)

**قائمة**

- |   |                                                        |
|---|--------------------------------------------------------|
| أ | قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة          |
| ب | قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة           |
| ج | قائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة |
| د | قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة       |

**إيضاح**

١ - ١٣

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

٢٢٤٠/١١٣/١/٣٣.

**تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)**

إلى رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - الأردن

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة) وقوائم الدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة لفترة التسعة شهور المنتهية في ٣٠/أيلول/٢٠٢٣، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة، والإيضاحات التفسيرية الأخرى المرفقة من (١-١٣) ٠ إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه المعلومات المالية المرحلية الموحدة وفقاً للمعيار الدولي رقم ٣٤ (التقارير المالية المرحلية)، أن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية الموحدة المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

**نطاق المراجعة**

قمنا بإجراء مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ (مراجعة المعلومات المالية المرحلية) التي يؤديها المدقق المستقل للمنشأة وتتكون مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة المختصرة من إجراء استفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى، والمراجعة هي إلى حد كبير أقل في نطاقها من التدقيق الذي يتم أدائه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تتيح لنا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على علم بكافة الأمور الهامة التي قد يتم تحديدها في التدقيق، وتبعاً لذلك فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

**الاستنتاج**

بناءً على مراجعتنا لم يصل إلى علمنا أي شيء يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لا تعطي صورة صحيحة وعادلة، للمركز المالي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠/أيلول/٢٠٢٣ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للتسعة شهور المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعيار الدولي رقم ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) باستثناء ما سيرد في فقرة الأمر الآخر فيما يتعلق بالأرصدة الافتتاحية كما في ٢٠٢٣/١/١ ٠

**أمر آخر:**

- القوائم المالية للشركة كما في ٣١/كانون الأول/٢٠٢٢ مدققة من قبل زميل آخر وقد اصدر تقريره غير المتحفظ حولها بتاريخ ٣٠/آذار/٢٠٢٣ ٠
- المركز المالي للشركة كما في ٣١/آذار/٢٠٢٣ تم مراجعته من قبل زميل آخر وقد اصدر تقريره غير المتحفظ حولها بتاريخ ٣٠/٤/٢٠٢٣ ٠
- لم يتم إصدار قوائم مالية مدققة من مدقق حسابات للشركات التابعة كما في ٣١/كانون الأول/٢٠٢٢ وقامت إدارة الشركة بتوحيد القوائم المالية بناءً على موازين المراجعة الخاصة بتلك الشركات وليس بناءً على بيانات مالية مصادق عليها من مدقق حسابات قانوني ٠



**تابع / شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٢٠٢٣/٩/٣٠ :  
فقرة توكيدية :**

- (١) تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية (٥٧٣ ٢٩٢ ٤) دينار كما في ٣٠/أيلول/٢٠٢٣ (إيضاح رقم ٦) مع العلم بأن الاستثمارات العقارية يوجد عليها حجز من قبل عدة جهات حكومية .
- (٢) يراعى ما ورد بالإيضاح رقم (٧) بخصوص الاستثمار في صندوق أبراج كابيتال وعدم وجود سند ملكية بالاستثمار .
- (٣) هنالك دعاوى حقوقية متبادلة ما بين الشركة وأصحاب الذمم ذات العلاقة (إيضاح رقم ٨) وبإرأي محامي الشركة وبالنظر إلى البيانات المقدمة في الدعوى والتي تثبت صحة مطالبة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي برصيد الذمة القائمة بذمة الشركات ذات العلاقة فإنه وعلى الرغم من صعوبة التكهّن بالنتيجة المحتملة لهذه الدعوى، إلا أنه يرى أن الشركة تتمتع بموقف قانوني جيد جداً قد يترتب عليه الحكم لها بالمبلغ المطالب به مع الفائدة والرسوم والأتعاب، وفيما يتعلق بالادعاء المتقابل والذي تطالب به الأطراف ذات العلاقة، فإنه وحسب تقديره لما قدم من دفاع في هذه الدعوى أن الادعاء المتقابل لا يستند إلى سبب قانوني صحيح ويعتقد أن هذه المطالبة سيتم ردها بالنتيجة (كما تم الحصول على كتاب حجز تحفظي على الشركتين أصحاب الذمم ذات العلاقة الوارد ذكرها بالإيضاح رقم ٨) .
- (٤) يراعى وجود فروقات بالأرصدة الافتتاحية ما بين القوائم المالية الموحدة للشركة كما في ٣١/كانون الأول/٢٠٢٢ وسجلات الشركة والشركات التابعة فيما يتعلق بحسابي الأرباح والخسائر المدورة والاحتياطي الإجباري وذمة الشركة التابعة شركة آدم للاستثمارات العقارية ، وبالتالي يتوجب تعديل سجلات الشركة بما يتلائم مع الأرصدة الظاهرة في البيانات المالية ، كما ويراعى عدم تزويدنا بما يفيد سبب وطبيعة تعديل أرقام المقارنة المعدلة لسنة ٢٠٢٢ والظاهرة في قائمة المركز المالي (قائمة ١٠) ، علماً بأنه قد تم عكس اثر التعديل والبالغ (٤٠١٢٧٠٨) دينار في عام ٢٠٢٣ وإعادة الوضع على ما كان عليه ضمن المركز المالي كما في ٣١/٣/٢٠٢٣ .
- (٥) يراعى ما ورد بالإيضاح رقم (١٣) حول الالتزامات المحتملة المترتبة على الشركة والشركات التابعة والأحداث اللاحقة .

  
دويك وشركاه (ACC)

شركة التجمع للاستشارات والتدقيق  
د. رفيق توفيق الدويك  
إجازة ممارسة رقم (٣٨٦)



١٠/كانون أول/٢٠٢٤ .  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية





## قائمة (أ)

### شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ( شركة مساهمة عامة محدودة ) عمان - الأردن

#### قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة في ٣٠ / أيلول / ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١ ديسمبر ايرديسي	٢٠٢٢/١٢/٣١ (معدلة) ديسمبر ايرديسي	٢٠٢٣/٩/٣٠ ديسمبر ايرديسي	ايضاح	الموجودات
٢ ٢١٩ ٨٦٢	٢ ٢١٩ ٨٦٢	٢ ١٧٤ ٧٨٧		<u>الموجودات غير المتداولة</u>
٣ ١١٠ ٥٣١	٣ ١١٠ ٥٣١	٣ ١١٤ ٧١٢		الممتلكات والمعدات ، صافي
٤١ ٧٩٠ ٤٦٢	٣٧ ٧٧٧ ٧٥٤	٣٧ ٤٧٨ ٠٤٩	٦	مشروع تحت التنفيذ
				استثمارات عقارية ، صافي
٢ ٢١٥ ٠١٩	٢ ٢١٥ ٠١٩	١ ٨٤٩ ٧١٦	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
				خلال بنود الدخل الشامل الآخر
٤٩ ٣٣٥ ٨٧٤	٤٥ ٣٢٣ ١٦٦	٤٤ ٦١٧ ٢٦٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
				<u>الموجودات المتداولة</u>
٧٤١ ٠١٩	٧٤١ ٠١٩	٧٥٩ ١٦٦		نقد ونقد معادل
٣٩٤ ٥٥١	٣٩٤ ٥٥١	٢٥٢ ٤٠٩		ذمم مدينة ، صافي
١٦ ٤٨٤ ١١٥	١٦ ٤٨٤ ١١٥	١٦ ٥١٦ ٨٧١	٨	ذمم اطراف ذات علاقة
٣٣٩ ٨٠٥	٣٣٩ ٨٠٥	٢٢٧ ٢٢٠		ارصدة مدينة اخرى
١٧ ٩٥٩ ٤٩٠	١٧ ٩٥٩ ٤٩٠	١٧ ٧٥٥ ٦٦٦		مجموع الموجودات المتداولة
٦٧ ٢٩٥ ٣٦٤	٦٣ ٢٨٢ ٦٥٦	٦٢ ٣٧٢ ٩٣٠		مجموع الموجودات
=====	=====	=====		
				<u>حقوق الملكية والمطلوبات</u>
				<u>حقوق الملكية</u>
٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩		راس المال المدفوع
٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩		علاوة اصدار
٢ ٣٧٢ ٥١٩	٢ ٣٧٢ ٥١٩	٢ ٣٧٢ ٥١٩		احتياطي اجباري
١ ٤٩٥ ٧٤٥	١ ٤٩٥ ٧٤٥	١ ٤٩٥ ٧٤٥		احتياطي اختياري
١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٣٠٩ ٢٨٧		احتياطيات اخرى
(٢ ٤٢٠ ٥٧٨)	(٤ ١٦٠ ٥٧٨)	(٤ ٤٤٢ ٤٠٧)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
١ ٩٧٦ ٦٠٠	(٤٠٤ ٠٩٦)	٥٢٥ ٧٦٩		من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
				أرباح (خسائر) مدورة
٥١ ٠٥٢ ٣٦١	٤٦ ٩٣١ ٦٦٥	٤٧ ٥٧٩ ٧٠١		صافي حقوق الملكية
				<u>المطلوبات</u>
				<u>المطلوبات غير المتداولة</u>
١٠ ٠٠٦ ٣٦٤	١٠ ٠٠٦ ٣٦٤	١٠ ٥٨٥ ١٠٧		قروض طويلة الاجل
٣٥٢ ٦٢٢	٣٥٢ ٦٢٢	١٣٠ ٨٧٤		شيكات مؤجلة الدفع طويلة الاجل
١٠ ٣٥٨ ٩٨٦	١٠ ٣٥٨ ٩٨٦	١٠ ٧١٥ ٩٨١		مجموع المطلوبات غير المتداولة
				<u>المطلوبات المتداولة</u>
٢ ٢٠٠ ٠٠٠	٢ ٢٠٠ ٠٠٠	١ ٣٠٠ ٠٠٠		اقساط قروض تستحق الدفع خلال سنة
...	...	١٦٣ ٦٣٠		شيكات مستحقة الدفع
١٩١ ٥٢٨	١٩١ ٥٢٨	١٢٨ ٠٥٧		شيكات مؤجلة تستحق الدفع خلال سنة
٣ ٤٩٢ ٤٨٩	٣ ٦٠٠ ٤٧٧	٢ ٤٨٥ ٥٦١		ارصدة دائنة أخرى
٥ ٨٨٤ ٠١٧	٥ ٩٩٢ ٠٠٥	٤ ٠٧٧ ٢٤٨		مجموع المطلوبات المتداولة
١٦ ٢٤٣ ٠٠٣	١٦ ٣٥٠ ٩٩١	١٤ ٧٩٣ ٢٢٩		مجموع المطلوبات
٦٧ ٢٩٥ ٣٦٤	٦٣ ٢٨٢ ٦٥٦	٦٢ ٣٧٢ ٩٣٠		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
=====	=====	=====		

"ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها"

قائمة ( ب )

**شركة الاتحاد لتطوير الأراضي**  
**( شركة مساهمة عامة محدودة )**  
**عمان - الأردن**  
**قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة للفترة**  
**المتهية في ٢٠٢٣/٩/٣٠ و ٢٠٢٢**

٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢٣/٩/٣٠	
دينار اردني	دينار اردني	بنود الدخل الشامل:
٢ ٥٦٦ ٦٨٥	٢ ٥٤٥ ٨٠٧	إيرادات ايجارات
( ٣٦٩ ٧٩٦ )	( ٣٣٦ ٩٩٦ )	كلفة إيرادات ايجارات
( ٥ ٨٩٦ )	( ٣٠ ٥٦٩ )	مصاريف فندق الكومودور
٢ ١٩٠ ٩٩٣	٢ ١٧٨ ٢٤٢	اجمالي ربح التشغيل
( ٢٤٠ ٥١٣ )	( ٢٦٥ ٩٨٢ )	مصاريف ادارية وعمومية
( ٧٢ ٨٤٢ )	...	(خسائر) ناتجة عن تصفية شركات تابعة
( ١ ١١٥ ٥٣١ )	( ٧٤٠ ٣٦٩ )	مصاريف تمويل
٤٠ ٤١٠	...	إيرادات اخرى
٨٠٢ ٥١٧	١ ١٧١ ٨٩١	ربح الفترة قبل الضريبة والمخصصات/الدخل الشامل
( ١٤٤ ٠٥٠ )	( ٢٢٩ ٧٠٧ )	مخصص ضريبة الدخل
...	( ١٢ ٣١٩ )	المساهمة الوطنية لسداد الدين العام
٦٥٨ ٤٦٧	٩٢٩ ٨٦٥	ربح الفترة بعد الضريبة والمخصصات/الدخل الشامل
=====	=====	
( ٢ ٢١٥ ٢٣١ )	( ٢٨١ ٨٢٩ )	بنود الدخل الشامل الأخرى
( ٢ ٢١٥ ٢٣١ )	( ٢٨١ ٨٢٩ )	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة
( ١ ٥٥٦ ٧٦٤ )	٦٤٨ ٠٣٦	العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
=====	=====	
%١,٦٠	%١,٥٤	مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	مجموع الدخل الشامل للفترة
=====	=====	
		العائد على السهم من الدخل الشامل للفترة
		المتوسط المرجح لعدد الاسهم

"ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها"

قائمة (ج)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي  
( شركة مساهمة عامة محدودة )

عمان - الأردن

قائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة للفترة  
المتهية في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢

المجموع	أرباح (خسائر) مدورة	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر	احتياطات أخرى	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٤٦ ٩٣١ ٦٦٥	( ٤٠٤ ٠٩٦ )	( ٤١٦٠ ٥٧٨ )	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٣٧٢ ٥١٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩
٩٢٩ ٨٦٥	٩٢٩ ٨٦٥	...	...	...	...	...	...
( ٢٨١ ٨٢٩ )	...	( ٢٨١ ٨٢٩ )	...	...	...	...	...
٤٧ ٥٧٩ ٧٠١	٥٢٥ ٧٦٩	( ٤٤٤٢ ٤٠٧ )	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٣٧٢ ٥١٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
٤٨ ٩٨٩ ٦٧٣	١ ٤٧١ ٧١٠	( ٣ ٨٩٨ ٩٥٩ )	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٢٩٣ ١٠٢	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩
٦٥٨ ٤٦٧	٦٥٨ ٤٦٧	...	...	...	...	...	...
( ٢ ٢١٥ ٢٣١ )	...	( ٢ ٢١٥ ٢٣١ )	...	...	...	...	...
...	( ٢ ٣٧٩ ٩٥٥ )	٢ ٣٧٩ ٩٥٥	...	...	...	...	...
٤٧ ٤٣٢ ٩٠٩	( ٢٤٩ ٧٧٨ )	( ٣ ٧٣٤ ٢٣٥ )	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٢٩٣ ١٠٢	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

البينان  
الرصيد كما في ٣١/كانون الاول/٢٠٢٢  
ربح الفترة بعد الضريبة والمخصصات /الدخل الشامل  
بنود الدخل الشامل الأخرى  
فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة  
من خلال بنود الدخل الشامل الآخر  
الرصيد كما في ٣٠/أيلول /٢٠٢٣

الرصيد كما في ٣١/كانون الاول/٢٠٢١  
ربح الفترة بعد الضريبة والمخصصات /الدخل الشامل  
بنود الدخل الشامل الأخرى  
فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة  
من خلال بنود الدخل الشامل الآخر  
خسائر بيع موجودات مالية  
الرصيد كما في ٣٠/أيلول /٢٠٢٢

" ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها "

قائمة (د)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - الأردن

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة للفترة  
المنتهية في ٢٠٢٣/٩/٣٠ و ٢٠٢٢

٢٠٢٢/٩/٣٠ دينار أردني	٢٠٢٣/٩/٣٠ دينار أردني	البيان
		<u>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</u>
(١ ٥٥٦ ٧٦٤)	٦٤٨ ٠٣٦	مجموع الدخل الشامل للفترة
		<u>تعديلات :</u>
٣٩ ٢٦٢	١٨ ٦٧٠	استهلاك ممتلكات ومعدات
٣٠٦ ١٤٧	٢٩٩ ٧٠٥	استهلاكات استثمارات عقارية
٢ ٢١٥ ٢٣١	٢٨١ ٨٢٩	فروقات تقييم موجودات مالية
١ ٠٠٣ ٨٧٦	١ ٢٤٨ ٢٤٠	ربح التشغيل قبل التغير في راس المال العامل
( ١٩٩ ٣٨٨)	٢٥٤ ٧٢٧	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
( ٣ ٨٠٦ ٩٦١)	( ١ ٢٣٦ ٥٠٥)	أرصدة دائنة أخرى
(٣ ٠٠٢ ٤٧٣)	٢٦٦ ٤٦٢	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</u>
( ٥ ٤٦٠)	٢٦ ٤٠٥	ممتلكات ومعدات
٤ ٢٠٨ ٦٤١	٨٣ ٤٧٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
( ٨ ١٥٠)	( ٤ ١٨١)	بنود الدخل الشامل الآخر
		مشروع تحت التنفيذ
٤ ١٩٥ ٠٣١	١٠٥ ٦٩٨	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		<u>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</u>
( ٧٥٩ ٧٠٥)	٠٠٠	تأمينات نقدية
٥٤ ٠٥٩	( ٣٢ ٧٥٦)	ذمم اطراف ذات علاقة
( ٤٦١ ٩٥٣)	( ٣٢١ ٢٥٧)	قروض
(١ ١٦٧ ٥٩٩)	( ٣٥٤ ٠١٣)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٢٤ ٩٥٩	١٨ ١٤٧	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٣ ٥٣٩	٧٤١ ٠١٩	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
٢٨ ٤٩٨	٧٥٩ ١٦٦	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
=====	=====	

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم وتقرأ معها"



**شركة الاتحاد لتطوير الأراضي**  
**(شركة مساهمة عامة محدودة)**  
**عمان - الأردن**  
**إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة**  
**٢٠٢٣/٣٠/أيلول**

- ١ **تأسيس الشركة وطبيعة أعمالها:**  
**أ- تأسيس الشركة:**  
تأسست شركة الاتحاد لتطوير الأراضي كشركة مساهمة عامة محدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى مراقبة الشركات بوزارة الصناعة والتجارة تحت رقم ( ٢٨٨ ) بتاريخ ١/آب/١٩٩٥ .  
**ب-** تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٥/كانون أول /٢٠٢٤ .  
**ج- غايات الشركة وطبيعة أعمالها:**  
إقامة وإدارة المؤسسات السياحية واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة واستثمار الفنادق .
- ٢ **السياسات المحاسبية الهامة:**  
تم عرض القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة وفقاً للمعيار الدولي رقم ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والتفسيرات ذات العلاقة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية .  
ان القوائم المالية المرحلية المختصرة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، كما أن نتائج الأعمال المرحلية لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج المتوقعة السنوية .  
تم اتباع نفس السياسات المحاسبية المستخدمة سابقاً في القوائم المالية .
- ٣ **العملة الوظيفية وعملة العرض:**  
تم عرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة بالدينار الأردني، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة .
- ٤ **أساس توحيد القوائم المالية :**  
الشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة والشركات التابعة .  
يتم توحيد نتائج عمليات الشركة التابعة في قائمة الدخل الشامل الموحد اعتباراً من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً سيطرة الشركة على الشركات التابعة .

تمتلك الشركة كما في ٣٠/أيلول/٢٠٢٣ الشركات التابعة التالية :

اسم الشركة	طبيعة عمل الشركة	نسبة التملك	رأس المال
شركة النبال للإسكان "ذ.م.م"	تطوير أراضي	١٠٠%	٣٠.٠٠٠
شركة براديس للمقاولات "ذ.م.م"	مقاولات	٧٠%	٥٠.٠٠٠
شركة آدم للاستثمارات "ذ.م.م"	استثمارات عقارية	١٠٠%	٣٠.٠٠٠
شركة براديس للصناعات المعمارية "ذ.م.م"	صناعات معمارية	١٠٠%	١٠٠.٠٠٠
شركة الماحلة للاستثمارات العقارية "ذ.م.م"	تطوير أراضي	١٠٠%	١.٠٠٠
شركة الفريط للاستثمارات العقارية "ذ.م.م"	تطوير أراضي	١٠٠%	١.٠٠٠
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية "ذ.م.م"	تطوير أراضي	١٠٠%	١.٠٠٠
شركة تاج المدينة للإسكان "ذ.م.م"	تطوير أراضي	١٠٠%	٥٠.٠٠٠

-٥-

#### **التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة :**

يتطلب إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة استعمال أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في قيم الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والايضاحات المرفقة بجانب الإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التيقن بخصوص هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي لنتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية .

فيما يلي الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد كما في تاريخ قائمة المركز المالي والتي تشكل مخاطر عالية قد تؤدي إلى تعديلات جوهريّة في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية ، هذا وتعتمد الشركة في افتراضاتها وتقديراتها على معايير متاحة لها عند إعداد القوائم المالية وهذه الافتراضات والتقديرات والتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة تغيرات السوق والظروف الخارجة عن سيطرة الشركة ومثل هذه التغيرات على الافتراضات يتم إيضاحها عند حدوثها:

#### **أ- مبدأ الاستمرارية:**

ليس لدى إدارة الشركة حالة من عدم اليقين والتي بدورها يمكن أن تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة الشركة على الاستمرار ، وعليه فقد تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة على أساس مبدأ الإستمرارية .

#### **ب- تحديد معدل الخصم لاحتساب القيمة الحالية :**

يمثل معدل الخصم تقييم مخاطر السوق الحالية على الشركة مع الأخذ بالإعتبار مدة الإنفاقية والمخاطر الفردية للموجودات ذات الصلة . يستند احتساب معدل الخصم إلى الظروف المحيطة بالشركة .

٦- استثمارات عقارية :

البيان	٢٠٢٣/٩/٣٠	٢٠٢٢/١٢/٣١
كلفة الاستثمارات العقارية	٤٢ ٩٤٨ ٤٩٠	٤٢ ٩٤٨ ٤٩٠
يطرح: الاستهلاك المتراكم	( ٥ ٤٧٠ ٤٤١)	( ٥ ١٧٠ ٧٣٦)
صافي القيمة الدفترية	٣٧ ٤٧٨ ٠٤٩	٣٧ ٧٧٧ ٧٥٤
	=====	=====

- يتضمن هذا البند أراضي مرهونة لصالح البنك الاستثماري بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة (١٧ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا .
- في رأي الإدارة ان القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناء على تقديرات المخمنين الداخليين والخارجيين تبلغ ( ٧٦ ٤٠١ ٤١٤ ) دينار تقريباً كما في ٢٠٢٣/٩/٣٠ .
- يتضمن بند الاستثمارات العقارية أراضي مسجلة باسم عدة اطراف أخرى حصلت المجموعة على حق الانتفاع بها كما يلي :

البيان	٢٠٢٣/٩/٣٠	٢٠٢٢/١٢/٣١
أراضي	٤ ٢٩٢ ٥٧٣	٢ ٧٨٥ ٣٩٩
دينار اردني		دينار اردني

- (١) أن الاستثمارات العقارية يوجد عليها حجز من قبل عدة جهات حكومية .
- (٢) من ضمن الاستثمارات العقارية يوجد قطعة أرض (أرض النجمية ) مسجلة باسم الشركة الأم وشركة الاتحاد للاستثمارات المالية حيث لم يتم حتى تاريخ البيانات المالية التنازل عن الحصة المسجلة باسم شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لصالح الشركة على الرغم من تسديد الشركة لقيمة الحصة بالكامل مع العلم ان الشركة قامت مؤخراً بإقامة دعوى قضائية رقم (٢٠٢٤/٩٧٦٧) لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وموضوع الدعوى مطالبة مالية بقيمة (١ ٨٧٥ ٠٠٠) دينار والتي تمثل قيمة المبلغ المسدد خلال العام ٢٠٠٧ من الشركة مقابل شراء حصة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية في قطعة أرض النجمية .

**موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر:**

-٧

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٩/٣٠	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
٦ ٣٧٥ ٥٩٧	٦ ٢٩٢ ١٢٣	كلفة أدوات حقوق ملكية
( ٤ ١٦٠ ٥٧٨ )	( ٤ ٤٤٢ ٤٠٧ )	تسوية القيمة العادلة
<u>٢ ٢١٥ ٠١٩</u>	<u>١ ٨٤٩ ٧١٦</u>	المجموع
=====	=====	

\* يتضمن الإيضاح أعلاه الاستثمار في صندوق أبراج كابيتال الذي تم بموجب قرار مجلس إدارة رقم ٢٠١٦/٢١ تاريخ ٢٠١٦/١٠/٦ بمبلغ (١ ٧٤٠ ٠٠٠) دينار ، مع العلم انه تم استدراك مخصص تدني بكامل قيمة الاستثمار ، مع مراعاة عدم وجود سند ملكية بالاستثمار المذكور .

**ذمم أطراف ذات علاقة :**

-٨

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٩/٣٠	نوع العلاقة	نوع التعامل	البيان
دينار أردني	دينار أردني			
١٢ ٢٢٦ ١٥٠	١٢ ٢٦٧ ٤٢٠	استثماري	تملك اكثر من ٥٪ من أسهم الشركة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية
٦ ١٥٣ ٥٨٨	٦ ١٤٥ ٠٧٤	استثماري	مسيطر عليها من قبل عضو مجلس إداره	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر
<u>١٨ ٣٧٩ ٧٣٨</u>	<u>١٨ ٤١٢ ٤٩٤</u>			المجموع
( ١ ٨٩٥ ٦٢٣ )	( ١ ٨٩٥ ٦٢٣ )			ينزل: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
<u>١٦ ٤٨٤ ١١٥</u>	<u>١٦ ٥١٦ ٨٧١</u>			الصافي
=====	=====			

## **الأدوات المالية :**

### **أ- القيمة العادلة:**

إن القيمة الدفترية للأدوات المالية المتمثلة في النقد، الذمم المدينة والدائنة، والقروض تقارب قيمتها العادلة .

وتبين الإيضاحات حول هذه القوائم المالية القيم العادلة لهذه الأدوات المالية، كما تبين بعض السياسات المحاسبية الطرق المستخدمة في تقييم هذه الأدوات .

### **ب- مخاطر الائتمان:**

تحتفظ الشركة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ائتمان مناسب .

### **ج- مخاطر السعر:**

#### **• مخاطر سعر السوق:**

وتعرف بأنه الخطر الذي ينتج عنه تقلب في قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار السوق . إن الأدوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر السوق .

#### **• مخاطر تقلبات العملة :**

يعرف بخطر تقلبات العملة بأنه الخطر الناتج عن تذبذب في قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في سعر صرف العملات . إن المخاطرة المتعلقة بالأدوات المالية المسماة بالدولار الأمريكي متدنية نظراً لثبات سعر صرف الدينار الأردني مقابل الدولار الأمريكي، أما مخاطر العملات الأخرى فيتم معالجتها في القوائم المالية .

#### **• مخاطر سعر الفائدة :**

إن الأدوات المالية في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر أسعار الفوائد باستثناء التسهيلات والتسهيلات البنكية الخاضعة لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة .

## **قضايا المجموعة :**

### **القضايا المتعلقة بضم أطراف ذات العلاقة :**

- هنالك قضية مقامة من قبل الشركة ضد شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (م ٥٤٠ م ) بموضوع مطالبة مالية برصيد الالتزامات القائمة بذمة المدعى عليها والتي تبلغ ( ٦ ١٤٥ ٠٧٣ ) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ ( ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ ) دينار وبيناتها في الادعاء المتقابل .



- هنالك قضية مقامة من قبل الشركة ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية (م.ع.م) بموضوع مطالبة مالية برصيد الالتزامات القائمة بذمة المدعى عليها والتي تبلغ (١٢ ٢٦٧ ٠٩٩) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٣ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار .

وبرأي محامي الشركة فإنه من الصعب التكهن بالنتيجة المحتملة لهذه القضايا الا ان موقف الشركة فيها جيد جداً والادعاء المتقابل من الطرف الآخر للدعوى سيتم رده .

#### ١١- القطاعات التشغيلية :

تقوم الشركة بممارسة اعمالها من خلال نشاط رئيسي يتمثل في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة الى انشاء وتملك وتشغيل واستثمار الفنادق .

#### ١٢- عام:

- أ- تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتتلائم وأرقام الفترة الحالية .
- ب- يراعى اثر تعليمات هيئة الأوراق المالية وقانون الشركات الأردني فيما يتعلق باحتساب الاحتياطات والمخصصات على الأرباح المتحققة فقط مع مراعاة القيود المفروضة على توزيع الأرباح غير المتحققة واحتجاز جزء من الأرباح المدورة لمقابلة القيم السالبة في قائمة التغير في حقوق الملكية .

### الالتزامات المحتملة والأحداث اللاحقة :

أ- هنالك التزام على الشركة التابعة (شركة آدم للاستثمارات العقارية) يتمثل بكفالة الشركة للقرض الممنوح لشركة الاتحاد للاستثمارات المالية عام ٢٠١٤ مقابل رهن عقاري لارض أراضي الشركة التابعة (شركة آدم للاستثمارات العقارية) وبتاريخ ٢٠٢٤/١/١٦ قامت الشركة التابعة بتوجيه كتاب لشركة الاتحاد للاستثمارات المالية لرفع إشارة الرهن عن قطعة الأرض المشار إليها وبتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٤ اتخذت الشركة التابعة قراراً بالمباشرة بالإجراءات القانونية اللازمة ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لرفع إشارة الرهن عن قطعة الأرض مع العلم ان بنك لبنان والمهجر قام مؤخراً بعملية التنفيذ على سند رهن قطعة الأرض ، وبعد مراجعة ملف القضية المقامة من قبل البنك تبين بان البنك قام بإرسال إخطار صادر عن دائرة التنفيذ للشركة التابعة مفاده المطالبة بتسديد مبلغ (٣ ٢٠٠ ٠٠٠) دينار والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة - ان وجدت- وتبين بأن الشخص الذي قام باستلام هذا التبليغ لا تربطه أية صلة بالشركة التابعة وبتاريخ ٢٠٢٤/٦/٦ تم توجيه إنذار من الشركة التابعة الى شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لفك الرهن عن قطعة الأرض وتم استلامه من قبل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وبتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٣ صدر قرار طلب تنفيذي ببطلان علم وخبر تبليغ الإخطار التنفيذي والإجراءات التي تمت بمقتضاه فيما يتعلق بالإخطار الصادر بناء على طلب بنك لبنان والمهجر حيث انه اذا قام بنك لبنان والمهجر باستملاك قطعة الأرض المشار لها فان هذا الامر سينعكس سلباً على المركز المالي الموحد لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركاتها التابعة حيث يبلغ متوسط القيمة التقديرية لقطعة الأرض حسب اخر ثلاث تقديرات تمت من قبل ثلاث مخمنين عقاريين ما قيمته (٢ ٤٥٦ ٠٠٠) دينار وعليه وفي حال استملاك قطعة الأرض المشار لها من قبل بنك لبنان والمهجر فان شركة آدم للاستثمارات العقارية ستقوم باتخاذ الإجراءات القانونية بحق شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وذلك لمطالبتها بمبلغ (٢ ٤٥٦ ٠٠٠) دينار .

ب- هنالك قضية مرفوعة على الشركة وموضوع القضية مشروع سكني مملوك للشركة التابعة شركة النبال للإسكان مقام على القطعة رقم (٨٠٩) حوض (١٨) وداي صقره من أراضي عمان ، وتم بيع القطعة وما عليها من بناء في عام ٢٠٠٩ الى السيد علي خير المعاني بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل، ولم يقم السيد علي خير المعاني بنقل ملكية العقار خلال الفترة القانونية، وموضوع الدعوى المنظورة في القضاء هو استرداد ما تم دفعة بالإضافة الى الفائدة القانونية وعدم رغبته في إتمام تملك العقار وما تزال القضية منظورة امام القضاء، مع العلم ان المبلغ المحتمل الحكم به ضد شركة النبال للإسكان (١ ٨٩٧ ٩٩٦) دينار متضمناً لقيمة الدعوى والرسوم والفوائد القانونية وأتعاب المحاماة .

ج- يوجد مطالبة طوابع على الشركة الأم بقيمة (٢٥٨ ٧٧٧/٤٧١) دينار رسوم طوابع  
بالإضافة الى (٥١٧ ٥٥٤/٩٤٣) دينار غرامات مثلي رسوم الطوابع تحققت على الشركة  
خلال الأعوام ٢٠١١، ٢٠١٢، ٢٠١٣ ولم يتم دفعها حتى تاريخه.