



UNION LAND
DEVELOPMENT

الاتحاد
لتطوير الأراضي

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

To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange	السادة هيئة الأوراق المالية السادة بورصة عمان
Date: 6/8/2020	التاريخ: 2020/8/6
Subject: Quarterly Report as of 31/3/2020	الموضوع: التقرير ربع السنوي كما هي في 2020/3/31
Attached the Quarterly Report of Union Land Development P.L.C as of 31/3/2020.	مرفق طيه نسخة من البيانات المالية ربع السنوية لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م كما هي بتاريخ 2020/3/31 م
Kindly accept our highly appreciation and respect Union Land Development General Manager: Muath Enayah	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام... شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المدير العام: معاذ عناية

شركة الإتحاد
المساهمة العامة
عمان

بورصة عمان
الدائرة الادارية والمالية
الدائري
٠٦ آب ٢٠٢٠
3039
31073
الرقم التسلسلي:
رقم الملف:
الجهة المختصة:

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)

٣١ آذار ٢٠٢٠

**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") وشركائها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠ والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠ وقائمة الأرباح 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 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل الى 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 تمكنا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدى رأي تدقيق حولها.

النتيجة

بناءً على مراجعتنا لم تسترغ انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم اعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

فقرة تأكيدية

- كما هو مبين في إيضاح (٨) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٣٩٩,٧٨٥ دينار كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠.

- كما هو مبين في إيضاح (١٣) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، انتشار فايروس كورونا (كوفيد -١٩)، فإنه من الممكن أن تتأثر الأنشطة التشغيلية بالتطورات العالمية والتي تؤثر حالياً على مختلف القطاعات الاقتصادية والجغرافية.

إرنست ويونغ/الأردن

بشر إبراهيم بكر

ترخيص رقم ٥٩٢

إرنست وَيُونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٦ آب ٢٠٢٠

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة
كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	إيضاحات	الموجودات
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)		موجودات غير متداولة -
٢٥٠٦١٢٨	٢٤٩٦٤١٦	٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٠٨٠٣٧٦	٣٠٨٣٦٣٦		مشاريع تحت التنفيذ
٤٠٨٢٠٦٠	٤٠٧١٥٣٠٨	٨	استثمارات عقارية
٤٩٩٩٦٩٠	٤٧٧٤٠٠١	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥١٤٠٦٢٥٤	٥١٠٦٩٣٦١		موجودات متداولة -
١٨٠٢٢	١٨٠٢٢		مخزون
٢٠٩٥٨١	٢٠٩٥٢٤		نم مدينة
٣٣٦٠٤٨	٣٣٦٠٨٧		أرصدة مدينة أخرى
١٧٦٧٧١٩٥	١٧٦٩٨٥٨٩	٥	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٤٧٣٨٦	٧٥	٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٨٤٨٨٢٣٢	١٨٢٦٢٢٩٧		مجموع الموجودات
٦٩٨٩٤٤٨٦	٦٩٣٣١٦٥٨		
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية -
			حق ملكية حملة أسهم الشركة الأم -
٤٢٠٦٥١٢٩	٤٢٠٦٥١٢٩	١	رأس المال المنفوع
٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩		علاوة إصدار
٢١٧٤٦٩٤	٢١٧٤٦٩٤	٣	احتياطي إجباري
١٤٩٥٧٤٥	١٤٩٥٧٤٥	٣	احتياطي اختياري
١٣٠٩٢٨٧	١٣٠٩٢٨٧		احتياطيات أخرى
(١٧٧١٨٥٩)	(٢٠٨٥٨٠٩)		احتياطي القيمة العادلة
٢٢٢٩٠٥٠	٢١٠٨١٤١		أرباح مدورة
٥١٧٥٥٧٠٥	٥١٣٢٠٨٤٦		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة -
١١٩٩٠٧٧٤	١٢٢٨٨٨٤٤٥	١٠	قروض طويلة الأجل
			مطلوبات متداولة -
٢٨٣٣٩٠٢	٢٨٣٣٩٠٢	١٠	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال سنة
٣٠٧١٠٣١	٢٦٤٥٣٩١		نم وأرصدة دائنة أخرى
٢٤٣٠٧٤	٢٤٣٠٧٤	٤	مخصص ضريبة الدخل
٦٤٨٠٠٧	٥٧٢٢٣٦٧		مجموع المطلوبات
١٨١٣٨٧٨١	١٨٠١٠٨١٢		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
٦٩٨٩٤٤٨٦	٦٩٣٣١٦٥٨		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ 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 ٢٠٢٠ (غير مدققة)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		إيضاحات	
٢٠١٩	٢٠٢٠		
دينار	دينار		
٦٩٥,٨٦٤	٦٩٢,٩٩٠	١٢	إيرادات إيجارات
٦٩٥,٨٦٤	٦٩٢,٩٩٠		مجموع الإيرادات
(١١١,٩٩٣)	(١١٤,٧١٦)		كلفة إيرادات الإيجارات
(٥٣٦٠)	(٥٦٧٩)		مصاريف فندق الكومودور
٥٧٨,٥١١	٥٧٢,٥٩٥		مجموع الربح
(١٠٤,٤٧٧)	(٩٥,٣١٨)		مصاريف إدارية
-	(٢٦٩,٤٦٩)	٥	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٣١٧,٢٠٤)	(٣١٣,٧٩٦)		تكاليف تمويل
(٢٤١)	(٢,١٥٥)		مصاريف أخرى
١٥٦,٥٨٩	(١٠٨,١٤٣)		(خسارة) ربح الفترة
فلس/دينار	فلس/دينار		
٠/٠٠٤	(٠/٠٠٣)	١١	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ (غير مدققة)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار	
٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
١٥٦,٥٨٩	(١٠٨,١٤٣)
	(خسارة) ربح الفترة
	بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يتم إعادة تصنيفها من خلال الأرباح أو الخسائر في الفترة اللاحقة بعد الضريبة:
(٥٩,٣٢٥)	(٣٢٦,٧١٦)
	صافي خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٩٧,٢٦٤	(٤٣٤,٨٥٩)
	مجموع الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ (غير مدققة)

حقوق ملكية حملة أسهم الشركة الأم

المجموع	أرباح متدورة		إحتياطي القيمة العادلة		إحتياطي أخرى		إحتياطي إختياري		إحتياطي إحتياطي		علاوة إصدار		رأس المال المدفوع	
	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٥١,٧٥٥,٧٠٥	٢,٢٢٩,٠٥٠	(١,٧٧١,٨٥٩)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	٢,١٧٤,٢٩٤	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩							
(١٠٨,١٤٣)	(١٠٨,١٤٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٣٢٦,٧١٦)	-	(٣٢٦,٧١٦)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤٣٤,٨٥٩)	(١٠٨,١٤٣)	(٣٢٦,٧١٦)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(١٢,٧٦٦)	١٢,٧٦٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٥١,٣٢٠,٨٤٦	٢,١٠٨,٩١١	(٢,٠٨٥,٨٠٩)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	٢,١٧٤,٢٩٤	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩							
٥٢,٧٧٦,٢٤٥	٢,٢٣٠,٨٨٩	(١,٠٦٠,١٨٢)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	٢,٠٨٢,٤١٨	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩							
١٥٦,٨٨٩	١٥٦,٨٨٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٥٩,٣٢٥)	-	(٥٩,٣٢٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٩٧,٢٦٤	١٥٦,٨٨٩	(٥٩,٣٢٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(١٤١,٩٦٧)	١٤١,٩٦٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٥٢,٨٧٣,٠٠٩	٢,٢٤٤,٩١١	(٩٧٧,٤٠٠)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	٢,٠٨٢,٤١٨	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩							

الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٩
ربح الفترة
بنود الدخل الشامل الأخرى
مجموع الدخل الشامل للفترة
الخسائر الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠١٩

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ -
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٩
ربح الفترة
بنود الدخل الشامل الأخرى
مجموع الدخل الشامل للفترة
الخسائر الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ 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 ٢٠٢٠ (غير مدققة)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		إيضاحات	
٢٠١٩	٢٠٢٠		
دينار	دينار		
			الأنشطة التشغيلية
			(خسارة) ربح الفترة
١٥٦,٥٨٩	(١٠٨,١٤٣)		تعديلات -
			إستهلاكات
١٦,٧٤١	١٦,٥٥٢		مخصص خسائر انتمائية
-	٢٦٩,٤٦٩	٥	استهلاكات استثمارات عقارية
١٠٤,٥٢٠	١٠٤,٧٥٢		تكاليف تمويل
٣١٧,٢٠٤	٣١٣,٧٩٦		تغيرات رأس المال العامل-
٢٢٦,٧٢٩	١٨		ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٦٦٨,٢٠٩)	(٤٢٥,٦٤٠)		ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(٢١٨,٢٠٥)	-		ضريبة الدخل المدفوعة
(٦٤,٦٣١)	١٧٠,٨٠٤		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
			شراء ممتلكات ومعدات
(٢,٥٨٥)	(٦,٨٤٠)		شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٤٣٦,٧٧١)	(١٠٢,١٥٠)		المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٥٧,٦٠٧	١,١٢٣		مشاريع تحت التنفيذ
(٢,٤٤٥)	(٣,٢٦٠)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية
١٥,٨٠٦	(١١١,١٢٧)		
			الأنشطة التمويلية
			قروض مستلمة
١١٠,١٩٤	٢٩٧,٦٧١		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
(٤,٦٢٣,٧٦١)	(٢٩٠,٨٦٣)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٣١٧,٢٠٤)	(٣١٣,٧٩٦)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٤,٨٣٠,٧٧١)	(٣٠٦,٩٨٨)		
(٤,٨٧٩,٥٩٦)	(٢٤٧,٣١١)		صافي النقص في النقد وما في حكمه
١١,٩٢٠,٤٠٢	٢٤٧,٣٨٦	٧	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٧,٠٤٠,٨٠٦	٧٥	٧	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ 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 ٤٢.٠٦٥ر دينار، مقسم الى ١٢٩ر ٦٥ر ٤٢ 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 ٦ آب ٢٠٢٠ وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية

(١-٢) أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

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 ٢٠١٩. كما أن نتائج الأعمال للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. إن الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

(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.

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	استثمارات عقارية	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة آدم للاستثمارات محدودة المسؤولية
١٠٠	صناعات معمارية	١٠٠.٠٠٠	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة زيبان للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	الأردن	شركة الماحلة للاستثمارات العقاري محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	الأردن	شركة العميري للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	الأردن	شركة الفريط للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	الأردن	شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية
١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	الأردن	شركة ضبعة للاستثمارات العقارية
١٠٠	تطوير أراضي	٥٠.٠٠٠	الأردن	شركة تاج المدينة للإسكان محدودة المسؤولية

(٣-٢) التغييرات في السياسات المحاسبية -

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 ٢٠١٩، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٠:

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣): تعريف "الأعمال"

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف "الأعمال" في معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) "اندماج الأعمال"، لمساعدة المنشآت على تحديد ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها ينطبق عليها تعريف "الأعمال" أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى لمتطلبات الأعمال، تلغي تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر أعمال غير موجودة، وتضيف توجيهات لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرية، وتضييق تعريفات الأعمال والمخرجات، وإدخال اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.

تم تطبيق التعديلات على المعاملات التي تكون إما اندماج الأعمال أو استحواذ على الأصول التي يكون تاريخ استحواذها في أو بعد بداية أول فترة إبلاغ سنوية التي بدأت في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٠. وبالتالي، لم يتعين على المجموعة إعادة النظر في هذه المعاملات التي حدثت في فترات سابقة. يسمح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات ويجب الإفصاح عنها.

نظرًا لأن التعديلات تطبق بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تحدث عند أو بعد تاريخ التطبيق الأولي، لم ينتج أثر على المجموعة من تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية.

تعديل معدلات الفائدة على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (٧) إن تعديلات معايير معدلات الفائدة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ ومعيار التقارير المالية الدولي رقم ٧ تشمل عدد من عمليات الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معايير معدلات الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى التعديل إلى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، ليند التحوط أو أداة التحوط. نتيجة لهذا التعديل، قد يكون هناك عدم تيقن حول توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، ليند التحوط أو أداة التحوط، خلال الفترة السابقة لاستبدال معيار معدل الفائدة الحالي بسعر فائدة خالي من المخاطر (RFR). قد يؤدي ذلك إلى عدم التيقن فيما إذا كانت المعاملة المتوقعة محتملة للغاية وما إذا كان من المتوقع أن تكون علاقة التحوط فعالة للغاية.

توفر التعديلات إعفاءات مؤقتة والتي تمكن محاسبة التحوط من الاستمرار خلال فترة عدم اليقين قبل استبدال معيار سعر الفائدة الحالي بسعر فائدة خالي من المخاطر ("RFR").

تم تطبيق التعديلات على الفترات المالية التي بدأت في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٠ مع السماح بالتطبيق المبكر. ويتم تطبيق باثر رجعي، إلا أنه لا يمكن إعادة أي علاقات تحوط تم إلغاؤها مسبقاً عند تطبيق الطلب، ولا يمكن تعيين أي علاقات تحوط بالاستفادة من التجارب السابقة.

بعد الانتهاء من المرحلة الأولى، يحول مجلس معايير المحاسبة الدولية تركيزه إلى المسائل التي قد تؤثر على التقارير المالية عند استبدال معيار معدل الفائدة الحالي بسعر فائدة خالي من المخاطر ("RFR"). ويشار إلى ذلك بالمرحلة الثانية من مشروع مجلس معايير المحاسبة الدولية.

لم ينتج أثر على المجموعة من تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية حيث أن عدم التيقن الناشئ عن التعديل لا يؤثر على علاقات التحوط إلى الحد الذي يتطلب إنهاء العلاقة.

(٣) الاحتياطات القانونية

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

(٤) ضريبة الدخل

يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل للمجموعة للفترات المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨ والذي تم تطبيقه في الأول من كانون الثاني ٢٠١٩. ان نسبة ضريبة الدخل القانونية لنشاط المجموعة الاستثمارات العقارية هي ٢٠٪ بالإضافة إلى ١٪ تستحق كضريبة مساهمة وطنية.

قامت الشركة والشركات التابعة لها بتقديم الاقرارات الضريبية للسنوات التي لم يتم الحصول على مخالصة نهائية لها.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة -

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٤.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي فرع العقبة -

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٣.

شركة النبال للإسكان -

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٨ باستثناء عام ٢٠١٧.

شركة ذيبان للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة العميري للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة الغزلانية للاستثمارات العقارية، وشركة الفريط للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة الماحلة للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة ضبعة للاستثمارات العقارية -

إننا هذه الشركات غير عاملة وقد حصلت على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٧.

شركة براديس للمقاولات محدودة المسؤولية وشركة آدم للاستثمارات محدودة المسؤولية وشركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية -

إننا هذه الشركات غير عاملة وقد حصلت على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٥.

(٥) جهات ذات علاقة

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 المختصرة ما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٥٦٥٥٩٦٤ر	٥٦٥٧٥٥٧ر	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (شركة شقيقة)
١٢٠٢١٢٣١ر	١٢٣١٠٥٠١ر	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية (الشركة الأم)
-	(٢٦٩ر٤٦٩)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٧٦٧٧١٩٥ر	١٧٦٩٨٥٨٩ر	

فيما يلي الحركة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني إضافات الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
-	-	
-	٢٦٩ر٤٦٩	
-	٢٦٩ر٤٦٩	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣١ آذار ٢٠٢٠

بلغت استثمارات المجموعة بشركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (شركة شقيقة) وشركة الإتحاد للاستثمارات المالية (الشركة الأم) الشقيقة المتمثلة بموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبلغ ٤٧٧٣٩١٤ر دينار كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠ مقابل مبلغ ٤٩٩٩٥٨٩ر دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ (إيضاح ٩).

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية:

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية للمجموعة مبلغ ١٥٠٠٠٠ دينار للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ مقابل مبلغ ١٥٠٠٠٠ دينار للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩.

(٦) ممتلكات وآلات ومعدات

قامت المجموعة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ بشراء ممتلكات وآلات ومعدات بكلفة ٦٨٤٠ دينار (٣١ آذار ٢٠١٩: ٢٥٨٥ دينار).

(٧) نقد وارصدة لدى البنوك

لغايات إعداد قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة، فإن تفاصيل النقد وارصدة لدى البنوك هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)
٤٧٤٢	-
٢٤٢٦٤٤	٧٥
٢٤٧٣٨٦	٧٥

نقد في الصندوق
حسابات جارية لدى البنوك

(٨) استثمارات عقارية

فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٤٦,٠٧٥,٩٥٨	٤٤,٧٧٦,٩٣٩	الكلفة -
٥٣,٥٠١	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني*
(١,٣٥٢,٣٢٠)	-	إضافات
٤٤,٧٧٦,٩٣٩	٤٤,٧٧٦,٩٣٩	استعدادات - أراضي**
		الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة
		الاستهلاك المتراكم -
(٣,٥٣٣,٨٦٦)	(٣,٩٥٦,٨٧٩)	الرصيد كما في أول كانون الثاني
(٤٢٣,٠١٣)	(١,٠٤٧,٥٥٢)	استهلاكات
(٣,٩٥٦,٨٧٩)	(٤,٠٦١,٦٣١)	الرصيد كما في الفترة/السنة
٤٠,٨٢٠,٠٦٠	٤٠,٧١٥,٣٠٨	القيمة الدفترية كما في الفترة/السنة

* يتضمن هذا البند أراضي مرهونة للبنك الاستثماري بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٧,٠٠٠,٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا.

** خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، قامت المجموعة ببيع قطعة أرض ٢,٠٥٠، حوض ٨ - الشميساني. حصلت المجموعة على مبلغ ١,٧٩٧,٢١٩ دينار مقابل كلفة بمبلغ ١,٣٥٢,٣٢٠ دينار وحقت ربح بمبلغ ٤٤٤,٨٩٩ دينار من البيع.

في رأي الإدارة أن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تبلغ ٨٩ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠ (٨٩ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩). تستخدم الإدارة طريقة أسعار السوق الحالية لعقارات مماثلة عند تقييم هذه الاستثمارات.

يتضمن بند الاستثمارات العقارية أراضي مسجلة باسم طرف ثالث حصلت المجموعة على حق الانتفاع بها كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٢,٧٨٥,٣٩٩	٢,٧٨٥,٣٩٩	أراضي

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

يمثل هذا البند مساهمة المجموعة في رأسمال الشركات التالية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
١٢٦,٤٢٠	١٢٧,٣٤٣	أسهم شركات مدرجة / داخل الأردن
٤,٨٧٣,١٦٩	٤,٦٤٦,٥٧١	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر المساهمة العامة المحدودة
١٠١	٨٧	شركة الاتحاد للإستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة
٤,٩٩٩,٦٩٠	٤,٧٧٤,٠٠١	شركة للتجمعات للمشاريع السياحية المساهمة العامة المحدودة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣١ آذار ٢٠٢٠

إن تفاصيل الحركة على احتياطي القيمة العادلة هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ آذار ٢٠٢٠	
دينار	دينار	
(مدققة)	(غير مدققة)	
(١٠٦٠١٨٢٢)	(١٧٧١٨٥٩)	رصيد بداية السنة
(١٨٢٧٠١٠)	(٣٢٦٧١٦)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٣٣٣١١٥	١٢٧٦٦	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(١٧٧١٨٥٩)	(٢٠٨٥٨٠٩)	رصيد نهاية السنة

(١٠) قروض

يمثل هذا البند تفاصيل القرض الممنوح من البنك الاستثماري:

أقساط قروض						
٣١ كانون الأول ٢٠١٩ (مدققة)			٣١ آذار ٢٠٢٠ (غير مدققة)			
المجموع	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	المجموع	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	عملة القرض
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
١٤٨٢٤٦٧٦	١١٩٩٠٧٧٤	٢٨٣٣٩٠٢	١٥١٢٢٣٤٧	١٢٢٨٨٤٤٥	٢٨٣٣٩٠٢	دينار
١٤٨٢٤٦٧٦	١١٩٩٠٧٧٤	٢٨٣٣٩٠٢	١٥١٢٢٣٤٧	١٢٢٨٨٤٤٥	٢٨٣٣٩٠٢	البنك الاستثماري

البنك الاستثماري - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٩ على قرض متناقص بقيمة ١٧٠٠٠٠٠٠٠ دينار وبنسبة فائدة سنوية قدرها ٨٪. يسد هذا القرض على أقساط نصف سنوية شاملة الفائدة عدد ١٦ قسط تستحق في ٣٠ أيار وفي ٣٠ تشرين الثاني من كل عام اعتباراً من ٣٠ تشرين الثاني من عام ٢٠١٨ حتى السداد التام في عام ٢٠٢٦. إن هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٧٠٠٠٠٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني إيكيا. قامت المجموعة بتأجيل سداد قسط القرض المستحق إلى البنك الاستثماري في ٣٠ أيار ٢٠٢٠ إلى ٣٠ تشرين الثاني ٢٠٢٠.

(١١) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة

٣١ آذار	٣١ آذار	
٢٠١٩	٢٠٢٠	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
١٥٦,٥٨٩	(١٠٨,٤٣)	(خسارة) ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة (دينار)
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
٠/٠٠٤	(٠/٠٠٣)	الحصة الأساسية للسهم من (خسارة) ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة (فلس/دينار)

ان الحصة المخفضة للسهم من ربح الفترة مساوية للحصة الأساسية للسهم.

(١٢) القطاعات التشغيلية

تم تحديد أسلوب عرض القطاعات الرئيسية على أساس أن المخاطر والمنافع المتعلقة بالمجموعة تتأثر بشكل جوهري بالإختلاف في منتجات او خدمات تلك القطاعات. إن هذه القطاعات منظمة ومدارة بشكل منفصل حسب طبيعة الخدمات والمنتجات بحيث تشكل كل منها وحدة منفصلة والتي يتم قياسها وفقا للتقارير التي يتم 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 ٢٠٢٠

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 ٢٠٢٠ (غير مدققة) -
			<u>الإيرادات:</u>
٦٩٢,٩٩٠	٥٧,١٥٩	٦٣٥,٨٣١	الإيرادات
			<u>نتائج الأعمال:</u>
(١٠٨,١٤٣)	٤٥,٤٦٩	(١٥٣,٦١٢)	(خسارة) ربح الفترة
			<u>معلومات القطاعات الأخرى:</u>
(١٢١,٣٠٤)	(١,٨١٨)	(١١٩,٤٨٦)	استهلاكات
(٣١٣,٧٩٦)	-	(٣١٣,٧٩٦)	تكاليف تمويل
			للتلاثة 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
			كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠ (غير مدققة) -
			<u>الموجودات والمطلوبات:</u>
٦٩,٣٣١,٦٥٨	٢,٤٩٨,٥٣٢	٦٦,٨٣٣,١٢٦	موجودات القطاع
١٨,٠١٠,٨١٢	١٨٣,٩٢٦	١٧,٨٢٦,٨٨٦	مطلوبات القطاع
			كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ (مدققة) -
			<u>الموجودات والمطلوبات:</u>
٦٩,٨٩٤,٤٨٦	٢,٥٠٦,٩٩٨	٦٧,٣٨٧,٤٨٨	موجودات القطاع
١٨,١٣٨,٧٨١	٢٧٥,٣١٤	١٧,٨٦٣,٤٦٧	مطلوبات القطاع

(١٣) انتشار فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) وأثره على المجموعة

نتيجة استمرار تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩) على الاقتصاد العالمي وقطاعات الأعمال المختلفة وما رافق ذلك من قيود وإجراءات فرضتها الحكومة الأردنية ودول الجوار وبقية دول العالم، فإنه من الممكن أن تتأثر الأنشطة التشغيلية بالتطورات العالمية والتي تؤثر حالياً على مختلف القطاعات الاقتصادية والجغرافية. قامت الإدارة بإعداد دراسة أولية لتحديد أثر فيروس كورونا على أنشطة المجموعة وعلى الأداء المالي للمجموعة لاتخاذ الإجراءات المناسبة لتمكينها من استمرارها بنشاطها في ضوء الظروف الراهنة. كما وأن الإدارة بصدد اعداد دراسة تفصيلية لتحديد أثر الفيروس على عمليات المجموعة وامكانية استردادها لأصولها وتلبيتها لالتزاماتها.