



UNION LAND
DEVELOPMENT

الاتحاد
لتطوير الاراضي

Tel: +962 6 552 0842
Fax: +962 6 552 0912
PO BOX 926643
Amman-11190 Jordan
e-mail: info@uld.jo
www.uld.jo

To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange Date: 6/8/2020 Subject: Semi- Annual Report as of 30/06/2020	السادة هيئة الاوراق المالية السادة بورصة عمان التاريخ: 2020/8/6 الموضوع: التقرير نصف السنوي كما هو في 2020/6/30
Attached the company's Semi- Annual Report of Union Land Development P.L.C As of 30/06/20 20	مرفق طيه نسخة من التقرير نصف السنوي لشركة شركة الاتحاد لتطوير الاراضي كما هو بتاريخ 2020/06/30 م
Kindly accept our highly appreciation and respect Union Land Development General Manager: Muath Enayah	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام... شركة الاتحاد لتطوير الاراضي المدير العام: معاذ عناية

شركة الاتحاد
المساهمة العامة
عمان

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
السديسوان
٢٠٢٠ آب ٠٦
3040
الرقم المتسلسل:
31073
رقم الملف:
الجهة المختصة:
المؤرخ

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)

٣٠ حزيران ٢٠٢٠

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
إلى مجلس ادارة 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 ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ 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 لستة 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 "التقرير المالية المرحلية". ان 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. ان 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

بناء 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.

فقرات تأكيدية

- كما هو مبين في إيضاح (٨) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها التقديرية ٣٩٩ر٧٨٥ دينار كما في ٣٠ حزيران 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.

ارنست ويونغ/الأردن



بشر إبراهيم بكر

ترخيص رقم ٥٩٢

ارنست وَيُونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الاردن

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٦ آب ٢٠٢٠

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة
كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣٠ حزيران ٢٠٢٠	إيضاحات	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)		الموجودات
			موجودات غير متداولة -
٢٥٠٦١٢٨	٢٥١٠٣٦٢	٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٠٨٠٣٧٦	٣٠٨٦٠٨١		مشاريع تحت التنفيذ
٤٠٨٢٠٠٦٠	٤٠٦١٦٠١١	٨	استثمارات عقارية
٤٩٩٩٦٩٠	٤٧١٩٣٢٨	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥١٤٠٦٢٥٤	٥٠٩٣١٧٨٢		
			موجودات متداولة -
١٨٠٢٢	١٨٠٢٢		مخزون
٢٠٩٥٨١	٢٧٢٠٨٧		نعم مدينة
٣٣٦٠٤٨	٢٨٨٩٥٦		أرصدة مدينة أخرى
١٧٦٧٧١٩٥	١٧٦٤٠٣٧٢	٥	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٤٧٣٨٦	١٠٣٩٦٣	٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٨٤٨٨٢٣٢	١٩٣٢٣٤٠٠		
٦٩٨٩٤٤٨٦	٧٠٢٥٥١٨٢		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية -
٤٢٠٦٥١٢٩	٤٢٠٦٥١٢٩	١	رأس المال المنفوع
٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩		علاوة اصدار
٢١٧٤٦٩٤	٢١٧٤٦٩٤	٣	احتياطي إجباري
١٤٩٥٧٤٥	١٤٩٥٧٤٥	٣	احتياطي اختياري
١٣٠٩٢٨٧	١٣٠٩٢٨٧		احتياطيات أخرى
(١٧٧١٨٥٩)	(٢١١٣٢٤٣)		احتياطي القيمة العادلة
٢٢٢٩٠٥٠	٢٠٨٩٣٠٨		أرباح مدورة
٥١٧٥٥٧٠٥	٥١٢٧٤٥٧٩		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة -
١١٩٩٠٧٧٤	١٢٥٩٦٥٠٥	١٠	قروض طويلة الأجل
			مطلوبات متداولة -
٢٨٣٣٩٠٢	٢٨٣٣٩٠٢	١٠	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال سنة
٣٠٧١٠٣١	٣٣٠٧١٢٢		نعم وأرصدة دائنة أخرى
٢٤٣٠٧٤	٢٤٣٠٧٤		مخصص ضريبة الدخل
٦١٤٨٠٠٧	٦٣٨٤٠٩٨		
١٨١٣٨٧٨١	١٨٩٨٠٦٠٣		مجموع المطلوبات
٦٩٨٩٤٤٨٦	٧٠٢٥٥١٨٢		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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
للتلاثة والسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

إيضاحات		للتلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران		للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران	
		٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠
		دينار	دينار	دينار	دينار
	إيرادات بيع أراضي	١٨٨٧٦٠٠	-	١٨٨٧٦٠٠	-
	إيرادات إيجارات	١٣٩٧٧٠٧	١٣٥٥٠٨٤	٧٠١٨٤٣	٦٦٢٠٩٤
	مجموع الإيرادات	٣٢٨٥٣٠٧	١٣٥٥٠٨٤	٢٥٨٩٤٤٣	٦٦٢٠٩٤
	كلفة بيع أراضي	(١٤٤٢٩٠١)	-	(١٤٤٢٩٠١)	-
	كلفة إيرادات الإيجارات	(٢٣٥٠٠٣)	(٢٣٢٢٢٨)	(١٢٣٠١٠)	(١١٧٥١٢)
	مصاريف فندق الكومودور	(١٠٤٩٧)	(٩٨٨٦)	(٥١٣٧)	(٤٢٠٧)
	مجعل الريح	١٥٩٦٩٠٦	١١٢٩٧٠	١٠١٨٣٩٥	٥٤٠٣٧٥
	مصاريف إدارية	(١٩٠٨٣٧)	(٢٩٢٥٠٣)	(٨٦٣٦٠)	(١٩٧١٨٥)
	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	-	(٢٦٩٤٦٩)	-	-
	تكاليف تمويل	(٦٣١٦٦٦)	(٦٤٢٦٧٩)	(٣١٤٤٦٢)	(٣٢٨٨٨٣)
	مصاريف أخرى	(٢٢٠٩)	(٤٣٧٦)	(١٩٦٨)	(٢٢٢١)
	(خسارة) ربح الفترة قبل ضريبة الدخل	٧٧٢١٩٤	(٩٦٠٥٧)	٦١٥٦٠٥	١٢٠٨٦
	ضريبة الدخل للفترة	-	-	-	-
	(خسارة) ربح الفترة بعد ضريبة الدخل	٧٧٢١٩٤	(٩٦٠٥٧)	٦١٥٦٠٥	١٢٠٨٦
		فلس/دينار	فلس/دينار	فلس/دينار	فلس/دينار
	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم	٠/٠١٨	(٠/٠٠٢)	٠/٠١٥	٠/٠٠٣

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران		لثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران		
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٧٧٢٠١٩٤	(٩٦٠٠٥٧)	٦١٥٠٦٠٥	١٢٠٠٨٦	(خسارة) ربح الفترة
				بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يتم إعادة تصنيفها من
				خلال الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة بعد
				الضريبة:
				صافي خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
(٢١٣٠١٧)	(٣٨٥٠٦٩)	(١٥٣٠٦٩٢)	(٥٨٠٣٥٣)	الدخل الشامل الآخر
٥٥٩٠١٧٧	(٤٨١٠٢٦)	٤٦١٠٩١٣	(٤٦٠٢٦٧)	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
للشدة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

حقوق ملكية حملة أسهم الشركة الأم

المجموع	أرباح مدورة	احتياطي	القيمة العادلة	احتياطيات أخرى	احتياطي	إحتياطي	إحتياطي	علاوة إصدار	رأس المال
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٥١٧٥٥٧٠٥	٢٢٢٩٧٠٥	(١٧٧١٨٥٩)	١٣٠٩٢٨٧	١٤٩٥٧٤٥	٢٠١٧٤٦٩٤	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩
(٩٦٧٠٥٧)	(٩٦٧٠٥٧)	-	-	-	-	-	-	-	-
(٣٨٥٧٠٦٩)	-	(٣٨٥٧٠٦٩)	-	-	-	-	-	-	-
(٤٨١٢٦٦)	(٩٦٧٠٥٧)	(٣٨٥٧٠٦٩)	-	-	-	-	-	-	-
-	(٤٣٦٨٥)	٤٣٦٨٥	-	-	-	-	-	-	-
٥١٢٧٤٧٧٩	٢٠٨٩٣٠٨	(٢٠١٣٢٤٣)	١٣٠٩٢٨٧	١٤٩٥٧٤٥	٢٠١٨٢٤١٨	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩
٥٢٧٧٦٨٧٥	٢٢٣٠٨١٩	(١٧٠٦٠٨٢)	١٣٠٩٢٨٧	١٤٩٥٧٤٥	٢٠١٨٢٤١٨	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩
٧٧٢١٩٤	٧٧٢١٩٤	-	-	-	-	-	-	-	-
(٢١٣٠١٧)	-	(٢١٣٠١٧)	-	-	-	-	-	-	-
٥٥٩١٧٧	٧٧٢١٩٤	(٢١٣٠١٧)	-	-	-	-	-	-	-
-	(٢٢٠٤١٨)	٢٢٠٤١٨	-	-	-	-	-	-	-
٥٣٢٣٦٧٠٥٢	٢٠٨٢٧٩٥	(١٧٠٥٢٧٨١)	١٣٠٩٢٨٧	١٤٩٥٧٤٥	٢٠١٨٢٤١٨	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩

الرصيد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٩

للشدة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٩ -

الرصيد المعدل كما في أول كانون الثاني ٢٠١٩

ربح الفترة

بنود الدخل الشامل الأخرى

مجموع الدخل الشامل للفترة

حسابات بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من

خلال الدخل الشامل الأخر

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٢ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران		ايضاحات
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٧٧٢,١٩٤	(٩٦,٠٥٧)	الأنشطة التشغيلية
		(خسارة) ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات -
٢٤٣,٤٤٥	٢٤٣,٦٠٥	إستهلاكات
-	٢٦٩,٤٦٩	مخصص خسائر ائتمانية
(٤٤٤,٦٩٩)	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
٦٣١,٦٦٦	٦٤٢,٦٧٩	تكاليف تمويل
		تغيرات رأس المال العامل-
٧٦,١٣٧	(١٥,٤١٤)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٥٠٤,٠٠٠	٢٣٦,٠٩١	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(٢١٨,٢٠٥)	-	ضريبة الدخل المدفوعة
١,٥٦٤,٥٣٨	١,٢٢٨,٠٣٧	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٤,٦٨٠)	(٤٣,٧٩٠)	شراء ممتلكات ومعدات
١,٧٩٧,٢١٩	-	المتحصل من بيع استثمارات عقارية
		المتحصل من شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
(٢,٦٨٧,٦٩٤)	(٥٣٥,٢٠٩)	الشامل الآخر
		المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
٥١٤,٢٢٣	٤٥٦,٤٨٩	الشامل الآخر
(٤,٨٩٠)	(٥,٧٠٥)	مشاريع تحت التنفيذ
(٣٨٥,٨٢٢)	(١٢٨,٢١٥)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٦,٢٠٠,٩٨٠)	(٢٣٢,٦٤٦)	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٤٣١,٠٩٨	٥٧٩,٧٤٤	قروض مستلمة
(١,١٤٨,٠٨٨)	-	تسديد قروض
(٦٣١,٦٦٦)	(٦٤٢,٦٧٩)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٧,٥٤٩,٦٣٦)	(٢٩٥,٥٨١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٦,٣٧٠,٩٢٠)	٨٥٦,٥٧٧	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
١١,٩٢٠,٤٠٢	٢٤٧,٣٨٦	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٥,٥٤٩,٤٨٢	١,١٠٣,٩٦٣	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

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

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

(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 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 المختصرة 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 الأعداد والسياسات المحاسبية

(١-٢) أسس الأعداد -

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران 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 الأخر.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار 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 للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

(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.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

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

نسبة المساهمة %	النشاط الرئيسي	رأس المال المدفوع دينار	البلد	
١٠٠	تطوير أراضي	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة النبال للإسكان محدودة المسؤولية
١٠٠	مقاولات	٥٠.٠٠٠	الأردن	شركة براديس للمقاولات محدودة المسؤولية
١٠٠	إستثمارات عقارية	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة أدم للإستثمارات محدودة المسؤولية
١٠٠	صناعات معمارية	١٠٠.٠٠٠	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية
١٠٠	تطوير أراضي	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة نيبان 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 ضعبة للإستثمارات العقارية
١٠٠	تطوير أراضي	٥٠.٠٠٠	الأردن	شركة تاج المدينة للإسكان محدودة المسؤولية

(٢-٣) التغيرات 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 الشركة 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 ابلاغ سنوية التي بدأت في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٠. وبالتالي، لم يتعين على الشركة إعادة النظر في هذه المعاملات التي حدثت في فترات سابقة. يسمح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات ويجب الإنصاح عنها.

نظراً 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 تطبق 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، لبند التحوط أو أداة التحوط. نتيجة لهذا التعديل، قد يكون هناك عدم تيقن حول توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند 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 بأثر 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 ٣٠ حزيران 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 المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

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 نيبان 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 -

إنما 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 -

إنما 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 دينار (مدققة)	٣٠ حزيران ٢٠٢٠ دينار (غير مدققة)	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:
١٢٣١,٢١٠ ر	١٢٣٩,٣٢٥ ر	شركة الاتحاد للإستثمارات المالية - شركة مساهمة عامة محدودة (الشركة الأم)
٥٩٦٤,٦٥٥ ر	٥٨٤,٠٢٨ ر (٢٦٩,٤٦٩ ر)	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر - شركة مساهمة عامة محدودة (شركة شقيقة)
١٧١٩٥,٦٧٧ ر	١٧٣٧٢,٦٤٠ ر	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

فيما يلي الحركة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣٠ حزيران ٢٠٢٠	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
-	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني
-	٢٦٩ر٤٦٩	إضافات
-	٢٦٩ر٤٦٩	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

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 ٤٧١٩ر٢٤٤ دينار كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ مقابل مبلغ ٤٩٩٩ر٥٨٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ (إيضاح ٩).

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية:

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية للمجموعة مبلغ ٣٠ر٠٠٠ دينار للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ مقابل مبلغ ٣٠ر٠٠٠ دينار للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٩.

(٦) ممتلكات وآلات ومعدات

قامت المجموعة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ بشراء ممتلكات وآلات ومعدات بكلفة ٤٣٧٩٠ دينار (٣٠ حزيران ٢٠١٩: ٤٦٨٠ دينار).

(٧) نقد وإرصدة لدى البنوك

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣٠ حزيران ٢٠٢٠	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٤٧٤٢	٢٤٢٢٠	نقد في الصندوق
٢٤٢ر٦٤٤	١٠٧٩ر٧٤٣	حسابات جارية لدى البنوك
٢٤٧ر٣٨٦	١٠٣ر٩٦٣	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

(أ) استثمارات عقارية

فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣٠ حزيران ٢٠٢٠	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٤٦,٠٧٥,٩٥٨	٤٤,٧٧٦,٩٣٩	الكلفة -
٥٣,٥٠١	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني
(١,٣٥٢,٥٢٠)	-	إضافات
٤٤,٧٧٦,٩٣٩	٤٤,٧٧٦,٩٣٩	إستبعادات - أراضي
		الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة
(٣,٥٣٣,٨٦٦)	(٣,٩٥٦,٨٧٩)	الاستهلاك المتراكم -
(٤٢٣,٠١٣)	(٢٠٤,٠٤٩)	الرصيد كما في أول كانون الثاني
(٣,٩٥٦,٨٧٩)	(٤,١٦٠,٩٢٨)	إستهلاكات
		الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة
٤٠,٨٢٠,٠٦٠	٤٠,٦١٦,٠١١	القيمة الدفترية -
		كما في نهاية 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 ٢٠٥٠، حوض ٨ - الشميساني. حصلت المجموعة على مبلغ ١,٧٩٧,٢١٩ دينار مقابل كلفة بمبلغ ١,٣٥٢,٥٢٠ دينار وحقت ربح بمبلغ ٤٤٤,٦٩٩ دينار من البيع.

في رأي الإدارة أن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تبلغ ٨٩ مليون دينار تقريباً كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (٨٩ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩). تستخدم الإدارة طريقة أسعار السوق الحالية لعقارات مماثلة عند تقييم هذه الاستثمارات.

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣٠ حزيران ٢٠٢٠	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٢,٧٨٥,٣٩٩	٢,٧٨٥,٣٩٩	أراضي

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

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

يمثل هذا البند مساهمة المجموعة في رأسمال الشركات التالية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣٠ حزيران ٢٠٢٠
دينار	دينار
(مدققة)	(غير مدققة)
١٢٦ر٤٢٠	١١٤ر٤٢٤
٤٨٧٣ر١٦٩	٤٦٠٤ر٨٢٠
١٠١	٨٤
٤٩٩٩ر٦٩٠	٤٧١٩ر٣٢٨

أسهم شركات مدرجة / داخل الأردن
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر المساهمة العامة المحدودة
شركة الإتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة
شركة التجمعات للمشاريع السياحية المساهمة العامة المحدودة

إن تفاصيل الحركة على احتياطي القيمة العادلة هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣٠ حزيران ٢٠٢٠
دينار	دينار
(مدققة)	(غير مدققة)
(١.٠٦٠.١٨٢)	(١.٧٧١.٨٥٩)
(١.٨٢٧.٠١٠)	(٣٨٥.٠٦٩)
١.١١٥.٣٣٣	٤٣.٦٨٥
(١.٧٧١.٨٥٩)	(٢.١١٣.٢٤٣)

رصيد بداية السنة
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
رصيد نهاية السنة

(١٠) قروض

يمثل هذا البند تفاصيل القرض الممنوح من البنك الاستثماري:

أقساط قروض					
٣١ كانون الأول ٢٠١٩ (مدققة)			٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)		
المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
١٤٨٢٤ر٦٧٦	١١٩٩٠.٧٧٤	٢٨٣٣ر٩٠٢	١٥٤٣٠ر٤٠٧	١٢٥٩٦ر٥٠٥	٢٨٣٣ر٩٠٢
١٤٨٢٤ر٦٧٦	١١٩٩٠.٧٧٤	٢٨٣٣ر٩٠٢	١٥٤٣٠ر٤٠٧	١٢٥٩٦ر٥٠٥	٢٨٣٣ر٩٠٢

البنك الاستثماري - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٩ على قرض متناقص بقيمة ١٧ر٠٠٠ر٠٠٠ 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 ١٧ر٠٠٠ر٠٠٠ 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.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

(١١) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة

٣٠ حزيران ٢٠١٩	٣٠ حزيران ٢٠٢٠	
(غير منققة)	(غير منققة)	
٧٧٢١٩٤	(٩٦,٠٥٧)	(خسارة) ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة (دينار)
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
٠/٠١٨	(٠/٠٠٢)	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
٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة)

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

المجموع	قطاع تطوير الأراضي	قطاع الاستثمارات العقارية	
دينار	دينار	دينار	
			للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة) -
			الإيرادات:
١,٣٥٥,٠٨٤	١,٠٤٥,٠٠٥	١,٢٥٠,٥٧٩	الإيرادات
(٩٦,٠٥٧)	٨٠,٩١٣	(١٧٦,٩٧٠)	نتائج الأعمال:
			(خسارة) ربح الفترة
			معلومات القطاعات الأخرى:
(٢٤٣,٦٠٥)	(٦,٤٤١)	(٢٣٧,١٦٤)	إستهلاكات
(٦٤٢,٦٧٩)	-	(٦٤٢,٦٧٩)	تكاليف تمويل
			للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٩ (غير مدققة) -
			الإيرادات:
٣,٢٨٥,٣٠٧	١,١٥٩,٩٣٥	٣,١٦٩,٣٧٢	الإيرادات
٧٧٢,١٩٤	٩١,٦٨٧	٦٨٠,٥٠٧	نتائج الأعمال:
			ربح الفترة
			معلومات القطاعات الأخرى:
(٢٤٣,٤٤٥)	-	(٢٤٣,٤٤٥)	إستهلاكات
(٦٣١,٦٦٦)	-	(٦٣١,٦٦٦)	تكاليف تمويل
			كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٠ (غير مدققة) -
			الموجودات والمطلوبات:
٧٠,٢٥٥,١٨٢	٢,٤٩٨,٥٣٢	٦٧,٧٥٦,٦٥٠	موجودات القطاع
١٩,٠٨٠,٦٠٣	١٨٣,٩٢٦	١٨,٨٩٦,٦٧٧	مطلوبات القطاع
			كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ (مدققة) -
			الموجودات والمطلوبات:
٦٩,٨٩٤,٤٨٦	٢,٥٠٦,٩٩٨	٦٧,٣٨٧,٤٨٨	موجودات القطاع
١٨,١٣٨,٧٨١	٢٧٥,٣١٤	١٧,٨٦٣,٤٦٧	مطلوبات القطاع

(١٣) انتشار فايروس 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.