

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)

٣١ آذار ٢٠٢١

**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 ٢٠٢١ والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ 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 "النقاير 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 مراجع 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**

بناءً على مراجعتنا لم تسترع 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 (٩) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٣٩٩ر٧٨٥ دينار كما في ٣١ آذار ٢٠٢١.

**ارنست ويونغ**  
محاسبون قانونيون  
عمان - الاردن

ارنست ويونغ/الأردن

وضاح عصام براقوي

ترخيص رقم ٥٩١

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٩ نيسان ٢٠٢١

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة  
كما في ٣١ آذار ٢٠٢١

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ دينار	٣١ آذار ٢٠٢١ دينار	إيضاحات	الموجودات
(مدققة)	(غير مدققة)		
			موجودات غير متداولة -
٢٤٩٩٨٣٠	٢٣٢٨٣٦٣	٦	ممتلكات ومعدات
٣٠٩٠٩٧١	٣٠٩٣٤١٦	٧	مشاريع تحت التنفيذ
٤٠٩١٥٤٤١	٤٠٥٣٣١٤	٩	استثمارات عقارية
٦٢١٠٧٢٩	٦٤٢٧٠١١	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٢٢١٦٩٧١	٥١٩٠٢١٠٤		
			موجودات متداولة -
٢٨٦٧٩٣	٣٥١٠٩٨		ذمم مدينة
٢٨٩٥٥٤	٢٨٤٢١٢		أرصدة مدينة أخرى
١٧١٧٨٥٤٣	١٦٩٣٥٧٠٥	٥	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٥٠٦٧١٧	٣٢٦٢٢٩	٨	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٨٢٦١٦٠٧	١٧٨٩٧٢٤٤		
٧٠٤٧٨٥٧٨	٦٩٧٩٩٣٤٨		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية -
			حق ملكية حملة أسهم الشركة الأم -
٤٢٠٦٥١٢٩	٤٢٠٦٥١٢٩		رأس المال المدفوع
٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩		علاوة اصدار
٢١٧٤٦٩٤	٢١٧٤٦٩٤		احتياطي إجباري
١٤٩٥٧٤٥	١٤٩٥٧٤٥		احتياطي اختياري
١٣٠٩٢٨٧	١٣٠٩٢٨٧		احتياطيات أخرى
(١٧٦٠٩٢٩)	(٢٠١٣٦٧٨)	١٠	احتياطي القيمة العادلة
١٣١٣٩٥١	١٣١٣٩٥١		أرباح مدورة
٥٠٨٥١٥٣٦	٥٠٨١٨٩٤٩		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة -
١١٧٠٨٥٩٥	١١٩٩٩٥١٠	١١	قروض طويلة الأجل
٧٩٦٣٩٨	٧٩٦٣٩٨		شيكات مؤجلة طويلة الأجل
١٢٥٠٤٩٩٣	١٢٧٩٥٩٠٨		
			مطلوبات متداولة -
٢٩٢٠٠٦٤	٢٩٢٠٠٦٤	١١	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
٣٩٥٨٩١١	٣٩٢١٣٥٣		ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٢٤٣٠٧٤	٢٤٣٠٧٤		مخصص ضريبة الدخل
٧١٢٢٠٤٩	٦٥٨٤٩٩١		
١٩٦٢٧٠٤٢	١٩٣٨٠٣٩٩		مجموع المطلوبات
٧٠٤٧٨٥٧٨	٦٩٧٩٩٣٤٨		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الأرباح أو الخسائر المرحلية الموحدة المختصرة  
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ (غير مدققة)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار (غير مدققة)

إيضاحات	٢٠٢١	٢٠٢٠
	دينار	دينار

**الإيرادات:**

إيرادات إيجارات	٨٢٥٦٩٣	٦٩٢٩٩٠
أرباح بيع استثمارات عقارية	٤٨٩٨	-
<b>مجموع الإيرادات</b>	<b>٨٣٠٥٩١</b>	<b>٦٩٢٩٩٠</b>
كلفة إيرادات الإيجارات	(١١٦٦٦٨)	(١١٤٧١٦)
مصاريف فندق الكومودور	(٧٦٥٣)	(٥٦٧٩)
<b>مجموع الربح</b>	<b>٧٠٦٢٧٠</b>	<b>٥٧٢٥٩٥</b>

مصرف تدني ممتلكات ومعدات	(١٥٦٩٢٠)	-
مصاريف إدارية	(١٠٨٤٣٩)	(٩٥٣١٨)
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(٢٧٠١٥٨)	(٢٦٩٤٦٩)
تكاليف تمويل	(٣٣٨٠١١)	(٣١٣٧٩٦)
مصاريف أخرى	-	(٢١٥٥)
<b>خسارة الفترة</b>	<b>(١٦٧٢٥٨)</b>	<b>(١٠٨١٤٣)</b>

فلس/دينار	فلس/دينار
-----------	-----------

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة العائد إلى مساهمي الشركة	١٢	(٠/٠٠٤)	(٠/٠٠٣)
--	----	---------	---------

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة  
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ (غير مدققة)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		إيضاح	
٢٠٢٠	٢٠٢١		
دينار	دينار		
(١٠٨١٤٣)	(١٦٧٢٥٨)		خسارة الفترة
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يتم إعادة تصنيفها من خلال الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة بعد الضريبة:			
(٣٢٦٧١٦)	(٢٦٥٣٢٩)	١٠	صافي خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٤٣٤٨٥٩)	(٤٣٢٥٨٧)		مجموع الدخل الشامل للفترة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة  
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ (غير مدققة)

حق ملكية حملة أسهم الشركة الأم							
رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	إحتياطيات أخرى	إحتياطي القيمة العادلة*	أرباح مدورة	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ -							
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,١٧٤,٦٩٤	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(١,٧٦٠,٩٢٩)	١,٣١٣,٩٥١	٥٠,٨٥١,٥٣٦
-	-	-	-	-	-	(١,٦٧,٢٥٨)	(١,٦٧,٢٥٨)
-	-	-	-	-	(٢٦٥,٣٢٩)	-	(٢٦٥,٣٢٩)
-	-	-	-	-	(٢٦٥,٣٢٩)	(١,٦٧,٢٥٨)	(٤٣٢,٥٨٧)
-	-	-	-	-	١٢,٥٨٠	(١٢,٥٨٠)	-
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,١٧٤,٦٩٤	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(٢,٠١٣,٦٧٨)	١,١٣٤,١١٣	٥٠,٤١٨,٩٤٩
الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠٢١							
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ -							
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,١٧٤,٦٩٤	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(١,٧٧١,٨٥٩)	٢,٢٢٩,٠٥٠	٥١,٧٥٥,٧٠٥
-	-	-	-	-	-	(١,٠٨,١٤٣)	(١,٠٨,١٤٣)
-	-	-	-	-	(٣٢٦,٧١٦)	-	(٣٢٦,٧١٦)
-	-	-	-	-	(٣٢٦,٧١٦)	(١,٠٨,١٤٣)	(٤٣٤,٨٥٩)
-	-	-	-	-	١٢,٧٦٦	(١٢,٧٦٦)	-
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,١٧٤,٦٩٤	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(٢,٠٨٥,٨٠٩)	٢,١٠٨,١٤١	٥١,٣٢٠,٨٤٦
الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠٢٠							

\* يحظر التصرف بمبلغ ٢,٠١٣,٦٧٨ دينار من الأرباح المدورة كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ والذي يمثل صافي الرصيد السالب من احتياطي القيمة العادلة.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة  
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ (غير مدققة)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار		إيضاحات
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
<b>الأنشطة التشغيلية</b>		
(١٠٨١٤٣)	(١٦٧٢٥٨)	خسارة الفترة
<b>تعديلات -</b>		
١٦٥٥٢	١٥٥٤٢	٦ إستهلاكات على الممتلكات والمعدات
٢٦٩٤٦٩	٢٧٠١٥٨	٥ مخصص خسائر ائتمانية
١٠٤٧٥٢	١٠٥٦٥٩	٩ استهلاكات استثمارات عقارية
٣١٣٧٩٦	٣٣٨٠١١	تكاليف تمويل
-	(٤٨٩٨)	٩ أرباح بيع استثمارات عقارية
-	١٥٦٩٢٠	٦ مصروف تدني على الممتلكات والمعدات
<b>تغيرات رأس المال العامل -</b>		
١٨	(٥٨٩٦٣)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٤٢٥٦٤٠)	(٥٨٤٦٥٤)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
١٧٠٨٠٤	٧٠٥١٧	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
<b>الأنشطة الاستثمارية</b>		
(٦٨٤٠)	(٩٩٥)	٦ شراء ممتلكات ومعدات
(١٠٢١٥٠)	(٦٨٦٦١٣)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	٢٦١٣٦٦	٩ المتحصل من بيع استثمارات عقارية
١٠٢٣	٢٠٥٠٠٢	المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣٢٦٠)	(٢٤٤٥)	إضافات على مشاريع تحت التنفيذ
(١١١١٢٧)	(٢٢٣٦٨٥)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
<b>الأنشطة التمويلية</b>		
٢٩٧٦٧١	-	قروض مستلمة
(٢٩٠٨٦٣)	(٢٧٣٢٠)	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
(٣١٣٧٩٦)	-	تكاليف تمويل مدفوعة
(٣٠٦٩٨٨)	(٢٧٣٢٠)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٢٤٧٣١١)	(١٨٠٤٨٨)	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٢٤٧٣٨٦	٥٠٦٧١٧	٨ النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٧٥	٣٢٦٢٢٩	٨ النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ 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 ٢٠٢١ 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 ٢٠٢١ 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 الآخر.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهر 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 ٢٠٢٠. كما أن نتائج الأعمال للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

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

### (٢-٢) أسس 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.



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة  
٣١ آذار ٢٠٢١

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

لم تقم الشركات التابعة للمجموعة بممارسة أي نشاط خلال الفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ والسنوات السابقة حيث أن هذه الشركات غير عاملة.

#### (٣-٢) التغيرات في السياسات المحاسبية -

##### 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 ٢٠٢٠، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢١:

المرحلة الثانية من إصلاح IBOR (سعر الفوائد المعروضة بين البنوك): - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) ، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) ، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) ، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦).

توفر المرحلة الثانية من إصلاح IBOR إعفاءات مؤقتة والمتعلقة بالأثر على التقارير المالية عند استبدال المرجع المستخدم لتحديد سعر الفائدة IBOR بمرجع يعتمد على العائد شبه الخالي من المخاطر. تشمل التعديلات التطبيقات العملية التالية:

- التطبيق العملي ليتم التعامل مع التغيرات التعاقدية والتغيرات على التدفقات النقدية الناتجة عن تغير سعر الفائدة المرجعي كتغييرات في سعر الفائدة المتغير، بما يعادل الحركة على سعر الفائدة في السوق.
- تتطلب الإعفاءات من المجموعة تعديل التعريفات المستخدمة في توثيق عمليات التحوط ووصف أداة التحوط مع استمرارية علاقات التحوط للشركة عند استبدال المرجع المستخدم لتحديد سعر الفائدة الحالي بمرجع يعتمد على العائد الخالي من المخاطر.
- يجوز للمجموعة استخدام سعر فائدة غير محدد تعاقدياً، للتحوط لمخاطر التغير في القيمة العادلة أو أسعار الفائدة في حال تم تحديد مخاطر أسعار الفائدة بشكل منفصل.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة. سوف تقوم المجموعة باستخدام هذه التطبيقات العملية في الفترات المستقبلية إذا أصبحت قابلة للتطبيق.

### (٣) الاحتياطات القانونية

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

### (٤) ضريبة الدخل

لم يتم احتساب مصروف ضريبة الدخل للمجموعة للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ وذلك لزيادة المصاريف عن الإيرادات وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨ والذي عدل قانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لعام ٢٠١٤. ان نسبة ضريبة الدخل القانونية لنشاط المجموعة الاستثمارات العقارية هي ٢٠٪ بالإضافة الى 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 ٢٠١٥.

#### شركة الاتحاد لتطوير الأراضي فرع العقبة -

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

#### 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 ألفرط 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 ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)
٥٦٦٠٩٦٤	٥٦٨٧٩٥٩
١٢٣٢٥٧٥٠	١٢٣٢٦٠٧٥
١٧٩٨٦٧١٤	١٨٠١٤٠٣٣
(٨٠٨١٧١)	(١٠٧٨٣٢٩)
١٧٩١٧٨٥٤٣	١٦٩٣٥٧٠٥

#### مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:

شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (شركة شقيقة)  
شركة الإتحاد للاستثمارات المالية (الشركة الأم)

ينزل: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة \*

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة  
٣١ آذار ٢٠٢١

\*فيما يلي الحركة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
-	٨٠٨١٧١	الرصيد كما في أول كانون الثاني
٨٠٨١٧١	٢٧٠١٥٨	إضافات
٨٠٨١٧١	١٠٧٨٣٢٩	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 ٦٤٢٦٩٢١ دينار كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ مقابل مبلغ ٦٢٣٩ر٢١٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (إيضاح ١٠). بلغ التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبلغ (٣٢٩ر٢٦٥) دينار كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ مقابل مبلغ (٢٠٦ر١١٥) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، لا تحمل هذه المبالغ تواريخ استحقاق محددة، وتستحق عند الطلب.

#### رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية:

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية للمجموعة مبلغ ١٥٠٠٠٠ دينار للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ مقابل مبلغ ١٥٠٠٠٠ دينار للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠.

#### (٦) ممتلكات ومعدات

قامت المجموعة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ بشراء ممتلكات ومعدات بكلفة ٩٩٥ دينار (٣١ آذار ٢٠٢٠: ٦٨٤٠ دينار). وبلغت الاستهلاكات على الممتلكات والآلات والمعدات خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ مبلغ ١٥٥٤٢ دينار (٣١ آذار ٢٠٢٠: ١٦٥٥٢ دينار).

بلغ مصروف التدني على الممتلكات والمعدات خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ مبلغ ١٥٦٩٢٠ دينار (٢٠٢٠: لا يوجد) والذي يمثل مصاريف هندسية كانت قد تم رسملتها على الأرض التي تخص مشروع الهوليدي ان، حيث لم يتم استكمال المشروع نتيجة تأثير فيروس كورونا على الاعمال والاقتصاد المحلي والعالمي، علما انه لا يوجد نية لإدارة المجموعة لاستكمال المشروع في الوقت الراهن.

#### (٧) مشاريع تحت التنفيذ

يمثل هذا البند مشروع شاليهات زارا في البحر الميت. إن الكلفة المتوقعة لإنجاز هذا المشروع تبلغ ٣٥٠٠٠٠٠٠ دينار كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٣٥٠٠٠٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠)، حيث لم يتم استكمال المشروع نتيجة جائحة كورونا ولم تقم الإدارة بتحديد تاريخ انتهاء المشروع حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة.

(٨) نقد وارصدة لدى البنوك

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٤٦١٤	٦٣٢٠	نقد في الصندوق
٥٠٢١٠٣	٣١٩٩٠٩	حسابات جارية لدى البنوك
٥٠٦٧١٧	٣٢٦٢٢٩	

(٩) استثمارات عقارية

فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٤٤٧٧٦٩٣٩	٤٤٧٧٦٩٣٩	الكلفة -
-	(٢٥٦٤٦٨)	الرصيد كما في أول كانون الثاني *
٤٤٧٧٦٩٣٩	٤٤٥٢٠٤٧١	استبعادات - أراضي **
		الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة
(٣٩٥٦٨٧٩)	(٤٣٦١٤٩٨)	الاستهلاك المتراكم -
(٤٠٤٦١٩)	(١٠٥٦٥٩)	الرصيد كما في أول كانون الثاني
(٤٣٦١٤٩٨)	(٤٤٦٧١٥٧)	استهلاكات
		الرصيد كما في الفترة/السنة
٤٠٤١٥٤٤١	٤٠٥٣٣١٤	القيمة الدفترية كما في الفترة/السنة

\* يتضمن هذا البند أراضي مرهونة للبنك الاستثماري بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٧٠٠٠٠٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا.

\*\* قامت المجموعة خلال الفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ ببيع قطعة أرض من أراضي خان الزبيب بمبلغ ٢٦١٣٦٦ دينار مقابل كلفة بمبلغ ٢٥٦٤٦٨ دينار وحقت ربح بمبلغ ٤٨٩٨ دينار من هذا البيع.

في رأي الإدارة فإن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تبلغ ٨٦ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ (٨٩ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠). تستخدم الإدارة طريقة أسعار السوق الحالية لعقارات مماثلة عند تقييم هذه الاستثمارات.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة  
٣١ آذار ٢٠٢١

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	أراضي
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٢٧٨٥٣٩٩ر	٢٧٨٥٣٩٩ر	

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

يمثل هذا البند مساهمة المجموعة في رأسمال الشركات التالية:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	أسهم شركات مدرجة / داخل الأردن
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر المساهمة العامة المحدودة شركة الإتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة شركة التجمعات للمشاريع السياحية المساهمة العامة المحدودة
٢٤٣٨٣٣ر	٥٦٥٤٠٥ر	
٥٩٦٦٨٠٦ر	٥٨٦١٥١٦ر	
٩٠	٩٠	
٦٢١٠٧٢٩ر	٦٤٢٧٠١١ر	

إن تفاصيل الحركة على احتياطي القيمة العادلة هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	٣١ آذار ٢٠٢١	رصيد بداية الفترة/ السنة
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٧٧١٨٥٩ر)	(١٧٦٠٩٢٩ر)	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١١٥٢٠٦ر)	(٢٦٥٣٢٩ر)	رصيد نهاية الفترة/ السنة
١٢٦١٣٦ر	١٢٥٨٠ر	
(١٧٦٠٩٢٩ر)	(٢٠١٣٦٧٨ر)	

(١١) قروض

يمثل هذا البند تفاصيل القرض الممنوح من البنك الاستثماري:

أقساط قروض						
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (مدققة)			٣١ آذار ٢٠٢١ (غير مدققة)			
عملة						
القرض			قصيرة الاجل	طويلة الأجل	المجموع	
دينار			دينار	دينار	دينار	
البنك الاستثماري	دينار	٢٠٦٤.٠٠٠	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠
	دينار	٢٠٦٤.٠٠٠	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠

#### البنك الاستثماري - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٨ على قرض متناقص بقيمة ١٧٠٠٠٠٠٠٠ دينار وبنسبة فائدة سنوية قدرها ٨٪. يستغل جزء من حصيلة القرض لتسديد الالتزامات البنكية الممنوحة للشركة من البنك الاردني الكويتي والبالغة بحدود ٣٢٠٠٠٠٠٠ دينار وتسديد حسابات الهامش وبقيمة ١٢٠٠٠٠٠٠ دينار لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركتها الشقيقة والشركة الأم لدى شركات 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 مرهون بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٧٠٠٠٠٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا.

#### (١٢) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة

٣١ آذار ٢٠٢٠ (غير مدققة)	٣١ آذار ٢٠٢١ (غير مدققة)	
(١٠٨١٤٣)	(١٦٧٢٥٨)	خسارة الفترة العائد لمساهمي الشركة (دينار)
٤٢٠٦٥١٢٩	٤٢٠٦٥١٢٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
(٠/٠٠٣)	(٠/٠٠٤)	الحصة الأساسية للسهم من خسارة الفترة العائد إلى مساهمي الشركة (فلس/دينار)

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

#### (١٣) 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 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 الاستثمارات بالأسهم.

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 بتقييم 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 ٢٠٢١

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

المجموع	قطاع الاستثمارات بالأسهم	قطاع الاستثمارات العقارية	
دينار	دينار	دينار	
<b>للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ (غير مدققة) -</b>			
<u>الإيرادات:</u>			
٨٢٥٠٦٩٣	-	٨٢٥٠٦٩٣	الإيرادات
(١٢٥٨٠)	(١٢٥٨٠)	-	صافي خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>نتائج الأعمال:</u>			
(٤٣٢٥٨٧)	(٢٦٥٣٢٩)	(١٦٧٢٥٨)	مجموع الدخل الشامل للسنة
<u>معلومات القطاعات الأخرى:</u>			
(١٢١٢٠١)	-	(١٢١٢٠١)	استهلاكات
(٣٣٨٠١١)	-	(٣٣٨٠١١)	تكاليف تمويل
<b>للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠ (غير مدققة) -</b>			
<u>الإيرادات:</u>			
٦٩٢٠٩٩٠	-	٦٩٢٠٩٩٠	الإيرادات
(٣٢٦٧١٦)	(٣٢٦٧١٦)	-	صافي خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>نتائج الأعمال:</u>			
(٤٣٤٨٥٩)	(٣٢٦٧١٦)	(١٠٨١٤٣)	مجموع الدخل الشامل للسنة
<u>معلومات القطاعات الأخرى:</u>			
(١٢١٣٠٤)	-	(١٢١٣٠٤)	استهلاكات
(٣١٣٧٩٦)	-	(٣١٣٧٩٦)	تكاليف تمويل
<b>كما في ٣١ آذار ٢٠٢١ (غير مدققة) -</b>			
<u>الموجودات والمطلوبات:</u>			
٦٩٠٧٩٩٣٤٧	٦٤٢٧٠١١	٦٣٣٧٢٣٣٦	موجودات القطاع
١٩٣٨٠٣٩٩	-	١٩٣٨٠٣٩٩	مطلوبات القطاع
<b>كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (مدققة) -</b>			
<u>الموجودات والمطلوبات:</u>			
٧٠٤٧٨٥٧٨	٦٢١٠٧٢٩	٦٤٢٦٧٨٤٩	موجودات القطاع
١٩٦٢٧٠٤٢	-	١٩٦٢٧٠٤٢	مطلوبات القطاع

#### (١٤) انتشار فايروس كورونا (كوفيد - ١٩) وأثره على المجموعة

تأثر الاقتصاد العالمي بنقشي فيروس كورونا والذي أدى الى اضطراب جوهري في الاقتصاد العالمي ومختلف قطاعات الأعمال. وبالتالي انعكس ذلك على قطاع الاستثمارات العقارية وقطاع الاستثمارات في أسهم الشركات الذي تأثر بتعليق أنشطة الأعمال بما فيها المشاريع تحت التنفيذ والحجر الصحي الموسع الذي تم فرضه بالإضافة الى تأثير إجراءات حكومية أخرى اتخذت لمكافحة الفيروس.

تستمر الحكومة بإصدار تعليمات فرض الحظر الشامل يوم الجمعة وزيادة ساعات الحظر الجزئي لتصبح من السادسة مساءً للمنشآت والسابعة مساءً للأفراد خلال باقي الأسبوع. وعلى ضوءه، تتأثر بعض أنشطة المجموعة التشغيلية بالظروف الراهنة والتي كان لها انعكاس سلبي على نتائج أعمال المجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ مقارنة بالثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٠.

#### الإيرادات

قامت إدارة المجموعة باتخاذ الإجراءات المناسبة لتمكينها من استمرارها بنشاطها في ضوء الظروف الراهنة، حيث تقوم بمراقبة ومتابعة الإيرادات بشكل مستمر.

#### مشروع تحت التنفيذ

توقفت الاعمال القائمة على مشروع شاليهات زارا (البحر الميت) عند بدء الجائحة مما أدى الى تأجيل موعد انتهاء هذه المشاريع. هذا ولم تقم الإدارة بتحديد تاريخ انتهاء المشروع حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

#### ممتلكات ومعدات

بلغ مصروف التدني على الممتلكات والمعدات خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ مبلغ ١٥٦٩٢٠ دينار (٢٠٢٠: لا يوجد) والذي يمثل مصاريف هندسية كانت قد تم رسملتها على الأرض التي تخص مشروع الهوليدي ان، حيث لم يتم استكمال المشروع نتيجة تأثير فيروس كورونا على الاعمال والاقتصاد المحلي والعالمي، علما انه لا يوجد نية لإدارة المجموعة لاستكمال المشروع في الوقت الراهن.