

شركة الاتحاد لتطوير الأراضى المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)

٣٠ أيلول ٢٠٢٢

**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 ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ 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 للتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حولها. إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى 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 تمكننا 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 تسترعب انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

فقرات تأكيدية

- كما هو مبين في إيضاح (٦) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٣٩٩ر٧٨٥ر٢ دينار كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢.
- نلفت الانتباه إلى إيضاح (٧) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة حيث تمتلك الشركة ٢٦٣ر٦٠٩ر٢ سهم بالشركة الأم "شركة الاتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة" بقيمة ٣١٨ر٦١ر٢ دينار. هذا وتنص المادة (٢٠٤) الفقرة - ج- من قانون الشركات الأردني رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه يحظر على الشركة التابعة تملك أي سهم أو حصة في الشركة القابضة.

إرنست ويونغ الأردن

علي حسن سمارة
ترخيص رقم ٥٠٣

إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٣١ تشرين الأول ٢٠٢٢

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة
كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		موجودات غير متداولة -
(مدققة)	(غير مدققة)		ممتلكات وآلات ومعدات
٢٢٦٧٩٤٣	٢٢٣٤١٤١	٤	مشاركات تحت التنفيذ
٣٠٩٩٩٣٦	٣١٠٨٠٨٦	٥	استثمارات عقارية
٣٨١٨٢٣٧٣	٣٧٨٧٦٢٢٦	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٩٠٦٦٨٦٨	٢٦٤٢٩٩٦	٧	
٥٢٦١٧١٢٠	٤٥٨٦١٤٤٩		موجودات متداولة -
٣٩٠٣٣٠	٣٢٣٥٨٥		ذمم مدينة
٥٥٥٨٣٩	٨٢١٩٧٢		أرصدة مدينة أخرى
١٦٥١٦٨٩٠	١٦٤٦٢٨٣١	٨	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٣٥٣٩	٧٨٨٢٠٣	٩	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٧٤٦٦٥٩٨	١٨٣٩٦٥٩١		مجموع الموجودات
٧٠٨٣٧١٨	٦٤٢٥٨٠٤٠		
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية -
٤٢٠٦٥١٢٩	٤٢٠٦٥١٢٩	١	رأس المال المدفوع
٤٢٥٣٣٦٥٩	٤٢٥٣٣٦٥٩		علاوة اصدار
٢٢٩٣١٠٢	٢٢٩٣١٠٢		احتياطي إجباري
١٤٩٥٧٤٥	١٤٩٥٧٤٥		احتياطي اختياري
١٣٠٩٢٨٧	١٣٠٩٢٨٧		احتياطيات أخرى
(٣٨٩٨٩٥٩)	(٣٧٣٤٢٣٥)	٧	احتياطي القيمة العادلة
١٤٧١٧١٠	(٢٤٩٧٧٨)		(خسائر متراكمة) أرباح مدورة
٤٨٩٨٩٦٧٣	٤٧٤٣٢٩٠٩		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات -
			مطلوبات غير متداولة -
١٠٩٠٨٥٢٣	٩٨٧٦٤٩٦	١٠	قروض طويلة الأجل
٣٦٧٩٢٠	٢٢٢٨٥٤		شيكات مؤجلة طويلة الأجل
١١٢٧٦٤٤٣	١٠٠٩٩٣٥٠		
			مطلوبات متداولة -
٢٩٢٣٥٠٠	٣٤٩٣٥٧٤	١٠	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال سنة
١٠٠١٩٢٠	٨٣٥٢٠٢		شيكات مؤجلة تستحق خلال سنة
٥٢٠٨٤١١	١٥٧٠٥٩٢		ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٦٨٣٧٧١	٨٢٦٤١٣	١١	مخصص ضريبة الدخل
٩٨١٧٦٠٢	٦٧٢٥٧٨١		مجموع المطلوبات
٢١٠٩٤٠٤٥	١٦٨٢٥١٣١		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
٧٠٨٣٧١٨	٦٤٢٥٨٠٤٠		

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 وللتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

إيضاحات	للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		للتلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		
	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	
	دينار	دينار	دينار	دينار	
١٣ إيرادات إيجارات	٨٦٦,٠٥٧	٨٥٠,٧٠١	٢٥٦٦,٦٨٥	٢٥١٠,٨٠٦	
أرباح بيع استثمارات عقارية	-	١٥٩٦,٦٤٢	-	١٥٢٨,١٥٩	
مجموع الإيرادات	٨٦٦,٠٥٧	٢,٤٤٧,٣٤٣	٢,٥٦٦,٦٨٥	٤,٠٣٨,٩٦٥	
كلفة إيرادات الإيجارات	(١١٥,٠٠١)	(١١٠,٠٨٧)	(٣٦٩,٧٩٦)	(٣٤٤,٦٨١)	
مصاريف فندق الكومودور	(٦٧)	(٦٦٣٨)	(٥٨٩٦)	(١٧٥,١٩٨)	
مجموع الربح	٧٥٠,٩٨٩	٢,٣٣٠,٦١٨	٢,١٩٠,٩٩٣	٣,٥١٩,٠٨٦	
مصاريف إدارية	(٧٦,٤٩٦)	(١٠٦,٧٥٨)	(٢٤٠,٥١٣)	(٣٠٤,٢٧٥)	
تكاليف تمويل	(٣٧٦,٨٥٤)	(٣٦٨,٨٨٥)	(١١٥,٥٣١)	(١,٠٦٠,٤٧٢)	
٢-٢ خسائر ناتجة عن تصفية شركات تابعة	-	-	(٧٢,٨٤٢)	-	
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على أرصدة مدينة أخرى	-	(١٩,٥٧٥)	-	(١٩,٥٧٥)	
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	-	(٢٣٤,٠٩٠)	-	(٧٩٢,٤٧٨)	
إيرادات أخرى، بالصافي	-	٢٤٠٠	٤٠,٤١٠	٢٤٠٠	
ربح الفترة قبل ضريبة الدخل	٢٩٧,٦٣٩	١,٦٠٣,٧١٠	٨٠٢,٥١٧	١,٣٤٤,٦٨٦	
١١ ضريبة الدخل للفترة	(١٤٤,٠٥٠)	-	(١٤٤,٠٥٠)	-	
ربح الفترة	١٥٣,٥٨٩	١,٦٠٣,٧١٠	٦٥٨,٤٦٧	١,٣٤٤,٦٨٦	
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم	٠/٠٠٤	٠/٠٣٨	٠/٠١٦	٠/٠٣٢	

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 وللتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		للتلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	دينار	دينار	
١٣٤٤٦٨٦	٦٥٨٤٦٧	١٦٠٣٧١٠	١٥٣٥٨٩	ربح الفترة
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يتم إعادة تصنيفها من خلال الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة بعد الضريبة:				
(١٣٥٢٨٧١)	(٢٢١٥٢٣١)	٦٤٨٤٧٨	(٧١٤٧٥٩)	التغير في القيمة العادلة للموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٨١٨٥)	(١٥٥٦٧٦٤)	٢٢٥٢١٨٨	(٥٦١١٧٠)	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
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

رأس المال	علاوة إصدار	إجمالي	احتياطي	احتياطي	احتياطيات أخرى	القيمة العادلة	أرباح مدورة	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	اختياري	دينار	دينار	دينار	دينار
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,٢٩٣,١٠٢	-	-	١,٣٠٩,٣٨٧	(٣,٨٩٨,٩٥٩)	١,٤٧١,٧١٠	٤٨,٩٨٩,٦٧٣
-	-	-	-	-	-	-	٦٥٨,٤٦٧	٦٥٨,٤٦٧
-	-	-	-	-	-	(٢,٢١٥,٢٣١)	-	(٢,٢١٥,٢٣١)
-	-	-	-	-	-	(٢,٢١٥,٢٣١)	٦٥٨,٤٦٧	(١,٥٥٦,٧٦٤)
-	-	-	-	-	-	٢,٣٧٩,٩٥٥	(٢,٣٧٩,٩٥٥)	-
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,٢٩٣,١٠٢	-	١,٤٤٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٣٨٧	(٣,٨٩٨,٩٥٥)	(٢,٤٩,٧٧٨)	٤٧,٤٣٢,٩٠٩

الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠٢٢
ربح الفترة
بنود الدخل الشامل الأخرى
مجموع الدخل الشامل للفترة
الخصائر الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الأخر

الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢١ -

٢٠٢١	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,١٧٤,٦٩٤	١,٤٤٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٣٨٧	(١,٧٦٠,٩٢٩)	١,٣١٣,٩٥١	٥٠,٨٥١,٥٣٦
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	١,٣٤٤,٦٨٦	١,٣٤٤,٦٨٦
بنود الدخل الشامل الأخرى	-	-	-	-	-	(١,٣٥٢,٨٧١)	-	(١,٣٥٢,٨٧١)
مجموع الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	(١,٣٥٢,٨٧١)	١,٣٤٤,٦٨٦	(٨١,٨٥)
الخصائر الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	١,٨٨,٦٨٩	(١,٨٨,٦٨٩)	-
الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢١	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,١٧٤,٦٩٤	١,٤٤٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٣٨٧	(٢,٩٢٥,١١١)	٢,٤٦٩,٩٤٨	٥٠,٨٤٣,٣٥١

*يحظر التصرف بمبلغ ٢٣٥,٧٣٤ دينار من الأرباح المدورة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ والذي يمثل صافي الرصيد السالب من احتياطي القيمة العادلة.

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
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		إيضاحات	
٢٠٢١	٢٠٢٢		
دينار	دينار		
الأنشطة التشغيلية			
١٣٤٤٦٨٦	٨٠٢٥١٧		ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
			تعديلات -
٤٩٦٨٦	٣٩٢٦٢	٤	استهلاكات ممتلكات ومعدات
١٥٩٢٦٠	-	٤	مصروف تدني على الممتلكات والمعدات
٣١٦٠٨٦	٣٠٦١٤٧		استهلاكات استثمارات عقارية
(١٥٢٨١٥٩)	-		أرباح بيع استثمارات عقارية
١٩٥٧٥	-		مخصص خسائر انتمائية متوقعة على أرصدة مدينة أخرى
			مخصص خسائر انتمائية متوقعة على مبالغ مستحقة من جهات ذات
٧٩٢٤٧٨	-	٨	علاقة
١٠٦٠٤٧٢	١١٥٥٣١		تكاليف تمويل
			تغيرات رأس المال العامل-
(٣٦٠٩٥٩)	(١٩٩٣٨٨)		ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٤٩٧٩٧١	(٣١١٧٨٤)		شيكات مؤجلة الدفع
٢٧٥٦٨	(٣٦٣٧٨١٩)		ذمم وأرصدة دائنة أخرى
-	(١٤٠٨)		ضريبة دخل مدفوعة
٢٣٧٨٦٦٤	(١٨٨٦٩٤٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية			
(٨٦٤٠)	(٥٤٦٠)	٤	شراء ممتلكات ومعدات
٣٣٥٦٦٠٨	-		المتحصل من بيع استثمارات عقارية
(٦٢٨٧١٣٥)	(٥٤٨٧٧)		شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٥١٨٤٥٢	٢٦٣٥١٨		بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٧٣٣٥)	(٨١٥٠)		مشاريع تحت التنفيذ
(١٤٢٨٠٥٠)	٤١٩٥٠٣١		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
-	(٧٥٩٧٠٥)		تأمينات نقدية
١٧٧٧٨٧٤	٥٦٧٣٣٦		قروض مستلمة
(١٣٤٠٦٥٢)	(١٠٢٩٢٨٩)		تسديد قروض
(٢٢٩٢٩٥)	٥٤٠٥٩		جهات ذات علاقة
(٨٨٨٩٣٧)	(١١٥٥٣١)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٦٨١٠١٠)	(٢٢٨٣١٣٠)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢٦٩٦٠٤	٢٤٩٥٩		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٥٠٦٧١٧	٣٥٣٩		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٧٧٦٣٢١	٢٨٤٩٨	٩	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 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 المختصرة المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

يتألف النشاط الرئيسي 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 ٣١ تشرين الأول ٢٠٢٢.

(٢) أسس الاعداد والتغير في السياسات المحاسبية

(١-٢) أسس الإعداد -

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ 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 والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

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 ٢٠٢١. كما أن نتائج الأعمال للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

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

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

(٢-٢) أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة القوائم المالية لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي ("الشركة") والشركات التابعة التالية (ويشار إليهم معاً "بالمجموعة") كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢:

نسبة المساهمة	النشاط الرئيسي	رأس المال المدفوع	البلد	دينار
٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ كانون الأول (مدققة) ٢٠٢١			
%	%			
١٠٠	١٠٠	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة النبال للإسكان محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	٥٠.٠٠٠	الأردن	شركة براديس للمقاولات محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة آدم للاستثمارات محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	١٠٠.٠٠٠	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية
١٠٠	-	٣٠.٠٠٠	الأردن	شركة ذبيان للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية**
١٠٠	١٠٠	١.٠٠٠	الأردن	شركة الماحلة للاستثمارات العقاري محدودة المسؤولية*
١٠٠	-	١.٠٠٠	الأردن	شركة العميري للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية**
١٠٠	١٠٠	١.٠٠٠	الأردن	شركة الفريط للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠٠	-	١.٠٠٠	الأردن	شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية**
١٠٠	١٠٠	١.٠٠٠	الأردن	شركة ضبعة للاستثمارات العقارية
١٠٠	١٠٠	٥٠.٠٠٠	الأردن	شركة تاج المدينة للإسكان محدودة المسؤولية

* إن هذه الشركة تحت التصفية.

** لم تمارس هذه الشركات أعمالها وقامت المجموعة بتصفية هذه الشركات خلال الربع الثاني من العام ٢٠٢٢ ونتج عن عملية التصفية خسائر بقيمة ٧٢٨٤٢ دينار.

تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

وتتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عند تحقق ما يلي:

- سيطرة المجموعة على الشركة المستثمر بها (الحقوق القائمة التي تمنح المجموعة القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر بها).
- تعرض المجموعة أو حقوقها في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

عندما تمتلك المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار لتحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفي حال وجود ظروف أو حقائق تدل على التغير في أحد أو أكثر من عنصر من عناصر السيطرة الثلاثة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى توقف هذه السيطرة. يتم توحيد إيرادات ومصاريف الشركات التابعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

يتم تحميل الأرباح والخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى على حقوق حملة الأسهم في الشركة الأم وحقوق غير المسيطرين حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين. وإذا اقتضت الحاجة، يتم تعديل القوائم المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر المتعلقة بالمعاملات فيما بين المجموعة والشركات التابعة.

يتم تسجيل الأثر الناتج عن تغير نسبة الملكية في الشركة التابعة الذي لا ينجم عنه فقدان للسيطرة في حقوق الملكية. عند فقدان السيطرة على الشركة التابعة، تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة وحقوق غير المسيطرين والاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية فقدان السيطرة.

(٣-٢) التغيرات في السياسات المحاسبية -

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢:

إشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣)
قام مجلس معايير المحاسبة الدولية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) اندماج الأعمال - إشارة إلى الإطار المفاهيمي. تحل هذه التعديلات محل الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية والذي صدر في عام ١٩٨٩ مع الإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية والذي صدر في آذار ٢٠١٨ دون تغيير جوهري على متطلبات الإطار المفاهيمي.

كما أضاف المجلس استثناءً لمبدأ الاعتراف بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) لتجنب أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" (Day ٢) للمطلوبات والالتزامات المحتملة والتي قد تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) أو تفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٢١) في حال تم حدوثها بشكل منفصل.

في الوقت ذاته قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) للأصول المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦)
قام مجلس معايير المحاسبة الدولية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم انتاجه خلال فترة إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة. وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة انتاجها في الأرباح أو الخسائر.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة.

العقود الخاسرة - كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)
قام مجلس معايير المحاسبة الدولية خلال أيار ٢٠٢٠، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كان العقد الخاسر أو سينتج عنه خسارة.

تطبق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". إن التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر. لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها إلى الطرف الآخر بموجب شروط العقد.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١) - تبني معايير التقارير المالية الدولية للمرة الأولى - شركة تابعة كمتبني لمعايير التقارير المالية الدولية للمرة الأولى
كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١) - تبني معايير التقارير المالية الدولية للمرة الأولى. يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من معيار التقارير المالية الدولية رقم (١) لقياس فروقات تحويل العملات الأجنبية المتراكم باستخدام المبالغ المفصح عنها من قبل الشركة الأم، بناءً على تاريخ تطبيق الشركة الأم لمعايير التقارير المالية الدولية للمرة الأولى. يتم تطبيق هذا التعديل أيضاً على الشركة الحليفة أو الاستثمار المشترك في حال تم اختيار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من معيار التقارير المالية الدولي رقم (١).

لا ينطبق هذا التعديل على المجموعة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية - رسوم ١٠٪ كاختبار لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية
كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها الشركة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض والمقرض فقط، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر. تقوم الشركة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها الشركة هذا التعديل.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة: الضرائب في قياس القيمة العادلة
كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة. قام التعديل بإلغاء مطلب المعيار الوارد في الفقرة ٢٢ من معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الذي يقضي بأن تستبعد المنشآت التدفقات النقدية من الضرائب عند قياس القيمة العادلة للأصول ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١).

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة.

(٣) الاحتياطات القانونية

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

(٤) ممتلكات ومعدات

قامت المجموعة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ بشراء ممتلكات ومعدات بكلفة ٤٦٠ ٥ دينار (٣٠ أيلول ٢٠٢١: ٦٤٠ ٨ دينار).

خلال النصف الأول من العام ٢٠٢١ قامت المجموعة باستبعاد ما قيمته ١٥٩ ٢٦٠ دينار والذي يمثل مصاريف هندسية كانت قد تم رسملتها على الأرض التي تخص مشروع الهوليدي إن، حيث لم يتم استكمال المشروع نتيجة تأثير فيروس كورونا على الأعمال والاقتصاد المحلي والعالمي، علماً أنه لا يوجد نية لإدارة المجموعة لاستكمال المشروع في الوقت الراهن.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

(٥) مشاريع تحت التنفيذ

فيما يلي الحركة على مشاريع تحت التنفيذ:

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٣,٠٩٠,٩٧١	٣,٠٩٩,٩٣٦	الرصيد كما في بداية الفترة/السنة
٨٩٦٥	٨١٥٠	إضافات
٣,٠٩٩,٩٣٦	٣,١٠٨,٠٨٦	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

يمثل هذا البند مشروع شاليهات زارا في البحر الميت. تقدر كلفة استكمال الجزء غير المنفذ للمشاريع تحت التنفيذ بمبلغ ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢. لم تحدد الإدارة تاريخ الانتهاء من المشروع حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة. ان القيمة العادلة للمشروع اعلى من قيمته الدفترية والبالغة ٤,٠٤٧,٨٢٤ دينار كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (٣١ كانون الأول ٢٠٢١: ٤,٠٤٧,٨٢٤ دينار).

(٦) استثمارات عقارية

فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٤٤,٧٧٦,٩٣٩	٤٢,٩٤٨,٤٩٠	الكلفة
(١,٨٢٨,٤٤٩)	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني*
٤٢,٩٤٨,٤٩٠	٤٢,٩٤٨,٤٩٠	إستبعادات - أراضي**
		الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة
(٤,٣٦١,٤٩٨)	(٤,٧٦٦,١١٧)	الاستهلاك المتراكم -
(٤٠,٤٦١٩)	(٣,٠٦١,٤٧)	الرصيد كما في أول كانون الثاني
(٤,٧٦٦,١١٧)	(٥,٠٧٢,٢٦٤)	إستهلاكات
		الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة
٣٨,١٨٢,٣٧٣	٣٧,٨٧٦,٢٢٦	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 إيكيا (إيضاح ١٠).

** لم تقم المجموعة ببيع أراضي خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (٣٠ أيلول ٢٠٢١: قامت المجموعة خلال الفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢١ ببيع قطعة أرض من أراضي خان الزبيب وقطعة أرض من أراضي اليدودة بمبلغ ٢٦١,٣٦٦ دينار و ٥٧٥,٠٠٠ دينار مقابل كلفة بمبلغ ٢٥٦,٤٦٨ دينار و ٦٤٨,٣٨١ دينار وحقت ربح بمبلغ ٤,٨٩٨ دينار وخسارة بمبلغ ٣٨١,٧٣٣ دينار على التوالي من هذا البيع).

في رأي الإدارة فإن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تبلغ ٨٦ مليون دينار تقريباً كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (٨٦ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١). 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
٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)
٢٧٨٥٣٩٩ر	٢٧٨٥٣٩٩ر

أراضي

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

يمثل هذا البند مساهمة المجموعة في رأسمال الشركات التالية:

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)
٩٠٥٦٥٧ ٨١٦١١٠١ ١١٠ ٩٠٦٦٨٦٨ر	٥٨١٥٩٧ ٢٠٦١٣١٨ ٨١ ٢٦٤٢٩٩٦ر

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

إن تفاصيل الحركة على احتياطي القيمة العادلة هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)
٦٢٢١٠٧٢٩ ٧٥٤٤٥٤٥ (٢٢٠٩١٩٤) (٢٤٧٩٢١٢) ٩٠٦٦٨٦٨ر	٩٠٦٦٨٦٨ ٥٤٨٧٧ (٤٢٦٣٥١٨) (٢٢١٥٢٣١) ٢٦٤٢٩٩٦ر

رصيد بداية الفترة/السنة
إضافات
استبعادات
التغير في احتياطي القيمة العادلة
رصيد نهاية الفترة/السنة

إن تفاصيل الحركة على احتياطي القيمة العادلة هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)
(١٧٦٠٩٢٩) (٢٤٧٩٢١٢) ٣٤١٨٨٢ (٣٨٩٨٩٥٩)	(٣٨٩٨٩٥٩) (٢٢١٥٢٣١) ٢٣٧٩٩٥٥ (٣٧٣٤٢٣٥)

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

إن الشركة "شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة" تمتلك ٢٦٣ ٢٦٠٩ سهم بالشركة الأم "شركة الاتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة" بقيمة ٢٠٦١ ٣١٨ دينار. هذا وتنص المادة (٢٠٤) الفقرة -ج- من قانون الشركات الأردني رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه يحظر على الشركة التابعة تملك أي سهم أو حصة في الشركة القابضة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

(٨) معاملات مع 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 ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:
١٢٢٥٨٧٤٥	١٢٢٤٠٤٢٣	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية - شركة مساهمة عامة محدودة (الشركة الأم)
٦١٥٤١٥	٦١١٨٧٧٨	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر - شركة مساهمة عامة محدودة (شركة شقيقة)
١٨٤١٣٢٦٠	١٨٣٥٩٢٠١	
(١٨٩٦٣٧٠)	(١٨٩٦٣٧٠)	ينزل: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة*
١٦٥١٦٨٩٠	١٦٤٦٢٨٣١	

* فيما يلي الحركة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٨٠٨١٧١	١٨٩٦٣٧٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني
١٠٨٨١٩٩	-	إضافات
١٨٩٦٣٧٠	١٨٩٦٣٧٠	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية:

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية للمجموعة مبلغ ٤٥٠٠٠ دينار للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ مقابل مبلغ ٤٥٠٠٠ دينار للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢١.

(٩) نقد وأرصدة لدى البنوك

إن تفاصيل النقد والأرصدة لدى البنوك هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢	
دينار (مدققة)	دينار (غير مدققة)	
٩٣	-	نقد في الصندوق
٣٤٤٦	٧٨٨٢٠٣	حسابات جارية لدى البنوك
٣٥٣٩	٧٨٨٢٠٣	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

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

٣٠ أيلول ٢٠٢٢	٣٠ أيلول ٢٠٢١
دينار	دينار
(غير مدققة)	(غير مدققة)
-	١٨٣٥
٧٨٨٢٠٣	٧٧٤٩٨٦
(٧٥٩٧٠٥)	-
٢٨٩٩٨	٧٧٦٣٢١

نقد في الصندوق
حسابات جارية لدى البنوك
ينزل: تأميمات نقدية *

* يمثل هذا البند مبالغ محتجزة لدى بنك المال الأردني.

(١٠) قروض

يمثل هذا البند تفاصيل القرض الممنوح من البنك الاستثماري:

أقساط قروض						
٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (مدققة)			٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)			عملة القرض
المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
١٣٨٣٢٠٢٣	١٠٩٠٨٥٢٣	٢٩٢٣٥٠٠	١٣٢٤٧٠٣٠	٩٨٧٦٤٩٦	٣٣٧٠٥٣٤	دينار
-	-	-	١٢٣٠٤٠	-	١٢٣٠٤٠	دينار
١٣٨٣٢٠٢٣	١٠٩٠٨٥٢٣	٢٩٢٣٥٠٠	١٣٣٧٠٠٧٠	٩٨٧٦٤٩٦	٣٤٩٣٥٧٤	

البنك الاستثماري - ١ - 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 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 (إيضاح ٦).

البنك الاستثماري - ٢ - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠٢٢ على قرض متناقص بقيمة ٢٨٠٠٠٠٠ دينار وبنسبة فائدة سنوية قدرها ٨٪. يستغل جزء من حصيلة القرض لتسديد ضريبة المسقفات، يسدد القرض على دفعات نصف سنوية عدد ٢ تستحق في ٣٠ أيار ٢٠٢٢ وفي ٣٠ تشرين الثاني ٢٠٢٢.

إن مبلغ الدفعات السنوية واستحقاقاتها هي كما يلي:

الفترة	دينار
١ تشرين الأول ٢٠٢٢ - ٣٠ أيلول ٢٠٢٣	٣٤٩٣٥٧٤
١ تشرين الأول ٢٠٢٣ - ٣٠ أيلول ٢٠٢٤	٢٩٩٢٣٢٢
١ تشرين الأول ٢٠٢٤ - ٣٠ أيلول ٢٠٢٥	٣١٤٩٠٩٨
١ تشرين الأول ٢٠٢٥ - ٣٠ أيلول ٢٠٢٦	٣٢٢١٧١٦
١ تشرين الأول ٢٠٢٦ وما بعد	٥١٣٣٦٠
	١٣٣٧٠٠٧٠

(١١) ضريبة الدخل

تم احتساب مصروف ضريبة الدخل للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته. ان نسبة ضريبة الدخل القانونية لنشاط المجموعة (الاستثمارات العقارية) هي ٢٠٪ بالإضافة الى ١٪ تستحق كضريبة مساهمة وطنية.

لم يتم احتساب مصروف ضريبة الدخل للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢١ وذلك لزيادة المصاريف المقبولة ضريبياً عن الإيرادات وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته.

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 ٢٠١٦.

قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية للسنوات ٢٠١٧ و ٢٠١٨ و ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ ولم يتم تدقيق أي منها حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

يوجد أرصدة ضريبية على الشركة عن الدخل. تم اجراء تقسيط الدفعات والغرامات المترتبة علي الشركة تنفيذاً لقرار لجنة التسويات والمصالحة وعلى ٤٨ قسطاً شهرياً حيث قد بدأ أول قسط في ٢٠ كانون الثاني ٢٠٢١.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي فرع العقبة -

قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية للسنوات ٢٠١٨ و ٢٠١٩ ولم يتم تدقيق أي منها حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة ولم يتم قبولها على نظام العينات. تم قبول السنوات المالية ٢٠١٦ و ٢٠١٧ و ٢٠٢٠ على نظام العينات.

تم اعفاء الشركة من جميع الغرامات المترتبة عن الضرائب التي كانت مستحقة عليها بعد تسديد جميع الأرصدة السابقة بناءً على قرار لجنة التسوية والمصالحة المشكلة من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

شركة النبال للإسكان -

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٢٠ باستثناء عام ٢٠١٧.

فيما يتعلق بسنة ٢٠١٧ قامت الشركة بتقديم اقرارات ضريبة الدخل ولم يتم تدقيقها حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة ولم يتم قبولها على نظام العينات.

شركة الفريط للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة الماحلة للاستثمارات العقاري محدودة المسؤولية، وشركة ضبعة للاستثمارات العقارية -

إن هذه الشركات غير عاملة وقد حصلت على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٢٠ باستثناء عام ٢٠١٩.

فيما يتعلق بسنة ٢٠١٩ قامت الشركات بتقديم اقرارات ضريبة الدخل ولم يتم تدقيقها حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة ولا يوجد اية أرصدة متراكمة عليها.

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

حصلت هذه الشركات على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٢٠ باستثناء الاعوام ٢٠١٨ و ٢٠١٩.

فيما يتعلق بالسنوات ٢٠١٨ و ٢٠١٩ قامت الشركات بتقديم اقرارات ضريبة الدخل ولم يتم تدقيقها حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة ولا يوجد اية أرصدة متراكمة عليها.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

شركة ذيبان للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة العميري للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة الغزلانية للاستثمارات العقارية

إن هذه الشركات تمت تصفيتها خلال الربع الثاني من العام ٢٠٢٢ وهي شركات غير عاملة.

شركة تاج المدينة للإسكان

حصلت هذه الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٢٠ باستثناء الاعوام ٢٠١٥ و ٢٠١٩.

فيما يتعلق بالسنوات ٢٠١٥ و ٢٠١٩ قامت الشركة بتقديم اقرارات ضريبة الدخل ولم يتم تدقيقها حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة ولا يوجد أية أرصدة متراكمة عليها.

(١٢) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة

٣٠ أيلول ٢٠٢١ (غير مدققة)	٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)
١٣٤٤٦٨٦	٦٥٨٤٦٧
٤٢٠٦٥١٢٩	٤٢٠٦٥١٢٩
٠/٠٣٢	٠/٠١٦

ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة (دينار)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)

الحصة الأساسية للسهم من ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة (فلس/دينار)

إن 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 بالاختلاف في منتجات أو خدمات تلك القطاعات. إن هذه القطاعات منظمة ومدارة بشكل منفصل حسب طبيعة الخدمات والمنتجات بحيث تشكل كل منها وحدة منفصلة والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى المجموعة.

يتم تنظيم المجموعة لأغراض إدارية من خلال قطاعي أعمال كما يلي:

- قطاع الاستثمارات العقارية.
- قطاع 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 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 أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة)

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

المجموع دينار	قطاع الاستثمارات بالأسهم دينار	قطاع الاستثمارات العقارية دينار	
٢٥٦٦٦٨٥	-	٢٥٦٦٦٨٥	للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة) -
(٢٣٧٩٩٥٥)	(٢٣٧٩٩٥٥)	-	الإيرادات: الإيرادات صافي خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٥٥٦٧٦٤)	(٢٢١٥٢٣١)	٦٥٨٤٦٧	نتائج الأعمال: مجموع الدخل الشامل للفترة
(٣٤٥٤٠٩)	-	(٣٤٥٤٠٩)	معلومات القطاعات الأخرى: استهلاكات تكاليف تمويل
(١١٥٥٣١)	-	(١١٥٥٣١)	
٢٥١٠٨٠٦	-	٢٥١٠٨٠٦	للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢١ (غير مدققة) -
(١٨٨٦٨٩)	(١٨٨٦٨٩)	-	الإيرادات: الإيرادات صافي خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٨١٨٥)	(١٣٥٢٨٧١)	١٣٤٤٦٨٦	نتائج الأعمال: مجموع الدخل الشامل للفترة
(٣٦٥٧٧٢)	-	(٣٦٥٧٧٢)	معلومات القطاعات الأخرى: استهلاكات تكاليف تمويل
(١٠٦٠٤٧٢)	-	(١٠٦٠٤٧٢)	
٦٤٢٥٨٠٤٠	٢٦٤٢٩٩٦	٦١٦١٥٠٤٤	كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (غير مدققة) -
١٦٦٨١٠٨١	-	١٦٦٨١٠٨١	الموجودات والمطلوبات: موجودات القطاع مطلوبات القطاع
٧٠٠٨٣٧١٨	٩٠٦٦٨٦٨	٦١٠١٦٨٥٠	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (مدققة) -
٢١٠٩٤٠٤٥	-	٢١٠٩٤٠٤٥	الموجودات والمطلوبات: موجودات القطاع مطلوبات القطاع