

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

٣٠/حزيران ٢٠٢٤

وتقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية

الموحدة المختصرة (غير مدققة)

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

المحتويات

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

قائمة

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

إيضاح

١ - ١١

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

٢٣٧٦/١١٣/١/٣٣٠

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

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

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة) وقوائم الدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة لفترة السنتين شهور المنتهية في ٣٠/حزيران/٢٠٢٤، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة، والإيضاحات التفسيرية الأخرى المرفقة من (١-١١) إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه المعلومات المالية المرحلية الموحدة وفقاً للمعيار الدولي رقم ٣٤ (التقارير المالية المرحلية)، إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية الموحدة المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

**نطاق المراجعة**

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

**أساس الاستنتاج المتحفظ:**

- (١) يراعى بأن الاستثمار في شركة المستقبل للصناعات الإسمنتية بواقع (٩٧ ٥٠٠) حصة غير مسجل في سجلات وحسابات الشركة.
- (٢) يراعى الأثر المالي على نتائج أعمال الشركة الناتج عما يلي:
  - أ- ما ورد بالإيضاح رقم (١١) حول الالتزامات المحتملة المترتبة على الشركة والأحداث اللاحقة.
  - ب- ما ورد بالإيضاح رقم (٤) حول أرض النجمية وعدم استدراك المخصصات اللازمة للخسارة المحتملة المتعلقة بشراء حصة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية في أرض النجمية.
- (٣) يراعى وجود ذمة دائنة لصالح الشركة الأم (شركة الاتحاد لتطوير الأراضي) في سجلات الشركة التابعة (شركة ام للاستثمارات العقارية) بمبلغ (١ ١٢٩ ١٩٦) دينار لا يقابلها ذمة في سجلات الشركة الأم.

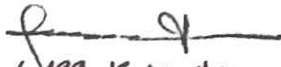
**الاستنتاج المتحفظ:**

بناءً على مراجعتنا وبإستثناء اثر ما هو مشار اليه في فقرة أساس الاستنتاج المتحفظ، لم يصل إلى علمنا أي شيء يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لا تعطي صورة صحيحة وعادلة، للمركز المالي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠/حزيران/٢٠٢٤ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة شهور المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعيار الدولي رقم ٣٤ (التقارير المالية المرحلية).

تابع / شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٢٠٢٤/٧٣٠ :

**فقرة توكيدية :**

- (١) تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية (٢٩٢ ٥٧٣ ٤) دينار كما في ٣٠/حزيران/٢٠٢٤ (إيضاح رقم ٤) ، مع العلم بأن الاستثمارات العقارية يوجد عليها حجز من قبل عدة جهات حكومية .
- (٢) يراعى ما ورد بالإيضاح رقم (٥) بخصوص الاستثمار في صندوق أبراج كابيتال وعدم وجود سند ملكية بالاستثمار .
- (٣) فيما يتعلق بأرقام المقارنة للفترة السابقة يراعى بأنه لم يتم إصدار بيانات مالية مرحلية للشركات التابعة للفترة السابقة .
- (٤) هنالك دعاوى حقوقية متبادلة ما بين الشركة وأصحاب الذمم ذات العلاقة (إيضاح رقم ٨) ويرأي محامي الشركة وبالنظر إلى البيانات المقدمة في الدعوى والتي تثبت صحة مطالبة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي برصيد الذمة القائمة بذمة الشركات ذات العلاقة فإنه وعلى الرغم من صعوبة التكهّن بالنتيجة المحتملة لهذه الدعوى، إلا أنه يرى أن الشركة تتمتع بموقف قانوني جيد جداً قد يترتب عليه الحكم لها بالمبلغ المطالب به مع الفائدة والرسوم والأتعاب، وفيما يتعلق بالادعاء المتقابل والذي تطالب به الأطراف ذات العلاقة، فإنه وحسب تقديره لما قدم من دفاع في هذه الدعوى أن الادعاء المتقابل لا يستند إلى سبب قانوني صحيح ويعتقد أن هذه المطالبة سيتم ردها بالنتيجة (كما تم الحصول على كتاب حجز تحفظي على الشركتين أصحاب الذمم ذات العلاقة الوارد ذكرها بالإيضاح رقم ٨) .
- (٥) يراعى وجود فروقات مدورة بالأرصدة الافتتاحية ما بين القوائم المالية الموحدة للشركة كما في ٣١/كانون الأول/٢٠٢٢ وسجلات الشركة والشركات التابعة فيما يتعلق بحسابي الأرباح والخسائر المدورة والاحتياطي الإجباري و ذمة الشركة التابعة شركة آدم للاستثمارات العقارية ، وبالتالي يتوجب تعديل سجلات الشركة بما يتلائم مع الأرصدة الظاهرة في البيانات المالية ، كما ويراعى عدم تزويدنا بما يفيد سبب وطبيعة تعديل أرقام المقارنة المعدلة لسنة ٢٠٢٢ والظاهرة في قائمة المركز المالي (قائمة أ) ، علماً بأنه قد تم عكس اثر التعديل والبالغ (٤ ٠١٢ ٧٠٨) دينار في عام ٢٠٢٣ وإعادة الوضع على ما كان عليه ضمن المركز المالي كما في ٣١/٣/٢٠٢٣ .
- (٦) قررت الهيئة العامة للشركة التابعة شركة براديس للمقاولات الانشائية بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٥ تصفية الشركة تصفية اختيارية ، وصدر قرار التصفية النهائي وأعلن عن انقضاء الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٧ .

  
دوك وشركاه (PCC)

شركة التجمع للاستشارات والتدقيق  
د. رفيق توفيق الدوك  
إجازة ممارسة رقم (٢٨٦)



٢٥/تشرين ثاني/٢٠٢٥  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة ( أ )

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

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣٠ حزيران / ٢٠٢٤

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/٦/٣٠	ايضاح	الموجودات
ديبر ارنسي	ديبر ارنسي		الموجودات غير المتداولة
٣ ٢٥٦	٣ ٠١٧	١/١٠	الممتلكات والألات والمعدات
٣ ١١٤ ٧١٢	٣ ١١٤ ٧١٢		مشروع تحت التنفيذ
٣٩ ٤٢٦ ٩٤٣	٣٨ ٧٢١ ٧٦٧	٤	استثمارات عقارية
١ ٤٣٨ ٥٢٣	٢٩٩ ١٥٧	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
٤٣ ٩٨٣ ٤٣٤	٤٢ ١٣٨ ٦٥٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
٧٩١ ٣٦٣	٧٨٥ ٩٨٣		الموجودات المتداولة
٣٧٥ ٣٢٩	٦١٤ ٠٩٨		نقد ونقد معادل
١٦ ٥٧٥ ٣٠٢	١٦ ٥٧٥ ٣٢٦	٦	نعم مدينة ، صافي
٣٢٣ ٥٤٩	٣٣٤ ٥٥٢		نعم اطراف ذات علاقة
١٨ ٠٦٥ ٥٤٣	١٨ ٣٠٩ ٩٥٩		أرصدة مدينة أخرى
٦٢ ٠٤٨ ٩٧٧	٦٠ ٤٤٨ ٦١٢		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩		راس المال
٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩		علاوة اصدار
٢ ٤٧٨ ٧٣٥	٢ ٤٤٣ ٧٣٥		احتياطي اجباري
١ ٤٩٥ ٧٤٥	١ ٤٩٥ ٧٤٥		احتياطي اختياري
١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٣٠٩ ٢٨٧		احتياطي عام
( ٤ ٧٢٤ ٦٧٣ )	( ٣ ٥٢٥ ٧٦٣ )		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر (خسائر) أرباح مدورة
١٨٥ ١٢٧	( ٢ ٠٥٨ ٩٥٣ )		حقوق ملكية الشركة الأم
٤٧ ٠٦٣ ٠٠٩	٤٥ ٩٨٢ ٨٣٩		حقوق غير المسيطرين
١٢٨ ٣٢٧	٠٠٠		مجموع حقوق الملكية
٤٧ ١٩١ ٣٣٦	٤٥ ٩٨٢ ٨٣٩		المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٨ ٦٠٢ ١٨٠	٧ ٥٩٣ ٧٣٥		قرض طويل الأجل
٨ ٦٠٢ ١٨٠	٧ ٥٩٣ ٧٣٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ٠٠٠ ٠٠٠		المطلوبات المتداولة
٤ ٢٣٥ ٤١٩	٤ ٨٦٢ ٤٦٤		قرض قصير الأجل
٢٠ ٠٤٢	٩ ٥٧٤		نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٦ ٢٥٥ ٤٦١	٦ ٨٧٢ ٠٣٨		بنوك دائنة
٦٢ ٠٤٨ ٩٧٧	٦٠ ٤٤٨ ٦١٢		مجموع المطلوبات المتداولة
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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



قائمة ( ب )

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي  
( شركة مساهمة عامة محدودة )

عمان - الأردن

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة للفترة

المتهية في ٢٠٢٤/٦/٣٠ و ٢٠٢٣

٢٠٢٣/٦/٣٠	٢٠٢٤/٦/٣٠	
دينار اردني	دينار اردني	بنود الدخل الشامل:
١ ٧١١ ٧٥٧	١ ٧٣٢ ٤٩١	إيرادات ايجارات
( ٢٢٣ ١٥٣ )	( ٣٩٣ ٣٦٧ )	كلفة إيرادات ايجارات
( ٢٠ ٣٧٩ )	( ٢٠ ٣٣٤ )	مصاريف فندق الكومودور
١ ٤٦٨ ٢٢٥	١ ٣١٨ ٧٩٠	اجمالي ربح التشغيل
( ١٨٨ ٧٩٢ )	( ٣٠٤ ٧٧٤ )	مصاريف ادارية وعمومية
( ٤٦١ ٠٨١ )	( ٤٩٢ ٥٤٤ )	مصاريف تمويل
...	( ٦٨٠ ١٢٠ )	(خسائر) استبعاد الاستثمار في شركة تابعة
...	٦ ٤٢٢	إيرادات اخرى
٨١٨ ٣٥٢	( ١٥٢ ٢٢٦ )	(خسارة) ربح الفترة قبل الضريبة
( ١٥٦ ٩٢٩ )	( ١٤ ٥٨١ )	والمخصصات/الدخل الشامل
( ٨ ٣٧٧ )	( ٧٢٩ )	مخصص ضريبة الدخل
		المساهمة الوطنية لمداد الدين العام
٦٥٣ ٠٤٦	( ١٦٧ ٥٣٦ )	(خسارة) ربح الفترة بعد الضريبة
		والمخصصات/الدخل الشامل
		بنود الدخل الشامل الأخرى
( ١٥٦ ٢٦٦ )	١ ١٩٨ ٩١٠	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة
...	( ١ ٧٦١ ٦١٤ )	العائلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
( ١٥٦ ٢٦٦ )	( ٥٦٢ ٧٠٤ )	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
٤٩٦ ٧٨٠	( ٧٣٠ ٢٤٠ )	من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
		مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
		مجموع الدخل الشامل للفترة
%١,١٨	...	العائد على السهم من الدخل الشامل للفترة
٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم

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

قائمة (ج)

شركة الانحداد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - الاردن

قائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة للفترة  
المتهية في ٢٠٢٠ / ٧ / ٢٠٢٣ و ٢٠٢٣

المجموع	حقوق غير المسجلين	حقوق ملكية الشركة الأم	أرباح (خسائر) موزعة	في وقت تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل التام الآخر	احتياطي علم	احتياطي التوزيع	احتياطي إيجري	علاوة إصدار	رأس المسد	
بالتغير	بالتغير	بالتغير	بالتغير	بالتغير	بالتغير	بالتغير	بالتغير	بالتغير	بالتغير	٢٠٢٣ / ١٠ / ٢٠٢٣
٤٧ ١٩١ ٣٣١	١٢٨ ٣٢٧	٤٧ ٠١٣ ٠٠٩	١٨٥ ١٢٧	١٣٠٩ ٦٧٣	١٣٠٩ ٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٤٧٨ ٧٣٥	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول / ٢٠٢٣
( ١٦٧ ٥٣٦ )	...	( ١٦٧ ٥٣٦ )	( ١١٧ ٥٣٦ )	...	...	...	...	...	...	(مؤاد) ربع الفترة بعد خصيرة وقسمت / اخل التام
( ٥٠٠ )	...	( ٥٠٠ )	( ٥٠٠ )	...	...	...	...	...	...	نصل الرصيد الافتتاحي للأرباح والخسائر المدورة
( ٤٧٧ ٧٥٧ )	( ١٢٨ ٣٢٧ )	( ٢٤٩ ٤٣٠ )	( ٣١٤ ٤٣٠ )	...	...	...	( ٣٥ ٠٠٠ )	...	...	استبعاد شركة تبعية
										بند الدخل التام الآخر
١ ١٩٨ ٩١٠	...	١ ١٩٨ ٩١٠	...	١ ١٩٨ ٩١٠	...	...	...	...	...	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
( ١ ٧٦١ ٦١٤ )	...	( ١ ٧٦١ ٦١٤ )	( ١ ٧٦١ ٦١٤ )	...	...	...	...	...	...	من خلال بنود الدخل التام الآخر
										خسائر بيع موجودات مالية
٤٥ ٩٨٧ ٨٣٩	...	٤٥ ٩٨٧ ٨٣٩	( ٢ ٠٥٨ ٩٥٣ )	( ٣ ٥٢٥ ٧١٣ )	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٤٤٣ ٧٣٥	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	الرصيد كما في ٣٠ حزيران / ٢٠٢٤
٤٦ ٩٣١ ٦٦٥	...	٤٦ ٩٣١ ٦٦٥	( ٤ ٠٤ ٠٩٦ )	( ٤ ١٦٠ ٥٧٨ )	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٣٧٢ ٥١٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول / ٢٠٢٣
٦٥٣ ٤٤٦	...	٦٥٣ ٤٤٦	٦٥٣ ٤٤٦	...	...	...	...	...	...	ربع الفترة بعد الخصيرة والمقسمات / اخل التام
										بند الدخل التام الآخر
( ١٥٦ ٢٦٦ )	...	( ١٥٦ ٢٦٦ )	...	( ١٥٦ ٢٦٦ )	...	...	...	...	...	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
٤٧ ٤٢٨ ٤٤٥	...	٤٧ ٤٢٨ ٤٤٥	٢٤٨ ٩٥٠	( ٤ ٣١٦ ٨٤٤ )	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٣٧٢ ٥١٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	من خلال بنود الدخل التام الآخر
										الرصيد كما في ٣٠ حزيران / ٢٠٢٣

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم وتقرأ معها"

قائمة (د)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ( شركة مساهمة عامة محدودة ) عمان - الأردن		
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة للفترة المنتهية في ٢٠٢٤/٦/٣٠ و ٢٠٢٣		
٢٠٢٣/٦/٣٠ دينار أردني	٢٠٢٤/٦/٣٠ دينار أردني	البيان
٤٩٦ ٧٨٠	( ٧٣٠ ٢٤٠ )	<u>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</u> مجموع الدخل الشامل للفترة
١٦٥ ٣٠٦	١٥ ٣١٠	<u>تعديلات :</u> مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
١٢ ٤٧٧	١ ٥٤٣	استهلاك ممتلكات ومعدات
١٩٩ ٤٢١	٢٢٦ ٢٦١	استهلاكات استثمارات عقارية
١٥٦ ٢٦٦	( ١٩٨ ٩١٠ )	فروقات تقييم موجودات مالية
...	( ٥٠٠ )	تعديل رصيد الأرباح والخسائر المدورة
...	( ٤٧٧ ٧٥٧ )	خسائر استبعاد الاستثمار في شركة تابعة
١ ٠٣٠ ٢٥٠	( ٢ ١٦٤ ٢٩٣ )	(خسارة) ربح التشغيل قبل التغير في راس المال العامل
٢٤٦ ٦٧٥	( ٢٤٩ ٧٩٦ )	نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
( ٥٨٦ ٤٢٦ )	٦١١ ٧٣٥	نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٦٩٠ ٤٩٩	( ١ ٨٠٢ ٣٥٤ )	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
١٦ ٦٤٩	( ١ ٣٠٤ )	<u>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</u> ممتلكات ومعدات
٢ ٢٦٤	٢ ٣٣٨ ٢٧٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
( ٣ ٧٨١ )	...	بنود الدخل الشامل الآخر
...	٤٧٨ ٩١٥	مشروع تحت التنفيذ
١٥ ١٣٢	٢ ٨١٥ ٨٨٧	استثمارات عقارية
( ٣٢ ٤٩٠ )	...	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
( ٥٩٨ ٢٩٨ )	( ١ ٠٠٨ ٤٤٥ )	<u>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</u> نم اطراف ذات علاقة
...	( ١٠ ٤٦٨ )	قروض
( ٦٣٠ ٧٨٨ )	( ١ ٠١٨ ٩١٣ )	بنوك دائنة
٧٤ ٨٤٣	( ٥ ٣٨٠ )	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٧٤١ ٠١٩	٧٩١ ٣٦٣	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٨١٥ ٨٦٢	٧٨٥ ٩٨٣	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
=====	=====	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

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



**شركة الاتحاد لتطوير الأراضي**  
**( شركة مساهمة عامة محدودة )**  
**عمان - الأردن**  
**إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة**  
**٢٠٢٤/٣٠ حزيران**

**١- تأسيس الشركة وطبيعة أعمالها :**  
**أ- تأسيس الشركة :**

تأسست شركة الاتحاد لتطوير الأراضي كشركة مساهمة عامة محدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى مراقبة الشركات بوزارة الصناعة والتجارة تحت رقم ( ٢٨٨ ) بتاريخ ١/آب/ ١٩٩٥ ، علماً بأن رأسمال الشركة يبلغ ( ١٢٩ ٠٦٥ ٤٢ ) دينار أردني مقسم الى ( ١٢٩ ٠٦٥ ٤٢ ) سهم .

ب- تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٩/تشرين ثاني/ ٢٠٢٥ .

ج- **غايات الشركة وطبيعة أعمالها :**  
إقامة وإدارة المؤسسات السياحية واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة واستثمار الفنادق .

**٢- السياسات المحاسبية الهامة :**

تم عرض القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة وفقاً للمعيار الدولي رقم ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والتفسيرات ذات العلاقة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية .

ان القوائم المالية المرحلية المختصرة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، كما أن نتائج الأعمال المرحلية لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج المتوقعة السنوية .

تم اتباع نفس السياسات المحاسبية المستخدمة سابقاً في القوائم المالية .

**٣- الاستثمار في الشركات التابعة:**

تمتلك الشركة كما في ٢٠٢٤/ ٦/٣٠ الشركات التابعة التالية :

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

٤- استثمارات عقارية :

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/٦/٣٠	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
٤٦ ٦٥٥ ٢١٠	٤٦ ١٧٦ ٢٩٤	كلفة الاستثمارات العقارية
( ٧ ٢٢٨ ٢٦٧ )	( ٧ ٤٥٤ ٥٢٧ )	يطرح: الاستهلاك المتراكم
٣٩ ٤٢٦ ٩٤٣	٣٨ ٧٢١ ٧٦٧	صافي القيمة الدفترية
=====	=====	

- تمثل الحركة التي تمت على كلفة الاستثمارات العقارية خلال السنة الحالية ٢٠٢٤ استبعاد أثر تكلفة شراء الاستثمار في الشركة التابعة ( شركة براديس للمقاولات الإنشائية ) التي تمت تصفيتها خلال سنة ٢٠٢٤ حيث تم سابقاً الاعتراف بتكلفة هذا الاستثمار عند توحيد البيانات المالية في السنوات السابقة ضمن بند استثمارات عقارية .
- يتضمن هذا البند أراضي مرهونة لصالح البنك الاستثماري بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ( ١٧ ٠٠٠ ٠٠٠ ) دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا .
- في رأي الإدارة ان القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والمشروع تحت التنفيذ (مشروع الزاره ) بناء على متوسط تقديرات المخمين الداخليين والخارجيين تبلغ ( ١٤ ٤٠١ ٧٦ ) دينار تقريباً كما في ٢٠٢٤/٦/٣٠ .
- يتضمن بند الاستثمارات العقارية أراضي مسجلة باسم عدة اطراف أخرى حصلت المجموعة على حق الانتفاع بها كما يلي :

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/٦/٣٠	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
٢ ٧٨٥ ٣٩٩	٤ ٢٩٢ ٥٧٣	أراضي

- (١) أن الاستثمارات العقارية يوجد عليها حجز من قبل عدة جهات حكومية .
- (٢) من ضمن الاستثمارات العقارية يوجد قطعة أرض (أرض النجمية ) مسجلة باسم الشركة وشركة الاتحاد للاستثمارات المالية حيث لم يتم حتى تاريخ البيانات المالية التنازل عن الحصة المسجلة باسم شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لصالح الشركة على الرغم من شراء الشركة لحصة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وتسديد الشركة لقيمة الحصة بالكامل، وتم لاحقاً إلقاء الحجز على حصة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية في قطعة الأرض المشار إليها باعلاه نتيجة التزامات مالية للغير ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بموجب الدعوى رقم ٢٠٢٤/٥٩١ وحفاظاً على حقوق الشركة تم مؤخراً إقامة دعوى مطالبة مالية رقم (٢٠٢٤/٩٧٦٧) لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وموضوع الدعوى مطالبة مالية بقيمة ( ٨٧٥ ٠٠٠ ) دينار والتي تمثل قيمة المبلغ المسدد خلال العام ٢٠٠٧ من الشركة مقابل شراء حصة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية في قطعة أرض النجمية ( وذلك حسب ما ورد من المستشار القانوني للشركة ) .

٥- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/٦/٣٠	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
٦ ١٦٣ ١٩٦	٣ ٨٢٤ ٩٢٠	كافة أدوات حقوق ملكية
( ٤ ٧٢٤ ٦٧٣ )	( ٣ ٥٢٥ ٧٦٣ )	تسوية القيمة العادلة
<u>١ ٤٣٨ ٥٢٣</u>	<u>٢٩٩ ١٥٧</u>	المجموع
-----	-----	

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

٦- ذمم أطراف ذات علاقة :

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/٦/٣٠	نوع العلاقة	نوع التعامل	البيان
دينار أردني	دينار أردني			
١٢ ٢٦٧ ٩٨٣	١٢ ٢٦٨ ٠٠٧	استثماري	تمتلك أكثر من ٥% من اسهم الشركة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية
٦ ٢٠٢ ٩٤٢	٦ ٢٠٢ ٩٤٢	استثماري	مسيطر عليها من قبل عضو مجلس إدارة	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر
<u>١٨ ٤٧٠ ٩٢٥</u>	<u>١٨ ٤٧٠ ٩٤٩</u>			المجموع
( ١ ٨٩٥ ٦٢٣ )	( ١ ٨٩٥ ٦٢٣ )			ينزل: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
<u>١٦ ٥٧٥ ٣٠٢</u>	<u>١٦ ٥٧٥ ٣٢٦</u>			الصافي
-----	-----			

## ٧- الأدوات المالية :

### أ- القيمة العادلة:

إن القيمة الدفترية للأدوات المالية المتمثلة في النقد، الذمم المدينة والدائنة، والقروض تقارب قيمتها العادلة .  
وتبين الإيضاحات حول هذه القوائم المالية القيم العادلة لهذه الأدوات المالية، كما تبين بعض السياسات المحاسبية الطرق المستخدمة في تقييم هذه الأدوات .

### ب- مخاطر الائتمان:

تحتفظ الشركة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ائتمان مناسب .

### ج- مخاطر السعر:

#### • مخاطر سعر السوق:

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

#### • مخاطر تقلبات العملة :

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



• مخاطر سعر الفائدة :

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

قضايا المجموعة :

-٨

القضايا المتعلقة بضم أطراف ذات العلاقة :

- هنالك قضية مقامة من قبل الشركة ضد شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (م.ع.م) بموضوع مطالبة مالية برصيد الالتزامات القائمة بذمة المدعى عليها والتي تبلغ (٦١٤٥.٧٣) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٣٠٠٠.٠٠٠) دينار وبيناتها في الادعاء المتقابل .
- هنالك قضية مقامة من قبل الشركة ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية (م.ع.م) بموضوع مطالبة مالية برصيد الالتزامات القائمة بذمة المدعى عليها والتي تبلغ (١٢٢٦٧.٩٩) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٣٠٠٠.٠٠٠) دينار .

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

القطاعات التشغيلية :

-٩

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



١٠- عام:

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

١١- الالتزامات المحتملة والأحداث اللاحقة :

أ- هنالك التزام على الشركة التابعة (شركة آدم للاستثمارات العقارية) يتمثل بكفالة الشركة للقرض الممنوح لشركة الاتحاد للاستثمارات المالية عام ٢٠١٤ مقابل رهن عقاري ل احد أراضي الشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات العقارية) وبتاريخ ٢٠٢٤/١/١٦ قامت الشركة التابعة بتوجيه كتاب لشركة الاتحاد للاستثمارات المالية لرفع إشارة الرهن عن قطعة الأرض المشار إليها وبتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٤ اتخذت الشركة التابعة قراراً بالمباشرة بالإجراءات القانونية اللازمة ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لرفع إشارة الرهن عن قطعة الأرض مع العلم ان بنك لبنان والمهجر قام مؤخراً بعملية التنفيذ على سند رهن قطعة الأرض ، وبعد مراجعة ملف القضية المقامة من قبل البنك تبين بان البنك قام بإرسال إخطار صادر عن دائرة التنفيذ للشركة التابعة مفاده المطالبة بتسديد مبلغ (٣ ٢٠٠ ٠٠٠) دينار والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة - ان وجدت- وتبين بأن الشخص الذي قام باستلام هذا التبليغ لا تربطه أية صلة بالشركة التابعة وبتاريخ ٢٠٢٤/٦/٦ تم توجيه إنذار من الشركة التابعة الى شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لفك الرهن عن قطعة الأرض وتم استلامه من قبل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وبتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٣ صدر قرار طلب تنفيذي ببطلان علم وخبر تبليغ الإخطار التنفيذي والإجراءات التي تمت بمقتضاه فيما يتعلق بالإخطار الصادر بناء على طلب بنك لبنان والمهجر .

تم إقامة الدعوى التنفيذية المقامة من قبل بنك لبنان والمهجر ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وضد شركة ادم للاستثمارات العقارية بصفتها كفيل عقاري بموجب سند رهن للعقار للقطعة رقم (٧٥٧) حوض حنو الصويفية رقم (١١) قرية وادي السير من أراضي غرب عمان ورقم الدعوى التنفيذية (٢٠٢٤/١٩٨١) .

وكانت نتيجة الدعوى هي تسجيل العقار باسم المزود الأخير بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٥ وإن شركة ادم تملك حق استرداد العقار خلال ستة اشهر من تاريخ ٢٠٢٥/٢/٥ مقابل إيداع قيمة المبالغ المحكوم بها .

لاحقاً، قامت شركة ادم بتقديم شكوى مع شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بخصوص جناية استثمار الوظيفة وجنحة الإهمال بالوظيفة حيث قرر فيها المدعى العام إيقاع الحجز التحفظي على قطعة ارض رقم (٣٤) سابقاً حوض حنو قطعة الأرض رقم (٧٥٧) حالياً وعلى ضوء الحجز التحفظي وتم تقديم طلب وقف إجراءات التنفيذ بالقضية رقم (٢٠٢٤/١٩٨١) هذا ولم يتم البت في القضية حتى تاريخ القوائم المالية ، علماً بأنه وحسب آخر سند تسجيل لقطعة الأرض والمستخرج من سجلات دائرة الأراضي والمساحة بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٥ تبين بأن القطعة لا تزال مملوكة لشركة ادم للاستثمارات العقارية .

ب- هنالك قضية مرفوعة على الشركة وموضوع القضية مشروع سكني مملوك للشركة التابعة شركة النبال للإسكان مقام على القطعة رقم (٨٠٩) حوض (١٨) وداي صقره من أراضي عمان ، وتم بيع القطعة وما عليها من بناء في عام ٢٠٠٩ الى السيد علي خير المعاني بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل، ولم يتم السيد علي خير المعاني بنقل ملكية العقار خلال الفترة القانونية، وموضوع الدعوى المنظورة في القضاء هو استرداد ما تم دفعه بالإضافة الى الفائدة القانونية وعدم رغبته في إتمام تملك العقار وما تزال القضية منظورة امام القضاء ، مع العلم ان المبلغ المحتمل الحكم به ضد شركة النبال للإسكان (٩٩٦ ٨٩٧ ١) دينار متضمناً لقيمة الدعوى والرسوم والفوائد القانونية وأتعاب المحاماة ، علماً بأنه قد تم تنفيذ قرار الحكم لدى دائرة التنفيذ عمان كما انه لم يتم احتساب المبالغ من قبل دائرة التنفيذ حتى تاريخ التنفيذ ( وذلك حسب ما ورد من المستشار القانوني للشركة ) ، علماً بأنه تم طرح العقار للبيع بالمزاد العلني اعتباراً من ٢٠٢٥/٨/٢٥ ولم يتم أي أحد بالمزاودة عليه .

ج- هنالك دعوى مقامة من قبل المحامي زهير الرواشدة ضد شركة النبال للإسكان للمطالبة باتعاب محاماه مقدارها (٤٠) الف دينار والرسوم والمصاريف حيث بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١١ صدر كتاب اخطار بالحجز على أموال /مستحقات المدين المنقولة لدى الغير وذلك بالحجز على أموال المحكوم عليه /المدين شركة النبال للإسكان لصالح المحكوم له /الدائن زهير محمود أحمد الرواشدة ، والقاضي بإلقاء الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة و/أو مستحقات أو مبالغ أو ديون ولو كانت مؤجلة أو معلقة على شرط وذلك بحدود المبلغ المحكوم به والبالغ (٤١ ٣٤٤) دينار (واحد وأربعون ألفاً وثلاثمائة وأربعة وأربعون ديناراً ) بالإضافة الى الفوائد والنفقات ، وذلك لحساب القضية التنفيذية رقم (٤٨٦٢٥-٢٠٢٤) .

د- يوجد مطالبة طوابع على الشركة بقيمة (٢٥٨ ٧٧٧/٤٧١) دينار رسوم طوابع بالإضافة الى (٥١٧ ٥٥٤/٩٤٣) دينار غرامات مثلي رسوم الطوابع تحققت على الشركة خلال الأعوام ٢٠١١، ٢٠١٢، ٢٠١٣ ولم يتم دفعها حتى تاريخه وقامت الشركة بإقامة دعوى ضد كل من الوكيل العام لإدارة قضايا الدولة بالإضافة لوظيفته و معالي وزير المالية بالإضافة لوظيفته ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات ، بموضوع منع المدعى عليهم من مطالبة المدعية بمبلغ (٧٧٠ ٥٩٠ / ٤١٤) سبعمائة وسبعون الفا وخمسمائة وتسعون دينار وأربعمائة وأربعة عشر فلما المطالب بها كرسوم طوابع وارادات وغراماتها على عقد الايجار المبرم فيما بين الشركة ، وشركة أس ايه اتش - الأردن والسيد صالح يعقوب الحميصي، وقامت الشركة بتقديم كفالة مصرفية لضمان المبلغ المطالب به لغايات وقف تنفيذ المطالبة وبحسب رأي المستشار القانوني للشركة لا يمكن التكهّن بالنتيجة المحتملة لهذه الدعوى في هذه المرحلة .