

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة

٢٠٢٤/٣٠ أيلول

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

٢٤٦٣/١١٣/١/٣٣٠

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 التسعة شهور المنتهية في ٣٠/أيلول/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)، ان 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 سنصبح على علم بكافة الأمور الهامة التي قد يتم تحديدها في التدقيق، وتبعاً لذلك فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

أساس الاستنتاج المتحفظ :

- (١) يراعى بان 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 والأثر المالي كما ورد في الإيضاح نتيجة عدم استدراك المخصصات اللازمة مقابل الالتزام المحتمل على الشركة نتيجة لما ورد في الإيضاح المذكور .
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 ادم للاستثمارات العقارية) بمبلغ (١٢٩ ١٩٦) دينار لا يقابلها ذمة في سجلات الشركة الأم .

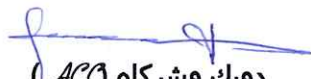
تابع / شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٢٠٢٤/٩/٣٠:

الاستنتاج المتحفظ :

بناء على مراجعتنا وباستثناء اثر ما هو مشار اليه في فقرة أساس الاستنتاج المتحفظ، لم يصل إلى علمنا أي شئ 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/أيلول/٢٠٢٤ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للتسعة شهور المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعيار الدولي رقم ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) .

فقرة توكيدية :

- (١) تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية (٥٧٣ ٢٩٢ ٤) دينار كما في ٣٠/أيلول/٢٠٢٤ (إيضاح رقم ٤) ، مع العلم بان 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 بانه لم يتم إصدار بيانات مالية مرحلية للشركات التابعة للفترة السابقة ، مع مراعاة ان الأرصدة الافتتاحية كما في ٣١/١٢/٢٠٢٣ للشركة التابعة (شركة تاج المدينة للإسكان) تظهر عدم استدراك احتياطي إجباري من الأرباح المتحققة من السنوات السابقة .
- (٤) هنالك دعاوى حقوقية متبادلة ما بين الشركة وأصحاب الذم ذات العلاقة (إيضاح رقم ٦) وبرأي 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 والأنعاب، 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 الذم ذات العلاقة الوارد ذكرها بالإيضاح رقم ٦) . وتم استفاذ جميع مراحل الطعن بقرار الحجز على أموال المدعى عليها وأصبح قطعياً .
- (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 وذمة 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 (٧٠٨ ٠١٢ ٤) دينار في عام ٢٠٢٣ وإعادة الوضع على ما كان عليه ضمن المركز المالي كما في ٣١/٣/٢٠٢٣ .


دويك وشركاه (ACC)
شركة التجمع للاستشارات والتدقيق
رفيق توفيق الدويك
إجازة ممارسة رقم (٣٨٦)



٢٩/نيسان/٢٠٢٦
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة (أ)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة في ٣٠ / أيلول / ٢٠٢٤

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/٩/٣٠	إيضاح	الموجودات
ديدار أردني	ديدار أردني		<u>الموجودات غير المتداولة</u>
٣ ٢٥٦	٦ ٠٥٨	١/١٠	الممتلكات والآلات والمعدات
٣ ١١٤ ٧١٢	٣ ١١٤ ٧١٢		مشروع تحت التنفيذ
٣٩ ٤٢٦ ٩٤٣	٣٨ ٦٠٧ ١٥٦	٤	استثمارات عقارية
١ ٤٣٨ ٥٢٣	١٦٦ ٠٠١	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
١٦ ٥٧٥ ٣٠٢	١٦ ٥٧٥ ٣٢٦	٦	خلال بنود الدخل الشامل الآخر
			ذمم اطراف ذات علاقة
٦٠ ٥٥٨ ٧٣٦	٥٨ ٤٦٩ ٢٥٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			<u>الموجودات المتداولة</u>
٧٩١ ٣٦٣	٨١٣ ٢٥٦		نقد ونقد معادل
٣٧٥ ٣٢٩	٣٥٣ ٥٠٨		ذمم مدينة ، صافي
٣٢٣ ٥٤٩	٣٤٢ ٣٢٩		أرصدة مدينة أخرى
١ ٤٩٠ ٢٤١	١ ٥٠٩ ٠٩٣		مجموع الموجودات المتداولة
٦٢ ٠٤٨ ٩٧٧	٥٩ ٩٧٨ ٣٤٦		مجموع الموجودات
=====	=====		
			<u>حقوق الملكية والمطلوبات</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩		راس المال
٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩		علاوة إصدار
٢ ٤٧٨ ٧٣٥	٢ ٤٤٣ ٧٣٥		احتياطي أجباري
١ ٤٩٥ ٧٤٥	١ ٤٩٥ ٧٤٥		احتياطي اختياري
١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٣٠٩ ٢٨٧		احتياطي عام
			فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
(٤ ٧٢٤ ٦٧٣)	(٣ ٦٥٨ ٩١٩)		من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
١٨٥ ١٢٧	(١ ٥٧٥ ٧٤٧)		(خسائر) أرباح مدورة
٤٧ ٠٦٣ ٠٠٩	٤٦ ٣٣٢ ٨٨٩		حقوق ملكية الشركة الأم
١٢٨ ٣٢٧	٠٠٠		حقوق غير المسيطرين
٤٧ ١٩١ ٣٣٦	٤٦ ٣٣٢ ٨٨٩		مجموع حقوق الملكية
			<u>المطلوبات</u>
			<u>المطلوبات غير المتداولة</u>
٨ ٦٠٢ ١٨٠	٧ ٨١٢ ٥٤٤		قرض طويل الأجل
٨ ٦٠٢ ١٨٠	٧ ٨١٢ ٥٤٤		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ٠٠٠ ٠٠٠		قرض قصير الأجل
٤ ٢٣٥ ٤١٩	٣ ٨٢٣ ٣٣٩		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢٠ ٠٤٢	٩ ٥٧٤		بنوك دائنة
٦ ٢٥٥ ٤٦١	٥ ٨٣٢ ٩١٣		مجموع المطلوبات المتداولة
٦٢ ٠٤٨ ٩٧٧	٥٩ ٩٧٨ ٣٤٦		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
المنتهية في ٢٠٢٤/٩/٣٠ و ٢٠٢٣

٢٠٢٣/٩/٣٠	٢٠٢٤/٩/٣٠	
دينار اردني	دينار اردني	
٢ ٥٤٥ ٨٠٧	٢ ٦٢٤ ٨٠٥	بنود الدخل الشامل:
(٣٣٦ ٩٩٦)	(٥٠٦ ٤٩٨)	إيرادات ايجارات
(٣٠ ٥٦٩)	(٣٠ ٤٧٩)	كلفة إيرادات ايجارات
		مصاريف فندق الكومودور
٢ ١٧٨ ٢٤٢	٢ ٠٨٧ ٨٢٨	اجمالي ربح التشغيل
(٢٦٥ ٩٨٢)	(٣٩١ ٧٨٠)	مصاريف ادارية وعمومية
٠٠٠	(٦٨٠ ١٢٠)	(خسائر) استبعاد استثمار في شركات تابعة
(٧٤٠ ٣٦٩)	(٧١١ ٣٤٩)	مصاريف تمويل
٠٠٠	٣٤ ٦٣٤	إيرادات اخرى
١ ١٧١ ٨٩١	٣٣٩ ٢١٣	ربح الفترة قبل الضريبة والمخصصات/الدخل الشامل
(٢٢٩ ٧٠٧)	(٢٢ ٤٢٢)	مخصص ضريبة الدخل
(١٢ ٣١٩)	(١ ١٢١)	المساهمة الوطنية لسداد الدين العام
٩٢٩ ٨٦٥	٣١٥ ٦٧٠	ربح الفترة بعد الضريبة والمخصصات/الدخل الشامل
		بنود الدخل الشامل الأخرى
(٢٨١ ٨٢٩)	١ ٠٦٥ ٧٥٤	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة
٠٠٠	(١ ٧٦١ ٦١٤)	العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
(٢٨١ ٨٢٩)	(٦٩٥ ٨٦٠)	(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة
٦٤٨ ٠٣٦	(٣٨٠ ١٩٠)	العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
		مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
		مجموع الدخل الشامل للفترة
%١,٥٤	٠٠٠	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 الاراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الاردن

قائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة للفترة

المنتهية في ٢٠/٩/٢٠٢٤ و ٢٠٢٣

المجموع	حقوق غير المسيطرين	حقوق ملكية الشركة الأم	أرباح (خسائر) موزعة	فروقات تقييم موجودة من القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر	احتياطي عام	احتياطي اختياري	احتياطي إيجاري	علاوة إصدار	رأس المال	التعليق
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	٢٠٢٣ كانون الأول
٤٧ ٩٩١ ٣٣٦	١٢٨ ٣٢٧	٤٧ ٠٦٣ ٠٠٩	٣١٥ ٦٧٠	١٨٥ ١٢٧	١٣٠ ٩٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٤٧٨ ٧٣٥	٤ ٧٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	الرصيد كما في ٢٠٢٣ كانون الأول
٣١٥ ٦٧٠	٠٠٠	٣١٥ ٦٧٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	ربح الفترة بعد الضريبة والمخصصات (الدخل الشامل)
(٥٠٠)	٠٠٠	(٥٠٠)	(٥٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	تعديل الرصيد الافتتاحي للأرباح والخسائر الموزعة
(٤٧٧ ٧٥٧)	(١٢٨ ٣٢٧)	(٣٤٩ ٤٣٠)	(٣١٤ ٤٣٠)	٠٠٠	٠٠٠	(٣٥ ٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	استبعاد شركة تابعة
										بنود الدخل الشامل الآخر
١ ٠٦٥ ٧٥٤	٠٠٠	١ ٠٦٥ ٧٥٤	٠٠٠	١ ٠٦٥ ٧٥٤	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
(١ ٧٦١ ٦١٤)	٠٠٠	(١ ٧٦١ ٦١٤)	(١ ٧٦١ ٦١٤)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
										خسائر بيع موجودات مالية
٤٦ ٣٣٢ ٨٨٩	٠٠٠	٤٦ ٣٣٢ ٨٨٩	(١ ٥٧٥ ٧٤٧)	(٣ ٦٥٨ ٩١٩)	١ ٣٠ ٩٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٤٤٣ ٧٣٥	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	الرصيد كما في ٢٠٢٤/٣٠/أيلول
٤٦ ٩٣١ ٦٦٥	٠٠٠	٤٦ ٩٣١ ٦٦٥	(٤٠٤ ٠٩٦)	(٤ ١٦٠ ٥٧٨)	١ ٣٠ ٩٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٣٧٢ ٥١٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	الرصيد كما في ٢٠٢٣/٣١/كانون الأول
٩٢٩ ٨٦٥	٠٠٠	٩٢٩ ٨٦٥	٩٢٩ ٨٦٥	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	ربح الفترة بعد الضريبة والمخصصات (الدخل الشامل)
										بنود الدخل الشامل الآخر
(٧٨١ ٨٢٩)	٠٠٠	(٧٨١ ٨٢٩)	٠٠٠	(٧٨١ ٨٢٩)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
										من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
٤٧ ٥٧٩ ٧٠١	٠٠٠	٤٧ ٥٧٩ ٧٠١	٥٢٥ ٧٦٩	(٤ ٤٤٢ ٤٠٧)	١ ٣٠ ٩٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٣٧٢ ٥١٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	الرصيد كما في ٢٠٢٣/٣٠/أيلول

"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

المنتبهة في ٢٠٢٤/٩/٣٠ و ٢٠٢٣

٢٠٢٣/٩/٣٠ دينار اردني	٢٠٢٤/٩/٣٠ دينار اردني	البيان
		<u>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</u>
٦٤٨ ٠٣٦	(٣٨٠ ١٩٠)	مجموع الدخل الشامل للفترة
		<u>تعديلات :</u>
٣٤٠ ٨٧٢	٣٤٠ ٨٧٢	استهلاكات استثمارات عقارية
٢٨١ ٨٢٩	(١ ٠٦٥ ٧٥٤)	فروقات تقييم موجودات مالية
٠٠٠	(٥٠٠)	تعديل رصيد الأرباح والخسائر المدورة
٠٠٠	(٤٧٧ ٧٥٧)	خسائر استبعاد الاستثمار في شركة تابعة
١ ٢٧٠ ٧٣٧	(١ ٥٨٣ ٣٢٩)	(خسارة) ربح التشغيل قبل التغير في راس المال العامل
٢٥٤ ٧٢٧	٣ ٠١٧	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(١ ٢٣٦ ٥٠٥)	(٤١٢ ٠٨٠)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢٨٨ ٩٥٩	(١ ٩٩٢ ٣٩٢)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</u>
٣ ٩٠٨	(٢ ٨٠٢)	ممتلكات ومعدات
٨٣ ٤٧٤	٢ ٣٣٨ ٢٧٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
(٤ ١٨١)	٠٠٠	بنود الدخل الشامل الآخر
٠٠٠	٤٧٨ ٩١٥	مشروع تحت التنفيذ
		استثمارات عقارية
٨٣ ٢٠١	٢ ٨١٤ ٣٨٩	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		<u>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</u>
(٣٢ ٧٥٦)	٠٠٠	ذمم اطراف ذات علاقة
(٣٢١ ٢٥٧)	(٧٨٩ ٦٣٦)	قروض
٠٠٠	(١٠ ٤٦٨)	بنوك دائنة
(٣٥٤ ٠١٣)	(٨٠٠ ١٠٤)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
١٨ ١٤٧	٢١ ٨٩٣	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٧٤١ ٠١٩	٧٩١ ٣٦٣	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
٧٥٩ ١٦٦	٨١٣ ٢٥٦	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/أيلول

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 ١٤/نيسان/٢٠٢٦ .

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 ٣٠/٩/٢٠٢٤ 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

استثمارات عقارية :

-٤-

البيان	٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٣/١٢/٣١
كلفة الاستثمارات العقارية	دينار اردني ٤٦ ١٧٦ ٢٩٥	دينار اردني ٤٦ ٦٥٥ ٢١٠
يطرح: الاستهلاك المتراكم	(٧ ٥٦٩ ١٣٩)	(٧ ٢٢٨ ٢٦٧)
صافي القيمة الدفترية	٣٨ ٦٠٧ ١٥٦	٣٩ ٤٢٦ ٩٤٣
	=====	=====

- 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 المخمنين الداخليين والخارجيين تبلغ (١٤ ٤٠١ ٧٦) دينار تقريباً كما في ٢٠٢٤/٩/٣٠ .
- يتضمن بند الاستثمارات العقارية أراضي مسجلة باسم عدة اطراف أخرى حصلت المجموعة على حق الانتفاع بها كما يلي :

البيان	٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٣/١٢/٣١
أراضي	دينار اردني ٤ ٢٩٢ ٥٧٣	دينار اردني ٤ ٢٩٢ ٥٧٣

- (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 باعلاء 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:

البيان	٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٣/١٢/٣١
كلفة أدوات حقوق ملكية	٣ ٨٢٤ ٩٢٠	٦ ١٦٣ ١٩٦
تسوية القيمة العادلة	(٣ ٦٥٨ ٩١٩)	(٤ ٧٢٤ ٦٧٣)
المجموع	١٦٦ ٠٠١	١ ٤٣٨ ٥٢٣
	=====	=====

* 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 تدني بكامل قيمة الاستثمار ، مع مراعاة عدم وجود سند ملكية بالاستثمار المذكور .

٦- ذمم أطراف ذات علاقة :

البيان	نوع العلاقة	نوع التعامل	دينار أردني	٢٠٢٤/٩/٣٠	دينار أردني	٢٠٢٣/١٢/٣١
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	تمتلك أكثر من ٥٠٪ من اسهم الشركة	استثماري	١٢ ٢٦٧ ٩٨٣	١٢ ٢٦٨ ٠٠٧		
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	مسيطر عليها من قبل عضو مجلس إدارة	استثماري	٦ ٢٠٢ ٩٤٢	٦ ٢٠٢ ٩٤٢		
المجموع			١٨ ٤٧٠ ٩٢٥	١٨ ٤٧٠ ٩٤٩		
ينزل: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة			(١ ٨٩٥ ٦٢٣)	(١ ٨٩٥ ٦٢٣)		
الصافي			١٦ ٥٧٥ ٣٠٢	١٦ ٥٧٥ ٣٢٦		
			=====	=====		

الأدوات المالية :

-v

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 .

القضايا المتعلقة بدمج اطراف ذات العلاقة :

- هنالك قضية مقامة من قبل الشركة ضد شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (م.٥٠٠ م) بموضوع مطالبة مالية برصيد الالتزامات القائمة بذمة المدعى عليها والتي تبلغ (٦١٤٥.٠٧٣) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٣.٠٠٠.٠٠٠) دينار وبياناتها في الادعاء المتقابل.
- هنالك قضية مقامة من قبل الشركة ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية (م.٥٠٠ م) بموضوع مطالبة مالية برصيد الالتزامات القائمة بذمة المدعى عليها والتي تبلغ (١٢.٢٦٧.٠٩٩) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٣.٠٠٠.٠٠٠) دينار.

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

القطاعات التشغيلية :

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 لتلائم 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 باحساب 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 المزاد الأخير بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٥ وان 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 جنائية 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 ٢٠٢٦/٢/١٩ 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 يقيم السيد علي خير المعاني بنقل ملكية العقار خلال الفترة القانونية، وموضوع الدعوى المنظورة في القضاء هو استرداد ما تم دفعة بالإضافة الى الفائدة القانونية وعدم رغبته في إتمام تملك العقار ، علماً بأنه تم طرح العقار للبيع بالمزاد العلني اعتباراً من ٢٠٢٥/٨/٢٥ ولم يقيم أي أحد بالمزاودة عليه ، وتم طرح العقار الآخر المملوك لشركة النبال للإسكان والمقام على قطعة الأرض رقم (١٣٧٩) من أراضي عمان حوض أم أذينة الجنوبي رقم (٢٠) للمزاد العلني علماً بأن هذا العقار مفروز بموجب (٨) سندات تسجيل وتم إحالة (٦) سندات تسجيل منها على المزاولدين النهائيين وبما مجموعه (١١٨ ٠٠٣ ١) دينار ويستحق للمزاولدين رد مبلغ (٩٠ ٦٨٣) دينار بدل ما تم دفعه من قبلهم من قيمة مسققات مستحقة على الشقق ، علماً انه تم تقديم طلب استئناف على القضية رقم (٢٠٢٥/١٩٢٤) ولم يتم اخذ رقم لغاية تاريخه ، وتم وقف السير بجميع الإجراءات التنفيذية .

ج- 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 لادارة قضايا الدولة بالإضافة لوظيفته و معالي وزير المالية بالإضافة لوظيفته ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات ، بموضوع منع المدعى عليهم من مطالبة المدعية بمبلغ (٤١٤ / ٧٧٠ ٥٩٠) سبعمائة وسبعون الفا وخمسمائة وتسعون دينار وأربعمائة وأربعة عشر فلساً المطالب بها كرسوم طوابع وارادات وغراماتها على عقد الايجار المبرم فيما بين الشركة ، وشركة أس ايه اتش - الأردن والسيد صالح يعقوب الحميضي، 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 .

د- تبين لإدارة الشركة الأم بأن الشركة التابعة (شركة براديس للمقاولات) والتي تم تصفيتها بشكل نهائي بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٧ لديها موجودات تتمثل بذمة مدينة مستحقة على الشركة التابعة الأخرى (شركة النبال للإسكان) بمبلغ (٧٤٢ ٧٠٨) دينار، وبالتالي فإنه من المتوقع تحصيل رصيد الذمة المستحقة على الشركة التابعة التي تمت تصفيتها (شركة براديس للمقاولات) لصالح الشركة الأم والبالغ (٢٠٤ ٢٠١) دينار واسترداد قيمة الاستثمار البالغ (٩١٦ ٤٧٨) دينار أو جزء منه ، وعليه فقد قامت إدارة الشركة الأم بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣٠ بمخاطبة عطوفة مراقب عام الشركات بتكليف المصفي الاختياري السابق للشركة التابعة للقيام بتسوية الحقوق العائدة للشركة التابعة وتباعاً تسوية الحقوق العائدة للشركة الأم (شركة الاتحاد لتطوير الأراضي) ولم يصدر حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية قرار من عطوفة مراقب عام الشركات بالرد على الطلب المذكور .

هـ- بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٣ تم إخطار الشركة بوجود حجز بمبلغ (١٦ ٩٩٤) دينار شاملاً الفوائد القانونية بموجب إخطار رقم (٦١٨٠٨٩٣٦) وذلك مقابل الدعوى المقامة من قبل فيصل عبد الرزاق عوده الرواشده ضد الشركة بموجب دعوى تنفيذية رقم (٢٠٢٦/٥٢٧٨) .