

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
للفترة من ٢٠٢٤/١/١ ولغاية ٢٠٢٤/٣/٣١
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

٢٣٥٤/١١٣/١/٣٣٠

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 الثلاثة شهور المنتهية في ٣١/آذار/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)، أن 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 يؤيدها 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) يراعي 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 في سجلات الشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات العقارية) بمبلغ (١٢٩ ١٩٦) دينار لا يقابلها ذمة في سجلات الشركة الأم (شركة الاتحاد لتطوير الأراضي).

الاستنتاج المتحفظ :

بناءً على مراجعتنا وباستثناء أثر ما هو مشار إليه 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 ٣١/آذار/٢٠٢٤ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للثلاثة شهور المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعيار الدولي رقم ٣٤ (التقارير المالية المرحلية).

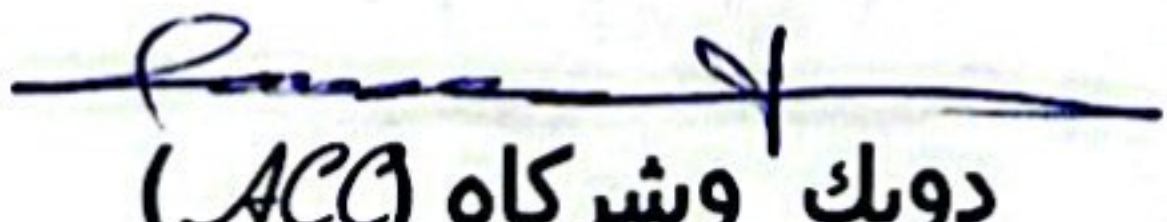
تابع / شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٢٠٢٤/٣/٣١ :

فقرة تأكيدية :

- (١) تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية (٥٧٣ ٢٩٢ ٤) دينار كما في ٣١/آذار/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 اصدار بيانات مالية مرحلية للشركات التابعة لتلك الفترة .
- (٤) هنالك دعاوى حقوقية متبادلة ما بين الشركة وأصحاب الذمم ذات العلاقة (إيضاح رقم ٨) 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 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 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 .
- (٦) قررت الهيئة العامة للشركة التابعة شركة براديس للمقاولات الانشائية بتاريخ ٥/١٢/٢٠٢٣ تصفية الشركة تصفية اختيارية ، وصدر قرار التصفية النهائي وعلن عن انقضاء الشركة بتاريخ ٧/٤/٢٠٢٤ .

امراً آخر:

المركز المالي للشركة كما في ٣١/آذار/٢٠٢٣ تم مراجعته من قبل زميل آخر وقد اصدر تقريره غير المتحفظ حوله بتاريخ ٣٠/٤/٢٠٢٣ .


دويك وشركاه (ACC)
شركة التجمع للاستشارات والتدقيق
د. رفيق توفيق الدويك
إجازة ممارسة رقم (٢٨٦)



١/تشرين أول/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 ٣١ آذار / ٢٠٢٤

٢٠٢٣/١٢/٣١ دينار أردني	٢٠٢٤/٣/٣١ دينار أردني	ايضاح	الموجودات
٣ ٢٥٦	٢ ٨١٢	١/١٠	<u>الموجودات غير المتداولة</u>
٣ ١١٤ ٧١٢	٣ ١١٤ ٧١٢		الممتلكات والألات والمعدات
٣٩ ٤٢٦ ٩٤٣	٣٩ ٣١٤ ٣٠٦	٤	مشروع تحت التنفيذ
			استثمارات عقارية
١ ٤٣٨ ٥٢٣	٦٩٢ ٠٩٤	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
			خلال بنود الدخل الشامل الآخر
٤٣ ٩٨٣ ٤٣٤	٤٣ ١٢٣ ٩٢٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			<u>الموجودات المتداولة</u>
٧٩١ ٣٦٣	٧٦٦ ٩٤٨		نقد ونقد معادل
٣٧٥ ٣٢٩	٤٧٣ ٢٥٣		نعم مدينة ، صافي
١٦ ٥٧٥ ٣٠٢	١٦ ٥٧٥ ٣٢٦	٦	نعم اطراف ذات علاقة
٣٢٣ ٥٤٩	٤٠٦ ٦٩١		أرصدة مدينة أخرى
١٨ ٠٦٥ ٥٤٣	١٨ ٢٢٢ ٢١٨		مجموع الموجودات المتداولة
٦٢ ٠٤٨ ٩٧٧	٦١ ٣٤٦ ١٤٢		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 اصدار
٢ ٤٧٨ ٧٣٥	٢ ٤٧٨ ٧٣٥		احتياطي اجباري
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)	(٤ ١٦٩ ٣٣٥)		من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
١٨٥ ١٢٧	(٥٠٩ ٧٩٥)		(خسائر) أرباح مدورة
٤٧ ٠٦٣ ٠٠٩	٤٦ ٩٢٣ ٤٢٥		حقوق ملكية الشركة الأم
١٢٨ ٣٢٧	١٢٨ ٣٢٧		حقوق غير المسيطرين
٤٧ ١٩١ ٣٣٦	٤٧ ٠٥١ ٧٥٢		مجموع حقوق الملكية
			<u>المطلوبات</u>
			<u>المطلوبات غير المتداولة</u>
٨ ٦٠٢ ١٨٠	٨ ٨٥٤ ٦٤٧		قرض طويل الأجل
٨ ٦٠٢ ١٨٠	٨ ٨٥٤ ٦٤٧		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ٠٠٠ ٠٠٠		قرض قصير الأجل
٤ ٢٣٥ ٤١٩	٣ ٤١٧ ٠٠٦		نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢٠ ٠٤٢	٢٢ ٧٣٧		بنوك دائنة
٦ ٢٥٥ ٤٦١	٥ ٤٣٩ ٧٤٣		مجموع المطلوبات المتداولة
٦٢ ٠٤٨ ٩٧٧	٦١ ٣٤٦ ١٤٢		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 ٢٠٢٤/٣/٣١ و ٢٠٢٣		
٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٤/٣/٣١	بنود الدخل الشامل:
دينار اردني	دينار اردني	إيرادات ايجارات
٨٤٩ ٢٠٦	٨٥٧ ٨٣٠	كلفة إيرادات ايجارات
(١١٢ ٣٨١)	(٢٨١ ٧٤٣)	مصاريف فندق الكومودور
(١٠ ٢٣٣)	(١٠ ١٤٥)	اجمالي ربح التشغيل
٧٢٦ ٥٩٢	٥٦٥ ٩٤٢	مصاريف ادارية وعمومية
(١٠٥ ٥٥٧)	(٦٩ ٨١٧)	مصاريف تمويل
(١٧٧ ٧٣١)	(٢٥٢ ٤٧٦)	إيرادات اخرى
٠٠٠	٤ ٥٢٢	ربح الفترة قبل الضريبة والمخصصات/الدخل الشامل
٤٤٣ ٣٠٤	٢٤٨ ١٧١	مخصص ضريبة الدخل
٠٠٠	(٨ ٢٣٤)	المساهمة الوطنية لسداد الدين العام
٠٠٠	(٤١٢)	ربح الفترة بعد الضريبة والمخصصات/الدخل الشامل
٤٤٣ ٣٠٤	٢٣٩ ٥٢٥	بنود الدخل الشامل الأخرى
=====	=====	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة
		العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
(٨٩ ٢٠٣)	٥٥٥ ٣٣٨	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
٠٠٠	(٩٣٣ ٩٤٧)	من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
(٨٩ ٢٠٣)	(٣٧٨ ٦٠٩)	مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
٣٥٤ ١٠١	(١٣٩ ٠٨٤)	مجموع الدخل الشامل للفترة
=====	=====	العائد على السهم من الدخل الشامل للفترة
%٠,٨٤	%٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	
=====	=====	

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

قائمة (ج)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

قائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة للفترة

المتهية في ٣١ / ٣ / ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣

رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	احتياطي عام	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر	أرباح (خسائر) مدورة	حقوق ملكية الشركة الأم	حقوق غير المسيطرين	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٤٢.٦٥ ١٢٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٢ ٤٧٨ ٧٣٥	١ ٤٩٥ ٧٤٥	١ ٣٠٩ ٢٨٧	(٤ ٧٢٤ ٦٧٣)	١٨٥ ١٢٧	٤٧.٠٦٣ ٠٠٩	١٢٨ ٣٢٧	٤٧ ١٩١ ٣٣٦
...	...	...	...	...	...	٢٣٩ ٥٢٥	٢٣٩ ٥٢٥	...	٢٣٩ ٥٢٥
...	...	...	...	...	...	( ٥٠٠)	(٥٠٠)	...	(٥٠٠)
...	...	...	...	...	٥٥٥ ٣٣٨	...	٥٥٥ ٣٣٨	...	٥٥٥ ٣٣٨
...	...	...	...	...	...	( ٩٣٣ ٩٤٧)	(٩٣٣ ٩٤٧)	...	(٩٣٣ ٩٤٧)
٤٢.٦٥ ١٢٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٢ ٤٧٨ ٧٣٥	١ ٤٩٥ ٧٤٥	١ ٣٠٩ ٢٨٧	(٤ ١٦٩ ٣٣٥)	(٥٠٩ ٧٩٥)	٤٦ ٩٢٣ ٤٢٥	١٢٨ ٣٢٧	٤٧.٠٥١ ٧٥٢
الرصيد كما في ٣١/ آذار / ٢٠٢٤									
٤٢.٦٥ ١٢٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٢ ٣٧٢ ٥١٩	١ ٤٩٥ ٧٤٥	١ ٣٠٩ ٢٨٧	(٤ ١٦٠ ٥٧٨)	(٤٠٤ ٠٩٦)	٤٦ ٩٣١ ٦٦٥	...	٤٦ ٩٣١ ٦٦٥
...	...	...	...	...	...	٤٤٣ ٣٠٤	٤٤٣ ٣٠٤	...	٤٤٣ ٣٠٤
...
...	...	...	...	...	( ٨٩ ٢٠٣)	...	(٨٩ ٢٠٣)	...	(٨٩ ٢٠٣)
٤٢.٦٥ ١٢٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٢ ٣٧٢ ٥١٩	١ ٤٩٥ ٧٤٥	١ ٣٠٩ ٢٨٧	(٤ ٢٤٩ ٧٨١)	٣٩ ٢٠٨	٤٧ ٢٨٥ ٧٦٦	...	٤٧ ٢٨٥ ٧٦٦
الرصيد كما في ٣١/ آذار / ٢٠٢٣									

" ان الإيضاحات 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 ٢٠٢٤/٣/٣١ و ٢٠٢٣		
٢٠٢٣/٣/٣١ دينار أردني	٢٠٢٤/٣/٣١ دينار أردني	البيان
٣٥٤ ١٠١	(١٣٩ ٠٨٤)	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل مجموع الدخل الشامل للفترة تعديلات :
١٢ ٢٤٦	٤٤٤	استهلاك ممتلكات ومعدات
١٠٢ ٤٩٢	١١٢ ٦٣٧	استهلاكات استثمارات عقارية
٨٩ ٢٠٣	(٥٥٥ ٣٣٨)	فروقات تقييم موجودات مالية
٠٠٠	(٥٠٠)	تعديل رصيد الأرباح والخسائر المدورة
٥٥٨ ٠٤٢	(٥٨١ ٨٤١)	(خسارة) ربح التشغيل قبل التغير في راس المال العامل
(٤٤ ٠٧٩)	(١٧٧ ٨٩٥)	نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٦٣ ٠٨٤	(٨١٨ ٩١٣)	نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٥٧٧ ٠٤٧	(١ ٥٧٨ ٦٤٩)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٢١ ٨٤١)	٠٠٠	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار ممتلكات ومعدات
١ ١٩٥	١ ٣٠١ ٧٦٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
(٨٢١ ٤٣٦)	٠٠٠	بنود الدخل الشامل الآخر
(٨٤٢ ٠٨٢)	١ ٣٠١ ٧٦٧	مشروع تحت التنفيذ
(٢٦ ٥٨٥)	٠٠٠	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
٣٠٠ ٩١٢	٢٥٢ ٤٦٧	التدفقات النقدية من عمليات التمويل نم اطراف ذات علاقة
٢٧٤ ٣٢٧	٢٥٢ ٤٦٧	قروض
٩ ٢٩٢	(٢٤ ٤١٥)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٧٤١ ٠١٩	٧٩١ ٣٦٣	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٧٥٠ ٣١١	٧٦٦ ٩٤٨	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
٢٠٢٤/٣١ آذار

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 اردني مقسم الى (١٢٩ ٠٦٥ ٤٢) سهم .

ب- تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧/ أيلول /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 ٣١/٣ /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 براديس للمقاولات "ذ.م.م"	مقاولات	٧٠%	٥٠.٠٠٠
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 :

البيان	٢٠٢٤/٣/٣١ دينار اردني	٢٠٢٣/١٢/٣١ دينار اردني
كلفة الاستثمارات العقارية	٤٦ ٦٥٥ ٢١٠	٤٦ ٦٥٥ ٢١٠
يطرح: الاستهلاك المتراكم	(٧ ٣٤٠ ٩٠٤)	(٧ ٢٢٨ ٢٦٧)
صافي القيمة الدفترية	٣٩ ٣١٤ ٣٠٦	٣٩ ٤٢٦ ٩٤٣
	=====	=====

- 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 (٧٦ ٤٠١ ٤١٤) دينار تقريباً كما في ٢٠٢٤/٣/٣١ .
- يتضمن بند الاستثمارات العقارية أراضي مسجلة باسم عدة اطراف أخرى حصلت المجموعة على حق الانتفاع بها كما يلي :

البيان	٢٠٢٤/٣/٣١ دينار اردني	٢٠٢٣/١٢/٣١ دينار اردني
أراضي	٤ ٢٩٢ ٥٧٣	٢ ٧٨٥ ٣٩٩

- (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 (١ ٨٧٥ ٠٠٠) 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	٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
كلفة أدوات حقوق ملكية	٤ ٨٦١ ٤٢٩	٦ ١٦٣ ١٩٦
تسوية القيمة العادلة	(٤ ١٦٩ ٣٣٥)	(٤ ٧٢٤ ٦٧٣)
المجموع	٦٩٢ ٠٩٤	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 تدنى بكامل قيمة الاستثمار ، مع مراعاة عدم وجود سند ملكية بالاستثمار المذكور .

٦- ذمم أطراف ذات علاقة :

البيان	نوع العلاقة	نوع التعامل	دينار أردني	٢٠٢٤/٣/٣١	دينار أردني	٢٠٢٣/١٢/٣١
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	تمتلك أكثر من ٥٠٪ من اسهم الشركة	استثماري	١٢ ٢٦٨ ٠٠٧	١٢ ٢٦٧ ٩٨٣		
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	مسيطر عليها من قبل عضو مجلس إدارة	استثماري	٦ ٢٠٢ ٩٤٢	٦ ٢٠٢ ٩٤٢		
المجموع			١٨ ٤٧٠ ٩٤٩	١٨ ٤٧٠ ٩٢٥		
ينزل: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة			(١ ٨٩٥ ٦٢٣)	(١ ٨٩٥ ٦٢٣)		
الصافي			١٦ ٥٧٥ ٣٢٦	١٦ ٥٧٥ ٣٠٢		
			=====	=====		

-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 .

-٨- قضايا المجموعة :

القضايا المتعلقة بضم اطراف 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 (٦١٤٥٠٧٣) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٣٠٠٠٠٠٠) 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 (١٢٢٦٧٠٩٩) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٣٠٠٠٠٠٠) 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 .

-٩- 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 باحتساب الاحتياطيّات 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 لحد 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 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 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 دفعة 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 (٢٠٢٤-٤٨٦٢٥) .

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 لادارة قضايا الدولة بالإضافة لوظيفته و معالي وزير المالية بالإضافة لوظيفيه ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات ، بموضوع منع المدعى عليهم من مطالبة المدعية بمبلغ (٧٧٠ ٥٩٠ /٤١٤) سبعمائة وسبعون الفا وخمسمائة وتسعون دينار وأربعمائة وأربعة عشر فلسا 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 التكهن بالنتيجة المحتملة لهذه الدعوى في هذه المرحلة .