

2020

annual report

التقرير السنوي الخامس والعشرون



UNION LAND
DEVELOPMENT

الإتحاد

للتنمية والتطوير



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



حضرة صاحب السمو الملكي الأمير الحسين بن عبدالله
الثاني ولي العهد المعظم

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

1-محمد علي خليف الشواورة

نائب رئيس مجلس الإدارة

2-نصر عبد الفني محمود

عضو

3- السيد سعدون سعد سعدون البنية

عضو

4- أحمد تيسير خليف الشواورة

عضو

5- شركة الحور للاستثمارات المتعددة
ويمثلها السيد نزيير جميل عقلة الرواشدة

معاذ مصطفى حسين عناية
زيد يوسف محمد الفراية
أرنست ويونغ

مدير عام الشركة :
المدير المالي :
مدققو الحسابات :

• تم انتخاب مجلس الادارة الحالي بتاريخ 2019/04/30 ولمدة اربع سنوات

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين ،،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

باسمي وباسم كافة أعضاء مجلس الادارة والإدارة التنفيذية وكافة كوادر الشركة أرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة للشركة الخامس والعشرون عن العام المنتهي في 2020/12/31 لاستعراض النتائج المالية وتطلعات الشركة وخططها المستقبلية ضمن استراتيجيتها وفهمها لبيئة الاستثمارات العقارية ووعيتها للتحديات والآفاق والفرص التي تعيشها الشركة على وجه الخصوص.

بلغت موجودات الشركة مبلغ 70,478,578 مليون دينار لعام 2020 مقارنة مع 69,894,486 مليون دينار لعام 2019 ، في حين بلغت المطلوبات مبلغ 19,627,042 مليون دينار لعام 2020 مقارنة مع 18,138,781 مليون دينار لعام 2019 .

أما حقوق المساهمين فقد بلغت 50,851,536 مليون دينار لعام 2020 مقارنة مع 51,755,705 مليون دينار لعام 2019 .

كذلك عملت الشركة وتعمل على دراسة عروض استثمارية مهمة أخذة بعين الاعتبار الظروف السياسية والاقتصادية المحيطة وأثرها على الفرص الاستثمارية لعدم تعريض أي استثمارات بأي مخاطر ناتجة عن هذه الظروف.

السادة المساهمين الكرام ،،،

إن تنمية حقوق الملكية وتعظيمها من حيث نمو الموجودات وتحقيق الأرباح وتوزيعها لهُو الهدف الذي يسعى إليه مجلس الإدارة وإدارتها التنفيذية والذي سيتحقق إن شاء الله ضمن استراتيجية مدروسة على أسس واقعية موضوعية وعلمية ومهنية .

راجين من الله أن يجمعنا وإياكم في السنوات القادمة وقد حققت الشركة تطلعاتكم وأهدافكم بفضل تواصلكم واثراءكم لمسيرة الشركة في بلدنا الأردن في ظل قيادة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني المعظم حفظه الله ورعاه.

رئيس مجلس الإدارة

محمد الشواورة

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2020

أولاً : أنشطة الشركة :

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة ناتجة عن اندماج شركة الأردن والخليج للاستثمارات العقارية وشركة البتراء للمشاريع وتأجير المعدات ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (288) بتاريخ 1 آب 1995 .

تم اندماج شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور بشركة الاتحاد لتطوير الأراضي بتاريخ الأول من حزيران 2004 وقد تم اعتماد رأس المال المصرح به الناتج بعد عملية الدمج 15 مليون دينار/سهم ورأس المال المدفوع 6,964,285 دينار/سهم.

وبشهر نيسان 2005 تم زيادة رأس المال المدفوع من 6,964,285 دينار/سهم إلى 13,928,570 دينار/سهم عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين قيمة السهم 1,250 دينار (القيمة الاسمية دينار وعلاوة الإصدار 0.250 دينار).

وقررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 14 آب 2005 تغطية رأس المال المصرح به وغير المدفوع والبالغ 1,071,430 دينار/ سهم وذلك بتوزيع أسهم منحة (مجانية) على المساهمين بواقع 7.6923% من رأس المال المدفوع على المساهمين المسجلين كل بنسبة مساهمته كما في 30 حزيران 2005 ليصبح رأس المال المصرح به والمدفوع 15 مليون دينار/سهم .

وكذلك تم زيادة رأس المال من 15 مليون دينار/ سهم إلى 45 مليون دينار/ سهم بشهر تشرين أول 2005 وذلك عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين بقيمة دينار واحد وبدون علاوة إصدار وتم تغطية 29,136,063 دينار/ سهم حتى نهاية العام وفي بداية العام 2006 تم تغطية باقي الأسهم الغير مغطى بواقع 25,500 سهماً للموظفين و 838,437 سهماً لكبار المساهمين من حملة 50,000 سهم فأكثر كل حسب نسبة مساهمته بسعر 3,105 دينار.

كذلك تم تخفيض رأس المال من 45 مليون دينار/ سهم إلى 42,065,129 مليون دينار/ سهم وبقيمة أسهم الخزينة والبالغة 2,934,871 دينار بتاريخ 2013/4/25. كذلك قررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 2015/2/28 تخفيض عدد أعضاء مجلس إدارته من تسعة أعضاء الى خمسة أعضاء .

وقد تم تسجيل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم 1101032808 بتاريخ 28 آذار 2001 .

أ- نشاط الشركة الرئيسي :

ويتمثل نشاط الشركة بالاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية وإقامة وإدارة المؤسسات السياحية والفنادق واستثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

* يقع المقر الرئيسي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركاتها التابعة في مدينة عمان - أم أذينة شارع أرتيريا عمارة رقم (6) ، وقد بلغ عدد موظفيها اثنا عشر موظف.

* يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور المملوك للشركة في مدينة عمان - الشميساني/ شارع عبد الحميد شرف، وقد بلغ عدد موظفيه ثلاثة موظفين.

* يقع المقر الرئيسي لمركز العقبة التجاري والمملوك للشركة في مدينة العقبة دوار الإقليم مقابل شركة تطوير العقبة، وقد بلغ عدد موظفيه أربعة موظفين .

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي :

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي 52,216,971 ديناراً و الذي يمثل استثمار الشركة في الأراضي و مشاريع تحت التنفيذ و مباني مؤجرة و موجودات مالية بالقيمة العادلة.

ثانياً : الشركات التابعة :

عدد الموظفين	النشاط الرئيسي	رأس المال (حصّة/ دينار)	نسبة الملكية	سنة التسجيل	مكان التسجيل	أسم الشركة التابعة
-	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	30,000	%100	2004	الأردن	شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤولية)
-	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الاتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها .	50,000	%100	2006	الأردن	شركة براديس للمقاولات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.	30,000	%100	2004	الأردن	شركة آدم للاستثمارات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال صناعة أبواب وشبابيك من الألمنيوم وصناعة الديكورات التجارية والمنزلية وتركيب الأباجورات.	100,000	%100	2008	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية (محدودة المسؤولية)
-	تملك الأراضي لتنفيذ بناء المشاريع الإسكانية.	30,000	%100	2010	الأردن	شركة ذبيان للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الماحله للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة العميري للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الفريط للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	50,000	%100	2005	الأردن	شركة تاج المدينة للإسكان
-	شراء وبيع اراضي	1,000	%100	2102	الأردن	شركة ضبعة للاستثمارات العقارية

* علماً بأن عنوان الشركات التابعة هو شارع أرتيريا أم أذينة عمارة رقم (6) .

ثالثاً : أ- أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

عضوية مجالس إدارة أخرى	الخبرات العملية	الشهادة العلمية		الاسم تاريخ الميلاد	المنصب تاريخ العضوية
		سنة التخرج	الدرجة		
رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.	رجل أعمال	2006	بكالوريوس طب أسنان	محمد علي خليف الشواور 1982	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/11/06 عضو مجلس إدارة اعتباراً من تاريخ 2019/04/30
نائب رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.	رجل أعمال : خبرات مصرفية.	2004	بكالوريوس مالية ومصرفية	نصر عبد الغني محمود محمود 1981	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ 2019/04/30
عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.	2010-2012 وزارة التربية والتعليم و أعمال حرة في مجال التجارة	2008	بكالوريوس كلية العلوم التربوية	أحمد تيسير خليف الشواورة 1980	عضو اعتباراً من تاريخ 2019/04/30
لا يوجد	رجل أعمال	2013	مؤهل أكاديمي	سعدون سعد سعدون البنية 1992	عضو اعتباراً من تاريخ 2019/04/30
عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	نائب المدير العام في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ و السجائر من تاريخ 2017/07/01 و لغاية الآن. مدير الدائرة الإدارية في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ و السجائر لغاية 2016/12/31 . مؤسسة المناطق الحرة 1999-2011.	1997	بكالوريوس إدارة	نزيير جميل عقلة الرواشدة 1969	عضو ممثّل شركة الحور للاستثمارات المتعددة اعتباراً من تاريخ 2019/11/06

الإدارة العليا في الشركة ونبذة تعريفية عن كل منهم :

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام	2017/3/1	1981/5/19	ماجستير محاسبة 2005	2016 مدير إدارة المشتريات و التوريد - شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ و السجائر نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الانتقائية للاستثمار و التطوير العقاري 2008-2015 مدير مالي - المكتب العراقي للاستشارة و الاعمار 2007-2008 محاسب - دار الافتاء 2006-2007 مدرس محاسبة (كلية المجتمع العربي)
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي	2017/1/1	1974/10/15	بكالوريوس اقتصاد 1996	2013-2016 مساعد مدير الحسابات- شركة الاتحاد لتطوير الاراضي 2006-2012 رئيس حسابات- شركة تطوير العقارات 2003-2006 محاسب رئيسي لدى مشاريع وزارة البيئة الممولة من الخارج

رابعاً : بيان كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون أول 2020 مقارنة مع عام 2019:

الاسم	عدد الأسهم 2020/12/31	النسبة إلى رأس	عدد الأسهم 2019/12/31	النسبة إلى رأس المال
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	14,905,703	%35.43	15,842,561	%37.66
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	4,066,718	%9.67	3,720,700	%8.85
طارق محمد ابراهيم الحسن	15,705,225	%37.34	15,705,225	%37.34

خامساً : الوضع التنافسي للشركة يتعدد في عدة قطاعات وكما يلي :-

- 1- القطاع العقاري :- ويتمثل في الأراضي من خلال إقامة المشاريع التجارية عليها ويشكل هذا القطاع ما نسبته 88% من استثمارات الشركة .
- 2- استثمارات الأسهم :- ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدماتية والتي تمثل 12% من استثمارات الشركة .

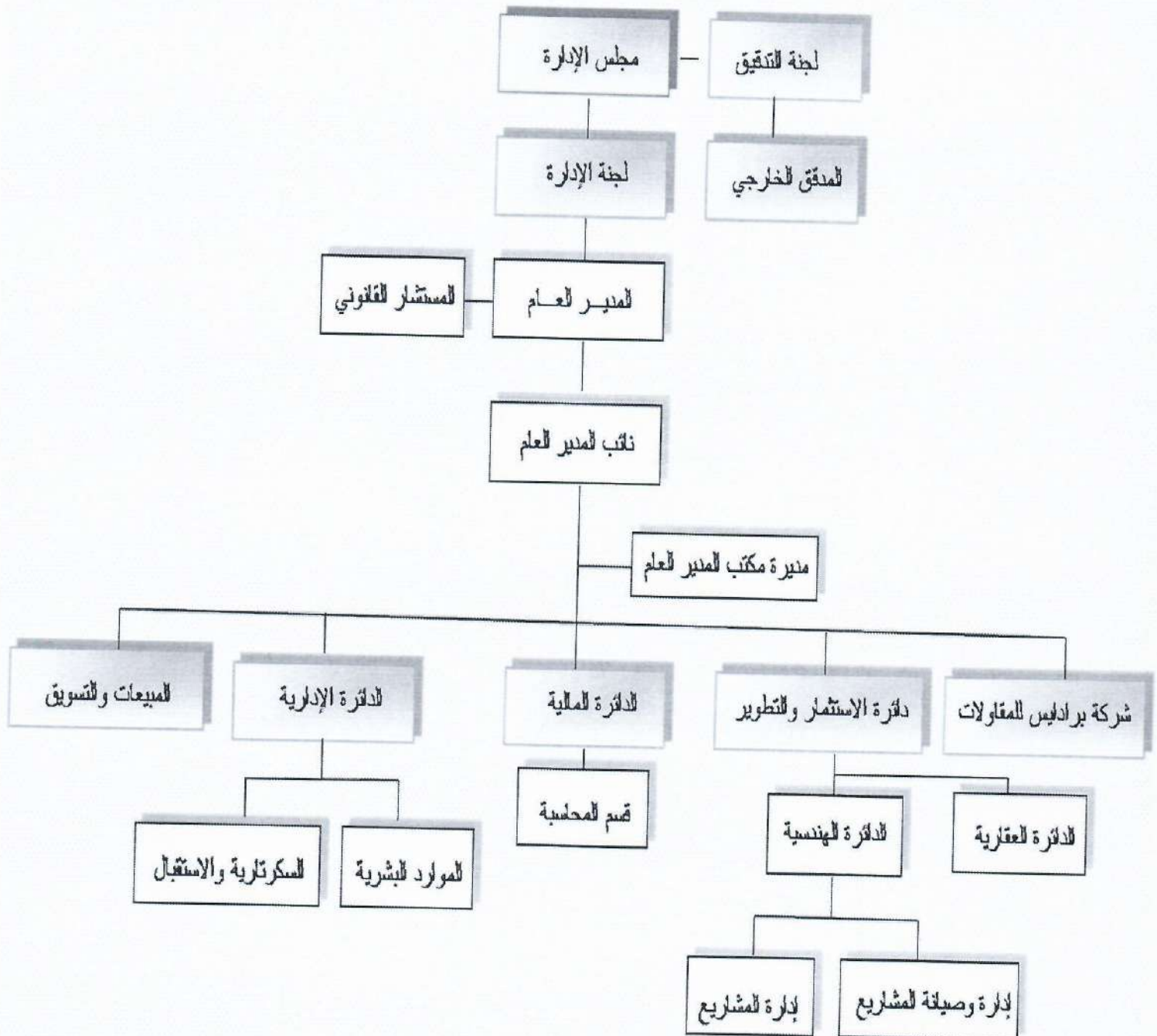
سادساً : لا تعتمد الشركة على موردين محددين أو عملاء رئيسيين يشكلون 10% من إجمالي المشتريات أو الإيرادات .

**سابعاً : * لا تتمتع الشركة بأية حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة .
* لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت عليها .**

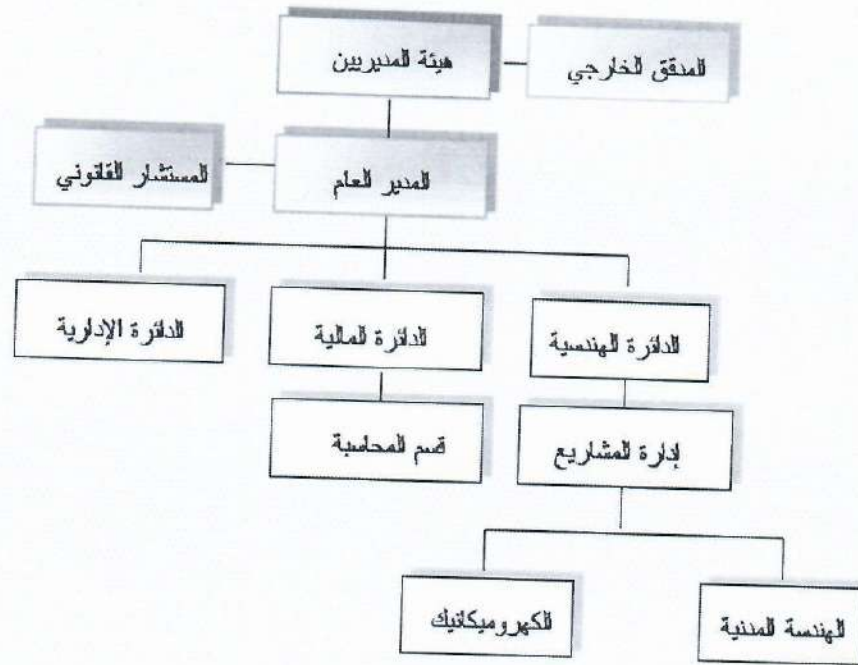
**ثامناً : * لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .
* لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .**

تاسعا: أ- الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي

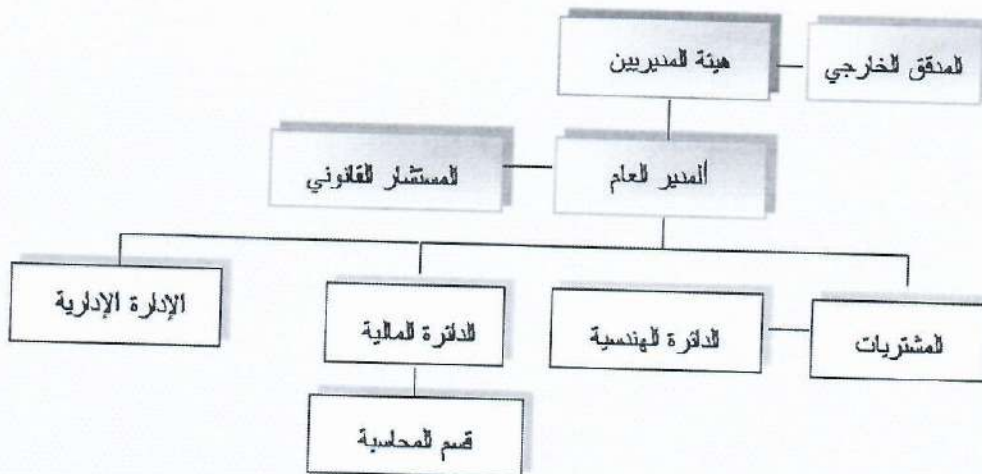
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



الهيكل التنظيمي لشركة النبال للإسكان



الهيكل التنظيمي لشركة براديس للمقاولات الإنشائية



ب- عدد موظفين الشركة، ج- فئات مؤهلاتهم :

البيان	مستوى التعليم					الإجمالي
	دكتوراه	ماجستير	بكالوريوس	دبلوم	توجيهي فما دون	
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي	-	1	4	1	6	12
فندق الكومودور	-	-	-	-	3	3
مركز العقبة التجاري	-	-	1	-	3	4

د- الدورات التدريبية في الشركة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

عاشرا : لا يوجد مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

حادي عشر : أ- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2020:

1. العمل على توفير السيولة اللازمة لسداد الالتزامات .
2. العمل على تحسين و تطوير و فرز الاراضي المملوكة من قبل الشركة .
3. زيادة الشركة أستثمارتها في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م .

ب- لم يكن هناك اية أحداث هامة مرت على الشركة خلال عام 2020

ثاني عشر : لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

ثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية للسنوات الخمس الاخيرة :

السنة	عدد الأسهم	الأرباح (الخسائر)	توزيع الأرباح	نسبة توزيع الأرباح	حقوق المساهمين	سعر إغلاق السهم بنهاية العام
2016	42,065,129	(141,062)	-	-	52,553,060	2.02
2017	42,065,129	1,166,866	-	-	50,546,073	1.96
2018	42,065,129	3,498,190	-	-	52,776,875	1.59
2019	42,065,129	805,840	-	-	51,755,705	1.48
2020	42,065,129	(788,963)	-	-	50,851,536	2.07

الرابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية 2020 .

- قائمة الدخل الموحدة :

بلغ مجمل الربح 2,636,671 دينار للفترة من 2020/1/1 ولغاية 2020/12/31 مقارنة مع 2,328,106 دينار للفترة من 2019/1/1 ولغاية 2019/12/31 .
كما بلغت الأرباح الصافية بعد اقتطاع المخصصات و كافة الرسوم الحكومية مبلغ (788,963) دينار للفترة من 2020/1/1 ولغاية 2020/12/31 مقارنة مع 805,840 دينار للفترة من 2019/1/1 ولغاية 2019/12/31 .

- قائمة المركز المالي:

- 1- الموجودات :
بلغ مجموع الموجودات المتداولة 18,261,607 دينار للعام 2020 مقارنة مع 18,488,232 دينار للعام 2019 ، كما بلغ مجموع الموجودات غير المتداولة 52,216,971 دينار للعام 2020 مقارنة مع 51,406,254 دينار للعام 2019 .
- 2- المطلوبات :
بلغ مجموع المطلوبات مبلغ 19,627,042 دينار للعام 2020 مقارنة مع 18,138,781 دينار للعام 2019 .
- 3- حقوق الملكية :
بلغ مجموع حقوق الملكية مبلغ 50,851,536 دينار للعام 2020 مقارنة مع 51,755,705 دينار للعام 2019 .

• مجموعة من النسب المالية التي تبين المركز للشركة في نهاية السنة المالية 2020

إسم النسبة	2020	2019
عائد السهم الواحد	(0.019)	0.019
الموجودات غير المتداولة الى حقوق المساهمين	1.027	0.993
نسبة التداول	3.007	2.564
المطلوبات المتداولة الى حقوق المساهمين	%12	%14
الايادات الى مجموع الموجودات	%4.4	%4

الخامس عشر: (أ) لا يوجد هناك توسعات أو مشروعات جديدة خلال عام 2021 (ب،ج) التطورات المستقبلية الهامة و الخطة المستقبلية للشركة للعام 2021 و توقعات مجلس الادارة لنتائج أعمال الشركة :

1. الاستمرار بتنفيذ الآلية الموضوعية خلال عام 2018 المتعلقة بإستكمال المشاريع قيد التنفيذ أو بيعها كما هي وذلك لتوفير سيولة مناسبة لإيجاد فرص استثمارية ذات مردود اقتصادي مجدي .
2. التركيز على سلامة و سيولة الاستثمار حفاظا على أصول الشركة .
3. متابعة تنفيذ الدراسات المتعلقة بتطوير الأراضي و العقارات المشتراة بقصد تسويقها و بيعها لتحقيق عوائد مجدية .
4. تنفيذ الخطط الموضوعية لتطوير المحفظة العقارية .
5. تماشياً مع توفير السيولة قامت إدارة الشركة وستقوم بإيجاد فرص استثمارية مستقبلية مجدية.
6. تدرس إدارة الشركة إستغلال قطع الأراضي المملوكة للشركة والتي تمتاز بمواقع جغرافية إستراتيجية لاستثمارها أو اجتذاب مستثمرين لإقامة مشاريع استثمارية ذات جدوى اقتصادية .

السادس عشر : أتعاب التدقيق :

يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة السادة أرنست و يونغ ، حيث بلغت أتعاب التدقيق السنوية لعام 2020 مبلغ (15,000) دينار غير شاملة ضريبة المبيعات لكل من شركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.ع.م والشركات التابعة لها.

السابع عشر : أ- عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	أعضاء المجلس والإدارة العليا	عدد الأسهم باسم الممثل 2020	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2020/12/31	عدد الأسهم 2019/12/31
1	السيد محمد علي خليف الشواوره	نفسه	رئيس مجلس الإدارة	أردني	957,827	423,398
2	نصر عبد الغني محمود محمود	نفسه	نائب رئيس مجلس الإدارة	عراقي	49,119	70,464
3	السيد سعدون سعد سعدون البنية	نفسه	عضو	عراقي	5,000	5,000
4	أحمد تيسير خليف الشواورة	نفسه	عضو	أردني	5,000	5,000
5	شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد نزيير جميل عقله الرواشدة	-	عضو	أردني	150,366	274,595

ب - لا يوجد أي مساهمة في الشركة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة (الزوجة و الاولاد القصر).

ج - عدد الاوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

لا يوجد اوراق مملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية.

د - لا يوجد أي مساهمة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية.

هـ - أسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	الاسم	المنصب	الشركة المسيطر عليها	عدد الأسهم 2020/12/31	عدد الأسهم 2019/12/31
1	السيد محمد علي خليف الشواوره	رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	9,100,363 133,722	4,067,838 2,100
2	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	نائب رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	2,639,624 5,000	2,998,955 10,900

و - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية .

ز - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة .

ح - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية .

الثامن عشر : أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاه أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2020 :

- لم يتقاضى أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة اجور واتعاب و رواتب خلال عام 2020.
- لم يتقاضى أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أية مكافآت خلال عام 2020.
- لم يتقاضى أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أية مبالغ دفعت لهم كنفقات سفر و انتقال داخل المملكة و خارجها خلال عام 2020.

ب - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام 2020 :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام	33,000	-	42,000
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي	13,320	-	18,000

التاسع عشر : التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية .
قامت الشركة خلال عام 2020 بالتبرع بمبلغ مائة ألف دينار الى صندوق همة وطن.

العشرون : لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

الحادي و العشرون : أ- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

الثاني والعشرون : يقر مجلس الإدارة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية 2021.

الثالث والعشرون : يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته في اعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة

محمد الشواروة



نائب رئيس

نصر عبد القوي



عضو

احمد الشواروة



عضو

نزيه الرواشدة



عضو

سعدون البنية



الرابع والعشرون : نقر نحن الموقعين اننا بصحة و دقة و اكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير السنوي.

رئيس مجلس الإدارة

محمد الشواروة



المدير العام

معاذ عناية



المدير المالي

زيد الفراية



تقرير الحوكمة

أ- المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق أحكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة عملاً بأسس وقواعد الحوكمة وإيماناً من شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بأن الحوكمة تشكل عاملاً أساسياً للنجاح والتطور في الأعمال بالإضافة الى أهميتها عالمياً بحيث تُعزز ثقة المستثمرين والمتعاملين والأطراف ذات العلاقة بالشركة وأيضاً المنظمات والمؤسسات العالمية.

وعليه، عملت الشركة على الالتزام وتطوير نظام حوكمة فعال، تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 2010/9/28، يتلاءم ويتناسب مع طبيعة أعمال الشركة ويكفل المؤسسية في العمل مع كافة الأطراف، بالإضافة الى مبادئ الشفافية في الإفصاح، الرقابة الداخلية، المحاسبة والمسؤولية.

وبما أن قواعد الحوكمة تستند وبشكل أساسي الى قانون هيئة الأوراق والتشريعات الصادرة بمقتضاه والى قانون الشركات بالإضافة الى المبادئ الدولية التي وضعتها منظمة التعاون الإقتصادي والتنمية، ونظراً لتطبيق الشركة ومراعاة كافة القوانين والتشريعات المحلية والدولية فإن الجزء الأكبر من قواعد الحوكمة يطبق من قبل الشركة.

ب- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل

عضو مجلس الإدارة	تنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل
السيد/ محمد علي خليف الشواورة	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد / سعدون سعد سعدون البنية	غير تنفيذي	مستقل
السيد / أحمد تيسير خليف الشواورة	غير تنفيذي	غير مستقل
السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة	غير تنفيذي	غير مستقل

ج- أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل

ممثل عضو مجلس الإدارة	تنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل
السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة ذ.م.م ويمثلها السيد/ نزيير جميل عقلة الرواشدة	غير تنفيذي	غير مستقل

د - المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها

السيد/ معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام
السيد/ زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي

هـ - جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة

إن وجدت

الشركات المساهمة العامة المحدودة	عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس إدارة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م رئيس مجلس إدارة شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	السيد/ محمد علي خليف الشواورة
نائب رئيس مجلس إدارة شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م نائب رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م	السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود
عضو مجلس إدارة شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	السيد / أحمد تيسير خليف الشواورة

و - اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة

المدير المالي السيد/ زيد يوسف محمد الفراية

ز - أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- لجنة التدقيق
- لجنة الحاكمية المؤسسية
- لجنة الترشيحات والمكافآت
- لجنة إدارة المخاطر

ح - اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية أو

المحاسبية

- السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود (رئيساً)
بكالوريوس مالية ومصرفية 2004
رجل أعمال، خبرات مصرفية
نائب رئيس مجلس إدارة كل من شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م و كذلك شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ و السجائر م.ع.م
- السيد/ نزيير جميل عقلة الرواشدة (عضواً)
بكالوريوس إدارة 1995
نائب المدير العام لشركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ و السجائر م.ع.م
عضو مجلس إدارة شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
- السيد/ محمد علي خليف الشواورة (عضواً)
بكالوريوس طب أسنان عام 2006
رجل أعمال
رئيس مجلس إدارة شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
عضو مجلس إدارة في شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ و السجائر م.ع.م

ط - اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت، لجنة الحوكمة ولجنة إدارة المخاطر

لجنة الترشيحات والمكافآت

رئيساً	السيد/محمد علي خليف الشواورة
عضواً	السيد/سعدون سعد سعدون البنية
عضواً	السيد/نصر عبد الغني محمود محمود

لجنة الحاكمية المؤسسية

رئيساً	السيد/محمد علي خليف الشواورة
عضواً	السيد/أحمد تيسير خليف الشواورة
عضواً	السيد/نزيير جميل عقلة الرواشدة

لجنة إدارة المخاطر

رئيساً	السيد/نصر عبد الغني محمود محمود
عضواً	السيد/أحمد تيسير خليف الشواورة
عضواً	السيد/سعدون سعد سعدون البنية

ي - عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين

- لجنة التدقيق (تم عقد أربع اجتماعات) و بحضور جميع الاعضاء
- لجنة الترشيحات والمكافآت (تم عقد اجتماعين) و بحضور جميع الاعضاء
- لجنة الحاكمية المؤسسية (تم عقد اجتماعين) و بحضور جميع الاعضاء
- لجنة إدارة المخاطر (تم عقد اجتماعين) و بحضور جميع الاعضاء

ك- عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة

- تم عقد أربع اجتماعات خلال سنة 2020

ل - عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين
تم عقد ستة اجتماعات خلال العام 2020

عدد مرات الحضور	عضو مجلس الإدارة
6 اجتماعات	السيد/ محمد علي خليف الشواورة - رئيس مجلس الادارة
4 اجتماعات	السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود - نائب رئيس مجلس الادارة
4 اجتماعات	السيد / سعدون سعد سعدون البنية
6 اجتماعات	السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد/ نزيير جميل عقلة الرواشدة
6 اجتماعات	السيد/ أحمد تيسير خليف الرواشدة

رئيس مجلس الادارة
محمد علي خليف الشواورة



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
الى مساهمي شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي - شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والايضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى الملزمة لتدقيق القوائم المالية في الأردن، وقد التزمنا بمتطلبات السلوك المهني ومتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. لقد قمنا بالحصول على أدلة تدقيق كافية وملزمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

فقرة تأكيدية

دون التحفظ في رأينا، وكما هو مبين في إيضاح رقم (٥) حول القوائم المالية الموحدة، تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٣٩٩ر٧٨٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

امور التدقيق الهامة

ان أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي وفقاً لاجتهادنا المهني كانت الأكثر جوهرية خلال تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية الموحدة لإبداء رأينا حول هذه القوائم ولا ينبغي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. تم وصف إجراءات التدقيق المتعلقة بكل امر من الأمور المشار إليها ادناه.

لقد قمنا بالمهام المذكورة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات والمتعلقة بتدقيق القوائم المالية الموحدة. بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناء عليه فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. ان نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها ادناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

١. اختبار التدني على الاستثمارات العقارية	
إن الإفصاحات الخاصة بالاستثمارات العقارية تظهر في إيضاح رقم (٥) حول القوائم المالية الموحدة.	
أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق المهم
تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٥٧٪ من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم أو أي انخفاض في القيمة.	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، تقييم خبرات المخمينين الخارجيين والداخليين. كما تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها أيضاً تقييم دقة البيانات المقدمة من قبل إدارة المجموعة والتي تم استخدامها من قبل المخمينين.
تعتمد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية الي حد كبير على التقديرات، مما يجعل هذا الأمر من الأمور الهامة لتدقيقنا.	لقد قمنا أيضاً بمراجعة الفرضيات المهمة والمستخدمه في اختبار الاستثمارات العقارية المعد من قبل إدارة المجموعة بما في ذلك تقييم كفاءة المخمينين العقاريين مع الأخذ بعين الاعتبار تحيز الإدارة. إن الإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات العقارية مبينة في إيضاح (٥) حول القوائم المالية الموحدة.
تقوم المجموعة بتقييم الاستثمارات العقارية من خلال مخمين خارجيين وداخليين مرة واحدة على الأقل سنويا. تعتمد هذه التقييمات على فرضيات متعددة كنسبة الاشغال المتوقعة والايجارات المستقبلية.	

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٠

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن رأينا لا يشمل المعلومات الأخرى وأننا لا نبدى أي تأكيد حول المعلومات الأخرى.

إن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو من معرفتنا خلال عملية تدقيق القوائم المالية الموحدة. إذا تبين من خلال الاجراءات التي قمنا بها وجود تعارض أو خطأ جوهري بين القوائم المالية الموحدة والمعلومات الأخرى فإنه يجب الإفصاح عنها. هذا ولم تسترع انتباهنا أية أمور بما يخص المعلومات الأخرى.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين المكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط.

كما أن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية في المحاسبة عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إلا إذا كان في نية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الاشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن إحتيال أو عن غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا.

إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضماناً إن التدقيق الذي يجري وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف دائماً خطأً جوهرياً عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لإحتيال أو غلط ويتم اعتبارها جوهرياً، إذا كانت منفردة أو مجتمعة يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

إننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وكذلك نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناتجة عن إحتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن إحتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الإحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية و الإيضاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى نتيجة حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، وفيما إذا كان هناك عدم يقين جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار. و إذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلى الإشارة في تقرير التدقيق إلى إيضاحات القوائم المالية الموحدة ذات الصلة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإيضاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام لهيكل القوائم المالية الموحدة ومحتواها بما في ذلك الإيضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث التي تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية عن الشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. ونحن مسؤولون عن رأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

نقوم كذلك بتزويد المسؤولين المكلفين بالحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية والافصاح للمسؤولين المكلفين بالحوكمة عن كل العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر على أنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما كان ملائماً الإفصاح عن الإجراءات المتخذة لإلغاء مخاطر الاستقلالية والإجراءات المعززة المطبقة.

من تلك الأمور التي يتم التواصل بها مع المسؤولين المكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد الأمور الأكثر أهمية على تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل أمور التدقيق الهامة. إننا نقدم وصف عن هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً والتي بناءً عليها لا يتم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية تتفق مع القوائم المالية ونوصي بالمصادقة عليها.

إرنست ويونغ / الأردن



بشير إبراهيم بكر

ترخيص رقم ٥٩٢

إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣١ آذار ٢٠٢١

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩ دينار	٢٠٢٠ دينار	إيضاحات
الموجودات		
موجودات غير متداولة -		
٢٥٠٦١٢٨	٢٤٩٩٨٣٠	٣
٣٠٨٠٣٧٦	٣٠٩٠٩٧١	٤
٤٠٨٢٠٦٠	٤٠٤١٥٤١	٥
٤٩٩٩٦٩٠	٦٢١٠٧٢٩	٦
٥١٤٠٦٢٥٤	٥٢٢١٦٩٧١	
موجودات متداولة -		
١٨٠٢٢	-	٧
٢٠٩٥٨١	٢٨٦٧٩٣	٨
٣٣٦٠٤٨	٢٨٩٥٥٤	٩
١٧٢٧٧١٩٥	١٧١٧٨٥٤٣	١٦
٢٤٧٣٨٦	٥٠٦٧١٧	١٠
١٨٤٨٨٢٣٢	١٨٢٦١٦٠٧	
٦٩٨٩٤٤٨٦	٧٠٤٧٨٥٧٨	
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية -		
حق ملكية حملة أسهم الشركة الأم -		
٤٢٠٦٥١٢٩	٤٢٠٦٥١٢٩	١١
٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩	١١
٢١٧٤٦٩٤	٢١٧٤٦٩٤	١١
١٤٩٥٧٤٥	١٤٩٥٧٤٥	١١
١٣٠٩٢٨٧	١٣٠٩٢٨٧	
(١٧٦٠٩٢٩)	(١٧٦٠٩٢٩)	٦
٢٢٢٩٠٥٠	١٣١٣٩٥١	
٥١٧٥٥٧٠٥	٥٠٨٥١٥٣٦	
المطلوبات		
مطلوبات غير متداولة -		
١١٩٩٠٧٧٤	١١٧٠٨٥٩٥	١٢
-	٧٩٦٣٩٨	١٧
١١٩٩٠٧٧٤	١٢٥٠٤٩٩٣	
مطلوبات متداولة -		
٢٨٣٣٩٠٢	٢٩٢٠٦٤	١٢
٣٠٧١٠٣١	٣٩٥٨٩١١	١٧
٢٤٣٠٧٤	٢٤٣٠٧٤	١٥
٦١٤٨٠٠٧	٧١٢٢٠٤٩	
١٨١٣٨٧٨١	١٩٦٢٧٠٤٢	
٦٩٨٩٤٤٨٦	٧٠٤٧٨٥٧٨	
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
دينار	دينار	
٢٨٢٢٨٦٢	٣١٢٧١٠٩	١٣
٢٨٢٢٨٦٢	٣١٢٧١٠٩	
(٤٧٣٦٣٤)	(٤٦٧٠٣٨)	١٣
(٢١١٢٢)	(٢٣٤٠٠)	
٢٣٢٨١٠٦	٢٦٣٦٦٧١	
٤٤٤٦٩٩	-	٥
(٥٩٢٠٨١)	(٦٠١١٢٩)	١٤
(١٢٥١٦٨٠)	(١٣١٣٣٩٩)	
-	(٨٠٨١٧١)	١٦
(٦٢٨٠)	١٢٠٠	
٩٢٢٧٦٤	(٨٤١٢٨)	
(١١٦٩٢٤)	(٣٠٧٩٦)	١٥
-	(٦٧٣٣٣٩)	١٥
٨٠٥٨٤٠	(٧٨٨٩٦٣)	
فلس/دينار	فلس/دينار	
٠/٠١٩	(٠/٠١٩)	٢٠

العمليات المستمرة

ايرادات ايجارات

مجموع الإيرادات

كلفة ايرادات الايجارات

مصاريف فندق الكومودور

مجموع الربح

ارباح بيع استثمارات عقارية

مصاريف إدارية

تكاليف تمويل

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

ايرادات (مصاريف) أخرى، بالصافي

(خسارة) ربح السنة قبل ضريبة الدخل

ضريبة الدخل للسنة

ضريبة الدخل للسنوات السابقة

(خسارة) ربح السنة

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة العائد

إلى مساهمي الشركة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
دينار	دينار	
٨٠٥٨٤٠	(٧٨٨٩٦٣)	(خسارة) ربح السنة
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يتم إعادة تصنيفها من خلال الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة بعد الضريبة:		
(١١٥٣٣٣)	(١٢٦١٣٦)	٦ صافي خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٣٠٩٤٩٣)	(٩١٥٠٩٩)	مجموع (الخسارة) الدخل الشامل للسنة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

حقوق ملكية حملة أسهم الشركة

صافي حقوق غير المسيطرين	حقوق الملكية	أرباح متدورة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطيات أخرى	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة إصدار	رأس المال
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٥١,٧٥٥,٧٠٥	-	٥١,٧٥٥,٧٠٥	٢,٢٢٩,٣٠٠	(١,٧٧١,٨٥٩)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩
(٧٨٨,٩٦٣)	-	(٧٨٨,٩٦٣)	-	-	-	-	-	-
(١١٥,٢٠٦)	-	(١١٥,٢٠٦)	-	-	-	-	-	-
(٩,٤٦٩)	-	(٩,٤٦٩)	(٧٨٨,٩٦٣)	-	-	-	-	-
-	-	-	(١١٥,٢٠٦)	-	-	-	-	-
-	-	(١٢٦,١٣٦)	١٢٦,١٣٦	-	-	-	-	-
٥٠,٨٥١,٣٣٦	-	٥٠,٨٥١,٣٣٦	١,٣١٣,٩٥١	(١,٧٦٠,٩٢٩)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠٢٠
خسارة السنة
التغير في احتياطي القيمة العادلة (إيضاح ٦)
مجموع (الخسارة) الدخل الشامل للسنة
الخسائر الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٦)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٥٢,٧٧٦,٨٧٥	-	٥٢,٧٧٦,٨٧٥	٢,٢٣٠,٨١٩	(١,٧٦٠,١٨٢)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩
٨٠,٥٨٤٠	-	٨٠,٥٨٤٠	-	-	-	-	-	-
(١,٨٢٧,٠١٠)	-	(١,٨٢٧,٠١٠)	-	(١,٨٢٧,٠١٠)	-	-	-	-
(١,٠٢١,١٧٠)	-	(١,٠٢١,١٧٠)	٨٠,٥٨٤٠	(١,٨٢٧,٠١٠)	-	-	-	-
-	-	-	(١,١١٥,٣٣٣)	١,١٥,٣٣٣	-	-	-	-
-	-	-	(٩٢,٢٧٦)	-	-	-	-	-
٥١,٧٥٥,٧٠٥	-	٥١,٧٥٥,٧٠٥	٢,٢٢٩,٣٠٠	(١,٧٧١,٨٥٩)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٩
ربح السنة
التغير في احتياطي القيمة العادلة (إيضاح ٦)
مجموع الدخل الشامل للسنة
الخسائر الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٦)
تحويلات
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٧ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة لمحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
دينار	دينار	
٩٢٢٧٦٤	(٨٤٨٢٨)	
الأنشطة التشغيلية		
(خسارة) ربح السنة قبل ضريبة الدخل		
تعديلات -		
٦٦٨١٧	٨٥٥٤٨	٣
٤٢٣٠١٣	٤٠٤٦١٩	٥
(٤٤٤٦٩٩)	-	٥
١٢٥١٦٨٠	١٣١٣٣٩٩	
-	٨٠٨١٧١	١٦
تغيرات رأس المال العامل -		
-	١٨٠٢٢	
(٢٠٩٢٧)	(٣٠٧١٨)	
١٢٨٧٣٠٩	٩٨٠١٤٣	
(٢١٨٢٠٥)	-	١٥
٣٢٨٥٧٥٢	٣٤٩٤٣٥٦	
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الأنشطة الاستثمارية		
(١٠١١٥)	(٧٩٢٥٠)	٣
(٥٣٥٠١)	-	٥
١٧٩٧٢١٩	-	٥
(٥٩١٧٩١٤)	(٢٨٠٩٦٨٥)	٦
١٠٥٦٤٣٣	١٤٨٣٤٤٠	
(٩٤٦٥)	(١٠٥٩٥)	
(٢٥٣٧٣٤٣)	(١٤١٦٠٩٠)	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		
الأنشطة التمويلية		
(٩٩٣٤٠٩٣)	(٣٠٩٥١٩)	
(١٢٣٥٦٥٢)	(١٤٢١٢٨٠)	١٢
-	١٢٢٥٢٦٣	١٢
(١٢٥١٦٨٠)	(١٣١٣٣٩٩)	
(١٢٤٢١٤٢٥)	(١٨١٨٩٣٥)	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		
(١١٦٧٣٠١٦)	٢٥٩٣٣١	
١١٩٢٠٤٠٢	٢٤٧٣٨٦	
٢٤٧٣٨٦	٥٠٦٧١٧	١٠
صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه		
النقد وما في حكمه كما في بداية السنة		
النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة		

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(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 ٤٢٠.٦٥٠ دينار، مقسم إلى ٤٢٠.٦٥٠ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

يتألف النشاط الرئيسي الحالي للشركة في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة واستثمار الفنادق.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ آذار ٢٠٢١ وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية

(١-٢) أسس الإعداد -

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

(٢-٢) مبدأ توحيد القوائم المالية -

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي والقوائم المالية للشركات التابعة لها (ويشار إليهم معاً "بالمجموعة") كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	النشاط الرئيسي	رأس المال المدفوع	
٢٠١٩	٢٠٢٠		دينار	
%	%			
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	٣٠.٠٠٠	شركة النبال للإسكان محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	مقاولات	٥٠.٠٠٠	شركة براديس للمقاولات محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	إستثمارات عقارية	٣٠.٠٠٠	شركة آدم للإستثمارات محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	صناعات معمارية	١٠٠.٠٠٠	شركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	٣٠.٠٠٠	شركة ذبيان للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	١٠.٠٠٠	شركة الماحلة للإستثمارات العقاري محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	١٠.٠٠٠	شركة العميري للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	١٠.٠٠٠	شركة الفريط للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	١٠.٠٠٠	شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	١٠.٠٠٠	شركة ضبعة للإستثمارات العقارية
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	٥٠.٠٠٠	شركة تاج المدينة للإسكان محدودة المسؤولية

يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف هذه السيطرة. ويتم السيطرة على الشركة المستثمر بها عندما تمنح للمجموعة القدرة على توجيه السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة للتأثير على عوائد المجموعة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

وبالتحديد، تتم 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. يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى توقف هذه السيطرة. يتم توحيد إيرادات ومصاريف الشركات التابعة في قائمة الأرباح والخسائر 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 لتنماشى 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 بما يلي:

- إلغاء الإعراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة

- إلغاء الإعراف بحقوق غير المسيطرين

- إلغاء الإعراف باحتياطي ترجمة العملات الأجنبية المسجل في حقوق الملكية

- الإعراف بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة

- الإعراف بالقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به في الشركة التابعة

- الإعراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية فقدان السيطرة

- إعادة تصنيف حصة الشركة التي تم تسجيلها سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح والخسائر أو الأرباح المدورة وذلك في حالة أن المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الأصول أو الالتزامات التابعة لها.

(٢-٣) التغييرات في السياسات المحاسبية -

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣): تعريف "الأعمال"
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف "الأعمال" في معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) "اندماج الأعمال"، لمساعدة المنشآت على تحديد ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها ينطبق عليها تعريف "الأعمال" أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى لمتطلبات الأعمال، تلغي تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر أعمال غير موجودة، وتضيف توجيهات لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرية، وتضييق تعريفات الأعمال والمخرجات، وادخال اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.

تم تطبيق التعديلات على المعاملات التي تكون إما اندماج الأعمال أو استحواذ على الأصول التي يكون تاريخ استحوادها في أو بعد بداية أول فترة إبلاغ سنوية التي بدأت في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٠. وبالتالي، لم يتعين على المجموعة إعادة النظر في هذه المعاملات التي حدثت في فترات سابقة. يسمح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات ويجب الإفصاح عنها.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨): تعريف "الجوهري"
أصدر المجلس الدولي للمحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) - عرض القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨) - السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية لتوحيد تعريف ما هو "جوهري" ضمن المعايير كافة وتوضيح جوانب معينة من التعريف. ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا نتج عن حذفها أو إغفالها أو إخفاءها، تأثير بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية محددة حول المنشأة".

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديل معدلات الفائدة على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (٧)
إن تعديلات معايير معدلات الفائدة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ ومعيار التقارير المالية الدولي رقم ٧ تشمل عدد من عمليات الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معايير معدلات الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى التعديل إلى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، ليند التحوط أو أداة التحوط. نتيجة لهذا التعديل، قد يكون هناك عدم يقين حول توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، ليند التحوط أو أداة التحوط. خلال الفترة السابقة لاستبدال معيار معدل الفائدة الحالي بسعر فائدة خالي من المخاطر (RFR). قد يؤدي ذلك إلى عدم التيقن فيما إذا كانت المعاملة المتوقعة محتملة للغاية وما إذا كان من المتوقع أن تكون علاقة التحوط فعالة للغاية.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "الإيجارات" - تخفيضات أو تأجيلات الإيجار المتعلقة بوباء COVID-19
قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية بتاريخ ٢٨ أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "الإيجارات" والتي تتعلق بتخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة عن وباء COVID-19. تمنح هذه التعديلات إعفاءات للمستأجر من تطبيق متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) حول التعديلات المحاسبية لعقود الإيجار على تخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة بشكل مباشر عن وباء COVID-19. يتعلق هذا التعديل بتخفيض لدفعات الإيجار المستحقة قبل ٣٠ حزيران ٢٠٢١. كحل عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم اعتبار تخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة عن وباء COVID-19 كتعديل على عقد الإيجار.

تم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ حزيران ٢٠٢٠، مع السماح بالتطبيق المبكر.

(٢-٤) أهم السياسات المحاسبية -

ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التذني في القيم. تمثل الكلفة تكلفة استبدال الممتلكات والآلات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل إذا استوفت شروط الاعتراف بها. يتم اثبات مصروفات الصيانة والإصلاح في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (باستثناء الأراضي) باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع باستخدام النسب التالية:

%	
٢	مباني وإنشاءات
١٥-١٢	الآلات ومعدات
١٢-٩	أثاث ومفروشات
١٥	أجهزة الحاسوب
١٥	أجهزة مكتبية وكهربائية
١٥	ديكورات
١٥	عدد ولوازم
١٥	سيارات

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والآلات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التذني في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والآلات والمعدات وتعديل بأثر حالي ومستقبلي.

يتم استبعاد الممتلكات والآلات والمعدات عند بيعها أو عند عدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية منها ويتم إدراج أية أرباح أو خسائر استبعاد في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

مخزون

يتم تسعير المخزون بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح وصافي القيمة المتوقع تحقيقها أيهما اقل. إن صافي القيمة المتوقع تحقيقها هي سعر البيع المتوقع في الظروف الاعتيادية مطروحاً منه تكاليف البيع.

يتم اظهار المواد الخام والبضاعة تحت التصنيع وقطع الغيار والمواد الأخرى بالتكلفة على أساس متوسط الكلفة.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمعدات والمصروفات المباشرة. ولا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ إلا حين اكتمال الموجودات المتعلقة بها لتصبح جاهزة للاستخدام.

استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في الأراضي والأبنية التي يحتفظ بها للحصول على إيجارات أو لحين زيادة قيمتها ولا تشمل على الأراضي والمباني المستخدمة في إنتاج البضائع والخدمات وأنشطة المجموعة الاعتيادية أو لأغراض إدارية.

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التدني في القيمة ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وينسب سنوية تتراوح ما بين ٢٪ إلى ٢٠٪.

التدني في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ القوائم المالية الموحدة بدراسة وجود أية مؤشرات على انخفاض قيمة الموجودات غير المالية. وفي حال وجود مثل تلك المؤشرات أو عند القيام بفحص التدني السنوي لتلك الموجودات، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الممكن استردادها. تمثل القيمة الممكن استردادها لتلك الموجودات، القيمة العادلة لكل أصل/ وحدة توليد النقد بعد تنزيل مصروفات البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى، ويتم احتسابها لكل أصل على حده، ما لم يكن للأصل وحدة توليد نقد منفصلة عن تلك الموجودات. في حال زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الممكن استردادها يتم تنزيل قيمة تلك الموجودات لكل وحدة توليد نقد إلى القيمة الممكن استردادها. ولأغراض احتساب القيمة المستخدمة فإنه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة لتلك الموجودات إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بتلك الموجودات. وعند احتساب القيمة العادلة مطروحاً منها مصروفات البيع، يتم الأخذ بالاعتبار عمليات السوق الحديثة، إن وجدت، وفي حالة عدم وجود مثل هذه العمليات، يتم استخدام وسائل تقييم مناسبة. يتم تسجيل خسائر التدني في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم بتاريخ القوائم المالية الموحدة دراسة فيما إذا كان هناك أية مؤشرات تدل على أن انخفاض القيمة الذي تم الاعتراف به سابقاً لتلك الموجودات لم يعد موجوداً أو انخفضت قيمته، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الممكن استردادها للأصل أو وحدة توليد النقد. ويتم استرجاع خسائر التدني التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط في حالة وجود تغير في الفرضيات التي تم استخدامها لاحتساب القيمة الممكن استردادها لذلك الأصل من التاريخ الذي تم الاعتراف بخسائر التدني سابقاً. ويتم استرجاع خسائر التدني في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

إن لهذه الموجودات غير المالية إجراءات محددة لاختبار التدني:

- الشهرة: يتم إجراء اختبار التدني للشهرة بشكل سنوي على الأقل أو عند وجود مؤشرات تدل على تدني قيمتها. إن خسائر تدني قيمة الشهرة لا يمكن استرجاعها لاحقاً.
- الموجودات غير الملموسة ذات العمر غير المحدد: يتم إجراء اختبار التدني للموجودات غير الملموسة ذات العمر غير المحدد بشكل سنوي على الأقل أو عند وجود مؤشرات تدل على تدني قيمتها.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة. لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني هذا ويتم تسجيل الأرباح الموزعة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية الموحدة في تاريخ المتاجرة.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة العادلة. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن المعاملة لبيع الأصل أو لتحويل الالتزام تحدث إما في:

- السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في غياب السوق الرئيسي، في الأسواق الأكثر تفضيلاً للأصل أو الالتزام

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر تفضيلاً يجب أن يكون سهل الوصول إليه من قبل المجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، مع افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون حسب مصلحتهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصول في أعلى وأفضل استخدامها أو عن طريق بيعها لمشارك آخر في السوق يمكنه استخدام الأصول في أعلى وأفضل استخدام لها.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم التي تناسب الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والاستخدام الأمثل للمدخلات الملحوظة المعنية وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ومبينة كما يلي استناداً لأقل مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل.

- المستوى الأول: الأسعار غير المعدلة والمتداولة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني: أساليب للتقييم حيث تكون جميع المدخلات التي لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة، بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة التي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة.

بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا كانت التحويلات قد تمت بين المستويات في التسلسل الهرمي بإعادة تقييم التصنيفات (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

ذمم مدينة

تدرج الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر أدوات الدين. قامت الشركة بأعداد دراسة تستند إلى الخبرة التاريخية للخسارة الائتمانية مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وأرصدة لدى البنوك الظاهر في قائمة المركز المالي الموحدة النقد في الصندوق ولدى البنوك وودائع لأجل باستحقاقات لا تتجاوز ثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

لغرض إعداد التدفقات النقدية الموحدة فإن النقد وما في حكمه يشتمل على النقد في الصندوق ولدى البنوك وودائع قصيرة الأجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل بعد تنزيل أرصدة البنوك الدائنة.

قروض

بعد الاعتراف الأولي، تقاس القروض بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة عند سداد المطلوبات، وهكذا خلال عملية احتساب الإطفاء. يتم احتساب التكلفة المطفأة أخذين بعين الاعتبار أي خصم أو علاوة اقتناء والرسوم والتكاليف وهي جزء لا يتجزأ من معدل سعر احتساب الفائدة الفعلي.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروفات في الفترة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على قروض.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات الذمم الدائنة للمبالغ المستحقة السداد للبضائع والخدمات المستلمة ضمن النشاط الطبيعي للمجموعة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد أو مقدم الخدمة.

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وإن تشديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ضريبة الدخل

تمثل مصروفات الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة. إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو إسترادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً.

تحقق الإيرادات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات البيع حسب معيار التقارير المالية الدولية (١٥) بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق وعندما يكون هناك احتمال معقول للحصول.

يتم إثبات توزيعات أرباح الموجودات المالية عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجارات من الإيجارات التشغيلية حسب طريقة القسط الثابت على فترة عقد التأجير ويتم إظهارها ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

الإيجار التشغيلي

المجموعة كمستأجر: يتم الاعتراف بمصروف الإيجار التشغيلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة بطريقة القسط الثابت على فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمؤجر: يتم الاعتراف بإيراد الإيجار التشغيلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة بطريقة القسط الثابت على فترة عقد الإيجار.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم تحويل الموجودات غير المالية والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة. يتم تسجيل فروقات تحويل العملات الأجنبية لبنود الموجودات والمطلوبات غير النقدية (مثل الأسهم) كجزء من التغير في القيمة العادلة.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى المجموعة. القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

العمليات المتوقفة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات غير المتداولة على أنها متاحة للبيع إذا كان سيتم تحصيل قيمتها بشكل رئيسي من خلال البيع أو التوزيع وليس من خلال الاستخدام المستمر.

يتم قياس هذه الموجودات غير المتداولة ودمج الاستبعادات المصنفة على أنها متاحة للبيع حسب القيمة الأقل بين قيمتها الدفترية وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع. تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية التي تعزى مباشرة إلى البيع، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

يعتمد تصنيف الموجودات غير المتداولة متاحة للبيع عندما يكون بيعها محتملاً جداً ومتاحة للبيع الفوري في حالتها الحالية ويكون من غير المرجح أن يطرأ تغييرات جوهرية على البيع. يجب أن تلتزم الإدارة بالبيع المتوقع خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو إطفاء الممتلكات والآلات والمعدات الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها على أنها متاحة للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة على أنها متاحة للبيع بشكل منفصل كبنود متداولة في قائمة المركز المالي الموحدة.

تكون مجموعة الاستبعاد مؤهلة على أنها عملية متوقفة إذا تم استبعاد أحد مكونات الكيان أو تم تصنيفها على أنها متاحة للبيع، بالإضافة إلى:

- خط عمل رئيسي أو منطقة جغرافية رئيسية
- جزء من خطة منسقة واحدة لاستبعاد خط تجاري كبير مستقل أو منطقة جغرافية للعمليات أو
- شركة تابعة مستحوذ عليها حصرياً بهدف إعادة بيعها

يتم استبعاد العمليات المتوقفة من نتائج العمليات المستمرة ويتم عرضها كبنود منفصل كأرباح أو خسائر بعد الضريبة من العمليات المتوقفة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

(٥-٢) استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضا على الإيرادات والمصروفات والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

التقديرات والفرضيات المستخدمة في القوائم المالية الموحدة مفصلة على النحو الآتي:

- يتم تكوين مخصص لقاء الخسائر ائتمانية متوقعة اعتمادا على أسس وفرضيات معتمدة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).
- يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقاً للأنظمة والقوانين والمعايير المحاسبية ويتم احتساب وإثبات الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة ومخصص الضريبة اللازم.
- تقوم المجموعة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الموجودات وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم احتساب خسائر التدني كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.
- يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتمادا على دراسة قانونية معتمدة من قبل المستشارين القانونيين للمجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.
- تقدير مبدأ الاستمرارية: قد تحتاج الإدارة إلى النظر في مجموعة واسعة من العوامل قبل أن تتمكن من استنتاج ما إذا كان إعداد البيانات المالية على أساس الاستمرارية أمراً مناسباً. بالإضافة إلى معقولة خطط الأعمال المستقبلية وأنشطة توليد النقد، من بين العوامل التي تحتاج الإدارة إلى النظر فيها، على سبيل المثال، آثار أي إغلاق مؤقت أو تقليص لأنشطة المنشأة، والقيود المحتملة على الأنشطة التي قد تفرضها الحكومة في المستقبل، والتوافر المستمر لأي دعم حكومي، وآثار التغييرات الهيكلية طويلة المدى في السوق مثل التغييرات في سلوك العملاء والمبيعات المستقبلية والسيولة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(٣) ممتلكات وآلات ومعدات									
المجموع	سيارات	عدد ولائم	ديتار	ديتار	ديتار	أجهزة مكتبية وكهربائية	أجهزة الحاسوب	أثاث ومفروشات	الآلات ومعدات
ديتار	ديتار	ديتار	ديتار	ديتار	ديتار	ديتار	ديتار	ديتار	ديتار
٤٥٤٣٨٨٤	١٠٠٤٠٦	٣٥٢٥٤	٩٥٥٠٢	٥٨٠٥٢	١٠٤٥٩٨	٨٤٢٨٠	١٩٦٣١٨	٢٩٥٥٢٠٠	٩١٣٨٧٤
٧٩٢٥٠	-	-	-	-	-	-	-	٧٩٢٥٠	-
٤٥٤٣٨٨٤	١٠٠٤٠٦	٣٥٢٥٤	٩٥٥٠٢	٥٨٠٥٢	١٠٤٥٩٨	٨٤٢٨٠	١٩٦٣١٨	٣٠٣٤٨٥٠	٩١٣٨٧٤
٢٠٢٧٧٥٦	٦٤٩٢٠	٣٤٢١٦	٨٥٦٥٥	٥٦٣٣٤	١٠٤٤٩١٩	٧٩٥٢٠	١٩٦٣١٨	١٦٧٤	-
٨٥٥٤٨	٩٩٦٥	١٤٥	٥٥٤١	٩٢٥	٩٣	١٤١٣	-	٦٧٤٥٦	-
٢٠٢٧٧٥٦	٧٤٨٨٥	٣٤٢١٦	٩١١٩٦	٥٦٩٦٩	١٠٤٥١٢	٨٠٩٢٣	١٩٦٣١٨	١٦٧٤	-
٢٠٢٧٧٥٦	٢٥٥٢١	٤٩٣	٤٣٠٦	١٠٨٣	٨٦	٣٣٤٧	-	١٢٠	٩١٣٨٧٤

* بلغت الممتلكات والآلات والمعدات المستهلكة بالكامل ٥٤٠٨٦٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٥٣٩ دينار).

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

المجموع	سيارات	عدد ولائم	ديكرات	أجهزة مكتبية وكهربائية	أجهزة الحاسوب	أثاث ومفروشات	الآلات ومعدات	مباني وانشاءات	أراضي	
	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
٤٥٣٣٧٦٩	١٠٠٤٠٦	٣٤٨٧٩	٩٥٥٠٢	٥٨٠٥٢	١٠٤٥٩٨	٨٣٩٠٠	١٩٦٣١٨	٢٩٤٦٢٤٠	٩١٣٨٧٤	الكلية -
١٠٠١١٥	-	٣٧٥	-	-	-	٣٨٠	-	٩٣٦٠	-	كما في أول كانون الثاني ٢٠١٩
٤٥٤٣٨٨٤	١٠٠٤٠٦	٣٥٢٥٤	٩٥٥٠٢	٥٨٠٥٢	١٠٤٥٩٨	٨٤٢٨٠	١٩٦٣١٨	٢٩٥٥٢٠٠	٩١٣٨٧٤	إضافات
١٩٧٠٩٣٩	٥٤٨٩٣	٣٤٤٩٩	٨٠١٠٧	٥٥٠٦٧	١٠٢٦٨٥	٧٨١١٦	١٩٦٣١٨	١٣٦٩٢٥٤	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٦٦٨١٧	١٠٠٢٧	١١٧	٥٤٤٨	٩٦٧	١٧٣٤	١٤٠٤	-	٤٧٠٢٠	-	الإستهلاك المتراكم -
٢٠٣٧٥٦	٦٤٩٢٠	٣٤٦١٦	٨٥٦٥٥	٥٦٠٣٤	١٠٤٦١٩	٧٩٥٢٠	١٩٦٣١٨	١٦٦٢٧٤	-	كما في أول كانون الثاني ٢٠١٩
٢٠٠٦٢٨	٣٥٤٨٦	٦٣٨	٩٨٤٧	٢٠١٨	١٧٩	٤٧٦٠	-	١٣٢٩٣٦٦	٩١٣٨٧٤	إستهلاك المدة
										الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
										صافي القيمة الدفترية -
										كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(٤) مشاريع تحت التنفيذ

فيما يلي الحركة على مشاريع تحت التنفيذ:

٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٣,٠٧٠,٩١١	٣,٠٨٠,٣٧٦
٩٤٦٥	١٠,٥٩٥
٣,٠٨٠,٣٧٦	٣,٠٩٠,٩٧١

الرصيد كما في أول كانون الثاني
إضافات
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

إن الكلفة المتوقعة لإنجاز المشاريع تحت التنفيذ تبلغ ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ هذا و لم تحدد الإدارة تاريخ انتهاء المشاريع حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

(٥) استثمارات عقارية

فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٤٦,٠٧٥,٩٥٨	٤٤,٧٧٦,٩٣٩
٥٣,٥٠١	-
(١,٣٥٢,٥٢٠)	-
٤٤,٧٧٦,٩٣٩	٤٤,٧٧٦,٩٣٩

الكلفة -
الرصيد كما في أول كانون الثاني*
إضافات
إستيعادات - أراضي**
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

(٣,٩٣٣,٨٦٦)	(٣,٩٥٦,٨٧٩)
(٤٢٣,٠١٣)	(٤٠٤,٦١٩)
(٣,٩٥٦,٨٧٩)	(٤,٣٦١,٤٩٨)

الاستهلاك المتراكم -
الرصيد كما في أول كانون الثاني
إستهلاكات
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

٤٠,٨٢٠,٠٦٠	٤٠,٤١٥,٤٤١
------------	------------

القيمة الدفترية -
كما في ٣١ كانون الأول

* 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.

** خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، قامت المجموعة ببيع قطعة أرض ٢,٠٥٠، حوض ٨ - الشميساني. حصلت المجموعة على مبلغ ١,٧٩٧,٢١٩ دينار مقابل كلفة بمبلغ ١,٣٥٢,٥٢٠ دينار وحقت ربح بمبلغ ٤٤٤,٦٩٩ دينار من البيع. لم تقم الشركة بشراء أو بيع أي استثمارات عقارية خلال عام ٢٠٢٠.

في رأي الإدارة إن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءً على تقديرات المخمينين الداخليين والخارجيين تبلغ ٨٩ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٨٩ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩). تستعين الإدارة بمختصين خارجيين وتستخدم طريقة أسعار السوق الحالية لعقارات مماثلة عند تقييم هذه الاستثمارات.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

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

٢٠٢٠	٢٠١٩
دينار	دينار
٢٧٨٥٣٩٩	٢٧٨٥٣٩٩

أراضي

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

يمثل هذا البند مساهمة المجموعة في رأسمال الشركات التالية:

٢٠٢٠	٢٠١٩
دينار	دينار
٢٤٣٨٣٣	١٢٦٤٢٠
٥٩٦٦٨٠٦	٤٨٧٣١٦٩
٩٠	١٠١
٦٢١٠٧٢٩	٤٩٩٩٦٩٠

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

ان الحركة على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
دينار	دينار
٤٩٩٩٦٩٠	٢٩٠٩٥٧٥
٢٨٠٩٦٨٥	٥٤١٧٩١٤
(١٤٨٣٤٤٠)	(١٥٠٠٧٨٩)
(١١٥٢٠٦)	(١٨٢٧٠١٠)
٦٢١٠٧٢٩	٤٩٩٩٦٩٠

الرصيد كما في أول كانون الثاني
إضافات
استيعادات
التغير في احتياطي القيمة العادلة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

إن تفاصيل الحركة على احتياطي القيمة العادلة هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
دينار	دينار
(١٧٧١٨٥٩)	(١٠٦٠١٨٢)
(١١٥٢٠٦)	(١٨٢٧٠١٠)
١٢٦١٣٦	١١٥٣٣٣
(١٧٦٠٩٢٩)	(١٧٧١٨٥٩)

الرصيد كما في أول كانون الثاني
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
الآخر
خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(٧) مخزون		
٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٢٦٠.٤٤٢	٢٦٠.٤٤٢	المستودع الأساسي
(٢٦٠.٤٤٢)	(٢٤٢.٤٢٠)	مخصص مخزون بطيء الحركة *
-	١٨.٠٢٢	

* ان الحركة على مخصص مخزون بطيء الحركة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٢٤٢.٤٢٠	٢٤٢.٤٢٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني
١٨.٠٢٢	-	المخصص للسنة
٢٦٠.٤٤٢	٢٤٢.٤٢٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

(٨) ذمم مدينة		
٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١.٢٥٣.٠٠٠	١.١٧٥.٧٨٨	ذمم مدينة
(٩٦٦.٢٠٧)	(٩٦٦.٢٠٧)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة *
٢٨٦.٧٩٣	٢٠٩.٥٨١	

* إن الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٩٦٦.٢٠٧	٩٦٦.٢٠٧	الرصيد كما في أول كانون الثاني
-	-	المخصص للسنة
٩٦٦.٢٠٧	٩٦٦.٢٠٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

فيما يلي جدول اعمار الذمم غير المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ كانون الأول:

الذمم المستحقة وغير المشكوك في تحصيلها			
١٨٠ - ١	١٨١ يوم	المجموع	
يوم	فأكثر		
دينار	دينار	دينار	
٢٠٥.٢٩٩	٨١.٤٩٤	٢٨٦.٧٩٣	٢٠٢٠
١٢٨.٣٤٢	٨١.٢٣٩	٢٠٩.٥٨١	٢٠١٩

في تقدير إدارة المجموعة فإنه من المتوقع تحصيل الذمم غير المشكوك في تحصيلها بالكامل. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات مقابل هذه الذمم، وبالتالي فهي غير مضمونة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(٩) أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٦١٦٧٦	٧١٤٧٧	تأمينات مستردة
٢٠٥٩٨٣	١٥٠٨٧٩	أمانات حكومية
٣٨١٤١	٣٨٣٩٣	ذمم موظفين
٣٠٢٤٨	٢٨٨٠٥	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣٣٦٠٤٨	٢٨٩٥٥٤	

(١٠) نقد وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٤٧٤٢	٤٦١٤	نقد في الصندوق
٢٤٢٦٤٤	٥٠٢١٠٣	حسابات جارية لدى البنوك
٢٤٧٣٨٦	٥٠٦٧١٧	

(١١) حقوق الملكية

- رأس المال المصرح به والمدفوع -

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ١٢٩ر٥٠٦٥ دينار موزعاً على ١٢٩ر٥٠٦٥ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

- علاوة إصدار -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا النيد المبالغ المقبوضة والناجمة عن فرق سعر الإصدار والقيمة الاسمية للسهم نتيجة زيادة رأسمال الشركة خلال الأعوام السابقة.

- احتياطي إجباري -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا النيد ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة المالية والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين. تستطيع الشركة التوقف عن تحويل مبالغ للاحتياطي الإجباري عندما يبلغ رصيده ٢٥٪ من رأس المال.

- احتياطي اختياري -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا النيد ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل ضريبة الدخل بنسبة لا تزيد عن ٢٠٪ خلال السنوات وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(١٢) قروض

يمثل هذا البند تفاصيل القرض الممنوح من البنك الاستثماري كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩			٣١ كانون الأول ٢٠٢٠			عملة القرض
المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
١٤٨٢٤٦٧٦	١١٩٩٠٧٧٤	٢٨٣٣٩٠٢	١٤٦٢٨٦٥٩	١١٧٠٨٥٩٥	٢٩٢٠٠٦٤	دينار
١٤٨٢٤٦٧٦	١١٩٩٠٧٧٤	٢٨٣٣٩٠٢	١٤٦٢٨٦٥٩	١١٧٠٨٥٩٥	٢٩٢٠٠٦٤	البنك الاستثماري

البنك الاستثماري - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٨ على قرض متناقص بقيمة ١٧٠٠٠٠٠٠ دينار ونسبة فائدة سنوية قدرها ٨٪. يستغل جزء من حصيلة القرض لتسديد الالتزامات البنكية الممنوحة للشركة من البنك الاردني الكويتي والبالغة بحدود ٣٢٠٠٠٠٠ دينار وتسديد حسابات الهامش وبقيمة ١٢٠٠٠٠٠٠ دينار لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركتها الشقيقة والشركة الأم لدى شركة الوساطة المالية. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية شاملة الفائدة عدد ١٦ قسط تستحق في ٣٠ أيار وفي ٣٠ تشرين الثاني من كل عام واعتباراً من ٣٠ تشرين الثاني من عام ٢٠١٨ حتى السداد التام في عام ٢٠٢٦. ان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٧٠٠٠٠٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا.

طلبت المجموعة من البنك الاستثماري تأجيل سداد قسط القرض المستحق في ٣٠ ايار ٢٠٢٠ إلى ٣٠ تشرين الثاني ٢٠٢٦ بناء على عدة قرارات وأوامر دفاع صادرة عن الحكومة الأردنية نتيجة تأثير فيروس كورونا على عدة نشاطات، ومن هذه القرارات ما يلي:

١. قرار البنك المركزي الأردني بإلزام جميع البنوك الأردنية العاملة بتأجيل أقساط القروض المستحقة على الشركات والأفراد بدون تحميلهم أي أعباء إضافية أخرى.
٢. قرار البنك المركزي الأردني بتخفيض أسعار الفائدة التي تتقاضاها على التسهيلات الممنوحة.
٣. قرار البنك المركزي الأردني بتوفير الاحتياجات التمويلية للقطاعين العام والخاص بأسعار فائدة متدني لتمويل عملياتها.
٤. قرار البنك المركزي بتخفيض كلف تمويل برنامجه لتمويل ودعم القطاعات الاقتصادية.

بلغت قيمة دفعات القروض ١٤٢١٢٨٠ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ١٢٣٥٦٥٢ دينار) كما بلغت القروض المستلمة ١٢٢٥٢٦٣ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩: لا يوجد).

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

إن مبلغ الدفعات السنوية واستحقاقاتها للقروض طويلة الأجل هي كما يلي:

السنة	دينار
٢٠٢١	٢٩٢٠,٠٦٤
٢٠٢٢	٢٩٢٣,٥٠٠
٢٠٢٣	٢٩٩٢,٣٢٢
٢٠٢٤	١,٥٧٤,٦١٨
٢٠٢٥ وما بعد	٤٢١٨,١٥٥
	١٤,٦٢٨,٦٥٩

إن الحركة على القرض هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٤,٨٢٤,٦٧٦	١٦,٠٦٠,٣٢٨	رصيد بداية السنة
١,٢٢٥,٢٦٣	-	قروض مستلمة
(١,٤٢١,٢٨٠)	(١,٢٣٥,٦٥٢)	تسديد قروض
١٤,٦٢٨,٦٥٩	١٤,٨٢٤,٦٧٦	

(١٣) إيرادات وكلفة الإيجارات

تستند القيم العادلة للممتلكات المؤجرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ ، على تقديرات المخمين الداخليين والخارجيين وهم متخصصون في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لما أوصت به لجنة معايير التقييم الدولية.

إن مبالغ إيرادات الإيجارات وكلفتها كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٣,١٢٧,١٠٩	٢,٨٢٢,٨٦٢	دخل الإيجار الناتج عن الاستثمار في العقارات
(٤٦٧,٠٣٨)	(٤٧٣,٦٣٤)	مصاريف التشغيل المباشرة المدرجة في كلفة إيرادات الإيجارات
٢,٦٦٠,٠٧١	٢,٣٤٩,٢٢٨	الربح الناتج من العقارات الاستثمارية المدرجة بالتكلفة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(١٤) مصاريف إدارية		
٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٧٥٥٠٢	١٨٠١١٧	رواتب وأجور وملحقاتها
٨٥٥٤٨	٦٦٨١٧	استهلاكات (إيضاح ٣)
٣٢٣٠٠	٣٠٩٦٤	أتعاب مهنية واستشارات
١٠٤٠٣٣	٢٣٥١٩٠	رسوم ورخص
٢٩٠١	٣٢٥٨	بريد وهاتف
-	٥٢٥	إعلانات
٥٢٥٠	٨٥٣٣	مصاريف اجتماعات الهيئة العامة
٨٢٢١	٩٦٥٥	مياه وكهرباء
٣٥٥٨	٤٨١٥	تنقلات
٣١٦	١٩٩	قرطاسية ومطبوعات
٣١٤٤٩	٣٦٣٩١	تأمين
٣٩٠٨٣	٦٣٨٩	صيانة
٦٦٩٢	٢٣٩٢	نظافة
١٧٥٣	٢٥٠٥	فوائد بنكية
١٠٠٠٠٠	-	تبرعات*
٤٥٢٣	٤٣٣١	أخرى
٦٠١٢٩	٥٩٢٠٨١	

* تمثل التبرعات خلال السنة، المبالغ المدفوعة لصندوق همة وطن والذي يمثل تكريم سخّي من المجموعة للصندوق خلال الربع الأول من العام تكافلا مجتمعا لدعم الحكومة الأردنية خلال جائحة كورونا.

(١٥) ضريبة الدخل

تم احتساب مخصص ضريبة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ وفقا لقانون ضريبة قانون رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ المعدل بالقانون رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨.

قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية للسنوات ٢٠١٦ و ٢٠١٧ و ٢٠١٨ و ٢٠١٩ ولم يتم الحصول على مخالصة نهائية لهذه السنوات.

ضريبة الدخل -

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة ما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٣٠٧٩٦	١١٦٩٢٤	ضريبة دخل السنة
٦٧٣٣٣٩	-	ضريبة دخل سنوات سابقة
٧٠٤١٣٥	١١٦٩٢٤	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
دينار	دينار
٢٤٣,٠٧٤	٣٤٤,٣٥٥
٣٠,٧٩٦	١١٦,٩٢٤
٦٧٣,٣٣٩	-
-	(٢١٨,٢٠٥)
(٧٠٤,١٣٥)	-
٢٤٣,٠٧٤	٢٤٣,٠٧٤

رصيد بداية السنة
ضريبة الدخل للسنة
ضريبة الدخل للسنوات السابقة
ضريبة الدخل المدفوعة
المحول الى ذمم وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح ١٧)

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
دينار	دينار
(٨٤,٨٢٨)	٩٢٢,٧٦٤
٨٠٨,١٧١	-
١٥٢,٥٢٠	١٥٨,٦٢٣
(٥٧,٧٩٢)	٦,٢٨٠
٩٣٣,٦٥٥	١,٠٨٧,٦٦٧
٣٠,٧٩٦	١١٦,٩٢٤
٦٧٣,٣٣٩	-
%٢١ - %٥	%٢١ - %٥
(%٣٦٣)	%١٢,٦٧

(الخسارة) الربح المحاسبي من العمليات المستمرة
يضاف: مصاريف غير مقبولة ضريبياً
مصروف مخصص خسائر انتمائية متوقعة
مصاريف مسقفات
(ينزل) يضاف مصاريف أخرى
الربح الخاضع للضريبة
ضريبة الدخل المستحقة
ضريبة دخل سنوات سابقة
نسبة ضريبة الدخل القانونية
نسبة ضريبة الدخل الفعلية

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 و المبيعات حتى نهاية نهاية عام ٢٠١٥.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي فرع العقبة -

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

شركة نبال للإسكان -

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل و المبيعات حتى نهاية نهاية عام ٢٠١٨ باستثناء عام ٢٠١٧.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

شركة ذيبان للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة العميري للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة الغزلانية للإستثمارات العقارية، وشركة الفريط للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة الماحلة للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة ضبعة للإستثمارات العقارية -

إننا هذه الشركات غير عاملة وقد حصلت على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٧.

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

إننا هذه الشركات غير عاملة وقد حصلت على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٥.

(١٦) 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 الموحدة ما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٢,٠٢١,٢٣١	١٢,٣٢٥,٧٥٠	شركة الاتحاد للإستثمارات المالية - شركة مساهمة عامة محدودة (الشركة الأم)
٥,٦٥٥,٩٦٤	٥,٦٦٠,٩٦٤	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر - شركة مساهمة عامة محدودة
١٧,٦٧٧,١٩٥	١٧,٩٨٦,٧١٤	(شركة شقيقة)
-	(٨٠٨,١٧١)	ينزل: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة*
١٧,٦٧٧,١٩٥	١٧,١٧٨,٥٤٣	

* إن الحركة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة هي كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
-	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني
-	٨٠٨,١٧١	المخصص خلال السنة
-	٨٠٨,١٧١	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ومكافآت ومنافع أخرى) الإدارة التنفيذية العليا للشركة:

٢٠٢٠	٢٠١٩
دينار	دينار
٦٠٠.٠٠٠	٦٠٠.٠٠٠

رواتب ومكافآت ومنافع أخرى

قامت المجموعة خلال السنة ببيع وشراء أسهم بالشركة الأم و الشركات الشقيقة كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
دينار	دينار
٢٧٦٠.٩٤٩	٤٨٠٥.٨٢٨
١٣.٩٢١	(١.١٧٩.٠٠٩)
٢٧٧٤.٨٧٠	٣.٦٢٦.٨١٩

شركة الاتحاد للاستثمارات المالية - شركة مساهمة عامة محدودة (الشركة الأم)
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر - شركة مساهمة عامة محدودة
(شركة شقيقة)

بلغت استثمارات المجموعة بشركة الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (شركة شقيقة) وشركة الاتحاد للاستثمارات المالية (الشركة الأم) المتمثلة بموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبلغ ٢٧٧٤.٨٧٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ مقابل مبلغ ٤٨٠٥.٨٢٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩. بلغ التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبلغ (١.١٧٩.٠٠٩) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩. إن تفاصيل الأرصدة وعمليات البيع والشراء للموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر موضحة بإيضاح ٦.

(١٧) ذمم وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩
دينار	دينار
٢٧.٤٩٧	١٨٩.٥١٨
٨٧١.٥٦٧	١٢٨.٢٥٨
١.٧٨٨.٩٠٤	٤٩٨.٧٤١
١.٢٣٩.٠٢٥	١.٢٥٦.٩٩٢
٣.٧٧١.٣	٣.٧٧١.٣
٢٧٥.٢١٤	٤٤٧.٥٨٣
-	٢٥
١٩٥.٩٨٥	٢١١.٥٤٦
٤٩.٤٠٤	٣٠.٦٥٥
٤.٧٥٥.٣٠٩	٣.٠٧١.٠٣١

ذمم دائنة
شيكات آجلة (إيضاح ١٥)*
وساطة مالية**
إيرادات مؤجلة
أمانات مساهمين
مصاريف مستحقة
أمانات ضريبة مبيعات
مخصصات مختلفة
أخرى

* يتضمن هذا البند مبلغ ٧٩٦.٣٩٨ دينار والتي تمثل شيكات آجلة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات.
** تحمل المبالغ المستحقة للوسطاء الماليين فوائد تتراوح ما بين ١٠% إلى ١٢.٢٥% سنوياً.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(١٨) التزامات محتملة

على المجموعة بتاريخ القوائم المالية الموحدة التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٤٠,٠٠٠ دينار (٢٠١٩: ٤١,٥٤٠ دينار) مقابلها تأمينات نقدية على الكفالات بقيمة ٤٠٠ دينار (٢٠١٩: ٤١٥ دينار).

(١٩) القضايا المقامة من وعلى المجموعة

هنالك قضايا مقامة على المجموعة بمبلغ ٣٣٠,٠٠٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٤٢٥,١٠٩ دينار) وذلك ضمن النشاط الطبيعي للمجموعة، وفي تقدير الادارة ومستشارها القانوني فإنه لن يترتب على المجموعة التزامات جوهرية لقاء هذه القضايا.

بلغت قيمة القضايا المقامة من المجموعة على الغير ٦٣,٢٨٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٣١ كانون الأول ٢٠١٩: ٤١,٠٦٨ دينار) تتمثل في ذمم مستحقة للمجموعة نتيجة ممارسة الشركة لنشاطها الاعتيادي.

(٢٠) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة

٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٨٠٥,٨٤٠	(٧٨٨,٩٦٣)
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩
٠/٠١٩	(٠/٠١٩)

(خسارة) ربح السنة العائد لمساهمي الشركة (دينار)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)

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

ان الحصة المخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة مساوية للحصة الأساسية للسهم.

(٢١) القطاعات التشغيلية

تم تحديد أسلوب عرض القطاعات الرئيسية على أساس أن المخاطر والمنافع المتعلقة بالمجموعة تتأثر بشكل جوهري بالإختلاف في منتجات او خدمات تلك القطاعات. إن هذه القطاعات منظمة ومدارة بشكل منفصل حسب طبيعة الخدمات والمنتجات بحيث تشكل كل منها وحدة منفصلة والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم إستعمالها 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 بناءً على الربح أو الخسارة التشغيلية لكل قطاع.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

القطاع الجغرافي يرتبط بتقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية أخرى.

المجموع دينار	قطاع الاستثمارات بالاسهم دينار	قطاع الاستثمارات العقارية دينار	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ -
٣١٢٧١٠٩	-	٣١٢٧١٠٩	الإيرادات:
١٢٦١٣٦	١٢٦١٣٦	-	الإيرادات صافي خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٩١٥٠٩٩)	(١٢٦١٣٦)	(٧٨٨٩٦٣)	نتائج الأعمال: مجموع الدخل الشامل للسنة
(٤٩٠١٦٧)	-	(٤٩٠١٦٧)	معلومات القطاعات الأخرى:
(١٣١٣٣٩٩)	-	(١٣١٣٣٩٩)	إستهلاكات تكاليف تمويل
			للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ -
٢٨٢٢٨٦٢	-	٢٨٢٢٨٦٢	الإيرادات:
١٨١٥٣٣٣	١٨١٥٣٣٣	-	الإيرادات صافي خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣٠٩٤٩٣)	(١٨١٥٣٣٣)	٨٠٥٨٤٠	نتائج الأعمال: مجموع الدخل الشامل للسنة
(٤٨٩٨٣٠)	-	(٤٨٩٨٣٠)	معلومات القطاعات الأخرى:
(١٢٥١٦٨٠)	-	(١٢٥١٦٨٠)	إستهلاكات تكاليف تمويل
			كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ -
٧٠٩٧٨٥٧٨	٦٢١٠٧٢٩	٦٤٢٦٧٨٤٩	موجودات ومطلوبات القطاع -
١٩٦٢٧٠٤٢	١٧٨٨٩٠٤	١٧٨٣٨١٣٨	موجودات القطاع مطلوبات القطاع
			كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ -
٦٩٨٩٤٨٦	٤٩٩٩٦٩٠	٦٤٨٩٤٧٩٦	موجودات ومطلوبات القطاع -
١٨١٣٨٧٨١	٤٩٨٧٤١	١٧٦٤٠٠٤٠	موجودات القطاع مطلوبات القطاع

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(٢٢) إدارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة -

ان المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل البنوك الدائنة والقروض. تتمثل حساسية قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح المجموعة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في ٣١ كانون الأول. يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة.

٢٠٢٠ - العملة	الزيادة بسرعة الفائدة (نقطة أساس)	الأثر على ربح السنة قبل الضريبة دينار
دينار	٥٠	(٧١٥٩٠)
٢٠١٩ - العملة	الزيادة بسرعة الفائدة (نقطة أساس)	الأثر على ربح السنة قبل الضريبة دينار
دينار	٥٠	(٧١٦٤٦)

في حال كان هنالك تغير سلبي في المؤشر يكون الأثر مساوياً للتغير أعلاه مع عكس الإشارة.

مخاطر التغير بأسعار الأسهم -

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة واحتياطي في القيمة العادلة وحقوق الملكية نتيجة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الأسهم، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة:

المؤشر	التغير في المؤشر (%)	الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة واحتياطي القيمة العادلة وحقوق الملكية دينار
٢٠٢٠ - بورصة عمان	١٥	٩٣١٦٠٩
٢٠١٩ - بورصة عمان	١٥	٧٤٩٩٥٤

في حال كان هنالك تغير سلبي في المؤشر يكون الأثر مساوياً للتغير أعلاه مع عكس الإشارة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

مخاطر الائتمان -

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن تخلف أو عجز المدينين والجهات الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه المجموعة.

تري المجموعة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تقوم بوضع سقف ائتماني للعملاء مع مراقبة الذمم القائمة بشكل مستمر، كما تحتفظ المجموعة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة.

مخاطر السيولة -

تعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر	من سنة حتى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
قروض	٤٢٣٣٠٤٦٣	١١٧٠٨٥٩٥	-	١٥٩٤٢٠٥٨
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٤٧٥٥٣٠٩	-	-	٤٧٥٥٣٠٩
المجموع	٨٩٨٨٧٧٢	١١٧٠٨٥٩٥	-	٢٠٦٩٧٣٦٧

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر	من سنة حتى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
قروض	٤٠٨٥٥٨٢	١١٩٩٠٧٧٤	-	١٦٠٧٦٣٥٦
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٣٠٧١٠٣١	-	-	٣٠٧١٠٣١
المجموع	٧١٥٦٦١٣	١١٩٩٠٧٧٤	-	١٩١٤٧٣٨٧

مخاطر العملات -

إن معظم تعاملات المجموعة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار)، وبالتالي فإن أثر مخاطر العملات غير جوهري على القوائم المالية الموحدة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(٢٣) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد وأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى. تتكون المطلوبات المالية من الذمم الدائنة والقروض والمبالغ المستحقة لجهات ذات علاقة والبنوك الدائنة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى.

يبين الجدول التالي قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة.

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق الفعالة للموجودات والمطلوبات المشابهة.
المستوى الثاني: تقنيات تقييم تأخذ في الاعتبار المدخلات ذات التأثير المهم على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: تقنيات تقييم حيث تستخدم مدخلات لها تأثير مهم على القيمة العادلة ولكنها ليست مبنية على معلومات في السوق يمكن ملاحظتها.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المجموع
دينار	دينار	دينار
٦٢١٠٧٢٩	-	٦٢١٠٧٢٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
٤٩٩٩٦٩٠	-	٤٩٩٩٦٩٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		

(٢٤) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس المال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

ان البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الأخرى وإحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٥٣٦ ٨٥١ ٥٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٧٠٥ ٧٥٥ ٥١ دينار).

(٢٥) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد

إن المعايير المالية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير نافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة أدناه، وستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

إن المعايير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة أدناه، وستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

معياري التقارير المالية الدولي رقم (١٧) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولي رقم (٤) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع أرقام المقارنة، مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ومعياري التقارير المالية الدولي رقم (١٥) قبل أو مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧).

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على فقرات (٦٩) إلى (٧٦) من معيار المحاسبة الدولي رقم (١) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات:

- تعريف الحق لتأجيل التسوية،
- الحق لتأجيل التسوية يجب أن يكون موجود عند تاريخ اعداد القوائم المالية،
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل،
- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند إذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣.

إشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية 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 ومع الإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية والذي صدر في آذار ٢٠١٨ دون تغيير جوهرى على متطلبات الإطار المفاهيمي.

كما أضاف المجلس استثناء لمبدأ الاعتراف بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) لتجنب إمكانية ظهور أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" (Day 2) للمطلوبات والالتزامات المحتملة المشمولة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) أو تفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٢١) في حال تم تكبدها 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.

سيتم تطبيق هذه التعديلات بأثر مستقبلي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية 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 في الفترة خلال 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 قائمة الأرباح أو الخسائر.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ على بنود الممتلكات والآلات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية أول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

العقود الخاسرة - كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية 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". أن 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.

سيتم تطبيق التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يتم الوفاء بجميع شروطها كما في بداية السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية - اختبار '١٠٪' 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 المجموعة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر.

تقوم المجموعة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها المجموعة التعديل.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المرحلة الثانية من إصلاح IBOR (سعر الفوائد المعروضة بين البنوك)

المرحلة الثانية من إصلاح IBOR التي ستصبح سارية المفعول في ١ كانون الثاني ٢٠٢١، تتضمن عددًا من الإعفاءات والإفصاحات الإضافية. تنطبق الإعفاءات عند انتقال الأداة المالية من IBOR إلى معدل العائد الخالي من المخاطر.

التغيرات على التدفقات النقدية الناتجة عن تغير سعر الفائدة المرجعي، نتيجة لتغير المراجع المستخدمة لتحديد الفائدة المتغيرة يتطلب تطبيق عملي لتغير أسعار الفائدة المتغيرة. بشرط أنه، بالنسبة للأداة المالية، يتم الانتقال من الاعتماد على السعر المعتمد على IBOR إلى نسب العائد الخالي من المخاطر على أساس معادل اقتصاديًا. توفر المرحلة الثانية من إصلاح IBOR إعفاءات مؤقتة تسمح باستمرار علاقات التحوط للمجموعة عند استبدال المرجع المستخدم لتحديد سعر الفائدة الحالي بمرجع يعتمد على العائد الخالي من المخاطر. تتطلب الإعفاءات من المجموعة تعديل التعريفات المستخدمة في توثيق عمليات التحوط. مما يتضمن إعادة تعريف المخاطر التي يتم التحوط لها من خلال ربطها مع استخدام العائد الخالي من المخاطر ووصف أداة التحوط و/أو البند المتحوط له لربطها مع العائد الخالي من المخاطر وتعديل طريقة تقييم فعالية التحوط. يجب إجراء استكمال التعديلات على توثيق التحوطات بحلول نهاية السنة المالية التي يتم فيها تطبيق المرحلة الثانية.

عند اختيار المجموعة لتطبيق التعديلات بأثر رجعي، يمكن إعادة احتساب القيمة العادلة لتبدأ من صفر لكل عملية تحوط بشكل منفصل.

يجوز للمجموعة استخدام سعر فائدة غير محدد تعاقدًا، للتحوطات لمخاطر التغير في القيمة العادلة أو أسعار الفائدة في حال تم تحديد مخاطر أسعار الفائدة بشكل منفصل، على سبيل المثال، في حال توفرت مراجع سوقية لأسعار الفائدة الخالية من المخاطر يتم استخدامها على نطاق واسع في تسعير القروض أو المشتقات المالية. يمكن إعفاء المجموعة من هذا المتطلب عند عدم وجود مراجع سوقية لأسعار الفائدة الخالية من المخاطر في حال قدرت المجموعة أن المراجع السوقية ستوفر خلال ٢٤ شهر.

بالنسبة لعمليات التحوط الخاصة بمجموعة البنود، يجب على المجموعة أن تقوم بتحويل هذه الأدوات إلى مجموعات أكثر تفصيلاً لـ يتم تحديد معدل الفائدة الخالية من المخاطر المتعلقة بها. في حال تم إيقاف أية علاقات تحوط بسبب تطبيق المرحلة الثانية من إصلاح IBOR فقط وفي حال لتبليتها لمتطلبات معايير محاسبة التحوط، يجب إعادة تطبيق المرحلة الثانية من إصلاح IBOR.

(٢٦) أرقام المقارنة

تم إعادة تدوين بعض أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠١٩ لتتناسب مع تدوين أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٢٠ ولم ينتج عن إعادة التدوين أي أثر على الربح وحقوق الملكية لعام ٢٠١٩.

(٢٧) انتشار فايروس كورونا (كوفيد - ١٩) وأثره على المجموعة

نتيجة استمرار تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩) على الاقتصاد العالمي وقطاعات الأعمال المختلفة وما رافق ذلك من قيود وإجراءات فرضتها الحكومة الأردنية ودول الجوار وبقية دول العالم، قامت إدارة المجموعة بإعداد دراسة لتحديد مدى أثر فيروس كورونا على أنشطة المجموعة والبيانات المالية للمجموعة لاتخاذ الإجراءات المناسبة لتمكينها من استمرارها بنشاطها في ضوء الظروف الراهنة حيث من الممكن أن تتأثر الأنشطة التشغيلية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بالتطورات العالمية والتي تؤثر حالياً على مختلف القطاعات الاقتصادية والجغرافية.

أصدر رئيس الوزراء الأردني خلال الفترة السابقة أوامر الدفاع التالية التي أثرت بطرق مباشرة أو غير مباشرة على عمليات وأداء الشركة:

١. أمر الدفاع رقم ١ الصادر بموجب قانون الدفاع رقم ١٣ لسنة ١٩٩٢، يوقف العمل بأحكام قانون الضمان الاجتماعي رقم ١ لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته والأنظمة والتعليمات التي تطبقها المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ويشمل ذلك تعليق تطبيق تأمين الشيخوخة المنصوص عليه في قانون الضمان الاجتماعي خلال الفترة للأشهر آذار ونيسان وأيار لعام ٢٠٢٠ على جميع العمال الخاضعين لأحكام قانون العمل في منشآت القطاع الخاص.

٢. أمر الدفاع رقم ٦ الصادر بموجب قانون الدفاع رقم ١٣ لسنة ١٩٩٢، تحدد أجور العاملين في مؤسسات ومنشآت القطاع الخاص وفي أي جهة أخرى خاضعة لقانون العمل كما يلي:

- يستحق العاملون الذين يؤدون أعمالهم في مكان العمل أجورهم كاملة، على أنه يجوز الاتفاق بإرادة العامل الحرة على تخفيض أجره على أن لا يتجاوز مقدار التخفيض ٣٠٪ من أجر العامل المعتاد وإن لا يتم اللجوء لهذا الخيار إلا إذا كان التخفيض شاملاً لرواتب الإدارة العليا للمنشأة.
- يستحق العاملون أجورهم الذين يقومون بأداء أعمالهم "عن بعد" بشكل كلي في المؤسسات والمنشآت المصرح لها بالعمل أو تلك المشمولة بقرار التعطيل أو غير المصرح لها بالعمل.
- يستحق العاملون "عن بعد" بشكل جزئي في المؤسسات والمنشآت المصرح لها أو تلك المشمولة بقرار التعطيل وغير المصرح لها بالعمل أجورهم حسب ساعات العمل الفعلية وبما لا يقل عن الحد الأدنى المحدد لأجر الساعة الواحدة، أو وفق الأجر المنصوص عليه في امر الدفاع.
- لصاحب العمل في المؤسسات والمنشآت المصرح لها بالعمل بصورة جزئية بالنسبة للعاملين غير المكلفين بعمل أو تلك المشمولة بقرار التعطيل ولم يصرح لها بالعمل، التقدم بطلب لوزير العمل للسماح له بدفع ما لا يقل عن ٥٠٪ من قيمة الأجر المعتاد لهؤلاء العمال على أن لا يقل ما يتقاضاه العمال من الأجر عن الحد الأدنى للأجور.

تم تعديل أمر الدفاع رقم ٦ بتاريخ ٣١ أيار ٢٠٢٠ كما يلي:

- في القطاعات الأكثر تضرراً، الاتفاق مع العامل الذي يؤدي عمله في مكان العمل أو عن بعد بشكل كلي على تخفيض أجره الشهري بنسبة قد تصل حتى ٣٠٪ عن كل من شهري أيار وحزيران من عام ٢٠٢٠ وبدون إجبار أو ضغط من قبل صاحب العمل تحت طائلة المسؤولية والعقوبات الواردة بأمر الدفاع، على أن لا يقل ما يتقاضاه العامل من أجر عن الحد الأدنى للأجور شريطة أن يبدأ التخفيض بأجور الإدارة العليا في المنشأة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

- التخفيض من العاملين الشهري ودون اشتراط موافقة العامل أو وزارة العمل، وذلك بسبب الظروف الاقتصادية لأصحاب العمل وينفس الوقت الحاجة لديمومة الحد الأدنى من دخل العاملين الذين لا يتطلب منهم عمل بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيض ال (٥٠%) وذلك عن شهري ايار وحزيران لسنة ٢٠٢٠ على ان لا يقل اجر العامل بعد التخفيض عن الحد الأدنى للأجور كل ذلك في القطاعات بشكل عام غير تلك المصنفة أكثر تضررا.
 - في القطاعات الأكثر تضررا، يحق لصاحب العمل بتخفيض أجر العامل الشهري بنسبة تصل إلى ٦٠% وبما لا يقل اجر العامل بعد التخفيض عن (١٥٠) دينار شهريا ودون اشتراط موافقة وزارة العمل أو العامل.
 - يحق لصاحب العمل بحسم ما نسبته ٥٠% من رصيد الإجازات السنوية للعام ٢٠٢٠ المستحقة للعمال غير المكلفين بعمل بموقع المنشأة أو عن بعد بشكل كامل لمدة ثلاثين يوما متصلة أو متقطعة فأكثر خلال الفترة الممتدة من بداية العمل بقانون الدفاع.
 - كما وتم اصدار قرارات أخرى من جهات مختلفة لمساعدة مختلف قطاعات الاقتصاد الأردني في الاستمرارية وذلك من خلال تخفيف الأعباء المالية على تلك القطاعات. مثلا على ذلك:
 - ٥. قرار البنك المركزي الأردني بإلزام جميع البنوك الأردنية العاملة بتأجيل أقساط القروض المستحقة على الشركات والافراد بدون تحميلهم أي أعباء إضافية أخرى.
 - ٦. قرار البنك المركزي الأردني بتخفيض أسعار الفائدة التي تتقاضاها على التسهيلات الممنوحة.
 - ٧. قرار البنك المركزي الأردني بتوفير الاحتياجات التمويلية للقطاعين العام والخاص بأسعار فائدة متدني لتمويل عملياتها.
 - ٨. قرار البنك المركزي بتخفيض كلف تمويل برنامجه لتمويل ودعم القطاعات الاقتصادية.
- لم تتأثر أنشطة المجموعة التشغيلية بالظروف الراهنة والتي كان لها انعكاس مباشر وغير مباشر على مختلف القطاعات. قامت الإدارة باتخاذ الإجراءات المناسبة كتأجيل أقساط القرض المستحقة إلى نهاية عمر القرض لتمكينها من استمرارها بنشاطها في ضوء الظروف الراهنة حيث من الممكن أن تتأثر الأنشطة التشغيلية بالتطورات العالمية والتي تؤثر حالياً على مختلف القطاعات الاقتصادية والجغرافية.