

شركة الاتحاد لتطوير الاراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)  
وتقرير مدقق الحسابات المستقل  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

شركة الاتحاد لتطوير الاراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

جدول المحتويات

صفحة

١	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٢	قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة) كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣
٣	قائمة الربح أو الخسارة الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة) لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣
٤	قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة) لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة) لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة) لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣
١٥-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة) لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

السادة/ رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة وبعد

## مقدمة:

لقد راجعنا قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة المرفقة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي ("الشركة") كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ والقوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة للربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر ، والتغيرات في حقوق المساهمين، والتدفقات النقدية عن الأشهر الثلاثة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات من ١ إلى ١٧.

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي المرحلي" المعتمد في المملكة الأردنية الهاشمية. ومسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج عن هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة إستناداً إلى مراجعتنا.

## نطاق المراجعة:

لقد قمنا بالمراجعة طبقاً لمعيار إرتباط المراجعة (٢٤١٠) "مراجعة المعلومات المالية الموحدة المرحلية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة الأردنية الهاشمية، وإن عملية مراجعة القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة تتمثل في توجيه إستفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة تعد أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها خلال أعمال التدقيق. وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

## أساس الرأي:

إستناداً إلى مراجعتنا، لم يلفت إنتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة المرفقة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي المرحلي" المعتمد في المملكة الأردنية الهاشمية.

## لفت انتباه:

- دون التحفظ في رأينا، وكما هو مبين في إيضاح رقم (٦) حول القوائم المالية الموحدة تتضمن الإستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة بإسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٢,٧٨٥,٣٩٩ دينار كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣.
- دون التحفظ في رأينا، نلفت الانتباه الى إيضاح (٧) حول القوائم المالية الموحدة حيث تمتلك الشركة ٧,٨٤٧,٢١٢ سهم بالشركة الام "شركة الاتحاد للإستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة" بقيمة ٨,١٦١,١٠١ دينار. هذا وتنص المادة (٢٠٤) الفقرة ج من قانون الشركات الاردني رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه يحظر على الشركة التابعة تملك أي سهم أو حصة في الشركة القابضة.

التاريخ: ٣٠ نيسان ٢٠٢٣

شركة العباسي وشركاه  
(عضو مستقل في مور العالمية)

حسن امين عثمان  
إجازة رقم (٦٧٤)



**شركة الاتحاد لتطوير الأراضي**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
**قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)**  
**كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣**  
**(دينار أردني)**

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة)	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (مدققة - معدلة)	٣١ آذار ٢٠٢٣ (غير مدققة)	إيضاح	الموجودات
				الموجودات غير المتداولة:
٢,٢١٩,٨٦٢	٢,٢١٩,٨٦٢	٢,٢٢٩,٤٥٧		الممتلكات والمعدات، صافي
٣,١١٠,٥٣١	٣,١١٠,٥٣١	٣,٩٣١,٩٦٧	٥	مشروع تحت التنفيذ
٤١,٧٩٠,٤٦٢	٣٧,٧٧٧,٧٥٤	٣٧,٦٧٥,٢٦٢	٦	استثمارات عقارية، صافي
٢,٢١٥,٠١٩	٢,٢١٥,٠١٩	٢,١٢٤,٦٢١	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٤٩,٣٣٥,٨٧٤	٤٥,٣٢٣,١٦٦	٤٥,٩٦١,٣٠٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
				الموجودات المتداولة:
٣٩٤,٥٥١	٣٩٤,٥٥١	٤٥٦,٧٤٢		ذمم مدينة، صافي
١٦,٤٨٤,١١٥	١٦,٤٨٤,١١٥	١٦,٥١٠,٧٠٠	٨	المطلوب من أطراف ذوي علاقة
٦٦,٧٧٥	٦٦,٧٧٥	٨٥,٣٥٠		شيكات برسم التحصيل
٢٧٣,٠٣٠	٢٧٣,٠٣٠	٢٣٦,٣٤٣		مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينه أخرى
٧٤١,٠١٩	٧٤١,٠١٩	٧٥٠,٣١١	٩	نقد في الصندوق ولدى البنوك
١٧,٩٥٩,٤٩٠	١٧,٩٥٩,٤٩٠	١٨,٠٣٩,٤٤٦		مجموع الموجودات المتداولة
٦٧,٢٩٥,٣٦٤	٦٣,٢٨٢,٦٥٦	٦٤,٠٠٠,٧٥٣		مجموع الموجودات
				<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>
				حقوق المساهمين:
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	١٠	رأس المال المدفوع
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	١٠	علاوة الاصدار
٢,٣٧٢,٥١٩	٢,٣٧٢,٥١٩	٢,٣٧٢,٥١٩		احتياطي اجباري
١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥		احتياطي اختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧		احتياطيات اخرى
(٢,٤٢٠,٥٧٨)	(٤,١٦٠,٥٧٨)	(٤,٢٤٩,٧٨١)	٧	احتياطي الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
١,٩٧٦,٦٠٠	(٤٠٤,٠٩٦)	٣٩,٢٠٨		ارباح مدورة / (خسائر) متركمة
٥١,٠٥٢,٣٦١	٤٦,٩٣١,٦٦٥	٤٧,٢٨٥,٧٦٦		مجموع حقوق المساهمين
				المطلوبات
				المطلوبات غير المتداولة :
١٠,٠٠٦,٣٦٤	١٠,٠٠٦,٣٦٤	١٠,٦٠٧,٢٧٦		قروض طويلة الاجل
٣٥٢,٦٢٢	٣٥٢,٦٢٢	١٣٠,٨٧٤		شيكات مؤجلة الدفع طويلة الاجل
١٠,٣٥٨,٩٨٦	١٠,٣٥٨,٩٨٦	١٠,٧٣٨,١٥٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
				المطلوبات المتداولة:
٢,٢٠٠,٠٠٠	٢,٢٠٠,٠٠٠	١,٩٠٠,٠٠٠		اقساط قروض تستحق الدفع خلال سنة
-	-	١٦٢,٨٧٢		شيكات مستحقة الدفع
١٩١,٥٢٨	١٩١,٥٢٨	٢٠٨,٣٧١		شيكات مؤجلة تستحق الدفع خلال سنة
٢,٧٢٨,٩٢٣	٢,٨٣٦,٩١١	٣,٢٨٩,٦١٥		مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٦٣,٥٦٦	٧٦٣,٥٦٦	٤١٥,٩٧٩		مخصص ضريبة الدخل
٥,٨٨٤,٠١٧	٥,٩٩٢,٠٠٥	٥,٩٧٦,٨٣٧		مجموع المطلوبات المتداولة
١٦,٢٤٣,٠٠٣	١٦,٣٥٠,٩٩١	١٦,٧١٤,٩٨٧		مجموع المطلوبات
٦٧,٢٩٥,٣٦٤	٦٣,٢٨٢,٦٥٦	٦٤,٠٠٠,٧٥٣		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الاراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣  
(دينار أردني)

٣١ آذار ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ آذار ٢٠٢٣ (غير مدققة)	ايضاح	
٨٤٧,١٩٩	٨٤٩,٢٠٦	١١	ايرادات ايجارات
(١٤١,٠٢٣)	(١١٢,٣٨١)	١١	كلفة ايرادات ايجارات
(١,٧٧١)	(١٠,٢٣٣)		مصاريف فندق الكومدور
٧٠٤,٤٠٥	٧٢٦,٥٩٢		مجمل الربح من التشغيل
(١٠٢,٣٧٠)	(١٠٤,٩٨٨)		مصرفات ادارية و عمومية
(٣٥٥,٤٣٤)	(١٧٧,٧٣١)		تكاليف تمويل
٤٠,٤١٠	(٥٦٩)		مصرفات/ايرادات اخرى
٢٨٧,٠١١	٤٤٣,٣٠٤		صافي ربح الفترة قبل الضريبة
-	-		ضريبة الدخل
٢٨٧,٠١١	٤٤٣,٣٠٤		صافي ربح الفترة
٠,٠٠٧	٠,٠١٠	١٢	ربحية السهم: نصيب السهم من صافي ربح الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الاراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
قائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣  
(دينار أردني)

٣١ آذار ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	ايضاح	صافي ربح الفترة
(غير مدققة)	(غير مدققة)		
٢٨٧,٠١١	٤٤٣,٣٠٤		
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يتم إعادة تصنيفها من خلال الربح أو الخسارة:			
			خسائر تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٣,١١٤,٤٩٥)	(٨٩,٢٠٣)		مجموع الدخل الشامل للفترة
(٢,٨٢٧,٤٨٤)	٣٥٤,١٠١		

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الاراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣  
(دينار أردني)

رأس المال المدفوع	علاوة اصدار	احتياطي اجباري	احتياطي اختياري	احتياطيات اخرى	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	متراكمة/أرباح (خسائر) مدورة	المجموع
<b>للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٢</b>								
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,٢٩٣,١٠٢	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(٣,٨٩٨,٩٥٩)	١,٤٧١,٧١٠	٤٨,٩٨٩,٦٧٣	
-	-	-	-	-	-	٢٨٧,٠١١	٢٨٧,٠١١	
-	-	-	-	-	-	-	(٣,١١٤,٤٩٥)	
-	-	-	-	-	-	٢٤,١٨٣	(٢٤,١٨٣)	
-	-	-	-	-	-	١,٧٣٤,٥٣٨	٤٦,١٦٢,١٨٩	
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,٢٩٣,١٠٢	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(٦,٩٨٩,٢٧١)	١,٧٣٤,٥٣٨	٤٦,١٦٢,١٨٩	
<b>للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣</b>								
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,٣٧٢,٥١٩	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(٤,١٦٠,٥٧٨)	(٤٠٤,٠٩٦)	٤٦,٩٣١,٦٦٥	
-	-	-	-	-	-	٤٤٣,٣٠٤	٤٤٣,٣٠٤	
-	-	-	-	-	-	-	(٨٩,٢٠٣)	
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,٣٧٢,٥١٩	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(٤,٢٤٩,٧٨١)	٣٩,٢٠٨	٤٧,٢٨٥,٧٦٦	

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

شركة الاتحاد لتطوير الاراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣  
(دينار أردني)

٣١ آذار ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ آذار ٢٠٢٣ (غير مدققة)	
٢٨٧,٠١١	٤٤٣,٣٠٤	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
		صافي ربح الفترة قبل الضريبة
		تعديلات لتسوية صافي ربح الفترة قبل الضريبة إلى صافي التدفق النقدي المتولد من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية:
١٠,٤٩٤	١٢,٢٤٦	استهلاك ممتلكات و معدات
١٠٤,٥٠١	١٠٢,٤٩٢	استهلاكات استثمارات عقارية
٣٥٥,٤٣٤	١٧٧,٧٣١	تكاليف التمويل
٧٥٧,٤٤٠	٧٣٥,٧٧٣	
		التغييرات في بنود رأس المال العامل:
-	(٦٢,١٩١)	ذمم مدينة
-	(١٨,٥٧٥)	شيكات برسم التحصيل
٤٠,١٣٤	٣٦,٦٨٧	مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة اخرى
	(٤٢,٠٣٣)	شيكات مؤجلة الدفع ومستحقة الدفع
(٩٢٩,١٣٣)	٤٥٢,٧٠٤	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة اخرى
(١,٤٠٨)	(٣٤٧,٥٨٧)	ضريبة الدخل المدفوعة
(١٣٢,٩٦٧)	٧٥٤,٧٧٨	صافي التدفق النقدي المتولد من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:</b>
-	(٢١,٨٤١)	شراء ممتلكات ومعدات
(٥٤,٨٧٨)	-	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		الحركة على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
٥٩,٣٨٦	١,١٩٥	اضافات على مشروع تحت التنفيذ
-	(٨٢١,٤٣٦)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) / المتولد من الأنشطة الإستثمارية
٤,٥٠٨	(٨٤٢,٠٨٢)	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
٨,٥٣٨	(٢٦,٥٨٥)	المطلوب من أطراف ذوي علاقة
٥٥٨,١٤١	٣٠٠,٩١٢	قروض
(٣٥٥,٤٣٤)	(١٧٧,٧٣١)	تكاليف تمويل مدفوعة
٢١١,٢٤٥	٩٦,٥٩٦	صافي التدفق النقدي المتولد من الأنشطة التمويلية
٨٢,٧٨٦	٩,٢٩٢	<b>صافي النقد المتولد خلال الفترة</b>
٣,٥٣٩	٧٤١,٠١٩	أرصدة النقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية الفترة
٨٦,٣٢٥	٧٥٠,٣١١	أرصدة النقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة



**شركة الاتحاد لتطوير الأراضي**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)**  
**لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣**

---

**إيضاح ١- الوضع القانوني وطبيعة النشاط**

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة محدودة تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ٢٨٨ والصادر من مدينة عمان بتاريخ ١ آب ١٩٩٥. يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار أموالها في الاسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة الى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة وإستثمار الفنادق.

**إيضاح ٢- أسس الإعداد**

**بيان الالتزام:**

أعدت القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي".

لا تشمل القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة على كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ولذلك يجب أن تقرأ بالتزامن مع القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢م بالإضافة إلى أن نتائج عمليات الفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣م لا تمثل بالضرورة مؤشراً للدلالة على نتائج عمليات السنة التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣م.

**العملة الوظيفية وعملة العرض:**

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة بالدينار الأردني، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

**أساس توحيد القوائم المالية:**

الشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة والشركات التابعة.

يتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة في قائمة الدخل الشامل الموحد اعتباراً من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة على الشركات التابعة.

تتضمن القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣ على القوائم المالية للشركة الأم والشركة التابعة: "شركة المنظار الدولي للتجارة والاستثمار" ولا تتضمن القوائم المالية للشركة التابعة: "شركة عمان العامة للصناعة والتسويق" والتي لم يتم إصدار القوائم المالية لها حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

**شركة الاتحاد لتطوير الاراضي**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)**  
**لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣**

**أساس توحيد القوائم المالية – (تابع):**

تمتلك الشركة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ الشركات التابعة التالية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة:

رأس المال	نسبة التملك	طبيعة عمل الشركة	إسم الشركة
٣٠,٠٠٠	٪١٠٠	تطوير اراضي	شركة النبال للإسكان محدودة المسؤولية
٥٠,٠٠٠	٪١٠٠	مقاولات	شركة براديس للمقاولات محدود المسؤولية
٣٠,٠٠٠	٪١٠٠	إستثمارات عقارية	شركة آدم للإستثمارات محدودة المسؤولية
١٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	صناعات معمارية	شركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية
٣٠,٠٠٠	٪١٠٠	تطوير أراضي	شركة ديبان للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١,٠٠٠	٪١٠٠	تطوير أراضي	شركة الماحلة للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١,٠٠٠	٪١٠٠	تطوير أراضي	شركة العميري للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١,٠٠٠	٪١٠٠	تطوير أراضي	شركة الفريط للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١,٠٠٠	٪١٠٠	تطوير أراضي	شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية
١,٠٠٠	٪١٠٠	تطوير أراضي	شركة ضبعة للإستثمارات العقارية
٥٠,٠٠٠	٪١٠٠	تطوير أراضي	شركة تاج المدينة للإسكان محدودة المسؤولية

شركة ذيبان للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة العميري للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة الغزلانية للاستثمارات العقارية، وشركة الفريط للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة الماحلة للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة ضبعة للإستثمارات العقارية وشركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية.

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

### **إيضاح ٣- التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة**

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة إستعمال أحكام وتقديرات وإفتراضات تؤثر في قيم الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإيضاحات المرفقة بجانب الإفصاح عن المطلوبات المحتملة إن عدم التيقن بخصوص هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي لنتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

فيما يلي الإفتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد كما في تاريخ قائمة المركز المالي والتي تشكل مخاطر عالية قد تؤدي إلى تعديلات جوهرية في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. هذا وتعتمد الشركة في إفتراضاتها وتقديراتها على معايير متاحة لها عند إعداد القوائم المالية وهذه الافتراضات والتقديرات والتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة تغيرات السوق والظروف الخارجة عن سيطرة الشركة ومثل هذه التغيرات على الإفتراضات يتم إيضاهاها عند حدوثها.

#### **مبدأ الاستمرارية**

ليس لدى إدارة الشركة حالة من عدم اليقين والتي بدورها يمكن أن تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الإستمرار. وعليه، فقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة على أساس مبدأ الإستمرارية.

#### **تحديد معدل الخصم لاحتساب القيمة الحالية**

يمثل معدل الخصم تقييم مخاطر السوق الحالية على الشركة مع الأخذ بالإعتبار مدة الإتفاقية والمخاطر الفردية للموجودات ذات الصلة. يستند إحتساب معدل الخصم إلى الظروف المحيطة بالشركة.

**شركة الاتحاد لتطوير الاراضي**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)**  
**لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣**

**إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية**

جميع السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة هي نفسها المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

**الأدوات المالية**

**التصنيف والقياس**

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال الخاص بالشركة لإدارة موجوداتها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.
- الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر، إن القروض والذمم المدينة التجارية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تنتج عنها تدفقات نقدية تمثل سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

**القياس الأولي**

تقاس الموجودات المالية، في الأصل، بالقيمة العادلة لها، زائداً تكاليف المعاملات كما في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم إثباتها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم اعتبار الموجودات المالية التي تتضمن مشتقات مدرجة بالكامل عند تحديد ما إذا كانت تدفقاتها النقدية تفي بمتطلبات كونها تمثل سداد أصل المبلغ والعمولة فقط.

**القياس اللاحق**

**أدوات الدين**

تقوم الشركة بإثبات ثلاث فئات تصنيف للقياس اللاحق لأدوات الدين الخاصة بها.

**• التكلفة المطفأة**

إن الموجودات المالية المكتتاة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها تلك التدفقات النقدية سداد أصل المبلغ والعائد فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الإستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءاً من أداة تغطية المخاطر في قائمة الربح أو الخسارة، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل العائد من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العائد الدوري الفعلي.

**• القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

إن الموجودات المالية المكتتاة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، والتي تمثل فيها التدفقات النقدية للموجودات سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات التغيرات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، فيما عدا إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر الصرف الأجنبي، والتي يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة. وعند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم إثباتها ضمن الأرباح/(الخسائر) الأخرى. كما يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. ويتم إظهار أرباح وخسائر الصرف الأجنبي ضمن الإيرادات/المصاريف الأخرى.

شركة الاتحاد لتطوير الاراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣

**إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية – (تابع)**

**الأدوات المالية – (تابع)**

**القياس اللاحق – (تابع)**

**• القيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة**

إن الموجودات المالية التي لا تقي بمعايير إثباتها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. كما أن الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر ولا تشكل جزءاً من أداة تغطية المخاطر، يتم إثباتها وإظهارها بالصافي في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ فيها.

**آلات ومعدات**

**أ. الإثبات والقياس**

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأية خسائر متركمة للانخفاض بالقيمة، إن وجدت. تتضمن تكلفة اقتناء الموجودات كافة التكاليف المتعلقة بشكل مباشر بمعاملة الإقتناء. تشمل تكلفة الموجودات التي يتم تصنيعها على، تكلفة المواد والعمالة المباشرة وعلى كافة التكاليف المباشرة التي تجعل الموجودات جاهزة للغرض المعدة له، كما يضاف أيضاً تكلفة فك وتركيب ونقل الموجودات وتكلفة تهيئة الموقع الذي سوف توضع فيه بالإضافة إلى تكاليف الاقتراض المخصصة للأصول المؤهلة للرسملة.

تتم رسملة البرمجيات المشتراة التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من وظائف الأجهزة ذات الصلة أيضاً كجزء من تلك الأجهزة. إذا كان جزء كبير من أحد مكونات الأصل الموجود ضمن الممتلكات والمعدات له عمر إنتاجي مختلف عن ذلك الأصل فيتم اعتباره كعنصر مستقل من الممتلكات والمعدات.

يتم الاعتراف بأية إيرادات أو خسائر يتم تكبدها نتيجة استبعاد أي بند من الممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم رسملة تكلفة استبدال أي جزء من بنود الممتلكات والمعدات وأية نفقات لاحقة أخرى على القيمة الدفترية عندما يترتب عليها زيادة في المنافع الإنتاجية المستقبلية إلى الشركة، وأن تكون تكلفتها قابلة للقياس بشكل موثوق. ويتم شطب القيمة الدفترية للأصل الذي تم استبداله. يتم إثبات مصاريف الصيانة اليومية للممتلكات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة.

**ب. النفقات الرأسمالية اللاحقة**

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند من بنود الممتلكات والمعدات وأية نفقات رأسمالية لاحقة أخرى في القيمة الدفترية للبند إذا كان:

- من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المستقبلية سوف تتدفق إلى الشركة من ذلك الجزء المضاف، المصروف أو النفقة.
- وأن تكون تكلفتها قابلة للقياس بشكل موثوق. يتم شطب القيمة الدفترية للموجود الذي تم استبداله.

**ج. الاستهلاك**

يتم احتساب الاستهلاك على أساس تكلفة الموجودات مطروحة منها القيمة المتبقية للموجودات بعد انتهاء عمره الإنتاجي (القيمة التخريدية) باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي للموجودات وباستخدام النسب المئوية وعدد السنوات التالية:

- مبانٍ وإنشاءات	٢٪	- أجهزة مكتبية وكهربائية	١٥٪
- آلات ومعدات	١٢٪ - ١٥٪	- ديكورات	١٥٪
- أثاث مفروشات	٩٪ - ١٢٪	- عدد ولوازم	١٥٪
- أجهزة حاسوب	١٥٪	- سيارات	١٥٪

يتم مراجعة القيم المتبقية (القيمة التخريدية) والأعمار الإنتاجية المتبقية وطرق الإستهلاك في تاريخ إصدار التقرير المالي ويتم التعديل عليها، إن دعت الحاجة.

#### **إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية – (تابع)**

##### **النقد في الصندوق ولدى البنوك**

يتمثل النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك في النقد في الصندوق وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك.

##### **الاعتراف بالإيرادات**

تعترف الشركة بالإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما حددها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) – الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وهي كالتالي:

- **الخطوة الأولى:** تحديد العقد أو العقود مع العملاء.
- **الخطوة الثانية:** تحديد التزامات الأداء (الواجبات) في العقد.
- **الخطوة الثالثة:** تحديد سعر الصفقة وفقاً لبنود العقد.
- **الخطوة الرابعة:** تحميل (توزيع) سعر الصفقة على التزامات الأداء في العقد.
- **الخطوة الخامسة:** الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بتنفيذ متطلبات الأداء.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) يتم الاعتراف بالإيرادات من قبل المنشأة عند أداء الالتزام، أي عندما تنتقل السيطرة على السلع أو الخدمات المنوطة بأداء التزام معين إلى العميل.

##### **مصرفات إدارية وعمومية**

هي تلك المصروفات المتعلقة بالإدارة، والتي لا تتعلق بوظيفة النشاط الرئيسي أو وظيفة البيع والتسويق وتوزع هذه التكاليف بين تكلفة الإيرادات، والمصروفات الإدارية والعمومية، إن لزم الأمر، بطريقة منتظمة.

##### **مخصص ضريبة الدخل**

تقوم الشركة بأخذ مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤، ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) حيث ينص هذا المعيار على تسجيل الضريبة المؤجلة الناتجة عن الفرق ما بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة) لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للخصم في الفترة المالية الحالية وإنما في سنوات لاحقة. أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة الخصم لأغراض ضريبية.

##### **المخصصات**

يتم إثبات المخصصات عند نشوء التزامات على الشركة سواء كانت هذه الالتزامات قانونية أو استدلالية نتيجة لحدث سابق، وكان من المحتمل أن يلزم الشركة تسوية هذه الالتزامات وإمكانية عمل تقدير موثوق لمبلغ هذه الالتزامات. ويكون المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للالتزامات الحالية المطلوب تسويتها في نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وحالة عدم التأكد (الشكوك) التي قد تحيط بهذه الالتزامات.

شركة الاتحاد لتطوير الاراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣  
(دينار أردني)

**إيضاح ٥- مشروع تحت التنفيذ**

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
٣,٠٩٩,٩٣٦	٣,١١٠,٥٣١	الرصيد كما في بداية الفترة/السنة
١٠,٥٩٥	٨٢١,٤٣٦	اضافات خلال الفترة/السنة
٣,١١٠,٥٣١	٣,٩٣١,٩٦٧	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

**إيضاح ٦- استثمارات عقارية**

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ معدلة	٣١ آذار ٢٠٢٣	
٤٢,٩٤٨,٤٩٠	٤٢,٩٤٨,٤٩٠	٤٢,٩٤٨,٤٩٠	<b>الكلفة</b>
٤,٠١٢,٧٠٨	-	-	الرصيد بداية الفترة / السنة
٤٦,٩٦١,١٩٨	٤٢,٩٤٨,٤٩٠	٤٢,٩٤٨,٤٩٠	اضافات خلال الفترة/السنة
			الرصيد نهاية الفترة / السنة
(٤,٧٦٦,١١٧)	(٤,٧٦٦,١١٧)	(٥,١٧٠,٧٣٦)	<b>الاستهلاك المتراكم</b>
(٤٠٤,٦١٩)	(٤٠٤,٦١٩)	(١٠٢,٤٩٢)	الرصيد بداية الفترة / السنة
(٥,١٧٠,٧٣٦)	(٥,١٧٠,٧٣٦)	(٥,٢٧٣,٢٢٨)	اضافات
			الرصيد نهاية الفترة / السنة
٤١,٧٩٠,٤٦٢	٣٧,٧٧٧,٧٥٤	٣٧,٦٧٥,٢٦٢	القيمة الدفترية

**إيضاح ٧- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر**

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
٤٩٣,٦٨١	٥٣٤,٢٥٨	اسهم مدرجة داخل الاردن
١,٧٢١,٢٥٦	١,٥٩٠,٢٧٨	شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر المساهمة العامة المحدودة
٨٢	٨٥	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة
٢,٢١٥,٠١٩	٢,١٢٤,٦٢١	شركة التجمعات للمشاريع السياحية المساهمة العامة المحدودة

و في ما يلي ملخص الحركة على احتياطي القيمة العادلة خلال الفترة/السنة:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (معدلة)	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	
(٣,٨٩٨,٩٥٩)	(٣,٨٩٨,٩٥٩)	(٤,١٦٠,٥٧٨)	الرصيد في بداية الفترة/السنة
(٢,٦٤٢,٣١٥)	(٩٠٢,٣١٥)	(٨٩,٢٠٣)	خسائر تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٢,٣٨٠,٦٩٦	٢,٣٨٠,٦٩٦	-	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
(٤,١٦٠,٥٧٨)	(٢,٤٢٠,٥٧٨)	(٤,٢٤٩,٧٨١)	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

**شركة الاتحاد لتطوير الاراضي**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)**  
**لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣**  
(دينار أردني)

تمتلك الشركة ٧,٨٤٧,٢١٢ سهم بالشركة الام "شركة الاتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة بقيمة ٨,١٦١,١٠١ دينار. هذا وتنص المادة رقم (٢٠٤) الفقرة (ج) من قانون الشركات الاردني رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على انه يحظر على الشركة التابعة تملك أي سهم او حصة في الشركة القابضة.

**إيضاح ٨- المطلوب من اطراف ذوي علاقة**

صاحب العلاقة	نوع العلاقة	نوع التعامل	٣١ آذار ٢٠٢٣	٣١ كانون الاول ٢٠٢٢
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	شركة الام	استثماري	١٢,٢٥٢,٩٩٤	١٢,٢٢٦,١٥٠
شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر	شركة شقيقة	استثماري	٦,١٥٣,٣٢٩	٦,١٥٣,٥٨٨
			١٨,٤٠٦,٣٢٣	١٨,٣٧٩,٧٣٨
(ينزل): مخصص خسائر إئتمانية متوقعة			(١,٨٩٥,٦٢٣)	(١,٨٩٥,٦٢٣)
			١٦,٥١٠,٧٠٠	١٦,٤٨٤,١١٥

ملخص الحركة على مخصص خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة/السنة:

٣١ آذار ٢٠٢٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	
١,٨٩٥,٦٢٣	١,٨٩٦,٣٧٠	الرصيد في بداية الفترة/السنة
-	-	المخصص خلال الفترة/السنة
-	(٧٤٧)	المسترد خلال الفترة/السنة
١,٨٩٥,٦٢٣	١,٨٩٥,٦٢٣	الرصيد نهاية الفترة/السنة

خلال الفترة، قامت الشركة بإجراء معاملات مع أطراف ذوي علاقة أعلاه تمثلت في معاملات استثمارية، تمت هذه المعاملات على أسس تجارية وبموافقة الملكية. إن الأرصدة أعلاه غير خاضعة للعمولة ولا يوجد هناك شروط محددة للسداد.

**إيضاح ٩- نقد في الصندوق و لدى البنوك**

٣١ آذار ٢٠٢٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	
٤٦٦	٦٤	نقد في الصندوق
٧٤٩,٨٤٥	٧٤٠,٩٥٥	حسابات جارية لدى البنوك
٧٥٠,٣١١	٧٤١,٠١٩	

**إيضاح ١٠- حقوق المساهمين**

**رأس المال:**

يبلغ رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بالكامل ٤٢,٠٦٥,١٢٩ دينار أردني مكون من ٤٢,٠٦٥,١٢٩ سهم بقيمة اسمية ١ دينار أردني لكل سهم.

**علاوة الاصدار:**

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا البند المبالغ المقبوضة والناجمة عن فرق سعر الاصدار والقيمة الاسمية للسهم نتيجة زيادة رأسمال الشركة خلال الاعوام السابقة.

**شركة الاتحاد لتطوير الاراضي**  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)**  
**لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣**  
(دينار أردني)

**إيضاح ١١ - إيرادات وكلفة إيرادات الإيجارات**

٣١ آذار ٢٠٢٢	٣١ آذار ٢٠٢٣	دخل الإيجار الناتج عن الاستثمار في العقارات
٨٤٧,١٩٩	٨٤٩,٢٠٦	مصاريف التشغيل المباشرة المدرجة في كلفة إيرادات الإيجار
(١٤١,٠٢٣)	(١١٢,٣٨١)	
٧٠٦,١٧٦	٧٣٦,٨٢٥	

**إيضاح ١٢ - ربحية السهم**

تم احتساب ربحية السهم من صافي ربح الفترة بقسمة صافي ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة، بلغ عدد الأسهم القائمة ٤٢,٠٦٥,١٢٩ سهم كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ م (٤٢,٠٦٥,١٢٩ سهم ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢).

**إيضاح ١٣ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر**

**القيمة العادلة:**

هي القيمة التي يمكن فيها مبادلة أصل أو تسوية التزام بين أطراف متطلعه وراغبة في المعاملات على أسس تجارية. كما يتم تصنيف الأدوات المالية للشركة وفقاً لطريقة التكلفة التاريخية، ويمكن أن تنشأ فروقات بين القيم الدفترية وتقديرات القيم العادلة. تعتقد الإدارة أن القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة لا تختلف جوهرياً عن قيمها الدفترية.

**مخاطر الائتمان:**

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته، مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. ليس لدى الشركة تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. يتم مراجعة ذمم العملاء المدينة باستمرار كما يتم تحليل أعمار تلك الذمم وتكوين المخصصات اللازمة لمقابلة أية ذمم مشكوك في تحصيلها، ويتم إظهار رصيد الذمم المدينة بعد خصم خسائر الائتمان. تحتفظ الشركة بالأموال النقدية لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد.

**مخاطر العملات:**

هي المخاطر الناجمة عن تغير قيمة الأدوات المالية نتيجة للتقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن معاملات الشركة هي في الغالب بالدينار الأردني واليورو والدولار الأمريكي. إن المعاملات باليورو غير جوهريّة والدينار الأردني مرتبط بشكل فعال مع الدولار الأمريكي، فإن مخاطر الصرف أيضاً تدار بشكل فعال.

**مخاطر السيولة:**

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة منشأة ما صعوبة في الحصول على الأموال لمقابلة ارتباطاتها المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ يقارب قيمته العادلة. تدير الشركة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية، والمراقبة المستمرة للتدفقات النقدية وموازنة استحقاقات الأصول والالتزامات المالية.

**إيضاح ١٤ - قضايا المجموعة**

**- القضايا المقامة على المجموعة:**

هناك قضايا مقامة على المجموعة بمبلغ ٢٣٨,٥٣٦ دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢ (٢٠٢١ بمبلغ ٣٣٠,٠٠٦ دينار) وذلك ضمن النشاط الطبيعى للمجموعة ، وفي تقدير الادارة ومستشارها القانوني فلن يترتب على المجموعة التزامات جوهريّة لقاء هذه القضايا.

**- القضايا المقامة من المجموعة:**

بلغت قيمة القضايا المقامة من المجموعة على الغير مبلغ ٥٩,٦٨٤ دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢ (٢٠٢١ بمبلغ ٦٣,٢٨٦ دينار) تتمثل في ذمم مستحقة للمجموعة نتيجة ممارسة المجموعة لنشاطها الاعتيادي.



شركة الاتحاد لتطوير الاراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣  
(دينار أردني)

**إيضاح ١٥ - معايير جديدة وتعديلات على معايير قائمة**

**معايير جديدة ومعدلة طبقتها الشركة خلال السنة**

- طبقت الشركة المعايير والتعديلات التالية للمرة الأولى في فترة التقرير المالي السنوي التي تبدأ من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣:
- العقود المحملة بخسائر - تكلفة إتمام العقد (التعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة (٣٧)).
  - الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة (١٦)).
  - مرجعيات الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣).
  - تصنيف المطلوبات المتداولة أو غير متداولة (تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة (١)).
  - تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة (٨) "التغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" - تعريف التقديرات المحاسبية.
  - الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة (١) وبيان الممارسة (٢)).

**إيضاح ١٦ - أرقام المقارنة**

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للفترة السابقة لتتفق مع العرض المستخدم للفترة الحالية.

تم التعديل على الحسابات ادناه كالآتي:

قبل التعديل	الاثار	بعد التعديل
٤١,٧٩٠,٤٦٢	(٤,٠١٢,٧٠٨)	٣٧,٧٧٧,٧٥٤
الاستثمارات العقارية		
إحتياطي الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل		
الشامل الاخر		
الأرباح المدورة		
مصرفات مستحقة وارصدة دائنة اخرى		
٢,٤٢٠,٥٧٨	١,٧٤٠,٠٠٠	٤,١٦٠,٥٧٨
١,٩٧٦,٦٠٠	(٢,٣٨٠,٦٩٦)	(٤٠٤,٠٩٦)
٢,٧٢٨,٩٢٣	١٠٧,٩٨٨	٢,٨٣٦,٩١١

**إيضاح ١٧ - اعتماد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة**

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ نيسان ٢٠٢٣ م.