

شقق الجولف التابعة لشركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري الواقعة ضمن المجمع السياحي المسور / واحة آيلة

حساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري

للفترة من ١ تموز ٢٠٢٢ إلى ٣٠ حزيران ٢٠٢٣

**تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى مالكي شقق شركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري محدودة المسؤولية
العقبة - المملكة الأردنية الهاشمية**

الرأي

لقد قمنا بتدقيق حساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري للفترة من ١ تموز ٢٠٢٢ إلى ٣٠ حزيران ٢٠٢٣ والإيضاحات حول هذه البدلات.

في رأينا، إن حساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري للفترة من ١ تموز ٢٠٢٢ إلى ٣٠ حزيران ٢٠٢٣، تم اعداده من كافة النواحي الجوهرية، حسب أسس الإعداد الواردة في إيضاح رقم (٢).

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق حساب البدلات الوارد في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى الملائمة لتدقيق حساب البدلات في الأردن، وقد التزمنا بمتطلبات السلوك المهني ومتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. لقد قمنا بالحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

فقرة تأكيدية - أسس الإعداد وقيود الاستخدام والتوزيع

دون التحفظ في رأينا، وكما هو مبين في إيضاح رقم (٢)، تم إعداد هذا التقرير لمساعدة الشركة في الامتثال لمتطلبات نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري المذكورة في إيضاح رقم (٢). ونتيجة لذلك، قد لا يكون هذا التقرير مناسب لغرض آخر. إن هذا الأمر لا يعدل رأينا حول حساب البدلات.

مسؤولية الإدارة والمكلفين حول حساب البدلات

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد حساب البدلات وعرضه وفقاً لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد حساب بدلات خالي من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط.

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

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الاشراف على عملية إعداد حساب البدلات للشركة.

مسؤولية مدقق الحسابات حول حساب البدلات

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن حساب البدلات ككل خالي 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 لاحتيال أو غلط ويتم اعتبارها جوهرياً، إذا كانت منفردة أو مجتمعةً يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذا الحساب.

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 حساب البدلات، سواء الناتجة عن احتيال 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 احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيال 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 ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.
- التوصل الى نتيجة حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، وفيما إذا كان هناك عدم تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار. وإذا ما توصلنا الى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى ايضاحات حساب البدلات ذات الصلة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الايضاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث او الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الشركة في اعمالها كمنشأة مستمرة.

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.

إرنست ويونغ / الأردن


إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن
أحمد محمود أبو عصبه
ترخيص رقم ١١٥٥

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٧ تشرين الأول ٢٠٢٤

شقق الجولف التابعة لشركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري الواقعة ضمن المجمع السياحي المسور / واحة آيلة
حساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري
للفترة من ١ تموز ٢٠٢٢ الى ٣٠ حزيران ٢٠٢٣

<u>حساب البدلات البنكي (المبالغ المودعة والمدفوعة)</u>	
المبلغ (دينار)	إيضاح
-	
١٩٦,٠٠٠	٣
(١٩٦,٠٠٠)	
-	

الرصيد كما في ١ تموز ٢٠٢٢
المبالغ المودعة في حساب البدلات البنكي
المدفوع عن بدلات الخدمات المستحقة لمزود الخدمات
الرصيد كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٣

<u>بيانات الكلف</u>	
المبلغ (دينار)	إيضاح
٢٩٠,٢٠٠	
١١٨,٩٥٠	٣
٤٠٩,١٥٠	

بدل الخدمات للشقق المباعة للفترة
بدل الخدمات للشقق غير المباعة للفترة
المجموع

<u>بيانات التحصيلات</u>	
المبلغ (دينار)	إيضاحات
٢٩٠,٢٠٠	
١٩٦,٠٠٠	٣
٩٤,٢٠٠	٤

بدل الخدمات للشقق المباعة للفترة
المبالغ المتحصلة من بدلات الخدمات للشقق المباعة المودعة في حساب البدلات البنكي
المبلغ غير المتحصل من الخدمات المشتركة المفوترة للشقق المباعة

(١) عام

تأسست شركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري محدودة المسؤولية (الشركة) بتاريخ ٢٩ نيسان ٢٠٠٨ برأسمال قدره ٣٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٣٠,٠٠٠ حصة بقيمة إسمية دينار للحصة الواحدة. قررت الشركة في اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ ٢٠ حزيران ٢٠١٨ زيادة رأس المال بمبلغ ١٧٠,٠٠٠ دينار ليصبح رأس المال المصرح به والمدفوع ٢٠٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٠٠,٠٠٠ حصة بقيمة تم تسجيل الشركة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة وفقاً لقانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٠ وأنظمتها والتعليقات الصادرة بموجبه.

قامت شركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري محدودة المسؤولية بإعداد قوائم مالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية حيث تم إصدار تقرير غير متحفظ حولها بتاريخ ١٢ أيار ٢٠٢٤.

من غايات الشركة إدارة وتطوير العقارات.

تقوم شركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري بتنفيذ مشروع شقق الجولف (Golf Apartments) ومساحته ٦٤,٣٨٤ متر مربع، والذي يشتمل على عدة مباني وعددها ١١ مبنى، حيث تضم هذه المباني شقق من طابق واحد محاذية لملاعب الجولف.

يقع المشروع ضمن مشروع أيلة والذي يقع على الحدود الغربية لمدينة العقبة بمساحة إجمالية تصل إلى حوالي ٤,٣ مليون متر مربع بإطلالة على خليج العقبة يبلغ طولها ٢٣٥ متراً، والذي يشتمل على وحدات سكنية منها فللاً وشاليهات وشققاً سكنية، بالإضافة إلى عدد من الفنادق والمرافق المتعددة ومنها البحيرات الصناعية ومراسي المراكب والقوارب واليخوت والقاطرات البحرية، وأسواق تجارية ومراكز ترفيهية، وملعب جولف ذو مواصفات عالمية، ومرافق مائية وغيرها من المرافق والخدمات المميزة.

تم فتح حساب بنكي لبدلات الخدمات في بنك القاهرة عمان في ٥ كانون الثاني ٢٠٢٢ وذلك وفقاً لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري والتي تنص على أن يقوم المطور العقاري بفتح الحساب البنكي الخاص بالبدلات التي يلتزم المالكين بدفعها للمطور للفترة من ١ تموز ٢٠٢٢ إلى ٣٠ حزيران ٢٠٢٣.

بموجب عقود البيع يتم فترة رسوم ونفقات المرافق والخدمات المشتركة المستحقة على المالكين خلال شهر تشرين الثاني ليتم تسديدها للشركة المطورة كما هو منصوص بالعقد. ويتم تحصيل المبالغ خلال ٤٥ يوم من اصدار الفاتورة وإيداعها بالحساب البنكي الخاص بالبدلات.

تقوم شركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري بدفع كلفة بدلات الخدمات للمتعاقدين وللمزودين الخارجيين عن طريق شركة إدارة الخدمات المختصة، والمتعاقد معها على أساس سعر ٢٥ دينار للمتر المربع.

فيما يلي ملخص لبيانات الشقق:

المرحلة الأولى				المجموع	المرحلة الثانية	المرحلة الأولى	عدد الشقق
مبايع ومسلم	مبايع وغير مسلم	غير مبايع	المجموع				
١٤٤	٤	٣١	١٧٩	٣٣٤	١٥٥	١٧٩	
١١,٦٠٨	٥٠١	٤,٢٥٧	١٦,٣٦٦	٦٤,٣٨٤	٤٨,٠١٨	١٦,٣٦٦	المساحة (متر مربع)

(٢) أسس الإعداد

لقد تم إعداد تقرير لحساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع وذلك وفقا لمتطلبات نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري الصادر بمقتضى الفقرة (ج) من المادة (١٢٣) والفقرة (أ) من المادة (٢٢٢) من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩.

تم إعداد هذا التقرير عن الفترة الأولى منذ سريان القانون والانظمة. هذا ويهدف التقرير ببيان الحركة على حساب البدلات.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد حساب البدلات مبينة أدناه وذلك وفقا لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري وذلك كما يلي:

حساب البدلات

يمثل حساب البدلات الحساب الخاص بتحويل البدلات الخاصة بالخدمات المشتركة ودفعها لمزود الخدمات.

تكاليف الخدمات المشتركة

تمثل هذه التكاليف رسوم الخدمات المشتركة في العقار للمطور العقاري المستحقة على مالكي الشقق خلال الفترة المالية والتي يتم فوترتها خلال شهر تشرين الثاني من كل عام. تشمل هذه التكاليف ما يلي:

- نظافة الأقسام المشتركة وصيانتها وإدامتها وجمع النفايات ونقلها والتخلص منها.
- صيانة خطوط الكهرباء والإنارة ضمن الأقسام المشتركة.
- التأمين على الأقسام المشتركة.
- صيانة خطوط الصرف الصحي ضمن الأقسام المشتركة.
- البستنة والمحافظة على الأشجار والمساحات الخضراء.
- مكافحة القوارض والحشرات والحيوانات الضالة.
- الحراسة.
- صيانة خطوط المياه أو الغاز وتكييف الهواء.
- صيانة خدمات الهاتف والتلفاز والإنترنت.
- نظام تسليم البريد أو الطرود أو البضائع ونظام الرد الآلي للشكاوى.
- تنظيف وإدامة الشواطئ الطبيعية والصناعية.
- نظام الطاقة الشمسية.
- خطة الطوارئ والإخلاء.
- أي خدمة مخصصة لتحسين الأقسام المشتركة والوحدات أو حولها يتم النص عليها في العقد المبرم بين المطور العقاري والمالك.

(٣) المتحصل من إيراد بدل الخدمات

بلغ المتحصل من إيراد بدل الخدمات للشقق المباعة ٢٩٠,٢٠٠ دينار للفترة من ١ تموز ٢٠٢٢ إلى ٣٠ حزيران ٢٠٢٣. هذا وبلغت قيمة المبالغ المودعة في حساب البدلات لدى البنك ١٩٦,٠٠٠ دينار كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٣. تم تحويل المبلغ المتبقي والبالغ ٩٤,٢٠٠ دينار إلى حساب الأمانات لدى البنك في الفترة المالية اللاحقة.

تبلغ حصة الشقق غير المباعة من تكاليف الخدمات المشتركة ١١٨,٩٥٠ دينار، تقوم الشركة بتسوية هذه المبالغ مع مزود الخدمات مباشرة دون استخدام حساب البدلات.

(٤) أحداث لاحقة

تم تحويل المبلغ المتبقي من إيراد الخدمات والبالغ ٩٤,٢٠٠ دينار إلى حساب البدلات لدى البنك في الفترة اللاحقة لهذه البيانات المالية.