

شركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.ع.م
Union Land Development Co.

التقرير السنوي السابع و العشرون
2022





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- سامر علي خليف الشواورة |
| | أعتبارا من 2022/09/29 |
| نائب رئيس مجلس الإدارة | 2- أحمد تيسير خليف الشواورة |
| عضو | 3- السيد سعدون سعد سعدون البنية |
| عضو | 4- نصر عبد الغني محمود محمود |
| عضو | 5- شركة الحور للاستثمارات المتعددة
ويمثلها السيد نزيير جميل عقلة الرواشدة |

معاذ مصطفى حسين عناية لغاية 2021/12/31	مدير عام الشركة :
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي :
شركة العباسي وشركاه	مدققو الحسابات :

- تم انتخاب مجلس الادارة الحالي بتاريخ 2019/04/30 ولمدة اربع سنوات
- محمد علي خليف الشواورة لغاية 2022/09/29



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين ،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

باسمي وباسم كافة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة كوادر الشركة أرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة للشركة السابع والعشرون عن العام المنتهي في 2022/12/31 لاستعراض النتائج المالية وتطلعات الشركة وخططها المستقبلية ضمن استراتيجيتها وفهمها لبيئة الاستثمارات العقارية ووعيتها للتحديات والأفاق والفرص التي تعيشها الشركة على وجه الخصوص.

بلغت موجودات الشركة مبلغ 67,295,364 مليون دينار لعام 2022 مقارنة مع 70,083,718 مليون دينار لعام 2021 ، في حين بلغت المطلوبات مبلغ 16,243,003 مليون دينار 2022 مقارنة مع 21,094,045 مليون دينار لعام 2021.

أما حقوق المساهمين فقد بلغت 51,052,361 مليون دينار لعام 2022 مقارنة مع 48,989,673 مليون دينار لعام 2021 .

كذلك عملت الشركة وتعمل على دراسة عروض استثمارية مهمة أخذة بعين الاعتبار الظروف السياسية والأقتصادية 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 لهو 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

سامر الشواورة



تقرير مجلس الإدارة عن عام 2022

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 والكمودور 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 إلى 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 أدينة شارع أرتيريا عمارة رقم (6) ، وقد بلغ عدد موظفيها احد عشر موظف .
- * يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور المملوك للشركة في مدينة عمان - الشميساني/ شارع عبد الحميد شرف، وقد بلغ عدد موظفيه 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 49,335,874 ديناراً و الذي يمثل استثمار الشركة في الاراضي 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)
-	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 الفريط للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	50,000	%100	2005	الأردن	شركة تاج المدينة للإسكان
-	شراء وبيع أراضي	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		المنصب تاريخ العضوية	الاسم تاريخ الميلاد
		سنة التخرج	الدرجة		
رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.	رجل أعمال	1995	بكالوريوس حقوق	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2022/09/29	سامر علي خليف الشواور 1973
نائب رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.	2010-2012 وزارة التربية والتعليم أعمال حرة في مجال التجارة	2008	بكالوريوس كلية العلوم التربوية	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2022/09/29 عضو مجلس إدارة اعتباراً من 2021/04/30	أحمد تيسير خليف الشواور 1980
لا يوجد	رجل أعمال : خبرات مصرفية	2004	بكالوريوس مالية و مصرفية	عضو اعتباراً من تاريخ 2019/04/30	نصر عبد الغني محمود محمود 1981
لا يوجد	رجل أعمال	2013	مؤهل أكاديمي	عضو اعتباراً من تاريخ 2019/04/30	سعدون سعد سعدون البنية 1992
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 الان. مدير الدائرة الادارية في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ و السجائر لغاية 2016/12/31 . مؤسسة المناطق الحرة 1999-2011.	1997	بكالوريوس ادارة	عضو ممثّل شركة الحور للاستثمارات المتعددة اعتباراً من تاريخ 2019/11/06	نزير جميل عقله الرواشدة 1969
لا يوجد	رجل أعمال	2006	بكالوريوس طب اسنان	رئيس مجلس الإدارة	محمد علي خليف الشواور لغاية 2022/9/29 1982



ب- 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 لغاية 2021/12/31	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 2015-2008 مدير مالي - المكتب العراقي للاستشارة و الاعمار 2008-2007 محاسب - دار الافتاء 2007-2006 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 2012-2006 رئيس حسابات- شركة تطوير العقارات 2006-2003 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 2022 مقارنة مع عام 2021:

الاسم	عدد الأسهم 2022/12/31	النسبة إلى رأس	عدد الأسهم 2021/12/31	النسبة إلى رأس المال
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	8,778,767	%20.87	13,889,471	%33.01
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	5,024	%0.01	4,070,288	%9.68
شركة راية السلام للاستثمارات العقارية	8,717,201	%20.72	-	-
شركة الشانزليزية للعقارات	5,432,535	%12.91	-	-
طارق محمد ابراهيم الحسن	15,695,146	%37.31	15,675,146	%37.26

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 95% من استثمارات الشركة .
- 2- استثمارات الأسهم :- ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدماتية والتي تمثل 5% 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 .



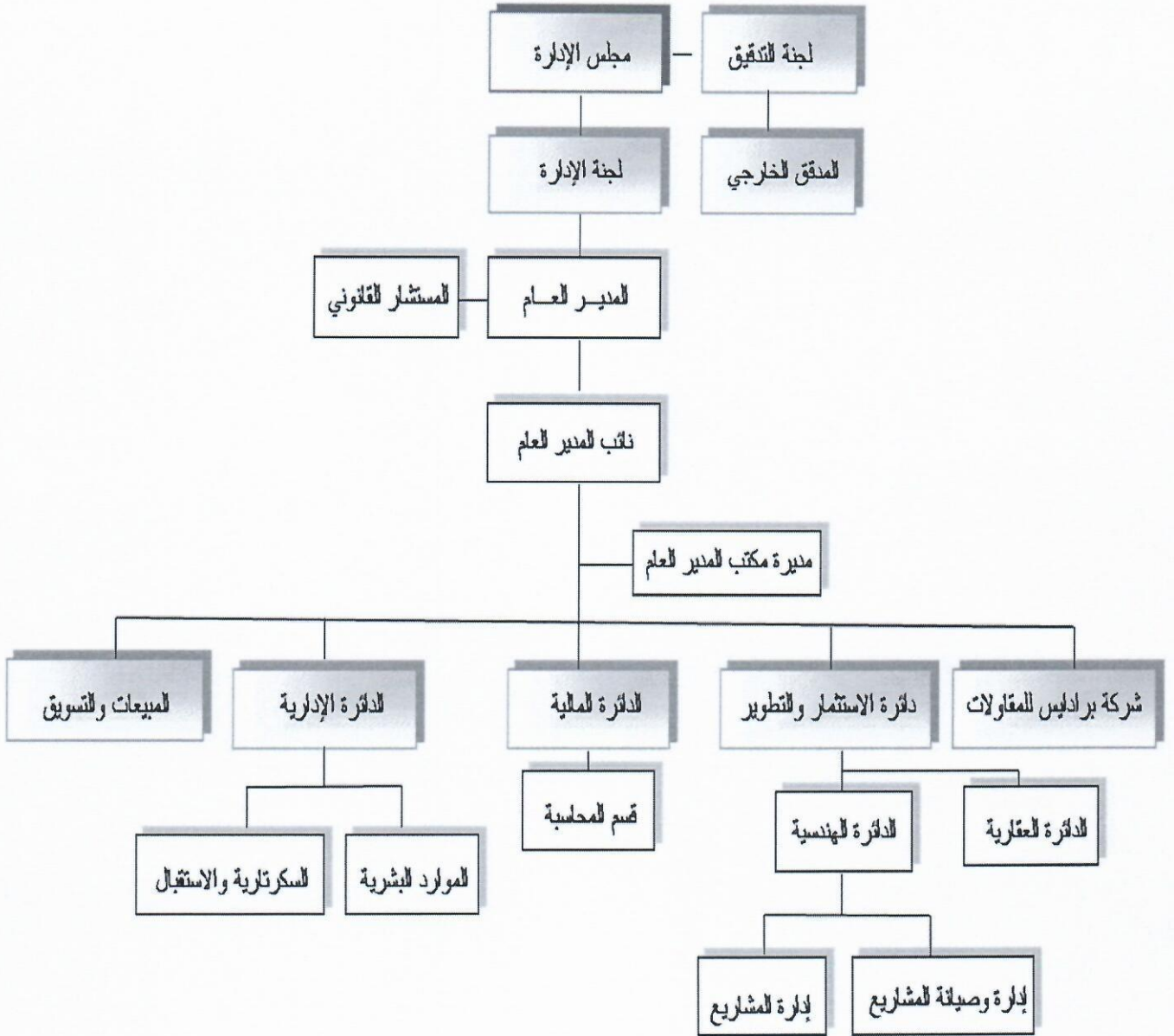
* لا يوجد أى براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .

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

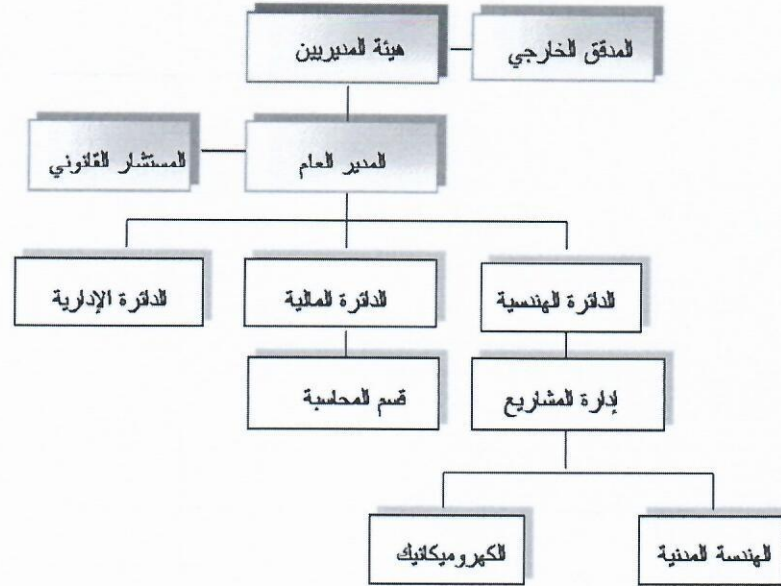
* لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .



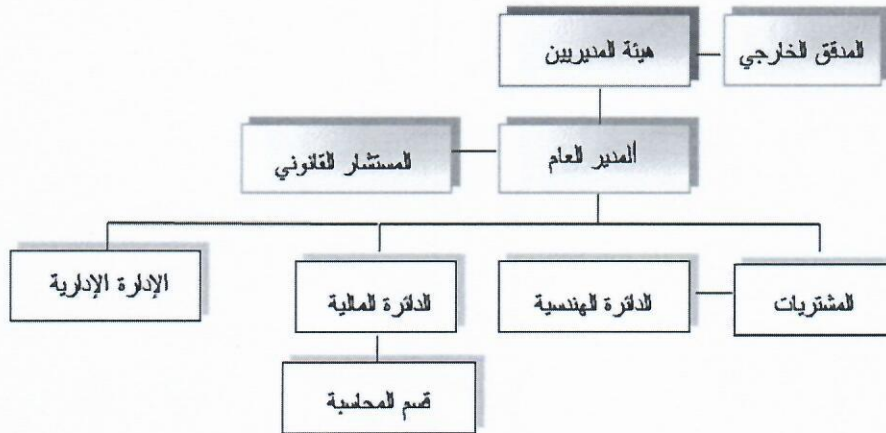
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



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	5	11
فندق الكومودور	-	-	-	-	2	2
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 2022:

1. العمل على توفير السيولة اللازمة لسداد الالتزامات .
 2. العمل على تحسين و تطوير و فرز الاراضي المملوكة من قبل الشركة .
 3. قامت الشركة ببيع جزء من أسثمارتها في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م .
- ب- لم يكن هناك أية أحداث هامة مرت على الشركة خلال عام 2022

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 الأخيرة :

السنة	عدد الأسهم	الأرباح (الخسائر)	توزيع الأرباح	نسبة توزيع الأرباح	حقوق المساهمين	سعر إغلاق السهم بنهاية العام
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
2021	42,065,129	617,349	-	-	48,989,673	1.71
2022	42,065,129	584,305	-	-	51,052,361	1.84



الرابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية 2022.

- قائمة الدخل الموحدة :

بلغ مجمل الربح 2,811,890 دينار للفترة من 2022/1/1 ولغاية 2022/12/31 مقارنة مع 2,571,500 دينار للفترة من 2021/1/1 ولغاية 2021/12/31 .
كما بلغت الارباح الصافية بعد اقتطاع المخصصات و كافة الرسوم الحكومية مبلغ 584,305 دينار للفترة من 2022/1/1 ولغاية 2022/12/31 مقارنة مع 617,349 دينار للفترة من 2021/1/1 ولغاية 2021/12/31 .

- قائمة المركز المالي:

- 1- الموجودات :
بلغ مجموع الموجودات المتداولة 17,959,490 دينار للعام 2022 مقارنة مع 17,466,598 دينار للعام 2021 ، كما بلغ مجموع الموجودات غير المتداولة 49,335,874 دينار للعام 2022 مقارنة مع 52,617,120 دينار للعام 2021 .
- 2- المطلوبات :
بلغ مجموع المطلوبات مبلغ 16,243,003 دينار للعام 2022 مقارنة مع 21,094,045 دينار للعام 2021 .
- 3- حقوق الملكية :
بلغ مجموع حقوق الملكية مبلغ 51,052,361 دينار للعام 2022 مقارنة مع 48,989,673 دينار للعام 2021 .

• مجموعة من النسب المالية التي تبين المركز للشركة في نهاية السنة المالية 2022

اسم النسبة	2022	2021
عائد السهم الواحد	0.014	0.015
الموجودات غير المتداولة الى حقوق المساهمين	0.966	1.074
نسبة التداول	3.052	1.780
المطلوبات المتداولة الى حقوق المساهمين	%12	%20
الايادات الى مجموع الموجودات	%5.1	%4.8

الخامس عشر: (أ) لا يوجد هناك توسعات أو مشروعات جديدة خلال عام 2022 (ب، ج) التطورات المستقبلية الهامة و الخطة المستقبلية للشركة للعام 2023 و توقعات مجلس الادارة لنتائج أعمال الشركة :

1. الاستمرار بتنفيذ الالية الموضوعة خلال عام 2022 المتعلقة باستكمال المشاريع قيد التنفيذ أو بيعها كما هي وذلك لتوفير سيولة مناسبة لايجاد فرص استثمارية ذات مردود اقتصادي مجدي .
2. التركيز على سلامة و سيولة الاستثمار حفاظا على أصول الشركة .
3. متابعة تنفيذ الدراسات المتعلقة بتطوير الاراضي و العقارات المشتراة بقصد تسويقها و بيعها لتحقيق عوائد مجدية .
4. تنفيذ الخطط الموضوعة لتطوير المحفظة العقارية .
5. تماشياً مع توفير السيولة قامت إدارة الشركة وستقوم بإيجاد فرص استثمارية مستقبلية مجدية.
6. تدرس إدارة الشركة إستغلال قطع الاراضي المملوكة للشركة والتي تمتاز بمواقع جغرافية استراتيجية لاستثمارها أو إجتذاب مستثمرين لإقامة مشاريع استثمارية ذات جدوى اقتصادية .



السادس عشر : أتعاب التدقيق :

يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة السادة شركة العباسي و شركاه ، حيث بلغت أتعاب التدقيق السنوية لعام 2022 مبلغ (15,000) دينار غير شاملة ضريبة المبيعات لكل من شركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.ع.م .

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

الرقم	أعضاء المجلس	عدد الأسهم باسم الممثل 2022	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2022/12/31	عدد الأسهم 2021/12/31
1	السيد سامر علي خليف الشواوره اعتباراً من 2022/09/29	نفسه	رئيس مجلس الإدارة	أردني	503,479	741,023
2	أحمد تيسير خليف الشواوره	نفسه	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	5,000	5,450
3	السيد سعدون سعد سعدون البنية	نفسه	عضو	عراقي	5,000	5,000
4	نصر عبد الغني محمود محمود	نفسه	عضو	عراقي	5,000	22,500
5	شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد نزيير جميل عقلة الرواشدة	-	عضو	اردني	5,330	116,170
6	محمد علي خليف الشواورة لغاية 2022/09/29	نفسه	عضو	أردني	44,600	1,809,073

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 اشخاص 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 2022/12/31	عدد الأسهم 2021/12/31
1	سامر علي خليف الشواورة اعتباراً من 2022/09/29	رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر	8,335,749 35,975	4,630,929 10,332



2	محمد علي خليف الشواورة لغاية 2022/09/29	رئيس مجلس الادارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ و السجائر	7,905,639 175,381	4,630,929 305,545
---	--	----------------------	--	----------------------	----------------------

و - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الادارة العليا ذوى السلطة التنفيذية .

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

ح - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أشخاص الادارة العليا ذوى السلطة التنفيذية

الثامن عشر : أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاه أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2022:

- لم يتقاض اي عضو من اعضاء مجلس الادارة اجور واتعاب و رواتب خلال عام 2022.
- لم يتقاض اي عضو من اعضاء مجلس الادارة أية مكافآت خلال عام 2022.
- لم يتقاض اي عضو من اعضاء مجلس الادارة أية مبالغ دفعت لهم كنفقات سفر و انتقال داخل المملكة و خارجها خلال عام 2022.

ب - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام 2022 :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي	22,200	-	22,200

التاسع عشر : التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية .
لا يوجد هناك تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال العام .

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 و العشرون : يقر مجلس الادارة بعدم وجود أية امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية 2023.

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

رئيس مجلس الادارة

سامر الشواورة

نائب رئيس

احمد الشواورة

عضو

نصر عبد الغني

عضو

نذير الرواشدة

عضو

سعدون البنية

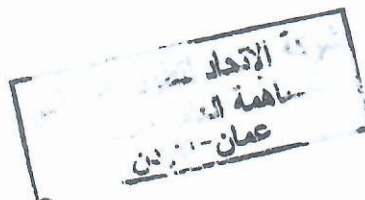
الرابع و العشرون : نقر نحن الموقعين ادناه بصحة و دقة و اكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير السنوي.

رئيس مجلس الادارة

سامر الشواورة

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 الإتحاد للاستثمارات المالية بأن الحوكمة تشكل عاملاً أساسياً للنجاح والتطور في الأعمال بالإضافة إلى 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 إلى مبادئ الشفافية في الإفصاح، الرقابة الداخلية، المحاسبة والمسؤولية. وبما أن قواعد الحوكمة تستند وبشكل أساسي إلى قانون هيئة الأوراق والتشريعات الصادرة بمقتضاه وإلى قانون الشركات بالإضافة إلى 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 والمستقلين 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/ سامر علي خليف الشاورة اعتباراً من 2022/09/29	تنفيذي	غير مستقل
السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود	غير تنفيذي	مستقل
السيد / سعدون سعد سعدون البنية	غير تنفيذي	مستقل
السيد / أحمد تيسير خليف الشاورة	تنفيذي	غير مستقل
السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة	غير تنفيذي	مستقل
محمد علي خليف الشاورة لغاية 2022/09/29	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/ نذير جميل عقلة الرواشدة	تنفيذي	غير مستقل



د- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها

السيد/ معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام
لغاية 2021/12/31	
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
رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م رئيس مجلس إدارة شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	السيد/ سامر 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/ أحمد تيسير خليف الشواورة
عضو مجلس إدارة شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م	السيد / نذير جميل عقلة الرواشدة

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/ أحمد تيسير خليف الشواورة (رئيساً)
بكالوريوس كلية العلوم التربوية 2008
وزارة التربية والتعليم ، أعمال حرة في مجال التجارة
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/ نذير 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/ سعدون سعد سعدون البنية (عضواً)
مؤهل أكاديمي 2013
رجل أعمال



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

لجنة الترشيحات والمكافآت

رئيساً	السيد/سامر علي خليف الشواورة
عضواً	السيد/ أحمد تيسير خليف الشواورة
عضواً	السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة

لجنة الحاكمية المؤسسية

رئيساً	السيد/ سامر علي خليف الشواورة
عضواً	السيد/ أحمد تيسير خليف الشواورة
عضواً	السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة

لجنة إدارة المخاطر

رئيساً	السيد/ سامر علي خليف الشواورة
عضواً	السيد/ أحمد تيسير خليف الشواورة
عضواً	السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة

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

- لجنة التدقيق : بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال السنة (4) اجتماعات و فيما يلي الاعضاء الحاضرين لكل أتماع :

اسم العضو	الإجتماع الأول 2022/3/29	الإجتماع الثاني 2022/5/29	الإجتماع الثالث 2022/7/28	الإجتماع الرابع 2022/10/27
السيد/ احمد تيسير خليف الشواورة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد/سعدون سعد سعدون البنية	غائب	غائب	غائب	غائب
السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

- لجنة الترشيحات والمكافآت (تم عقد اجتماعين) خلال السنة و فيمايلي الاعضاء الحاضرين لكل أتماع :

اسم العضو	الإجتماع الأول 2022/3/27	الإجتماع الثاني 2022/10/25
السيد/سامر علي خليف الشواورة اعتباراً من تاريخ 2022/09/29	-	حاضر
السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة	حاضر	حاضر
السيد/ أحمد تيسير خليف الشواورة	حاضر	حاضر
السيد/ محمد علي خليف الشواورة لغاية 2022/09/29	حاضر	-



- لجنة الحاكمية المؤسسية (تم عقد اجتماعين) خلال السنة و فيمايلي الاعضاء الحاضرين لكل
اجتماع :

اسم العضو	الاجتماع الأول 2022/3/27	الاجتماع الثاني 2022/10/25
السيد/سامر علي خليف الشواورة اعتبارا من تاريخ 2022/09/29	-	حاضر
السيد/نزير جميل عقله الرواشدة	حاضر	حاضر
السيد/ أحمد تيسير خليف الشواورة	حاضر	حاضر
السيد/ محمد علي خليف الشواورة لغاية 2022/09/29	حاضر	-

- لجنة إدارة المخاطر (تم عقد اجتماعين) خلال السنة و فيمايلي الاعضاء الحاضرين لكل
اجتماع :

اسم العضو	الاجتماع الأول 2022/3/27	الاجتماع الثاني 2022/10/25
السيد/سامر علي خليف الشواورة اعتبارا من تاريخ 2022/09/29	-	حاضر
السيد/نزير جميل عقله الرواشدة	حاضر	حاضر
السيد/ أحمد تيسير خليف الشواورة	حاضر	حاضر
السيد/ محمد علي خليف الشواورة لغاية 2022/09/29	حاضر	-

- ك- عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة
- تم عقد أربع اجتماعات مع مدقق الحسابات الخارجي خلال سنة 2022 و ذلك دون حضور
أي من اشخاص الادارة التنفيذية العليا أو من يمثلها .



ل - عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين
تم عقد تسعة اجتماعات خلال العام 2022 وفيمايلي الاعضاء الحاضرين لكل أتماع :

اسم العضو	الإتماع الأول 2022/02/14	الإتماع الثاني 2022/02/22	الإتماع الثالث 2022/03/31	الإتماع الرابع 2022/04/03	الإتماع الخامس 2022/04/28	الإتماع السادس 2022/07/31	الإتماع السابع 2022/08/29	الإتماع الثامن 2022/09/29	الإتماع التاسع 2022/10/31
سامر علي خليف الشواورة اعتبارا من 2022/09/29	-	-	-	-	-	-	-	حاضر	حاضر
نصر عبدالغني محمود محمود	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب
مسعود سعد مسعود البنية	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب
احمد تيسير خليف الشواورة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
نزيير جميل عقلة الرواشدة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
محمد علي خليف الشواورة لغاية 2022/09/29	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	-	-

رئيس مجلس الادارة
سامر علي خليف الشواورة



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

جدول المحتويات

صفحة

٤-١	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٦	قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٧	قائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٢٣-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين
شركة الاتحاد لتطوير الاراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة وبعد،،،

الرأي:

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة شركة الاتحاد لتطوير الاراضي ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر الموحدة، وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى من ١ إلى ٢٧.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة ككل تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة الأردنية الهاشمية.

أساس الرأي:

تم تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق الدولية المعتمدة في المملكة الأردنية الهاشمية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المدقق عن تدقيق القوائم المالية" في تقريرنا. إننا مستقلون عن الشركة وذلك وفقا لقواعد آداب وسلوك المهنة الصادر عن مجلس المعايير الدولية لأداب وسلوك المهنة للمحاسبين المهنيين وكذلك متطلبات آداب وسلوك المهنة المعتمدة في المملكة الأردنية الهاشمية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية، كما أننا إلترزما بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لتلك القواعد والمتطلبات. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملئمة لأن تكون أساسا لإبداء رأينا.

لفت الانتباه

- دون التحفظ في رأينا، كما هو مبين في إيضاح رقم (٧) حول القوائم المالية الموحدة، تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٢,٧٨٥,٣٩٩ دينار اردني كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢.
- دون التحفظ في رأينا، نلفت الانتباه الى إيضاح (٨) حول القوائم المالية الموحدة، تمتلك الشركة ٢,٦٠٧,٩٦٣ سهم بالشركة الام "شركة الاتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة بقيمة ١,٧٢١,٢٥٦ دينار مقسمة الى ٢,٥٨٥,٨٤٣ سهم حر و ٢٢,١٢٠ سهم محتجز. 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.

أمر آخر

إن القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ والتي تظهر أرقام القوائم المالية الموحدة لأغراض المقارنة قد تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات آخر وقد أصدر تقريراً متحفظاً حولها بتاريخ ٣١ اذار ٢٠٢٢.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

أمور التدقيق الأساسية:

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي، وفقاً لحكمنا المهني، لها الأهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وعند تكوين رأيها حولها، وليس لغرض ابداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

نطاق التدقيق لمواجهة أمر التدقيق الهام	أمر التدقيق الهام
إجراءات التدقيق	اختبار التدني على الاستثمارات العقارية
تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، تقييم خبرات المخمين الخارجيين. كما تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها أيضاً تقييم دقة البيانات المقدمة من قبل إدارة المجموعة والتي تم استخدامها من قبل المخمينين.	تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٦٢% من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. تظهر الاستثمارات العقارية بسعر التكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم أو أي انخفاض آخر في القيمة.
لقد قمنا أيضاً بمراجعة الفرضيات المهمة والمستخدم في اختبار الاستثمارات العقارية المعد من قبل إدارة المجموعة بما في ذلك تقييم كفاءة المخمينين العقاريين مع الأخذ بعين الاعتبار تحيز الإدارة	تعتمد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية الي حد كبير على التقديرات، مما يجعل هذا الأمر من الأمور الهامة لتدقيقنا.
	تقوم المجموعة بتقييم الاستثمارات العقارية من خلال مخمين خارجيين مرة واحدة على الأقل سنوياً. تعتمد هذه التقييمات على فرضيات متعددة كنسبة الاشغال المتوقعة والايجازات المستقبلية.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات حولها. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا. لا يشمل رأينا حول القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاءً جوهرياً.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل، طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة الأردنية الهاشمية. كما أن الإدارة مسؤولة عن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

مسؤولية المدقق عن تدقيق القوائم المالية:

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية والإفصاح، وحسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية مالم تعتزم الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل حقيقي بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية في الشركة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

مسؤولية المدقق عن تدقيق القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أي أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً لمعايير التدقيق الدولية المعتمدة في المملكة الأردنية الهاشمية ستكشف دائماً عن خطأ جوهري عند وجوده. تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان يتوقع بشكل معقول بأنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية المعتمدة في المملكة الأردنية الهاشمية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال التدقيق وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود أي أخطاء جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا، يعد خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق، من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية واستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمفهوم الاستمرارية. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة – من بين أمور أخرى – بشأن النطاق والتوقيت المخطط للتدقيق والنتائج الهامة للتدقيق، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال التدقيق.
- كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة إذا تطلب ذلك.
- ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية بالغة أثناء تدقيق القوائم المالية للفترة الحالية، واعتبارها أمور تدقيق رئيسية. نقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا مالم تحظر الأنظمة والقوانين الإفصاح العلني عن هذا الأمر، أو عندما، وفي ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب التابعات السلبية للإبلاغ والتي تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة في ذلك الإبلاغ.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى:

تحتفظ شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع القوائم المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بالاعتبار ما ورد في فقرة لفت الانتباه أعلاه.

التاريخ: ٣٠ اذار ٢٠٢٣.

شركة العباسي وشركاه
(عضو مستقل في مور العالمية)



حسن أمين عثمان
إجازة رقم (٦٧٤)



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة:
٢,٢٦٧,٩٤٣	٢,٢١٩,٨٦٢	٥	ممتلكات وآلات ومعدات، صافي
٣,٠٩٩,٩٣٦	٣,١١٠,٥٣١	٦	مشروع تحت التنفيذ
٣٨,١٨٢,٣٧٣	٤١,٧٩٠,٤٦٢	٧	إستثمارات عقارية
٩,٠٦٦,٨٦٨	٢,٢١٥,٠١٩	٨	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٢,٦١٧,١٢٠	٤٩,٣٣٥,٨٧٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة:
٣٩٠,٣٣٠	٣٩٤,٥٥١	١٠	ذمم مدينة، صافي
١٦,٥١٦,٨٩٠	١٦,٤٨٤,١١٥	١١	المطلوب من اطراف ذوي علاقة
٥٥٥,٨٣٩	٣٣٩,٨٠٥	١٢	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣,٥٣٩	٧٤١,٠١٩	١٣	نقد في الصندوق ولدى البنوك
١٧,٤٦٦,٥٩٨	١٧,٩٥٩,٤٩٠		مجموع الموجودات المتداولة
٧٠,٠٨٣,٧١٨	٦٧,٢٩٥,٣٦٤		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية:
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	١٤	رأس المال المدفوع
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	١٤	علاوة إصدار
٢,٢٩٣,١٠٢	٢,٣٧٢,٥١٩		إحتياطي إجباري
١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥		إحتياطي اختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧		إحتياطيات أخرى
(٣,٨٩٨,٩٥٩)	(٢,٤٢٠,٥٧٨)	٨	إحتياطي الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٤٧١,٧١٠	١,٩٧٦,٦٠٠		أرباح منورة
٤٨,٩٨٩,٦٧٣	٥١,٠٥٢,٣٦١		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات:
			المطلوبات غير المتداولة:
١٠,٩٠٨,٥٢٣	١٠,٠٠٦,٣٦٤	١٥	قروض طويلة الاجل
٣٦٧,٩٢٠	٣٥٢,٦٢٢	١٦	شيكات مؤجلة الدفع طويلة الاجل
١١,٢٧٦,٤٤٣	١٠,٣٥٨,٩٨٦		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة:
٢,٩٢٣,٥٠٠	٢,٢٠٠,٠٠٠	١٥	أقساط قروض تستحق خلال سنة
-	١٩١,٥٢٨	١٦	شيكات مؤجلة تستحق الدفع خلال سنة
٦,٢١٠,٣٣١	٢,٧٢٨,٩٢٣	١٧	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٨٣,٧٧١	٧٦٣,٥٦٦	١٨	مخصص ضريبة الدخل
٩,٨١٧,٦٠٢	٥,٨٨٤,٠١٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٢١,٠٩٤,٠٤٥	١٦,٢٤٣,٠٠٣		مجموع المطلوبات
٧٠,٠٨٣,٧١٨	٦٧,٢٩٥,٣٦٤		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
٣,٣٨٠,٩٤٤	٣,٤٤٢,٧٩٧	١٩	إيرادات ايجارات
(٦٢٨,٨٠٢)	(٦٢٨,٥٨١)	١٩	كلفة إيرادات الايجارات
(١٨٠,٦٤٢)	(٢,٣٢٦)		مصاريف فندق الكومدور
٢,٥٧١,٥٠٠	٢,٨١١,٨٩٠		مجمل الربح
١,٥٢٨,١٥٩	-		أرباح بيع إستثمارات عقارية
-	(٧٢,٨٤٢)		أرباح وخسائر الاستثمار في شركات -تابعة
(٤٣٧,٦٦٩)	(٥٢٧,٤٩٠)	٢٠	مصاريف ادارية وعمومية
(١,٤٣٧,١١٣)	(١,٤١٧,٣٨٦)		تكاليف تمويل
(١,٠٨٨,١٩٩)	-		مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
٤٧,٤٠٠	-		إيرادات اخرى
١,١٨٤,٠٧٨	٧٩٤,١٧٢		ربح السنة قبل الضريبة
(٥٦٦,٧٢٩)	(٢٠٩,٨٦٧)		ضريبة الدخل
٦١٧,٣٤٩	٥٨٤,٣٠٥		ربح السنة
٠,٠١٥	٠,٠١٤	٢١	الحصة الاساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
٦١٧,٣٤٩	٥٨٤,٣٠٥	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الآخر غير القابلة للتحويل لاحقاً لقائمة الأرباح أو الخسائر
(٢,٤٧٩,٢١٢)	(١,٤٧٨,٣٨١)	التغير في احتياطي تقييم الموجودات المالية
(١,٨٦١,٨٦٣)	(٤٣٦,٩٢٤)	إجمالي الدخل الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(دينار أردني)

رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	إحتياطيات أخرى	احتياطي القيمة العادلة	ارباح مدورة	المجموع
٢٠٢١							
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,١٧٤,٦٩٤	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(١,٧٦٠,٩٢٩)	١,٣١٣,٩٥١	٥٠,٨٥١,٥٣٦
-	-	-	-	-	-	٦١٧,٣٤٩	٦١٧,٣٤٩
-	-	-	-	-	(٢,٤٧٩,٢١٢)	-	(٢,٤٧٩,٢١٢)
					٣٤١,١٨٢	(٣٤١,١٨٢)	
		١١٨,٤٠٨			(١١٨,٤٠٨)		
٢٠٢٢							
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,٢٩٣,١٠٢	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(٣,٨٩٨,٩٥٩)	١,٤٧١,٧١٠	٤٨,٩٨٩,٦٧٣
						٥٨٤,٣٠٧	٥٨٤,٣٠٧
					(٩٠٢,٣١٥)		(٩٠٢,٣١٥)
					٢,٣٨٠,٦٩٦		٢,٣٨٠,٦٩٦
		٧٩,٤١٧			(٧٩,٤١٧)	-	-
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	٢,٣٧٢,٥١٩	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(٢,٤٢٠,٥٧٨)	١,٩٧٦,٦٠٠	٥١,٠٥٢,٣٦١

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
١,١٨٤,٠٧٨	٧٩٤,١٧٢	ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات لتسوية صافي دخل/(خسارة) قبل الضريبة إلى
		صافي التدفق النقدي المتولد من الأنشطة التشغيلية:
٨٢,٨٢٦	٤٨,٠٨١	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
١٥٩,٢٦٠	-	مخصص تدني على الممتلكات والآلات والمعدات
٤٠٤,٦١٩	٤٠٤,٦١٩	استهلاكات استثمارات عقارية
(١,٥٢٨,١٥٩)	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
١,٤٣٧,١١٣	١,٤١٧,٣٨٦	تكاليف تمويل
١,٠٨٨,١٩٩	-	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة لجهات ذوي علاقة
١٩,٥٧٥	-	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة لأرصدة مدينة أخرى
٢,٨٤٧,٥١١	٢,٦٦٤,٢٥٨	
		التغييرات في بنود رأس المال العامل:
(٣٣٤,٧٦٥)	٢١٦,٠٣٤	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
١,٢٧٤,٧٦٦	(٣,٣٠٥,١٧٨)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى وشيكات مؤجلة
(١٢٦,٠٣٢)	(١٣٠,٠٧٢)	الضريبة المدفوعة
٣,٦٦١,٤٨٠	(٥٥٤,٩٥٨)	صافي التدفق النقدي المتولد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(١٠,١٩٩)	-	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
٣,٣٥٦,٦٠٨	(٤,٠١٦,٩٢٧)	الحركة بيع استثمارات عقارية
(٧,٥٤٤,٥٤٥)	-	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٢٠٩,١٩٤	٨,٣٣٠,٢٣٠	الحركة علي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٨,٩٦٥)	(١٠,٥٩٥)	إضافات على مشاريع تحت التنفيذ
(١,٩٩٧,٩٠٧)	٤,٣٠٢,٧٠٨	صافي التدفق النقدي المتولد من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٤٢٦,٥٤٦)	٣٢,٧٧٥	المطلوب من جهات ذوي علاقة
(٣,١٨٥,١٢٦)	(١,٦٢٥,٦٥٩)	قروض مدفوعة
٢,٣٨٨,٤٩٠	-	قروض مستلمة
(٨٨٨,٩٣٧)	(١,٤١٧,٣٨٦)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٢,١١٢,١١٩)	(٣,٠١٠,٢٧٠)	التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٤٤٨,٥٤٦)	٧٣٧,٤٨٠	صافي النقد (المستخدم)/المتولد خلال السنة
٤٥٢,٠٨٥	٣,٥٣٩	أرصدة النقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة
٣,٥٣٩	٧٤١,٠١٩	أرصدة النقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

إيضاح ١- الوضع النظامي 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 الأعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة الأردنية الهاشمية والمعايير والإصدارات الأخرى. تعرض القوائم المالية الموحدة بالدينار الأردني الذي يمثل عملة النشاط للشركة. وتدرج جميع المبالغ في القوائم المالية الموحدة بالدينار الأردني.

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة، كما يتطلب من إدارة الشركة ممارسة الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، وسيتم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات الهامة المتبعة في إعداد القوائم المالية ضمن فقرة مستقلة أدناه.

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تتضمن المعلومات المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة 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 الأرباح أو الخسائر الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة على الشركات التابعة، ويتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة التي تم التخلص منها في قائمة الأرباح أو الخسائر حتى تاريخ التخلص منها وهو التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

- وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة :

- القدرة على السيطرة على المنشأة المستثمر بها .
- تتعرض للعوائد المتغيرة ، أو لها الحق في العوائد المتغيرة ، الناتجة من ارتباطاتها مع المنشأة المستثمر بها .
- لها القدرة على استعمال سلطتها للتأثير على عوائد المنشأة المستثمر بها .
- وتعيد الشركة تقديرها بشأن ما إذا كان تسيطر على الشركات المستثمر بها أم لا ، إن أشارت الحقائق والظروف أن هناك تغيرات على واحد أو أكثر من النقاط التي تحقق السيطرة المشار إليها أعلاه .
- وفي حال انخفضت حقوق تصويت الشركة عن أغلبية حقوق التصويت في أي من الشركات المستثمر بها، فيكون لها القدرة على السيطرة عندما تكفي حقوق التصويت لمنح الشركة القدرة على توجيه أنشطة الشركة التابعة ذات الصلة من جانب واحد. وتأخذ الشركة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف عند تقدير ما إذا كان للشركة حقوق تصويت في المنشأة المستثمر بها تكفي لمنحه القدرة على السيطرة من عدمها. ومن بين تلك الحقائق والظروف :
- حجم حقوق تصويت التي تملكها الشركة بالنسبة لحجم وتوزيع حقوق التصويت الأخرى.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحوز عليها الشركة وأي حائزي حقوق تصويت آخرين أو أطراف أخرى.
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى .
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أنه يترتب للشركة ، أو لا يترتب عليه ، مسؤولية حالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة وقت اتخاذ القرارات المطلوبة، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات الهيئات العامة السابقة
- عندما تفقد الشركة السيطرة على أي من الشركات التابعة ، تقوم الشركة ب :
- إلغاء الاعتراف بوجودات الشركة التابعة (بما فيها الشهرة) ومطلوباتها .
- إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصة غير مسيطر عليها .
- إلغاء الاعتراف بفرق التحويل المتراكم المقيد في حقوق الملكية الموحدة .
- إلغاء الاعتراف بالقيمة العادلة للمقابل المستلم .
- إلغاء الاعتراف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به .
- إلغاء الاعتراف بأي فائض أو عجز في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة .

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

إيضاح ٢- أسس الأعداد (تابع)
أسس إعداد القوائم المالية الموحدة(تابع)

- إعادة تصنيف بحقوق ملكية الشركة المقيدة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة أو الأرباح المدورة كما هو ملائم .
- يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة بإستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة، وإذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة ، فيتم إجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة .
- تمثل حقوق غير المسيطرين الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق ملكية الشركات التابعة. يتم إظهار حقوق غير المسيطرين في صافي موجودات الشركة التابعة في بند منفصل ضمن قائمة حقوق الملكية.
- تمتلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ الشركة التابعة التالية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة:

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

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمبادئ والسياسات المحاسبية المطبقة، استخدام أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر في قيم الإيرادات والمصروفات والموجودات والالتزامات والإيضاحات المرفقة بجانب الإفصاح عن الالتزامات الطارئة. إن عدم التيقن بخصوص هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي لنتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والالتزامات التي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

فيما يلي الافتراضات والتقديرات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد كما في تاريخ قائمة المركز المالي والتي تشكل مخاطر جوهريّة قد تؤدي إلى تعديلات جوهريّة في القيم الدفترية للموجودات والالتزامات خلال الفترة المالية التالية. هذا وتعتمد الشركة في افتراضاتها وتقديراتها على معايير متاحة لها عند إعداد القوائم المالية وهذه الافتراضات والتقديرات حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة تغيرات السوق والظروف الخارجة عن سيطرة الشركة ومثل هذه التغيرات على الافتراضات يتم إيضاحها عند حدوثها

أ- أساس الإستمرارية

ليس لدى إدارة الشركة أي شك يذكر حول قدرة الشركة على الاستمرار، وعليه فقد تم إعداد القوائم المالية على أساس الإستمرارية.

ب- العمر المقدر للممتلكات والآلات والمعدات

يتم استهلاك تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات على مدة الخدمة المتوقعة التي تم تقديرها بناءً على الاستخدام المتوقع والتقاعد لكل منها بالإضافة إلى التقادم التقني واعتبارات القيمة المستردة للأصل. إن إدارة الشركة لم تقدر أية قيمة متبقية للأصول على اعتبار أنها غير جوهريّة.

إيضاح ٣- التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

مخصص الخسائر الائتمانية

يتم تحديد مخصص الخسائر الائتمانية بالرجوع إلى مجموعة من العناصر للتأكد أن الذمم المدينة غير مبالغ فيها نتيجة احتمال عدم تحصيلها، بما في ذلك جودة وأعمار الذمم المدينة والتقييم الائتماني المستمر لأوضاع العملاء المالية والضمانات المطلوبة من العملاء في ظروف معينة.

د- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يتوقع استلامها عند بيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من الالتزامات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق السائدة بغض النظر إن كان ذلك السعر ملحوظاً بصورة مباشرة أو مقدر باستعمال أسلوب تقييم آخر. يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض بأن بيع الموجودات أو الالتزامات سيتم إما:

- من خلال الأسواق الرئيسية للموجودات أو الإلتزامات، أو
- من خلال الأسواق الأكثر منفعة للموجودات أو الإلتزامات في ظل غياب الأسواق الرئيسية.

يجب أن تكون الأسواق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة أمام الشركة للوصول إليها.

يتم قياس القيمة العادلة باستعمال الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو الإلتزامات على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون بما يحقق أفضل منافع اقتصادية لهم. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية في الحسبان قدرة المشاركين في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصول فيما يحقق أفضل منفعة منها أو بيعها إلى مشترك آخر من المشاركين في السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه.

تستخدم الشركة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف والأحوال القائمة وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة واستخدام أكبر للمعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد. تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني: طرق قياس تعتبر مدخلات المستوى الأدنى (الهامة لقياس القيمة العادلة) قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق قياس تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – غير قابلة للملاحظة.

يتم تقييم قياس القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع، والقياس غير المتكرر، مثل الموجودات المحتفظ بها للتوزيع في عملية متوقفة، على أساس دوري.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والخصوم على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الإلتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية

ممتلكات وآلات ومعدات

أ- الإثبات والقياس

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأية خسائر متراكمة للانخفاض بالقيمة، إن وجدت. تتضمن تكلفة اقتناء الموجودات كافة التكاليف المتعلقة بشكل مباشر بمعاملة الاقتناء. 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، الآلات والمعدات له عمر إنتاجي مختلف عن ذلك الأصل فيتم اعتباره كعنصر مستقل من الممتلكات، الآلات والمعدات.

يتم الاعتراف بأية إيرادات أو خسائر يتم تكبدها نتيجة استبعاد أي بند من الممتلكات والآلات والمعدات في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم رسملة تكلفة استبدال أي جزء من بنود الممتلكات، الآلات 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، الآلات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة.

ب- النفقات الرأسمالية اللاحقة

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند من بنود الممتلكات، الآلات 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.

ت- 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 وباعتماد النسب المئوية وعدد السنوات التالية:

مباني 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 الاستهلاك في تاريخ إصدار التقرير المالي ويتم التعديل عليها، إن دعت الحاجة.

إستثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم (باستثناء الأراضي)، ويتم استهلاك هذه الاستثمارات على مدى عمرها الإنتاجي بنسبة ٢٪ إلى ٢٠٪ سنوياً. يتم قيد أي تدني في قيمتها في قائمة الربح أو الخسارة، كما يتم قيد الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة. يتم الحصول على تقييم للاستثمارات العقارية بما يتفق مع القرارات الصادرة عن وزارة الصناعة والتجارة والتموين وإدارة التأمين ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل هي موجودات مالية غير مشتقة ، الغرض من امتلاكها هو الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليس المتاجرة او الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق .
يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل .
تظهر الموجودات المالية المحددة القيمة من خلال قائمة الدخل الشامل التي يتوفر لها اسعار سوقية في اسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل المتراكم في قيمتها العادلة .
يتم تسجيل الاباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الدين التي تحمل عوائد ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر ، في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الملكية في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية .
في حال لم تتبنى الشركة خيار الاعتراف بتغيرات القيمة العادلة للموجودات المالية في ادوات حقوق الملكية ضمن قائمة الدخل الشامل فعندئذ يجب قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة ضمن قائمة الدخل الشامل .

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
- وفيما يلي المعايير التي يجب الوفاء بها قبل الاعتراف بالإيراد:-

عقود الخدمات

- يتم الاعتراف بالإيراد من عقود الخدمات خلال الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة.
- **الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد الممتلكات، والمعدات**
يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد الممتلكات والمعدات ضمن قائمة الربح أو الخسارة وبالفتره التي تم فيها بيع أي من تلك الموجودات.

استرداد الخسائر الإئتمانية المتوقعة

- يتم إثبات استرداد الخسائر الإئتمانية المتوقعة كإيراد من خلال قائمة الربح أو الخسارة و في المقابل كتخفيض من مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة أو عندما يتم الحصول عليها.

الإيرادات الأخرى

- الإيرادات الأخرى يتم إثباتها ضمن قائمة الربح أو الخسارة عند توافر شروط تحققها.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

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 لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للخصم في السنة المالية الحالية وإنما في سنوات لاحقة. أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة الخصم لأغراض ضريبية.

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.

الاحتياطي الإجمالي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ومتطلبات نظام الشركات، فإن على الشركة إقطاع ١٠٪ من صافي الربح قبل الضريبة إلى احتياطي إجباري إلى أن يعادل هذا الاحتياطي ٢٥٪ من رأس مال الشركة. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع ويجوز استخدامه في إطفاء الخسائر المتراكمة بعد استنفاد المخصصات الأخرى على أن يتم بناؤه حسب القانون.

الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة، فإن على الشركة إقطاع ٢٠٪ من صافي الربح قبل الضريبة إلى احتياطي اختياري. إن هذا الاحتياطي متاح للتوزيع.

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.

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية خلال السنة بالدولار الأمريكي على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم تقييم الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية و المسجلة بالعملة الأجنبية في نهاية السنة على أساس أسعار الصرف لهذه العملات في ذلك التاريخ. تعالج الفروقات الناتجة عن التغير في أسعار الصرف في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير الماليه بالعملة الأجنبية التي تقاس بتكلفتها التاريخية بإستخدام أسعار الصرف التاريخية وقت حدوث المعاملة. أما الموجودات والمطلوبات غير المالية التي تقاس بالقيمة العادلة فيتم تحويلها بإستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. ويتم معالجة ارباح وخسائر فروقات العملة الناتجة عن تحويل هذه الموجودات والمطلوبات بنفس طريقة معالجة الربح أو الخسارة التي تظهر من التغيرات في القيمة العادلة (أي بالنسبة للبنود التي يتم تحويل أرباح أو خسائر التغيرات في القيمة العادلة لها إلى قائمة الدخل الشامل الآخر أو قائمة الربح أو الخسارة فيتم تحويل فروقات الترجمة الخاصة بها إلى قائمة الدخل الشامل الآخر أو قائمة الربح أو الخسارة على الترتيب).

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

إيضاح ٥ - ممتلكات وآلات ومعدات

التكلفة	أراضي	مباني وانشاءات	آلات ومعدات	اثاث ومفروشات	اجهزة حاسوب	اجهزة مكتبية وكهربائية	ديكورات	عدد ولوازم	سيارات	الاجمالي
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٩١٣,٨٧٤	٢,٨٨٤,٤٩٤	١٩٦,٣١٨	٨٤,٢٨٠	١٠٤,٥٩٨	٥٩,٣٤٧	٩٥,٥٠٢	٣٥,٢٥٤	٨٦,١٨٥	٤,٤٥٩,٨٥٢
الإضافات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الاستبعادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٩١٣,٨٧٤	٢,٨٨٤,٤٩٤	١٩٦,٣١٨	٨٤,٢٨٠	١٠٤,٥٩٨	٥٩,٣٤٧	٩٥,٥٠٢	٣٥,٢٥٤	٨٦,١٨٥	٤,٤٥٩,٨٥٢
الاستهلاك المتراكم	-	(١,٥٥١,١٨٥)	(١٩٦,٣١٨)	(٨٢,٣٤٩)	(١٠٤,٥٩٨)	(٥٧,٣٩٨)	(٩٥,٤٩٦)	(٣٤,٩٠١)	(٦٩,٦٦٤)	(٢,١٩١,٩٠٩)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١	-	(٣٨,٧١٦)	-	(١,٣٤٥)	-	(٢٩٣)	(٦)	(٩٦)	(٧,٦٢٥)	(٤٨,٠٨١)
المحمل على السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الاستبعادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	-	(١,٥٨٩,٩٠١)	(١٩٦,٣١٨)	(٨٣,٦٩٤)	(١٠٤,٥٩٨)	(٥٧,٦٩١)	(٩٥,٥٠٢)	(٣٤,٩٩٧)	(٧٧,٢٨٩)	(٢,٢٣٩,٩٩٠)
القيمة الدفترية:	٩١٣,٨٧٤	١,٢٩٤,٥٩٣	-	٥٨٦	-	١,٦٥٦	-	٢٥٧	٨,٨٩٦	٢,٢١٩,٨٦٢
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٩١٣,٨٧٤	١,٣٣٣,٣٠٩	-	١,٩٣١	-	١,٩٤٩	٦	٣٥٣	١٦,٥٢١	٢,٢٦٧,٩٤٣
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٩١٣,٨٧٤	١,٣٣٣,٣٠٩	-	١,٩٣١	-	١,٩٤٩	٦	٣٥٣	١٦,٥٢١	٢,٢٦٧,٩٤٣

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

إيضاح ٦- مشروع تحت التنفيذ

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣,٠٩٠,٩٧١	٣,٠٩٩,٩٣٦	الرصيد بداية السنة
٨,٩٦٥	١٠,٥٩٥	الإضافات
٣,٠٩٩,٩٣٦	٣,١١٠,٥٣١	الرصيد نهاية السنة

يمثل هذا البند مشروع شاليهات زارا في البحر الميت. تقدر كلفة استكمال الجزء غير المنفذ للمشاريع تحت التنفيذ بمبلغ ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار كمافي ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. لم تحدد الإدارة الانتهاء من المشروع حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة. إن القيمة العادلة للمشروع أعلى من قيمته الدفترية والبالغة ٤,٠٤٧,٨٢٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

إيضاح ٧- الاستثمارات العقارية

الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	<u>التكلفة</u>
٤٤,٧٧٦,٩٣٩	٤٢,٩٤٨,٤٩٠	الرصيد بداية السنة *
(١,٨٢٨,٤٤٩)	٤,٠١٢,٧٠٨	اضافات/(استبعادات)
٤٢,٩٤٨,٤٩٠	٤٦,٩٦١,١٩٨	الرصيد نهاية السنة
(٤,٣٦١,٤٩٨)	(٤,٧٦٦,١١٧)	<u>الاستهلاك المتراكم</u>
(٤٠٤,٦١٩)	(٤٠٤,٦١٩)	الرصيد بداية السنة
(٤,٧٦٦,١١٧)	(٥,١٧٠,٧٣٦)	الإضافات
		الرصيد نهاية السنة
٣٨,١٨٢,٣٧٣	٤١,٧٩٠,٤٦٢	القيمة الدفترية

- يتضمن هذا البند أراضي مرهونة لصالح البنك الاستثماري بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى بقيمة ١٧,٠٠٠,٠٠٠ دينار على قطعة الارض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا.
- في رأي الادارة ان القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناء على تقديرات المخمين الداخليين والخارجيين تبلغ ١٠٦,٢٢٥,٢٥١ دينار تقريباً كمافي ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٧٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١)

يتضمن بند الاستثمارات العقارية أراضي مسجلة بإسم طرف ثالث حصلت المجموعة على حق الانتفاع بها كمالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢,٧٨٥,٣٩٩	٢,٧٨٥,٣٩٩	أراضي

إيضاح ٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩٠٥,٦٥٧	٤٩٣,٦٨١	أسهم مدرجة/ داخل الاردن
٨,١٦١,١٠١	١,٧٢١,٢٥٦	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر المساهمة العامة المحدودة
١١٠	٨٢	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة
٩,٠٦٦,٨٦٨	٢,٢١٥,٠١٩	شركة التجمعات للمشاريع السياحية المساهمة العامة المحدودة

في مابلي الحركة على إحتياطي القيمة العادلة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
(١,٧٦٠,٩٢٩)	(٣,٨٩٨,٩٥٩)	الرصيد في بداية السنة
(٢,٤٧٩,٢١٢)	(٩٠٢,٣١٥)	التغير في القيمة العادلة
٣٤١,١٨٢	٢,٣٨٠,٦٩٦	خسائر بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الاخر
(٣,٨٩٨,٩٥٩)	(٢,٤٢٠,٥٧٨)	رصيد نهاية السنة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

إيضاح ٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تابع)
الحركة على موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٦,٢١٠,٧٢٩	٩,٠٦٦,٨٦٨	رصيد بداية السنة
٧,٥٤٤,٥٤٥	٦,٥٩٠,٢٢٩	شراء خلال السنة
(٢,٢٠٩,١٩٤)	(١٢,٥٣٩,٧٦٣)	بيع خلال السنة
(٢,٤٧٩,٢١٢)	(٩٠٢,٣١٥)	التغير في القيمة العادلة
٩,٠٦٦,٨٦٨	٢,٢١٥,٠١٩	رصيد نهاية السنة

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 ٩- مخزون

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٦٠,٤٤٢	٢٦٠,٤٤٢	المستودع الاساسي
(٢٦٠,٤٤٢)	(٢٦٠,٤٤٢)	يطرح: مخصص بضاعة بطيئة الحركة
-	-	

فيما يلي حركة مخصص بضاعة بطيئة الحركة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٦٠,٤٤٢	٢٦٠,٤٤٢	الرصيد في بداية السنة
-	-	المكون خلال السنة
٢٦,٤٤٢	٢٦,٤٤٢	الرصيد في نهاية السنة

إيضاح ١٠- ذمم مدينة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٣٥٦,٥٣٧	١,٣٦٠,٧٥٨	ذمم مدينة
(٩٦٦,٢٠٧)	(٩٦٦,٢٠٧)	مخصص خسائر أئتمانية متوقعة
٣٩٠,٣٣٠	٣٩٤,٥٥١	

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩٦٦,٢٠٧	٩٦٦,٢٠٧	الرصيد في بداية السنة
-	-	المكون خلال السنة
٩٦٦,٢٠٧	٩٦٦,٢٠٧	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

إيضاح ١١ - معاملات الأطراف ذوي العلاقة					
صاحب العلاقة	نوع العلاقة	نوع التعامل	٢٠٢٢	٢٠٢١	
ب- المطلوب من أطراف ذوي العلاقة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	شركة الام شركة شقيقة	استثماري	١٢,٢٢٦,١٥٠	١٢,٢٥٨,٧٤٥	
		استثماري	٦,١٥٣,٥٨٨	٦,١٥٤,٥١٥	
			١٨,٣٧٩,٧٣٨	١٨,٤١٣,٢٦٠	
			(١,٨٩٥,٦٢٣)	(١,٨٩٦,٣٧٠)	
ينزل: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة			١٦,٤٨٤,١١٥	١٦,٥١٦,٨٩٠	

الحركة على مخصص خسائر إئتمانية متوقعة		٢٠٢٢	٢٠٢١
الرصيد في بداية السنة		١,٨٩٦,٣٧٠	٨٠٨,١٧١
المخصص خلال السنة		-	١,٠٨٨,١٩٩
المسترد		(٧٤٧)	
الرصيد نهاية السنة		١,٨٩٥,٦٢٣	١,٨٩٦,٣٧٠

خلال العام، قام الشركة بإجراء معاملات مع أطراف ذوي علاقة أعلاه تمثلت في معاملات تمويلية وتجارية على شكل مبيعات ومشتريات، تمت هذه المعاملات على أسس تجارية وبموافقة الملكية. إن الأرصدة أعلاه خاضعة للعمولة ولا يوجد هناك شروط محدده للسداد.

إيضاح ١٢ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينه أخرى		٢٠٢٢	٢٠٢١
تأمينات مستردة امانات حكومية ذمم موظفين مصاريف مدفوعة مقدما شيكات برسم التحصيل		٨٠,٥٥٣	٥٩,٧١٦
		١٥٤,٣٣٨	١٥٤,٠٩٥
		٥٧,٧١٤	٤١,٨٢٢
		-	٢٥١,٧٠٧
		٦٦,٧٧٥	٦٨,٠٧٤
		٣٥٩,٣٨٠	٥٧٥,٤١٤
		(١٩,٥٧٥)	(١٩,٥٧٥)
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة		٣٣٩,٨٠٥	٥٥٥,٨٣٩

يلي حركة مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة:		٢٠٢٢	٢٠٢١
الرصيد في بداية السنة		١٩,٥٧٥	-
المكون خلال السنة		-	١٩,٥٧٥
		١٩,٥٧٥	١٩,٥٧٥

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

إيضاح ١٣ - نقد في الصندوق ولدى البنوك

٢٠٢١	٢٠٢٢	نقد في الصندوق حسابات جارية لدى البنوك
٩٣	٦٤	
٣,٤٤٦	٧٤٠,٩٥٥	
٣,٥٣٩	٧٤١,٠١٩	

إيضاح ١٤ - حقوق الملكية

رأس المال المدفوع :

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

إيضاح ١٥ - قروض

٢٠٢١	٢٠٢٢	إجمالي القروض (يطرح): الجزء الغير متداول الجزء المتداول
١٣,٨٣٢,٠٢٣	١٢,٢٠٦,٣٦٤	
(١٠,٩٠٨,٥٢٣)	(١٠,٠٠٦,٣٦٤)	
٢,٩٢٣,٥٠٠	٢,٢٠٠,٠٠٠	

حصلت المجموعة على قرض متناقص من البنك الاستثماري بقيمة ١٧,٠٠٠,٠٠٠ دينار ونسبة فائدة سنوية ٨٪ تم استغلال جزء من القرض لتسديد الالتزامات البنكية الممنوحة للشركة من البنك الاردني الكويتي والبالغة بحدود ٣,٢٠٠,٠٠٠ دينار وتسديد حسابات الهامش وبقيمة ١٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركتها الشقيقة والشركة الام لدى شركات الوساطة المالية. يسدد القرض على اقساط نصف سنوية شاملة الفائدة عدد ١٦ قسط تستحق في ٣٠ أيار و ٣٠ تشرين ثاني من كل عام واعتباراً من ٣٠ تشرين ثاني من عام ٢٠١٨ حتى السداد التام في عام ٢٠٢٦. ان هذا القرض مرهون بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى بقيمة ١٧,٠٠٠,٠٠٠ دينار على قطعة الارض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا. قامت الشركة بتأجيل سداد قسط القرض المستحق الى البنك الاستثماري في ٣٠ أيار ٢٠٢١ الى نهاية عمر القرض.

الحركة على القرض كمايلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	رصيد بداية السنة سحوبات تسديدات قروض رصيد نهاية السنة
١٤,٦٢٨,٦٥٩	١٣,٨٣٢,٠٢٣	
٢,٣٨٨,٤٩٠	١,٣٥٩,٩٣٣	
(٣,١٨٥,١٢٦)	(٢,٩٨٥,٥٩٢)	
١٣,٨٣٢,٠٢٣	١٢,٢٠٦,٣٦٤	

إيضاح ١٦ - شيكات مؤجلة

٢٠٢١	٢٠٢٢	إجمالي القروض (يطرح): الجزء الغير متداول الجزء المتداول
١,٣٦٩,٥٣٨	٥٤٤,١٥٠	
(٣٦٧,٩٢٠)	(٣٥٢,٦٢٢)	
١,٠٠١,٦١٨	١٩١,٥٢٨	

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

إيضاح ١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٣٦,٠٩٩	٢٦٦,٢٢٥	ذمم دائنة
٢,٨٢٢,٠٧١	-	ذمم وسطاء ماليين
١,٢٦٠,٥٢٧	١,٢٦٣,٢٣٤	ايرادات مؤجلة
٣٠٦,١٦٧	٣٠٤,٩٩٩	امانات مساهمين
٤٤٥,٠٠٤	٦٥٧,١٩٦	مصاريف مستحقة
٢١١,٥٤٦	٢١١,٥٤٦	مخصصات مختلفة
٢٧,٢٩٩	٢٥,٧٢٣	أخرى
٥,٢٠٨,٧١٣	٢,٧٢٨,٩٢٣	

إيضاح ١٨ - مخصص الضريبة

أ- ملخص تسوية الربح/(الخسارة) المحاسبي مع الربح/(الخسارة) الضريبي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,١٨٤,٠٧٨	٧١٦,٥٤٤	الربح/(الخسارة) المحاسبي
		يضاف: مصاريف غير مقبولة ضريبياً
١,١٠٧,٧٧٤		مصروف مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
١٧٣,٥١٨	١٤٦,٢٩٣	مصاريف مسقفات
٢٣٤,٤٢٧	٣٨٥,٩٠٨	مصاريف أخرى
٢,٦٩٩,٧٩٧	١,٢٤٨,٧٤٥	الربح/(الخسارة) المعدلة
-	٢٤٠,٨٩٩	ضريبة الدخل المستحقة قبل تقاص المسقفات
-	(٣١,٠٣٢)	تقاص ضريبة المسقفات
٥٦٦,٧٢٩	٢٠٩,٨٦٧	ضريبة دخل السنة
٪٢١ - ٪٥	٪٢١ - ٪٥	نسبة ضريبة الدخل القانونية
٪٢٠ - ٪٩	٪٢٠ - ٪٩	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

ب- ملخص حركة مخصص الضريبة خلال السنة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٤٣,٠٧٤	٦٨٣,٧٧١	الرصيد في بداية السنة
٥٦٦,٧٢٩	٢٠٩,٨٦٧	المكون خلال السنة
(١٢٦,٠٣٢)	(١٣٠,٠٧٢)	المدفوع خلال السنة
٦٨٣,٧٧١	٧٦٣,٥٦٦	

ج - الوضع الضريبي:

- تم تعديل كشف التقدير الذاتي لسنة ٢٠١٧ بعدم الموافقة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦ واعتضت الشركة على الفرق الضريبي لصالح الدائرة بقيمة ٤٥,١٩٥ دينار ومازالت في مرحلة الاعتراض.
- قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للسنوات ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ ولم يتم تدقيق أي منها حتى تاريخه.
- يوجد أرصدة ضريبية على الشركة تم اجراء تقسيط دفعها والغرامات المترتبة عليها على ٤٨ قسط شهرياً قد بدأ اول قسط من ٢٠٢١/١/٢٠.
- اما فيما يخص ايجارات العقبة تم قبول كشوفات التقدير الذاتي للسنوات ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠٢٠ أما السنوات ٢٠١٨، ٢٠١٩ لم يتم قبولها على نظام العينات ولم يتم تدقيقها من موظفي دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.
- اما سنة ٢٠٢١ قامت الشركة بتقديم إقرارات ضريبة الدخل ولم يتم تدقيقها بعد.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

إيضاح ١٩ - إيرادات وكلفة الإيجارات

٢٠٢١	٢٠٢٢
٣,٣٨٠,٩٤٤	٣,٤٤٢,٧٩٧
(٦٢٨,٨٠٢)	(٦٢٨,٥٨١)
٢,٧٥٢,١٤٢	٢,٨١٤,٢١٦

دخل الإيجار الناتج عن الاستثمار في العقارات
مصاريف التشغيل المباشرة المدرجة في كلفة إيرادات الإيجار

إيضاح ٢٠ - مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢١	٢٠٢٢
١٧٩,٠٥٧	١٦٨,٩٩٨
٨٢,٨٢٦	٦٣,٨٦٨
٥٠,٠٥٤	٤٨,٠٨١
١٦,٧١٣	١٧,٥٠٦
٨,٠٤٣	٧,٧٨٦
٦,٧١١	٥,٤١٥
٤,٢٢٩	٥,٠٧٠
١٤,١٤٣	٣,٠٣٦
٤,٦١٥	٢,٤٧٨
٣,٠٩٨	٢,٣٧٥
٣٤,٢٣٨	١,٥٨١
٥,٨٨٥	١,٢١٥
٥٥٩	٢٩٧
٥٣٠	-
١,٦٧١	-
١٩,٥٧٥	-
٥,٧٢٢	١٩٩,٧٨٤
٤٣٧,٦٦٩	٥٢٧,٤٩٠

رواتب واجور وملحقاتها
اتعاب مهنية واستشارات
استهلاكات
رسوم ورخص
صيانة
قرطاسية ومطبوعات
فوائد بنكية
مصاريف اجتماعات الهيئة العامة
اعلانات
مياه وكهرباء
تأمين
تنقلات
بريد برق هاتف
نظافة
مكافآت المدير العام
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
اخرى

إيضاح ٢١ - ربحية السهم

٢٠٢١	٢٠٢٢
٦١٧,٣٤٩	٥٨٤,٣٠٥
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩
٠,٠١٥	٠,٠١٤

ربح السنة (دينار)
المتوسط المرجح لعدد الاسهم (سهم)

الحصة الاساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

إيضاح ٢٢ - التزامات محتملة

لدى المجموعة الالتزامات المحتملة التالية كما في ٣١ كانون الأول:

٢٠٢١	٢٠٢٢
٤٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠
٤٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠

كفالات بنكية

إيضاح ٢٣ - قضايا المجموعة

- **القضايا المقامة على المجموعة:**
هناك قضايا مقامة على المجموعة بمبلغ ٢٣٨,٥٣٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١ بمبلغ ٣٣٠,٠٠٦ دينار) وذلك ضمن النشاط الطبيعي للمجموعة ، وفي تقدير الادارة ومستشارها القانوني فلن يترتب على المجموعة التزامات جوهرية لقاء هذه القضايا.
- **القضايا المقامة من المجموعة:**
بلغت قيمة القضايا المقامة من المجموعة على الغير مبلغ ٥٩,٦٨٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١ بمبلغ ٦٣,٢٨٦ دينار) تتمثل في ذمم مستحقة للمجموعة نتيجة ممارسة المجموعة لنشاطها الاعتيادي.

إيضاح ٢٤ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر

القيمة العادلة:

هي القيمة التي يمكن فيها مبادلة أصل أو تسوية التزام بين أطراف مطلعته 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 بالدولار الأمريكي. إن المعاملات بالدينار الاردني 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 ٢٥ - 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 ٢٠٢٢:
- 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 ٢٦ - أرقام المقارنة

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

إيضاح ٢٧ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠٢٣.