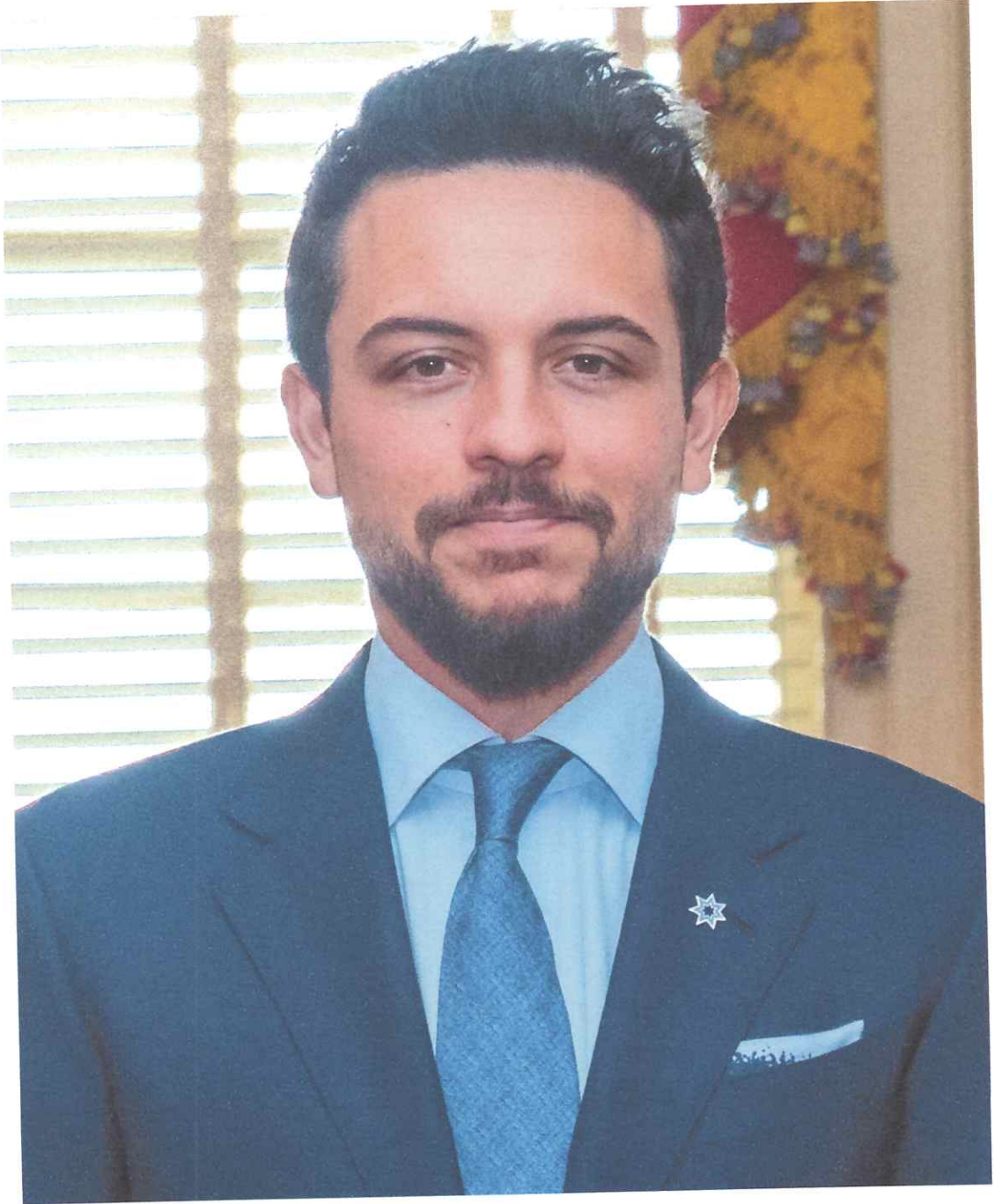


شركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.ع.م Union Land Development Co.

التقرير السنوي لعام 2024



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم



حضرة صاحب السمو الملكي الأمير الحسين بن عبد الله
الثاني ولي العهد المعظم

المحتويات

تقرير مجلس الادارة السنوي

5	أعضاء مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
8	تقرير مجلس الإدارة
16	الإقرارات المطلوبة
22	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل (اللغة العربية)

أعضاء مجلس الإدارة الحالي

اعتباراً من تاريخ 2023/06/06

الترتيب	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
1	السيدة نسرين احمد جوير العتيبي	رئيس مجلس الادارة
2	السادة شركة راية السلام للاستثمارات العقارية ويمثلها السيد وائل صالح محمود شقيرات	نائب رئيس مجلس الادارة
3	السادة شركة الشانزليزية للعقارات ويمثلها السيد رياض عوده عماره العضيلة	عضو
4	السادة شركة بروناي للاستثمارات العقارية ويمثلها السيد تامر سلمان عبد أبو السعود	عضو
5	السادة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد سامر علي خليف الشواورة	عضو

المدير المالي	السيد زيد يوسف محمد الفراية
مدققو الحسابات	السادة دويك وشركاه (ACC) شركة التجمع للاستشارات والتدقيق

• تم انتخاب مجلس الادارة الحالي بتاريخ 2023/6/6 ولمدة أربع سنوات.

**كلمة رئيس مجلس الإدارة
مساهمي شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة**

حضرات السادة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسرني أن أرحب باسمي وبالنسبة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الهيئة العامة العادية لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي، وذلك لاستعراض تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في 31/ كانون الأول 2024، عملاً بأحكام المادتين (169) و(171) من قانون الشركات رقم (22) لسنة 1997 وتعديلاته، واستناداً إلى أحكام النظام الأساسي للشركة.

السادة المساهمون الكرام،،

جاء عام 2024 في ظل ظروف اقتصادية عالمية اتسمت بالتقلب وعدم اليقين نتيجة استمرار التوترات الجيوسياسية في المنطقة، إضافة إلى استمرار تأثير السياسات النقدية العالمية وارتفاع أسعار الفائدة في العديد من الاقتصادات الكبرى، الأمر الذي انعكس على حركة الاستثمار في مختلف القطاعات وانعكس ذلك على بقية دول العالم. وعلى الرغم من هذه التحديات، أظهر الاقتصاد الأردني درجة من المرونة والاستقرار مدعوماً بالإصلاحات الاقتصادية وتحسن الأداء في عدد من القطاعات الحيوية.

وفي هذا السياق، واصلت شركتكم تنفيذ استراتيجيتها الاستثمارية القائمة على الإدارة المتوازنة للأصول العقارية وتعزيز استثماراتها المالية، بما يضمن تحقيق عوائد مستدامة وتنمية القيمة المضافة لمساهمي الشركة.

السادة الحضور الكرام،،

شهد القطاع العقاري في الأردن خلال عام 2024 تراجعاً طفيفاً في حجم التداول الإجمالي مقارنة بعام 2023، متأثراً بالظروف الجيوسياسية في المنطقة، حيث سجل القطاع أداءً متذبذباً بين ارتفاع وانخفاض في الأشهر المختلفة. حيث بلغ حجم التداول في السوق العقاري في المملكة نحو 6.69 مليار دينار أردني، مسجلاً انخفاضاً بسيطاً بنسبة تقارب 4% مقارنة بعام 2023 نظراً لما شهدته منطقتنا خلال العام 2024 من العدوان الإسرائيلي الغاشم على أهلنا في غزة والضفة الغربية الذي أثر في المنطقة بشكل عام وعلى القطاع العقاري بشكل خاص.

وعلى الرغم من هذا الانخفاض البسيط إلا أن هذا الأداء لا يزال يعكس استمرار جاذبية السوق العقاري الأردني كأحد أهم القطاعات الاستثمارية في المملكة، مدعوماً بالاستقرار الاقتصادي النسبي، والطلب المحلي على السكن والاستثمار طويل الأجل، إضافة إلى الدور الذي يلعبه القطاع العقاري في دعم العديد من القطاعات الأخرى المرتبطة به. مثل الصناعات الانشائية وشركات المقاولات والشركات الهندسية وغيرها.

كما يسعدني وأعضاء مجلس الإدارة أن نقدم لكم التقرير السنوي عن العام 2024 لمساهمي الشركة والذي يعكس التزامنا الثابت بتحقيق التميز في جميع أعمالنا حيث يحتوي التقرير على أداء الشركة وأنشطتها والاحداث التي شهدتها الشركة خلال العام 2024 كما يوضح الأداء المالي للشركة للفترة المنتهية في 31/12/2024، حيث بلغت موجودات الشركة مبلغ 59,923,525 دينار لعام 2024 مقارنة مع مبلغ 62,048,977 دينار لعام 2023، في حين بلغت المطلوبات ما قيمته 13,221,885 دينار لعام 2024 مقارنة مع مبلغ 14,857,641 دينار لعام 2023. كما وبلغت حقوق الملكية ما قيمته 46,701,640 دينار للعام 2024 مقارنة مع مبلغ 47,191,336 دينار لعام 2023.

السادة المساهمون المحترمون،،

تواصل شركتكم العمل على إدارة وتطوير محفظتها العقارية التي تضم مجموعة من الأراضي في مواقع استراتيجية واعدة، إلى جانب دراسة فرص استثمارية جديدة تتماشى مع توجهاتها الاستراتيجية، وبما يحقق أفضل العوائد الممكنة ويعزز القيمة المضافة لمساهمي الشركة.

وفي الختام

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير للسادة المساهمين على ثقتهم ودعمهم المتواصل لشركتكم، كما أشكر زملائي أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة العاملين في الشركة على جهودهم المخلصة خلال العام الماضي. ونسأل الله أن يوفقنا جميعاً لمواصلة مسيرة النجاح وتحقيق المزيد من الانجازات خلال الأعوام القادمة بما يخدم شركتنا ومساهميها حظ الله الأردن وقيادته وشعبه.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

نسرین العتيبي

الرؤية:

أن نكون الشركة الرائدة في تطوير الأراضي والبنية التحتية المستدامة، وتحقيق مجتمع متكامل يوفر بيئة معيشية متميزة تساهم في رفع جودة الحياة وتلبية احتياجات الأجيال الحالية والمستقبلية.

الرسالة:

نلتزم بتطوير مجتمعات مستدامة من خلال تقديم مشاريع نوعية، تعتمد الابتكار والكفاءة وتلتزم بأعلى معايير الجودة، بما يعزز ثقة عملائنا ومساهميننا، ويدعم استدامة النمو ورفاه المجتمعات.

القيم المؤسسية:

الشفافية: نلتزم بالوضوح في جميع تعاملاتنا ومع شركائنا.

النزاهة: نتصرف بأعلى درجات الأخلاق المهنية في كل ما نقوم به.

الاستدامة: ندمج الممارسات البيئية والاجتماعية في مشاريعنا وأعمالنا.

الابتكار: نتبنى الحلول الجديدة ونشجع على التحسين المستمر.

الجودة: نحرص على تقديم خدمات ومنتجات تلي أعلى المعايير.

المسؤولية: نؤمن بدورنا في تنمية المجتمع وتعزيز رفاهيته.

الاحترافية: نعمل بجدية وتفانٍ لضمان تحقيق نتائج مميزة.

تقرير مجلس الإدارة

أولاً: أنشطة الشركة:

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة ناتجة عن اندماج شركة الأردن والخليج للاستثمارات العقارية وشركة البتراء للمشاريع وتاجير المعدات ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (288) بتاريخ 1 آب 1995 .
تم اندماج شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور بشركة الاتحاد لتطوير الأراضي بتاريخ الأول من حزيران 2004 وقد تم اعتماد رأس المال المصرح به الناتج بعد عملية الدمج 15 مليون دينار/سهم ورأس المال المدفوع 6,964,285 دينار/سهم.
وبشهر نيسان 2005 تم زيادة رأس المال المدفوع من 6,964,285 دينار/سهم إلى 13,928,570 دينار/سهم عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين قيمة السهم 1.250 دينار (القيمة الاسمية دينار وعلاوة الإصدار 0.250 دينار).

وقررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 14 آب 2005 تغطية رأس المال المصرح به وغير المدفوع والبالغ 1,071,430 دينار/سهم وذلك بتوزيع أسهم منحة (مجانبة) 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 غير المغطى 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 الإدارة من تسعة أعضاء الى خمسة أعضاء.
وقد تم تسجيل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم 1101032808 بتاريخ 28 آذار 2001 .

أ - نشاط الشركة الرئيسي :

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

ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

* يقع المقر الرئيسي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركاتها التابعة في مدينة عمان - شارع مكة عمارة رقم 145، وقد بلغ عدد موظفيها ثلاثة موظفين بالإضافة الى 4 موظفين موزعين على المشاريع العقارية الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة..
* يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور المملوك للشركة في مدينة عمان - الشميساني/ شارع عبد الحميد شرف، وقد بلغ عدد موظف واحد.

* 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 43,983,434 ديناراً والذي يمثل استثمار الشركة في الأراضي ومشاريع تحت التنفيذ ومباني مؤجرة و موجودات مالية بالقيمة العادلة.

ثانياً : الشركات التابعة :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	رأس المال (حصّة/دينار)	النشاط الرئيسي	عدد الموظفين
شركة النبال للأسكان (محدودة المسؤولية)	الأردن	2004	%100	30,000	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية	-
شركة ادم للاستثمارات (محدودة المسؤولية)	الأردن	2004	%100	30,000	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها	-
شركة براديس للصناعات المعمارية (محدودة المسؤولية)	الأردن	2008	%100	100,000	القيام بأعمال صناعة ابواب وشبابيك من الألمنيوم وصناعة الديكورات التجارية والمنزلية وتركيب الاباجورات	-
شركة الماحله للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)	الأردن	2011	%100	1,000	امتلاك الاراضي وتطويرها واستثمارها و افرازها	-
شركة الفريط للاستثمارات العقارية. (محدودة المسؤولية)	الأردن	2011	%100	1,000	امتلاك الاراضي وتطويرها واستثمارها و افرازها	-
شركة تاج المدينة للأسكان.	الأردن	2005	%100	50,000	تملك الاراضي و اقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	-
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية	الأردن	2012	%100	1,000	شراء وبيع الاراضي	-

ثالثاً - أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحالي ونبذة تعريفية عن كل منهم :
اعتباراً من تاريخ 2023/6/6

الاسم / تاريخ الميلاد	المنصب / تاريخ العضوية	الشهادة العلمية / سنة التخرج	الخبرات العملية	عضوية مجالس ادارة اخرى
نسرین احمد جوبير العتيبي	رئيس مجلس الادارة اعتباراً من 2023/6/6	مؤهل اكاديمي	سيدة اعمال	-
السيد وائل صالح محمود شقيرات	نائب رئيس مجلس الادارة اعتباراً من تاريخ 2023/6/6	بكالوريوس محاسبة / 1989	- الرئيس التنفيذي لشركة انجاز للتأمين والتوزيع . - مؤسس ورئيس تنفيذي شركة مجموعة الخبراء الدولية للتجارة والاستثمار . - مؤسس والرئيس التنفيذي شركة لومبارديا لتجارة الالبسة والازياء الفاخرة.	-
السيد رياض عوده عمارہ العضایلة	عضو اعتباراً من تاريخ 2023/6/6	بكالوريوس حقوق / 1991	-	-
السيد تامر سلمان أبو السعود	عضو اعتباراً من تاريخ 2023/6/6	ماجستير قانون تجاري / 2001	محامي مزاوول وله مكتب ووكيل للشركات الكبرى	-
سامر علي خليف الشواورة	عضو اعتباراً من تاريخ 2023/6/6	بكالوريوس حقوق / 1995	رجل اعمال	رئيس مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية رئيس مجلس ادارة في شركة شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر

ج - أسماء أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم :

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
غيث غالب الزعي	المدير العام	للفترة من 2024/3/3 واستقال بتاريخ 2024/11/25	1971/07/23	بكالوريوس حقوق 1993	مدير وخبير في الاستخبارات المالية والتحليل، خبير أمني في نظام العقوبات المالية في القطاعين الخاص والعام، إدارة الأزمات والتحليل خبير ومستشار دولي لعدد من الحكومات والشركات.
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي	2017/1/1	1974/10/15	بكالوريوس اقتصاد 1996	-مساعد مدير الحسابات شركة الاتحاد لتطوير الأراضي 2016-2013 -رئيس حسابات شركة تطوير العقارات 2012-2006 -محاسب رئيسي لدى مشاريع وزارة البيئة الممولة من الخارج 2006-2003

رابعا: أسماء كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 1% فأكثر كما في 2024/12/31 مقارنة مع الفترة المنتهية في 2023/12/31 .

التسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	النسبة لرأس مال الشركة كما في 2024/12/31	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	النسبة لرأس مال الشركة كما في 2023/12/31
1	طارق محمد ابراهيم الحسن	15,695,146	%37.31	15,695,146	%37.31
2	شركة راية السلام للاستثمارات العقارية	8,717,201	%20.72	8,717,201	%20.72
3	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	5,768,051	%13.71	6,264,578	%14.89
4	شركة الشانزليزية للعقارات	5,432,535	%12.92	5,432,535	%12.92
5	شركة دابوق لانشطة الخدمات المالية	1,963,525	%4.67	2,550,363	%6.06
6	بنك الاتحاد	700,000	%1.66	-	-
7	شركة التعاون العربي للاستثمارات المالية	585,034	%1.39	-	-
8	نسرين احمد جويبر العتيبي	496,994	%1.177	496,994	%1.181

خامسا : الوضع التنافسي للشركة :-

1. القطاع العقاري : ويشكل ما نسبته 99.7% من نشاط الشركة حيث تعمل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في قطاع يشهد منافسة عالية، خاصة في ظل التغيرات الاقتصادية والطلب المتذبذب في السوق العقاري المحلي والإقليمي. وتتركز أنشطة الشركة بشكل أساسي في تطوير الأراضي والمشاريع العقارية المتنوعة، مما يضعها ضمن شريحة الشركات العقارية ذات التركيز على الاستثمار طويل الأمد. وتمتلك الشركة عدداً من الأصول العقارية في مواقع استراتيجية، مما يمنحها فرصاً مستقبلية قوية عند تطوير هذه الأصول أو بيعها. كما ان الشركة تتبنى استراتيجية مرنه لتلبية متطلبات السوق المتغيرة. وتكمن أبرز نقاط القوة التنافسية لدينا في:

- تنوع الأصول العقارية بين عمان والعقبة.
- امتلاك مشاريع جاهزة للتطوير أو الاستثمار.

ومع ذلك تواجه الشركة تحديات موروثه من الادارات السابقة تتعلق بانخفاض السيولة في بعض الاحيان وارتفاع تكاليف التطوير، واستمرار بعض الحجوزات القضائية على أصول مهمة. ويعمل مجلس الإدارة على معالجة هذه التحديات ضمن خطة إصلاح شاملة تهدف إلى تحسين القدرة التنافسية للشركة في السنوات القادمة.

2. استثمارات الاسهم :- ويتمثل في استثمارات الشركة السابقة في أسهم مملوكة سابقاً في عهد الادارات السابقة وهذه الاستثمارات تمثل ما نسبته 0.3% من استثمارات الشركة.

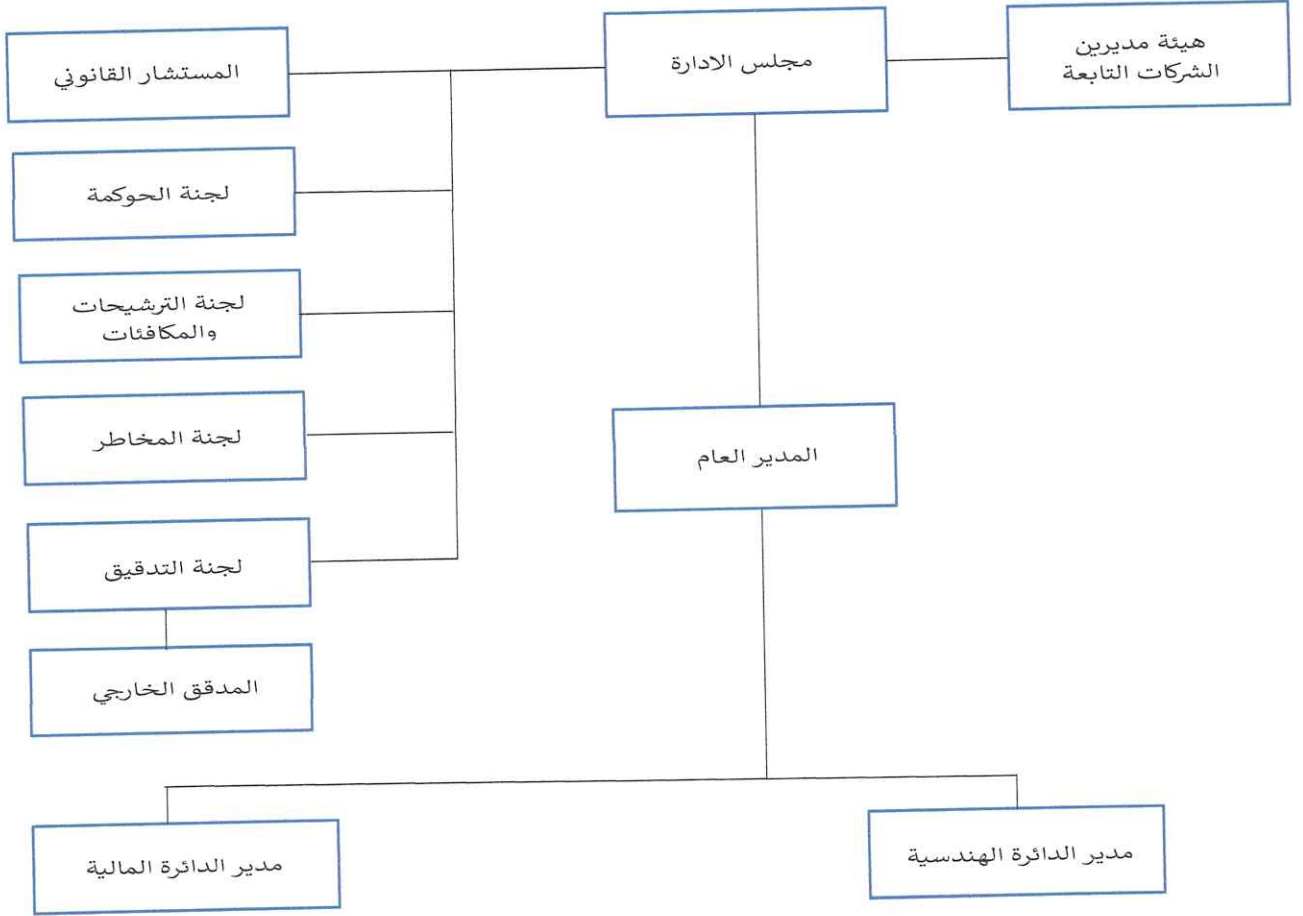
سادسا : تتركز إيرادات الشركة في الوقت الحالي بعائدات ايجارات من ثلاثة عقارات وهي مبنى ايكيا ومبنى العقبة ومبنى ام اذينة، حيث أن مبنى ايكيا يشكل ما نسبته 90% من اجمالي العائدات الايجارية (علماً بأن الغالبية العظمى من عائدات ايجار مبنى ايكيا يتم استغلالها لسداد أقساط القرض الممنوح من قبل البنك الاستثماري وفوائده).

سابعا : أ- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.

ثامنا :

أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعا: أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم (الشركة الأم) كما في 2024/12/31:-

مؤهلات الموظفين	عدد الموظفين
دكتوراه	0
ماجستير	0
بكالوريوس	3
دبلوم	0
توجيهي أو أقل	9
إجمالي عدد الموظفين	12

ج- لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية. عاشرا: وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

الإعتبارات الإستثمارية والمخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة: من الممكن ان تتعرض الشركة الى مخاطر مالية خلال السنوات المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها ويعود السبب الى احتمالية خسارة بعض اصول الشركة نتيجة لممارسات مجالس الادارة السابقة إلا أن مجلس إدارة الشركة الحالي يمضي قدماً لحل الأمور المتعلقة بهذه الأصول.

حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2024:-

لم تقم الشركة بأي انجازات تتعلق بتطوير اي من مشاريعها خلال العام 2024 و اقتصر نشاطها على توفير السيولة من خلال تحصيل الاجازات لمواجهة الالتزامات المترتبة على الشركة خلال هذا العام.

ثاني عشر: لم يحدث أي اثر لعمليات مالية ذات طبيعة غير متكررة خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.
ثالث عشر: الأداء المالي للسنة المالية 2024:-

1. تحليل قائمة الدخل:

بلغت الأرباح الصافية قبل بنود الدخل الشامل الاخرى لعام 2024 ما مقداره 668,043 دينار، مقارنة بمبلغ 956,048 دينار في عام 2023، مما يعكس انخفاضاً بنسبة تقارب 30.1%، حيث يُعزى هذا الانخفاض إلى خسائر استبعاد استثمار في الشركة التابعة (شركة براديس للمقاولات الانشائية) بمبلغ 680,120 دينار.

2. تحليل المركز المالي:

انخفض صافي حقوق المساهمين من 47,191,336 دينار في نهاية العام 2023 إلى 46,701,640 دينار في نهاية العام 2024، ولكن وعلى الرغم من هذا الانخفاض إلا أن نسبة الملكية (حقوق المساهمين / الموجودات) ارتفعت لتصبح 78% في نهاية العام 2024 مقارنة بنسبة 76% في نهاية العام 2023.

رابع عشر: مؤشرات الأداء المالي

المؤشر المالي	2023	2024
نسبة الملكية (حقوق المساهمين / الموجودات)	76%	78%
العائد على حقوق المساهمين (ROE)	2.03%	1.43%
العائد على الأصول (ROA)	1.54%	1.12%
القيمة الدفترية للسهم	1.118 دينار	1.110 دينار

التحليل الزمني (السلسلة الزمنية):

المبالغ بالدينار الاردني

السنة	صافي الأرباح قبل بنود الدخل الشامل الاخرى	حقوق المساهمين
2020	-788,963	50,851,536
2021	1,734,960	48,989,673
2022	584,305	46,931,665
2023	956,048	47,191,336
2024	668,043	46,701,640

خامس عشر: الخطة المستقبلية / ما بعد 2024

ينطلق مجلس الإدارة في رؤيته المستقبلية من واقع التحديات التي تم تشخيصها خلال عام 2024، ويتوجه استراتيجي يستهدف تصويب المسار المالي والإداري للشركة، وتحقيق نمو مستدام وعوائد مستقرة للمساهمين.

وتشمل الخطة المستقبلية مجموعة من المحاور والإجراءات التكاملية، من أبرزها:

- استكمال بيع عدد من المشاريع العقارية المتعثرة أو غير المستغلة، لتوفير السيولة اللازمة لسداد الالتزامات وتحقيق التوازن المالي.
- دراسة وتقييم إمكانية تطوير الأراضي والعقارات ذات المواقع الاستراتيجية، بما يضمن تحقيق أفضل استخدام للأصول وتعظيم القيمة السوقية لها.
- البحث عن فرص استثمارية جديدة ذات جدوى اقتصادية عالية، من خلال شراكات نوعية مع القطاعين العام والخاص.
- الاستعانة بخدمات استشارية متخصصة في إعادة هيكلة الشركات، لتقديم خارطة طريق مبنية لإعادة تنظيم العمليات، وتعزيز الكفاءة، وتحسين نموذج العمل.

- تعيين أفضل الكفاءات القانونية من المحامين والخبراء للإسراع في البت بالقضايا القانونية العالقة، وحماية حقوق الشركة في النزاعات القضائية.
- إعادة تفعيل تطبيق مبادئ الحوكمة المؤسسية من خلال تحديث السياسات والإجراءات، وتشكيل لجان فاعلة تضمن الشفافية، والمساءلة، وإدارة المخاطر بشكل مهني ومنهجي.
- تعزيز قدرات الموارد البشرية وتطوير الكفاءات من خلال التدريب وتبني عقلية الأداء المؤسسي.

ويسعى المجلس من خلال هذه الخطة إلى تحقيق التوازن بين الإصلاح الداخلي واستثمار الفرص الخارجية، مما يُمهّد الطريق لتعافي الشركة، وتعزيز مركزها التنافسي، واستعادة ثقة المساهمين والأسواق.

سادس عشر: أتعاب مدقق الحسابات

بلغت أتعاب مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 مبلغاً قدره (17,000) دينار أردني، وتشمل هذه الأتعاب خدمات التدقيق المقدمة لكل من الشركة الأم وشركاتها التابعة. ولم يتم تكليف المدقق بأي خدمات استشارية أو غير متعلقة بالتدقيق خلال العام.

سابع عشر: ملكية الأوراق المالية لأعضاء المجلس والإدارة

بناءً على سجلات الشركة كما في 31 كانون الأول 2024، فقد تم الإفصاح عن الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وفق المتطلبات التنظيمية، مع التأكيد على ما يلي:

- لا توجد ملكية لأقارب أعضاء مجلس الإدارة (الزوج/الزوجة أو الأبناء القصر).
- لا توجد ملكية أوراق مالية لأي من أعضاء الإدارة التنفيذية العليا أو أقاربهم.

ثامن عشر: المكافآت والمزايا

يقر مجلس الإدارة بأنه لم يتم صرف أية مكافآت مالية أو مزايا عينية لأعضاء مجلس الإدارة أو لأي من أفراد الإدارة التنفيذية العليا خلال السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024، وذلك التزاماً بمبادئ الحوكمة والشفافية، وحرصاً على إعادة توجيه الموارد المتاحة نحو دعم استقرار الشركة وتحقيق أولوياتها الاستراتيجية

تاسع عشر: التبرعات والمنح

يقر مجلس الإدارة بأنه لم يتم تقديم أي تبرعات أو منح من قبل الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025، سواء للجهات الخيرية أو المؤسسات العامة أو الخاصة، وذلك التزاماً بالتوجهات المالية ومراعاة للظروف الاستثنائية التي تمر بها الشركة في ظل عملية إعادة الهيكلة.

ولكن يؤكد المجلس أن الشركة تولي أهمية خاصة للمسؤولية المجتمعية، وتعتبرها أحد المحاور الرئيسية لدعم استدامة الشركة وتعزيز علاقتها بالمجتمع المحلي. وسيتم إعادة النظر في آلية تقديم التبرعات والمنح من خلال عملية إعادة التنظيم وتحقيق التوازن المالي، وبما يتماشى مع الخطة الاستراتيجية للشركة.

عشرون: العقود والارتباطات

يقر مجلس الإدارة بأنه لم يتم توقيع أي عقود أو اتفاقيات أو ارتباطات مالية خلال السنة المالية 2025 مع أي من الأطراف ذات العلاقة، سواء كانت شركات تابعة أو شقيقة أو أطرافاً من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو أقاربهم من الدرجة الأولى.

واحد وعشرون: الالتزام بالبيئة وخدمة المجتمع

تؤكد الشركة التزامها بالاعتبارات البيئية في جميع مشاريعها من خلال تطبيق ممارسات تشغيلية صديقة للبيئة، تشمل: زراعة الأشجار، تقليل النفايات، والتقيد بالأنظمة البيئية المحلية، بما يسهم في تقليل الأثر البيئي السلبي على المجتمع المحلي. كما تؤمن الشركة بأهمية المسؤولية المجتمعية، وستقوم بمراجعة وتفعيل دورها المجتمعي ضمن خطتها الاستراتيجية بعد الانتهاء من إعادة الهيكلة، بما يعزز علاقتها بالمجتمع ويدعم استدامتها المؤسسية.

اثنان وعشرون: الإقرارات

يُقر مجلس الإدارة بما يلي:

1. أنه لا توجد أية أمور جوهرية من شأنها أن تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
2. تحمّله المسؤولية الكاملة عن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية المعتمدة، وعن ضمان وجود نظام رقابة داخلية فعال وكاف لتأمين سلامة العمليات والإفصاحات المالية.
3. أن جميع المعلومات والبيانات الواردة في هذا التقرير السنوي عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024، صحيحة وكاملة وتعكس الواقع المالي والإداري للشركة بدقة وشفافية.

رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو	عضو
عضو	

1- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2024.

رئيس مجلس الإدارة	المدير المالي

تقرير الحوكمة

1. مقدمة

يهدف هذا التقرير إلى تقديم نظرة شاملة وشفافة عن ممارسات الحوكمة داخل الشركة، مستعرضًا هيكل المجلس والإدارة التنفيذية، بالإضافة إلى الضوابط والإجراءات المتبعة لتعزيز الرقابة الداخلية وحماية مصالح المساهمين. كما يُبرز التقرير التعديلات التي أُجريت في منتصف العام على تركيبة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وأثرها على استمرارية الحوكمة والشفافية.

2. أهداف تقرير الحوكمة

تعزيز الشفافية والمساءلة: تقديم معلومات مفصلة للمساهمين حول هيكل الحوكمة والإجراءات الرقابية المتبعة.
رفع مستوى الثقة: التأكيد على التزام الشركة بمعايير الحوكمة الدولية والالتزام بالقوانين المحلية.
متابعة التغييرات المؤثرة: عرض التعديلات التي تم إجراؤها في منتصف العام وتأثيرها على عملية اتخاذ القرار والرقابة على الأنشطة المالية والتشغيلية.
دعم عملية اتخاذ القرارات: توفير إطار يُسهّم في دعم القرارات الاستراتيجية والمالية من خلال ضمان رقابة فعالة ومنظومة حوكمة متكاملة.

3. هيكل مجلس الإدارة

3.1 التركيب والتشكيل

ضرورة ان يتكون مجلس إدارة شركة الاتحاد من أعضاء مختارين على أسس موضوعية، تُراعى فيها كفاءة الخبرات والتنوع العمري والجغرافي، إضافة إلى التخصصات المختلفة ذات الصلة بمجال تطوير الأراضي.
تحديث منتصف العام: تم إجراء تعديلات في منتصف العام 2023 على ضوء التغييرات التي حصلت في هيكل الملكية وأدت إلى انضمام أعضاء جدد يتمتعون بخبرات متطورة في مجالات الإدارة والتطوير المالي والاستراتيجي والقانوني؛ وقد شملت هذه التعديلات إعادة توزيع مسؤوليات بعض الأعضاء لضمان تحقيق التوازن في الرقابة على نشاطات الشركة.

3.2 لجان مجلس الإدارة

لجنة التدقيق: تشرف على مراجعة الأداء المالي وضمان نزاهة التقارير المالية، بالإضافة إلى الإشراف على عملية التدقيق الداخلي.
لجنة المخاطر: تتابع المخاطر المالية والتشغيلية وتحلل أثرها على استدامة الشركة.
لجنة الحوكمة والامتثال: تضمن التزام الشركة بالقوانين واللوائح والمعايير الدولية للحوكمة، وتتابع جودة الإفصاح والشفافية.

4. هيكل الإدارة التنفيذية

تتكون الإدارة التنفيذية من فريق مديرين متمرسين مسؤولين عن تنفيذ الاستراتيجيات التي نتطلع لتطبيقها والإشراف على العمليات اليومية.

تحديث منتصف العام: تضمنت التعديلات التي جرت في منتصف العام استبدال بعض المناصب التنفيذية وتعيين كوادر جديدة تساهم في تحسين الأداء التشغيلي والإداري، مما يعزز من مرونة اتخاذ القرارات وتنفيذ السياسات بشكل أكثر فاعلية.

5. آليات الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

تعتمد الشركة على نظام متكامل للرقابة الداخلية يشمل تقييم وتحليل المخاطر بشكل دوري، مع تصميمنا على تطبيق ضوابط داخلية صارمة تضمن سلامة الإجراءات المالية والتشغيلية.
تُراجع هذه الأنظمة من قبل لجنة التدقيق ولجنة المخاطر ضمن مجلس الإدارة، حيث ستُجرى اختبارات دورية للتأكد من فاعليتها وتحديثها لمواجهة التحديات المحيطة خاصة التي تم ذكرها من أجل تعافي الشركة.

6. الشفافية والإفصاح

تلتزم الشركة بتقديم تقارير دورية فيما يتعلق بالمساهمين تشمل تقارير مالية وتقارير حول ممارسات الحوكمة.
تم عرض تفاصيل التعديلات التي أُجريت خلال منتصف العام الأخير من عام 2023 والإفصاح عنها مباشرة ومراعاة الإفصاح عنها ضمن هذا التقرير.

ولقد اوضحت الإفصاحات المالية عن مستوى المخاطر والالتزامات والتعديلات في البيانات بسبب تغييرات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

7. التعديلات والتحديثات المحورية (منتصف العام 2023)

تغييرات مجلس الإدارة: تم ادخال أعضاء جدد ذوي خبرات، مع إعادة توزيع مهام ومسؤوليات المجلس لتعزيز الرقابة والإشراف. تحديث الآليات الرقابية: نظراً للتغييرات، تم إعادة تقييم الضوابط الداخلية وتحديث إجراءات مراجعة المخاطر لتتوافق مع الوضع الجديد، مع إعداد خطط تدريبية للأعضاء الجدد لضمان فهمهم التام لممارسات الحوكمة.

8. تقييم أداء الحوكمة

تبنت الشركة إعادة تقييم الشركة وادائها من منظور حوكمي خاصة فيما يتعلق بالهيكل الرقابي والإداري وتحديد مؤشرات أداء محددة جاري اعتمادها والتي ستشمل كفاءة اتخاذ القرارات، سرعة استجابة الأنظمة الرقابية، ومستوى الشفافية في الإفصاحات.

ونؤكد كمجلس إدارة وإدارة تنفيذية على مراجعة النتائج دورياً من خلال اجتماعات لجنة التدقيق ومجلس الإدارة، لاتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لضمان التطوير المستمر وتحقيق أعلى معايير الحوكمة.

9. توصيات لتعزيز الحوكمة

استمرار تحديث سياسات وإجراءات الحوكمة: لمواكبة التغييرات الداخلية والسوقية. تعزيز التدريب والتطوير: خاصةً للأعضاء الجدد في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لضمان توافق استراتيجيات الحوكمة مع ممارسات السوق العالمية.

استخدام نظم تكنولوجية حديثة: لربط النظام المالي بنماذج الرقابة ومتابعة الأداء المالي بشكل فوري. إجراء تقييم دوري خارجي: لضمان استمرارية التحسين وتطبيق المعايير المحاسبية والرقابية الدولية.

الخلاصة:

يُعدّ تقرير الحوكمة هذا مرآة لالتزام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي بمعايير الحوكمة الرشيدة والشفافية، مع التركيز على إعادة هيكلة المجلس والإدارة التنفيذية لضمان القدرة على مواجهة تحديات السوق. من خلال تعزيز الرقابة الداخلية وتحديث آليات الإفصاح، تسعى الشركة للحفاظ على ثقة المستثمرين وضمان استدامة أعمالها على المدى الطويل. ونأمل انه خلال السنوات القادمة ان يلمس الجميع تأثير استراتيجيات التغيير التي بدأنا بزراعتها.

10. 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
نسرین احمد جوبير العتيبي	تنفيذي	غير مستقل
السادة شركة راية السلام للاستثمارات العقارية	تنفيذي	غير مستقل
السادة شركة الشانزليزية للعقارات	غير تنفيذي	مستقل
السادة شركة بروناني للاستثمارات العقارية	غير تنفيذي	مستقل
السادة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	غير تنفيذي	مستقل

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

عضو مجلس الإدارة	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
السادة شركة راية السلام للاستثمارات العقارية ويمثلها السيد وائل صالح محمود شقيرات	تنفيذي	غير مستقل
السادة شركة الشانزليزية للعقارات ويمثلها السيد رياض عوده عماره العضيلة	غير تنفيذي	مستقل
السادة شركة بروناني للاستثمارات العقارية ويمثلها السيد تامر سلمان عبد أبو السعود	غير تنفيذي	مستقل
السادة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ويمثلها السيد سامر علي خليف الشواورة	غير تنفيذي	مستقل

د. المناصب التنفيذي في الشركة واسماء الاشخاص الذي يشغلونها

السيد زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي
-----------------------------	---------------

هـ، جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت

عضو مجلس الإدارة	الشركات المساهمة العامة المحدودة
السيد سامر علي خليف الشواورة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية
السيد سامر علي خليف الشواورة	شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر

و. اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة
زيد الفراية

ز. أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

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

ح. اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة التدقيق لجنة الترشيحات والمكافآت لجنة الحوكمة ولجنة ادارة المخاطر

لجنة التدقيق

السيد وائل صالح محمود شقيرات	رئيساً
السيد رياض عوده عماره العضيلة	نائب رئيساً
السيد تامر أبو السعود	عضواً

لجنة الترشيحات والمكافآت

رئيساً	السيدة نسرين احمد جويبر العتيبي
نائب رئيساً	السيد وائل صالح محمود شقيرات
عضواً	السيد رياض عوده عماره العضايلة

لجنة الحوكمة

رئيساً	السيدة نسرين احمد جويبر العتيبي
نائب رئيساً	السيد وائل صالح محمود شقيرات
عضواً	السيد تامر ابو السعود

لجنة ادارة المخاطر

رئيساً	السيدة نسرين احمد جويبر العتيبي
نائب رئيساً	السيد وائل صالح محمود شقيرات
عضواً	السيد رياض عوده عماره العضايلة

ي. عدد اجتماعات كل من اللجان خلال العام 2024 مع بيان الاعضاء الحاضرين
لجنة التدقيق: تم عقد (6) اجتماعات خلال العام 2024 وفيما يلي الاعضاء الحاضرين لكل اجتماع

اسم العضو	الاجتماع الاول 2024/6/12	الاجتماع الثاني 2024/11/12	الاجتماع الثالث 2024/11/18	الاجتماع الرابع 2024/11/21	الاجتماع الخامس 2024/11/26	الاجتماع السادس 2024/12/11
السيد وائل شقيرات / رئيس لجنة التدقيق	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد رياض عضايلة / نائب رئيس لجنة التدقيق	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد تامر ابو السعود عضو لجنة التدقيق	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

اجتمعت لجنة التدقيق مع المدقق الخارجي لمرة واحدة مع حضور السادة لجنة التدقيق والسيد المدير العام للشركة بتاريخ
2024/6/12 مع السيد مدقق الحسابات الخارجي.

لجنة الترشيحات والمكافآت: تم عقد (3) اجتماعات خلال السنة وفيما يلي الاعضاء الحاضرين

اسم العضو	الاجتماع الاول 2024/2/11	الاجتماع الثاني 2024/4/23	الاجتماع الثالث 2024/11/20
نسرين العتيبي / رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	حاضر	حاضر	حاضر
السيد وائل شقيرات/ نائب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	حاضر	حاضر	حاضر
السيد رياض عضايلة / عضو لجنة الترشيحات والمكافآت	حاضر	حاضر	حاضر

لم تعقد لجنة الحوكمة المؤسسية اي اجتماع خلال العام 2024.
لم تعقد لجنة ادارة المخاطر اي اجتماع خلال العام 2024.
ل- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين

اسم العضو	الاجتماع الاول 2024/01/13	الاجتماع الثاني 2024/02/6	الاجتماع الثالث 2024/02/24	الاجتماع الرابع 2024/07/4	الاجتماع الخامس 2024/09/29
نسرين احمد جوبير العتيبي/ رئيس مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد وائل صالح محمود شقيرات/ نائب رئيس مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد رياض عوده عماره العضايلة/ عضو مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر	غائب	غائب
السيد تامر سلمان أبو السعود/ عضو مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد سامر علي خليف الشواورة/ عضو مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر	غائب	حاضر

اسم العضو	الاجتماع السادس 2024/11/14	الاجتماع السابع 2024/11/19	الاجتماع الثامن 2024/12/5	الاجتماع التاسع 2024/12/24	الاجتماع العاشر 2024/12/30
نسرين احمد جوبير العتيبي/ رئيس مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد وائل صالح محمود شقيرات/ نائب رئيس مجلس الادارة	غائب	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد رياض عوده عماره العضايلة/ عضو مجلس الادارة	حاضر	حاضر	غائب	حاضر	غائب
السيد تامر سلمان أبو السعود/ عضو مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد سامر علي خليف الشواورة/ عضو مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)
القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية
في ٣١ / كانون الأول / ٢٠٢٤
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن

المحتويات

	تقرير مدقق الحسابات المستقل
<u>قائمة</u>	
أ	قائمة المركز المالي الموحدة
ب	قائمة الدخل الشامل الموحدة
ج	قائمة التغير في حقوق الملكية الموحدة
د	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
<u>إيضاح</u>	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
١ - ١٩	

٢٤٧١/١١٣/١/٣٣٠

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي:
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن

الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١/كانون الأول/٢٠٢٤، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة من رقم (١-١٩)، وبما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى. في رأينا، وباستثناء اثر ما هو مشار اليه في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١/كانون الأول/٢٠٢٤، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

(١) يراعي بان الاستثمار في شركة المستقبل للصناعات الإسمنتية بواقع (٩٧ ٥٠٠) حصة غير مسجل في سجلات وحسابات الشركة.

(٢) يراعى الأثر المالي على نتائج أعمال الشركة الناتج عما يلي:

أ- ما ورد بالإيضاح رقم (١٩) حول الالتزامات المحتملة المترتبة على الشركة والأثر المالي كما ورد في الإيضاح نتيجة عدم استدراك المخصصات اللازمة مقابل الالتزام المحتمل على الشركة نتيجة لما ورد في الإيضاح المذكور.

ب- ما ورد بالإيضاح رقم (٤) حول أرض النجمية وعدم استدراك المخصصات اللازمة للخسارة المحتملة المتعلقة بشراء حصة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية في أرض النجمية.

(٣) يراعى وجود ذمة دائنة لصالح الشركة الأم (شركة الاتحاد لتطوير الأراضي) في سجلات الشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات العقارية) بمبلغ (١ ١٢٩ ١٩٦) دينار لا يقابلها ذمة في سجلات الشركة الأم.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات. نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا المتحفظ حول التدقيق.

أمور التدقيق الأساسية

ان أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي، وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة الحالية. ان هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض ابداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

الاستثمارات العقارية:

يمثل المبلغ الظاهر في القوائم المالية للشركة قيمة الاستثمارات العقارية المملوكة للمجموعة، وقيمة تلك الاستثمارات تشكل أهمية نسبية عالية ضمن الموجودات غير المتداولة للشركة.

أهم إجراءات التدقيق التي قمنا بها للتحقق من صحة أرصدة الاستثمارات العقارية:

• دراسة وفحص أنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بالعمليات المالية الخاصة بالاستثمارات العقارية.

تابع /شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - القوائم المالية الموحدة لسنة ٢٠٢٤

- اجراء دراسة تحليلية ومستندية لأرصدة وحركات الإضافات والاستبعادات التي تمت على حسابات الاستثمارات العقارية وربطها مع الحسابات ذات العلاقة.
- التحقق من الوجود الفعلي وملكية المجموعة لتلك الاستثمارات .
- دراسة تقديرات الإدارة ونسب الاستهلاك الخاصة بتلك الاستثمارات ودراسة تقارير التقييم المعدة من المخمينين العقاريين .
- التحقق من عدم وجود مؤشرات تدني في قيمة الاستثمارات العقارية تستوجب اجراء فحص تدني للقيمة .
- التحقق من صحة العرض والإفصاح والسياسات المحاسبية بما يتفق مع معايير التقارير المالية الدولية .

فقرة توكيدية :

- (١) تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية (٢٩٢ ٥٧٣ ٤) دينار كما في ٣١/كانون الأول /٢٠٢٤ (إيضاح رقم ٤) ، مع العلم ان الاستثمارات العقارية يوجد عليها حجز من قبل عدة جهات حكومية .
- (٢) يراعى ما ورد بالإيضاح رقم (٥) بخصوص الاستثمار في صندوق أبراج كابيتال وعدم وجود سند ملكية بالاستثمار .
- (٣) هنالك دعاوى حقوقية متبادلة ما بين الشركة وأصحاب الذمم ذات العلاقة (إيضاح رقم ٨) ويرأى محامي الشركة وبالنظر إلى البيانات المقدمة في الدعوى والتي تثبت صحة مطالبة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي برصيد الذمة القائمة بذمة الشركات ذات العلاقة فإنه وعلى الرغم من صعوبة التكهّن بالنتيجة المحتملة لهذه الدعوى، إلا أنه من وجهة نظر محامي الشركة فإنه يرى أن الشركة تتمتع بموقف قانوني جيد جداً قد يترتب عليه الحكم لها بالمبلغ المطالب به مع الفائدة والرسوم والأتعاب، وفيما يتعلق بالادعاء المتقابل والذي تطالب به الأطراف ذات العلاقة، فإنه وحسب تقديره لما قدم من دفاع في هذه الدعوى أن الادعاء المتقابل لا يستند إلى سبب قانوني صحيح ويعتقد أن هذه المطالبة سيتم ردها بالنتيجة. (كما تم الحصول على كتاب حجز تحفظي على الشركتين أصحاب الذمم ذات العلاقة الوارد ذكرها بالإيضاح رقم ٨) وتم استيفاء جميع مراحل الطعن بقرار الحجز على أموال المدعى عليها وأصبح قطعياً .
- (٤) يراعى وجود فروقات بالأرصدة الافتتاحية ما بين القوائم المالية الموحدة للشركة كما في ٣١/كانون الأول /٢٠٢٢ وسجلات الشركة والشركات التابعة فيما يتعلق بحسابي الأرباح والخسائر المدورة والاحتياطي الإجباري وذمة الشركة التابعة شركة آدم للاستثمارات العقارية ، وبالتالي يتوجب تعديل سجلات الشركة بما يتلائم مع الأرصدة الظاهرة في البيانات المالية كما ويراعى عدم ترويدنا بما يفيد سبب وطبيعة تعديل أرقام المقارنة المعدلة لسنة ٢٠٢٢ والظاهرة في قائمة المركز المالي (قائمة أ) ، علماً بأنه قد تم عكس اثر التعديل والبالغ (٠١٢ ٧٠٨ ٤) دينار في عام ٢٠٢٣ وإعادة الوضع على ما كان عليه ضمن المركز المالي كما في ٣١/٣/٢٠٢٣ ، مع مراعاة ان الأرصدة الافتتاحية كما في ٣١/١٢/٢٠٢٣ للشركة التابعة (شركة تاج المدينة للإسكان) تظهر عدم استدراك احتياطي اجباري من الأرباح المتحققة من السنوات السابقة .

معلومات أخرى :

ان الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، وتتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي ولا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها ، ولا يشمل رأينا المتحفظ حول القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد أو الاستنتاج حولها .

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة ، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، حيث 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 أخطاء جوهرية .

مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي والذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية موحدة، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ .

ان الإدارة مسؤولة عند إعداد القوائم المالية الموحدة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام اساس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء وجود نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو لإيقاف اعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك .

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الاشراف على إجراءات التقارير المالية .

تابع /شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - القوائم المالية الموحدة لسنة ٢٠٢٤

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

ان اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا المتحفظ .

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، ان وجد .

ان الاخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريه إذا كانت، بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة .

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا المتحفظ . ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية .
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة .
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة .
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار . إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة ، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا . ان استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق . ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار .
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل .
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الاعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة . نحن مسؤولون عن توجيهه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة . نحن نبقي مسؤولين بالمطلق عن تقرير التدقيق .

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بخصوص نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا .

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت .

من تلك الأمور التي تم ايصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية . نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر ، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود اثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات .

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة المرفقة واننا نوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد في فقرة أساس الرأي المتحفظ والفقرة التوكيدية .

دويك وشركاه (ACC)
شركة التجمع للاستشارات والتدقيق
رفيق توفيق الدويك
إجازة ممارسة رقم ٣٨٦



٢٩ نيسان ٢٠٢٦
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة (أ)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول / ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣

٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		الموجودات غير المتداولة
٣ ٢٥٦	٦ ٤٥٩	٣	الممتلكات والألات والمعدات
٣ ١١٤ ٧١٢	٣ ١١٤ ٧١٢		مشروع تحت التنفيذ
٣٩ ٤٢٦ ٩٤٣	٣٨ ٤٩٢ ٥٤٥	٤	استثمارات عقارية
١ ٤٣٨ ٥٢٣	١٨٢ ٣٧٩	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
١٦ ٥٧٥ ٣٠٢	١٦ ٦٣٣ ١٩٤	٨	خلال بنود الدخل الشامل الآخر
			ذمم اطراف ذات علاقة
٦٠ ٥٥٨ ٧٣٦	٥٨ ٤٢٩ ٢٨٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٧٩١ ٣٦٣	٨٠٢ ٧٢١	٦	نقد ونقد معادل
٣٧٥ ٣٢٩	٣٣٣ ٨٨٦	٧	ذمم مدينة ، صافي
٣٢٣ ٥٤٩	٣٥٧ ٦٢٩	٩	أرصدة مدينة أخرى
١ ٤٩٠ ٢٤١	١ ٤٩٤ ٢٣٦		مجموع الموجودات المتداولة
٦٢ ٠٤٨ ٩٧٧	٥٩ ٩٢٣ ٥٢٥		مجموع الموجودات
=====	=====		
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	١٠	راس المال
٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	١٠	علاوة اصدار
٢ ٤٧٨ ٧٣٥	٢ ٤٤٣ ٧٣٥	١٠	احتياطي أجبائي
١ ٤٩٥ ٧٤٥	١ ٤٩٥ ٧٤٥	١٠	احتياطي اختياري
١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٣٠٩ ٢٨٧		احتياطي عام
(٤ ٧٢٤ ٦٧٣)	(٣ ٦٤٢ ٥٤١)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
١٨٥ ١٢٧	(١ ٢٢٣ ٣٧٤)		من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
٤٧ ٠٦٣ ٠٠٩	٤٦ ٧٠١ ٦٤٠		(خسائر) أرباح مدورة
١٢٨ ٣٢٧	٠٠٠		حقوق ملكية الشركة الأم
			حقوق غير المسيطرين
٤٧ ١٩١ ٣٣٦	٤٦ ٧٠١ ٦٤٠		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٨ ٦٠٢ ١٨٠	٦ ٥٨١ ٥٠٨	١١	قرض طويل الأجل
٨ ٦٠٢ ١٨٠	٦ ٥٨١ ٥٠٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	١١	قرض قصير الأجل
٤ ٢٣٥ ٤١٩	٤ ٦٢٩ ٨٣٠	١٢	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢٠ ٠٤٢	١٠ ٥٤٧		بنوك دائنة
٦ ٢٥٥ ٤٦١	٦ ٦٤٠ ٣٧٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٦٢ ٠٤٨ ٩٧٧	٥٩ ٩٢٣ ٥٢٥		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
=====	=====		

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

قائمة (ب)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنتين المنتهيتين
في ٣١/كانون الأول/ ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	بنود الدخل الشامل:
دينار أردني	دينار أردني		إيرادات إيجارات
٣ ٤٧٧ ٧٥٤	٣ ٥٢١ ٢٥٢		كلفة إيرادات إيجارات
(٦٤٢ ٤٠٥)	(٦٢٤ ٩١٤)		مصاريف فندق الكومودور
(٥٠ ٤٦٠)	(٤٤ ٦٢١)		اجمالي ربح التشغيل
٢ ٧٨٤ ٨٨٩	٢ ٨٥١ ٧١٧		خسائر استبعاد استثمار في شركات تابعة
...	(٦٨٠ ١٢٠)	د/١٩	مصاريف إدارية وعمومية
(٤٢٩ ٣٣٧)	(٥٨١ ٧٠٨)	١٣	مصاريف تمويل
(١ ٠٤٧ ٩٥١)	(٩٢٤ ١١٠)		إيرادات أخرى
...	٣٦ ٠٦٦		ربح السنة قبل الضريبة والمخصصات/الدخل الشامل
١ ٣٠٧ ٦٠١	٧٠١ ٨٤٥		مخصص ضريبة الدخل
(٣٣٣ ٨٨٣)	(٣١ ٢٢١)		المساهمة الوطنية لسداد الدين العام
(١٧ ٦٧٠)	(٢ ٥٨١)		ربح السنة بعد الضريبة والمخصصات/الدخل الشامل
٩٥٦ ٠٤٨	٦٦٨ ٠٤٣		بنود الدخل الشامل الأخرى
			فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة
			العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
(٥٦٤ ٠٩٥)	١ ٠٨٢ ١٣٢		خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
(١٣٢ ٤٣٨)	(١ ٧٦١ ٦١٤)		من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
(٦٩٦ ٥٣٣)	(٦٧٩ ٤٨٢)		مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
٢٥٩ ٥١٥	(١١ ٤٣٩)		مجموع الدخل الشامل للسنة
=====	=====		
%٠.٦٢	...		العائد على السهم من الدخل الشامل للسنة
٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩		المتوسط المرجح لعدد الأسهم
=====	=====		

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

قائمة (د)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنتين المنتهيتين
في ٣١ كانون الأول / ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣

٢٠٢٣ دينار اردني	٢٠٢٤ دينار اردني	البيان
		<u>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</u>
٢٥٩ ٥١٥	(١١ ٤٣٩)	مجموع الدخل الشامل للسنة
		<u>تعديلات :</u>
٨ ١٣٦	٢ ٠٧٠	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٤٥٧ ٢٩٤	٤٥٥ ٤٨٢	استهلاكات استثمارات عقارية
٥٦٤ ٠٩٥	(١ ٠٨٢ ١٣٢)	فروقات تقييم موجودات مالية
٠٠٠	(٥٠٠)	تعديل رصيد الأرباح والخسائر المدورة
٠٠٠	(٤٧٧ ٧٥٧)	خسائر استبعاد الاستثمار في شركة تابعة
١ ٢٨٩ ٠٤٠	(١ ١١٤ ٢٧٦)	(خسارة) ربح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
٤٣ ٧٤٥	(٥٠ ٥٢٩)	نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(٨ ٦٦٢)	٣٩٤ ٤١١	نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
١ ٣٢٤ ١٢٣	(٧٧٠ ٣٩٤)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</u>
(٤٥ ٩٤٦)	(٥ ٢٧٣)	ممتلكات وآلات ومعدات
٢١٢ ٤٠١	٢ ٣٣٨ ٢٧٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
(٤ ١٨١)	٠٠٠	مشروع تحت التنفيذ
١٤٨ ٠٨٩	٤٧٨ ٩١٦	استثمارات عقارية
٣١٠ ٣٦٣	٢ ٨١١ ٩١٩	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		<u>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</u>
(١ ٦٠٤ ١٨٤)	(٢ ٠٢٠ ٦٧٢)	قرض
٢٠ ٠٤٢	(٩ ٤٩٥)	بنوك دائنة
(١ ٥٨٤ ١٤٢)	(٢ ٠٣٠ ١٦٧)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٥٠ ٣٤٤	١١ ٣٥٨	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٧٤١ ٠١٩	٧٩١ ٣٦٣	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٧٩١ ٣٦٣	٨٠٢ ٧٢١	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
=====	=====	

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم وتقرأ معها"

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
لعام ٢٠٢٤

١- تأسيس الشركة وطبيعة اعمالها :

أ- تأسيس الشركة :

تأسست شركة الاتحاد لتطوير الأراضي كشركة مساهمة عامة محدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى مراقبة الشركات بوزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١/آب/١٩٩٥، علماً بأن رأس مال الشركة يبلغ (١٢٩ ٠٦٥ ٤٢) دينار اردني مقسم الى (١٢٩ ٠٦٥ ٤٢) سهم .

ب- تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤/ نيسان /٢٠٢٦ وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

ج- غايات الشركة وطبيعة اعمالها :

إقامة وإدارة المؤسسات السياحية واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة واستثمار الفنادق .

٢- السياسات المحاسبية الهامة :

تم عرض القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات ذات العلاقة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وفيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

أ- معايير التقارير المالية المعدلة :

قامت الشركة بتطبيق التعديلات على متطلبات المعايير الصادرة سابقاً عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات المحاسبية الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية بتاريخ نفاذها والتي أصبحت سارية المفعول خلال السنة الحالية وهي:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) الأدوات المالية : الإفصاحات .
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار .
- معيار المحاسبة الدولي رقم (١) عرض القوائم المالية .
- معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) قائمة التدفقات النقدية .

ب- أسس اعداد القوائم المالية الموحدة :

- ♦ تم اعداد القوائم المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية .
- ♦ تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة .
- ♦ ان الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

وفيما يلي أسس توحيد القوائم المالية:

- (١) تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والشركات الخاضعة لسيطرتها، وتحقق السيطرة في حال كان للشركة الأم السلطة على الشركة المستثمر فيها، وتعرضها (حق التصرف) للعوائد المختلفة الناتجة عن استثمارها في الشركة المستثمر فيها، ولها حقوق في تلك العوائد، وكذلك لديها القدرة على استخدام سيطرتها للتأثير على عوائد الشركة المستثمر بها، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة .
- (٢) يتم اعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم . إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم اجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة للتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم .
- (٣) يتم توحيد نتائج اعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة . يتم توحيد نتائج اعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل الشامل الموحدة حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة .

٤) تمتلك الشركة عدد من الشركات التابعة وتفاصيلها كالتالي :

اسم الشركة	نسبة التملك	رأس المال
شركة النبال للإسكان " شركة ذات مسؤولية محدودة "	%١٠٠	٣٠ . ٠٠٠
شركة آدم للاستثمارات العقارية " شركة ذات مسؤولية محدودة "	%١٠٠	٣٠ . ٠٠٠
شركة براديس للصناعات المعمارية " شركة ذات مسؤولية محدودة "	%١٠٠	١٠٠ . ٠٠٠
شركة الماحلة للاستثمارات العقارية " شركة ذات مسؤولية محدودة "	%١٠٠	١ . ٠٠٠
شركة الفريط للاستثمارات العقارية " شركة ذات مسؤولية محدودة "	%١٠٠	١ . ٠٠٠
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية " شركة ذات مسؤولية محدودة "	%١٠٠	١ . ٠٠٠
شركة تاج المدينة للإسكان " شركة ذات مسؤولية محدودة "	%١٠٠	٥٠ . ٠٠٠

ج- استثمارات عقارية :

يتم اتباع طريقة التكلفة في قياس الاستثمارات العقارية بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم - عدا الأرض ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في بيان الدخل، ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية بنسبة (٢%) سنوياً .

د- الممتلكات والآلات والمعدات :

يتم اثبات كافة الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية مطروحا منها - باستثناء الأراضي - الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض دائم في قيمتها، وتتبع الشركة طريقة القسط الثابت في احتساب الاستهلاك على الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام متوسط النسب السنوية التالية:

النسبة الاستهلاك	البنيان
٢٪	مباني وإنشاءات
٩٪ - ١٠٪	أثاث وديكور
١٢٪ - ٢٠٪	كمبيوترات وآلات وأجهزة ومعدات
١٥٪	سيارات

في حالة استبعاد أي من الممتلكات والآلات والمعدات فيتم حذف القيمة المسجلة للأصل المستبعد والاستهلاك المتراكم بتاريخ الاستبعاد من الحسابات وترحل النتيجة سواء ربح أو خسارة إلى قائمة الدخل الشامل . يتم رسمة الإضافات والتحسينات المادية بالتكلفة، أما مصاريف الصيانة والتصليح فيتم تحميلها على العمليات الجارية حال حدوثها .

٥- تحقيق الإيرادات :

يتم إثبات الإيرادات بتاريخ تقديم الخدمة أو بيع السلعة . أما الإيرادات الأخرى والمصاريف الأخرى فيتم إثباتها بتاريخ الاستحقاق .

٦- الذمم المدينة:

تسجل الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل المبالغ المقدّر عدم تحصيلها، يتم عمل تقدير للديون المشكوك في تحصيلها وتشطب الديون المعدومة عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيلها .

٧- الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع:

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم .

٨- النقد والنقد المعادل :

لأهداف إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن بند النقد والنقد المعادل يتمثل في النقد في الصندوق والحسابات الجارية والودائع لدى البنوك . يطرح من بند النقد والنقد المعادل حسابات البنوك المكشوفة التي تتذبذب بين المدين والدائن خلال السنة .

٩- استخدام التقديرات :

يتطلب إعداد القوائم المالية المرفقة القيام بتقديرات واجتهادات لبعض البنود في القوائم المالية عند تطبيق السياسات المحاسبية ومن أمثلة ذلك تقدير مخصص التدني للديون كما تقوم الإدارة بإجراء تقديرات مستقبلية لأموال غير مؤكدة في نهاية السنة المالية والتي قد تؤدي إلى مخاطر هامة ومن المحتمل ان تتسبب في اجراء تعديلات جوهرية في أرصدة الموجودات والمطلوبات الظاهرة في القوائم المالية خلال السنة القادمة ومن أمثلة ذلك المخصصات المختلفة والقضايا والمطالبات المقامة على الشركة .

١٠- الأدوات المالية:

تعرف الأداة المالية بأنها أي عقد ينتج عنه أصل مالي في منشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية في منشأة أخرى، تتألف الأدوات المالية للشركة بشكل رئيسي من النقد وأرصدة البنوك والذمم المدينة والدائنة والأوراق المالية .

٣- الممتلكات والآلات والمعدات :

البـيـنـان	أثاث وديكور	كمبيوترات وآلات وأجهزة ومعدات	سيارات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
رصيد ٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٢٢ ٦٥٤	٣٩٥ ٥١٥	٨٦ ١٨٥	٧٠٤ ٣٥٤
اضافات	١ ٠٦٠	٤ ٢١٣	...	٥ ٢٧٣
رصيد ٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٢٣ ٧١٤	٣٩٩ ٧٢٨	٨٦ ١٨٥	٧٠٩ ٦٢٧
الاستهلاك المتراكم				
رصيد ٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٢٢ ٢٩٢	٣٩٣ ٨٩٢	٨٤ ٩١٤	٧٠١ ٠٩٨
استهلاك السنة	١٦٨	٦٣١	١ ٢٧١	٢ ٠٧٠
رصيد ٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٢٢ ٤٦٠	٣٩٤ ٥٢٣	٨٦ ١٨٥	٧٠٣ ١٦٨
صافي القيمة الدفترية ٢٠٢٤	١ ٢٥٤	٥ ٢٠٥	...	٦ ٤٥٩
صافي القيمة الدفترية ٢٠٢٣	٣٦٢	١ ٦٢٣	١ ٢٧١	٣ ٢٥٦

٤- استثمارات عقارية :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	البيان
دينار اردني	دينار اردني	
٤٦ ٦٥٥ ٢١٠	٤٦ ١٧٦ ٢٩٥	كلفة الاستثمارات العقارية
(٧ ٢٢٨ ٢٦٧)	(٧ ٦٨٣ ٧٥٠)	يطرح: الاستهلاك المتراكم
٣٩ ٤٢٦ ٩٤٣	٣٨ ٤٩٢ ٥٤٥	صافي القيمة الدفترية
=====	=====	

- تمثل الحركة التي تمت على كلفة الاستثمارات العقارية خلال السنة الحالية ٢٠٢٤ استبعاد أثر تكلفة شراء الاستثمار في الشركة التابعة (شركة براديس للمقاولات الإنشائية) التي تمت تصفيتها خلال سنة ٢٠٢٤ حيث تم سابقاً الاعتراف بتكلفة هذا الاستثمار عند توحيد البيانات المالية في السنوات السابقة ضمن بند استثمارات عقارية .
- يتضمن هذا البند أراضي مرهونة لصالح البنك الاستثماري بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة (١٧ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا .
- في رأي الإدارة ان القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والمشروع تحت التنفيذ (مشروع الزاره) بناء على متوسط تقديرات المخمينين الداخليين والخارجيين تبلغ (١٤ ٤٠١ ٧٦) دينار تقريباً كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١ .
- يتضمن بند الاستثمارات العقارية أراضي مسجلة باسم عدة اطراف أخرى حصلت المجموعة على حق الانتفاع بها كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	البيان
دينار اردني	دينار اردني	
٤ ٢٩٢ ٥٧٣	٤ ٢٩٢ ٥٧٣	أراضي

- (١) أن الاستثمارات العقارية يوجد عليها حجز من قبل عدة جهات حكومية .
- (٢) من ضمن الاستثمارات العقارية يوجد قطعة أرض (أرض النجمة) مسجلة باسم الشركة وشركة الاتحاد للاستثمارات المالية حيث لم يتم حتى تاريخ البيانات المالية التنازل عن الحصة المسجلة باسم شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لصالح الشركة على الرغم من شراء الشركة لحصة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وتسديد الشركة لقيمة الحصة بالكامل، وتم لاحقاً إلقاء الحجز على حصة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية في قطعة الأرض المشار إليها باعلاه نتيجة التزامات مالية للغير ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بموجب الدعوى رقم ٢٠٢٤/٥٩١ وحفاظاً على حقوق الشركة تم مؤخراً إقامة دعوى مطالبة مالية رقم (٢٠٢٤/٩٧٦٧) لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وموضوع الدعوى مطالبة مالية بقيمة (١ ٨٧٥ ٠٠٠) دينار والتي تمثل قيمة المبلغ المسدد خلال العام ٢٠٠٧ من الشركة مقابل شراء حصة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية في قطعة أرض النجمة (وذلك حسب ما ورد من المستشار القانوني للشركة) .

٥- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	البيان
دينار اردني	دينار اردني	
٦ ١٦٣ ١٩٦	٣ ٨٢٤ ٩٢٠	كلفة أدوات حقوق ملكية
(٤ ٧٢٤ ٦٧٣)	(٣ ٦٤٢ ٥٤١)	تسوية القيمة العادلة
<u>١ ٤٣٨ ٥٢٣</u>	<u>١٨٢ ٣٧٩</u>	المجموع
=====	=====	

* يتضمن الإيضاح أعلاه الاستثمار في صندوق أبراج كابيتال الذي تم بموجب قرار مجلس إدارة رقم ٢٠١٦/٢١ تاريخ ٢٠١٦/١٠/٦ بمبلغ (١ ٧٤٠ ٠٠٠) دينار، مع العلم انه تم استدراك مخصص تدنى بكامل قيمة الاستثمار، مع مراعاة عدم وجود سند ملكية بالاستثمار المذكور *

٦- نقد ونقد معادل :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	البيان
دينار اردني	دينار اردني	
٨٩٤	٢ ٠٠٠	سلفة نثرية
٧٩٠ ٤٦٩	٨٠٠ ٧٢١	نقد لدى البنوك
<u>٧٩١ ٣٦٣</u>	<u>٨٠٢ ٧٢١</u>	المجموع
=====	=====	

-٧- ذمم مدينة بالصافي :

البيان	٢٠٢٤ دينار أردني	٢٠٢٣ دينار أردني
ذمم مدينة	١ ٣٩٤ ١٥٠	١ ٤٣٥ ٥٩٣
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(١ ٠٦٠ ٢٦٤)	(١ ٠٦٠ ٢٦٤)
صافي الذمم	٣٣٣ ٨٨٦	٣٧٥ ٣٢٩
	=====	=====

-٨- ذمم أطراف ذات علاقة :

البيان	نوع العلاقة	نوع التعامل	٢٠٢٤ دينار أردني	٢٠٢٣ دينار أردني
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	تملك اكثر من ٥٠٪ من أسهم الشركة	استثماري	١٢ ٢٦٨ ٠٠٧	١٢ ٢٦٧ ٩٨٣
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	مسيطر عليها من قبل عضو مجلس إداره	استثماري	٦ ٢٦٠ ٨١٠	٦ ٢٠٢ ٩٤٢
المجموع			١٨ ٥٢٨ ٨١٧	١٨ ٤٧٠ ٩٢٥
ينزل: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها			(١ ٨٩٥ ٦٢٣)	(١ ٨٩٥ ٦٢٣)
الصافي			١٦ ٦٣٣ ١٩٤	١٦ ٥٧٥ ٣٠٢
			=====	=====

٩- أرصدة مدينة أخرى :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٤ ١٥٣	١٦٤ ١٥٣	أمانات ضريبة دخل
٦٦ ٥٢٧	٩٣ ٥٢٨	شيكات برسم التحصيل
٧٤ ٦٩٧	٨١ ٧٧٦	تأمينات مستردة
١٧ ٩٣٠	١٧ ٩٣٠	نم موظفين
٢٤٢	٢٤٢	أمانات ضريبة مبيعات
٣٢٣ ٥٤٩	٣٥٧ ٦٢٩	المجموع
=====	=====	

١٠- رأس المال والاحتياطيات :

- أ- رأس المال :
 طرأت عدة تعديلات على رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع ليصبح (١٢٩ ٠٦٥ ٤٢) دينار أردني مقسم إلى (١٢٩ ٠٦٥ ٤٢) سهم .
- ب- علاوة الإصدار :
 يمثل هذا البند الفرق ما بين القيمة الاسمية للأسهم المطروحة للاكتتاب وإجمالي القيمة المستوفاة من المكتتبين بتلك الأسهم .
- ج- الاحتياطي الإجباري :
 تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب والمخصصات بنسبة ١٠٪ .
- د- الاحتياطي الاختياري :
 تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب والمخصصات ويخضع لموافقة الهيئة العامة للمساهمين عند اقتطاعه وتوزيعه أو التصرف به طبقاً لأحكام قانون الشركات النافذ .

١١- القرض:

البيان	أقساط قروض تسدد		المجموع	
	خلال عام	بعد عام	٢٠٢٤	٢٠٢٣
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
قرض البنك الاستثماري	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٥٨١ ٥٠٨	٨ ٥٨١ ٥٠٨	١٠ ٦٠٢ ١٨٠
المجموع	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٥٨١ ٥٠٨	٨ ٥٨١ ٥٠٨	١٠ ٦٠٢ ١٨٠

وقعت الشركة خلال العام ٢٠١٨ اتفاقية قرض مع البنك الاستثماري بمبلغ (١٧ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار وبفائدة سنوية (٨٪) لتسديد الالتزامات البنكية الممنوحة للشركة من قبل البنك الأردني الكويتي وتسديد حسابات الهامش للشركة وشركاتها الشقيقة لدى شركات الوساطة المالية إضافة إلى تمويل غاياتها مقابل تقديم رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة (١٧ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار على قطعة ارض (أراضي ومباني ايكيا) وتنازل عدلي عن إيجارات مبنى ايكيا لصالح البنك بموجب حوالة حق أصولية على إيجار الشركة ايكيا حيث تم الاتفاق على ان يتم تسديد القرض بموجب (١٦) قسط تستحق في ٥/٣٠ و ١١/٣٠ من كل عام اعتباراً من ٢٠١٨/١١/٣٠ وتم خلال العام ٢٠٢٢ إعادة جدولة تسديد رصيد القرض المتبقي والبالغ (١٢ ١٠٠ ٠٠٠) دينار ليتم تسديده بموجب (١٢) قسط تدفع في ٥/٣٠ و ١١/٣٠ من كل عام وقيمة كل دفعة (١ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار باستثناء الدفعة الأولى المستحقة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٣٠ والبالغة (٩٠٠ ٠٠٠) دينار.

١٢- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	البيان
دينار اردني	دينار اردني	
٢٦٧ ٦٠٨	١ ٠٤٤ ٦٧٧	ذمم دائنة
١ ٣١٧ ٣٥٤	١ ٣٣٠ ٤٦٣	إيرادات مقبوضة مقدماً
١ ٠٧٣ ٤٦٤	١ ٠٣٨ ٥٥٩	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
١ ٠٢٤ ١٥٩	٥٦٨ ٣٢١	مخصصات ومصاريف مستحقة
٢٤٩ ٩٠٦	٣٤٦ ٠٢٥	شيكات مؤجلة
٣٠٢ ٩٢٨	٣٠١ ٧٨٥	أمانات مساهمين
<hr/>	<hr/>	
٤ ٢٣٥ ٤١٩	٤ ٦٢٩ ٨٣٠	المجموع
=====	=====	

١٣- مصاريف إدارية وعمومية :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	البيان
دينار اردني	دينار اردني	
١٠٧ ٧٩٤	٢٦٤ ٦٧٤	أتعاب مهنية واستشارات
٩٩ ٦٤٧	١٣٨ ٨٥٨	رواتب وأجور ومحلفاتها
٨٧ ٩٩٧	٧٦ ٤٥٨	رسوم ورخص واشتراكات
٣٧ ١٢٠	٤٢ ٢٢٠	أتعاب تدقيق سنوات سابقة
٣ ٣٨٠	١٣ ٨٧٢	متفرقة
١١ ٦٠٠	١١ ٦٠٠	أتعاب تدقيق السنة الحالية للشركة الأم
٨٧٨	٩ ٠٨٦	تأمين
٦ ٩٦٠	٦ ٩٦٠	أتعاب تدقيق الشركات التابعة *
٤ ٧٥٣	٥ ٧٩٥	نظافة وضيافة
٣ ٦٤٨	٥ ٦٤٤	صيانة
٦ ٦٢٨	٢ ٢٩٣	مياه وكهرباء
٨ ١٣٦	٢ ٠٧٠	استهلاك
١ ٠١٠	٩٠٣	بريد وهاتف
٤٩٢	٧٧٥	قرطاسية ومطبوعات
٢ ٦١١	٥٠٠	مصاريف اجتماعات الهيئة العامة
٣٠ ٣٤٨	٠٠٠	تعويض نهاية خدمة
١٦ ٣٣٥	٠٠٠	مصاريف سنوات سابقة
٤٢٩ ٣٣٧	٥٨١ ٧٠٨	المجموع
=====	=====	

*قررت إدارة الشركة تحمل أتعاب تدقيق الشركات التابعة والبالغة (٦ ٩٦٠) دينار ٠

١٤- قضايا المجموعة :

القضايا المتعلقة بضم أطراف ذات العلاقة :

- هنالك قضية مقامة من قبل الشركة ضد شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (م.ع.م) بموضوع مطالبة مالية برصيد الالتزامات القائمة بذمة المدعى عليها والتي تبلغ (٦ ١٤٥ ٠٧٣) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٣ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار وبيناتها في الادعاء المتقابل.
- هنالك قضية مقامة من قبل الشركة ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية (م.ع.م) بموضوع مطالبة مالية برصيد الالتزامات القائمة بذمة المدعى عليها والتي تبلغ (١٢ ٢٦٧ ٠٩٩) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٣ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار.

وبرأي محامي الشركة فإنه من الصعب التكهن بالنتيجة المحتملة لهذه القضايا الا ان موقف الشركة فيها جيد جداً والادعاء المتقابل من الطرف الآخر للدعوى سيتم رده .

١٥- القطاعات التشغيلية :

- تقوم الشركة بممارسة اعمالها من خلال نشاط رئيسي يتمثل في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة الى انشاء وتملك وتشغيل واستثمار الفنادق .

١٦- ضريبة الدخل :

- تمت مناقشة وتسوية نتائج أعمال الشركة حتى نهاية عام ٢٠١٧ مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات .
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٣ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة سجلات الشركة عن تلك الأعوام وحتى تاريخه .

١٧- الأدوات المالية :

أ- القيمة العادلة:

- إن القيمة الدفترية للأدوات المالية المتمثلة في النقد، الذمم المدينة والدائنة، والقروض تقارب قيمتها العادلة .
- وتبين الإيضاحات حول هذه القوائم المالية القيم العادلة لهذه الأدوات المالية، كما تبين بعض السياسات المحاسبية الطرق المستخدمة في تقييم هذه الأدوات .

ب- مخاطر الائتمان:

- تحتفظ الشركة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ائتمان مناسب .

ج- مخاطر السعر:

• مخاطر سعر السوق:

- وتعرف بأنه الخطر الذي ينتج عنه تقلب في قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار السوق . إن الأدوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطرة سعر السوق .

• مخاطر تقلبات العملة :

- يعرف خطر تقلبات العملة بأنه الخطر الناتج عن تذبذب في قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في سعر صرف العملات . إن المخاطرة المتعلقة بالأدوات المالية المسماة بالدولار الأمريكي متدنية نظراً لثبات سعر صرف الدينار الأردني مقابل الدولار الأمريكي، أما مخاطر العملات الأخرى فيتم معالجتها في القوائم المالية .

• مخاطرة سعر الفائدة :

- إن الأدوات المالية في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر أسعار الفوائد باستثناء التسهيلات والتسهيلات البنكية الخاضعة لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة .

١٨- عام:

- أ- تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتلائم وأرقام السنة الحالية ومن ضمنها إعادة تصنيف بعض بنود الموجودات الثابتة وتصنيفها كاستثمارات عقارية .
- ب- يراعى اثر تعليمات هيئة الأوراق المالية وقانون الشركات الأردني فيما يتعلق باحتساب الاحتياطات والمخصصات على الأرباح المتحققة فقط مع مراعاة القيود المفروضة على توزيع الأرباح غير المتحققة واحتجاز جزء من الأرباح المدورة لمقابلة القيم السالبة في قائمة التغير في حقوق الملكية .

١٩- الالتزامات المحتملة والأحداث اللاحقة:

- أ- هنالك التزام على الشركة التابعة (شركة آدم للاستثمارات العقارية) يتمثل بكفالة الشركة للقرض الممنوح لشركة الاتحاد للاستثمارات المالية عام ٢٠١٤ مقابل رهن عقاري ل احد أراضي الشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات العقارية) وبتاريخ ٢٠٢٤/١/١٦ قامت الشركة التابعة بتوجيه كتاب لشركة الاتحاد للاستثمارات المالية لرفع إشارة الرهن عن قطعة الأرض المشار إليها وبتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٤ اتخذت الشركة التابعة قراراً بالمباشرة بالإجراءات القانونية اللازمة ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لرفع إشارة الرهن عن قطعة الأرض مع العلم ان بنك لبنان والمهجر قام مؤخراً بعملية التنفيذ على سند رهن قطعة الأرض ، وبعد مراجعة ملف القضية المقامة من قبل البنك تبين بأن البنك قام بإرسال إخطار صادر عن دائرة التنفيذ للشركة التابعة مفاده المطالبة بتسديد مبلغ (٣ ٢٠٠ ٠٠٠) دينار والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة - ان وجدت- وتبين بأن الشخص الذي قام باستلام هذا التبليغ لا تربطه أية صلة بالشركة التابعة وبتاريخ ٢٠٢٤/٦/٦ تم توجيه إنذار من الشركة التابعة الى شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لفك الرهن عن قطعة الأرض وتم استلامه من قبل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وبتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٣ صدر قرار طلب تنفيذي ببطالان علم وخبر تبليغ الإخطار التنفيذي والإجراءات التي تمت بمقتضاه فيما يتعلق بالإخطار الصادر بناء على طلب بنك لبنان والمهجر .
- تم إقامة الدعوى التنفيذية المقامة من قبل بنك لبنان والمهجر ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وضد شركة ادم للاستثمارات العقارية بصفتها كفيل عقاري بموجب سند رهن للعقار للقطعة رقم (٧٥٧) حوض حنو الصوفية رقم (١١) قرية وادي السير من أراضي غرب عمان ورقم الدعوى التنفيذية (٢٠٢٤/١٩٨١) .
- وكانت نتيجة الدعوى هي تسجيل العقار باسم المزاول الأخير بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٥ وان شركة ادم تملك حق استرداد العقار خلال ستة اشهر من تاريخ ٢٠٢٥/٢/٥ مقابل إيداع قيمة المبالغ المحكوم بها .
- لاحقاً، قامت شركة ادم بتقديم شكوى مع شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بخصوص جنائية استثمار الوظيفة وجنحة الإهمال بالوظيفة حيث قرر فيها المدعى العام إيقاع الحجز التحفظي على قطعة ارض رقم (٣٤) سابقاً حوض حنو قطعة الأرض رقم (٧٥٧) حالياً وعلى ضوء الحجز التحفظي وتم تقديم طلب وقف إجراءات التنفيذ بالقضية رقم (٢٠٢٤/١٩٨١) هذا ولم يتم البت في القضية حتى تاريخ القوائم المالية، علماً بأنه وحسب آخر سند تسجيل لقطعة الأرض والمستخرج من سجلات دائرة الأراضي والمساحة بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٩ تبين بأن القطعة لا تزال مملوكة لشركة ادم للاستثمارات العقارية .

ب- هنالك قضية مرفوعة على الشركة وموضوع القضية مشروع سكني مملوك للشركة التابعة (شركة النبال للإسكان) مقام على القطعة رقم (٨٠٩) حوض (١٨) وداي صقره من أراضي عمان ، وتم بيع القطعة وما عليها من بناء في عام ٢٠٠٩ الى السيد علي خير المعاني بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل، ولم يقم السيد علي خير المعاني بنقل ملكية العقار خلال الفترة القانونية، وموضوع الدعوى المنظورة في القضاء هو استرداد ما تم دفعة بالإضافة الى الفائدة القانونية وعدم رغبته في إتمام تملك العقار ، علماً بأنه تم طرح العقار للبيع بالمزاد العلني اعتباراً من ٢٥/٨/٢٠٢٥ ولم يقم أي أحد بالمزاودة عليه ، وتم طرح العقار الآخر المملوك لشركة النبال للإسكان والمقام على قطعة الأرض رقم (١٣٧٩) من أراضي عمان حوض أم أذينة الجنوبي رقم (٢٠) للمزاد العلني علماً بأن هذا العقار مفروز بموجب (٨) سندات تسجيل وتم إحالة (٦) سندات تسجيل منها على المزاودين النهائيين وبما مجموعهم (١١٨ ٠٠٣) دينار ويستحق للمزاودين رد مبلغ (٦٨٣ ٩٠) دينار بدل ما تم دفعه من قبلهم من قيمة مسقفات مستحقة على الشقق ، علماً انه تم تقديم طلب استئناف على القضية رقم (٢٠٢٥/١٩٢٤) ولم يتم اخذ رقم لغاية تاريخه ، وتم وقف السير بجميع الإجراءات التنفيذية .

ج- يوجد مطالبة طوابع على الشركة بقيمة (٢٥٨ ٧٧٧/٤٧١) دينار رسوم طوابع بالإضافة الى (٥١٧ ٥٥٤/٩٤٣) دينار غرامات مثلي رسوم الطوابع تحققت على الشركة خلال الأعوام ٢٠١١، ٢٠١٢، ٢٠١٣ ولم يتم دفعها حتى تاريخه وقامت الشركة بإقامة دعوى ضد كل من الوكيل العام لإدارة قضايا الدولة بالإضافة لوظيفته و معالي وزير المالية بالإضافة لوظيفته ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات ، بموضوع منع المدعى عليهم من مطالبة المدعية بمبلغ (٧٧٠ ٥٩٠ /٤١٤) سبعمائة وسبعون الفا وخمسمائة وتسعون دينار وأربعمائة وأربعة عشر فلساً المطالب بها كرسوم طوابع وارادات وغراماتها على عقد الايجار المبرم فيما بين الشركة ، وشركة أس ايه اتش - الأردن والسيد صالح يعقوب الحمضي، وقامت الشركة بتقديم كفالة مصرفية لضمان المبلغ المطالب به لغايات وقف تنفيذ المطالبة وبحسب رأي المستشار القانوني للشركة لا يمكن التكهّن بالنتيجة المحتملة لهذه الدعوى في هذه المرحلة .

د- تبين لإدارة الشركة الأم بأن الشركة التابعة (شركة براديس للمقاولات) والتي تم تصفيتها بشكل نهائي بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٧ لديها موجودات تتمثل بزمة مدينة مستحقة على الشركة التابعة الأخرى (شركة النبال للإسكان) بمبلغ (٧٠٨ ٧٤٢) دينار ، وبالتالي فانه من المتوقع تحصيل رصيد الذمة المستحقة على الشركة التابعة التي تمت تصفيتها (شركة براديس للمقاولات) لصالح الشركة الأم والبالغ (٢٠١ ٢٠٤) دينار واسترداد قيمة الاستثمار البالغ (٤٧٨ ٩١٦) دينار أو جزء منه ، وعليه فقد قامت إدارة الشركة الأم بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣٠ بمخاطبة عطوفة مراقب عام الشركات بتكليف المصفي الاختياري السابق للشركة التابعة للقيام بتسوية الحقوق العائدة للشركة التابعة وتباعاً تسوية الحقوق العائدة للشركة الأم (شركة الاتحاد لتطوير الأراضي) ولم يصدر حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية قرار من عطوفة مراقب عام الشركات بالرد على الطلب المذكور .

هـ- بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٣ تم إخطار الشركة بوجود حجز بمبلغ (١٦ ٩٩٤) دينار شاملاً الفوائد القانونية بموجب إخطار رقم (٦١٨٠٨٩٣٦) وذلك مقابل الدعوى المقامة من قبل فيصل عبد الرزاق عوده الرواشده ضد الشركة بموجب دعوى تنفيذية رقم (٢٠٢٦/٥٢٧٨) .