



شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
Union Investment Corp. p.l.c

التقرير السنوي الثامن والعشرون

2022



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



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

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

سامر علي خليف الشواورة

نائب الرئيس

احمد تيسير خليف الشواورة

الأعضاء

نزير جميل عقله الرواشدة

عوني يوسف حسين احمر

ممثل شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

عصام يوسف خلف الشواورة

ممثل شركة الحور للاستثمارات المتعددة

المدير المالي

إياد حمدي يوسف يغمور

مدققو الحسابات

العباسي وشركاه

-
- تم إنتخاب مجلس الإدارة الحالي بتاريخ 2022/9/15 ولمدة أربع سنوات

- محمد علي خليف الشواورة (حتى 2022/9/15)
- نصر عبدالغني محمود محمود (حتى 2022/9/15)
- معاذ مصطفى حسين عناية حتى (2022/9/15)
- نزير جميل عقله الرواشدة ممثل شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م (حتى 2022/9/15)
- احمد تيسير خليف الشواورة (حتى 2022/9/15)

بسم الله الرحمن الرحيم
كلمة رئيس مجلس الإدارة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ، ،

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، فإنه يسرني الترحيب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة للمساهمين، وأن أقدم لكم التقرير السنوي الثامن والعشرون الذي يتضمن موجزاً عن أعمال وإنجازات الشركة والبيانات المالية للسنة المنتهية في 2022/12/31، والخطة المستقبلية لسنة 2023 وذلك عملاً بأحكام قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة.

حضرات السادة المساهمين الكرام ، ، ،

توقع خبراء اقتصاديون أن يكون العام الجديد 2023 الأسوأ اقتصادياً في ظل استمرار النهج الاقتصادي الحكومي الحالي. وأن السياسة الاقتصادية الحالية ستسهم في رفع نسب البطالة والفقر والمديونية والعجز أكثر مما هو معلن، وذلك نتيجة انكماش الاقتصاد الوطني وعدم اتخاذ إجراءات جديّة لتحفيز الاقتصاد. وإن إعلان الحكومة عن زيادة التحصيلات الضريبية بنسبة 11% سيؤدي إلى الانكماش في الأسواق وزيادة الأعباء على الاقتصاد ورفع الكلف على المواطنين، مما سيؤدي لانخفاض القدرة الشرائية أكثر مما هي عليه الآن.

وقيام البنك المركزي برفع الفوائد بشكل متكرر لمجاراة البنك الفيدرالي الأمريكي، حيث تسببت قرارات المركزي بزيادة أرباح البنوك وزيادة الودائع دون مراعاة لتأثير ذلك الاستثمار، فيما أصبحت رواتب المقترضين تتآكل بسبب هذه الإجراءات والتي أصبحت تأثيرها سلبياً على السيولة، موضحاً أن الفيدرالي الأمريكي يتخذ إجراءاته لسحب السيولة من الأسواق لوقف التضخم نظراً لضخ كميات كبيرة من الأموال في الأسواق خلال السنوات السابقة وهذا لا ينطبق على الأردن. ونظراً لعدم قيام الحكومة بأي إجراءات لتحفيز الاقتصاد الوطني من خلال تخفيض الضرائب وتوزيع العبء الضريبي على المواطنين.

أن نسب البطالة والفقر سترتفع بسبب ارتفاع الفوائد وعدم دخول استثمارات كبرى جديدة إلى المملكة، وبالتالي سترجع نسب النمو وسترتفع نسب التضخم وسترتفع المديونية ويزيد العجز بسبب الانكماش الاقتصادي. ما أن الحكومة الحالية غير قادرة على حلّ المشاكل الاقتصادية وليس لديها فريق اقتصادي قادر على قيادة المرحلة ولا يوجد لديها حلول سوى الجباية التي فاقمت المشاكل الاقتصادية والاجتماعية.

ولوضع خطط عمل إستراتيجية للشركة لا بد من أخذ جميع العوامل المؤثرة وخصوصاً الأسواق المالية المحلية والإقليمية والتي كان من الصعب التنبؤ بمسارها بالإضافة الى العوامل المؤثرة على أنشطة الشركات التابعة والحليفة بشكل أساسي، والعمل على الإستقرار المالي للشركة كمحاولتها تخفيض مديونيتها تجاه الغير، تحقيق أقصى إيرادات ممكنة لصالح مساهميها والعمل بأقل مستوى من المخاطر لتخفيف أية عواقب غير مرغوب فيها، وأن نستغل الفرص المتاحة ونواجه التحديات.

وختاماً يسرني وبالنسبة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أعرب لكم عن شكري وتقديري لموازرتكم ودعمكم المتواصل لشركتكم لتحقيق ما نصبو إليه جميعاً.

والله نسأل، تحقيق الأهداف المرجوة وتقديم هذا الوطن الغالي بقيادة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم حفظه الله ورعاه.

رئيس مجلس الإدارة

سامر علي الشواورة

ب- تقرير مجلس الإدارة

1. أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

تأسست شركة الإتحاد للاستثمارات المالية كشركة مساهمة عامة، من غاياتها الإستثمار في القطاعات الإقتصادية كافة، الصناعية، التجارية، الزراعية والعقارية وغيرها وذلك عن طريق المبادرة بتأسيس المشاريع الإستثمارية أو المشاركة في تأسيسها أو تملكها أو المساهمة بها والإستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية المتداولة في بورصة عمان والأسواق العالمية والتعامل بالعملات الأجنبية.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تزاوّل الشركة أعمالها ونشاطاتها من مركزها الرئيسي في مدينة عمان - أم أذينة - شارع ارتيريا - عمارة النبال رقم (6) الطابق الرابع، وليس لها أي فروع داخل أو خارج المملكة، ويبلغ عدد موظفيها بنهاية السنة (2022) ستة موظفين.

ج- حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة

يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة 100,220,492 ديناراً لهذه السنة وتمثل ممتلكات، الآت، معدات، مباني مؤجره وموجودات مالية بالقيمة العادلة.

2. الشركات التابعة والحليفة للشركة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها:

الشركات الحليفة و/أو الزميلة فهي كالتالي:-

أ- شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م (شركة تابعة)

قامت الشركة بتأسيس مصنع في العراق لإنتاج التبغ والسجائر سنة 2018 وما زالت في طور تشغيله حيث أن الهدف منه زيادة حجم مبيعات الشركة بالإضافة الى تخفيض تكاليف النقل والعمل على زيادة ربحية الشركة ونتيجة جائحة الكورونا التي عصفت بالمنطقة وبالعالم فقد تأجل البدء في العمليات التشغيلية.

وقد شكلت المبيعات المحلية ما نسبته 88% من إجمالي المبيعات، أما مبيعات التصدير فقد شكلت ما نسبته 12% من إجمالي المبيعات.

بلغ صافي المطلوبات 67.533 مليون دينار مقارنة مع 76.599 مليون دينار للسنة السابقة بانخفاض نسبته 11.836%. أما مجموع الموجودات فقد بلغت 72.892 مليون دينار مقارنة 76.730 مليون دينار للسنة السابقة بانخفاض نسبته 5.002%.

بلغ عدد موظفيها 130 موظفاً، وتبلغ نسبة مساهمتها 67.412% من رأسمال الشركة البالغ 9,963,089 سهم/دينار ، وتمارس الشركة نشاطها من خلال مكاتبها ومصانعها الواقعه في الجيزة/ عمان ومكتب المساهمين في عمان - أم أذينة - شارع أرتيريا - عمارة النبال (6) الطابق الرابع.

ب- شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م (شركة تابعة)

يتمثل نشاط الشركة بالاستثمار في الأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها لإقامة المشاريع. كما ويبلغ عدد موظفيها 17 موظفاً، وتبلغ نسبة مساهمتها في الشركة المذكورة 20.869% من رأسمالها البالغ 42,065,129 سهم/دينار.

وتعمل الشركة على دراسة عروض استثمارية جديدة مع عدم تعريضها لأيّة مخاطر ناتجة عن الظروف السياسية والاقتصادية المحيطة، كما وتعمل الشركة على الوفاء بالتزاماتها تجاه البنوك وتخفيضها قدر المستطاع.

تمارس الشركة نشاطها في مقرها الرئيسي في عمان - أم أذينة - شارع أرتيريا عمارة رقم (6) والشركات التابعة لها وفندق الكومودور في عمان وفرع للشركة في العقبة. بلغت مطلوبات الشركة 16.243 مليون دينار مقارنة مع 21.094 مليون دينار للسنة السابقة بانخفاض نسبته 23%.

كما بلغ صافي حقوق المساهمين 51.052 مليون دينار مقارنة مع 48.989 مليون دينار بارتفاع نسبته 4.2%.

وانخفض مجموع الموجودات بنسبة 4% حيث بلغت 67.295 مليون دينار مقارنة مع 70.083 مليون ديناراً للسنة السابقة.

ج-

| إسم الشركة التابعة | مكان التسجيل | سنة التسجيل | نسبة الملكية | رأس المال (حصة/دينار) | النشاط الرئيسي | عدد الموظفين |
|------------------------------|--------------|-------------|--------------|-----------------------|--|--------------|
| ج- شركة الفيلق للإسكان ذ.م.م | الأردن | 2011/5/17 | 100% | 10,000 | شراء أراضي وإقامة الفلل، أشباه الفلل، وشقق سكنية، تملك الأراضي، بناء المجمعات التجارية، امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها. | - |

- علماً بأن عنوان شركة الإسكان المذكورة أعلاه هو شارع أرتيريا - أم أذينة - عمارة رقم (6).

3- (أ) أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم :

1. السيد/ سامر علي خليف الشواورة

- المنصب : رئيس مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2022/9/15
- تاريخ الميلاد : 1973/8/13
- الشهادات العلمية وسنة التخرج
- بكالوريوس قانون 1995
- الخبرات العملية :
- مزاولة مهنة المحاماة منذ 1998.
- مستشار قانوني لعدة شركات
- عضو مجلس إدارة الشركات والمؤسسات التالية:
- رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
- رئيس مجلس إدارة شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م

2. السيد/ أحمد تيسير خليف الشواورة

- المنصب : نائب رئيس مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2022/9/15
- تاريخ الميلاد : 1980
- الشهادات العلمية وسنة التخرج
- بكالوريوس كلية العلوم التربوية 2008
- الخبرات العملية:
- وزارة التربية والتعليم 2010-2012
- أعمال حرة في مجال التجارة
- عضو مجلس إدارة الشركات والمؤسسات التالية:
- عضو مجلس إدارة شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

3. السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة

- المنصب : عضو مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2022/9/15
- تاريخ الميلاد : 1969
- الشهادات العلمية وسنة التخرج
- بكالوريوس إدارة - جامعة راجستان - الهند 1997
- الخبرات العملية:
- نائب مدير عام شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر من 2017/1/1
- مدير الدائرة الإدارية في شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر لغاية 2016/12/31
- مؤسسة المناطق الحرة 1999-2011
- عضو مجلس إدارة الشركات والمؤسسات التالية:
- عضو مجلس إدارة شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م

4. السيد/ عوني يوسف حسين احمر

- المنصب : عضو مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2022/9/15
- تاريخ الميلاد : 1980/12/13
- الشهادات العلمية وسنة التخرج
- بكالوريوس محاسبة – جامعة الزيتونة
- الخبرات العملية:
- مدير مالي بيت الاستثمار للخدمات المالية 2005-2022/12/1
- عضو مجلس إدارة الشركات والمؤسسات التالية:
- عضو مجلس إدارة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

5. السيد/ عصام يوسف خلف الشواورة

- المنصب : عضو مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2022/9/15
- تاريخ الميلاد : 11/10/1965
- الشهادات العلمية وسنة التخرج
- مؤهل اكايمي
- الخبرات العملية:
- مساعد مدير انتاج في شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر 2012
- مشرف اداري في شركة الخير للاستثمارات العقارية 2008-2012
- ملازم ثاني 1982-2001
- عضو مجلس إدارة الشركات والمؤسسات التالية:
- لا يوجد

*السيد/ محمد علي خليف الشواورة (حتى 2022/9/15)

- المنصب : رئيس مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2019/4/30
- تاريخ الميلاد : 1982
- الشهادات العلمية وسنة التخرج
- بكالوريوس طب أسنان/ دمشق.
- الخبرات العملية

- مدير عام شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر لغاية 2014/7/6
- عضو مجلس إدارة الشركات والمؤسسات التالية:

- عضو مجلس إدارة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
- عضو مجلس إدارة شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م

* السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود (حتى 2022/9/15)

- المنصب : نائب رئيس مجلس إدارة
- تاريخ العضوية : 2019/4/30

- تاريخ الميلاد : 1981/7/23
- الشهادات العلمية وسنة التخرج
- بكالوريوس مالية ومصرفية 2004
- الخبرات العملية :
- رجل أعمال، خبرات مصرفية
- عضو مجلس إدارة الشركات والمؤسسات التالية:
- عضو مجلس إدارة شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م
- عضو مجلس إدارة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

***السيد/ معاذ مصطفى حسين عناية (حتى 2022/9/15)**

- المنصب : عضو مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية : 2019/4/30
- تاريخ الميلاد : 1981/5/19
- الشهادات العلمية وسنة التخرج
- ماجستير محاسبة - الجامعة الأردنية 2005
- الخبرات العملية:
- مدير عام شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م
- مدير إدارة المشتريات والتزويد - شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م حتى 2017/2/21
- 2015-2008 - مدير مالي - المكتب العراقي للاستشارة والإعمال
- 2008-2007 محاسب - دار الإفتاء
- 2007-2006 مدرس محاسبة في كلية المجتمع العربي
- عضو مجلس إدارة الشركات والمؤسسات التالية:
- عضو مجلس إدارة شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

ب-أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:

- السيد/ إياد حمدي يوسف يغمور
- المنصب : المدير المالي
- تاريخ التعيين : 2012/11/1
- تاريخ الميلاد : 1974
- الشهادات العلمية وسنة التخرج
- ماجستير محاسبة 2000
- بكالوريوس محاسبة الجامعة الأردنية 1996.
- الخبرات العملية
- مدير مالي في مجموعة الشرق الأوسط للصناعات الالكترونية 2003
- مدير مالي شركة الشراع للتطوير العقاري 2006

- * يتم تعبئة الشواغر وفقاً لحاجات العمل.
- * منصب المدير العام شاغر في الوقت الحاضر
- * منصب نائب المدير العام شاغر في الوقت الحاضر.
- * يتولى المدير المالي بالإضافة لمهامه - مهام مدير العمليات والتطوير.

4. أسماء كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% أو أكثر كما في 2022/12/31 مقارنة مع السنة السابقة:

| 2021 | | 2022 | | كبار مالكي الأسهم |
|----------|------------|----------|------------|--|
| النسبة % | عدد الأسهم | النسبة % | عدد الأسهم | |
| 20.473% | 8,189,325 | 19.764% | 7,905,639 | 1- السيد/ محمد علي خليف الشاوره |
| 11.577% | 4,630,929 | 20.839% | 8,335,749 | 2- السيد/ سامر علي خليف الشاوره |
| 19.618% | 7,847,212 | 6.520% | 2,607,963 | 3- السادة/ شركة الاتحاد لتطوير الأراضي |
| 5.175% | 2,069,813 | 5.374% | 2,149,563 | 4- السيد/ اسامه رستم عزيز ماضي |

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

بالنظر الى طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها المتعلقة بالإستثمارات، فإنها تعمل في جو من التنافس، حيث لا يوجد احصائيات تحدد حصة الشركة من السوق محلياً أو خارجياً حيث لا يمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة.

6. درجة الاعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

7. الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

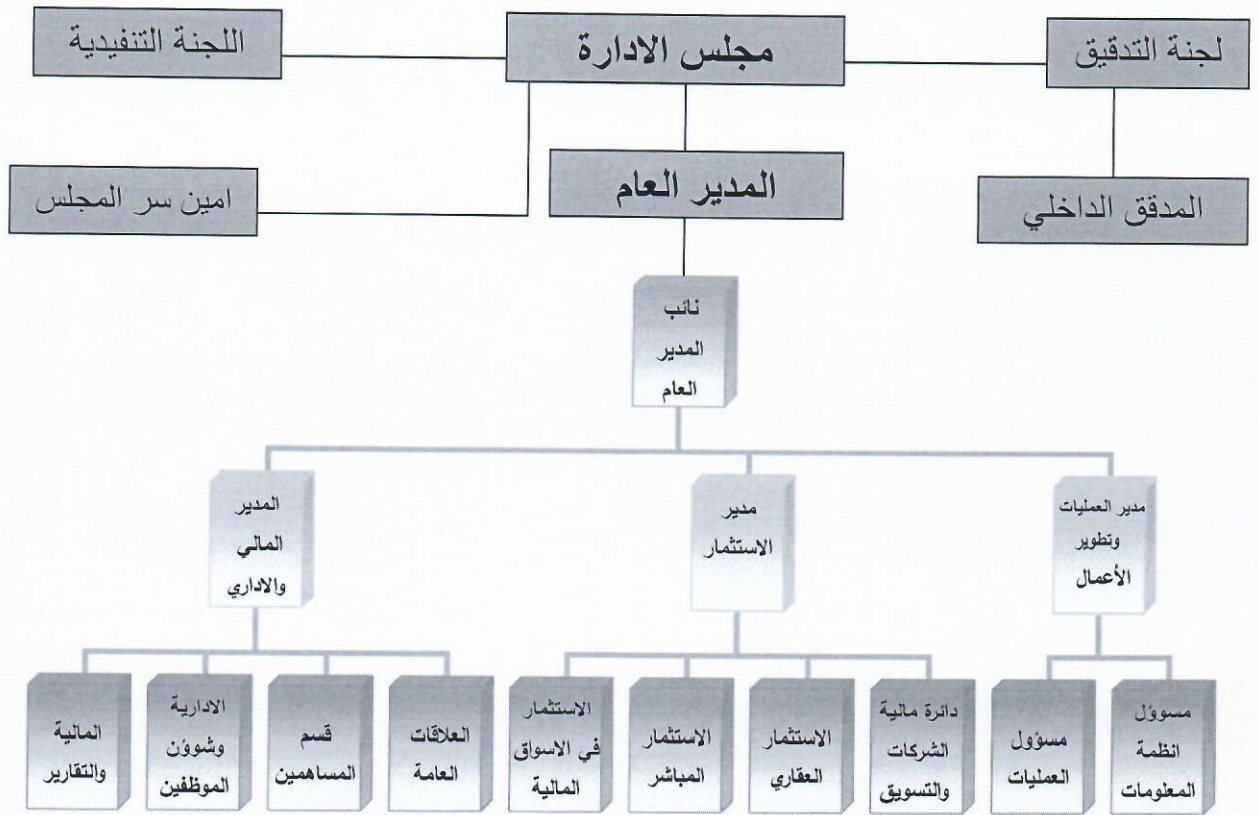
- لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية او غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

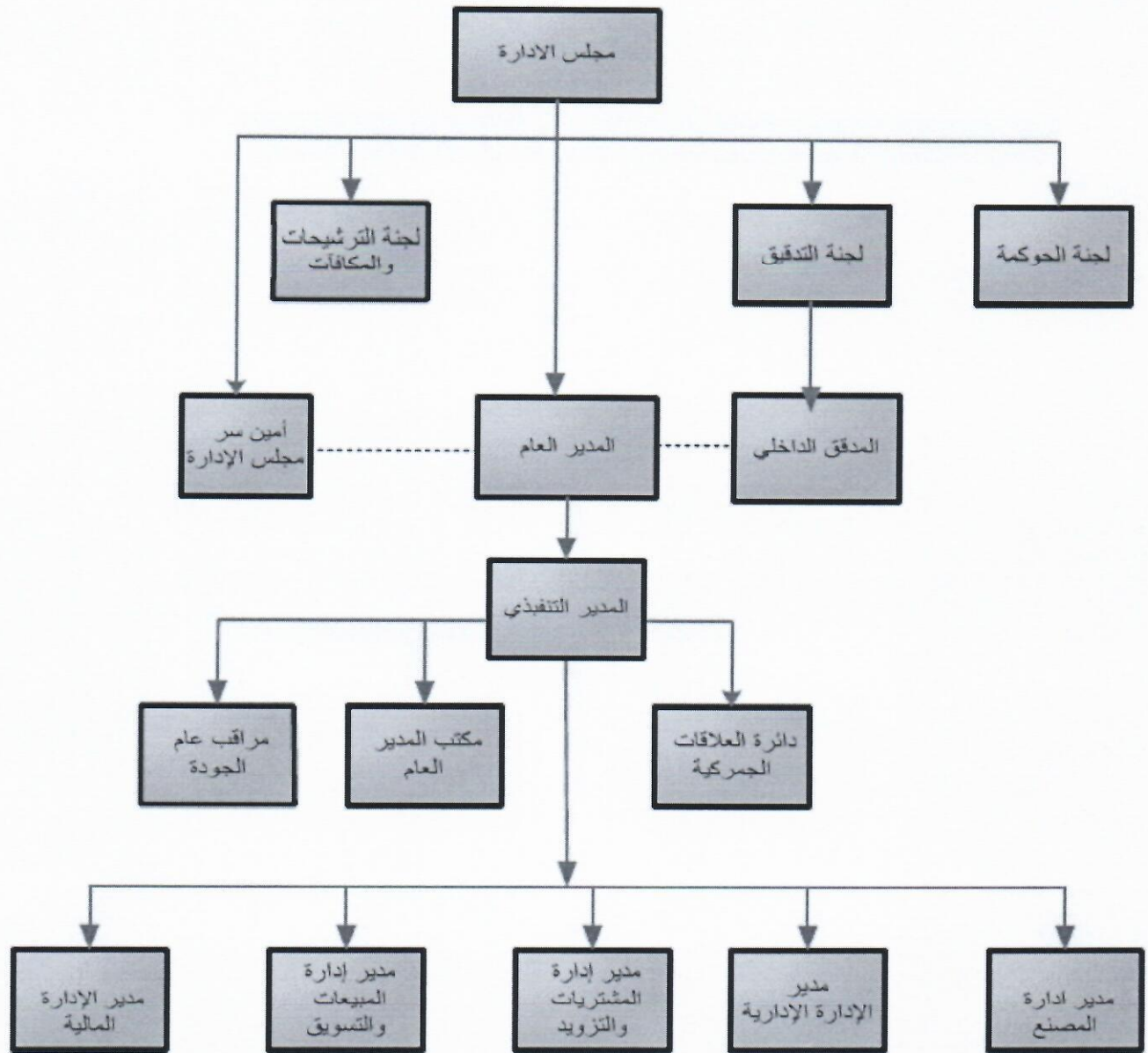
- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

- لا تتطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

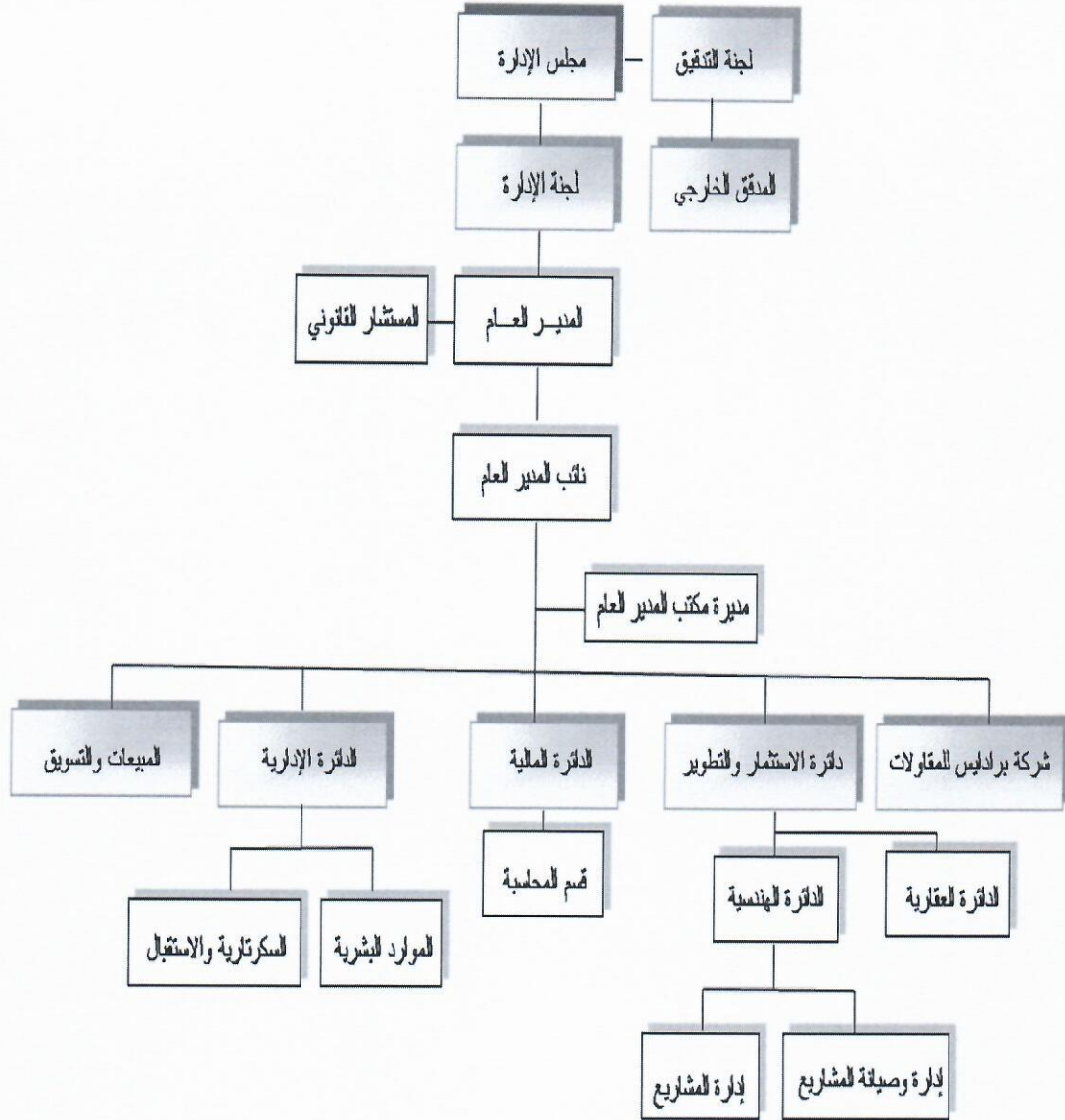
9- (أ) الهيكل التنظيمي للشركة (الأم)



الهيكل التنظيمي لشركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م



الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



(ب) عدد موظفي الشركة (الأم) والشركات التابعة لها وفئات مؤهلاتهم

يبلغ عدد موظفي الشركة 6 موظفين وفيما يلي جدول يبين فئات مؤهلاتهم:

| المؤهل العلمي | عدد موظفي الشركة الأم | عدد موظفي شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م (شركة تابعة) | عدد موظفي شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م (شركة تابعة) |
|---------------------|-----------------------|---|--|
| دكتوراه | - | - | - |
| ماجستير | 1 | 2 | 1 |
| بكالوريوس | 3 | 27 | 5 |
| دبلوم مجتمع | - | 23 | 1 |
| ثانوية عامة وما دون | 2 | 78 | 10 |
| اجمالي عدد الموظفين | 6 | 130 | 17 |

وسيتم ملئ الشواغر المتوفرة في الهيكل التنظيمي حسب حاجة الشركة.

(ج) برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2022.

10. المخاطر التي تتعرض لها

استناداً إلى طبيعة نشاط الشركة وبخاصة في مجال الإستثمارات المالية تتعرض الإستثمارات الخارجية المقيمة بالعملة الرئيسية العالمية إلى تذبذب أسعار صرف العملات، ونظراً لإمكانية تقلب أسعار الأسهم الأمر الذي قد يؤثر على فرق تقييم الإستثمارات الحرة وعلى بند الدخل الشامل وحقوق المساهمين، بالإضافة إلى تغير أسعار فوائد الأقتراض تبعاً للبنك المركزي.

11. أ- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- بلغت مساهمة الشركة في إستثماراتها الإستراتيجية في كل من شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر بنسبة 67.412% وشركة الإتحاد لتطوير الأراضي بنسبة 20.869% في نهاية عام 2022.

ب- أية أحداث هامة مرت على الشركة خلال السنة المالية 2022.

❖ لا يوجد أية أحداث هامة مرت على الشركة خلال السنة المالية 2022.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن

نشاط الشركة الرئيسي

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

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية للسنوات الخمس الأخيرة:-

| السنة | | | | | البيان |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | |
| 2,476,043 | (6,328,298) | (9,667,383) | (8,900,323) | (1,915,931) | أ- صافي الأرباح أو (الخسائر) بعد المخصصات والضرائب |
| لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد | ب- الأرباح النقدية الموزعة |
| 54,595,858 | 33,596,247 | 42,055,533 | 50,636,699 | 70,166,659 | ج- صافي حقوق المساهمين |
| 0.660 | 1.040 | 1.140 | 1.190 | 1.100 | د- سعر الإغلاق في نهاية العام |

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية 2022

| 2021 | 2022 | |
|-------------|-------------|--|
| 133,463,681 | 141,402,227 | • مجموع الموجودات |
| | | مفصلة على النحو التالي:- |
| 467,080 | 9,835,876 | - نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 7,929,753 | 7,883,183 | - مخزون |
| 22,969,715 | 23,460,353 | - ذمم وأرصدة مدينة أخرى |
| 2,176 | 2,323 | - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر |
| 98,949 | 57,606 | - موجودات مالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر |
| 3,647,535 | 3,647,535 | - موجودات غير ملموسة |
| 83,295,314 | 82,926,253 | - استثمارات عقارية ومشاريع تحت التنفيذ واستثمار في مشروع مشترك |
| 15,053,159 | 13,589,098 | - ممتلكات ومعدات |
| 99,867,434 | 86,806,369 | • مجموع المطلوبات |
| 33,596,247 | 54,595,858 | • حقوق المساهمين |
| (6,328,298) | 2,476,043 | • (خسائر) أرباح الفترة |

مجموعة من النسب المالية التي تبين المركز المالي للشركة في نهاية السنة المالية 2022:-

| اسم النسبة | 2022 | 2021 |
|--|-------|-----------|
| العائد على الإستثمار | %1.75 | %(4.742) |
| العائد الى حقوق المساهمين | %4.54 | %(18.836) |
| العائد الى رأس المال | %6.2 | %(15.820) |
| الموجودات غير المتداولة الى حقوق المساهمين | 1.84 | 3.03 |
| نسبة التداول | 0.684 | 0.458 |

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لسنة 2023:

- لا توجد أية توسعات أو مشروعات جديدة خلال العام 2022.

- الخطة المستقبلية للشركة للعام 2023:

- ☒ تخفيض المديونية وتعزيز قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير .
- ☒ متابعة تطورات الشركات الإستراتيجية بما يحقق مصلحة الشركة.
- ☒ ممارسة نشاطات الشركة بأقل مستوى من المخاطر تجنباً للعواقب غير المرغوب بها.

- توقعات مجلس الإدارة لنتائج أعمال الشركة

- تنفيذ السياسات الاستثمارية في ظل أوضاع السوق المتغيرة لتحقيق التكامل الاستراتيجي في إدارة المحافظ الإستثمارية المالية والعقارية وغيرها.
- التركيز على سلامة وسيولة الإستثمار حفاظاً على موجودات الشركة وتنميتها.

16. أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها

المدقق و/أو مستحقة له

يتولى تدقيق بيانات الشركة المالية (الأم) والشركات التابعة لها السادة /العباسي وشركاه، حيث بلغت أتعاب التدقيق لشركة الإتحاد للإستثمارات المالية والشركات التابعة لها (غير شاملة لضريبة المبيعات) عن السنة المالية 2022:

| إسم الشركة | المبلغ/دينار |
|---|--------------|
| شركة الإتحاد للإستثمارات المالية (الشركة الأم) | 10,000 |
| شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م والشركات التابعة لها | 25,000 |
| شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م والشركات التابعة لها | 15,000 |

17. أ) عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

| 2021 | 2022 | الجنسية | الصفة | أعضاء مجلس الإدارة |
|-----------|-----------|----------|-------------|---|
| 4,630,929 | 8,335,749 | الأردنية | الرئيس | 1. السيد/ سامر علي خليف الشواورة (من 2022/9/15) |
| 113,950 | 217,834 | الأردنية | نائب الرئيس | 2. السيد/ احمد تيسير خليف الشواورة (من 2022/9/15) |
| 230 | 10,930 | الأردنية | عضو | 3. السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة (من 2022/9/15) |
| 1,443,149 | 1,438,149 | الأردنية | عضو | 4. السادة/شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ويمثلها السيد/ عوني يوسف حسين احمر (من 2022/9/15) |
| 0 | 0 | الأردنية | عضو | 5. السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة (من 2022/9/15) ويمثلها السيد/ عصام يوسف خلف الشواورة |
| 1,049,446 | 411,479 | الأردنية | عضو | * السيد/ محمد علي خليف الشواورة (حتى 2022/9/15) |
| 0 | 0 | الأردنية | نائب الرئيس | * السيد/ نصر عبد الغني محمود محمود (حتى 2022/9/15) |
| 8,189,325 | 7,905,639 | الأردنية | عضو | * السيد/ معاذ مصطفى حسين عناية (حتى 2022/9/15) |
| 1,646,317 | 1,286,845 | العراقية | عضو | * السادة/شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ويمثلها السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة (حتى 2022/9/15) |
| 256,300 | 51,155 | الأردنية | عضو | * السيد/ احمد تيسير خليف الشواورة (حتى 2022/9/15) |
| 1,443,149 | 1,438,149 | الأردنية | عضو | |
| 230 | 10,930 | الأردنية | عضو | |
| 113,950 | 217,834 | الأردنية | عضو | |

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

| الإسم | المنصب | الجنسية | عدد الإسهام كما في 2022/12/31 | عدد الإسهام كما في 2021/12/31 | ملكية واسماء الشركات المسيطر عليها |
|-------------------------------|-------------------|----------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| السيد/ سامر علي خليف الشواورة | رئيس مجلس الإدارة | الأردنية | 503,479 | 741,023 | شركة الإتحاد لتطوير الأراضي |
| | | | 35,975 | 10,332 | شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر |

* لا يوجد أي شركات أخرى مسيطر عليها من قبل باقي أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم الشخصية أو المعنوية.

ب) * عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا: لا يوجد أية مساهمة من قبل

أشخاص الإدارة العليا عن العامين (2021 و 2022)

* أسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا: لا يوجد شركات مسيطر

عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا عن العامين 2022 و 2021.

ج) * عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا

(الزوجة والأولاد القصر): لا يوجد أية مساهمة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة

العليا عن العامين 2022 و 2021.

* ملكية وأسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا: لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا عن العامين 2021 2022.

18- أ- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2022

- * لم يتقاض أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أية أجور وأتعاب ورواتب خلال العام 2022.
- * لم يتقاض أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أية مكافآت خلال العام 2022.
- * لم يتقاض أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أية مبالغ دفعت لهم كنفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها خلال العام 2022.

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

* أجور وأتعاب ورواتب ومكافآت وغيره:

| الإدارة العليا | الوظيفة | الرواتب | المكافآت وغيره |
|----------------------|---------------|---------|----------------|
| إياد حمدي يوسف يغمور | المدير المالي | 33,600 | - |

* لم يتقاضوا أية مبالغ دفعت لهم كنفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها خلال العام 2022.

19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2022: لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

20- العقود والمشاريع والارتباطات التي 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

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.

21. أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة

لا يوجد للشركة مساهمة مباشرة في حماية البيئة إلا أنها تساهم من خلال الشركات الحليفة والزميلة في حماية البيئة المحلية.

ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

22- يقر مجلس الإدارة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية 2023.

23- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته في اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة

سامر الشواورة

نائب الرئيس

احمد الشواورة

عضو

نزيير الرواشدة

عضو

عوني احمر

عضو

عصام الشواورة

24- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي

رئيس مجلس الإدارة

سامر الشواورة

المدير المالي

إياد يغمور

تقرير الحوكمة (المادة رقم 17)

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 إهميتها 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 بمقتضاء 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 والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل

| حالة العضوية | مستقل/غير مستقل | تنفيذي/غير تنفيذي | عضو مجلس الإدارة |
|------------------------------|-----------------|-------------------|--|
| عضو حالي | غير مستقل | تنفيذي | السيد/ سامر علي خليف الشواورة |
| عضو حالي | غير مستقل | غير تنفيذي | السيد/ احمد تيسير خليف الشواورة |
| عضو حالي | غير مستقل | غير تنفيذي | السيد/ نزيير جميل عقله الرواشدة |
| عضو حالي | مستقل | غير تنفيذي | السادة/ شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر |
| عضو حالي | مستقل | غير تنفيذي | السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة |
| عضو مستقبلي بتاريخ 2022/9/15 | غير مستقل | غير تنفيذي | السيد/ محمد علي خليف الشواورة |
| | غير مستقل | غير تنفيذي | السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود |
| | غير مستقل | غير تنفيذي | السيد/ معاذ مصطفى حسين عناية |
| | غير مستقل | غير تنفيذي | السادة/ شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر |
| | غير مستقل | غير تنفيذي | السيد/ احمد تيسير خليف الشواورة |

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 | حالة العضوية |
|--|-------------------|-----------------|------------------------|
| السادة/ شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد/ عوني يوسف حسين احمر | غير تنفيذي | غير مستقل | عضو حالي |
| السادة/ شركة الحور للإستثمارات المتعددة ويمثلها السيد/ عصام يوسف خلف الشاورة | تنفيذي | غير مستقل | عضو حالي |
| السادة/ شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر ويمثلها السيد/ نزيير جميل عقله الرواشدة | غير تنفيذي | غير مستقل | مستقل بتاريخ 2022/9/15 |

د- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها

| | |
|-----------------------------|---------------|
| السيد/ إياد حمدي يوسف يغمور | المدير المالي |
|-----------------------------|---------------|

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

| عضو مجلس الإدارة | الشركات المساهمة العامة المحدودة |
|---------------------------------|---|
| السيد/ سامر علي خليف الشاورة | شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م |
| السيد/ احمد تيسير خليف الشاورة | شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م |
| السيد/ نزيير جميل عقله الرواشدة | شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م |
| السيد/ عوني يوسف حسين احمر | شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م |
| السيد/ عصام يوسف خلف الشاورة | شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م |

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة

المدير المالي السيد/ إياد حمدي يوسف يغمور

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

| اسم العضو | الصفة | النبذة عن المؤهلات والخبرات المتعلقة بالأمور المالية والمحاسبية |
|---------------------------------|---------------------------|--|
| السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود | رئيساً (حتى 2022/9/15) | بكالوريوس مالية ومصرفية 2004 رجل أعمال، خبرات مصرفية |
| السيد/ محمد علي خليف الشواورة | عضواً (حتى 2022/9/15) | بكالوريوس طب أسنان/ دمشق. مدير عام شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر لغاية 2014/7/6 |
| السيد/ معاذ مصطفى حسين عنايه | عضواً (حتى 2022/9/15) | ماجستير محاسبة - الجامعة الأردنية 2005 مدير عام شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م (من 2017/3/1) مدير إدارة المشتريات والتزويد - شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م حتى 2017/2/21 2015-2008 - مدير مالي - المكتب العراقي للاستشارة والإعمال 2008-2007 محاسب - دار الإفتاء 2007-2006 مدرس محاسبة في كلية المجتمع العربي |
| السيد/ عوني يوسف حسين احمر | رئيساً (من 2022/9/15) | بكالوريوس محاسبة - جامعة الزيتونة مدير مالي بيت الاستثمار للخدمات المالية 2005- 2022/12/1 |
| السيد/ احمد تيسير خليف الشواورة | عضواً (من 2022/9/15) | بكالوريوس كلية العلوم التربوية 2008 وزارة التربية والتعليم 2012-2010 أعمال حرة في مجال التجارة |
| السيد/ نزيير جميل عقله الرواشدة | عضواً (من 2022/9/15) | بكالوريوس ادارة - جامعة راجستان - الهند 1997 نائب مدير عام شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر من 2017/1/1 مدير الدائرة الإدارية في شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر لغاية 2016/12/31 مؤسسة المناطق الحرة 1999-2011 |

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

لجنة الترشيحات والمكافآت

| اسم العضو | الصفة |
|---|--------|
| السيد/ محمد علي خليف الشواورة (حتى 2022/9/15) | رئيساً |

| | |
|--|--------|
| السيد/ احمد تيسير خليف الشاورة (حتى 2022/9/15) | عضواً |
| السيد/ معاذ مصطفى حسين عنايه (حتى 2022/9/15) | عضواً |
| السيد/ احمد تيسير خليف الشاورة (من 2022/9/15) | رئيساً |
| السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة (من 2022/9/15) | عضواً |
| السيد/ عوني يوسف حسين احمرو (من 2022/9/15) | عضواً |

لجنة الحاكمية المؤسسية

| الصفة | اسم العضو |
|--------|--|
| رئيساً | السيد/ محمد علي خليف الشاورة (حتى 2022/9/15) |
| عضواً | السيد/ احمد تيسير خليف الشاورة (حتى 2022/9/15) |
| عضواً | السيد/ معاذ مصطفى حسين عنايه (حتى 2022/9/15) |
| رئيساً | السيد/ عوني يوسف حسين احمرو (من 2022/9/15) |
| عضواً | السيد/ احمد تيسير خليف الشاورة (من 2022/9/15) |
| عضواً | السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة (من 2022/9/15) |

لجنة إدارة المخاطر

| الصفة | اسم العضو |
|--------|---|
| رئيساً | السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود (حتى 2022/9/15) |
| عضواً | السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة (حتى 2022/9/15) |
| عضواً | السيد/ معاذ مصطفى حسين عنايه (حتى 2022/9/15) |
| رئيساً | السيد/ احمد تيسير خليف الشاورة (من 2022/9/15) |
| عضواً | السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة (من 2022/9/15) |
| عضواً | السيد/ عوني يوسف حسين احمرو (من 2022/9/15) |

- ي - عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين
- لجنة التدقيق: بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال السنة (4) اجتماعات وفيما يلي الإعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

| اسم العضو | حالة العضو | الإجتماع الأول 2022/3/29 | الإجتماع الثاني 2022/5/29 | الإجتماع الثالث 2022/7/28 | الإجتماع الرابع 2022/10/27 |
|---------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود | حتى 2022/9/15 | غائب | غائب | حاضر | - |
| السيد/ محمد علي خليف الشاورة | | حاضر | حاضر | حاضر | - |
| السيد/ معاذ مصطفى حسين عنايه | | حاضر | حاضر | غائب | - |
| السيد/ عوني يوسف حسين احمرو | من 2022/9/15 | - | - | - | حاضر |
| السيد/ احمد تيسير خليف الشاورة | | - | - | - | حاضر |
| السيد/ نذير جميل عقله الرواشدة | | - | - | - | حاضر |

- لجنة الترشيحات والمكافآت (تم عقد اجتماعين) خلال السنة وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

| اسم العضو | حالة العضو | الاجتماع الأول 2022/3/27 | الاجتماع الثاني 2022/10/25 |
|---------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| السيد/ محمد علي خليف الشوارة | حتى 2022/9/15 | حاضر | - |
| السيد/ احمد تيسير خليف الشوارة | | حاضر | - |
| السيد/ معاذ مصطفى حسين عنايه | | حاضر | - |
| السيد/ احمد تيسير خليف الشوارة | من 2022/9/15 | - | حاضر |
| السيد/ نزيير جميل عقله الرواشدة | | - | حاضر |
| السيد/ عوني يوسف حسين احمر | | - | حاضر |

- لجنة الحاكمية المؤسسية (تم عقد اجتماعين) خلال السنة وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

| اسم العضو | حالة العضو | الاجتماع الأول 2022/3/27 | الاجتماع الثاني 2022/10/25 |
|---------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| السيد/ محمد علي خليف الشوارة | حتى 2022/9/15 | حاضر | - |
| السيد/ معاذ مصطفى حسين عنايه | | حاضر | - |
| السيد/ احمد تيسير خليف الشوارة | | حاضر | - |
| السيد/ عوني يوسف حسين احمر | من 2022/9/15 | - | حاضر |
| السيد/ احمد تيسير خليف الشوارة | | - | حاضر |
| السيد/ نزيير جميل عقله الرواشدة | | - | حاضر |

- لجنة إدارة المخاطر (تم عقد اجتماعين) خلال السنة وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

| اسم العضو | حالة العضو | الاجتماع الأول 2022/3/27 | الاجتماع الثاني 2022/10/25 |
|---------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود | حتى 2022/9/15 | غائب | - |
| السيد/ نزيير جميل عقله الرواشدة | | حاضر | - |
| السيد/ معاذ مصطفى حسين عنايه | | حاضر | - |
| السيد/ احمد تيسير خليف الشوارة | من 2022/9/15 | - | حاضر |
| السيد/ نزيير جميل عقله الرواشدة | | - | حاضر |
| السيد/ عوني يوسف حسين احمر | | - | حاضر |

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

تم عقد أربع اجتماعات مع مدقق حسابات الشركة الخارجي خلال السنة 2022 وذلك دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها.

ل - عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين
تم عقد تسعة اجتماعات خلال العام 2022 وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع

| اسم العضو | الإجتماع الأول 2022/3/27 | الإجتماع الثاني 2022/3/31 | الإجتماع الثالث 2022/5/30 | الإجتماع الرابع 2022/7/31 | الإجتماع الخامس 2022/8/29 | الإجتماع السادس 2022/9/19 | الإجتماع السابع 2022/10/3 | الإجتماع الثامن 2022/10/12 | الإجتماع التاسع 2022/10/31 |
|---|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| محمد علي خليف الشواورة (حتى 2022/9/15) | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | - | - | - | - |
| نصر عبدالغني محمود محمود (حتى 2022/9/15) | غائب | غائب | غائب | غائب | غائب | - | - | - | - |
| معاذ مصطفى حسين عناية (حتى 2022/9/15) | غائب | غائب | غائب | غائب | غائب | - | - | - | - |
| احمد تيسير خليف الشواورة (حتى 2022/9/15) | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | - | - | - | - |
| نزيير جميل عقله الرواشدة (حتى 2022/9/15) | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر | - | - | - | - |
| سامر علي خليف الشواورة (من 2022/9/15) | - | - | - | - | - | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |
| احمد تيسير خليف الشواورة (من 2022/9/15) | - | - | - | - | - | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |
| نزيير جميل عقله الرواشدة (من 2022/9/15) | - | - | - | - | - | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |
| عوني يوسف حسين احمر (من 2022/9/15) | - | - | - | - | - | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |
| عصام يوسف خالف الشواورة (من 2022/9/15) | - | - | - | - | - | حاضر | حاضر | حاضر | حاضر |

رئيس مجلس الإدارة
سامر علي خليف الشواورة

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

شركة الإتحاد للاستثمارات المالية
(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 الآخر 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 |
| ٢٧-١٠ | إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ |

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين
شركة الإتحاد للاستثمارات المالية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
تحية طيبة وبعد،،،

الرأي المتحفظ:

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة الإتحاد للاستثمارات المالية ("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 ٣٤.

في رأينا، وبإستثناء أثر ما ذكر في فقرة أساس الرأي المتحفظ 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 المتحفظ:

- لم تقم المجموعة بإعداد دراسة حول مدى كفاية مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وفقاً لمتطلبات معيار التقارير المالية رقم "٩" لم يتم إظهار أرصدة الذمم المدينة بالمبالغ القابلة للإسترداد. وبالتالي لم نتمكن من تحديد أثر ذلك على القوائم المالية الموحدة.

- لم تقم المجموعة بإجراء إختبار التدني في قيمة الموجودات غير الملموسة والبالغة ٣,٦٤٧,٥٣٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ والناتجة عن عملية تملك الشركة التابعة (شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر المساهمة العامة المحدودة) والتي تتمثل في أسم تجاري لمنتجات السجائر والمعمل وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦. هذا ولم نتمكن من تحديد الأثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. إن تقرير المدقق السابق حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ كان متحفظاً لنفس السبب.

تم تدقيقنا وفقاً 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 وفقاً لقواعد آداب وسلوك المهنة الصادر عن مجلس المعايير الدولية لآداب وسلوك المهنة للمحاسبين المهنيين وكذلك متطلبات آداب وسلوك المهنة المعتمدة في المملكة الأردنية الهاشمية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية، كما أننا إلتزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد والمتطلبات. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا.

عدم التأكد الجوهري المتعلق بمبدأ الاستمرارية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة على أساس الإستمرارية، حققت المجموعة مجمل خسارة من مبيعاتها بمبلغ ١,٤٧٥,٦٦١ دينار كما بلغت الخسائر المتراكمة ٣١,٥٢٨,٨٦١ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ما نسبته ٧٩% من رأس مال الشركة المدفوع دون الأخذ بعين الإعتبار أثر ما وردة في فقرة أساس الرأي المتحفظ وقررات لفت الانتباه كما تجاوزت خسائر المجموعة المتراكمة رأس المال المدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. وتنص المادة (٢٦٦) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على انه في حال زيادة الخسائر المتراكمة للشركة المساهمة العامة المحدودة عن ٧٥% من رأسمالها المدفوع فيجب تصفية الشركة إلا اذا قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماع غير عادي زيادة رأسمال الشركة لمعالجة الخسائر المتراكمة. كما تجاوزت المطلوبات المتداولة الموجودات المتداولة بمبلغ ١٩,٣١٦,٢٥٨ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بالإضافة لتحقيق مجمل خسارة بمبلغ ١,٤٧٥,٦٦١ دينار للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ. إن هذه الاحداث والظروف قد تشير الى عدم قدرة المجموعة على الاستمرار كمشاة مستمرة، إن قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها كمشاة مستمرة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح تشغيلية وتوفير السيولة اللازمة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

لفت الانتباه

- دون المزيد من التحفظ في رأينا، نلفت الانتباه الى إيضاح (٦) حول القوائم المالية الموحدة، حيث قامت المجموعة بتأسيس فرع لها في العراق بلغت تكلفته ١٧,٥٢٠,٧٠٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. إن إمكانية إسترداد كلفة المشروع تعتمد على إكمال اعمال المشروع ونجاح عملياته المستقبلية.
- دون المزيد من التحفظ في رأينا، نلفت الانتباه الى إيضاح (٨) حول القوائم المالية الموحدة، حيث قام فرع المجموعة في العراق بتأسيس مصنع في العراق باسم الشركة الفضية لإنتاج السكاكر والتبوغ محدودة المسؤولية- شركة خاصة. بلغت حصة المجموعة ٧,٣٨٨,٨٥٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، والتي تمثل ٥٠% من رأسمال الشركة. إن إمكانية إسترداد كلفة المشروع المشترك تعتمد على إكمال أعمال المشروع ونجاح عملياته المستقبلية.
- دون المزيد من التحفظ في رأينا كما هو مبين في إيضاح رقم (٧) حول القوائم المالية الموحدة، تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مستجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٢,٧٨٥,٣٩٩ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

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 آذار ٢٠٢٢.

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 رأينا حولها، وليس لغرض ابداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

| نطاق التدقيق لمواجهة أمر التدقيق الهام | أمر التدقيق الهام |
|---|---|
| وفيما يلي أهم إجراءات تدقيقنا لهذا الأمر: لقد قمنا بإختبار الاسس المتبعة من قبل المجموعة في احتساب مخصص المخزون بطئ الحركة لكل من البضائع الجاهزة والمواد الخام، ومراجعة مدى ملاءمة هذه الاجتهادات والفرضيات ودقة واكتمال جدول أعمار المخزون بما في ذلك كفاية مخصص المخزون بطئ الحركة والمواد التالفة. | ١- إختبار التدني على المخزون: بلغ رصيد المخزون ٧,٨٨٣,١٨٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ والذي يمثل ١٠,٨% من مجموع موجودات المجموعة، إن مخصص المخزون بطئ الحركة يتطلب التقدير والاجتهاد لتحديد مبلغ المخصص اللازم حيث أن المخزون قد يباع بسعر أقل من التكلفة أو قد يصبح في حالة غير قابلة للبيع. تعمل المجموعة في الاساس في صناعة التبغ وتعتمد على الاسواق الاجنبية ويتم تخزين المخزون في مواقع محلية واجنبية مختلفة مما يزيد من مستوى التقدير والاجتهاد في احتساب مبلغ مخصص المخزون بطئ الحركة. |
| وفيما يلي أهم إجراءات تدقيقنا لهذا الأمر: تضمنت اجراءات 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. لقد قمنا أيضاً بمراجعة الفرضيات المهمة والمستخدمة في إختبار الاستثمارات العقارية المعد من قبل إدارة المجموعة بما في ذلك تقييم كفاءة المخمينين العقاريين مع الأخذ بعين الاعتبار تحيز الإدارة | ٢- إختبار التدني على الاستثمارات العقارية تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٣٩% من اجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. تظهر الاستثمارات العقارية بسعر التكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم أو أي انخفاض اخر في القيمة. 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. |

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

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 جوهريّة.

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.

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 تعترض 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.

مسؤولية المدقق عن تدقيق القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أي أخطاء جوهريّة 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 جوهريّة، 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 جوهريّة 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 رأي، أي، 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.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

مسؤولية المدقق عن تدقيق القوائم المالية (تابع):

- 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 بالمتطلبات 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 ما لم 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 حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى:

تحتفظ شركة الاتحاد للإستثمارات المالية 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 فقرات أساس الرأي المتحفظ ولفت الانتباه أعلاه وعدم التأكد الجوهرية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية.

التاريخ: ٣٠ آذار ٢٠٢٣

شركة العباسي وشركاه
(عضو مستقل في مور العالمية)

حسن أمين عثمان
إجازة رقم (٦٧٤)



شركة الإتحاد للاستثمارات المالية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | إيضاح | الموجودات |
|--------------|--------------|-------|--|
| | | | الموجودات غير المتداولة: |
| ١٥,٠٥٣,١٥٩ | ١٣,٥٨٩,٠٩٨ | ٥ | ممتلكات وآلات ومعدات، صافي |
| ٢٠,٦٢٠,٦٤٢ | ٢٠,٦٣١,٢٣٧ | ٦ | مشاريع تحت التنفيذ |
| ٥٥,٢٨٥,٨١٤ | ٥٤,٩٠٦,١٥٨ | ٧ | إستثمارات عقارية |
| ٧,٣٨٨,٨٥٨ | ٧,٣٨٨,٨٥٨ | ٨ | إستثمار في مشروع مشترك |
| ٣,٦٤٧,٥٣٥ | ٣,٦٤٧,٥٣٥ | ٩ | موجودات غير ملموسة |
| ٩٨,٩٤٩ | ٥٧,٦٠٦ | ١٠ | الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| ١٠٢,٠٩٤,٩٥٧ | ١٠٠,٢٢٠,٤٩٢ | | مجموع الموجودات غير المتداولة |
| | | | الموجودات المتداولة: |
| ٧,٩٢٩,٧٥٣ | ٧,٨٨٣,١٨٣ | ١١ | مخزون |
| ١٩,٤٧١,١٦٠ | ١٩,٤٠١,١٦٨ | ١٢ | ذمم مدينة، صافي |
| - | ١,١٣٣,٠٨٤ | | شيكات برسم التحصيل |
| ٣,٤٩٨,٥٥٥ | ٢,٩٢٦,١٠١ | ١٤ | أرصدة مدينة أخرى |
| ٢,١٧٦ | ٢,٣٢٣ | ١٥ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة |
| ٤٦٧,٠٨٠ | ٩,٨٣٥,٨٧٦ | ١٦ | نقد في الصندوق ولدى البنوك |
| ٣١,٣٦٨,٧٢٤ | ٤١,١٨١,٧٣٥ | | مجموع الموجودات المتداولة |
| ١٣٣,٤٦٣,٦٨١ | ١٤١,٤٠٢,٢٢٧ | | مجموع الموجودات |
| | | | حقوق الملكية والمطلوبات |
| | | | حقوق الملكية: |
| ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٧ | رأس المال المدفوع |
| (١٧,٩٨١,٥٣٨) | (٦,٤٨٤,٥٢٨) | ١٧ | أسهم خزينة |
| (٢,٢٩٩,٤٥٤) | (٢,٣٤٠,٦٨٧) | ١٠ | احتياطي الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (خسائر متراكمة) |
| (٣٠,٥٥٢,٦٢٣) | (٣١,٥٢٨,٨٦١) | | |
| (١٠,٨٣٣,٦١٥) | (٣٥٤,٠٧٦) | | |
| ٤٤,٤٢٩,٨٦٢ | ٥٤,٦٤٩,٩٣٤ | | حقوق غير المسيطرين |
| ٣٣,٥٩٦,٢٤٧ | ٥٤,٢٩٥,٨٥٨ | | صافي حقوق الملكية |
| | | | المطلوبات: |
| | | | المطلوبات غير المتداولة: |
| ٢٩,٢٦٨,٦٨٨ | ٢٥,٣٧٣,٧٢٩ | ١٨ | قروض طويلة الاجل |
| ٢,٠٣٦,٧٣٤ | ١,٢٣٤,٦٤٧ | ٢٠ | شيكات مؤجلة الدفع طويلة الاجل |
| ٣١,٣٠٥,٤٢٢ | ٢٦,٦٠٨,٣٧٦ | | مجموع المطلوبات غير المتداولة |
| | | | المطلوبات المتداولة: |
| ٥,٦٣٩,٦٢٨ | ٥,٦٢٩,٦٥٦ | ١٨ | أقساط قروض تستحق خلال سنة |
| ٨٩٤ | ٥,١٥٦ | ١٩ | بنوك دائنة |
| ١٦,٦١٥,٦٣٢ | ١٧,٨٩٠,٥١٢ | ٢٠ | شيكات مؤجلة الدفع قصيرة الاجل |
| ٤٥,٦٠٩,٤٦٩ | ٣٦,١٩٠,١٤٧ | ٢١ | مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى |
| ٦٩٦,٣٨٩ | ٧٨٢,٥٢٢ | ٢٢ | مخصص ضريبة الدخل |
| ٦٨,٥٦٢,٠١٢ | ٦٠,٤٩٧,٩٩٣ | | مجموع المطلوبات المتداولة |
| ٩٩,٨٦٧,٤٣٤ | ٨٧,١٠٦,٣٦٩ | | مجموع المطلوبات |
| ١٣٣,٤٦٣,٦٨١ | ١٤١,٤٠٢,٢٢٧ | | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات |

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

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

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | إيضاح | |
|-------------|-------------|-------|--|
| ٣,٦٩٩,٩٤٨ | ٦,٠٦٥,٥٤٤ | ٢٣ | المبيعات |
| (٦,١٣٩,١٧٥) | (٧,٥٤١,٢٠٥) | ٢٤ | تكلفة المبيعات |
| (٢,٤٣٩,٢٢٧) | (١,٤٧٥,٦٦١) | | مجمّل خسارة |
| ٣,٠٨٦,١٨٧ | ٣,٢١٦,٥٠٩ | ٢٥ | ايرادات إيجارات، صافي |
| ١,٢٧٢ | (١,٨٣٨,٣٦٥) | | (خسارة)/ ربح الاستثمارات |
| (١,٨٥٩,١٨٢) | (١,٦٧٠,٥٣٩) | | كلفة الطاقة الانتاجية غير المستغلة |
| (٢,٢٦٥,٩٥٦) | (٢,٩٣١,٠٦٠) | ٢٦ | مصاريّف ادارية وعمومية |
| (٢٦٢,٢٧٨) | (٢٢٦,٧٠٢) | ٢٧ | مصاريّف بيع وتوزيع |
| (٤,١٤٠,١٤٠) | (٢,٦٠٣,٨٧٦) | | مصاريّف تمويل |
| (١٥٩,٢٦٠) | - | | مخصص تدني ممتلكات والات ومعدات |
| (٤٠٤,٦١٩) | (٣٧٩,٦٥٦) | ٧ | إستهلاك استثمارات عقارية |
| ١,٥٢٨,١٥٩ | - | | أرباح بيع إستثمارات عقارية، صافي |
| ١,١٠٨,١٥٤ | ٩١,٠٢١ | | المسترد من (مخصص) بضاعة بطيئة الحركة |
| - | (٥٦,٠٦٣) | | بضاعة بطيئة الحركة |
| - | ٣,٢٧٧,٥٦٩ | | ايراد اعفاء من غرامات ضريبة الدخل |
| - | ٣,١٩٥,٠٠٠ | | أرباح بيع علامة تجارية |
| - | ٢,٤٤٨,٠٠٠ | | أرباح استرداد دفعات مقدما |
| - | ١,٧٠١,٨١٢ | | المردود من مخصصات انتفت الحاجة لها |
| - | (٧٢,٨٤٢) | | خسارة تصفية شركات تابعة |
| ٥١,٨٦٢ | ١٠,٧٦٣ | | ايرادات (مصاريّف) اخرى |
| (٥,٧٥٥,٠٢٨) | ٢,٦٨٥,٩١٠ | | ربح/(خسارة) السنة قبل الضريبة |
| (٥٧٣,٢٧٠) | (٢٠٩,٨٦٧) | ٢٢ | ضريبة الدخل |
| (٦,٣٢٨,٢٩٨) | ٢,٤٧٦,٠٤٣ | | ربح/(خسارة) السنة |
| | | | العائدة الى: |
| (٤,٥٥٥,٣٥٠) | ٥٨٧,٩٠٩ | | مساهمي الشركة |
| (١,٧٧٢,٩٤٨) | ١,٨٨٨,١٣٤ | | حقوق غير المسيطرين |
| (٦,٣٢٨,٢٩٨) | ٢,٤٧٦,٠٤٣ | | |
| (٠,٢٠٧) | ٠,٠١٧ | ٢٨ | الحصة الاساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة |

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

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

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | إيضاح |
|-------------|-----------|--|
| (٦,٣٢٨,٢٩٨) | ٢,٤٧٦,٠٤٣ | ربح / (خسارة) السنة |
| | | بنود الدخل الشامل الآخر غير القابلة للتحويل لاحقاً لقائمة الأرباح أو الخسائر |
| (٧٥,١٢٩) | (٤١,٢٣٣) | التغير في إحتياطي تقييم الموجودات المالية |
| | | ارباح بيع استثمارات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر |
| (٦,٤٠٣,٤٢٧) | ٢,٤٣٤,٨١٠ | إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة |
| | | العائد الى: |
| (٤,٦٣٠,٤٧٩) | ٦٤٠,٥١٢ | مساهمي الشركة الام |
| (١,٧٧٢,٩٤٨) | ١,٧٩٤,٢٩٨ | حقوق غير المسيطرين |
| (٦,٤٠٣,٤٢٧) | ٢,٤٣٤,٨١٠ | |

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

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

| رأس المال المدفوع | أسهم خزينة | إحتياطي القيمة العادلة | خسائر متراكمة | صافي حقوق حملة الاسهم | حقوق غير المسيطرين | صافي حقوق الملكية |
|-------------------|--------------|------------------------|---------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| ٢٠٢١ | | | | | | |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | (١٣,٥٢٢,٢٩١) | (٢,٢٢٤,٣٢٥) | (٣٦,٧٣٥,٦٠٨) | (٢,٤٨٢,٢٢٤) | ٤٤,٥٣٧,٧٥٧ | ٤٢,٠٥٥,٥٣٣ |
| - | - | - | (٤,٥٥٥,٣٥٠) | (٤,٥٥٥,٣٥٠) | (١,٧٧٢,٩٤٨) | (٦,٣٢٨,٢٩٨) |
| | | (٧٥,١٢٩) | - | (٧٥,١٢٩) | | (٧٥,١٢٩) |
| (١٠,٠٠٠,٠٠٠) | | | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | | | |
| (٤,٤٥٩,٢٤٧) | | | | (٤,٤٥٩,٢٤٧) | | (٤,٤٥٩,٢٤٧) |
| | | | ٧٣٨,٣٣٥ | ٧٣٨,٣٣٥ | ١,٦٦٥,٠٥٣ | ٢,٤٠٣,٣٨٨ |
| ٢٠٢٢ | | | | | | |
| ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | (١٧,٩٨١,٥٣٨) | (٢,٢٩٩,٤٥٤) | (٣٠,٥٥٢,٦٢٣) | (١٠,٨٣٣,٦١٥) | ٤٤,٤٢٩,٨٦٢ | ٣٣,٥٩٦,٢٤٧ |
| | | | ٥٨٧,٩٠٩ | ٥٨٧,٩٠٩ | ١,٨٨٨,١٣٤ | ٢,٤٧٦,٠٤٣ |
| | | (٤١,٢٣٣) | | (٤١,٢٣٣) | | (٤١,٢٣٣) |
| ١١,٤٩٧,٠١٠ | | | | ١١,٤٩٧,٠١٠ | | ١١,٤٩٧,٠١٠ |
| | | | (١,٥٦٤,١٤٧) | (١,٥٦٤,١٤٧) | ٨,٣٣١,٩٣٨ | ٦,٧٦٧,٧٩١ |
| (٦,٤٨٤,٥٢٨) | (٢,٣٤٠,٦٨٧) | | (٣١,٥٢٨,٨٦١) | (٣٥٤,٠٧٦) | ٥٤,٦٤٩,٩٣٤ | ٥٤,٢٩٥,٨٥٨ |

الرصيد كما في ١ كانون ثاني ٢٠٢١
خسارة السنة
بنود الدخل الشامل الاخر
إطفاء خسائر
شراء اسهم خزينة، صافي
شراء حقوق غير مسيطرين
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
ربح السنة
بنود الدخل الشامل الاخر
بيع اسهم خزينة
صافي التغير في حقوق غير المسيطرين
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الإتحاد للاستثمارات المالية
(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: |
| (٥,٧٥٥,٠٢٨) | ٢,٦٦٠,٩٤٧ | خسارة السنة قبل الضريبة |
| | | تعديلات لتسوية صافي دخل/(خسارة) قبل الضريبة إلى |
| | | صافي التدفق النقدي المتولد من الأنشطة التشغيلية: |
| ١,٩٨٧,٠٠٣ | ١,٨٦٨,٦٨٣ | استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات |
| (١,٥٢٨,١٥٩) | - | أرباح بيع إستثمارات عقارية |
| ٤,١٤٠,١٤٠ | ٢,٦٠٣,٨٧٦ | تكاليف تمويل |
| (١,١٠٨,١٥٤) | (٩١,٠٢١) | (المسترد من) مخصص بضاعة بطيئة الحركة |
| ١٥٩,٢٦٠ | - | مخصص تدني ممتلكات والآلات ومعدات |
| (٢,١٠٤,٩٣٨) | ٧,٠٤٢,٤٨٥ | |
| | | التغييرات في بنود رأس المال العامل: |
| ١,٨٧٣,٥٩٣ | ٤٦,٥٧٠ | مخزون |
| (٦,٠٢٧,٣٥٨) | ٦٩,٩٩٢ | ذمم مدينة |
| ٨٤,٨٧٨ | ٥٧٢,٤٥٤ | ذمم وأرصدة مدينة أخرى |
| ٥٠,٠١٨ | (١٤٧) | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٧,٩٩٥,٤٢٣ | (٩,٤١٩,٣٢٢) | ذمم وأرصدة دائنة أخرى |
| ٢,٥١٢,٧٣٥ | ٤٧٢,٧٩٣ | شيكات مؤجلة الدفع |
| (١٢٦,٠٣٢) | (١٢٣,٧٣٤) | الضريبة المدفوعة |
| ٤,٢٥٨,٣١٩ | (١,٣٣٨,٩٠٩) | صافي التدفق النقدي (المستخدم في)/المتولد من الأنشطة التشغيلية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية: |
| (٧٥٥,٨٩٢) | (٢٤,٩٦٦) | شراء ممتلكات وآلات ومعدات |
| ٣,٣٥٦,٦٠٨ | - | المتحصل من بيع استثمارات عقارية |
| (٨,٩٦٥) | (١٠,٥٩٥) | مشاريع تحت التنفيذ |
| ٢,٥٩١,٧٥١ | (٣٥,٥٦١) | صافي التدفق النقدي (المستخدم في)/المتولد من الأنشطة الاستثمارية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية: |
| (٣,٩٦٤,٠٣٠) | (٣,٩٠٤,٩٣١) | قروض مدفوعة |
| ٢,٨٣٣,٩٦٤ | - | قروض مستلمة |
| ٢,٤٠٣,٣٨٨ | ٦,٧٦٧,٧٩١ | بيع حقوق غير المسيطرين |
| (٤,١٤٠,١٤٠) | (٢,٦٠٣,٨٧٦) | تكاليف تمويل مدفوعة |
| | ١٠,٤٨٠,٠٢٠ | بيع اسهم خزينة |
| (٤,٤٥٩,٢٤٧) | - | شراء أسهم خزينة، بالصافي |
| (٧,٣٢٦,٠٦٥) | ١٠,٧٣٩,٠٠٤ | التدفق النقدي المتولد من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية |
| (٤٧٥,٩٩٥) | ٩,٣٦٤,٥٣٤ | صافي النقد المتولد/(المستخدم) المتولد خلال السنة |
| ٩٤٢,١٨١ | ٤٦٦,١٨٦ | أرصدة النقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة |
| ٤٦٦,١٨٦ | ٩,٨٣٠,٧٢٠ | أرصدة النقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة |

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

إيضاح ١- الوضع النظامي وطبيعة النشاط

شركة الإتحاد للاستثمارات المالية ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة محدودة تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ١٩٩٤. والصادر من مدينة عمان بتاريخ ١٣ نيسان ١٩٩٤.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في الاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية وغيرها وذلك عن طريق تأسيس المشاريع الاستثمارية أو المشاركة في تأسيسها أو تملكها أو المساهمة بها والاستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية داخل الأردن وخارجه.

إيضاح ٢- أسس الإعداد

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 كانت 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 كانت 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 المقيّد 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 الإتحاد للاستثمارات المالية
(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:

| اسم الشركة | طبيعة عمل الشركة | نسبة التملك | رأس المال |
|--|------------------------|-------------|------------|
| شركة الفيلق للإسكان محدودة المسؤولية | تطوير اراضي | ٪١٠٠ | ٥,٠٠٠ |
| شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر وشركاتها التابعة: | إنتاج التبغ والسجائر | ٪٦٧,٧٥ | ١٥,٠٨٣,٦٥٧ |
| شركة الاصيل لتسويق منتجات المعسل والسجائر | تسويقي | ٪٦٧,٧٥ | ١٠٠,٠٠٠ |
| شركة الاتحاد لتطوير الاراضي وشركاتها التابعة: | استثمار في شراء عقارات | ٪٤٢,٧ | ٤٢,٠٦٥,١٢٩ |
| شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية | والاراضي | ٪٤٢,٧ | ٣٠,٠٠٠ |
| شركة براديس للمقاولات محدودة المسؤولية | تطوير اراضي | ٪٤٢,٧ | ٥٠,٠٠٠ |
| شركة آدم للاستثمارات محدودة المسؤولية | مقاولات | ٪٤٢,٧ | ٣٠,٠٠٠ |
| شركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية | استثمارات عقارية | ٪٤٢,٧ | ١٠٠,٠٠٠ |
| | صناعات معمارية | ٪٤٢,٧ | |

ان أهم المعلومات المالية للشركة التابعة للسنة المنتهية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ هي كما يلي:

| اسم الشركة | إجمالي الموجودات | إجمالي المطوبات | ربح/(خسارة) السنة |
|--|------------------|-----------------|-------------------|
| شركة الفيلق للإسكان محدودة المسؤولية | - | - | - |
| شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر وشركاتها التابعة: | ٧٢,٨٩١,٨٧٥ | ٦٧,٥٣٣,٢٩٦ | ٥,١٥٢,٦٧٥ |
| شركة الاتحاد لتطوير الاراضي وشركاتها التابعة: | ٦٧,٢٩٥,٣٦٤ | ١٦,٢٤٣,٠٠٣ | ٥٨٤,٣٠٥ |

إيضاح ٣- التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمبادئ والسياسات المحاسبية المطبقة، استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات 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.

إيضاح ٣- التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

ب- العمر المقدر للممتلكات والآلات والمعدات

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

ج- 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 ببيعها 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

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.

أ- 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.

ب- 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:

| | | | |
|---------------------------|--------|--------------------------|--------|
| المباني | ٤٪ | - أجهزة حاسوب | ٢٠-٢٥٪ |
| الات ومعدات | ١٠٪ | - أجهزة مكتبية وكهربائية | ١٢-٢٥٪ |
| أجهزة المختبر وضبط الجودة | ١٥٪ | - ديكورات | ١٠-٢٥٪ |
| اثاث ومفروشات | ١٢-٢٥٪ | - عدد ولوازم | ٢٠٪ |
| | | - سيارات | ١٥٪ |

يتم مراجعة القيم المتبقية (القيمة التخريدية) والأعمار الإنتاجية المتبقية وطرق الاستهلاك في تاريخ إصدار التقرير المالي ويتم التعديل عليها، ان 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.

المخزون

تظهر البضاعة بالكلفة أو القيمة القابلة للتحقق أيهما اقل وتحدد الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح. أما القيمة القابلة للتحقق فتتمثل بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للشركة مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقعة.

النقد في الصندوق ولدى البنوك

يتمثل النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك 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 الإنتمانية المتوقعة**
يتم إثبات استرداد الخسائر الإنتمانية المتوقعة كإيراد من خلال قائمة الربح أو الخسارة وفي المقابل كتخفيض من مخصص الخسائر الإنتمانية 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 إقتطاع 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 إقتطاع ٢٠٪ من صافي الربح قبل الضريبة إلى احتياطي إختياري. 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 الإتحاد للاستثمارات المالية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

إيضاح ٥ - ممتلكات وآلات ومعدات

| التكلفة | أراضي | مباني وإنشاءات | آلات ومعدات | أجهزة مختبرات وضبط الجودة | اثاث ومفروشات | أجهزة حاسوب | أجهزة مكتبية وكهربائية | ديكورات | عدد ولوازم | سيارات | المجموع |
|-----------------------------------|-----------|----------------|--------------|---------------------------|---------------|-------------|------------------------|----------|------------|-----------|--------------|
| الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ | ١,٤٢٨,٠٩٣ | ١٦,١٦١,٩٥٣ | ٢٦,٤٦٤,٩٧٨ | ٣٦١,٢٠٩ | ٦٥٨,٨٠٦ | ٤٤٠,٥٣٠ | ٧٠,٧٣٤ | ٩٨,٣٩٠ | ٤٨٨,٤٥٤ | ٩٤٥,٣٣٩ | ٤٧,١١٨,٤٨٦ |
| الإضافات | - | - | ٤٦٧ | - | - | ٢٤٠ | - | - | - | ٢٤,٢٥٩ | ٢٤,٩٦٦ |
| الاستيعادات | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ١,٤٢٨,٠٩٣ | ١٦,١٦١,٩٥٣ | ٢٦,٤٦٥,٤٤٥ | ٣٦١,٢٠٩ | ٦٥٨,٨٠٦ | ٤٤٠,٧٧٠ | ٧٠,٧٣٤ | ٩٨,٣٩٠ | ٤٨٨,٤٥٤ | ٩٦٩,٥٩٨ | ٤٧,١٤٣,٤٥٢ |
| الاستهلاك المتراكم | - | (٩,٧٤٤,٢١٩) | (١٩,٤١٤,٤٠٩) | (٣٦١,٢٠٩) | (٦٣٨,٢٤٨) | (٤١٢,٩٤٢) | (٦٨,٧٨٥) | (٩٨,٣٨٤) | (٤٨٨,٠٠٧) | (٨٣٩,١٢٤) | (٣٢,٠٦٥,٣٢٧) |
| الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ | - | (٥١٦,٢١٢) | (٨٨١,٧٢٥) | - | (١,٥٣٤) | (٦,٨٥٣) | (٢٩٣) | (٦) | (١١٢) | (٨٢,٢٩٢) | (١,٤٨٩,٠٢٧) |
| المحمل على السنة | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| الاستيعادات | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | - | (١٠,٢٧٨,٦١٨) | (٢٠,٢٩٦,١٣٤) | (٣٦١,٢٠٩) | (٦٣٩,٧٨٢) | (٤١٩,٧٩٥) | (٦٩,٠٧٨) | (٩٨,٣٩٠) | (٤٨٨,١١٩) | (٩٢١,٤١٦) | (٣٣,٥٥٤,٣٥٤) |
| القيمة الدفترية: | ١,٤٢٨,٠٩٣ | ٥,٩٠١,٥٢٢ | ٦,١٦٩,٣١١ | - | ١٩,٠٢٤ | ٢٠,٩٧٥ | ١,٦٥٦ | - | ٣٣٥ | ٤٨,١٨٢ | ١٣,٥٨٩,٠٩٨ |
| كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ١,٤٢٨,٠٩٣ | ٦,٤١٧,٧٣٤ | ٧,٠٥٠,٥٦٩ | - | ٢٠,٥٥٨ | ٢٧,٥٨٨ | ١,٩٤٩ | ٦ | ٤٤٧ | ١٠٦,٢١٥ | ١٥,٠٥٣,١٥٩ |
| كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

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

إيضاح ٦- مشاريع تحت التنفيذ

| الرصيد بداية السنة | مشاريع تحت التنفيذ | مشاريع تحت التنفيذ | مشاريع تحت التنفيذ |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| الإضافات | مشاريع تحت التنفيذ | مشاريع تحت التنفيذ | مشاريع تحت التنفيذ |
| الرصيد نهاية السنة | مشاريع تحت التنفيذ | مشاريع تحت التنفيذ | مشاريع تحت التنفيذ |

تقدر كلفة استكمال الجزء غير المنفذ للمشاريع تحت التنفيذ بمبلغ ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار كمافي ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢. لم تحدد الادارة تاريخ الانتهاء من المشروع حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة. إن القيمة العادلة للمشروع أعلى من قيمته الدفترية والبالغة ٤,٠٤٧,٨٢٤ دينار كمافي ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢.

قامت الشركة التابعة "شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر" بالمساهمة بمبلغ ٤,٥٠٠,٠٠٠ دينار وذلك بغرض تأسيس فرع لها في العراق خلال عام ٢٠١٨ بإسم "مصنع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر" (بغداد) حيث تمتلك المجموعة ١٠٠٪ من رأسمال المصنع. تم تحويل مبلغ ١٣,٠٢٠,٧٠٦ دينار خلال الاعوام السابقة. هذا وسيتم اكتمال ورسملة المشروع. إن إمكانية إسترداد كلفة المشروع تعتمد على إكتمال أعمال المشروع ونجاح عملياته المستقبلية.

إيضاح ٧- إستثمارات عقارية

الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة:

| الكلفة | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|----------------------|------------|-------------|
| الرصيد بداية السنة * | ٦٠,٠٧٢,٣٦٩ | ٦١,٩٠٠,٨١٨ |
| استبعادات | - | (١,٨٢٨,٤٤٩) |
| الرصيد نهاية السنة | ٦٠,٠٧٢,٣٦٩ | ٦٠,٠٧٢,٣٦٩ |
| الاستهلاك المتراكم | ٤,٧٨٦,٥٥٥ | ٤,٣٨١,٩٣٦ |
| الرصيد بداية السنة | ٣٧٩,٦٥٦ | ٤٠٤,٦١٩ |
| إضافات | ٥,١٦٦,٢١١ | ٤,٧٨٦,٥٥٥ |
| الرصيد نهاية السنة | ٥٤,٩٠٦,١٥٨ | ٥٥,٢٨٥,٨١٤ |
| القيمة الدفترية | | |

• يتضمن هذا البند أراضي مرهونة للبنك الاستثماري بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى بقيمة ١٧,٠٠٠,٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رم ٢٦٦ ومباني ايكيا.

في رأي الادارة إن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءً على تقديرات المخمينين الداخليين والخارجيين تبلغ ١٠٦,٢٢٥,٢٥١ مليون تقريباً كمافي ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢ (٧٥ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢١) تستعين الادارة بمختصين خارجيين وتستخدم طريقة أسعار السوق الحالية لعقارات مماثلة عند تقييم هذه الاستثمارات.

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

| أراضي | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|-------|-----------|-----------|
| أراضي | ٢,٧٨٥,٣٩٩ | ٢,٧٨٥,٣٩٩ |

إيضاح ٨- الاستثمار في مشروع مشترك

قامت المجموعة بتأسيس فرع لها في العراق بتاريخ ١٥ نيسان ٢٠١٨ وبإجازة تسجيل مرقمة م ش/ ٥٢٥٢ وفقاً لأحكام نظام فروع الشركات الاجنبية العراقي رقم ٢ لسنة ٢٠١٧ حيث قام هذا الفرع بتأسيس مصنع في العراق بإسم الفضية لإنتاج السكاكر والتبوغ محدودة المسؤولية - شركة خاصة برأسمال يبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار عراقي أي مايعادل ٣,٠٠٨,٥٠٠ دينار اردني، هذا وتبلغ حصة المجموعة ٥٠٪ من رأسمال الشركة الفضية لإنتاج السكاكر والتبوغ محدودة المسؤولية - شركة خاصة أي مايعادل ١,٥٠٤,٢٥٠ دينار إن إمكانية استرداد كلفة المشروع المشترك تعتمد على إكتمال أعمال المشروع ونجاح عملياته المستقبلية.

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

إيضاح ٨- الاستثمار في مشروع مشترك (تابع)

الحركة على الاستثمار في مشروع مشترك خلال السنة:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|--|------------|-------------------------------|
| ٧,٣٨٨,٨٥٨ | ٧,٣٨٨,٨٥٨ | الرصيد بداية السنة |
| - | - | الإضافات |
| ٧,٣٨٨,٨٥٨ | ٧,٣٨٨,٨٥٨ | الرصيد نهاية السنة |
| فيمايلي ملخص القوائم المالية للشركة الفضية لإنتاج السكاكر والتبوغ محدودة المسؤولية- شركة خاصة: | | |
| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
| ٧,٣٨٨,٨٥٨ | ١٤,٧٧٧,٧١٦ | مجموع الموجودات |
| - | - | مجموع المطلوبات |
| ٧,٣٨٨,٨٥٨ | ١٤,٧٧٧,٧١٦ | حقوق الملكية |
| ٪٥٠ | ٪٥٠ | نسبة الملكية المجموعة |
| ٪٥٠ | ٪٥٠ | نسبة الملكية المجموعة الفعلية |
| ٧,٣٨٨,٨٥٨ | ٧,٣٨٨,٨٥٨ | القيمة الدفترية للإستثمار |

إيضاح ٩- موجودات غير ملموسة

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٢ بتملك مانسبته ٨٢٪ تقريباً من شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر المساهمة العامة المحدودة (شركة تابعة) ونجح عن عملية التملك موجودات غير ملموسة تتمثل في أسم تجاري لمنتجات السجائر والمعسل، وفي رأي ادارة الشركة فإن العمر الانتاجي للأسم التجاري غير محدد وبالتالي لا يتم إطفأؤه ولكن يخضع لإختبار التدني بشكل سنوي أو عند وجود مؤشرات على ذلك

يمثل بند موجودات غير ملموسة مايلي:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|-----------|-----------|-----------|
| ٣,٦٤٧,٥٣٥ | ٣,٦٤٧,٥٣٥ | إسم تجاري |
| ٣,٦٤٧,٥٣٥ | ٣,٦٤٧,٥٣٥ | |

في رأي الادارة، لا يوجد تدني في الأصول غير الملموسة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١

إيضاح ١٠- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|--------|--------|---|
| - | ١١٠ | أسهم مدرجة/ داخل الاردن |
| ٥٧,٦٠٦ | ٩٨,٨٣٩ | شركة التجمعات للمشاريع السياحية المساهمة العامة |
| ٥٧,٦٠٦ | ٩٨,٩٤٩ | أسهم مدرجة/ خارج الاردن |
| | | بنك السلام- السودان |

تظهر الموجودات المالية في الشركات غير المدرجة أعلاه بالكلفة، وترى إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لهذه الموجودات المالية لا تختلف جوهرياً عن كلفتها.

في مايلي الحركة على إحتياطي القيمة العادلة

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|-------------|-------------|--------------------------|
| (٢,٢٩٩,٤٥٤) | (٢,٢٢٤,٣٢٥) | الرصيد في بداية السنة |
| (٤١,٢٣٣) | (٧٥,١٢٩) | التغير في القيمة العادلة |
| (٢,٣٤٠,٦٨٧) | (٢,٢٩٩,٤٥٤) | رصيد نهاية السنة |

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

إيضاح ١١ - مخزون

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | |
|-------------|-----------|-------------------------------|
| ٣,٠٦٥,٢١٦ | ٣,١٦٣,٤١٧ | مواد أولية |
| ١,٨٥٠,٤٤٥ | ٢,٤٦٨,٦٧٠ | مخزون تحت التصنيع |
| ١,٨١٧,٥٧٨ | ٩٩٠,٧٢٢ | مخزون جاهز |
| ٢,٠٩١,٧٣٨ | ٢,٠٧٥,١٢٥ | قطع غيار |
| ١٢٨,٢٣٧ | ١٧٣,٧٥٢ | بضاعة بالطريق |
| (١,٠٢٣,٤٦١) | (٩٨٨,٥٠٣) | يطرح: مخصص بضاعة بطيئة الحركة |
| ٧,٩٢٩,٧٥٣ | ٧,٨٨٣,١٨٣ | |

فيما يلي حركة مخصص بضاعة بطيئة الحركة:

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | |
|-------------|-----------|-----------------------|
| ٢,١٣١,٦١٥ | ١,٠٢٣,٤٦١ | الرصيد في بداية السنة |
| ٢٨٠,٠٠٠ | ٥٦,٠٦٣ | المكون خلال السنة |
| (١,٣٨٨,١٥٤) | (٩١,٠٢١) | المسترد من المخصص |
| ١,٠٢٣,٤٦١ | ٩٨٨,٥٠٣ | الرصيد في نهاية السنة |

إيضاح ١٢ - ذمم مدينة

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | |
|-------------|-------------|----------------------------|
| ٢٠,٢٢٦,٧٣٥ | ٢٢,٣٥٢,٠٥٣ | ذمم مدينة |
| (٢,٩٥٠,٨٨٥) | (٢,٩٥٠,٨٨٥) | مخصص خسائر أئتمانية متوقعة |
| ١٧,٢٧٥,٨٥٠ | ١٩,٤٠١,١٦٨ | |

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | |
|-----------|-----------|-----------------------|
| ٢,٩٥٠,٨٨٥ | ٢,٩٥٠,٨٨٥ | الرصيد في بداية السنة |
| - | - | المكون خلال السنة |
| ٢,٩٥٠,٨٨٥ | ٢,٩٥٠,٨٨٥ | |

في تقدير إدارة المجموعة فإنه من المتوقع تحصيل الذمم غير المشكوك في تحصيلها بالكامل. لاتقوم المجموعة بالحصول على ضمانات مقابل هذه الذمم، وبالتالي فهي غير مضمونة. لم تقم المجموعة بإعداد دراسة تستند الى الخبرة التاريخية للخسارة الائتمانية مع الاخذ بعين الاعتبار العوامل المستقبلية والبيئة الاقتصادية لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

إيضاح ١٣ - معاملات الأطراف ذوي العلاقة

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | نوع التعامل | نوع العلاقة | صاحب العلاقة |
|-----------|---------|-------------|-------------|--|
| | | | | أ- المطلوب من أطراف ذوي العلاقة |
| ٢,١٩٥,٣١٠ | ٧١٠,٠٠٠ | تجاري | شركة شقيقة | شركة جولدن توباكو لصناعة السجائر - موريتانيا |
| ٢,١٩٥,٣١٠ | ٧١٠,٠٠٠ | | | |

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.

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

إيضاح ١٤ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينه أخرى

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|-----------|-----------|----------------------|
| ٢٤١,٣٧٩ | ٢١٨,٤٠٧ | تأمينات مستردة |
| - | ١,٠١٠,٠٠٠ | دفعه مقدمة |
| ٢٢١,٩٨٨ | ٣٦٠,٠٩٦ | امانات حكومية |
| - | ٦٤٧,٤٥٠ | دفعات مقدمة للموردين |
| ٢,١٨٠,٦٩٧ | ٩٩٦,٣٠٢ | مصاري ف مدفوعة مقدما |
| ٥٧,٧١٤ | ١٧٣,٠٩٤ | ذمم موظفين |
| ٧,٥٠٠ | - | ذمم مساهمين |
| ٢١٦,٨٢٣ | ٩٣,٢٠٦ | أخرى |
| ٢,٩٢٦,١٠١ | ٣,٤٩٨,٥٥٥ | |

إيضاح ١٥ - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|-------|-------|--|
| ٢,٣٢٣ | ٢,١٧٦ | أسهم شركة مدرجة/ داخل الاردن |
| ٢,٣٢٣ | ٢,١٧٦ | شركة ميثاق للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة |

إيضاح ١٦ - نقد في الصندوق ولدى البنوك

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|-----------|---------|-----------------------|
| ٩,٨٣٥,٨٧٦ | ٤٤٤,٢٩٦ | نقد وارصدة لدى البنوك |
| ٩,٨٣٥,٨٧٦ | ٤٤٤,٢٩٦ | |

يمثل النقد وأرصدة لدى البنوك لغايات إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحد مايلى:

| ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | |
|-----------|---------|-----------------------|
| ٩,٨٣٥,٨٧٦ | ٤٤٤,٢٩٦ | نقد وارصدة لدى البنوك |
| (٥,١٥٦) | (٨٧٩) | بنوك دائنة |
| ٩,٨٣٠,٧٢٠ | ٤٤٣,٤١٧ | |

إيضاح ١٧ - حقوق الملكية

- رأس المال المصرح به والمدفوع

يبلغ رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بالكامل ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني مكون من ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ دينار أردني لكل سهم.

- أسهم الخزينة

تمثل أسهم الخزينة كلفة الاسهم المشتراه من قبل الشركات التابعة وشركة الاتحاد للإستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة والبالغة ٦,٤٨٤,٥٢٨ دينار كمافي ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢

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

إيضاح ١٨ - قروض

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ |
|--------------|--------------|
| ٣٤,٩٠٨,٣١٦ | ٣١,٠٠٣,٣٨٥ |
| (٢٩,٢٦٨,٦٨٨) | (٢٥,٣٧٣,٧٢٩) |
| ٥,٦٣٩,٦٢٨ | ٥,٦٢٩,٦٥٦ |

إجمالي القروض
(يطرح): الجزء الغير متداول
الجزء المتداول

بنك الاسكان للتجارة والتمويل- دينار

حصلت الشركة خلال العام ٢٠١٩ على قرض من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بقيمة ١,٠١٧,٧١٦ دينار يمثل هذا المبلغ رصيد الحساب الجاري المدين المستحق الى البنك، فقد اتفقت الشركة والبنك على تحويل المبلغ الى قرض في شهر ايلول ٢٠١٩. تحتسب الفائدة على القرض بمعدل (PLR%) سنوياً على الرصيد اليومي ويضاف على رصيد الحساب شهرياً ويسدد بموجب ٦٠ قسط شهري قيمة كل قسط ٢١,٩١٨ دينار شاملة الفوائد، على ان تسدد الفائدة شهرياً. استحق القسط الاول في ١ كانون الاول ٢٠١٩. تم منح هذا القرض بضمان رهن ٢,٤٠٠,٠٠٠ سهم من أسهم شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر المساهمة العامة المحدودة (شركة تابعة). قامت المجموعة بتأجيل سداد أقساط القرض المستحقة الى بنك الاسكان في أشهر نيسان وأيار وحزيران خلال عام ٢٠٢٠ لنهاية عمر القرض. قامت الشركة خلال شهر أيار ٢٠٢١ بإعادة جدولة القرض على أن يسدد بدفعات شهرية عددها ٥١ دفعة بقيمة ٢١,٦٩٥ دينار شاملة الفوائد اعتباراً من ١ تشرين الاول ٢٠٢١ حتى نهاية عمر القرض وبفائدة سنوية معدل ٩٪.

بنك لبنان والمهجر- دينار

حصلت الشركة خلال عام ٢٠١٤ على قرض من بنك لبنان والمهجر بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار وبفائدة ١٠٪ وبدون عمولة، يسدد بموجب أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ٢٨٠,٠٠٠ دينار، ما عدا القسط الاخير بمبلغ ٢٤٠,٠٠٠ دينار، على أن تسدد الفائدة شهرياً، وتم التعديل على نسبة الفائدة في تاريخ ٢٠١٦/٧/١٢ لتصبح ٩,٥٪ وبدون عمولة. تم منح هذا القرض بضمان

رهن ٤,٠٠٠,٠٠٠ سهم من أسهم شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ورهن ٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم من اسهم شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (شركة تابعة) بالإضافة الى رهن عقاري من الدرجة الاولى بمبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ دينار على قطعة الارض رقم ٣٤ حوض حنو الصوفية رقم ١١ قرية وادي السير من أراضي غرب عمان والمسجلة باسم شركة آدم للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية المملوكة من قبل الشركة التابعة "شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة". قامت المجموعة بتأجيل سداد أقساط القرض المستحقة الى بنك لبنان والمهجر في أشهر نيسان وأيار وحزيران وتموز وأب وأيلول خلال عام ٢٠٢٠ لنهاية عمر القرض. قامت المجموعة بإعادة جدولة هذا القرض خلال العام ٢٠٢١ على أن يسدد بدفعات شهرية عددها ٤٨ قسط بقيمة ٢١,٥٠٠ دينار شاملة الفوائد ابتداءً من تاريخ ٣٠ نيسان ٢٠٢١ عدا القسط الاخير بمبلغ ٢٤,٥٤٣ دينار.

بنك الاتحاد- قرض متناقص (١) دينار

قامت شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر المساهمة العامة المحدودة (شركة تابعة) بالحصول على قرض متناقص بالدولار الأمريكي بقيمة ١٤,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي، بفائدة سنوية بمعدل ٥,٥٪ وبدون عمولة يسدد بموجب ٤٨ قسطاً شهرياً متتالياً ومنتظماً حيث تبلغ قيمة كل قسط ٣٢٦,٠٠٠ دولار أمريكي تدفع اعتباراً من تاريخ ٢ شباط ٢٠١٤ باستثناء القسط الاخير والذي يمثل قمته باقي رصيد القرض ويستحق بتاريخ ١ كانون الثاني ٢٠١٨ بضمان رهن الاسهم المشتراه في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة شقيقة) والبالغة ٣,٠٢٠,٢٥٠ سهم ورهن الاسهم المشتراه في الاتحاد للاستثمارات المالية (الشركة الام) والبالغة ١,٠٧٣,٦٠٠ سهم وما ينتج عنها من أرباح نقدية أو عينية أو اسهم مجانية، وهي الاسهم المصنفة ضمن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ورهن عقاري من الدرجة الاولى لصالح البنك قيمتها ١٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار على اراضي تقع في منطقة الجيزة- الاردن وزيادة بوليصة التأمين المجيرة لصالح البنك لتصبح قيمتها ٢١,٠٠٠,٠٠٠ دينار وبكفالة أحد الشركاء بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار.

تم زيادة سقف القرض عدة مرات خلال السنوات كان اخرها بتاريخ ٢٨ نيسان ٢٠١٦ ليصبح ٢٦,٩٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي وبفائدة سنوية ٥,٥٪ وبدون عمولة يسدد بموجب ١٠٠ قسط شهرياً متتالياً ومنتظماً حيث ان قيمة كل قسط ٢٦٩,٠٠٠ دولار أمريكي تدفع اعتباراً من تايبخ ٣٠ أيار ٢٠١٦ باستثناء القسط الاخير والذي تمثل قيمته باقي رصيد القرض ويستحق بتاريخ ٣٠ أيلول ٢٠٢٤ وببنفس الشروط والضمانات الواردة سابقاً.

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

إيضاح ١٨ - قروض (تابع)

بنك الاتحاد- قرض متناقص (١) دينار (تابع)

قامت الشركة بشهر شباط ٢٠٢٠ بالاتفاق مع البنك على إعادة جدولة القرض على أن يسدد بدفعات شهرية بقيمة ١٨٠,٠٠٠ دولار أمريكي شاملة الفوائد حتى نهاية عمر القرض حيث استحققت الدفعة الأولى بتاريخ ٣٠ تموز ٢٠٢٠ وبنفس الشروط والضمانات الواردة سابقاً.

قامت الشركة وبالاتفاق مع البنك على إعادة جدولة رصيد هذا القرض كما في ٤ تموز ٢٠٢١ وتحويل عملة القرض الى الدينار الاردني بدلاً من الدولار الأمريكي، بالإضافة الى زيادته بمبلغ ٣,٦٠٠,٠٠٠ دينار اردني بحيث يسدد بموجب ٥٥ قسطاً شهرياً حيث ان قيمة كل قسط ٢٠٠,٠٠٠ دينار اردني شاملة الفوائد وبفائدة سنوية ٦٪ تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٢٢ بإستثناء القسط الاخير والذي تمثل قيمته باقي رصيد القرض ويستحق بتاريخ ٢١ تموز ٢٠٢٦ وبنفس الشروط والضمانات الواردة سابقاً بحيث تفوض المجموعة البنك بإستغلال مبلغ الزيادة لتسديد كامل رصيد القرض الدوار بالدينار الاردني والقرض بالدولار الأمريكي.

بنك الاتحاد- قرض متناقص (٢) دينار

حصلت الشركة خلال عام ٢٠١٩ على قرض من بنك الاتحاد بقيمة ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار وبفائدة ٩,٥٪ وبدون عمولة، يسدد بموجب ٣٦ قسط شهري قيمة كل قسط ٤٨,٠٠٠ دينار شاملة الفوائد تدفع اعتباراً من تاريخ ٧ تشرين الاول ٢٠٢٠ بإستثناء القسط الاخير والذي تمثل قيمته باقي رصيد القرض ويستحق بتاريخ ٧ اذار ٢٠٢٢ قامت الشركة خلال شهر آب ٢٠٢١ بإعادة جدولة هذا القرض على أن يسدد بدفعات شهرية عددها ٣٠ دفعة بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار شاملة الفوائد اعتباراً من ٣٠ كانون الاول ٢٠٢٢ بإستثناء القسط الاخير الذي يمثل باقي رصيد القرض ويستحق بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠٢٤. تم منح هذا القرض بضمان رهن ١,٦٧٦,٠٠٠ سهم من أسهم شركة الاتحاد لتطوير الأراضي بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار.

البنك الاستثماري- دينار

حصلت الشركة التابعة "شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة" خلال عام ٢٠١٨ على قرض متناقص بقيمة ١٧,٠٠٠,٠٠٠ دينار وبنسبة فائدة سنوية ٨٪ تم استغلال جزء من القرض لتسديد الالتزامات البنكية الممنوحة للشركة لدى بنك الاردني الكويتي والبالغة بحدود ٣,٢٠٠,٠٠٠ دينار وتسديد حسابات الهامش بقيمة ١٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركاتها الشقيقة والشركة الأم لدى شركة الوساط المالية. يسدد القرض على اقساط نصف سنوية شاملة الفائدة عدد ١٦ قسط تستحق في ٣٠ أيار وفي ٣٠ تشرين الثاني من كل عام واعتباراً من ٣٠ تشرين الثاني من عام ٢٠١٨ حتى السداد التام في عام ٢٠٢٦. إن هذا القرض 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 وتشرين الثاني ٢٠٢٠ الى نهاية عمر القرض.

إيضاح ١٩ - بنوك دائنة

| العملة | سعر الفائدة | السقف الممنوح | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|-------------|------------------|---------------|-------|------|
| بنك الاتحاد | دينار أردني ٥,٥٪ | ٢٥٠,٠٠٠ | ٥,١٥٦ | ٨٩٤ |
| | | | ٥,١٥٦ | ٨٩٤ |

إن الضمانات على هذه التسهيلات مماثلة للضمانات الخاصة بقرض بنك الاتحاد المتناقص والمذكورة في إيضاح رقم (١٤)

إيضاح ٢٠ - شيكات مؤجلة الدفع

| إجمالي الشيكات (يطرح): الجزء الغير متداول الجزء المتداول | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|--|-------------|-------------|
| | ١٩,١٢٥,١٥٩ | ١٨,٦٥٢,٣٦٦ |
| | (١,٢٣٤,٦٤٧) | (٢,٠٣٦,٧٣٤) |
| | ١٧,٨٩٠,٥١٢ | ١٦,٦١٥,٦٣٢ |

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

إيضاح ٢١ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | |
|------------|------------|---------------------|
| ٢٥,٦٩٥,٣٣٦ | ٢٠,٩٠٩,٩١٤ | ذمم دائنة |
| ١,٢٥٨,٤٠٤ | ١,٤٧٢,٣٧٩ | إيرادات مؤجلة |
| ١,٥٣٨,٠٥٨ | ١,٥٣٧,٤٢٠ | امانات مساهمين |
| ١,٤٢٥,٩٥٤ | ١,١٣٧,٠٤٧ | مصاريف مستحقة |
| ١٣,٤٧٤,٤١٧ | ٧,٩٣٣,٧٠٨ | امانات ضريبة مبيعات |
| ٢,٠٧٩,٤٤٨ | ٣,٠٤٠,٣٤٤ | مخصصات مختلفة |
| ١١٢,٦٠٢ | ١٢٩,٥٠٧ | ذمم موظفين |
| ٢٥,٢٥٠ | ٢٩,٨٢٨ | أخرى |
| ٤٥,٦٠٩,٤٦٩ | ٣٦,١٩٠,١٤٧ | |

إيضاح ٢٢ - مخصص الضريبة

نسوية الربح الربح الضريبي مع الربح المحاسبي للشركة التابعة (شركة الاتحاد لتطوير الأراضي) كمالي:

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | |
|-----------|-----------|--|
| ١,١٨٤,٠٧٨ | ٧١٦,٥٤٤ | الربح المحاسبي قبل الضريبة |
| ١,١٠٧,٧٧٤ | - | يضاف: مصاريف غير مقبولة ضريبياً |
| ١٧٣,٥١٨ | ١٤٦,٢٩٣ | مصروف مخصص خسائر إئتمانية متوقعة |
| ٢٣٤,٤٢٧ | ٣٨٥,٩٠٨ | مصاريف مسقفات |
| | | أخرى |
| ٢,٦٩٩,٧٩٧ | ١,٢٤٨,٧٤٥ | الربح الخاضع للضريبة |
| ٥٧٣,٢٧٠ | ٢٤٠,٨٩٩ | ضريبة الدخل المستحقة قبل تقاص المسقفات |
| - | (٣١,٠٣٢) | تقاص ضريبة المسقفات |
| ٥٧٣,٢٧٠ | ٢٠٩,٨٦٧ | ضريبة الدخل المستحقة |
| ٪٢٠ | ٪٢٠ | نسبة الضريبة القانونية |
| ٪٢١ | ٪٢١ | نسبة الضريبة الفعلية |

ب- ملخص حركة مخصص الضريبة خلال السنة

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | |
|-----------|-----------|-----------------------|
| ٢٤٩,١٥١ | ٦٩٦,٣٨٩ | الرصيد في بداية السنة |
| ٥٧٣,٢٧٠ | ٢٠٩,٨٦٧ | المكون خلال السنة |
| (١٢٦,٠٣٢) | (١٢٣,٧٣٤) | المدفوع خلال السنة |
| ٦٩٦,٣٨٩ | ٧٨٢,٥٢٢ | |

ج - الوضع الضريبي:

حسب رأي المستشار الضريبي للمجموعة فإن الوضع الضريبي موضح كالاتي:

شركة الاتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة

لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسبب زيادة المصاريف المقبولة ضريبياً عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

- تم تعديل كشف التقدير الذاتي لسنة ٢٠١٧ بعدم الموافقة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦ واعترضت 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.

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

إيضاح ٢٢ - مخصص الضريبة (تابع)

- 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 مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر

- حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٢١ بالإضافة للسنوات ٢٠١٤ و ٢٠١٥. وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة عن السنوات ٢٠١٣، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨ وتم تقدير ضريبة إضافية قامت الشركة بالاعتراض على القرار لدى محكمة البداية الضريبة حيث تم التوصل الى الحكم القطعي بموجب قرار محكمة التمييز لسنة ٢٠١٣ قضية السنوات ٢٠١٦ حتى ٢٠١٨ ما زالت قيد النظر أمام محكمة بداية البداية الضريبة.
- قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير للسنوات ٢٠١٩ حتى ٢٠٢١ ضمن المدة القانونية و لم يتم مراجعتهم من قبل دائرة ضريبة الدخل و المبيعات حتى تاريخ اعداد هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.
- حسب رأي المستشار الضريبي للشركة، لا يوجد مبرر لعمل مخصص ضريبة دخل لعام ٢٠٢٢ لوجود خسارة فعلية.

إيضاح ٢٣ - المبيعات

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | |
|-------------|-----------|---------------|
| ٤,٧٢٠,٠٧٨ | ٦,١٠٢,٠٨١ | مبيعات محلية |
| ٢,٥٢٥,٨٧٦ | ٧٨٧,٢٤٨ | مبيعات تصدير |
| ٧,٢٤٥,٩٥٤ | ٦,٨٨٩,٣٢٩ | |
| (٣,٥٤٦,٠٠٦) | (٨٢٣,٧٨٥) | خصومات مبيعات |
| ٣,٦٩٩,٩٤٨ | ٦,٠٦٥,٥٤٤ | |

إيضاح ٢٤ - تكلفة المبيعات

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ | |
|-------------|-------------|------------------------------------|
| ٦,٠٤٥,٨٤٧ | ٧,٤٣٤,٠٣٤ | مواد خام مستخدمة في الانتاج |
| ١,٢٥٥,٣٠٤ | ١,٢١٢,٢٧٠ | استهلاكات |
| ٢٩٣,٦١٧ | ٢٥٨,٠٢٣ | رواتب وأجور |
| ٢٤٥,٨١٣ | ٩٧,٧٦٠ | تأمين |
| ٣٣,٠٥٦ | ٤٧,١٥٣ | مصاريف سيارات |
| ٣٢,٨١٤ | ٤٠,٠١٣ | كهرباء ومياه ومحروقات |
| ٢٥,٩٠٣ | ٢١,٥٧٠ | رسوم ورخص |
| ١٦,٨٣٨ | ١٣,٤٥٧ | طعام موظفين وضيافة |
| ١٠,١٦٦ | ٣,١٧٧ | صيانة |
| ٩٣٩ | ١,٤٦٩ | مواد تالفة |
| ١,٨٦٨ | ١,١٠٠ | نظافة |
| ٣٤٦ | ٧٠١ | عينات مصنعة |
| ١,١٧٩ | ٥٩٠ | قرطاسية ومطبوعات |
| ٣٤,٦٦٧ | ٨٠,٤٢٧ | اخرى |
| ٧,٩٩٨,٣٥٧ | ٩,٢١١,٧٤٤ | |
| (١,٨٥٩,١٨٢) | (١,٦٧٠,٥٣٩) | كلفة الطاقة الانتاجية غير المستغلة |
| ٦,١٣٩,١٧٥ | ٧,٥٤١,٢٠٥ | |

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

إيضاح ٢٥ - إيرادات إيجارات

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ |
|-----------|-----------|
| ٣,٧١٤,٩٨٩ | ٣,٤٤٢,٧٩٧ |
| (٦٢٨,٨٠٢) | (٦٣٠,٩٠٧) |
| ٣,٠٨٦,١٨٧ | ٢,٨١١,٨٩٠ |

دخل الایجار الناتج عن الاستثمار في العقارات
مصاريف التشغيل المباشرة المدرجة في كلفة إيرادات الایجار
الربح الناتج من العقارات الاستثمارية المدرجة بالتكلفة

إيضاح ٢٦ - مصروفات إدارية وعمومية

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ |
|-----------|-----------|
| ٦٢٢,٧٠٢ | ١,٢٧٧,٢٥٧ |
| ٧٣٨,٢٧١ | ٧١٠,٠٣١ |
| ١١٨,١٩٤ | ٢٦٦,٥٢٦ |
| ٣١٩,٤٥٨ | ٢٢٦,٥٧٣ |
| ٥٢,١٥٤ | ٨٠,٤٤٨ |
| ٩١,٨٠٤ | ٤٩,٦٤٤ |
| ١٣٥,٦٤٤ | ٤٨,٣٥٦ |
| ٧٨,٦٨٧ | ٣٥,٣٥١ |
| - | ١٩,٩٨١ |
| ١٤,٣٣٧ | ١٤,٣٣٧ |
| ٨,٤٥٧ | ١٣,٢١٣ |
| - | ٨,٩٥١ |
| ٦,٨٤٨ | ٦,٨١١ |
| ٦,٩٩١ | ٥,٦٠٤ |
| ٧,٤٨٤ | ٢,٢٠٩ |
| ١,٠٨٠ | ١,٢٨٥ |
| ١٥,٦٦٩ | ٩٦١ |
| ٥,١٥٧ | - |
| ١٩,٥٧٥ | - |
| ٢٣,٤٤٤ | ١٦٣,٥٢٢ |
| ٢,٢٦٥,٩٥٦ | ٢,٩٣١,٠٦٠ |

مصاريف بنكية
رواتب واجور وملحقاتها
اتعاب مهنية واستشارات
استهلاكات
صيانة ومصاريف سيارات
مياه وكهرباء
رسوم ورخص
تأمين
مصاريف قضايا
إيجارات
بريد برق هاتف
عمولات
تنقلات
نظافة وضيافة
مصاريف اجتماعات الهيئة العامة
اعلانات
قرطاسية ومطبوعات
غرامات وفوائد ضريبية
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
اخرى

إيضاح ٢٧ - مصروفات البيع وتسويق

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ |
|---------|---------|
| ١٧٧,٩١٦ | ١٧٢,٦٠٢ |
| ٧,٦٢٢ | ٧,١٠٣ |
| ٣١,٤٤٩ | ٩٦٢ |
| ٤٥,٢٩١ | ٤٦,٠٣٥ |
| ٢٦٢,٢٧٨ | ٢٢٦,٧٠٢ |

رواتب ومنافع الموظفين
استهلاكات
مصاريف تصدير
اخرى

إيضاح ٢٨ - ربحية السهم

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ |
|-------------|------------|
| (٤,٥٥٥,٣٥٠) | ٥٨٤,٩٨٤ |
| ٢٢,٠١٨,٤٦٢ | ٣٣,٥١٥,٤٧٢ |
| (٠,٢٠٧) | ٠,٠١٧ |

خسارة السنة (دينار)
المتوسط المرجح لعدد الاسهم (سهم)
الحصة الاساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

شركة الإتحاد للاستثمارات المالية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(دينار أردني)

إيضاح ٢٩ - التزامات محتملة

لدى المجموعة الالتزامات المحتملة التالية كما في ٣١ كانون الأول:

| ٢٠٢١ | ٢٠٢٢ |
|-----------|-----------|
| ١,٦٦٠,٠٠٠ | ١,٦٦٠,٠٠٠ |
| ١,٦٦٠,٠٠٠ | ١,٦٦٠,٠٠٠ |

كفالات بنكية

إيضاح ٣٠ - قضايا المجموعة

- القضايا المقامة على المجموعة:

هناك قضية مقامة على المجموعة بمبلغ ٢,٢٤٢,١٣٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١) بمبلغ ٢٦,٠١٨,٦٧٠ 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 ٤٩٢,٦٢٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١) بمبلغ ٥٤٦,٠٩٤ دينار) تتمثل في ذمم مستحقة للمجموعة وشيكات مرتجعة نتيجة ممارسة المجموعة لنشاطها الاعتيادي.

إيضاح ٣١ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر

القيمة العادلة:

هي القيمة التي يمكن فيها مبادلة أصل أو تسوية التزام بين أطراف مطلعهم 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. تدبر الشركة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية، والمراقبة المستمرة للتدفقات النقدية وموازنة استحقاقات الأصول والالتزامات المالية.

إيضاح ٣٢ - 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 ٣٣ - أرقام المقارنة

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

إيضاح ٣٤ - اعتماد القوائم المالية

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