

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

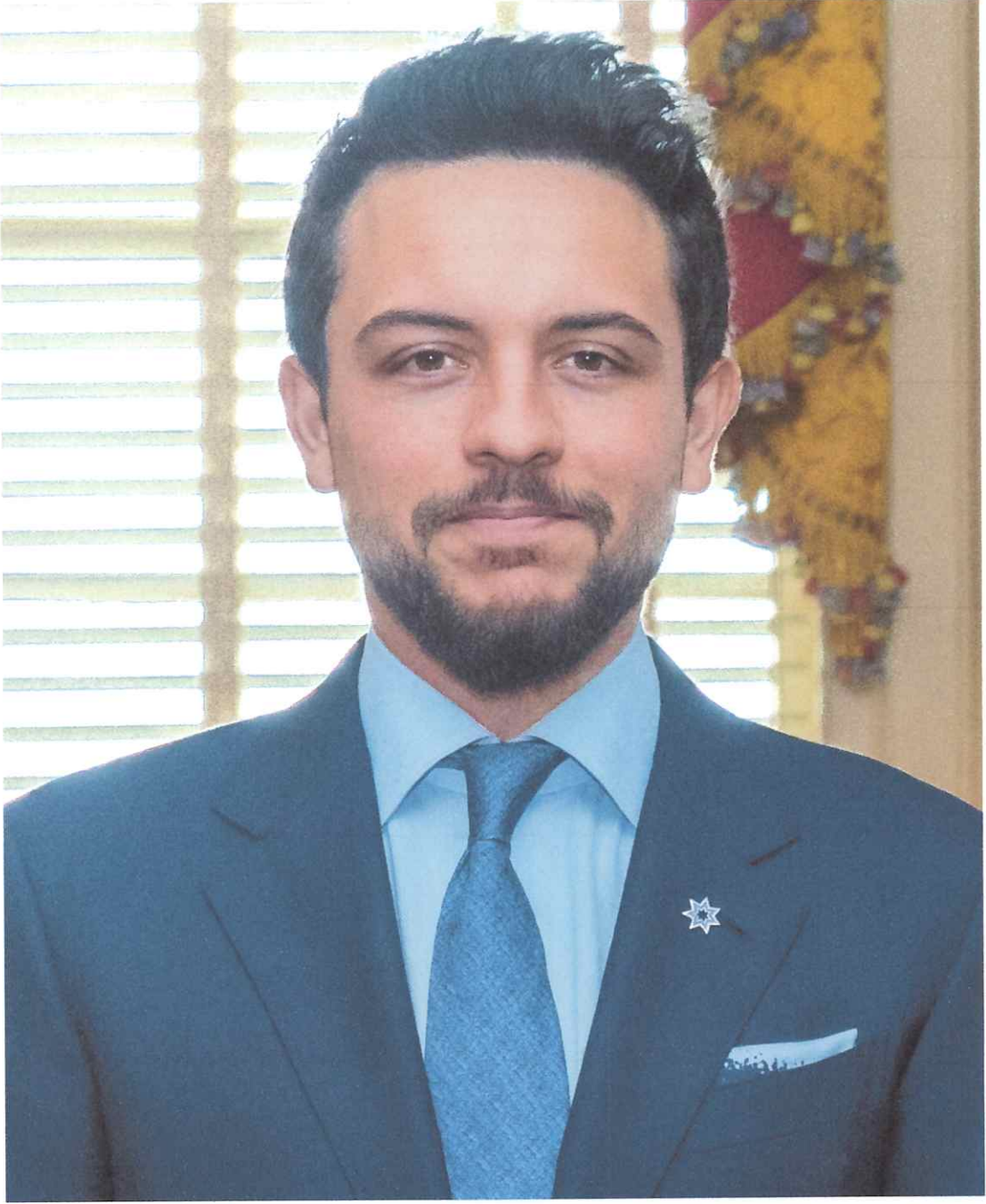
التقرير السنوي لعام 2023





حضرة صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم





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

# المحتويات

## تقرير مجلس الادارة السنوي

5	أعضاء مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
11	تقرير مجلس الإدارة
20	الإقرارات المطلوبة
27	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل (اللغة العربية)





## أعضاء مجلس الإدارة الحالي

اعتباراً من تاريخ 2023/06/06

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

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

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



## كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة: مساهمو شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المحترمون

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني وأعضاء مجلس الإدارة ان نقدم لكم التقرير السنوي عن العام 2023 لمساهمي الشركة والذي يعكس التزامنا الثابت بتحقيق التميز في جميع اعمالنا حيث يحتوي التقرير على اداء الشركة و انشطتها والاحداث التي شهدتها الشركة خلال العام 2023 كما يوضح الاداء المالي للشركة للفترة المنتهية في 2023/12/31، حيث بلغت موجودات الشركة مبلغ 62,049,004 دينار لعام 2023 مقارنة مع مبلغ 63,282,656 دينار لعام 2022، في حين بلغت المطلوبات ما قيمته 14,857,668 دينار لعام 2023 مقارنة مع مبلغ 16,350,991 دينار لعام 2022. كما وبلغت حقوق الملكية ما قيمته 47,191,336 دينار للعام 2023 مقارنة مع مبلغ 46,931,665 دينار لعام 2022.

لقد استلمنا رئاسة مجلس ادارة شركة الاتحاد لتطوير الاراضي بتاريخ 2023/6/6 حيث واجه مجلس الادارة الجديد تحديات متمثلة في عدم توفر السيولة في الشركة والناجمة عن حصول مجلس الادارة السابق على قرض من البنك الاستثماري والذي تم تحويل المبلغ الأكبر من حصيلة هذا القرض لصالح شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وشركة مصانع الاتحاد للتبغ والسجائر والذي كان لها الاثر الكبير على الشركة ومن عدة نواحي نذكر منها :  
اولا : عدم قدرة الشركة على الاستمرار في تمويل مشاريعها القائمة والانهاء منها لتصبح مدرة للدخل ( شاليهات الزارة وفندق الكومودور ).

ثانيا : عدم قدرة الشركة على تمويل والبدء في مشاريع جديدة على الاراضي المملوكة للشركة.

ثالثا : انخفاض الدخل الصافي بسبب الفوائد التي تحملتها الشركة على قرض البنك الاستثماري.

رابعا: عدم قدرة الشركة على تسديد ما يستحق على الشركة من الضرائب والمسقفات والمجاري التي تراكمت على الشركة مما عرض الشركة للغرامات على تلك المبالغ والذي تسبب بالحجز على جميع العقارات التي تملكها الشركة.

خامسا: الصعوبة في دفع مصاريف الشركة الدورية من رواتب و ضمان اجتماعي و اتعاب وغيرها من المصاريف.

وفي ضوء ذلك قام مجلس الادارة الجديد ومنذ توليه رئاسة المجلس بالعمل على اقامة دعاوي قضائية لتحصيل حقوق الشركة والمساهمين من مجالس الادارة السابقة وشركة الاتحاد للاستثمارات المالية وشركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر.

مع دخولنا هذه المرحلة الجديدة نتجه شركتنا نحو تحقيق رؤيتها في ان تكون الشركة الرائدة في تطوير الاراضي في المملكة الاردنية الهاشمية ونتطلع الى المستقبل بتفائل واصرار على النجاح شاكرين جميع المساهمين والمستثمرين والموظفين على دعمهم المستمر وثقتهم الغالية.

رئيس مجلس ادارة شركة الاتحاد لتطوير الاراضي

نسرين احمد جوير العتيبي



#### الرؤية:

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

#### الرسالة:

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

#### القيم المؤسسية:

الشفافية: نلتزم بالوضوح في جميع تعاملاتنا ومع شركائنا.

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

الاستدامة: ندمج الممارسات البيئية والاجتماعية في مشاريعنا وأعمالنا.

الابتكار: نبتني الحلول الجديدة ونشجع على التحسين المستمر.

الجودة: نحرص على تقديم خدمات ومنتجات تلي أعلى المعايير.

المسؤولية: نؤمن بدورنا في تنمية المجتمع وتعزيز رفاهيته.

الاحترافية: نعمل بجدية وتفانٍ لضمان تحقيق نتائج مميزة.



خلال فترة ترأسنا لإدارة الشركة تبين انه يوجد حجوزات ومشاكل سابقة تمت خلال المجلس السابق نذكر منها :

1 - ارض النجمية

وهي عبارة عن قطعة أرض تبلغ اجمالي مساحتها حوالي (50) دونم مسجلة مناصفةً ما بين شركة الاتحاد لتطوير الاراضي وشركة الاتحاد للاستثمارات المالية مع العلم بأنه تم شراء الحصة الخاصة بشركة الاتحاد للاستثمارات المالية في عام 2007 وتم دفع ثمن الحصة ولم يتم التنازل بهذه الحصة من قبل السادة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية حيث يوجد حجز لصالح الضمان الاجتماعي ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات على ارصدة مستحقة على شركة الاتحاد للاستثمارات المالية، كما يوجد حجز لصالح وزارة المالية ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات على الحصة الخاصة بشركة الاتحاد لتطوير الاراضي. علماً بأن شركة الاتحاد لتطوير الاراضي قامت برفع قضية على شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لمطالبتها بالمبلغ الذي تم دفعه والبالغ 1,875,000 دينار والقضية منظوره لدى المحاكم.

2 - اراضي الطافح

تم شراء الارض من شركة الاتحاد للاستثمارات المالية في عام 2017 وما زالت مسجلة باسم الاتحاد للاستثمارات المالية حي يوجد حجز لصالح الضمان الاجتماعي ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات على ارصدة مستحقة على شركة الاتحاد للاستثمارات المالية

3 - اراضي ام العمد / العيادات

وهي عبارة عن قطعتي ارض تحمل الارقام (45 ، 86) حوض رقم (21) العيادات قرية ام العمد من اراضي جنوب عمان مسجلة باسم البنك التجاري الاردني حيث تم شراء قطعتي الارض بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل صادرة باسم كل من السادة رجائي حليم جريس سلفيتي وعصام حليم جريس سلفيتي بتاريخ 2010/6/15 حيث مازالت هذه القطع مسجلة باسم السادة البنك التجاري الاردني، والبنك التجاري على استعداد للتنازل لصالح شركة الاتحاد لتطوير الاراضي مقابل دفع رسوم التنازل التي تترتب على هذه العملية.

4 - اراضي الشميساني (فندق الكومودور والاراضي المحيطة به)

يوجد حجز لصالح وزارة المالية ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

5 - اراضي الزارة

يوجد حجز لصالح وزارة المالية ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

6 - مجمع العقبة

يوجد حجز لصالح وزارة المالية ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

7 - اراضي خان الزبيب

يوجد حجز لصالح وزارة المالية ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

8 - اراضي النعاجية والمقطاع / الياودة

كامل الحصص مرهونة من الدرجة الاولى لصالح البنك الاستثماري بمبلغ 17,000,000 دينار بتاريخ 2018/11/14 مقابل قرض تم الحصول عليه بموجب قرار صادر من قبل مجالس الادارة السابقة (علماً بأن آخر قسط من القرض كان يستحق خلال العام 2026 وتم اعادة هيكلة القرض في عهد مجلس الادارة السابق ليستحق آخر قسط خلال عام 2028)، بالإضافة لوجود حجز لصالح وزارة المالية ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

9 - شركة النبال للإسكان

يوجد حجز لصالح دائرة ضريبة الدخل والمبيعات

يوجد حجز محكمة على كامل حصص شركة النبال للإسكان متعلق بقطعة الارض رقم 809 حوض وادي صقرة رقم 18 والذي يمثل حجز تم اصداره مقابل دعوى رقم 5114 من قبل محكمة بداية عمان من الدرجة الاولى في عام 2022 كما يوجد





حجز محكمة على كامل حصص شركة النبال للأسكان متعلق بثمانية شقق سكنية مقامة على أرض رقم 1379 حوض ام اذينة الجنوبي رقم 20 والذي يمثل حجز تم اصداره مقابل دعوى رقم 5114 من قبل محكمة بداية عمان من الدرجة الاولى في عام 2022 .

بتاريخ 27 تشرين الاول 2024 صدر حكم بموجب القرار رقم 2022/5114 بداية حقوق عمان لصالح المدعي علي خير الدين عمر المعاني بقيمة 1607200 دينار والرسوم والمصاريف واتعاب محامي الشركة والفائدة القانونية بواقع 9% سنوياً وحتى السداد وتم الطعن بالقرار استئنافاً بالرقم 2024/4244 من قبل محامي الشركة وتم رد الطعن موضوعاً وتم تأييد القرار السابق وتم الطعن تمييزاً من قبل المحامي بالرقم (2024/6846) وقد صدر حكم من قبل محكمة التمييز لصالح المدعي تحت الرقم (2024/6846) وتبين ان الالتزامات المحتملة ضد الشركة بقيمة الدعوى هو (1,607,200 دينار) وقيمة رسوم تقريبية (15,000 دينار) واتعاب المحاماه عن درجات التقاضي (1,500 دينار) والفائدة القانونية بفائدة (9%) من تاريخ اقامة الدعوى وبواقع (289,296 دينار) للسنتين قابل للزيادة حتى السداد التام وعليه يكون المجموع التقريبي (1,897,996 دينار) علماً انه قد تم تنفيذ قرار الحكم لدى دائرة تنفيذ عمان بالرقم (2025/1924) علماً انه لم يتم احتساب المبالغ من قبل دائرة التنفيذ حتى تاريخه.

علماً بأنه تم تقديم اعتراض على تقرير الخبرة كون القيمة المقدرة تقل عن القيمة السوقية وستقوم الشركة باتخاذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة للحفاظ على حقوقها وحقوق مساهميها.

#### 10 - شركة آدم للاستثمارات المالية

يوجد رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض رقم 757 حوض حنو الصوفية رقم 11 والذي يمثل ضمان على قرض من بنك لبنان والمهجر تم منحه لصالح شركة الاتحاد للاستثمارات المالية (الشركة الأم) في عام 2014. لاحقاً لتاريخ القوائم المالية، بتاريخ 13 كانون الثاني 2024 وخلال اجتماع مجلس الإدارة تم التطرق إلى موضوع فك الرهن عنقطة الأرض رقم 757 حيث تم لاحقاً بتاريخ 16 كانون الثاني 2024 توجيه كتاب إلى شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لرفع إشارة الرهن عن قطعة الأرض. بتاريخ 24 شباط تم اتخاذ القرار بالمباشرة بالإجراءات القانونية الحقوقية والجزائية اللازمة ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لرفع إشارة الرهن عن قطعة الأرض - مؤخراً بدأ بنك لبنان والمهجر بعملية التنفيذ على سند الرهن على قطعة الأرض. بعد مراجعة ملف القضية المقامة من قبل البنك تبين بأنهم قاموا بإرسال إخطار صادر عن دائرة التنفيذ لشركة آدم مفاده المطالبة بتسديد مبلغ 3,2 مليون دينار والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة إن وجدت وتبين أن الذي قام باستلام هذا التبليغ هو السيد محمد محمود ذياب (علماً بأن المستلم لا تربطه أي صلة بشركة آدم للاستثمارات العقارية) وبتاريخ 6 حزيران 2024 تم توجيه إنذار من شركة آدم إلى شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لفك الرهن عن قطعة الأرض وتم استلامها من قبل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. بتاريخ 13 حزيران 2024 صدر قرار طلب تنفيذي ببطالان علم وخبر تبليغ الإخطار التنفيذي والاجراءات التي تمت بمقتضاه فيما يتعلق بالاحطار الصادر بناء على طلب بنك لبنان والمهجر. تم اقامة الدعوى التنفيذية من قبل بنك لبنان والمهجر ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وضد شركة آدم للاستثمارات العقارية بصفتها كفيل عقاري بموجب رهن للعقار للقطعة رقم (757) حوض حنو الصوفية رقم (11) قرية وادي السير من اراضي غرب عمان ورقم الدعوى التنفيذية (2024/1981). وكانت نتيجة الدعوى هي تسجيل العقار باسم المزاد الأخير بتاريخ 2025/2/5 وان شركة آدم للاستثمارات العقارية تمتلك حق استرداد العقار خلال ستة أشهر من تاريخ 2025/2/5 مقابل ايداع قيمة المبالغ المحكوم بها. علماً بأنه وبتاريخ 2025/4/10 صدر قرار من قبل قاضي التنفيذ بوقف اجراءات التنفيذ عند الحد الذي وصلت اليه وتسطير الكتب اللازمة بذلك الى دائرة الاراضي والمساحة حسب الاصول.

كما قامت شركة آدم بتقديم شكوى مع شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بخصوص جنائية استثمار الوظيفة وجنحة الإهمال بالوظيفة حيث قرر فيها المدعي العام إيقاف حجز التحفظي على قطعة أرض رقم



(34) سابقا حوض حنوق قطعة الأرض رقم 757 حالياً وعلى ضوء الحجز التحفظي تم تقديم طلب وقف إجراءات التنفيذ بالقضية رقم 2024/1981، هذا ولم يتم البت في القضية لغاية الآن.

11. كما ويوجد قضية بالحق الشخصي تحت الرقم (2024/308) مقدمة لدى هيئة النزاهة ومكافحة الفساد ضد المدعى عليهم بالحق الشخصي (أعضاء بمجالس إدارة سابقة) بموضوع المطالبة بالتعويض عن العطل والضرر المادي والمعنوي والكسب الفائت بقيمة 17,191,904 دينار، علماً بأن هذه القضية نشأت بعد تقرير صادر عن دائرة مراقبة الشركات على أعمال الشركة عن الفترة من العام 2013 الى العام 2020. كما انه يوجد تقرير آخر تم استلامه من السادة دائرة مراقبة الشركات على أعمال الشركة عن الفترة من العام 2021 ولغاية تاريخ 2023/6/6، والتقرير حالياً منظر لدى السادة هيئة النزاهة ومكافحة الفساد.

12. كما قامت شركة الاتحاد لتطوير الأراضي برفع القضية التي تحمل الرقم (2023/6845) والمقامة ضد شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر والمتضمنة مطالبتها بمبلغ 6,145,073.624 دينار (ستة ملايين ومائة وخمسة واربعون ألفاً وسبعة وثلاثون ديناراً وقل 624س) والقضية التي تحمل الرقم (2023/6846) والمقامة ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية والمتضمنة مطالبتها بمبلغ 12,267,099.022 دينار (اثنا عشر مليوناً ومائتان وسبعة وستون ألفاً وتسعون ديناراً وقل 22س) وتم القاء الحجز التحفظي على أية أرصدة أو حسابات تعود ملكيتها لكلا الشركتين، والقضايا لا تزال منظورة أمام القضاء.

13. كما قامت شركة الاتحاد لتطوير الأراضي بإقامة دعوى قضائية رقم (2025/ 11259) على شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر لمطالبتها ببديل الايجارات المستحقة عليها بمبلغ (114,030.580) دينار عن الفترة من عام 2023 لغاية العام 2024 والقضية حالياً منظورة لدى القضاء.



## تقرير مجلس الإدارة

### أولاً: أنشطة الشركة:

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

وقررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 14 آب 2005 تغطية رأس المال المصرح به وغير المدفوع والبالغ 1,071,430 دينار/ سهم وذلك بتوزيع أسهم منحة (مجاناً) على المساهمين بواقع 7.6923% من رأس المال المدفوع على المساهمين المسجلين كل بنسبة مساهمته كما في 30 حزيران 2005 ليصبح رأس المال المصرح به والمدفوع 15 مليون دينار/سهم.  
وكذلك تم زيادة رأس المال من 15 مليون دينار/ سهم إلى 45 مليون دينار/ سهم بشهر تشرين أول 2005 وذلك عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين بقيمة دينار واحد وبدون علاوة إصدار وتم تغطية 29,136,063 دينار/ سهم حتى نهاية العام وفي بداية العام 2006 تم تغطية باقي الأسهم غير المغطى بواقع 25,500 سهماً للموظفين و 838,437 سهماً لكبار المساهمين من حملة 50,000 سهم فأكثر كل حسب نسبة مساهمته بسعر 3.105 دينار.

كذلك تم تخفيض رأس المال من 45 مليون دينار/ سهم إلى 42,065,129 مليون دينار/ سهم وبقيمة أسهم الخزينة والبالغة 2,934,871 دينار بتاريخ 2013/4/25.

كذلك قررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 2015/2/28 تخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة من تسعة أعضاء إلى خمسة أعضاء.  
وقد تم تسجيل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم 1101032808 بتاريخ 28 آذار 2001 .

### أ - نشاط الشركة الرئيسي :

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

### ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

\* يقع المقر الرئيسي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركاتها التابعة في مدينة عمان - شارع مكة عمارة رقم 145 ، وقد بلغ عدد موظفيها ثلاثة موظفين بالإضافة إلى 4 موظفين موزعين على المشاريع العقارية الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة..

\* يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور المملوك للشركة في مدينة عمان - الشميساني/ شارع عبد الحميد شرف، وقد بلغ عدد موظف واحد.

\* يقع المقر الرئيسي لمركز العقبة التجاري والمملوك للشركة في مدينة العقبة دوار الإقليم مقابل شركة تطوير العقبة، وقد بلغ عدد موظفيه أربعة موظفين .

### ج - حجم الاستثمار الرأسمالي :

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



ثانياً : الشركات التابعة :

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





ثالثا - أ - أسماء أعضاء مجلس الإدارة القديم ونبذة تعريفية عن كل منهم

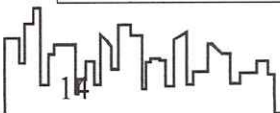
من تاريخ 2023/1/1 ولغاية 2023/6/5:

الاسم / تاريخ الميلاد	المنصب / تاريخ العضوية	الشهادة العلمية / سنة التخرج	الخبرات العملية	عضوية مجالس ادارة اخرى
سامر علي خليف الشواورة 1973	رئيس مجلس الادارة ولغاية 2023/6/5	بكالوريوس حقوق 1995 /	رجل اعمال	رئيس مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية رئيس مجلس ادارة في شركة شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر
احمد تيسير خليف الشواورة 1989	نائب رئيس مجلس الادارة ولغاية 2023/6/5	بكالوريوس كلية العلوم التربوية / 2008	2010-2012 وزارة التربية والتعليم اعمال حره في مجال التجارة	نائب رئيس مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية نائب رئيس مجلس ادارة في شركة شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر
نصر عبد الغني محمود محمود 1981	عضو ولغاية 2023/6/5	بكالوريوس مالية ومصرفية / 2004	رجل أعمال: خبرات مصرفية	لا يوجد
سعدون سعد سعدون البنية 1992	عضو ولغاية 2023/6/5	مؤهل اكايمي / 2013	رجل اعمال	لا يوجد
نزيير جميل عقله الرواشدة 1969	عضو ممثل لشركة الحور للاستثمارات المتعددة من ولغاية 2023/6/5	بكالوريوس ادارة 1997 /	نائب المدير العام في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر من تاريخ 2017/7/1 و 2023/4/30 مدير الدائرة الادارية في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر لغاية 2016/12/31. مؤسس المناطق الحرة 2011-1999.	عضو مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية

ثالثاً - ب - أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحالي ونبذة تعريفية عن كل منهم :

اعتباراً من تاريخ 2023/6/6

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



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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي	2017/1/1	1974/10/15	بكالوريوس اقتصاد 1996	-مساعد مدير الحسابات شركة الاتحاد لتطوير الأراضي 2016-2013. -رئيس حسابات شركة تطوير العقارات 2012-2006 -محاسب رئيسي لدى مشاريع وزارة البيئة الممولة من الخارج 2006-2003

رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 1% فأكثر كما في 2023/12/31 مقارنة مع الفترة المنتهية في 2022/12/31 .

التسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	النسبة لرأس مال الشركة كما في 2023/12/31	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	النسبة لرأس مال الشركة كما في 2022/12/31
1	طارق محمد ابراهيم الحسن	15,695,146	%37.31	15,695,146	%37.31
2	شركة راية السلام للاستثمارات العقارية	8,717,201	%20.72	8,717,201	%20.72
3	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	6,264,578	%14.89	8,778,767	%20.87
4	شركة الشانزليزية للعقارات	5,432,535	%12.92	5,432,535	%12.92
5	شركة دابوق لانشطة الخدمات المالية	2,550,363	%6.06	-	-
6	نسرين احمد جويبر العتيبي	496,994	%1.181	496,994	%1.181
7	سامر علي خليف الشواورة	-	-	503,479	%1.20

خامساً: الوضع التنافسي للشركة :-

1. القطاع العقاري : ويشكل ما نسبته 97% من نشاط الشركة حيث تعمل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في قطاع يشهد منافسة عالية، خاصة في ظل التغيرات الاقتصادية والطلب المتذبذب في السوق العقاري المحلي والإقليمي. وتتركز أنشطة الشركة بشكل أساسي في تطوير الأراضي والمشاريع العقارية المتنوعة، مما يضعها ضمن شريحة الشركات العقارية ذات التركيز على الاستثمار طويل الأمد. وتمتلك الشركة عدداً من الأصول العقارية في مواقع استراتيجية، مما يمنحها فرصاً مستقبلية قوية عند تطوير هذه الأصول أو بيعها. كما ان الشركة تتبنى استراتيجيات مرنة لتلبية متطلبات السوق المتغيرة. وتكمن أبرز نقاط القوة التنافسية لدينا في:

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

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

2. استثمارات الاسهم :- ويتمثل في استثمارات الشركة السابقة في أسهم مملوكة سابقاً في عهد الادارات السابقة وهذه الاستثمارات تمثل ما نسبته 3% من استثمارات الشركة (مع العلم بأن القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مع نهاية العام 2023 تعكس خسارة محتملة بما يزيد عن 67% من تكلفة هذه الاستثمارات).

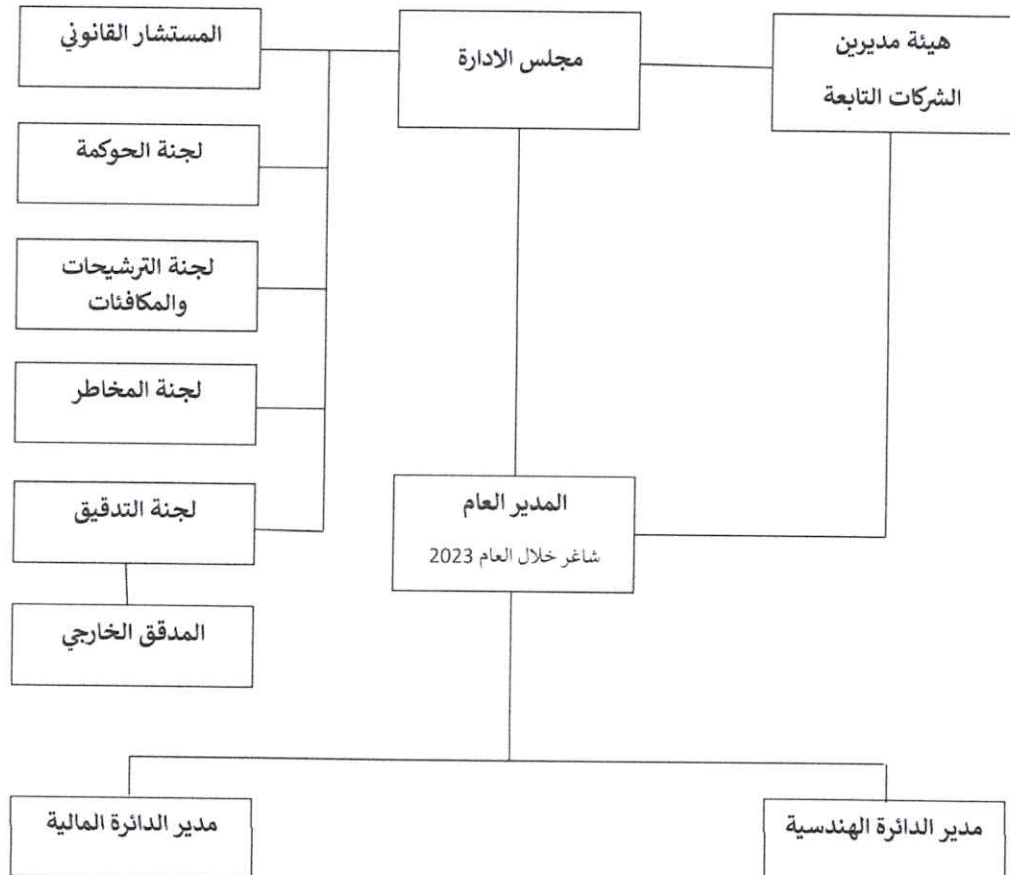
سادسا : تتركز إيرادات الشركة في الوقت الحالي بعائدات ايجارات من ثلاثة عقارات وهي مبنى ايكيا ومبنى العقبة ومبنى ام اذينة، حيث أن مبنى ايكيا يشكل ما نسبته 90% من اجمالي العائدات الاجارية (علماً بأن الغالبية العظمى من عائدات ايجار مبنى ايكيا يتم استغلالها لسداد أقساط القرض الممنوح من قبل البنك الاستثماري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

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

ثامناً :

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

تاسعاً : أ- الهيكل التنظيمي للشركة





ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم (الشركة الأم) كما في 2023/12/31:-

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

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

عاشرا : وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

الاعتبارات الاستثمارية والمخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة: من الممكن ان تتعرض الشركة الى مخاطر مالية خلال السنوات المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها ويعود السبب الى احتمالية خسارة بعض اصول الشركة نتيجة لممارسات مجالس الادارة السابقة وكما تم سرده سابقاً في بند التحديات التي واجهت مجلس الادارة الحالي من تاريخ 2023/6/6 ( والواردة في صفحة رقم 8+9 من هذا التقرير )

حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2023:-

لم تقم الشركة بأي انجازات تتعلق بتطوير اي من مشاريعها خلال العام 2023 و اقتصر نشاطها على توفير السيولة من خلال تحصيل الايجارات لمواجهة الالتزامات المترتبة على الشركة خلال هذا العام.

ثاني عشر: لم يحدث أي اثر لعمليات مالية ذات طبيعة غير متكررة خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

ثالث عشر: الأداء المالي للسنة المالية 2023:-

1. تحليل قائمة الدخل:

بلغت الأرباح الصافية قبل بنود الدخل الشامل الاخرى لعام 2023 ما مقداره 956,048 دينار، مقارنة بـ 584,305 دينار في عام 2022، مما يعكس نمواً بنسبة تقارب 63.6%، حيث يُعزى هذا التحسن إلى جهود الإدارة الجديدة في ضبط التكاليف، وتحسين إدارة الأصول، ومراجعة التزامات الشركة.

2. تحليل المركز المالي:

ارتفع صافي حقوق المساهمين من 46,931,665 دينار في نهاية العام 2022 إلى 47,191,336 دينار في نهاية العام 2023. كما حافظت الشركة على قدرتها في سداد التزاماتها قصيرة الأجل، حيث بلغت نسبة التداول في نهاية العام 2023 نحو 2.89 : 1 مقارنة بـ 2.83 : 1 في 2022، ما يدل على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها قصيرة الأجل.

رابع عشر: مؤشرات الأداء المالي

المؤشر المالي	2022 / معدل	2023
نسبة التداول	1 : 2.83	1 : 2.89
نسبة الملكية (حقوق المساهمين / الموجودات)	74%	76%
العائد على حقوق المساهمين (ROE)	1.25%	2.03%
العائد على الأصول (ROA)	0.92%	1.54%
القيمة الدفترية للسهم	1.115 دينار	1.118 دينار



## التحليل الزمني (السلسلة الزمنية):

المبالغ بالدينار الاردني

السنة	صافي الأرباح قبل بنود الدخل الشامل الاخرى	حقوق المساهمين
2019	805,840	51,755,705
2020	-788,963	50,851,536
2021	1,734,960	48,989,673
2022	584,305	46,931,665
2023	956,048	47,191,336

• يُظهر التحليل تحسُّناً في العائد على حقوق المساهمين (ROE) في عام 2023.

## خامس عشر: الخطة المستقبلية / ما بعد 2024

ينطلق مجلس الإدارة في رؤيته المستقبلية من واقع التحديات التي تم تشخيصها خلال عام 2023، وبتوجه استراتيجي يستهدف تصويب المسار المالي والإداري للشركة، وتحقيق نمو مستدام وعوائد مستقرة للمساهمين.

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

- استكمال بيع عدد من المشاريع العقارية المتعثرة أو غير المستغلة، لتوفير السيولة اللازمة لسداد الالتزامات وتحقيق التوازن المالي.
- دراسة وتقييم إمكانية تطوير الأراضي ذات المواقع الاستراتيجية، بما يضمن تحقيق أفضل استخدام للأصول وتعظيم القيمة السوقية لها.
- البحث عن فرص استثمارية جديدة ذات جدوى اقتصادية عالية، من خلال شراكات نوعية مع القطاعين العام والخاص.
- الاستعانة بخدمات استشارية متخصصة في إعادة هيكلة الشركات، لتقديم خارطة طريق مهنية لإعادة تنظيم العمليات، وتعزيز الكفاءة، وتحسين نموذج العمل.
- تعيين أفضل الكفاءات القانونية من المحامين والخبراء للإسراع في البت بالقضايا القانونية العالقة، وحماية حقوق الشركة في النزاعات القضائية.
- إعادة تفعيل تطبيق مبادئ الحوكمة المؤسسية من خلال تحديث السياسات والإجراءات، وتشكيل لجان فاعلة تضمن الشفافية، والمساءلة، وإدارة المخاطر بشكل مهني ومنهجي.
- تعزيز قدرات الموارد البشرية وتطوير الكفاءات من خلال التدريب وتبني عقلية الأداء المؤسسي.

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

## سادس عشر: أتعاب مدقق الحسابات

بلغت أتعاب مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023 مبلغاً قدره (17,000) دينار أردني، وتشمل هذه الأتعاب خدمات التدقيق المقدمة لكل من الشركة الأم وشركاتها التابعة. ولم يتم تكليف المدقق بأي خدمات استشارية أو غير متعلقة بالتدقيق خلال العام.

## سابع عشر: ملكية الأوراق المالية لأعضاء المجلس والإدارة

بناءً على سجلات الشركة كما في 31 كانون الأول 2023، فقد تم الإفصاح عن الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وفق المتطلبات التنظيمية، مع التأكيد على ما يلي:

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



#### ثامن عشر: المكافآت والمزايا

يقر مجلس الإدارة بأنه لم يتم صرف أية مكافآت مالية أو مزايا عينية لأعضاء مجلس الإدارة أو لأي من أفراد الإدارة التنفيذية العليا خلال السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023، وذلك التزامًا بمبادئ الحوكمة والشفافية، وحرصًا على إعادة توجيه الموارد المتاحة نحو دعم استقرار الشركة وتحقيق أولوياتها الاستراتيجية

#### تاسع عشر: التبرعات والمنح

يقر مجلس الإدارة بأنه لم يتم تقديم أي تبرعات أو منح من قبل الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023، سواء للجهات الخيرية أو المؤسسات العامة أو الخاصة. وذلك التزامًا بالتوجيهات المالية ومراعاة للظروف الاستثنائية التي تمر بها الشركة في ظل عملية إعادة الهيكلة. ولكن يؤكد المجلس أن الشركة تولي أهمية خاصة للمسؤولية المجتمعية، وتعتبرها أحد المحاور الرئيسية لدعم استدامة الشركة وتعزيز علاقتها بالمجتمع المحلي. وسيتم إعادة النظر في آلية تقديم التبرعات والمنح من خلال عملية إعادة التنظيم وتحقيق التوازن المالي، وبما يتماشى مع الخطة الاستراتيجية للشركة.

#### عشرون: العقود والارتباطات

يقر مجلس الإدارة بأنه لم يتم توقيع أي عقود أو اتفاقيات أو ارتباطات مالية خلال السنة المالية 2023 مع أي من الأطراف ذات العلاقة، سواء كانت شركات تابعة أو شقيقة أو أطرافًا من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو أقاربهم من الدرجة الأولى.

#### واحد وعشرون: الالتزام بالبيئة وخدمة المجتمع


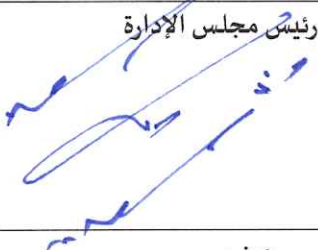
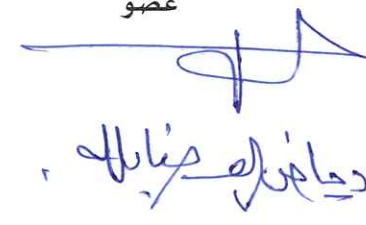

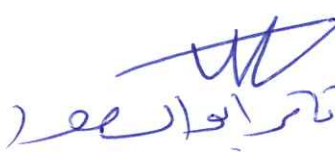
تؤكد الشركة التزامها بالاعتبارات البيئية في جميع مشاريعها من خلال تطبيق ممارسات تشغيلية صديقة للبيئة، تشمل: زراعة الأشجار، تقليل النفايات، والتقييد بالأنظمة البيئية المحلية، بما يسهم في تقليل الأثر البيئي السلبي على المجتمع المحلي. كما تؤمن الشركة بأهمية المسؤولية المجتمعية، وستقوم بمراجعة وتفعيل دورها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





اثنان وعشرون: الإقرارات

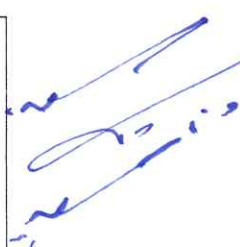
يُقر مجلس الإدارة بما يلي:

1. أنه لا توجد أية أمور جوهرية من شأنها أن تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
2. تحمّله المسؤولية الكاملة عن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية المعتمدة، وعن ضمان وجود نظام رقابة داخلية فعال وكاف لتأمين سلامة العمليات والإفصاحات المالية.
3. أن جميع المعلومات والبيانات الواردة في هذا التقرير السنوي عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023، صحيحة وكاملة وتعكس الواقع المالي والإداري للشركة بدقة وشفافية.

رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة
	
عضو	عضو
	
عضو	
	

1- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2023.

رئيس مجلس الإدارة	المدير المالي
	





## تقرير الحوكمة

### 1. مقدمة

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

### 2. أهداف تقرير الحوكمة

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

### 3. هيكل مجلس الإدارة

#### 3.1 التركيب والتشكيل

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

#### 3.2 لجان مجلس الإدارة

لجنة التدقيق: تشرف على مراجعة الأداء المالي وضمان نزاهة التقارير المالية، بالإضافة إلى الإشراف على عملية التدقيق الداخلي.

لجنة المخاطر: تتابع المخاطر المالية والتشغيلية وتحلل أثرها على استدامة الشركة.

لجنة الحوكمة والامتثال: تضمن التزام الشركة بالقوانين واللوائح والمعايير الدولية للحوكمة، وتتابع جودة الإفصاح والشفافية.

### 4. هيكل الإدارة التنفيذية

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

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

### 5. آليات الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

تعتمد الشركة على نظام متكامل للرقابة الداخلية يشمل تقييم وتحليل المخاطر بشكل دوري، مع تصميمنا على تطبيق ضوابط داخلية صارمة تضمن سلامة الإجراءات المالية والتشغيلية.



تُراجع هذه الأنظمة من قبل لجنة التدقيق ولجنة المخاطر ضمن مجلس الإدارة، حيث ستُجرى اختبارات دورية للتأكد من فاعليتها وتحديثها لمواجهة التحديات المحيطة خاصة التي تم ذكرها من أجل تعافي الشركة.

#### 6. الشفافية والإفصاح

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

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

#### 7. التعديلات والتحديثات المحورية (منتصف العام)

تغييرات مجلس الإدارة: تم ادخال أعضاء جدد ذوي خبرات، مع إعادة توزيع مهام ومسؤوليات المجلس لتعزيز الرقابة والإشراف.

تحديث الآليات الرقابية: نظراً للتغييرات، تم إعادة تقييم الضوابط الداخلية وتحديث إجراءات مراجعة المخاطر لتتوافق مع الوضع الجديد، مع إعداد خطط تدريبية للأعضاء الجدد لضمان فهمهم التام لممارسات الحوكمة.

#### 8. تقييم أداء الحوكمة

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

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

#### 9. توصيات لتعزيز الحوكمة

استمرار تحديث سياسات وإجراءات الحوكمة: لمواكبة التغييرات الداخلية والسوقية.

تعزيز التدريب والتطوير: خاصة للأعضاء الجدد في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لضمان توافق استراتيجيات الحوكمة مع ممارسات السوق العالمية.

استخدام نظم تكنولوجيا حديثة: لربط النظام المالي بنماذج الرقابة ومتابعة الأداء المالي بشكل فوري.

إجراء تقييم دوري خارجي: لضمان استمرارية التحسين وتطبيق المعايير المحاسبية والرقابية الدولية.

#### الخلاصة:

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

10. أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقلين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل

عضو مجلس الإدارة	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
نسرین احمد جوبير العتيبي	تنفيذي	غير مستقل
السادة شركة راية السلام للاستثمارات العقارية	تنفيذي	غير مستقل
السادة شركة الشانزليزية للعقارات	غير تنفيذي	مستقل
السادة شركة بروناي للاستثمارات العقارية	غير تنفيذي	مستقل
السادة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	غير تنفيذي	مستقل

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

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

د. المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذي يشغلونها

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

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

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

و. اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة

زيد الفراية



ز. أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- لجنة الترشيحات والمكافآت

- لجنة التدقيق

- لجنة الحاكمية المؤسسية

- لجنة ادارة المخاطر

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

#### لجنة التدقيق

رئيساً	السيد وائل صالح محمود شقيرات
نائب رئيساً	السيد رياض عوده عماره العضايلة
عضواً	السيد تامر ابو السعود

#### لجنة الترشيحات والمكافآت

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

#### لجنة الحوكمة

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

#### لجنة ادارة المخاطر

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

ي. عدد اجتماعات كل من اللجان خلال العام 2023 مع بيان الاعضاء الحاضرين  
لجنة التدقيق: تم عقد اجتماعين خلال العام 2023 وفيما يلي الاعضاء الحاضرين لكل اجتماع

اسم العضو	الاجتماع الاول بتاريخ 2023/11/19	الاجتماع الثاني بتاريخ 2023/12/24
السيد وائل شقيرات / رئيس لجنة التدقيق	حاضر	حاضر
السيد رياض عضايلة / نائب رئيس لجنة التدقيق	حاضر	حاضر
السيد تامر ابو السعود عضو لجنة التدقيق	حاضر	حاضر

اجتمعت لجنة التدقيق مع المدقق الخارجي لمرة واحدة دون حضور اي من اشخاص الادارة العليا أو من يمثلها مع السيد مدقق الحسابات الخارجي.

لجنة الترشيحات والمكافآت: تم عقد اجتماع واحد خلال السنة وفيما يلي الاعضاء الحاضرين

اسم العضو	الاجتماع الاول بتاريخ 2023/12/17
نسرین العتيبي / رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	حاضر
السيد وائل شقيرات/ نائب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	حاضر
السيد رياض عضايلة / عضو لجنة الترشيحات والمكافآت	حاضر

لجنة الحوكمة المؤسسية: تم عقد اجتماع واحد خلال السنة وفيما يلي الاعضاء الحاضرين

اسم العضو	الاجتماع الاول بتاريخ 2023/12/19
نسرین العتيبي / رئيس لجنة الحوكمة	حاضر
السيد وائل شقيرات/ نائب رئيس لجنة الحوكمة	حاضر
السيد تامر ابو السعود / عضو لجنة الحوكمة	حاضر

لم تعقد لجنة ادارة المخاطر اي اجتماع خلال العام 2023

ل- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين  
تم عقد تسعة اجتماعات خلال العام 2023 موزعة على النحو التالي:

أولاً: اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة في عهد مجلس الادارة السابق خلال الفترة من 2023/1/1 ولغاية 2023/6/5 والتي بلغ عدد الاجتماعات فيها ستة اجتماعات وفيما يلي تفاصيل الاجتماعات التي تمت واسماء الحاضرين:

اسم العضو	الاجتماع الاول 2023/1/18	الاجتماع الثاني 2023/3/7	الاجتماع الثالث 2023/3/30	الاجتماع الرابع 2023/4/26	الاجتماع الخامس 2023/4/30	الاجتماع السادس 2023/5/9
سامر علي خليف الشواورة/ رئيس مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
احمد تيسير خليف الشواورة/ نائب رئيس مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
نصر عبد الغني محمود محمود / عضو مجلس الادارة	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب
سعدون سعد سعدون البنية / عضو مجلس الادارة	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب	غائب
نزيير جميل عقله الرواشدة/ عضو مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

ثانياً: اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة في عهد مجلس الادارة الحالي خلال الفترة من 2023/6/6 ولغاية 2023/12/31 والتي بلغ عدد الاجتماعات فيها ثلاثة اجتماعات وفيما يلي تفاصيل الاجتماعات التي تمت واسماء الحاضرين:

اسم العضو	الاجتماع الأول 2023/6/13	الاجتماع الثاني 2023/10/30	الاجتماع الثالث 2023/12/13
نسرين احمد جوبير العتيبي/ رئيس مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر
السيد وائل صالح محمود شقيرات/ نائب رئيس مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر
السيد رياض عوده عماره العضيلة/ عضو مجلس الادارة	حاضر	حاضر	غائب
السيد تامر سلمان أبو السعود/ عضو مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر
السيد سامر علي خليف الشواورة/ عضو مجلس الادارة	حاضر	حاضر	حاضر



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة)  
القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية  
في ٣١/كانون الأول / ٢٠٢٣  
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

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

المحتويات

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

٢٢٩٢/١١٣/١/٣٣٠

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

### الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي (شركة مساهمة عامة محدودة) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١/كانون الأول /٢٠٢٣ ، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة من رقم (١-١٩) ، وبما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة و المعلومات التوضيحية الأخرى .

في رأينا، وباستثناء اثر ما هو مشار اليه في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١/كانون الأول /٢٠٢٣ ، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

### أساس الرأي المتحفظ

- يراعي بان الاستثمار في شركة المستقبل للصناعات الإسمنتية بواقع (٩٧ ٥٠٠) حصة غير مسجل في سجلات وحسابات الشركة .
- يراعى ما ورد بالإيضاح رقم (١٩) حول الالتزامات المحتملة المترتبة على الشركة والشركات التابعة والأحداث اللاحقة والإيضاح رقم (٤) حول أرض النجمية وعدم استدراك المخصصات اللازمة مقابل الالتزام المحتمل على الشركة نتيجة لما ورد في الايضاحات المذكورة، بالإضافة الى الأثر المالي لما ورد في تلك الايضاحات.
- لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة . نحن مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات .
- نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا المتحفظ حول التدقيق .

### أمور التدقيق الأساسية

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

#### **❖ الاستثمارات العقارية:**

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

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

- دراسة وفحص أنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بالعمليات المالية الخاصة بالاستثمارات العقارية .
- اجراء دراسة تحليلية ومستندية لأرصدة وحركات الإضافات والاستبعادات التي تمت على حسابات الاستثمارات العقارية وربطها مع الحسابات ذات العلاقة .
- التحقق من الوجود الفعلي وملكية المجموعة لتلك الاستثمارات .
- دراسة تقديرات الإدارة ونسب الاستهلاك الخاصة بتلك الاستثمارات ودراسة تقارير التقييم المعدة من المخمينين العقاريين .



## **تابع /شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - القوائم المالية الموحدة لسنة ٢٠٢٣**

- التحقق من عدم وجود مؤشرات تدني في قيمة الاستثمارات العقارية تستوجب اجراء فحص تدني للقيمة .
- التحقق من صحة العرض والإفصاح والسياسات المحاسبية بما يتفق مع معايير التقارير المالية الدولية .

### **فقرة توكيدية :**

- (١) تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ( ٥٧٣ ٢٩٢ ) دينار كما في ٣١/كانون الأول /٢٠٢٣ (إيضاح رقم ٤ ) ، مع العلم ان الاستثمارات العقارية يوجد عليها حجز من قبل عدة جهات حكومية .
- (٢) يراعى ما ورد بالإيضاح رقم (٥) بخصوص الاستثمار في صندوق أبراج كابيتال وعدم وجود سند ملكية بالاستثمار .

(٣) هنالك دعاوى حقوقية متبادلة ما بين الشركة وأصحاب الذمم ذات العلاقة (إيضاح رقم ٨) وبرأي محامي الشركة وبالنظر إلى البيانات المقدمة في الدعوى والتي تثبت صحة مطالبة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي برصيد الذمة القائمة بذمة الشركات ذات العلاقة فإنه وعلى الرغم من صعوبة التكهّن بالنتيجة المحتملة لهذه الدعوى، إلا أنه من وجهة نظر محامي الشركة فإنه يرى أن الشركة تتمتع بموقف قانوني جيد جداً قد يترتب عليه الحكم لها بالمبلغ المطالب به مع الفائدة والرسوم والأتعاب، وفيما يتعلق بالادعاء المتقابل والذي تطالب به الأطراف ذات العلاقة، فإنه وحسب تقديره لما قدم من دفاع في هذه الدعوى أن الادعاء المتقابل لا يستند إلى سبب قانوني صحيح ويعتقد أن هذه المطالبة سيتم ردها بالنتيجة. (كما تم الحصول على كتاب حجز تحفظي على الشركتين أصحاب الذمم ذات العلاقة الوارد ذكرها بالإيضاح رقم ٨ ) .

- (٤) يراعى وجود فروقات بالأرصدة الافتتاحية ما بين القوائم المالية الموحدة للشركة كما في ٣١/كانون الأول /٢٠٢٢ وسجلات الشركة والشركات التابعة فيما يتعلق بحسابي الأرباح والخسائر المدورة والاحتياطي الإجمالي وذمة الشركة التابعة شركة آدم للاستثمارات العقارية ، وبالتالي يتوجب تعديل سجلات الشركة بما يتلائم مع الأرصدة الظاهرة في البيانات المالية كما ويراعى عدم تزويدنا بما يفيد سبب وطبيعة تعديل أرقام المقارنة المعدلة لسنة ٢٠٢٢ والظاهرة في قائمة المركز المالي (قائمة أ ) ، علماً بأنه قد تم عكس اثر التعديل والبالغ (٧٠٨ ٠١٢ ٤ ) دينار في عام ٢٠٢٣ وإعادة الوضع على ما كان عليه ضمن المركز المالي كما في ٣١/٣/٢٠٢٣ .
- (٥) يراعى بأنه لم يتم إصدار بيانات مالية مدققة للشركة التابعة ( شركة براديس للمقاولات ) عن العام ٢٠٢٢ وتم اعتماد الأرصدة الافتتاحية كما هي مقدمة من إدارة الشركة لغايات إظهار أرقام المقارنة علماً بأن الهيئة العامة للشركة قررت في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٥/١٢/٢٠٢٣ تصفية الشركة تصفية اختيارية ، وصدر قرار التصفية النهائي وأعلن عن انقضاء الشركة بتاريخ ٧/٤/٢٠٢٤ .

### **أمر آخر**

تم تدقيق القوائم المالية الموحدة للشركة للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول /٢٠٢٢ من قبل زميل آخر وقد اصدر رأياً غير متحفظ عن تلك القوائم بتاريخ ٣٠/٣/٢٠٢٣، كما ويراعى بأنه قد تم تدقيق القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١/كانون الأول /٢٠٢٢ من قبل زميل آخر وقد اصدر تقاريره حولها بتاريخ ١٧/نيسان / ٢٠٢٥ .

### **معلومات أخرى :**

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

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

### مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون على الإشراف على إجراءات التقارير المالية.

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

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

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


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

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

تابع /شركة الاتحاد لتطوير الاراضي - القوائم المالية الموحدة لسنة ٢٠٢٣

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

  
دوبك وشركاه (ACC)  
شركة التجمع للاستشارات والتدقيق  
د. رفيق توفيق الدوبك  
إجازة ممارسة رقم ٣٨٦



١٩/نيسان/٢٠٢٥  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية



قائمة (أ)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١/كانون الأول/٢٠٢٣ و ٢٠٢٢

٢٠٢٢	٢٠٢٢ (معدلة)	٢٠٢٣	ايضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني		الموجودات غير المتداولة
٢ ٢١٩ ٨٦٢	٢ ٢٤٨ ٥٥٢	٢ ١٩٤ ٤٧٠	٣	الممتلكات والألات والمعدات
٣ ١١٠ ٥٣١	٣ ١١٠ ٥٣١	٣ ١١٤ ٧١٢		مشروع تحت التنفيذ
٤١ ٧٩٠ ٤٦٢	٣٧ ٧٤٩ ٠٦٤	٣٧ ٢٣٥ ٧٢٩	٤	استثمارات عقارية
٢ ٢١٥ ٠١٩	٢ ٢١٥ ٠١٩	١ ٤٣٨ ٥٢٣	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
٤٩ ٣٣٥ ٨٧٤	٤٥ ٣٢٣ ١٦٦	٤٣ ٩٨٣ ٤٣٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
				الموجودات المتداولة
٧٤١ ٠١٩	٧٤١ ٠١٩	٧٩١ ٣٦٣	٦	نقد ونقد معادل
٣٩٤ ٥٥١	٣٩٤ ٥٥١	٣٩٢ ٧١١	٧	نعم مدينة ، صافي
١٦ ٤٨٤ ١١٥	١٦ ٤٨٤ ١١٥	١٦ ٥٧٥ ٣٠٢	٨	نعم اطراف ذات علاقة
٣٣٩ ٨٠٥	٣٣٩ ٨٠٥	٣٠٦ ١٩٤	٩	أرصدة مدينة أخرى
١٧ ٩٥٩ ٤٩٠	١٧ ٩٥٩ ٤٩٠	١٨ ٠٦٥ ٥٧٠		مجموع الموجودات المتداولة
٦٧ ٢٩٥ ٣٦٤	٦٣ ٢٨٢ ٦٥٦	٦٢ ٠٤٩ ٠٠٤		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	١٠	راس المال
٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	١٠	علاوة اصدار
٢ ٣٧٢ ٥١٩	٢ ٣٧٢ ٥١٩	٢ ٤٧٨ ٧٣٥	١٠	احتياطي اجباري
١ ٤٩٥ ٧٤٥	١ ٤٩٥ ٧٤٥	١ ٤٩٥ ٧٤٥	١٠	احتياطي اختياري
١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٣٠٩ ٢٨٧		احتياطي عام
(٢ ٤٢٠ ٥٧٨)	(٤ ١٦٠ ٥٧٨)	(٤ ٧٢٤ ٦٧٣)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
١ ٩٧٦ ٦٠٠	(٤٠٤ ٠٩٦)	١٨٥ ١٢٧		أرباح (خسائر) مدورة
٥١ ٠٥٢ ٣٦١	٤٦ ٩٣١ ٦٦٥	٤٧ ٠٦٣ ٠٠٩		حقوق ملكية الشركة الأم
...	...	١٢٨ ٣٢٧		حقوق غير المسيطرين
٥١ ٠٥٢ ٣٦١	٤٦ ٩٣١ ٦٦٥	٤٧ ١٩١ ٣٣٦		مجموع حقوق الملكية
				المطلوبات
١٠ ٠٠٦ ٣٦٤	١٠ ٠٠٦ ٣٦٤	٨ ٦٠٢ ١٨٠	١١	المطلوبات غير المتداولة
١٠ ٠٠٦ ٣٦٤	١٠ ٠٠٦ ٣٦٤	٨ ٦٠٢ ١٨٠		قرض طويل الأجل
٢ ٢٠٠ ٠٠٠	٢ ٢٠٠ ٠٠٠	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	١١	مجموع المطلوبات غير المتداولة
٤ ٠٣٦ ٦٣٩	٤ ١٤٤ ٦٢٧	٤ ٢٣٥ ٤٤٦	١٢	المطلوبات المتداولة
...	...	٢٠ ٠٤٢		قرض قصير الأجل
٦ ٢٣٦ ٦٣٩	٦ ٣٤٤ ٦٢٧	٦ ٢٥٥ ٤٨٨		نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٦٧ ٢٩٥ ٣٦٤	٦٣ ٢٨٢ ٦٥٦	٦٢ ٠٤٩ ٠٠٤		بنوك دائنة
				مجموع المطلوبات المتداولة
				مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

قائمة (ب)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي  
( شركة مساهمة عامة محدودة )  
عمان - الأردن  
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنتين المنتهيتين  
في ٣١/كانون الأول/ ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	بنود الدخل الشامل:
دينار أردني	دينار أردني		
٣ ٤٤٢ ٧٩٧	٣ ٤٧٧ ٧٥٥		إيرادات إيجارات
( ٦٢٨ ٥٨١ )	( ٦٣٣ ٠٠٥ )		كلفة إيرادات إيجارات
( ٢ ٣٢٦ )	( ٥٠ ٤٦٠ )		مصاريف فندق الكومودور
٢ ٨١١ ٨٩٠	٢ ٧٩٤ ٢٩٠		اجمالي ربح التشغيل
( ٧٢ ٨٤٢ )	...		أرباح وخسائر استثمار في شركات تابعة
( ٥٢٢ ٤٢٠ )	( ٤٣٨ ٧٣٨ )	١٣	مصاريف إدارية وعمومية
( ١ ٤٢٢ ٤٥٦ )	( ١ ٠٤٧ ٩٥١ )		مصاريف تمويل
٧٩٤ ١٧٢	١ ٣٠٧ ٦٠١		ربح السنة قبل الضريبة والمخصصات/الدخل الشامل
( ٢٠٩ ٨٦٧ )	( ٣٣٣ ٨٨٣ )		مخصص ضريبة الدخل
...	( ١٧ ٦٧٠ )		المساهمة الوطنية لسداد الدين العام
٥٨٤ ٣٠٥	٩٥٦ ٠٤٨		ربح السنة بعد الضريبة والمخصصات/الدخل الشامل
			بنود الدخل الشامل الأخرى
			فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة
			العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
			خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
			من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
( ١ ٤٧٨ ٣٨١ )	( ٥٦٤ ٠٩٥ )		مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
...	( ١٣٢ ٤٣٨ )		
( ١ ٤٧٨ ٣٨١ )	( ٦٩٦ ٥٣٣ )		مجموع الدخل الشامل للسنة
( ٨٩٤ ٠٧٦ )	٢٥٩ ٥١٥		
=====	=====		
...	%٠.٦٢		العائد على السهم من الدخل الشامل للسنة
٤٢ ٠٦٥ ١٢٩	٤٢ ٠٦٥ ١٢٩		المتوسط المرجح لعدد الأسهم
=====	=====		

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

## قائمة (ج)

### شركة الانحداد لتطهير الاراضي ( شركة مساهمة عامة محدودة ) عمان - الاردن قائمة التغير في حقوق الملكية الموحدة للسنتين المنتهيتين في ٣١/كانون الاول/٢٠٢٣ و ٢٠٢٢

المجموع	حقوق غير المسيطرين	حقوق ملكية الشركة الأم	ارباح مدورة	لرقات تقييم موجودات معاملة من بالتقييم المعاملة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر	احتياطي عام	احتياطي احتياطي	احتياطي إيجاري	إصدار	رأس المال
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
٤٨ ١٨٩ ١٧٣	...	٤٨ ١٨٩ ١٧٣	١ ٤٧١ ٧١٠	دينار اردني ( ٣ ٨٩٨ ٩٥٩ )	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٢٩٣ ١٠٢	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢٠ ٦٥١ ١٢٩
( ٢ ٣٨٠ ٦٩٤ )	...	( ٢ ٣٨٠ ٦٩٤ )	( ٢ ٣٨٠ ٦٩٤ )	...	...	...	...	...	...
٥٨٤ ٣٠٥	...	٥٨٤ ٣٠٥	٥٨٤ ٣٠٥	...	...	...	٧٩ ٤١٧	...	...
...	...	...	( ٧٩ ٤١٧ )	...	...	...	...	...	...
( ٢٦١ ٦١٩ )	...	( ٢٦١ ٦١٩ )	...	( ٢٦١ ٦١٩ )	...	...	...	...	...
٤٦ ٩٣٩ ٦٦٥	...	٤٦ ٩٣٩ ٦٦٥	( ٤٠٤ ٠٩٦ )	( ٤ ١٦٠ ٥٧٨ )	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٣٧٢ ٥١٩	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢٠ ٦٥١ ١٢٩
٩٥٦ ٠٤٨	...	٩٥٦ ٠٤٨	٩٥٦ ٠٤٨	...	...	...	...	...	...
...	...	...	( ١٢١ ٢١٦ )	...	...	...	١٢١ ٢١٦	...	...
...	...	( ١٢٨ ٣٢٧ )	( ١١٣ ٣٢٧ )	...	...	...	( ١٥ ٠٠٠ )	...	...
١٥٦	...	١٥٦	١٥٦	...	...	...	...	...	...
( ٥١٤ ٠٩٥ )	...	( ٥١٤ ٠٩٥ )	...	( ٥١٤ ٠٩٥ )	...	...	...	...	...
( ١٣٢ ٤٣٨ )	...	( ١٣٢ ٤٣٨ )	( ١٣٢ ٤٣٨ )	...	...	...	...	...	...
٤٧ ١٩١ ٣٣٦	١٢٨ ٣٢٧	٤٧ ٠٦٣ ٠٠٩	١٨٥ ١٢٧	( ٤ ٧٢٤ ٦٧٣ )	١ ٣٠٩ ٢٨٧	١ ٤٩٥ ٧٤٥	٢ ٤٧٨ ٧٣٥	٤ ٢٥٣ ٦٥٩	٤٢٠ ٦٥١ ١٢٩

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

للمر  
٢٠٢٢  
الرصيد كما في ٣١/كانون الأول / ٢٠٢٢  
تعديل الرصيد الافتتاحي للأرباح والخسائر المدورة  
صافي ربح السنة  
المحول للاحتياطي الإيجاري  
بنود الدخل الشامل الأخرى  
صافي حركات موجودات مالية بالقيمة المعادلة  
من خلال بنود الدخل الشامل الآخر

الرصيد كما في ٣١/كانون الأول / ٢٠٢٢  
ربح السنة بعد الضريبة والمخصصات/الدخل الشامل  
المحول للاحتياطي الإيجاري  
حقوق غير المسيطرين  
حركة إعادة تصنيف  
بنود الدخل الشامل الأخر

فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة المعادلة  
من خلال بنود الدخل الشامل الآخر  
خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة المعادلة  
من خلال بنود الدخل الشامل الآخر

الرصيد كما في ٣١/كانون الأول / ٢٠٢٣

قائمة (د)

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - الأردن  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنتين المنتهيتين  
في ٣١/كانون الأول/٢٠٢٣ و ٢٠٢٢

٢٠٢٢ دينار أردني	٢٠٢٣ دينار أردني	البيان
		<u>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</u>
( ٨٩٤ ٠٧٦ )	٢٥٩ ٥١٥	مجموع الدخل الشامل للسنة
		<u>تعديلات :</u>
٤٨ ٠٨١	٥٨ ١١٢	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٤٠٤ ٦١٩	٤٠٧ ٣١٨	استهلاكات استثمارات عقارية
١ ٤٧٨ ٣٨١	٥٦٤ ٠٩٥	فروقات تقييم موجودات مالية
١ ٠٣٧ ٠٠٥	١ ٢٨٩ ٠٤٠	ربح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
( ٢ ٩٧٦ ٥٧٤ )	٤٣ ٧٤٥	نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٠٠٠	( ٨ ٦٦٢ )	نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
( ١ ٩٣٩ ٥٦٩ )	١ ٣٢٤ ١٢٣	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</u>
٠٠٠	( ٤ ٠٣٠ )	ممتلكات وآلات ومعدات
٨ ٣٣٠ ٢٣٠	٢١٢ ٤٠١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر
( ١٠ ٥٩٥ )	( ٤ ١٨١ )	مشروع تحت التنفيذ
( ٤٠١٦ ٩٢٧ )	١٠٦ ١٧٣	استثمارات عقارية
٤ ٣٠٢ ٧٠٨	٣١٠ ٣٦٣	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		<u>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</u>
( ١ ٦٢٥ ٦٥٩ )	( ١ ٦٠٤ ١٨٤ )	قرض
٠٠٠	٢٠ ٠٤٢	بنوك دائنة
( ١ ٦٢٥ ٦٥٩ )	( ١ ٥٨٤ ١٤٢ )	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٧٣٧ ٤٨٠	٥٠ ٣٤٤	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٣ ٥٣٩	٧٤١ ٠١٩	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٧٤١ ٠١٩	٧٩١ ٣٦٣	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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



**شركة الاتحاد لتطوير الأراضي**  
**(شركة مساهمة عامة محدودة)**  
**عمان - الأردن**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**  
**لعام ٢٠٢٣**

**١- تأسيس الشركة وطبيعة أعمالها :**

**أ- تأسيس الشركة :**

تأسست شركة الاتحاد لتطوير الأراضي كشركة مساهمة عامة محدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى مراقبة الشركات بوزارة الصناعة والتجارة تحت رقم ( ٢٨٨ ) بتاريخ ١/آب/١٩٩٥ .

ب- تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٧/نيسان/٢٠٢٥ وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

**ج- غايات الشركة وطبيعة أعمالها :**

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

**٢- السياسات المحاسبية الهامة :**

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

**أ- معايير التقارير المالية المعدلة :**

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

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) عقود التأمين .
- معيار المحاسبة الدولي رقم (١) عرض القوائم المالية .
- معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء .
- معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ضرائب الدخل .

## ب- أسس اعداد القوائم المالية الموحدة :

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

وفيما يلي أسس توحيد القوائم المالية:

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

٤) تمتلك الشركة عدد من الشركات التابعة وتفاصيلها كالتالي :

اسم الشركة	نسبة التملك	رأس المال
شركة النبال للإسكان " شركة ذات مسؤولية محدودة "	١٠٠ %	٣٠ .٠٠٠
شركة براديس للمقاولات الإنشائية " تحت التصفية " " شركة ذات مسؤولية محدودة "	٧٠ %	٥٠ .٠٠٠
شركة آدم للاستثمارات العقارية " شركة ذات مسؤولية محدودة "	١٠٠ %	٣٠ .٠٠٠
شركة براديس للصناعات المعمارية " شركة ذات مسؤولية محدودة "	١٠٠ %	١٠٠ .٠٠٠
شركة الماحلة للاستثمارات العقارية " شركة ذات مسؤولية محدودة "	١٠٠ %	١ .٠٠٠
شركة الفريط للاستثمارات العقارية " شركة ذات مسؤولية محدودة "	١٠٠ %	١ .٠٠٠
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية " شركة ذات مسؤولية محدودة "	١٠٠ %	١ .٠٠٠
شركة تاج المدينة للإسكان " شركة ذات مسؤولية محدودة "	١٠٠ %	٥٠ .٠٠٠

#### ج- استثمارات عقارية :

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

#### د- الممتلكات والآلات والمعدات :

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

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

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

#### ٥- تحقق الإيرادات :

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

#### ٦- الذمم المدينة:

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

#### ٧- الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع:

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

#### ٨- النقد والنقد المعادل :

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

#### ٩- استخدام التقديرات :

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

#### ١٠- الأدوات المالية:

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



٣- الممتلكات والآلات والمعدات:

المجموع دينار أردني	سيارات دينار أردني	كمبيوترات وآلات وأجهزة ومعدات دينار أردني	آثاث ودبكوهر دينار أردني	أراضي ومباني وإنشاءات دينار أردني	البقية
٤ ٤٥٩ ٨٥١	٨٦ ١٨٥	٣٩٢ ٩١٤	١٧٩ ٧٨٢	٣ ٨٠٠ ٩٧٠	رصيد ٢٠٢٢/١٢/٣١
٤٠٣٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٤٠٣٠	اضافات
٤ ٤٦٣ ٨٨١	٨٦ ١٨٥	٣٩٢ ٩١٤	١٧٩ ٧٨٢	٣ ٨٠٥ ٠٠٠	رصيد ٢٠٢٣/١٢/٣١
٢ ٢١١ ٢٩٩	٧٧ ٢٨٩	٣٩١ ٠٠١	١٧٩ ١٩٦	١ ٥٦٣ ٨١٣	رصيد ٢٠٢٢/١٢/٣١
٥٨ ١١٢	٧ ٦٢٥	٢٨٧	٢٢٤	٤٩ ٩٧٦	استهلاك السنة
٢ ٢٦٩ ٤١١	٨٤ ٩١٤	٣٩١ ٢٨٨	١٧٩ ٤٢٠	١ ٦١٣ ٧٨٩	رصيد ٢٠٢٣/١٢/٣١
٢ ١٩٤ ٤٧٠	١ ٢٧١	١ ٦٢٦	٣٦٢	٢ ١٩١ ٢١١	صافي القيمة الدفترية ٢٠٢٣
٢ ٢٤٨ ٥٥٢	٨ ٨٩٦	١ ٩١٣	٥٨٦	٢ ٢٣٧ ١٥٧	صافي القيمة الدفترية ٢٠٢٢

#### ٤- استثمارات عقارية :

البيان	٢٠٢٣ دينار اردني	٢٠٢٢ دينار اردني
كلفة الاستثمارات العقارية	٤٢ ٨٤٢ ٤٧٣	٤٢ ٩٤٨ ٤٩٠
يطرح: الاستهلاك المتراكم	( ٥ ٦٠٦ ٧٤٤ )	( ٥ ١٩٩ ٤٢٦ )
صافي القيمة الدفترية	٣٧ ٢٣٥ ٧٢٩	٣٧ ٧٤٩ ٠٦٤
	=====	=====

- يتضمن هذا البند أراضي مرهونة لصالح البنك الاستثماري بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة (١٧ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا .
- في رأي الإدارة ان القيمة العادلة للاستثمارات والممتلكات العقارية بما فيها الأراضي والمباني والإنشاءات الواردة في إيضاح رقم (٣) والمشروع تحت التنفيذ (مشروع الزاره ) بناء على متوسط تقديرات المخمنين الداخليين والخارجيين تبلغ ( ١٤ ٤٠١ ٧٦ ) دينار تقريباً كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١ .
- يتضمن بند الاستثمارات العقارية أراضي مسجلة باسم عدة اطراف أخرى حصلت المجموعة على حق الانتفاع بها كما يلي :

البيان	٢٠٢٣ دينار اردني	٢٠٢٢ دينار اردني
أراضي	٤ ٢٩٢ ٥٧٣	٢ ٧٨٥ ٣٩٩

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

-٧-

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	البيان
دينار اردني	دينار اردني	
٦ ٣٧٥ ٥٩٧	٦ ١٦٣ ١٩٦	كلفة أدوات حقوق ملكية
(٤ ١٦٠ ٥٧٨)	(٤ ٧٢٤ ٦٧٣)	تسوية القيمة العادلة
<u>٢ ٢١٥ ٠١٩</u>	<u>١ ٤٣٨ ٥٢٣</u>	المجموع
=====	=====	

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

٦- نقد ونقد معادل :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	البيان
دينار اردني	دينار اردني	
٦٤	٨٩٤	سلفة نثرية
٧٤٠ ٩٥٥	٧٩٠ ٤٦٩	نقد لدى البنوك
<u>٧٤١ ٠١٩</u>	<u>٧٩١ ٣٦٣</u>	المجموع
=====	=====	

-٧- ذمم مدينة بالصافي :

البيان	٢٠٢٣ دينار أردني	٢٠٢٢ دينار أردني
ذمم مدينة	٦٨٦ ٤٦٧	١ ٣٦٠ ٧٥٨
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	( ٢٩٣ ٧٥٦ )	( ٩٦٦ ٢٠٧ )
صافي الذمم	٣٩٢ ٧١١	٣٩٤ ٥٥١
	=====	=====

-٨- ذمم أطراف ذات علاقة :

البيان	نوع العلاقة	نوع التعامل	٢٠٢٣ دينار أردني	٢٠٢٢ دينار أردني
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	تملك أكثر من ٥٠٪ من أسهم الشركة	استثماري	١٢ ٢٦٧ ٩٨٣	١٢ ٢٢٦ ١٥٠
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	مسيطر عليها من قبل عضو مجلس إداره	استثماري	٦ ٢٠٢ ٩٤٢	٦ ١٥٣ ٥٨٨
المجموع			١٨ ٤٧٠ ٩٢٥	١٨ ٣٧٩ ٧٣٨
ينزل: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها			( ١ ٨٩٥ ٦٢٣ )	( ١ ٨٩٥ ٦٢٣ )
الصافي			١٦ ٥٧٥ ٣٠٢	١٦ ٤٨٤ ١١٥
			=====	=====





## ٩- أرصدة مدينة أخرى :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
١٥٤ ٣٣٨	١٦٤ ١٥٣	أمانات ضريبة دخل
٨٠ ٥٥٣	٧٤ ٦٩٩	تأمينات مستردة
٦٦ ٧٧٥	٦٦ ٥٢٧	شيكات برسم التحصيل
٣٨ ١٣٩	٥٧٣	ذمم موظفين
٠٠٠	٢٤٢	أمانات ضريبة مبيعات
<b>٣٣٩ ٨٠٥</b>	<b>٣٠٦ ١٩٤</b>	<b>المجموع</b>
=====	=====	

## ١٠- رأس المال والاحتياطيات :

### أ- رأس المال :

طرأت عدة تعديلات على رأس مال الشركة المصرح به والمنفوع ليصبح (١٢٩ ٠٦٥ ٤٢) دينار أردني مقسم إلى (١٢٩ ٠٦٥ ٤٢) سهم .

### ب- علاوة الإصدار :

يمثل هذا البند الفرق ما بين القيمة الاسمية للأسهم المطروحة للاكتتاب وإجمالي القيمة المستوفاة من المكتتبين بتلك الأسهم .

### ج- الاحتياطي الإجمالي :

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب والمخصصات بنسبة ١٠ ٪ .

### د- الاحتياطي الاختياري :

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب والمخصصات ويخضع لموافقة الهيئة العامة للمساهمين عند اقتطاعه وتوزيعه أو التصرف به طبقاً لاحكام قانون الشركات النافذ .

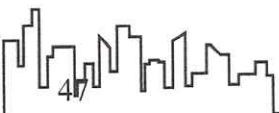
## ١١- القرض:

البيان	أقساط قروض تسدد		المجموع
	خلال عام	بعد عام	
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
قرض البنك الاستثماري	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٨ ٦٠٢ ١٨٠	١٠ ٦٠٢ ١٨٠
المجموع	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٨ ٦٠٢ ١٨٠	١٠ ٦٠٢ ١٨٠

وقعت الشركة خلال العام ٢٠١٨ اتفاقية قرض مع البنك الاستثماري بمبلغ (١٧ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار وبفائدة سنوية (٨٪) لتسديد الالتزامات البنكية الممنوحة للشركة من قبل البنك الأردني الكويتي وتسديد حسابات الهامش للشركة وشركاتها الشقيقة لدى شركات الوساطة المالية إضافة إلى تمويل غاياتها مقابل تقديم رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة (١٧ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار على قطعة أرض (أراضي ومباني إيكيا) وتنازل عدلي عن إيجارات مبنى إيكيا لصالح البنك بموجب حوالة حق أصولية على إيجار الشركة إيكيا حيث تم الاتفاق على ان يتم تسديد القرض بموجب (١٦) قسط تستحق في ٥/٣٠ و ١١/٣٠ من كل عام اعتباراً من ٢٠١٨/١١/٣٠ وتم خلال العام ٢٠٢٢ إعادة جدولة تسديد رصيد القرض المتبقي والبالغ (١٢٠١٠٠ ٠٠٠) دينار ليتم تسديده بموجب (١٢) قسط تدفع في ٥/٣٠ و ١١/٣٠ من كل عام بقيمة كل دفعة (١ ٠٠٠ ٠٠٠) دينار باستثناء الدفعة الأولى المستحقة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٣٠ والبالغة (٩٠٠ ٠٠٠) دينار.

١٢- ذمم دائنة وارصدة دائنة اخرى :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	البيان
دينار اردني	دينار اردني	
٢٦٦ ٢٢٥	٢٦٧ ٦٠٨	ذمم دائنة
١ ٢٦٣ ٢٣٤	١ ٣١٧ ٣٥٤	إيرادات مقبوضة مقدماً
١ ٠٠٢ ٤٥٣	١ ٠٩٠ ٣٩٤	مخصصات ومصاريف مستحقة
٧٦٣ ٥٦٦	١ ٠٠٧ ٢٥٦	مخصص ضريبة الدخل
٣٠٤ ٩٩٩	٣٠٢ ٩٢٨	أمانات مساهمين
٥٤٤ ١٥٠	٢٤٩ ٩٠٦	شيكات مؤجلة
٤ ١٤٤ ٦٢٧	٤ ٢٣٥ ٤٤٦	المجموع
=====	=====	



**١٣- مصاريف إدارية وعمومية :**

٢٠٢٢	٢٠٢٣	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
٦٣ ٨٦٨	١٠٧ ٧٩٤	أتعاب مهنية واستشارات
١٦٨ ٩٩٨	٩٩ ٦٤٧	رواتب وأجور ومحلقاتها
١٧ ٥٠٦	٨٤ ٠٧٠	رسوم ورخص واشتراكات
...	٣٧ ١٢٠	أتعاب تدقيق سنوات سابقة
...	٣٠ ٣٤٨	تعويض نهاية خدمة
٤٨ ٠٨١	١٧ ٥٣٥	استهلاك
...	١٦ ٣٣٥	مصاريف سنوات سابقة
...	١١ ٦٠٠	أتعاب تدقيق السنة الحالية للشركة الأم
...	٦ ٩٦٠	أتعاب تدقيق الشركات التابعة *
٢ ٣٧٥	٦ ٦٢٩	مياه وكهرباء
...	٤ ٧٥٣	نظافة وضيافة
...	٣ ٩٢٨	مصاريف ضريبية
٧ ٧٨٦	٣ ٦٤٨	صيانة
١٩٩ ٧٨٤	٣ ٣٨٠	متفرقة
٣ ٠٣٦	٢ ٦١١	مصاريف اجتماعات الهيئة العامة
٢٩٧	١ ٠١٠	بريد وهاتف
١ ٥٨١	٨٧٨	تأمين
٥ ٤١٥	٤٩٢	قرطاسية ومطبوعات
١ ٢١٥	...	تتقلات
٢ ٤٧٨	...	اعلانات
٥٢٢ ٤٢٠	٤٣٨ ٧٣٨	المجموع
=====	=====	

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



#### ١٤- قضايا المجموعة :

##### القضايا المتعلقة بضم أطراف ذات العلاقة :

- هنالك قضية مقامة من قبل الشركة ضد شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (م.ع.م ٠٤٠ م ) بموضوع مطالبة مالية برصيد الالتزامات القائمة بذمة المدعى عليها والتي تبلغ ( ٦ ١٤٥ ٠٧٣ ) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ ( ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ ) دينار وبياناتها في الادعاء المتقابل .
- هنالك قضية مقامة من قبل الشركة ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية (م.ع.م ٠٤٠ م ) بموضوع مطالبة مالية برصيد الالتزامات القائمة بذمة المدعى عليها والتي تبلغ ( ١٢ ٢٦٧ ٠٩٩ ) دينار وهناك ادعاء متقابل من قبل المدعى عليها بموضوع اجراء المحاسبة والمطالبة بذمة مالية وتعويضات مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ ( ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ ) دينار .

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

#### ١٥- القطاعات التشغيلية :

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

**١٦- ضريبة الدخل :**

- تمت مناقشة وتسوية نتائج أعمال الشركة حتى نهاية عام ٢٠١٧ مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات .
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٢ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة سجلات الشركة عن تلك الأعوام وحتى تاريخه .

**١٧- الأدوات المالية :**

**أ- القيمة العادلة:**

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

**ب- مخاطر الائتمان:**

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

**ج- مخاطر السعر:**

**• مخاطر سعر السوق:**

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

**• مخاطر تقلبات العملة :**

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

**• مخاطرة سعر الفائدة :**

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

## ١٨- عام:

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

## ١٩- الالتزامات المحتملة والأحداث اللاحقة :

أ- هنالك التزام على الشركة التابعة (شركة آدم للاستثمارات العقارية) يتمثل بكفالة الشركة للفرض الممنوح لشركة الاتحاد للاستثمارات المالية عام ٢٠١٤ مقابل رهن عقاري لحد أراضي الشركة التابعة (شركة آدم للاستثمارات العقارية) وبتاريخ ٢٠٢٤/١/١٦ قامت الشركة التابعة بتوجيه كتاب لشركة الاتحاد للاستثمارات المالية لرفع إشارة الرهن عن قطعة الأرض المشار إليها وبتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٤ اتخذت الشركة التابعة قراراً بالمباشرة بالإجراءات القانونية اللازمة ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لرفع إشارة الرهن عن قطعة الأرض مع العلم ان بنك لبنان والمهجر قام مؤخراً بعملية التنفيذ على سند رهن قطعة الأرض ، وبعد مراجعة ملف القضية المقامة من قبل البنك تبين بان البنك قام بإرسال إخطار صادر عن دائرة التنفيذ للشركة التابعة مفاده المطالبة بتسديد مبلغ (٣ ٢٠٠ ٠٠٠) دينار والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة - ان وجدت- وتبين بأن الشخص الذي قام باستلام هذا التبليغ لا تربطه أية صلة بالشركة التابعة وبتاريخ ٢٠٢٤/٦/٦ تم توجيه إنذار من الشركة التابعة الى شركة الاتحاد للاستثمارات المالية لفك الرهن عن قطعة الأرض وتم استلامه من قبل شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وبتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٣ صدر قرار طلب تنفيذي ببطلان علم وخبر تبليغ الإخطار التنفيذي والإجراءات التي تمت بمقتضاه فيما يتعلق بالإخطار الصادر بناء على طلب بنك لبنان والمهجر .

تم إقامة الدعوى التنفيذية المقامة من قبل بنك لبنان والمهجر ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وضد شركة آدم للاستثمارات العقارية بصفتها كفيل عقاري بموجب سند رهن للعقار للقطعة رقم (٧٥٧) حوض حنو الصوفية رقم (١١) قرية وادي السير من أراضي غرب عمان ورقم الدعوى التنفيذية (٢٠٢٤/١٩٨١) .

وكانت نتيجة الدعوى هي تسجيل العقار باسم المزاد الأخير بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٥ وان شركة آدم تملك حق استرداد العقار خلال ستة أشهر من تاريخ ٢٠٢٥/٢/٥ مقابل إيداع قيمة المبالغ المحكوم بها .

لاحقاً ، قامت شركة ادم بتقديم شكوى مع شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ضد شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بخصوص جنائية استثمار الوظيفة وجنحة الإهمال بالوظيفة حيث قرر فيها المدعى العام إيقاع الحجز التحفظي على قطعة ارض رقم (٣٤) سابقاً حوض حنو قطعة الأرض رقم (٧٥٧) حالياً وعلى ضوء الحجز التحفظي وتم تقديم طلب وقف إجراءات التنفيذ بالقضية رقم (٢٠٢٤/١٩٨١) هذا ولم يتم البت في القضية حتى تاريخ القوائم المالية وذلك حسب ما ورد من المستشار القانوني للشركة) .

ب- هنالك قضية مرفوعة على الشركة وموضوع القضية مشروع سكني مملوك للشركة التابعة شركة النبال للإسكان مقام على القطعة رقم (٨٠٩) حوض (١٨) وداي صقره من أراضي عمان ، وتم بيع القطعة وما عليها من بناء في عام ٢٠٠٩ الى السيد علي خير المعاني بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل، ولم يقم السيد علي خير المعاني بنقل ملكية العقار خلال الفترة القانونية، وموضوع الدعوى المنظورة في القضاء هو استرداد ما تم دفعة بالإضافة الى الفائدة القانونية وعدم رغبته في إتمام تملك العقار وما تزال القضية منظورة امام القضاء ، مع العلم ان المبلغ المحتمل الحكم به ضد شركة النبال للإسكان (١ ٨٩٧ ٩٩٦) دينار متضمناً لقيمة الدعوى والرسوم والفوائد القانونية وأتعاب المحاماة ، علماً بأنه قد تم تنفيذ قرار الحكم لدى دائرة التنفيذ عمان كما انه لم يتم احتساب المبالغ من قبل دائرة التنفيذ حتى تاريخ التنفيذ ( وذلك حسب ما ورد من المستشار القانوني للشركة) .

ج- يوجد مطالبة طوابع على الشركة الأم بقيمة (٢٥٨ ٧٧٧/٤٧١) دينار رسوم طوابع بالإضافة الى (٥١٧ ٥٥٤/٩٤٣) دينار غرامات مثلي رسوم الطوابع تحققت على الشركة خلال الأعوام ٢٠١١، ٢٠١٢، ٢٠١٣ ولم يتم دفعها حتى تاريخه .