

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2020

فهرس المحتويات

صفحة

3-1	تقرير مدقق الحسابات المستقل
4	قائمة المركز المالي الموحدة
5	قائمة الدخل الشامل الموحدة
6	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
7	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
23-8	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير مدقق الحسابات المستقل

108 22 01

السادة مجلس الادارة المحترمين
شركة المستثمرون الصناعية و العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة المستثمرون الصناعية و العقارية - شركة مساهمة عامة محدودة، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2020، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول القوائم المالية، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، وباستثناء ما ذكر في اساس الرأي المتحفظ فان القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في 31 كانون الأول 2020، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي المتحفظ

- لم نتسلم تأييدات من البنوك التي تتعامل معها الشركة كما في 31 كانون الاول 2020.
- لم نتسلم تأييدات بأرصدة الذمم المدينة و الشيكات برسم التحصيل البالغة 47,690,585 دينار، كما لم يتم تكوين مخصص تكفي لها بقيمة 38,375,606 دينار (ايضاح 6، 7)، علماً بأن الشركة قد قامت برفع دعاوى قضائية بمواجهة اصحاب تلك الذمم تم بياتها ضمن ردود المحامين المستلمة و ايضاحات القوائم المالية.
- لم يتم اثبات الشرط الجزائي من الاتفاقية الموقعه مع شركة المجموعة المتحدة القابضة البالغ مليون دينار في الدفاتر، حيث قامت الشركة برفع دعوى قضائية بقيمة اوراق القبض كاملة (ايضاح 6 هـ).
- لم نتمكن من الحصول على تعزيزات لمطلوبات ظهرت ضمن الحسابات الدائنة المتنوعة بقيمة 3,182,589 دينار علماً انها ارصدة من سنوات سابقة.
- لم نقيم الشركة الأم و الشركة التابعة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل و المبيعات، كما لم نتسلم ردًا من المستشار الضريبي حول الوضع الضريبي للشركة كما في 31 كانون الاول 2020، كما لم نستلم بيان ضرائب دخل للشركة التابعة، وبالتالي لم نتمكن من تحديد أثر ذلك على القوائم المالية، و قد ظهر ضمن بيان ضرائب الدخل المستلم للشركة الام رصيداً على الشركة بقيمة 58,050 دينار غير مسجل في الدفاتر، كما ان الشركة لم تقيم خصم ضريبة بدل خدمة بواقع 5% على مؤدي الخدمات.
- لم نقيم الشركة بتكوين مخصص للقضايا المقامة بمواجهتها و المنتهية لصالح الغير بقيمة 1,175,000 دينار (ايضاح 20 ب).
- تم توحيد القوائم المالية للشركة الأم مع الشركة التابعة (شركة القرنفل للاستثمارات الصناعية) بناء على قوائم مالية غير مدققة.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية.

اننا مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية وإننا قد أوفينا بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ومتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين".

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملزمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا المتحفظ.

فقرات توكيدية

- لم نقيم الشركة بتسجيل مصاريف و رسوم استهلاك عقار بقيمة 1,270,614 دينار الظاهرة في تأييد بنك الاستثمار العربي الاردني بتاريخ 20 كانون الثاني 2015 (و قد اعتذر البنك عن تقديم اي بيانات لاحقة بعد هذا التاريخ)، حيث ترى ادارة الشركة بأن هذه المبالغ ناشئة عن استهلاك الارض من قبل البنك و لا يحق للبنك المطالبة بها، و لم يقيم البنك لغاية تاريخه بتقديم أي مطالبة أو رفع دعوى قضائية.



تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل لشركة المستثمرين الصناعية و العقارية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020

- حققت الشركة خسائرًا بلغت 174,368 دينار للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020، و تعاني الشركة من نقص في السيولة علماً بان ادارة الشركة توفر الموارد المالية عند الحاجة لها لتسديد التزامات الشركة، و قد توقفت الشركة عن ممارسة أنشطتها الطبيعية و الاستثمارية، و هذا يؤثر في قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها و الوفاء بالتزاماتها المستحقة، ان استمرارية الشركة تعتمد على ضمان التدفقات النقدية الواردة في اتفاقية المصالحة مع أمانة عمان الكبرى و التحصيلات المتوقعة من القضايا المرفوعة و على الخطة المستقبلية الواردة في ايضاح رقم (21).

أمور أخرى

- لم يتم استكمال تسديد باقي اقساط رأس مال الشركة التابعة البالغة 15,000 دينار على الرغم من مرور المدة القانونية اللازمة لذلك و التي انتهت بتاريخ 31 كانون الاول 2011.
- ظهرت ذمم المساهمين (مدينة) بقيمة 65,862 دينار و في هذا مخالفة لأحكام قانون الشركات الاردني.

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 للقوائم المالية ككل وعند تكوين رأينا حولها ، وليس لغرض ابداء رأي منفصل حول هذه الأمور ومنها:

القضايا والالتزامات المحتملة

في المسار الطبيعي للأعمال، قد تنتج الالتزامات من القضايا المقامة على الشركة والغرامات الحكومية. إن تلك المبالغ قد تكون جوهرية وتتطلب تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لتحديد، إذا ما وجدت، لغاية الاعتراف بالالتزام. ان تحديد تلك الالتزامات بطبيعتها تخضع للاجتهادات والتقدير من قبل الإدارة، وعليه فان عملية تحديد الالتزامات المحتملة تعتبر أمراً هاماً لتدقيقنا.

إن الإفصاحات المتعلقة بالقضايا والالتزامات المحتملة مبينة في الإيضاح رقم (20) حول القوائم المالية.

ومن أهم إجراءات التدقيق التي قمنا بها:

تتضمن اجراءات التدقيق تقييم الاجراءات الداخلية حول تحديد هذه الإلتزامات ومراجعة المراسلات مع الجهات الرقابية ومع المستشارين القانونيين للشركة حول كامل القضايا الجوهرية، حيث قمنا بمناقشة القضايا الهامة مع المستشار القانوني حيثما كان ضرورياً، بالإضافة لذلك، قمنا بالحصول على رأي المستشار القانوني المستقل حول جميع القضايا الجوهرية، كما قمنا بتحليل المراسلات مع الجهات القانونية والرسمية، وقمنا بالإشراف على الإجراءات المتبعة للحصول على المعلومات من الأطراف الخارجية،

كذلك قمنا بتقييم كفاية ومناسبة الإفصاحات المعدة من قبل الإدارة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. (تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية الموحدة 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 الاستنتاج حولها.

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

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

ان الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار ، والإفصاح عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام اساس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء إذا كانت هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على اجراءات إعداد التقارير المالية.



تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل لشركة المستثمرون الصناعية و العقارية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020
مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد ، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستمكننا بشكل دائم من اكتشاف الأخطاء الجوهرية ، ان وجدت .

ان الاخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي من الممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين على اساس 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 الى :

• 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. ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز أنظمة 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 ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من الإدارة .

• الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي ، بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها ، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار . إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهرى ، فإنه يتطلب منا ان نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة

في القوائم المالية الموحدة، و إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم ، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا . ان إستنتاجاتنا 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 بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل .

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

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

• تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة . حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود آثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات .

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بعين الاعتبار ما تم ذكره في أساس الرأي المتحفظ.



شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2020

2019	2020	ايضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		<u>الموجودات المتداولة</u>
38,964,393	37,820,863	6	الذمم المدينة - بالصافي
3,311,213	3,311,213	7	شيكات برسم التحصيل - بالصافي
15,525	282,469	8	الحسابات المدينة المتنوعة
5,370	1,253		الحسابات الجارية لدى البنوك
42,296,501	41,415,798		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
188,462	-	9	الاستثمارات العقارية - بالصافي
2,706,781	2,646,445	10	الممتلكات والمعدات - بالصافي
2,895,243	2,646,445		مجموع الموجودات غير المتداولة
45,191,744	44,062,243		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات و حقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
6,630	6,630	11	البنوك الدائنة
5,177,975	5,177,975	12	شيكات مستحقة الدفع
525,000	-	13	قروض مستحقة الدفع
1,067,925	1,067,925	14	مخصص ضريبة الدخل
6,119,792	5,689,659	15	الحسابات الدائنة المتنوعة
12,897,322	11,942,189		مجموع المطلوبات المتداولة
			<u>حقوق الملكية</u>
30,000,000	30,000,000	16	رأس المال
2,294,422	2,120,054	17	الارباح المدورة
32,294,422	32,120,054		مجموع حقوق الملكية
45,191,744	44,062,243		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (23) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها.

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020

2019	2020	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
(100,346)	(156,455)	18	المصاريف الادارية والعمومية
(60,734)	(60,336)	10	الاستهلاكات
-	42,423		الايرادات الاخرى
(161,080)	(174,368)		(خسارة) السنة
(161,080)	(174,368)		مجموع (الخسارة) الشاملة للسنة
فلس / دينار	فلس / دينار		
(0.005)	(0.006)	19	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (23) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها.

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020

المجموع	الارباح المدورة	رأس المال	البيان
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
			للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020
32,294,422	2,294,422	30,000,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2020
(174,368)	(174,368)	-	(خسارة) السنة
(174,368)	(174,368)	-	مجموع (الخسارة) الشاملة
32,120,054	2,120,054	30,000,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2020
			للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019
25,786,921	(4,213,079)	30,000,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2019
6,668,581	6,668,581	-	ايرادات تسويات (ايضاح 17)
32,455,502	2,455,502	30,000,000	الرصيد الافتتاحي المعدل
(161,080)	(161,080)	-	(خسارة) السنة
(161,080)	(161,080)	-	مجموع (الخسارة) الشاملة
32,294,422	2,294,422	30,000,000	الرصيد في 31 كانون الاول 2019

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (23) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها.

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020

2019	2020	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>
(161,080)	(174,368)		(خسارة) السنة
6,668,581	-	17	ايرادات تسويات
60,734	60,336	10	الاستهلاكات
3	-		خسائر شطب ممتلكات و معدات
6,568,238	(114,032)		(الخسارة) الربح التشغيلي قبل التغير في رأس المال العامل
			<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
(3,891,716)	1,143,530		الذمم المدينة
-	(266,944)		الحسابات المدينة المتنوعة
			<u>(الزيادة) (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
(2,082,034)	-		شيكات مستحقة الدفع
(594,849)	(430,133)		الحسابات الدائنة المتنوعة
(361)	332,421		صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			<u>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</u>
-	188,462	9	المتحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
-	188,462		صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية
			<u>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</u>
-	(525,000)	13	قروض مستحقة الدفع
-	(525,000)		صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(361)	(4,117)		صافي (النقص) في رصيد النقد
5,731	5,370		النقد لدى البنوك في بداية السنة
5,370	1,253		النقد لدى البنوك في نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها.

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

1- تأسيس الشركة وغاياتها

تأسست شركة المستثمرون الصناعية و العقارية كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ 22 اب 1995 برأسمال 1,000,000 دينار وتم اعتبارا من تاريخ 8 ايلول 2002 تحويل الصفة القانونية للشركة من شركة محدودة مسؤولية لتصبح شركة مساهمة عامة برأس مال مقداره 15,000,000 دينار مقسم الى 15,000,000 سهما بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد ، وافقت الهيئة العامة للشركة باجتماعها غير العادي الذي عقد خلال عام 2005 على زيادة راس المال ليصبح 30,000,000 دينار عن طريق طرح اسهم للاكتتاب الخاص .

من غايات الشركة اقامة وانشاء وتخطيط المناطق والمدن الصناعية والاستثمار في تطوير الاراضي وكافة المجالات الاقتصادية.

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي (المؤجل) المنعقد بتاريخ 15 ايار 2018 الموافقة على تعديل اسم الشركة من شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية ، ليصبح شركة المستثمرون الصناعية والعقارية.

تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الادارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 10 نيسان 2022 و تتطلب هذه القوائم موافقة الهيئة العامة للمساهمين .

2- أسس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية 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 الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

3- أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على موجودات ومطلوبات وايرادات ومصاريف شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و شركة تابعة كما يلي :

الشركة	تاريخ التملك / السيطرة	كيان الشركة	رأس المال	نسبة التملك	الام من نتائج اعمال الشركة	القيمة الدفترية للاستثمار
			دينار اردني	بالمائة	دينار اردني	دينار اردني
شركة القرنفل للاستثمارات الصناعية	31 كانون الاول 2009	م.م	30,000	100	-	15,000

فيما يلي ملخص الموجودات والمطلوبات وايرادات و نتائج اعمال الشركة التابعة :

الشركة	الموجودات	المطلوبات	الايرادات	نتائج اعمال السنة
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
شركة القرنفل للاستثمارات الصناعية	15,000	-	-	-

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة من أجل الحصول على منافع من أنشطتها .

يتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة على الشركات التابعة ، و يتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة التي تم التخلص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى تاريخ التخلص منها و هو التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة .

يتم اعداد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لنفس السنة باستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في شركة المستثمرون الصناعية و العقارية (الشركة الأم)، اذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم اجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية لتلك الشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في شركة المستثمرون الصناعية و العقارية (الشركة الأم) .

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة ، و يتم اظهار حقوق غير المسيطرين في صافي موجودات الشركات التابعة في بند منفصل عن حق ملكية حملة أسهم الشركة .

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

4- استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة ، كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الايرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية الموحدة وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وواقاتها . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

ان ادارة الشركة تعتقد ان تقديرات القوائم المالية الموحدة معقولة ومفصلة على النحو التالي :

يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية.

يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للأنظمة والقوانين .

تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل الشامل الموحدة .

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري .

تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة .

5- السياسات المحاسبية الهامة

التغيرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية تتفق مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019، باستثناء تطبيق الشركة للمعايير التالية:

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (3) : تعريف "الاعمال"

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف "الاعمال" في معيار التقارير المالية الدولي رقم (3) "اندماج الاعمال"، لمساعدة المنشآت على تحديد ما اذا كانت مجموعة الأنشطة و الموجودات المستحوذ عليها ينطبق عليها تعريف "الاعمال" أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى لمتطلبات الاعمال، تلغي تقييم ما اذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر أعمال غير موجودة، و تضيف توجيهات لمساعدة المنشآت على تقييم ما اذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرية، و تضيق تعريفات الأعمال والمخرجات، و ادخال اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.

تم تطبيق التعديلات على المعاملات التي تكون اما اندماج الأعمال أو استحواذ على الاصول التي يكون تاريخ استحواذها في أو بعد بداية أول فترة ابلأغ سنوية التي بدأت في أو بعد 1 كانون الثاني 2020. و بالتالي، لم يتعين على الشركة إعادة النظر في هذه المعاملات التي حدثت في فترات سابقة، يسمح بالتطبيق المبكئة لهذه التعديلات و يجب الافصاح عنها.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) و معيار المحاسبة الدولي رقم (8): تعريف "الجوهري"

أصدر المجلس الدولي للمحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - عرض القوائم المالية و معيار المحاسبة الدولي رقم (8) - السياسات المحاسبية و التغييرات في التقديرات و الاخطاء المحاسبية لتوحيد تعريف ما هو "جوهري" ضمن المعايير كافة و توضيح جوانب معينة من التعريف. ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تعتبر جوهرياً إذا نتج عن حذفها أو اغفالها أو اخفاءها، تأثير بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الاساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على اساس تلك القوائم المالية، و التي توفر معلومات مالية محددة حول المنشأة".

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

تعديل معدلات الفائدة على معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) و معيار التقارير المالية الدولي رقم (7)

ان تعديلات معايير معدلات الفائدة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) و معيار التقارير المالية الدولي رقم (7) تشمل عدد من عمليات الاعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معايير معدلات الفائدة. تتأثر علاقة التحوط اذا أدى التعديل الى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة الى المعيار، لبند التحوط أو اداة التحوط. نتيجة لهذا التعديل، قد يكون هناك عدم تيقن حول توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة الى المعيار، لبند التحوط أو اداة التحوط، خلال الفترة السابقة لاستبدال معيار معدل الفائدة الحالي بسعر فائدة خالي من المخاطر. قد يؤدي ذلك الى عدم التيقن فيما اذا كانت المعاملة المتوقعة محتملة للغاية و ما اذا كان من المتوقع أن تكون علاقة التحوط فعالة للغاية.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الايجارات" - امتيازات الايجار المتعلقة بوباء COVID-19

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية بتاريخ 28 أيار 2020 باصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الايجارات" و التي تتعلق بامتيازات الايجار الناتجة عن وباء COVID-19. تمنح هذه التعديلات اعفاء للمستأجر من تطبيق متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) حول التعديلات المحاسبية لعقود الايجار على امتيازات الايجار الناتجة بشكل مباشر عن وباء COVID-19. كحل عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم اعتبار امتيازات الايجار الناتجة عن وباء COVID-19 كتعديل على عقد الايجار. تم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من 1 حزيران 2020 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بصافي القيمة التحصيلية بعد تنزيل مخصص تدني لها ويتم شطب الذمم في حال عدم امكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها الى الايرادات .

تدني الموجودات المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر ائتمانية متوقعه لجميع ادوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد و جميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصومة عند تقدير سعر الفائدة الاصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها او تحسينات ائتمانية أخرى تعد جزءاً من الشروط التعاقدية (ان وجدت). تقوم ادارة الشركة باحتساب المخصص استناداً الى خبرتها التاريخية في خسارة الائتمان وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين و البيئة الاقتصادية.

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم (باستثناء الاراضي) و يتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها باستخدام طريقة **القسط الثابت** و بنسبة 2% سنوياً ، ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة . يتم تسجيل الايرادات او المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات في قائمة الدخل الموحدة، يتم تقييم الاستثمارات العقارية و يتم الافصاح عن القيمة العادلة لها ضمن القوائم المالية الموحدة.

الممتلكات والمعدات والاستهلاكات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ، ويتم استهلاكها باستثناء (الاراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها باستخدام طريقة القسط الثابت وبنسب مئوية تتراوح ما بين 9% الى 20% سنوياً.

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فانه يتم تخفيض قيمتها الى قيمة الممكن استرداها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام وفي حال اختلاف العمر الانتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الانتاجي المتبقي بعد اعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها اعادة التقدير .

تظهر الارباح او الخسائر الناتجة عن استبعاد او حذف اي من الممتلكات والمعدات ، والتي تمثل الفرق بين المبلغ المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاصل في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يتم استبعاد الممتلكات والمعدات عند التخلص منها او عندما لا يعود اي منافع مستقبلية متوقعة من استخدامها او من التخلص منها .

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

مخصص ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على اساس الارباح الخاضعة للضريبة ووفقاً للقانون رقم 38 لسنة 2018، وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في قائمة الدخل الموحدة ، حيث ان الارباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة او مصاريف غير قابلة للتنزيل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة او الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً او بنود ليست خاضعة او مقبولة للتنزيل لاغراض ضريبية.

تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والانظمة والتعليمات .

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية واطهار المبلغ الصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت .

الايرادات والمبيعات

تحقق الشركة الايرادات بموجب المعيار الدولي المالي رقم 15 باستخدام نموذج الخمس خطوات التالية :

الخطوة الاولى : تحديد العقد مع العميل

يعرف العقد بانه اتفاق بين طرفين او اكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل عقد التي يجب الوفاء بها .

الخطوة الثانية : تحديد التزامات الاداء

التزام الاداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة او تنفيذ خدمة الى العميل

الخطوة الثالثة : تحديد سعر المعاملة

سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع او الخدمات التي وعد بها العميل ، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن اطراف ثالثة .

الخطوة الرابعة : تخصيص سعر المعاملة

بالنسبة للعقد الذي يحتوي على اكثر من التزام اداء ، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام اداء بمبلغ يحدد مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الاداء .

الخطوة الخامسة : الاعتراف بالايراد

تحقق الشركة الايرادات عندما اوكت بالتزام الاداء عن طريق نقل السلع او تنفيذ الخدمات التي وعد بها العميل بموجب العقد.

مصاريف الاقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في قائمة الدخل الموحدة خلال السنة التي استحققت بها .

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ الموقف المالي ناشئة عن احداث سابقة وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .
تمثل المبالغ المعترف بها كمخصصات افضل تقدير للمبالغ المطلوبة لتسوية الالتزام كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة مع الاخذ بعين الاعتبار المخاطر وعدم التيقن المرتبط بالالتزام ، عندما يتم تحديد قيمة المخصص على اساس التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي فان قيمته الدفترية تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية .
عندما يكون من المتوقع ان يتم استرداد بعض او كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة من اطراف اخرى لتسوية المخصص ، يتم

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل العمليات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ العملية ، كما تحول الموجودات والمطلوبات المثبتة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي الموحد، وتدرج كافة الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن نتائج السنة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

6- **الذمم المدينة - بالصافي**
أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
9,672,165	9,672,165	شركة مجمع الشرق الاوسط (6 ب)
3,900,000	2,545,002	امانة عمان الكبرى (6 ج)
23,571,213	23,571,213	شركة المستثمرون العرب المتحدون (6 د)
2,973,994	2,973,994	شركة المجموعة المتحدة القابضة (6 هـ)
-	211,468	نبيل يوسف بركات (6 و)
40,117,372	38,973,842	المجموع
(1,152,979)	(1,152,979)	ينزل : مخصص تدنى ذمم مدينة (6 ز)
38,964,393	37,820,863	الصافي

ب. قامت الشركة بإثبات المبلغ اعلاه كمبلغ مستحق على شركة مجمع الشرق الاوسط والذي يمثل قيمة سندات الرهن المنفذة من قبل البنك التجاري خلال عام 2013 على قطع اراضي (ارقام 71 و 93 حوض 14 البشارات من اراضي القنيطرة) لصالح المدين شركة مجمع الشرق الاوسط .

و قد قامت الشركة خلال عام 2018 برفع دعوى قضائية لدى محكمة البداية بمواجهة شركة مجمع الشرق الاوسط و قد صدر القرار لصالح الشركة بالحكم لها بمبلغ 9,065,260 دينار يضاف لها الرسوم و المصاريف و الفائدة القانونية، و بتاريخ 5 نيسان 2018 فقد تم القاء الحجز التحفظي على أموال شركة مجمع الشرق الاوسط المنقولة و غير المنقولة بحدود المبلغ المحكوم به لصالح شركة المستثمرون الصناعية و العقارية، و قد تم استئناف القرار و صدر قرار محكمة الاستئناف برد الاستئناف المقدم من شركة مجمع الشرق الاوسط وتم تأييد القرار المستأنف ، و في مرحلة التمييز تمت اعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف لبحث نقطة قانونية ، و بتاريخ 29 كانون الاول 2021 قضت محكمة الاستئناف في الدعوى رقم 2021/9763 برد الاستئناف موضوعا المقدم من شركة مجمع الشرق الاوسط للصناعات الهندسية و الالكترونية و الثقيلة المساهمة العامة المحدودة و أيدت القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان الصادر لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و ذلك بالزام شركة مجمع الشرق الاوسط بالمبلغ المطالب به البالغ 9,065,260 دينار و الرسوم و المصاريف القانونية و اتعاب المحاماة، و تثبيت الحجز التحفظي، و قد تقدمت شركة مجمع الشرق الاوسط بتمييز على القرار المذكور، و قامت الشركة بتقديم جوابها و لا تزال قيد النظر أمام محكمة التمييز تحت رقم 2022/556.

ج. قامت أمانة عمان الكبرى بفرض رسوم عوائد تنظيم على الشركة نتيجة تغيير صفة الاستعمال لبعض قطع الأراضي ذوات الارقام (13،14،15،16،17،18،19) حوض 16 الطاهر و القطع (32،33،34) حوض 14 البشارات من أراضي الحيزة / عمان وذلك لإقامة منطقة صناعية خاصة، حيث قامت أمانة عمان الكبرى بمطالبة الشركة بمبلغ 7,709,173 دينار أي بواقع 1/750 دينار للمتر المربع الواحد كعوائد تنظيم، قامت الشركة بدفع مبلغ 2,698,210 دينار خلال عام 2007 وتم جدولة المبلغ المتبقي البالغ 5,010,963 دينار عن طريق 12 دفعة متساوية بشيكات ربع سنوية مؤجلة الدفع ، قيمة كل شيك 417,580 دينار، و قد استحققت الدفعة الأولى بتاريخ 31 آذار 2008.

قامت الشركة برفع دعوى قضائية على أمانة عمان الكبرى لمنع مطالبتها بعوائد التنظيم الخاصة والمطالبة باسترداد مبالغ مدفوعة وشيكات برسم التحصيل بقيمة إجمالية بلغت 7,709,173 دينار ووقف صرف الشيكات غير المصروفة. بالمقابل قامت أمانة عمان الكبرى بتقديم إدعاء بالتقابل على حساب ذات الدعوى بقيمة 40 مليون دينار .

تم التوصل الى اتفاقية مصالحة مع مجلس امانة عمان الكبرى وتم تصديق المصالحة لدى المحكمة واعتبارها حكما قطعيا صادر عن المحكمة بتاريخ 5 أيلول 2019 وفيما يلي اهم بنود الاتفاقية :

- اسقاط الادعاء المتقابل المقام من أمانة عمان بقيمة 40 مليون دينار اردني .
- يمتنع مجلس امانة عمان الكبرى عن مطالبة الشركة بمبلغ 7,709,173 دينار موضوع الدعوى الاصلية
- اتفق الفريقان على تقدير حصة الشركة من من النفقات والمصاريف التي تكبدتها امانة عمان الكبرى على حساب الاعمال التي قامت بها او دراسات الاعمال التي كانت تنوي القيام بها بمبلغ 786,111 دينار .
- خصم المبلغ الوارد في النقطة السابقة اعلاه من اجمالي مطالبة الشركة البالغة 4,786,111 دينار وتلتزم امانة عمان الكبرى برد مبلغ 4 مليون دينار للشركة
- تلتزم امانة عمان الكبرى باعادة الشيكات المحررة من الشركة لامر امانة عمان الكبرى والتي لم تصرف والبالغة 2,923,061 دينار .

و بناء على ما سبق فانه سيتم سداد مبلغ 4 مليون دينار على النحو التالي :

- * دفعة أولى بقيمة 50,000 دينار في بداية الشهر التالي لتوقيع المصالحة (و قد تم قبضها بتاريخ 30 تشرين الاول 2020)
- * دفعة ثانية بقيمة 50,000 دينار بعد شهرين من الدفعة الاولى (و قد تم قبضها بتاريخ 27 تشرين الثاني 2020)
- * دفعة بقيمة 500,000 دينار قبل 10 كانون الثاني 2020 (و قد تم قبضها حتى تاريخ 16 شباط 2020)

* الرصيد المتبقي والبالغ 3,400,000 دينار تدفع بموجب 34 قسط شهري متساوي متتالي بقيمة 100,000 دينار شهريا ، تستحق الدفعة الاولى بتاريخ 31 كانون الثاني 2020 و حتى السداد التام ، و قد بلغت المقبوضات من الرصيد المتبقي حتى تاريخ 17 آذار 2022 مبلغ 2,724,043 دينار، و قد تم حجز مبلغ 1,549,043 دينار منها لدى محكمة تنفيذ جنايات عمان على حساب قضايا تنفيذية، و قد تم تسديد مبلغ 574,917 دينار من المبالغ المحجوزة لحساب قضايا تنفيذية ليتبقى مبلغ 974,126 دينار محجوزاً لغاية تاريخ 27 آذار 2022 (201,083 دينار (ايضاح 8)).

د- قامت الشركة خلال عام 2010 بتوقيع اتفاقية تعاون واستثمار مع شركة المستثمرون العرب المتحدون بخصوص أراضي مملوكة للشركة تم رهنها لصالح و مقابل قروض ممنوحة لشركة المستثمرون العرب المتحدون سابقاً لهذا الاتفاق، و وفقا لهذه الاتفاقية تقوم شركة المستثمرون العرب المتحدون بدفع بدل استثمار 1% سنويا من قيمة الاراضي المستأجرة والبالغة 1193 دونم الى شركة المستثمرون الصناعية العقارية وبالمقابل يحق لشركة المستثمرون العرب المتحدون بموجب الاتفاقية استخدام قطع الاراضي كضمانات وتأمينات للتسهيلات واعمال التمويل الخاصة بها .

هـ- قامت الشركة خلال عام 2012 بالحصول على أوراق قبض من شركة المجموعة المتحدة القابضة بمبلغ 3,000,000 دينار وفقا لاتفاقية البيع الموقعة بين الطرفين خلال عام 2011.

قامت الشركة بالحصول على كمبيالة بقيمة 1,000,000 دينار كشرط جزائي وارد في الاتفاقية الموقعه، قامت الشركة برفع قضية تنفيذية لتحويل قيمة أوراق القبض الواردة أعلاه والبالغة 4,000,000 دينار، و قد صدر القرار لصالح الشركة بالقاء الحجز التحفظي على المدين و اصبح القرار قطعياً ، و قد تم تزويد مصفي شركة المجموعة المتحدة القابضة بالقرار لتنفيذه.

و- هناك قضية مقامة من قبل من السيد نبيل بركات للمطالبة بتثبيت الوكالة غير القابلة للعزل على قطعة ارض مساحتها 120 دونم والمطالبة باسترداد مبلغ وقدره مليون وثلاثمائة الف دينار، و قد صدر قرار المحكمة بالزام الشركة بدفع مبلغ 1,175,000 دينار اردني.

و بناء عليه قام المدعي نبيل بركات باقامة الدعوى التنفيذية رقم 1173/ب/2020 بمواجهة الشركة وقيمة الدعوى التنفيذية 1,175,000 دينار وبموجب هذه الدعوى يتم توريد مبلغ 100,000 دينار شهريا من حقوق الشركة لدى امانة عمان الكبرى لحساب هذه الدعوى حيث استرد المحكوم له في مبلغ الدعوى مقابل كفالات عقارية على حساب قرارات الحجز السارية بمواجهته في الشكوى المقدمة من الشركة بمواجهة المحكوم له نبيل بركات واخرون بحيث ستبقى المبالغ معلق مصيرها على مصير الشكوى المذكورة والتي تحمل الرقم 2020/737 امام محكمة جنايات عمان .

ز- يمثل المخصص المكون البالغ 1,152,979 دينار قيمة المخصص المرصود لذمة شركة المستثمرون العرب المتحدون فقط.

7- شيكات برسم التحصيل - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
10,641,273	10,641,273	شيكات برسم التحصيل - شركة العرب للتنمية العقارية (7 ب)
831,940	831,940	شيكات برسم التحصيل - آخرون (7 ج)
11,473,213	11,473,213	المجموع
(8,162,000)	(8,162,000)	ينزل : مخصص تدني شيكات برسم التحصيل (7 د)
3,311,213	3,311,213	الصافي

ب- تمثل شيكات برسم التحصيل اعلا الشيكات المستلمة من شركة العرب للتنمية العقارية (شركة ذات علاقة سابقاً) وذلك نتيجة بيع اراضي في مشروع مدينة المشتى الصناعية .

قامت الشركة خلال عامي 2010 و 2011 بارجاع ما مساحته 586 دونم من اراضي مدينة المشتى الصناعية التي قامت الشركة ببيعها خلال عام 2008 الى شركة العرب للتنمية العقارية وبالتالي تم تخفيض شيكات برسم التحصيل بمبلغ 19,722,694 دينار .

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

أقامت الشركة دعوى قضائية بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية لدى محكمة البداية للمطالبة بالتعويض عن العطل و الضرر بقيمة شيكات صادرة من قبلهم ، و قد صدر قرار المحكمة بالزام شركة العرب للتنمية العقارية بمبلغ 669,063 دينار، و قد تم استئناف القرار بالرقم 2019/23239 و قد صدر القرار برد الاستئناف و تأييد القرار المستأنف و من ثم تم تمييز القرار و لا تزال منظورة أمام محكمة التمييز .

و قد أقامت الشركة دعوى بدائية حقوقية تحت الرقم 2019/3095 و أصبحت برقم 2020/7459 لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية و بشار الزعبي و هيثم الدحلة و عماد عبدالهادي للمطالبة بباقي الشيكات الصادرة من قبلهم البالغة 13,546,382 دينار و لا تزال منظورة أمام محكمة البداية، و قد صدر قرار لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية و العقارية يتضمن الزام المدعى عليها بالتكافل و التضامن بدفع المبلغ المدعى به البالغ 13,546,382 دينار و الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة و الفائدة القانونية و تم استئناف القرار من الجهة المدعى عليها و أخذت الرقم الاستئنافي 2022/1409 مع الاشارة الى انه تم تقديم طلب حجز تحفظي من قبل شركة المستثمرون الصناعية و العقارية أمام محكمة الاستئناف حيث صدر قرار بالحجز التحفظي بتاريخ 19 كانون الثاني 2022 على اموال شركة العرب للتنمية العقارية و كافة المدعى عليهم و لا تزال الدعوى قيد النظر .

و قد أقامت شركة العرب للتنمية العقارية دعوى بدائية حقوقية رقم 2019/594 و موضوعها دعوى محاسبة لدى محكمة بداية حقوق عمان و أصبحت تحت الرقم 2020/988 و موضوعها اجراء محاسبة و فسخ اتفاقية و اعادة الحال الى ما كان عليه ، و الدعوى لا تزال منظورة أمام محكمة الدرجة الاولى ، و قد ورد تقرير خبرة لمصلحة الشركة يتضمن ان (المدعى عليها شركة المستثمرون الصناعية و العقارية) لها حقوق أكثر من 19 مليون دينار في ذمة المدعية (شركة العرب للتنمية العقارية) و بتاريخ 8 أيار 2022 صدر قرار يتضمن

ج- قامت الشركة خلال عام 2011 ببيع أراضي لعضو مجلس إدارة في شركة المستثمرون العرب المتحدون بمبلغ 831,940 دينار مقابل شيك برسم التحصيل تم إصداره من جهة ذات علاقة (سابقاً) نيابة عنه. و قد أقامت الشركة دعوى قضائية بمواجهة محرر الشيك و قد صدر القرار بادانته و الحكم عليه بالحبس لمدة سنة بتاريخ 30 أيلول 2012.

د- يمثل المخصص المكون البالغ 8,162,000 دينار قيمة المخصص المرصود لشيكات برسم التحصيل المقبوضة من شركة العرب للتنمية العقارية فقط.

8- الحسابات المدينة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي:

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
-	201,083
15,525	15,525
-	65,861
15,525	282,469

أمانات محجوزة لدى محكمة تنفيذ جنايات عمان (ايضاح 6 ج)

تأمينات مستردة

ذمم مساهمين

المجموع

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

9- الاستثمارات العقارية - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
261,144	188,462
(72,682)	(188,462)
188,462	-
2,944,132	-
(310,033)	-
(2,634,099)	-
-	-
188,462	-

الأراضي

الأراضي في بداية السنة

استبعادات السنة (ايضاح 9 ب ، 9 ج)

الأراضي في نهاية السنة

المباني

تكلفة المباني

مجمع استهلاك المباني

استبعادات السنة (محولة للممتلكات و المعدات) (ايضاح 9 ج)

القيمة الدفترية للمباني

المجموع

ب. يمثل بند الأراضي أرض رقم 76 حوض رقم 16 الطاهر من أراضي جنوب عمان القنيطرة و مساحتها 17,439 متر مربع، يوجد رهن عقاري على قطعة الأرض من الدرجة الاولى لصالح البنك الأهلي الأردني بقيمة 450,000 دينار، و قد تم التنفيذ على القطعة لصالح البنك الأهلي الأردني و دخلت ضمن المصالحة الموقعة مع البنك بتاريخ 17 شباط 2020 (ايضاح 13 ب) و تم حذفها من السجلات.

ج. تم في عام 2019 تحويل قطعة أرض رقم 48 حوض رقم 16 الطاهر من أراضي جنوب عمان القنيطرة و مساحتها 10,757 متر مربع و المباني المقامة عليها الى الممتلكات و المعدات كونها لغايات استخدام ادارة الشركة و ليس لغايات الاستثمار العقاري (ايضاح 10).

10- الممتلكات والمعدات - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	سيارات	المباني *	الأراضي *
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
3,037,314	20,500	2,944,132	72,682
330,533	20,500	310,033	-
60,336	-	60,336	-
390,869	20,500	370,369	-
2,646,445	-	2,573,763	72,682
2,706,781	-	2,634,099	72,682

التكلفة

التكلفة في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم

الاستهلاك المتراكم في بداية السنة

استهلاكات السنة

الاستهلاك المتراكم في نهاية السنة

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2020

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2019

* تم في عام 2019 تحويل قطعة أرض رقم 48 حوض رقم 16 الطاهر من أراضي جنوب عمان القنيطرة و مساحتها 10,757 متر مربع و المباني المقامة عليها من الاستثمارات العقارية الى الممتلكات و المعدات كونها لغايات استخدام ادارة الشركة و ليس لغايات الاستثمار العقاري (ايضاح 9).

تتخصص أراضي الشركة في قطعة أرض رقم 48 حوض رقم 16 الطاهر من أراضي جنوب عمان القنيطرة و مساحتها 10,757 متر مربع و هي محجوزة لصالح المحاكم و سلطة المياه و وزارة المالية و هيئة الأوراق المالية و مؤسسة الضمان الاجتماعي و دائرة ضريبة الدخل و المبيعات.

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

11- البنوك الدائنة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

بنك الاستثمار العربي الاردني

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
6,630	6,630

12- شيكات مستحقة الدفع

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

شركة تعميم للاستثمارات (12ب)
اخرى
المجموع

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
5,166,665	5,166,665
11,310	11,310
5,177,975	5,177,975

ب. يمثل هذا البند المبلغ المستحق دفعة لشركة تعميم للاستثمارات نتيجة فسخ اتفاقية التطوير لمدينة المشتى الصناعية . يتم سداد المبلغ على 36 قسط شهري متساوي قيمة كل منها 166,667 دينار وبقيمة اجمالية 6,000,000 دينار، استحق القسط الأول منها بتاريخ 31 كانون الاول 2008. تم تسجيل المبلغ المستحق ميدنيا بالقيمة الحالية والبالغة 5,182,604 وتم احتسابها عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام سعر فائدة 9,25% والذي يقارب سعر فائدة الاقتراض الحالية للشركة. تم الاعتراف برسوم فسخ الاتفاقية لاحقا بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية بسعر فائدة يبلغ 9,25% تم تسجيل رسوم فسخ الاتفاقية كمصروف في قائمة الدخل الشامل الموحدة. بلغ مصروف إطفاء الخصم 82,034 دينار للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2011 (2010: 250,868 دينار) .

أقامت شركة تعميم للاستثمارات الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2012/3660 للمطالبة بشيكات بنكية بقيمة 4,833,333 دينار و قد صدر الحكم غيابيا لمصلحة شركة تعميم و قد تم استئناف القرار تحت رقم 2019/22960 في نهاية عام 2019 و وقف اجراءات التنفيذ، و قد تقدمت الشركة بدعوى رقم 2020/3393 و موضوعها منع مطالبة بقيمة هذه الشيكات حيث انها لا تستند الى أي مقابل و في وقت متأخر من عام 2019 كانت الشركة قد تقدمت لدى مدعي عام عمان بشكوى تحقيقية جزائية قيدت تحت الرقم 2019/10585 بوجود جرائم مالية و اقتصادية نتج عنها هذه الشيكات موضوع المطالبة في الدعوى رقم ، و حيث ان هيئة النزاهة و مكافحة الفساد قد احالت هذه الموضوع الى مدعي عام هيئة النزاهة و مكافحة الفساد تحت الرقم 2019/282 و تم ضم الملف التحقيقي رقم 2019/10585 الى الملف التحقيقي رقم 2019/282، حيث تم بتاريخ 7 تشرين الثاني 2019 أن قرر مجلس هيئة النزاهة و مكافحة الفساد احالة لوجود مخالفات و عدم الاحقية و لعدم وجود اساس قانوني لدفع هذه الشيكات بقيمة 6 مليون دينار الى سعادة مدعي عام هيئة النزاهة و مكافحة الفساد و لا تزال قيد النظر و التحقيق تحت رقم 2019/282 . و اقامت الشركة الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2020/3393 أمام محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة شركة تعميم للاستثمارات و موضوعها منع مطالبة بقيمة شيكات بمبلغ 4,833,333 دينار و هو يمثل الشيكات غير المصروفة ، و لا تزال الدعوى قيد النظر. و كانت الشركة قد اشكت بشكل مستقل بخصوص هذه الشيكات و ما تم صرفه منها و كانت الشكوى منظورة أمام سعادة مدعي عام عمان تحت الرقم 2019/10558 و موضوعها استثمار وظيفي و جرائم تتعلق بالوظيفة العامة و قد قرر سعادة مدعي عام عمان احالة القضية لسعادة مدعي عام هيئة النزاهة و مكافحة الفساد لضمها للقضية التحقيقية رقم 2019/282 .

بالتالي فان الدعوى رقم 2012/3660 و المتفرع عنها الدعوى الاستئنافية رقم 2019/22960 قد قررت محكمة الاستئناف وقف السير بالدعوى لحين البت بدعوى منع المطالبة رقم 2020/3393 و الدعوى التحقيقية رقم 2019/282 ، و قد تقدمت شركة تعميم للاستثمارات بتميز على القرار و لا تزال أمام محكمة التمييز، أما الدعوى رقم 2020/3393 و موضوعها منع مطالبة بقيمة الشيكات فهي لا تزال قيد النظر أمام محكمة الدرجة الاولى، أما الشكوى التحقيقية رقم 2019/282 فهي لا تزال قيد النظر أمام سعادة مدعي عام هيئة النزاهة و مكافحة الفساد .

13- قروض مستحقة الدفع

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

البنك الاهلي الاردني

2019	2020
دينار اردني	دينار اردني
525,000	-

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

ب. حصلت الشركة بتاريخ 30 تشرين الثاني 2011 على قرض من البنك الاهلي الاردني بمبلغ 525,000 دينار وذلك لسداد اوراق الدفع المستحقة من البنك الأهلي والبالغ قيمتها 501,222 دينار بمعدل فائدة 9,5% سنوياً مقابل رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطعة ارض رقم 76 حوض 16 الطاهر و تبلغ مساحتها 17.44 دونم . يسدد القرض على 36 قسط شهري ، يستحق القسط الأول منها بتاريخ 30 أيلول 2012. هذا ولم تقم الشركة بسداد أي من الأقساط والفوائد التي استحققت على هذه القروض حتى تاريخ إعداد القوائم المالية

أقام البنك الاهلي الاردني الدعوى التنفيذية رقم 2017/718 تنفيذ عمان بقيمة 650,655 دينار اردني اضافة للفوائد و الرسوم و المصاريف بمواجهة الشركة للمطالبة بقيمة القروض المستحقة ، و قد تم التوصل الى مصالحة مع البنك على تسوية مديونية البنك وذلك بتسديد مبلغ 290,000 دينار و التنفيذ على قطعة الارض المرهونة لصالح البنك (إيضاح 9 ب) وقد حصلت الشركة على براءة ذمة من البنك الاهلي الاردني بتاريخ 17 شباط 2020 وتم اسقاط الدعوى التنفيذية رقم 2019/1752 الخاصة بتنفيذ الحكم الصادر في الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2017/718.

14- ضريبة الدخل

لم تقم الشركة الأم و كذلك الشركة التابعة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل و المبيعات حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة الحالية .

ان مخصص ضريبة الدخل الظاهر في القوائم المالية البالغ 1,067,925 دينار قد تم احتسابه عن ارباح عام 2010 بقيمة 706,000 دينار و عن ارباح عام 2013 بقيمة 361,925 دينار .

15- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
2,667,127	2,667,127	امانات مقبوضة على حساب بيع اراضي
3,136,965	2,828,964	مصاريف مستحقة
64,642	64,642	امانات الضمان الاجتماعي
38,805	38,805	امانات ضريبة دخل
69,201	69,201	رسوم تنازل بيع اراضي
19,994	19,994	امانات مساهمين
926	926	ذمم موظفين
122,132	-	ذمم مساهمين
6,119,792	5,689,659	المجموع

16- رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 30,000,000 دينار اردني موزعاً على 30,000,000 سهم ، قيمة السهم دينار اردني واحد .

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

17- الارباح المدورة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
(4,213,079)	2,294,422	الرصيد في بداية السنة
6,668,581	-	ايرادات تسويات (17 ب)
2,455,502	2,294,422	الرصيد الافتتاحي المعدل
(161,080)	(174,368)	(خسارة) السنة
2,294,422	2,120,054	الرصيد في نهاية السنة

ب. يمثل مبلغ ايرادات تسويات البالغ 6,668,581 دينار قيمة الايراد الذي نتج عن التسوية و المصالحة مع أمانة عمان الكبرى (ايضاح 6 ج) و الذي نتج كمايلي:

2019	
دينار اردني	
4,000,000	المبلغ المتفق على استرداده
2,668,581	اقفال رصيد الشيكات المؤجلة غير المسددة
6,668,581	المجموع

18- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
1,740	149,737	اتعاب مهنية
47,028	6,718	مصاريف حكومية
15,000	-	رسوم واشتراكات
27,930	-	فوائد و غرامات الضمان الاجتماعي
8,284	-	ديون معدومة
3	-	خسائر شطب ممتلكات و معدات
361	-	مصاريف بنكية
100,346	156,455	المجموع

19- حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
(161,080)	(174,368)	(خسارة) السنة - دينار
30,000,000	30,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم - سهم
(0.005)	(0.006)	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

ان الحصة المخفضة للسهم من (خسارة) السنة مساوية للحصة الاساسية للسهم من (خسارة) السنة .

20- القضايا

أ. القضايا المقامة من الغير بمواجهة الشركة

* الدعوى التنفيذية رقم 2017/718 تنفيذ عمان المقامة من البنك الاهلي بقيمة 650,655 دينار بالاضافة الى الفوائد و الرسوم و المصاريف ، و قد تم عمل مصالحة خلال عام 2020 و تسوية كاملة بمبلغ 290,000 دينار ، و قد تم تسديد المبلغ و اعتبار الدعوى منفذة و منتهية و قد حصلت الشركة على براءة ذمة من البنك .

* القضية المقامة من امانة عمان الكبرى رقم (2010/2781) و اصبحت بالرقم (2018/215) للمطالبة بمبلغ 40 مليون دينار و قد صدر قرار بمنع مطالبة الشركة بهذا المبلغ ، و قد تم عمل مصالحة نهائية على هذه المطالبة تتضمن عدم تكبد الشركة أي مبالغ من هذه القيمة و أصبح القرار الصادر بالدعوى قطعياً.

* القضية البدائية الحقوقية رقم 2016/3086 المقامة من قبل الشركة الخليجية للاستثمارات العامة و موضوعها المطالبة بمبلغ 1,317,589 دينار، و قد صدر قرار لمصلحة الشركة برد الدعوى المقامة من قبل الشركة الخليجية للاستثمارات و تم تصديق القرار استئنافاً و تمييزاً و أصبح القرار قطعياً.

* أقامت شركة تعمير للاستثمارات الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2012/3660 للمطالبة بمبلغ 4,833,333 دينار و قد صدر الحكم لمصلحة شركة تعمير و قد تم استئناف القرار في نهاية عام 2019 و لا تزال منظورة أمام محكمة الاستئناف تحت رقم 2019/22960، و بتاريخ 23 كانون الاول 2021 قررت محكمة الاستئناف وقف السير بالقضية لحين الفصل بالقضية رقم 2020/3393 امام محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة شركة تعمير للاستثمارات و موضوعها منع مطالبة و لحين اصدار حكم نهائي و قطعي في القضية التحقيقية رقم 2019/282 ، حيث تم بتاريخ 7 تشرين الثاني 2019 أن قرر مجلس هيئة النزاهة و مكافحة الفساد احالة لوجود مخالفات و عدم الاحقية و لعدم وجود اساس قانوني لدفع هذه الشيكات بقيمة 6 مليون دينار الى سعادة مدعي عام هيئة النزاهة و مكافحة الفساد و لا تزال قيد النظر و التحقيق تحت رقم 2019/282 .

* أقامت شركة العرب للتنمية العقارية الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2019/594 و موضوعها دعوى محاسبة لدى محكمة بداية حقوق عمان و اصبحت تحت الرقم 2020/988 و موضوعها اجراء محاسبة و فسخ اتفاقية و اعادة الحال الى ما كان عليه ، و الدعوى لا تزال منظورة أمام محكمة الدرجة الاولى ، و قد ورد تقرير خبرة لمصلحة الشركة يتضمن ان (المدعى عليها شركة المستثمرون الصناعية و العقارية) لها حقوق أكثر من 19 مليون دينار في ذمة المدعية (شركة العرب للتنمية العقارية) و بتاريخ 8 أيار 2022 صدر قرار يتضمن رد الدعوى المدعية و تضمينها الرسوم و المصاريف.

* هناك قضية مقامة من قبل من السيد نبيل بركات للمطالبة بتثبيت الوكالة غير القابلة للعزل على قطعة ارض مساحتها 120 دونم والمطالبة باسترداد مبلغ وقدره مليون وثلاثمائة الف دينار

وقد صدر قرار المحكمة بالزام الشركة بدفع مبلغ 1,175,000 دينار اردني .

و بناء عليه قام المدعي نبيل بركات باقامة الدعوى التنفيذية رقم 1173/ب/2020 بمواجهة الشركة وقيمة الدعوى التنفيذية 1,175,000 دينار وبموجب هذه الدعوى يتم توريد مبلغ 100,000 دينار شهريا من حقوق الشركة لدى امانة عمان الكبرى لحساب هذه الدعوى حيث استرد المحكوم له في مبلغ الدعوى مقابل كفالات عقارية على حساب قرارات الحجز السارية بمواجهته في الشكوى المقدمة من الشركة بمواجهة المحكوم له نبيل بركات واخرون بحيث ستبقى المبالغ معلق مصيرها على مصير الشكوى المذكورة والتي تحمل الرقم 2020/737 امام محكمة جنايات عمان .

* الدعوى التنفيذية رقم ب/9025/2013 المقامة من قبل المحامي يوسف الحاج حسن و موضوعها تنفيذ قرار حكم بقيمة 313,383 دينار و قد تم تسديد كامل المطالبة من قبل الشركة خلال عامي 2020 و 2021 و اعتبار الدعوى منفذة و منتهية.

لم تقم الشركة بتكوين مخصص قضايا لمواجهة مخاطر تنفيذ قضية رقم 2020/1173 أعلاه و بقيمة 1,175,000 دينار.

ب. القضايا المقامة من الشركة بمواجهة الغير

* هناك قضية رقم 2010/2781 امام محكمة بداية حقوق عمان والمقامة بمواجهة مجلس امانة عمان الكبرى واللجنة اللوائية للتنظيم والابنية في امانة عمان الكبرى وامانة عمان الكبرى وموضوعها منع مطالبة بعوائد تنظيم خاصة مقدارها 7,709,173 دينار ومطالبة باسترداد مبالغ مدفوعة وشيكات برسم التحصيل باجمالي 4,786,112 دينار ومنع المطالبة ووقف الصرف للشيكات الغير مصروفة والعطل والضرر وقامت امانة عمان الكبرى بتقديم ادعاء بالتقابل على حساب ذات الدعوى بقيمة 40 مليون دينار ، و قد تم عمل مصالحه اكتسبت الدرجة القطعية قضائيا و قد تضمن الاتفاق على ان تقوم امانة عمان باسقاط الادعاء المتقابل المقام من قبلها بقيمة 40 مليون دينار و ارجاع الشيكات غير المصروفة و الصادرة عن الشركة للأمانة بقيمة 2,923,061 دينار أو تزويد الشركة ببررارة ذمة عن تلك الشيكات، و من ثم رد مبلغ 4 مليون دينار مقسطة على 3 سنوات ، و

* القضية البدائية الحقوقية رقم 2014/873 امام محكمة بداية حقوق غرب عمان والمقامة بمواجهة شركة المتحدة القابضة وشركة ميلوز وموضوعها مطالبه بقيمة كمبيالات بمبلغ 4 مليون دينار والمطالبه بالرسوم والبالغه 13,235 دينار والحجز التحفظي وقد صدر قرار بالقاء الحجز التحفظي على المدين وقد صدر قرار لمصلحة الشركة بالحكم بمبلغ 4 مليون دينار واصبح القرار قطعي و تم تزويد المصفي بالمطالبة.

* الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2018/2309 المقامة بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية و بشار الزعبي و هيثم الدحلة لدى محكمة بداية حقوق عمان و قد صدر القرار بالزام المدعى عليها شركة العرب للتنمية العقارية بمبلغ 669,063 و رد الدعوى عن كل من بشار و هيثم و قد تم استئناف القرار بالرقم 2019/23239 من قبل شركة المستثمرون الصناعية و شركة العرب للتنمية العقارية و قد صدر قرار برد الاستئنافين و تأييد القرار المستأنف و قد تم تقديم تمييز من قبل شركة المستثمرون الصناعية و شركة العرب للتنمية العقارية و لا تزال قيد النظر أمام محكمة التمييز.

* دعوى بدائية حقوقية تحت الرقم 2019/3095 و اصبحت برقم 2020/7459 لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية و بشار الزعبي و هيثم الدحلة و عماد عبدالهادي للمطالبة بباقي الشيكات الصادرة من قبلهم البالغة 13,546,382 دينار و لا تزال منظورة أمام محكمة البداية، و قد صدر قرار لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية و العقارية يتضمن الزام المدعى عليها بالتكافل و التضامن بدفع المبلغ المدعى به البالغ 13,546,382 دينار و الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة و الفائدة القانونية و تم استئناف القرار من الجهة المدعى عليها و اخذت الرقم الاستئنافي 2022/1409 مع الاشارة الى انه تم تقديم طلب حجز تحفظي من قبل شركة المستثمرون الصناعية و العقارية أمام محكمة الاستئناف حيث صدر قرار بالحجز التحفظي بتاريخ 19 كانون الثاني 2022 على اموال شركة العرب للتنمية العقارية و كافة المدعى عليهم و لا تزال

* القضية البدائية الحقوقية رقم 2018/341 امام محكمة بداية حقوق غرب عمان والمقامة بمواجهة شركة مجمع الشرق الاوسط للصناعات الهندسية ، و قد صدر القرار لصالح الشركة بالحكم لها بمبلغ 9,065,260 دينار يضاف لها الرسوم و المصاريف و الفائدة القانونية و اتعاب المحاماة ، و بتاريخ 5 نيسان 2018 فقد تم القاء الحجز التحفظي على اموال شركة مجمع الشرق الاوسط المنقولة و غير المنقولة بحدود المبلغ المحكوم به لصالح شركة المستثمرون الصناعية و العقارية، و قد تم استئناف القرار و صدر قرار محكمة الاستئناف برد الاستئناف المقدم من شركة مجمع الشرق الاوسط وتم تأييد القرار المستأنف ، و في مرحلة التمييز تمت اعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف ليبحث نقطة قانونية ، و بتاريخ 29 كانون الاول 2021 قضت محكمة الاستئناف في الدعوى رقم 2021/9763 برد الاستئناف المقدم من شركة مجمع الشرق الاوسط للصناعات الهندسية و الالكترونية و الثقيلة المساهمة العامة المحدودة و أيدت القرار و الحكم الصادر عن بداية حقوق غرب عمان الصادر لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و ذلك بالزام شركة مجمع الشرق الاوسط بالمبلغ المطالب به البالغ 9,065,260 دينار

* اقامت الشركة الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2020/3393 أمام محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة شركة تعمير للاستثمارات و موضوعها منع مطالبة بقيمة شيكات بمبلغ 4,833,333 دينار و هو يمثل الشيكات غير المصروفة ، و لا تزال الدعوى قيد النظر. و كانت الشركة قد اشتكت بشكل مستقل بخصوص هذه الشيكات و ما تم صرفه منها و كانت الشكوى منظورة أمام سعادة مدعي عام عمان تحت الرقم 2019/10558 و موضوعها استثمار وظيفي و جرائم تتعلق بالوظيفة العامة و قد قرر سعادة مدعي عام عمان احالة القضية لسعادة مدعي عام هيئة النزاهة و مكافحة الفساد لضمها للقضية التحقيقية رقم 2019/282 .

* أقامت الشركة الدعوى البدائية رقم 2012/12300 بمواجهة هيثم خالد عبدالكريم الدحلة و موضوعها شيك بدون رصيد بقيمة 831,940 دينار تم تحريره لأمر شركة المستثمرون الصناعية و العقارية بتاريخ 31 آب 2011 و لم يتم صرفه ، و قد صدر القرار ادانة المدعى عليه و بحبسه مدة سنة واحدة بتاريخ 2012/9/30 .

* كما يوجد قضايا مقامة من قبل الشركة بمواجهة الغير و عددها 6 قضايا غير محددة القيمة و موضوعها استثمار وظيفي و لا تزال القضايا قيد النظر .

21- الخطـة المستقبـلية

- متابعة تحصيل حقوق الشركة
- الاستثمار و الاتجار في الاسهم المدرجة بسوق عمان المالي في قطاعات التمويل و الطاقة و الصناعة و ادارة محفظة الشركة الاستثمارية
- الشروع بتأسيس شركة تابعة غاياتها ممارسة أعمال التأجير التمويلي، و يكون رأس مالها من تحصيلات أمانة عمان الكبرى.

22- تقرير مدقق الحسابات المستقل لعام 2020

- ورد بتقرير مدقق الحسابات المستقل لعام 2019 الصادر بتاريخ 10 كانون الثاني 2022 التحفظات التالية :
- لم نتسلم تأييدات من البنوك التي نتعامل معها الشركة كما في 31 كانون الاول 2019 .
 - لم نتسلم تأييدات بأرصدة الذم المدينة و الشيكات برسم التحصيل البالغة 47,690,585 دينار ، كما لم يتم تكوين مخصص تدني لها بقيمة 38,375,606 دينار (ايضاح 6 ، 7) ، علمًا بأن الشركة قد قامت برفع دعاوى قضائية بمواجهة اصحاب تلك الذم تم بيانها ضمن ردود المحامين المستلمة و ايضاحات القوائم المالية.
 - لم يتم اثبات الشرط الجزائي من الاتفاقية الموقعه مع شركة المجموعة المتحدة القابضة البالغ مليون دينار في الدفاتر، و قد قامت الشركة برفع دعوى قضائية بقيمة اوراق القبض كاملة (ايضاح 6 هـ).
 - لم نتمكن من الحصول على تعزيزات لمطلوبات ظهرت ضمن الحسابات الدائنة المتنوعة بقيمة 3,625,572 دينار علمًا انها ارسدة من سنوات سابقة.
 - لم تقم الشركة الأم و الشركة التابعة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل و المبيعات، كما لم نتسلم ردًا من المستشار الضريبي حول الوضع الضريبي للشركة كما في 31 كانون الاول 2019، و بالتالي لم نتمكن من تحديد أثر ذلك على القوائم المالية .
 - تم تسجيل الايرادات المتحققة من اتفاقية المصالحة مع أمانة عمان الكبرى (ايرادات تسويات) البالغة 6,668,581 دينار ضمن رصيد الارباح المدورة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية و ليس ضمن قائمة الدخل للسنة الحالية (ايضاح 17 ب) .
 - لم تقم الشركة بتكوين مخصص للقضايا المقامة بمواجهتها و المنتهية لصالح الغير بقيمة 1,488,383 دينار (ايضاح 20 ب).

23- ارقام المقارنة

- تم اعادة تصنيف و تبويب بعض أرقام المقارنة لتلائم وتصنيف و تبويب أرقام السنة المالية الحالية، و لم ينتج عن اعادة التصنيف و التبويب أي أثر على الربح الموحد أو حقوق الملكية الموحدة للعام السابق.