

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2023

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

---

### 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

28-8

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة



#### تقرير مدقق الحسابات المستقل

الى السادة الهيئة العامة المحترمين  
شركة المستثمرون الصناعية والعقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة

#### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

##### نطاق التدقيق

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة للشركة والتي تشمل ما يلي :

- قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2023
- قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ .
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ
- ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي تشمل السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات توضيحية اخرى.

##### الرأي المتحفظ

برأينا، وباستثناء ما ذكر في اساس الرأي المتحفظ فان القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في 31 كانون الأول 2023، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

##### اساس الرأي المتحفظ

- لم نتسلم تأييداً لبعض ارصدة الذمم المدينة البالغة 24,756,807 دينار، كما لم يتم زيادة مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة للذمم المدينة و الشيكات المستحقة بقيمة 39,561,200 دينار (ايضاح 5 ، 6) ، علماً بأن الشركة قد قامت برفع دعاوى قضائية بمواجهة اصحاب تلك الذمم و الشيكات تم بيانها ضمن ردود المحامين المستلمة و ايضاحات القوائم المالية.
- 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.

##### أمر آخر

تم اعتماد القوائم المالية المنفصلة للشركة الأم لسنة المقارنة حيث لم تكن هناك قوائم مالية موحدة كون الشركة التابعة تم تأسيسها خلال سنة 2023.

##### الاستقلالية

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".

##### فقرة توكيدية

قامت الشركة بتزويد مصفي شركة المجموعة المتحدة القابضة بقرار تنفيذ الدعوى المقامة بمواجهتها و بقيمة اصل الدين 2,973,994 دينار (ايضاح 5 هـ) ، لم يتم اثبات الشرط الجزائي من الاتفاقية الموقعة مع شركة المجموعة المتحدة القابضة وكذلك الفوائد القانونية والمصاريف القضائية والقانونية و بحسب رأي ادارة الشركة فانه يوجد شك جوهري في تحصيل أصل الدين البالغ 2,973,994 دينار كون الشركة تحت التصفية الاجبارية.

##### 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:





**تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل لشركة المستثمرين الصناعية و العقارية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023**

**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 ما إذا ما وجدت، لغاية الاعتراف بالالتزام. إن تحديد تلك الالتزامات بطبيعتها تخضع للاجتهادات والتقديرات من قبل الإدارة، وعليه فإن عملية تحديد الالتزامات المحتملة تعتبر أمراً هاماً لتدقيقنا. إن الإفصاحات المتعلقة بالقضايا والالتزامات المحتملة مبينة في الإيضاح رقم (19) حول القوائم المالية الموحدة.

**معلومات أخرى**

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

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

**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، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

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

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

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

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستمكنا بشكل دائم من اكتشاف الأخطاء الجوهرية، إن وجدت.

إن الأخطاء 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 أساس هذه القوائم المالية. 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، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. 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 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.





**تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل لشركة المستثمرين الصناعية والعقارية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023**

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات 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 جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار . إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري ، فإنه يتطلب منا ان نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة
- في القوائم المالية ، 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 الإستمرار .
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية 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 ان تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.
- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية 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.

عن عبيدات و الصالح

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
4 نيسان 2024



نبيل محمد عبيدات  
اجازة رقم 877

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2023

2022	2023	ايضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		الموجودات المتداولة
36,491,989	36,257,853	6	الذمم المدينة - بالصافي
3,311,213	3,311,213	7	شيكات مستحقة - بالصافي
35,103	27,373	8	الحسابات المدينة المتنوعة
162,131	73,620	9	النقد في الصندوق و لدى البنوك
703,214	610,192	10	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
<b>40,703,650</b>	<b>40,280,251</b>		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
2,529,546	2,468,415	11	الممتلكات والمعدات - بالصافي
<b>2,529,546</b>	<b>2,468,415</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة
<b>43,233,196</b>	<b>42,748,666</b>		مجموع الموجودات
			المطلوبات و حقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
5,180,975	5,180,975	12	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
-	-	13	مخصص ضريبة الدخل
375,189	181,391	14	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>5,556,164</b>	<b>5,362,366</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
			حقوق الملكية
30,000,000	30,000,000	15	رأس المال
54,284	54,284	15	الاحتياطي الاجباري
7,622,748	7,332,016	15	الارباح المدورة
<b>37,677,032</b>	<b>37,386,300</b>		مجموع حقوق الملكية
<b>43,233,196</b>	<b>42,748,666</b>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (28) 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 2023

2022	2023	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			<b>الاييرادات</b>
70,078	38,291		ارباح محققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
22,200	-		أرباح موزعة
12,404	20		الاييرادات الاخرى
<b>104,682</b>	<b>38,311</b>		<b>مجموع الايرادات</b>
(568,640)	(262,521)	16	المصاريف الادارية والعمومية
-	(5,391)	10	(خسائر) غير محققة من موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
(61,131)	(61,131)	11	الاستهلاكات
<b>(525,089)</b>	<b>(290,732)</b>		<b>(خسارة) السنة قبل الضريبة</b>
<b>1,067,925</b>	-		المردود من مخصص ضريبة الدخل
<b>542,836</b>	<b>(290,732)</b>		<b>(خسارة) ربح السنة</b>
<b>542,836</b>	<b>(290,732)</b>		<b>مجموع (الخسارة) الدخل الشامل للسنة</b>
فلس / دينار	فلس / دينار		
<b>0.018</b>	<b>(0.010)</b>	17	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) ربح السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (28) 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 2023

البيان	رأس المال	الاحتياطي الاجباري	الارباح المدورة			المجموع
			الارباح المتحققة	الارباح غير المتحققة *	مجموع الارباح المدورة	
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
<b>للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023</b>						
الرصيد في 1 كانون الثاني 2023	30,000,000	54,284.00	7,598,920	23,828.00	7,622,748	37,677,032
(خسارة) السنة	-	-	(290,732)	-	(290,732)	(290,732)
مجموع الدخل الشامل	-	-	(290,732)	-	(290,732)	(290,732)
الرصيد في 31 كانون الاول 2023	30,000,000	54,284	7,308,188	23,828	7,332,016	37,386,300

<b>للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022</b>						
الرصيد في 1 كانون الثاني 2022	30,000,000	-	2,026,201	-	2,026,201	32,026,201
ايرادات سنوات سابقة	-	-	5,084,167	-	5,084,167	5,084,167
الرصيد الافتتاحي المعدل	-	-	7,110,368	-	7,110,368	37,110,368
ربح السنة بعد الضريبة	-	-	542,836	-	542,836	542,836
مجموع الدخل الشامل	-	-	542,836	-	542,836	542,836
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية من خلال قائمة الدخل **	-	-	(54,284)	-	(54,284)	-
المحول للاحتياطي الاجباري	-	54,284	(54,284)	-	(54,284)	-
الرصيد في 31 كانون الاول 2022	30,000,000	54,284	7,598,920	23,828	7,622,748	37,677,032

\* وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية فإنه يحظر التصرف برصيد الارباح غير المتحققة بالتوزيع على مساهمي الشركة او الرسملة او اطفاء خسائر او اي وجه من اوجه التصرف الاخرى .

\*\* و بحسب تعليمات اثبات القيمة و التصرف بفائض اعادة التقييم لعام 2022 فيتم اثبات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل (للمتاجرة) ببند مستقل كارباح غير متحققة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية ضمن بند الارباح المدورة ، كما يحظر التصرف بهذا الرصيد.

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (28) 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 2023

2022	2023	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>
(525,089)	(289,533)		(خسارة) السنة
5,084,167	-		ايرادات سنوات سابقة
(70,078)	(38,291)		(ارباح) محققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
61,131	61,132	11	الاستهلاكات
<b>4,550,131</b>	<b>(266,692)</b>		(الخسارة) الربح التشغيلي قبل التغير في رأس المال العامل
			<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
1,200,000	234,136		الذمم المدينة
55,668	6,530		الحسابات المدينة المتنوعة
			<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
(15,000)	-		ذمم لأطراف ذات علاقة
3,000	-		شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
(5,271,956)	(193,798)		الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>521,843</b>	<b>(219,824)</b>		صافي النقد (المستخدم في) الناتج عن الأنشطة التشغيلية
			<u>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</u>
(345)	-		المدفوع لشراء ممتلكات و معدات
(886,386)	-		المدفوع لشراء موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
277,078	131,313		المتحصلات من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
15,000	-		الاستثمار في شركة تابعة
<b>(594,653)</b>	<b>131,313</b>		صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			<u>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</u>
(6,630)	-		البنوك الدائنة
(6,630)	-		صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(79,440)	(88,511)		صافي (النقص) في رصيد النقد
241,571	162,131		النقد في الصندوق و لدى البنوك بداية السنة
<b>162,131</b>	<b>73,620</b>		النقد في الصندوق و لدى البنوك نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (28) 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 اعتباراً 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 سهماً بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد ، وافقت الهيئة العامة للشركة باجتماعها غير العادي الذي عقد خلال عام 2005 على زيادة رأس 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 4 نيسان 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 الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

3- أسس توحيد القوائم المالية

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

حصة الشركة		نسبة التملك		تاريخ التملك / السيطرة		الشركة
الام من نتائج اعمال الشركة	التابعة	دينار اردني	رأس المال	دينار اردني	كيان الشركة	
القيمة الدفترية للاستثمار	دينار اردني	بالمائة	5,000	م.م	1 آب 2023	شركة المشتى لانشطة الخدمات المالية
15,000	-	100				

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

نتائج اعمال	الشركة			
	الفترة	الايرادات	المطلوبات	الموجودات
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
	16,342	21,840	540,360	15,000

شركة المشتى لانشطة الخدمات المالية

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتغيلية 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 التخاص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى تاريخ التخاص 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 والعقارية (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 والعقارية (الشركة الأم) .

تمثل حقوق غير المسيطرين تلك 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 اسهم 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 وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واولقاتها . 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 .  
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 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 2022، باستثناء تطبيق الشركة للمعايير التالية:

المعايير الجديدة و التعديلات و التفسيرات الصادرة و غير سارية المفعول بعد و غير المطبقة مبكراً :

تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2023 .

- \* تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض القوائم المالية - تصنيف المطلوبات .
- \* الموجودات الضريبية المؤجلة و الالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12.
- \* بيع أو المساهمة في الاصول بين مستثمر و شركته التابعة او مشروع مشترك - تعديلات على المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية الدولي رقم 10 و معيار المحاسبة الدولي رقم 28 .

- \* تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 ( عقود التأمين )
- \* تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8 ( تعريف التقديرات المحاسبية )
- \* تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ( الافصاح عن السياسات المحاسبية ) و بيان الممارسات رقم 2 المتعلق بالمعايير الدولية للتقارير المالية

برأي الإدارة فإنه لم يكن للمعايير و التعديلات و التفسيرات الجديدة تأثير مادي على الشركة خلال السنة الحالية او المستقبلية و على المعاملات المستقبلية المتوقعة .

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

**الذمم المدينة**

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

**الخسائر الائتمانية المتوقعة**

تعترف الشركة بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة 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، مخصصة 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.

**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 ونسب 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 استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل .

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 .

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 الضرائبية 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 .

#### الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

هي الموجودات المالية التي قامت الشركة بشرائها بغرض بيعها في المستقبل القريب و تحقيق الارباح من تقلبات الاسعار السوقية قصيرة الاجل او هامش ارباح المتاجرة.  
يتم اثبات هذه الموجودات بالقيمة العادلة عند الشراء (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) و يعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، و يظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية ضمن رصيد الارباح المدورة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الاجنبية، و في حال بيع هذه الموجودات او جزء منها يتم تسجيل الارباح و الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل، يتم تسجيل الارباح الموزعه او الفوائد المتحققة في قائمة الدخل.

#### الايرادات الاخرى

يتم اثبات الايرادات الاخرى في قائمة الدخل على اساس الاستحقاق .

#### 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 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 الاعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات اذا كان استلام التعويضات فعليا مؤكدا ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

#### 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.



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

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

2022	2023
دينار اردني	دينار اردني
9.672.165	9.672.165
242.002	7.867
23.571.213	23.571.213
2.973.994	2.973.994
1.185.594	1.185.593
<b>37.644.968</b>	<b>37.410.832</b>
(1.152.979)	(1.152.979)
<b>36.491.989</b>	<b>36.257.853</b>

شركة مجمع الشرق الاوسط ( 5 ب )  
امانة عمان الكبرى ( 5 ج )  
شركة المستثمرون العرب المتحدون ( 5 د )  
شركة المجموعة المتحدة القابضة ( 5 هـ )  
نبيل يوسف بركات ( 5 و )  
المجموع  
ينزل : الخسائر الانتمائية المتوقعة ( 5 ز )  
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 حقوق غرب عمان بمواجهة شركة مجمع الشرق الاوسط رقم 2018/341 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 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 و تم 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 تثبتت الحجز التحفظي، و قد تقدمت شركة مجمع الشرق الاوسط بتميز على القرار المذكور، و قامت الشركة بتقديم جوابها و قد تم تصديق القرار استئنافا و تمييزا لصالح شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و أصبح القرار قطعيًا، و قد تم تسجيل دعوى تنفيذية تحت الرقم 2022/2523 لدى تنفيذ محكمة بداية عمان لغايات التنفيذ على اموال المحكوم عليه و تحصيل حقوق الشركة و صدر قرار بالحجز التنفيذي على اموال الشركة ولا تزال قيد التنفيذ .

ج. قامت امانة 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 الجيزة / عمان وذلك لإقامة منطقة صناعية خاصة، حيث قامت امانة 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 و تم 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 امانة عمان الكبرى 2781/2010 امام محكمة بداية حقوق عمان لمنع مطالبتها بعوائد التنظيم الخاصة و المطالبة باسترداد مبالغ مدفوعة وشيكات برسم التحصيل بقيمة إجمالية بلغت 4,786,111 دينار ووقف صرف الشيكات غير المصروفة و البالغة 7,709,173 دينار . بالمقابل قامت امانة عمان الكبرى بتقديم إدعاء بالتقابل على حساب ذات الدعوى بقيمة 40 مليون دينار .

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

- اسقاط الادعاء المتقابل المقام من امانة 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 و البالغة 2,923,061 دينار او تزويد الشركة بما يفيد ببراءة الشركة عن كل الشيكات .

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

- وبناء على ما سبق فإنه سيتم سداد مبلغ 4 مليون دينار على النحو التالي :
- \* لغاية تاريخ 4 آب 2022 تم الدفع من قبل امانة عمان من مجمل هذه الذمة وعلى شكل اقساط ما مجموعه 1,774,999 دينار من خلال وكيلها القانوني
- \* لغاية تاريخ 4 آب 2022 تم الدفع من قبل امانة عمان من مجمل هذه الذمة وعلى شكل اقساط ما مجموعه 1,774,999 دينار من خلال وكيلها القانوني
- \* قامت امانة عمان بتحويل مبلغ (1,549,043) دينار الى حساب الدعوى رقم 1173/2020 نبيل بركات , كما قامت امانة عمان بتحويل مبلغ (33955.562) دينار نمر مهني علماً ان قيمة الدعوى هو 22.155 دينار والباقي هو الرسوم والمصاريف والفائدة واتعاب المحاماه والبالغ مجموعها 33,955.562 دينار .
- \* قامت امانة عمان الكبرى خلال الفترة الممتدة من (11/2022) الى (21/12/2022) بدفع ما مجموعه (400,000) دينار .
- تم تسديد دفعات من الرصيد المستحق على امانة عمان والمتبقي كما بتاريخ 30 حزيران 2023 مبلغ (7,866.793) دينار .
- 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 وفقاً لهذه الاتفاقية تقوم شركة المستثمرون العرب المتحدون بدفع بدل استثمار 1% سنوياً من قيمة الاراضي المستأجرة والبالغة 1193 دونم الى شركة المستثمرون الصناعية العقارية .
- هـ- الدعوى البدائية الحقوقية رقم 873/2014 امام محكمة بداية حقوق غرب عمان والمقامة بمواجهة شركة المتحدة القابضة وشركة ميلوز والتي موضوعها مطالبة بقيمة كمبيالات بمبلغ اربعة مليون دينار (4,000,000 دينار) بالرسوم والبالغة 13,235 دينار والحجز التحفظي وقد تم اصدار قرار بالقاء الحجز التحفظي على المدين وقد صدر قرار لمصلحة الشركة بالحكم بمبلغ 4 ملايين دينار واصبح القرار قطعي وعلى ضوء ان المحكوم عليها تحت التصفية تم تزويد المصفي بالمطالبة .

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

و- هناك قضية مقامة من قبل المدعي نبيل بركات للمطالبة بتثبيت الوكالة غير القابلة للعزل على قطعة ارض مساحتها 120 دونم والمطالبة باسترداد مبلغ وقدره مليون وثلاثمائة ألف 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 لتحصيل قيمة الدعوى التنفيذية البالغة 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 مبلغ 211,467 دينار ثم صدر قرار مدعي عام عمان بحجز المبالغ المتبقية لحين البت بالدعوى رقم 2020/737 المقامة من الشركة بمواجهته، و قد تقدم المدعي بطلب حجز عدد من قطع الاراضي مقابل فك الحجز عن المبالغ المحجوزة و قد تم فك الحجز و تسليمه باقي مبلغ القضية البالغ 974,126 دينار، وحيث صدر قرار بادانة المشتكي عليهم كل من هيثم وامجد وحسن بعد تعديل الوصف الجرمي للجريمة واعلان عدم مسؤولية المتهم نبيل والزام المدعي عليهم بالحق الشخصي كل من هيثم وامجد وحسن بقيمة الادعاء بالحق الشخصي بمبلغ 1 مليون و250 ألف دينار ولا تزال امام محكمة الاستئناف.

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

7- شيكات مستحقة - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار اردني	دينار اردني	
10,641,273	10,641,273	شيكات مستحقة - شركة العرب للتنمية العقارية (6 ب)
831,940	831,940	شيكات مستحقة - آخرون (6 ج)
<b>11,473,213</b>	<b>11,473,213</b>	<b>المجموع</b>
(8,162,000)	(8,162,000)	ينزل : الخسائر الائتمانية المتوقعة (6 د)
<b>3,311,213</b>	<b>3,311,213</b>	<b>الصافي</b>

ب- تمثل شيكات برسم التحصيل اعلاة 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**

ب- أقامت الشركة دعوى قضائية بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية وكل من هيثم الدحلة وبشار الزعبي لدى محكمة البداية حقوق عمان رقم 2309/2018 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 من قبل شركة المستثمرون الصناعية والعقارية و من قبل شركة العرب للتنمية العقارية و قد صدر القرار برد الاستئناف و تأييد القرار المستأنف و من ثم تم تمييز القرار من قبل شركة المستثمرون الصناعية والعقارية و من قبل شركة العرب للتنمية العقارية ، و قد اعيدت منقوضة من قبل محكمة التمييز و قيدت بالرقم 2022/1174 حيث قررت المحكمة برد الاستئناف المقدم من قبل شركة العرب للتنمية العقارية و قبول استئناف شركة المستثمرون الصناعية والعقارية و بالنتيجة الزام شركة العرب للتنمية العقارية و كل من هيثم الدحلة و بشار الزعبي بمبلغ 669,063 دينار و الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة و الفائدة القانونية و على ضوء التمييز المقدم من المدعى عليهم قررت محكمة التمييز رد الدعوى عن المدعى عليه بشار الزعبي و اعادة ملف الدعوى لمحكمة الدرجة الاولى للنظر بالدعوى بمواجهة كل من شركة العرب للتنمية و هيثم الدحلة ، و صدر قرار من محكمة الاستئناف باعادة الدعوى الى محكمة الدرجة الاولى وانتظار اعادتها الى محكمة الدرجة الاولى .

و قد أقامت الشركة 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 بمبلغ 13,546,382 دينار ، و قد صدر قرار لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية والعقارية يتضمن الزام المدعى عليها بالتكافل و التضامن بدفع المبلغ المدعى به البالغ 13,546,382 دينار و قد صدر قرار بالزام كل من من شركة العرب للتنمية العقارية و بشار الزعبي و هيثم الدحلة و عماد عبد الهادي بالمبلغ المدعى به و الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماه و الفائدة القانونية و الدعوى تم نظرها استئنافاً بالرقم 1409/2022، حيث صدر قرار برد الدعوى لعلّة التقادم حيث تم تمييز قرار الحكم و الدعوى لاتزال قيد النظر تمييزاً .

- و قد أقامت شركة العرب للتنمية العقارية دعوى بدائية حقوقية 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 قد ورد تقرير خبرة لمصلحة الشركة يتضمن ان (المدعى عليها شركة المستثمرون الصناعية والعقارية) لها حقوق أكثر من 19 مليون دينار في ذمة المدعية (شركة العرب للتنمية العقارية) و بتاريخ 8 أيار 2022 صدر قرار يتضمن رد دعوى المدعية و تضمينها الرسوم و المصاريف، و قد اكتسب الحكم الدرجة القطعية.

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 لجزء من شيكات برسم التحصيل المقبوضة من شركة العرب للتنمية العقارية فقط.

**8- الحسابات المدينة المتنوعة**

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار اردني	دينار اردني	
15,525	15,525	تأمينات مستردة
15,328	6,398	أمانات مختلفة
4,250	5,450	مصاريف مدفوعة مقدماً
<b>35,103</b>	<b>27,373</b>	<b>المجموع</b>

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

9- النقد في الصندوق ولدى البنوك

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دينار اردني	دينار اردني
1,768	1,537
30,000	6,000
130,363	66,083
<b>162,131</b>	<b>73,620</b>

النقد في الصندوق  
الشبكات في الصندوق (ايضاح 8 ب)  
النقد لدى البنوك / حسابات جارية  
المجموع

10- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023
دينار اردني	دينار اردني
679,386	615,583
23,828	(5,391)
<b>703,214</b>	<b>610,192</b>

داخل الأردن  
الشركات المساهمة العامة المحدودة (مدرجة)  
محفظة الموجودات المالية  
يضاف : التغير في القيمة العادلة  
القيمة العادلة

ب- لأغراض عضوية الشركة في مجالس ادارة الشركات المستثمر بها (المحلية المدرجة) فان الاسهم المحجوزة من الاسهم المملوكة بلغ 9,639 سهم و بقيمة سوقية بلغت 19,664 دينار اردني .

11- الممتلكات والمعدات - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	أثاث و مفروشات	أجهزة و معدات	سيارات	المباني *	الاراضي *
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
3,042,678	3,056	2,308	20,500	2,944,132	72,682
513,132	796	797	20,500	491,039	-
61,131	492	303		60,336	-
574,263	1,288	1,100	20,500	551,375	-
2,468,415	1,768	1,208	-	2,392,757	72,682
2,529,546	2,260	1,511	-	2,453,093	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 2023

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2022

\* تتمثل أراضي الشركة في قطعة أرض رقم 48 حوض رقم 16 الطاهر من اراضي جنوب عمان القنيطرة و مساحتها 10,757 متر مربع (و المباني المقامة عليها) و هي محجوزة لصالح المحاكم و سلطة المياه و وزارة المالية و هيئة الاوراق المالية و مؤسسة الضمان الاجتماعي و دائرة ضريبة الدخل و المبيعات.

تبلغ تكلفة الممتلكات و المعدات المستهلكة بالكامل و لا زالت قيد الاستخدام 20,500 دينار كما في 31 كانون الاول 2023.

12- شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023
دينار اردني	دينار اردني
5,166,665	5,166,665
14,310	14,310
<b>5,180,975</b>	<b>5,180,975</b>

شركة تعميم للاستثمارات (13 ب)

اخرى

المجموع

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 و بقيمة اجمالية 6,000,000 دينار، استحق القسط الأول منها بتاريخ 31 كانون الاول 2008. تم تسجيل المبلغ المستحق مبدئياً 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 لاحقاً 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 12/3660 للمطالبة بشيكات بنكية بقيمة 4,833,333 دينار و قد صدر الحكم غيابياً 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 2012/3660، و حيث ان هيئة النزاهة و مكافحة الفساد قد احالت هذا 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 تحت الرقم التحقيقي 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 حتى تاريخ 30/6/2023. 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 حيث علمنا بصدور قرار حديث يقضي بنقض القرار المميز واعادتها لمحكمة التمييز للنظر بالدعوى من قبل محكمة الاستئناف حيث علمنا بصدور قرار للسير بالدعوى وعدم اجابة طلب وقف السير وقد تم تقديم على القرار ولا تزال قيد النظر امام محكمة التمييز حتى تاريخه ، أما الدعوى رقم 2020/3393 و موضوعها منع مطالبة بقيمة الشيكات حيث في الدعوى رقم 2020/3393 حيث صدر قرار يتضمن منع شركة تعميم للاستثمارات من مطالبة المدعية شركة المستثمرون الصناعية والعقارية بمبلغ 4,833,333 دينار والزامها بالرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه علما ان القرار تم استئنافه من قبل شركة تعميم للاستثمارات وتم تقديم الرد على لائحة الاستئناف ولا تزال منظورة لدى محكمة الاستئناف ، أما الشكوى التحقيقية رقم 2019/10558 المضمومة الى ملف التحقيق رقم 2019/282 وعلى ضوء التوسع في التحقيقات فقد تم ضم الملف الى الملف التحقيقي رقم 284/2019 وعلى ضوء وجود جرائم ومخالفات قانونية تم اصدار قرار ظن ولائحة اتهام شملت العديد من المخالفات والتجاوزات التي تشكل جرائم اقتصادية وقد احيلت في منتصف شهر 12/2022 الى محكمة جنايات عمان بالرقم 1341/2022 ولا تزال قيد النظر

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

13- ضريبة الدخل  
أ. تم الحصول على مخالصة وبراءة ذمة من دائرة ضريبة الدخل و المبيعات للسنوات من 1997 حتى 2021 تم تقديم كشف التقدير الذاتي لعام 2022 ولم تراجع بعد .

ب. تتلخص الحركة التي تمت على مخصص ضريبة الدخل فيما يلي:

2022	2023
دينار اردني	دينار اردني
1,067,925	-
(1,067,925)	-
-	-

الرصيد في بداية السنة  
استبعادات السنة (مردود لقائمة الدخل)  
الرصيد في نهاية السنة

14- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023
دينار اردني	دينار اردني
275,535	159,814
26,058	-
455	657
19,994	19,994
926	926
52,221	-
375,189	181,391

مصاريف مستحقة  
امانات الضمان الاجتماعي  
امانات ضريبة دخل  
امانات مساهمين  
ذمم موظفين  
اخرى  
المجموع

15- حقوق الملكية

- رأس المال

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

- الاحتياطي الاجباري

يمثل هذا البند ما تم تحويله من ارباح السنوات السابقة بنسبة 10% من الارباح السنوية، و لا يجوز توزيعه على المساهمين، و للهيئة العامة للمساهمين و بعد استنفاد الاحتياطات الاخرى ان تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على ان يعاد بناؤه وفقاً للقانون .

- الارباح المدورة

تتلخص الحركة التي تمت على الارباح المدورة فيما يلي:

2022	2023
دينار اردني	دينار اردني
2,026,201	7,622,748
5,084,167	-
7,110,368	7,622,748
542,836	(290,732)
23,828	-
(54,284)	-
7,622,748	7,332,016

الرصيد في بداية السنة  
ايرادات سنوات سابقة  
الرصيد الافتتاحي المعدل  
ربح (خسارة) السنة  
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية من خلال قائمة الدخل  
المحول للاحتياطي الاجباري  
الرصيد في نهاية السنة



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

16- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023	
دينار اردني	دينار اردني	
429,119	144,380	اتعاب مهنية
14,819	3,147	رسوم و رخص و اشتراكات
23,200	31,200	الرواتب و الاجور
3,306	4,446	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
8,500	8,500	ايجارات
841	344	قرطاسية و مطبوعات
1,130	1,049	كهرباء
1,081	935	بريد و اتصالات
1,912	1,902	ضيافة و نظافة
2,420	110	صيانة
54,047	34,536	رسوم قضايا
1,765	1,972	متفرقة
26,500	30,000	تنقلات أعضاء مجلس الادارة
<b>568,640</b>	<b>262,521</b>	<b>المجموع</b>

17- حصة السهم الاساسية و المخفضة من ربح (خسارة) السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023	
دينار اردني	دينار اردني	
(290,733)	(289,533)	(خسارة) السنة - دينار
30,000,000	30,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم - سهم
<b>(0.010)</b>	<b>(0.010)</b>	<b>حصة السهم الاساسية و المخفضة من ربح (خسارة) السنة</b>

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

18- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الاطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الحليفة والشركات التابعة واعضاء مجلس الادارة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسيين ، يتم اعتماد الاسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل ادارة الشركة .

فيما يلي ملخص لمنافع ( رواتب ، مكافآت ، منافع أخرى ) الادارة التنفيذية العليا للشركة:

2022	2023	
دينار اردني	دينار اردني	
82,081	65,646	رواتب ومنافع اخرى

## 19 القضايا

## أ. القضايا المقامة من الغير بمواجهة الشركة

\* القضية البدائية الحقوقية رقم 2012/3660 المقامة من قبل شركة تعمير للاستثمارات للمطالبة بشيكات بنكية بقيمة 4,833,333 دينار و قد صدر الحكم غيابيا لمصلحة شركة تعمير 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 2012/3660، و حيث ان هيئة النزاهة و مكافحة الفساد قد احوالت هذا 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 احوالة 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 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 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 احوالة 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 تعمير للاستثمارات بتميز على القرار حيث صدر قرار يقضي بنقض القرار المميز و اعادتها الى محكمة الاستئناف للنظر بالدعوى حيث صدر قرار للسير بالدعوى و عدم اجابة طلب وقف السير و قد تم تقديم تمييز على القرار و لا تزال قيد النظر امام 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 2019/10558 المضمومة الى ملف التحقيق رقم 2019/282 و على ضوء وجود جرائم و مخالفات قانونية تم اصدار قرار ظن و لائحة اتهام شملت العديد من المخالفات و التجاوزات التي تشكل جرائم اقتصادية و قد احيلت في منتصف شهر كانون الاول 2022 الى محكمة جنايات عمان بالرفع 2022/1341 و لا تزال قيد النظر.

\* القضية البدائية الحقوقية رقم 2019/594 المقامة من قبل شركة العرب للتنمية العقارية 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 دعوى المدعية و تضمينها الرسوم و المصاريف، و قد اكتسب الحكم الدرجة القطعية.

\* القضية المقامة من قبل من المدعي نبيل بركات للمطالبة بتثبيت الوكالة غير القابلة للعزل على قطعة ارض مساحتها 120 دونم و المطالبة باسترداد مبلغ وقدره مليون وثلاثمائة ألف دينار، و قد صدر قرار المحكمة بالزام الشركة بدفع مبلغ 1,175,000 دينار اردني للمحكوم له نبيل بركات .

\* و بناء عليه قام المدعي نبيل بركات باقامة الدعوى التنفيذية رقم 1173/ب/2020 بمواجهة الشركة لتحصيل قيمة الدعوى التنفيذية البالغة 1,175,000 دينار، و بموجب هذه الدعوى يتم توريد مبلغ 100,000 دينار شهريا من حقوق الشركة لدى امانة عمان الكبرى لحساب هذه الدعوى، حيث استرد المحكوم له مبلغ 211,467 دينار ثم صدر قرار مدعي عام عمان بحجز المبالغ المتبقية لحين البت بالدعوى رقم 2020/737 المقامة من الشركة بمواجهته ، و قد تقدم المدعي بطلب حجز عدد من قطع الاراضي مقابل فك الحجز عن المبالغ المحجوزة و قد تم فك الحجز و تسليمه باقي مبلغ القضية البالغ 971,126

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

\* اقامت شركة مجمع الشرق الاوسط الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2022/6072 و المقيدة منذ عام 2020 حيث اصدرت المحكمة المختصة قراراً يتضمن وقف السير بها لحين البت بحكم قطعي في الدعوى رقم 2018/341 التي اقامتها الشركة بمواجهة شركة مجمع الشرق الاوسط و صدر قرار وقف السير بالدعوى استئنافاً وتمييزاً و على ضوء اكتساب الحكم رقم 2018/341 تم اعادة قيد الدعوى بالرقم لمتابعة السير بها و قد تم تقديم طلب و رد من الشركة على الدعوى و تم تقديم استئناف على قرار ادخال طرف ثاني كون الدعوى مستوجبة الرد ابتداءً لعللة القضية المقضية و لا تزال قيد النظر استئنافاً.

\* القضية البدائية الحقوقية رقم 2021/1808 المقامة من قبل المدعي نبيل بركات لدى محكمة بداية حقوق عمان و موضوعها المطالبة بفوائد المبلغ المسترد من قضية رقم 1173/ب/2020 و هي قيد النظر لدى محكمة الدرجة الاولى.

\* القضية البدائية الحقوقية رقم 2016/2591 المقامة من قبل المدعية بورصة عمان لدى محكمة بداية حقوق عمان و موضوعها المطالبة بمبلغ 54,000 دينار، حيث تم استئناف القرار الصادر بمثابة الوجاهي بحق الشركة و وقف اجراءات التنفيذ، و لا تزال القضية قيد الاستئناف.

ب- القضايا المقامة من الشركة بمواجهة الغير

\* 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 مصفي شركة المجموعة المتحدة القابضة بالقرار لتنفيذه و بقيمة 6,319,555 دينار شاملاً الفوائد القانونية و الرسوم و المصاريف.

\* القضية البدائية الحقوقية رقم 2018/2309 المقامة 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 من قبل شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و من قبل شركة العرب للتنمية العقارية و قد صدر القرار برد الاستئناف و تأييد القرار المستأنف و من ثم تم تمييز القرار من قبل شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و من قبل شركة العرب للتنمية العقارية ، و قد اعيدت منقوضة من قبل محكمة التمييز و قيدت بالرقم 2022/1174 حيث قررت المحكمة برد الاستئناف المقدم من قبل شركة العرب للتنمية العقارية و قبول استئناف شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و بالنتيجة الزام شركة العرب للتنمية العقارية و كل من هيثم الدحلة و بشار الزعبي بمبلغ 669,063 دينار و الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة و الفائدة القانونية و على ضوء التمييز المقدم من قبل المدعي عليهم قررت محكمة التمييز رد الدعوى عن المدعي عليه بشار الزعبي و اعادة ملف الدعوى الى محكمة الاستئناف لتأييد قرار رد الدعوى عن بشار الزعبي و اعادة ملف الدعوى لمحكمة الدرجة الاولى للنظر بالدعوى بمواجهة كل

\* القضية البدائية الحقوقية رقم 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 امام محكمة البداية، و قد صدر قرار لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية و العقارية يتضمن الزام المدعي عليها بالتكافل و التضامن بدفع المبلغ المدعي به البالغ 13,546,382 دينار و الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة و الفائدة القانونية و تم استئناف القرار من الجهة المدعي عليها و اخذت الرقم الاستئنافي 2022/1409 حيث صدر قرار برد الدعوى لعللة التقادم و تم تمييز قرار الحكم و الدعوى لا تزال منظورة تمييزاً.

## شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

### شركة مساهمة عامة محدودة

### عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

### إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

\* قامت الشركة خلال عام 2018 برفع دعوى قضائية تحت الرقم 2018/341 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 لقاء 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 و تم 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 تثبتت 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، و قد تم تصديق القرار استئنافاً و تمييزاً لصالح شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و أصبح القرار قطعياً، و قد تم تسجيل دعوى تنفيذية تحت الرقم 2022/2523 لدى تنفيذ محكمة بداية عمان لغايات التنفيذ بالحجز على اموال المحكوم عليه و تحصيل حقوق

\* القضية البدائية الحقوقية رقم 2020/3393 أمام محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة شركة تعمير للاستثمارات و موضوعها منع مطالبة بقيمة شبكات 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 .

\* القضية البدائية رقم 2012/12300 بمواجهة جهة ذات علاقة (سابقاً) 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 بادانة المدعي عليه و بحبسه مدة سنة واحدة بتاريخ 2012/9/30 .

\* كما يوجد قضايا مقامة من قبل الشركة بمواجهة الغير و عددها 3 قضايا غير محددة القيمة و موضوعها استثمار وظيفي و لا تزال القضايا قيد النظر امام المحاكم المختصة.

## 20- الخطة المستقبلية

- 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.
- اضافة غاية الاستثمار في الاسواق المالية الخارجية الى غايات الشركة.



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

21- التصنيف القطاعي

لدى الشركة عدة قطاعات كما هو موضح ادناه، و هي قطاعات استراتيجية في الشركة . تقدم الاقسام الاستراتيجية مختلف المنتجات و الخدمات، و تتم ادارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تقنية و تسويقية مختلفة. يتم تضمين المعلومات المتعلقة بنتائج كل قطاع ضمن التقرير ادناه. يقاس الاداء بناءً على ربح القطاع قبل الضريبة، كما وردت تقارير الادارة الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل ادارة الشركة، يتم استخدام ربح القطاع لقياس الاداء حيث تعتقد الادارة ان هذه المعلومات هي الاكثر اهمية في تقييم نتائج بعض القطاعات المتعلقة بالمنشآت الاخرى التي تعمل ضمن هذه القطاعات . عند تقديم معلومات على اساس جغرافي، تعتمد ايرادات القطاع على الموقع الجغرافي للعملاء، و تعتمد موجودات القطاع على الموقع الجغرافي للموجودات .

تشتمل قطاعات الشركة التشغيلية على الانشطة الصناعية و الاستثمارية و الاخرى. تمارس الشركة أنشطتها داخل المملكة الأردنية الهاشمية فقط.

2023				
النشاط الرئيس	اسهم	اخرى	الاجمالي	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
-	38,291	20	38,311	الايرادات
42,064,854	610,192	73,620	42,748,666	<u>الموجودات والمطلوبات</u>
-	-	5,362,366	5,362,366	الموجودات
-	-	-	-	المطلوبات
-	-	61,132	61,132	<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>
-	-	-	-	الاستهلاكات
2022				
النشاط الرئيس	اسهم	اخرى	الاجمالي	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
-	92,278	1,080,329	1,172,607	الايرادات
42,367,851	703,214	162,131	43,233,196	<u>الموجودات والمطلوبات</u>
-	-	5,556,164	5,556,164	الموجودات
-	-	-	-	المطلوبات
-	-	345	345	<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>
-	-	61,131	61,131	المصاريف الرأسمالية
-	-	-	-	الاستهلاكات

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

22- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها :

2023			الموجودات
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	الموجودات المتداولة
36,257,853	-	36,257,853	الذمم المدينة - بالصافي
3,311,213	-	3,311,213	شيكات مستحقة - بالصافي
27,373	-	27,373	الحسابات المدينة المتنوعة
73,620	-	73,620	النقد في الصندوق و لدى البنوك
610,192	-	610,192	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
<b>40,280,251</b>	-	<b>40,280,251</b>	مجموع الموجودات المتداولة
2,468,415	2,407,283	61,132	الموجودات غير المتداولة
<b>2,468,415</b>	<b>2,407,283</b>	<b>61,132</b>	الممتلكات والمعدات - بالصافي
<b>42,748,666</b>	<b>2,407,283</b>	<b>40,341,383</b>	مجموع الموجودات غير المتداولة
5,180,975	-	5,180,975	مجموع الموجودات
-	-	-	المطلوبات المتداولة
181,391	-	181,391	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
<b>5,362,366</b>	-	<b>5,362,366</b>	مخصص ضريبة الدخل
<b>37,386,300</b>	<b>2,407,283</b>	<b>34,979,017</b>	الحسابات الدائنة المتنوعة
			مجموع المطلوبات المتداولة
			الصافي

  

2022			الموجودات
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	الموجودات المتداولة
36,491,989	-	36,491,989	الذمم المدينة - بالصافي
3,311,213	-	3,311,213	شيكات مستحقة - بالصافي
35,103	-	35,103	الحسابات المدينة المتنوعة
162,131	-	162,131	النقد في الصندوق و لدى البنوك
703,214	-	703,214	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
<b>40,703,650</b>	-	<b>40,703,650</b>	مجموع الموجودات المتداولة
2,529,546	2,468,415	61,131	الموجودات غير المتداولة
<b>2,529,546</b>	<b>2,468,415</b>	<b>61,131</b>	الممتلكات والمعدات - بالصافي
<b>43,233,196</b>	<b>2,468,415</b>	<b>40,764,781</b>	مجموع الموجودات غير المتداولة
5,180,975	-	5,180,975	مجموع الموجودات
-	-	-	المطلوبات المتداولة
375,189	-	375,189	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
<b>5,556,164</b>	-	<b>5,556,164</b>	مخصص ضريبة الدخل
<b>37,677,032</b>	<b>2,468,415</b>	<b>35,208,617</b>	الحسابات الدائنة المتنوعة
			مجموع المطلوبات المتداولة
			الصافي

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

23- ادارة المخاطر وأهدافها

- مخاطر اسعار الفائدة

ان الشركة معرضة لمخاطر اسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل الودائع لدى البنوك .

- مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف او عجز المدينون والاطراف الاخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة .

إن الشركة معرضة لمخاطر الائتمان حيث ان ذممها قديمة و غير محصلة ، كما تحتفظ الشركة بالارصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة .

- مخاطر السيولة

تعمل الشركة على ادارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية .

يلخص الجدول ادناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في 31 كانون الاول 2023 على اساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية واسعار الفائدة السوقية الحالية :

2023			
المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	
		شهر	اقل من ثلاثة شهور
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
5,180,975	-	3,000	5,177,975
181,391	-	-	181,391
<b>5,362,366</b>	<b>-</b>	<b>3,000</b>	<b>5,359,366</b>

شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع  
الحسابات الدائنة المتنوعة  
المجموع

2022			
المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	
		شهر	اقل من ثلاثة شهور
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
5,180,975	-	3,000	5,177,975
375,189	-	-	375,189
<b>5,556,164</b>	<b>-</b>	<b>3,000</b>	<b>5,553,164</b>

شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع  
الحسابات الدائنة المتنوعة  
المجموع

## شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة عن طريق الحفاظ على احتياطات والرقابة المستمرة للتدفقات النقدية الفعلية و موائمة استحقاقات الموجودات المالية مع المطلوبات المالية .

### ان السيولة في الشركة كما بتاريخ القوائم المالية كما يلي :

2022	2023	
دينار اردني	دينار اردني	
40,703,650	40,280,251	الموجودات المتداولة
(5,556,164)	(5,362,366)	المطلوبات المتداولة
<u>35,147,486</u>	<u>34,917,885</u>	رأس المال العامل

ان ادارة الشركة توفر الموارد المالية عند الحاجة و من خلال انشطتها المختلفة و تحصيل ذممها و قضاياها، و عليه لا تعتقد الادارة وجود اية صعوبات في توفير الموارد اللازمة عند استحقاق التزاماتها المتداولة على الاقل خلال الاثني عشر شهراً القادمة .

### - مخاطر العملات

ان معظم تعاملات الشركة تمت بالدينار الاردني وبالتالي فان اثر مخاطر العملات غير جوهري على القوائم المالية .

### 24- الأحداث اللاحقة

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية تؤثر جوهرياً على المركز المالي لها .

### 25- ادارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيس فيما يتعلق بادارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية .

تقوم الشركة بادارة هيكل رأس المال واجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل ، هذا ولم تقم الشركة باية تعديلات على الاهداف والسياسات والاجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة المالية الحالية والسابقة .

ان البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال والاحتياطي الاجباري والارباح المدورة والبالغ مجموعها 37,386,300 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2023 مقابل 37,677,032 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2022.



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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

26- تقرير مدقق الحسابات المستقل لعام 2022

ورد بتقرير مدقق الحسابات المستقل لعام 2022 الصادر بتاريخ 22 شباط 2023 التحفظات التالية :  
- لم نتسلم تأييداً لبعض ارصدة الذمم المدينة البالغة 24,756,807 دينار، كما لم يتم زيادة مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة للذمم المدينة و الشيكات المستحقة بقيمة 39,561,200 دينار (ايضاح 5 ، 6) ، علماً بأن الشركة قد قامت برفع دعاوى قضائية بمواجهة اصحاب تلك الذمم و الشيكات تم بيانها ضمن ردود المحامين المستلمة و ايضاحات القوائم المالية.

27- ارقام المقارنة

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