

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي لمجلس الإدارة والقوائم المالية المنتهية
في 31 كانون الأول من العام 2024



المحتويات

رقم الصفحة

الموضوع

أعضاء مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2024

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

القوائم المالية لعام 2024

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2024

مجلس إدارة الشركة لـالي

رئيس مجلس إدارة شركة مستثمرون الصناعية والعقارية

السيد يزن عدنان الكيلاني اعتباراً من 2022/3/31

نائب الرئيس

- السيد ناصر راغب تيلخ ممثلاً عن شركة اعمار النخيل لإدارة وتطوير العقارات / اعتباراً من 2022/3/31

الأعضاء

- السيد الدكتور محمد السوقي داود الطاق / اعتباراً من 2022/3/31

- السيد هاني ياسر محي الدين ابو السعود / اعتباراً من 2022/3/31

- السيدة سوزان فريد طه / اعتباراً من 2022/3/31

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بالنيابة عن مجلس إدارة شركة المستثمرون الصناعية والعقارية وبالأصالة عن نفسي، أقدم للسادة المساهمين

التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن هذا العام المالي 2024 لمساهمي شركة المستثمرون الصناعية العقارية حيث يحتوي التقرير هذا على أداء الشركة وأنشطتها والاحداث والإنجازات التي شهدتها الشركة خلال العام الحالي كما يوضح أيضا الأداء المالي لعام 2024 وأن نقف معا على وضع الشركة وتوجهها المستقبلي.

السادة والسيدات المساهمين الكرام، لقد شهد العام المنصرم استمراراً لتطور الشركة ونموها على كافة الأصعدة من خلال مواصلة مجلس الإدارة للشركة في تطبيق خطة تصويب الأوضاع وتحصيل الحقوق والالتزامات المترتبة اتجاه الشركة وقد نجحت الشركة في تحقيق العديد من الإنجازات والمهام في ظل الظروف الاقتصادية غير العادية ونؤكد سعي الشركة على مبادرات تحسين الأداء والنمو بما يعزز مكانتنا وقدرتنا على تقديم القيمة للمساهمين على المدى الطويل.

وعلى صعيد آخر، فقد قامت الشركة بإعداد خطة عمل تتمحور حول استثمار الأموال التي سيتم استردادها من الجهات المدينة للشركة هذه من جهة ومن جهة أخرى دراسة القيام بأعمال التأجير التمويلي والمحفظة الاستثمارية في سوق عمان المالي.

ووفق هذه المؤشرات الإيجابية، نحن متفائلون بأن عام 2025 سيحمل لنا نجاحات متعددة خصوصاً في نتائج القضايا والتي يدفعها عملنا الدؤوب والمستمر اتجاه الشركة أملين من الله ومن حضراتكم السعي قدماً نحو مستقبل مشرق للشركة

وفي الختام لا يسعني إلا أن أشكر حضرات المساهمين على الدعم الدائم والمستمر للشركة وعلى الثقة الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة متمنين للشركة استمرار التقدم والنجاح والشكر أيضاً لزملائي في مجلس الإدارة على جهودهم ومساهماتهم الفعالة لتمكين الشركة على تحقيق أهدافها كما لا يفتوتني أن أشكر الإدارة التنفيذية وجميع مساهمينا على الدعم والمواظرة

رئيس مجلس الإدارة

يزن عدنان الكيلاني



تقرير مجلس الإدارة السنوي عن عام 2024

حضرات السادة مساهمي الشركة الكرام،

يسر مجلس إدارة شركة المستثمرون الصناعية والعقارية أن يرحب بكم ويشكركم على تفضلكم بحضور اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة، وأن يقدم لكم تقريره السنوي التاسع عشر المتضمن نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها والقوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 . كما يبرز هذا التقرير أهم تطلعات الشركة المستقبلية للعام القادمة، وذلك عملاً بأحكام المادة (169) من قانون الشركات وحسب تعليمات الإقصاح بموجب قانون الأوراق المالية رقم 76 لسنة 2002.

أولاً. نبأط الشركة ومخاطرهما

- نبذة عن الشركة

تم تحويل الصفة القانونية لشركة المستثمرون الصناعية والعقارية كشركة مساهمة عامة خلال عام 2002 برأسمال 15 مليون دينار، وقد ازداد رأسمال الشركة خلال عام 2005 ليصبح 30 مليون دينار. وتمثلت أولى أهداف الشركة بجذب استثمارات ذات قيمة مضافة في الأردن، إضافة إلى الاستفادة من اتفاقية التجارة الحرة التي تشجع الاستثمار الأجنبي من جهة، ومن الأيدي العاملة المحلية المدربة، وحوافز الحكومة التي تضاف إلى إمكانية النمو الاستثماري من جهة أخرى.

- نشاط الشركة

ينصبّ جُلّ نشاط الشركة الرئيسي على إقامة وإنشاء وتخطيط المناطق والمدن الصناعية الخاصة وإدارتها، بالإضافة إلى الاستثمار في تطوير الأراضي وكافة المجالات الاقتصادية.

- مشاريع الشركة

مشروع مدينة المشتى الصناعية؛ هو أول مشروع تقوم به الشركة كمدينة صناعية مثالية للمستثمرين، حيث تعتبر الأكبر في الأردن من حيث المساحة، والتي تتميز بالبنية التحتية المتطورة بمعايير عالمية والموقع الاستراتيجي البارز.

وعقب إنشاء مدينة المشتى الصناعية، تطمح الشركة لأن تصبح واحدة من الشركات الرائدة في الاستثمارات الصناعية والعقارية في السوق الإقليمي، وتخطط إلى تنفيذ ذلك عن طريق تطوير المشاريع الصناعية المستقبلية في المنطقة. ومن خلال مقرها في عمان، تهدف الشركة إلى تقديم خدمات استثمارية متفوقة للمستثمرين المحليين والدوليين الساعين لتوسيع أعمالهم.

- موقع الشركة

تمارس الشركة نشاطها الحالي من خلال مكاتبها الإدارية الكائنة في مدينة مدينة -عمان- دوار الكيلو- ابراج خلف واشتي - ط5 لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

- حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة حوالي (30) مليون دينار تقريباً.

ثانياً، الهيكل التنظيمي للهيئة الأم

شركة المشتى لانشطة الخدمات المالية ذ.م.م:

- تأسست بتاريخ 2023/8/1 تحت الرقم (68079) برأسمال وقدره خمس ألف دينار أردني، شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي مملوكة بالكامل بنسبة 100% لشركة المستثمرون الصناعية والعقارية.

- غايات الشركة:

انشطة الاستيراد والتصدير

انشطة الخدمات المالية

شراء وبيع العقارات الخاصة

خدمات ادارة وتطوير المشاريع الاقتصادية

- عنوان الشركة وعدد موظفيها:

تعارض الشركة أعمالها من خلال شركة المستثمرون الصناعية والعقارية.

ثالثاً، أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم

السيد يزن عدنان صالح الكيلاني

رئيس مجلس الإدارة

تاريخ العضوية: 2022/3/31

تاريخ الميلاد: 1972

الشهادات العلمية وسنة التخرج:

- بكالوريوس إدارة مستشفيات - جامعة عمان الاهلية (1996)

الخبرات العملية:

- مدير عام شركة ميادين للاستثمار

- مدير الدراسات / وحدة الدراسات الدوائية- الجمعية العلمية الملكية (1998-2005)

- رئيس تنفيذي شركة دريم فارما (2004- حتى تاريخه)

عضوية مجالس الإدارة

- رئيس هيئة المديرين للشركة المحلية للممارسات التقنية

- رئيس مجلس إدارة الجمعية الاردنية لمكافحة التقليد والقرصنة

السيد ناصر راجب عبد الجليل تليخ

نائب رئيس مجلس الإدارة

تاريخ العضوية: 2022/3/31

تاريخ الميلاد : 1969/7/28

الخبرات العملية:

- اعمال حرة

السيد الدكتور محمد السوفي الطاق

عضو مجلس الإدارة

تاريخ العضوية: 2022/3/31

تاريخ الميلاد: 1949/12/10

الشهادات العلمية وسنة التخرج:

- بكالوريوس في تخصص الطب والجراحة عام 1978

السيد هاني ياسر أبو السعود

عضو مجلس ادارة

تاريخ التعيين: 2022/3/31

تاريخ الميلاد: 1967/1/1

الشهادات العلمية وسنة التخرج:

بكالوريوس ادارة اعمال /بريطانيا عام 1978

السيدة سوزان فريد طه

عضو مجلس

تاريخ التعيين : 2022/3/31

تاريخ الميلاد: 1979/8/31

الشهادات العلمية وسنة التخرج:

-ماجستير في تخصص القانون 2014

وأخيراً، تحوّل مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة من قبله
كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون الأول 2024

الرقم	الاسم	عدد الأسهم كما في 31 كانون الأول 2024	النسبة
1	شركة القرمزية لشراء وبيع العقارات الخاصة	6,836,828	22.78%

خامساً، الوضع التنافسي للخرقة،

إن الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها يعتبر متميزاً وذلك لخصوصية نشاط الشركة الذي يمزج بين الإستثمار في القطاع العقاري الصناعي والذي يعطي الشركة وضعاً أفضل.

سادساً، درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً

ليس هناك اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً بنسبة تركيز 10% فأكثر من إجمالي المشتريات.

سابعاً، الحماية الحكومية أو الإمتيازات التي تتمتع بها الخرقّة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها

المزايا والإعفاءات الممنوحة للمدن الصناعية الخاصة.

ثامناً، التحويلات الساحرة عن المجموعة أو المنظمات الدولية أو غيرها والتي لها أثر محلي على عمل

الخرقة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

- يتمتع مطورو المدن الصناعية المؤهلة بالمزايا والإعفاءات التي تُمنح للمدن الصناعية العامة، وذلك بموجب قرار رئاسة الوزراء رقم (3482) بتاريخ 23 تشرين الثاني 2004.
- تتمتع مشتريات الشركات القائمة في المناطق الصناعية المؤهلة بإعفاء من ضريبة المبيعات المستحقة عليها، وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (1987) بتاريخ 16 حزيران 2004.

تأسعاً،

أ. الهيكل التنظيمي للشركة



- بالإضافة الى مجلس الادرة تقوم لجان بإدارة الانشطة الوظيفية بشكل كفؤ وفعال علماً بأنه يوجد مدير مالي معين على كادر الشركة فقط.

الهيكل التنظيمي للشركة التابعة (شركة المشنى لانشطة الخدمات المالية)



ب. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة خلال عام 2024
لا يوجد أي برامج تأهيل أو تدريب لموظفي الشركة خلال عام 2024.

مخاطر، المخاطر التي تتعرض لها الشركة

إن هنالك بعض المخاطر التي تتعرض لها الشركة والمتمثلة بنقص السيولة النقدية لعدم تمكنها من البيع النقدي لأي قطع من أراضيها خلال العام المنصرم ولعدم تحصيل ثمنها من بيع الأراضي.

محددي مخاطر، الإجهاد التي حققتها الشركة خلال عام 2024

1- تعمل على إعادة هيكلة إلتزاماتها من خلال جدولة وتسديد إلتزاماتها بما ينعكس إيجاباً على مركزها المالي.

2- تم ضبط المصاريف الإدارية والعمومية للشركة.

ثاني محر، الأثر المالي للعمليات غير المتكررة التي حدثت خلال عام 2024 ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة

لا يوجد أي أثر مالي للعمليات غير المتكررة خلال عام 2024

ثالثه عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأبعاد الأرباح المالية

السنة	الأرباح (الخسائر) دينار	الأرباح الموزعة دينار	صافي حقوق المساهمين دينار	سعر إغلاق السهم دينار
2020	(174,368)-	-	32,120,054	10.
2021	(93,853)-	-	32,026,201	12.
2022	(542,836)-	-	37,677,032	10.
2023	(290,732)-	-	37,386,300	10.
2024	(195,031)-	-	37,191,268	0.12

رابع عشر: تحليل المركز المالي للفرصة ونتائج أعمالها خلال عام 2024

المؤشرات المالية:

1- بيان الدخل:

حققت الشركة خلال عام 2024 خسائر صافية بمبلغ 195,732 ألف دينار مقارنة بخسائر بلغت 290,732 دينار عن عام 2023. ويعود سبب الخسارة الى اعادة تقييم الموجودات المالية بلغت الحصة الاساسية والمخفضة للسهم من أرباح السنة مبلغ (0.08) فلس مقارنة مع عام 2023 مبلغ (0.10) فلس.

2- الميزانية العمومية:

- نقص إجمالي الموجودات لعام 2024 (484,530) ألف دينار ما نسبته (0.74%) لتصل إجمالي الموجودات مبلغ 42,430,619 مليون دينار .

- إنخفاض إجمالي المطلوبات لعام 2024 الى مبلغ 5,239,648 مليون دينار مقارنة بمبلغ 5,362,366 مليون دينار لعام 2023.

- انخفض صافي حقوق المساهمين بما نسبته 0.52 % مقارنة مع العام السابق .

3- النسب المالية

النسبة المالية	2024	2023	2022
القيمة الدفترية للسهم الواحد (دينار / فلس)	1.23	1.24	1.25
عائد السهم (دينار / فلس)	0.008	0.010	0.018
نسبة السيولة	7.6	7.5	7.3

خامس محرز، السلامة العامة والصحة المهنية

تولي الشركة إجراءات السلامة العامة والصحة المهنية الأهمية وتحرص على تطبيق معاييرها المحلية والعالمية في كافة مرافق الشركة ومشاريعها، وتهتم الشركة أيضا في الحفاظ على بقاء بيئة العمل خالية من الأخطار المهنية لا سيما تلك التي يمكن تجنبها عن طريق استخدام أجهزة حديثة تطبق معايير عالية تضمن سلامة العمال وعدم تعرضهم لمخاطر صحية.

سادس محرز، التطويرات المستقبلية العامة والخطة المستقبلية للحركة

- من أولويات الشركة للعوام القائمة متابعة تحصيل الذمم المدينة و اتخاذ الاجراءات اللازمة للمحافظة على حقوق وأموال الشركة.
- تسديد الالتزامات المترتبة على الشركة، وإستكمال إعادة جدولة إلتزاماتها المالية المترتبة عليها.

سابع محرز، أتعاب المدققين

يتولى تدقيق بيانات الشركة المالية السادة شركة عبيدات وصالح حيث بلغت أتعابهم السنوية لعام 2024 مبلغ 4,500 دينار أردني غير شاملة للضريبة العامة على المبيعات.

ثامن محرز،

أ. عدد الأسهم التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة كما في 31 كانون الأول 2024 :

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في		الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
			31 كانون الأول 2023	31 كانون الأول 2024	
يزن عدنان الكيلاني	رئيس مجلس الإدارة	أردني	480,000	530,000	
ناصر زاغب عبد الجليل تيلخ	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	10,000	10,000	
محمد السوقي داود الطاق	عضو	أردني	985,200	807,017	
هاني محي الدين ابو سعود	عضو	أردني	140,000	140,000	
سوزان فريد طه	عضو	أردني	10,400	23,158	

ب. عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل الإدارة العليا التنفيذية:

لا يوجد

ج. الأسهم المملوكة من قبل أقرباء مجلس الإدارة وأقارب الإدارة العليا التنفيذية:

لا يوجد

د. المزايا والمكافآت الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2024:

الاسم(المنصب)	الراتب السنوي	بدل التنقلات
يزن عدنان الكيلاني (رئيس مجلس الإدارة)	24000 ألف قبل اقتطاع الضريبة	6000 آلاف دينار قبل اقتطاع الضريبة.
ناصر زاغب تيلخ (نائب رئيس مجلس الإدارة)	-	6000 آلاف دينار قبل اقتطاع الضريبة.
هاني ياسر ابو السعود (عضو)	-	6000 آلاف دينار قبل اقتطاع الضريبة.
سوزان فريد طه (عضو)	-	6000 آلاف دينار قبل اقتطاع الضريبة.
محمد السوقي الطاق(عضو)	-	6000 آلاف دينار قبل اقتطاع الضريبة.

تأمع محرر، التبرعات والممنوع التي حقتما الشركة خلال عام 2024

لا يوجد.

محررون، العقود والمعارض والأرتباطات التي حقتما الشركة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو ادارتهم. مع الشركات التابعة أو الحفيدة أو المملوكة

لا يوجد

واحد ومحررون، مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي

إطلاقاً من إيمانها بمسؤوليتها الاجتماعية تجاه المجتمع المحلي، فإن الشركة تلتزم بخدمة البيئة ومؤسسات المجتمع المحلي ضمن برنامجها الخاص بالمسؤولية الاجتماعية. حيث تحرص الشركة على الاستمرار بنورها الريادي الوطني في خدمة البيئة والحفاظ عليها وتطبيق كافة المتطلبات الحكومية الخاصة بهذا الشأن، علماً بأن هذا يأتي من ضمن طبيعة عمل الشركة الذي تخدم بموجبه المؤسسات الصناعية المحلية والأجنبية.

إثنان ومحررون، اجتماعات مجلس الإدارة ولجنة التدقيق الداخلي.

- اجتماعات مجلس الإدارة

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الي ذلك ويدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد عدة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال عام 2024

- اجتماعات لجنة التدقيق

تعقد لجنة التدقيق إجتماعاتها بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك حيث لم يتم خلال عام 2024 اي اجتماع.



تطبيق قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة في بورصة عمان والساحر بموجب

قرار مجلس المفوضين بتاريخ 2009/7/29

تقوم الشركة بتطبيق جميع البنود الأمرة في دليل حوكمة الشركات كما وتقوم بتطبيق معظم البنود الاستراتيجية باستثناء البنود التالية:

- مجلس الإدارة:

رقم المادة	البند	الاسباب
1	يتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة بالاقتراع السري	بما يتوافق واحكام قانون الشركات وبالاقتراع السري
3	يسمى عضو مجلس الإدارة الاعتباري شخص طبيعي لتمثله طيلة مدة المجلس	يتم الاستبدال بسبب إنهاء خدمات تمثيل الشخص أو رغبته أو تغيير عمله بما يتوافق واحكام المادة 136 من قانون الشركات

- عماء ومسؤولاه مجلس الإدارة

رقم المادة	البند	الاسباب
4	وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة	السياسات تحت الإعداد
15	اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	سيتم إستحداث لجنة الترشيحات والمكافآت وتعديل الهيكل التنظيمي للشركة
17	وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها	سيتم إعداد دليل إجراءات قواعد الحوكمة

- اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة

رقم المادة	البند	الاسباب
ب 1	يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت	يتم تفويض رئيس مجلس الإدارة لدراسة اوضاع الموظفين وتقييمهم والتوصية الى المجلس بمكافئتهم
2	يكون تشكيل لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، لا يقل عددهم عن ثلاثة، على ان يكون اثنان منهم من الاعضاء المستقلين وان يترأس اللجنة احدهما	لم يطبق بالنسبة الى لجنة الترشيحات والمكافآت
5	تقدم كل من اللجنتين قراراتهما وتوصياتهما الى مجلس الإدارة وتقريرا حول اعمالها الى اجتماع الهيئة العامة للعادي للشركة	تقوم لجنة التدقيق بتقديم توصياتها الى مجلس الإدارة فقط

<p>ب 1</p> <p>لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت وإنما يقوم مجلس الإدارة بمهام هذه اللجنة</p>	<p>تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالمهام التالية:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- التأكد من إستقلالية الاعضاء المستقلين بشكل مستمر. 2- إعداد السياسات الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي 3- تحديد إحتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين واسس اختيارهم. 4- إعداد السياسات الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي. 	
<p>لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت وإنما يقوم مجلس الإدارة بمهام هذه اللجنة</p>	<p>تتمتع لجنة الترشيحات والمكافآت بالصلاحيات التالية:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- طلب اي بيانات او معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق. 2- طلب المشورة القانونية او المالية او الادارية او الفنية من اي مستشار خارجي. 3- طلب حضور اي موظف في الشركة للحصول على اي ايضاحات ضرورية. 	<p>6</p>

- إجتماعات الهيئة العامة

الاسباب	البنود	رقم المادة
<p>يتم توجيه الدعوة حسب نص المادة 145 من قانون الشركات حيث يتم إرسال الدعوة بالبريد العادي قبل 14 يوم من تاريخ الاجتماع</p>	<p>يوجه مجلس الإدارة الدعوة الى كل مساهم لحضور إجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهم قبل 21 يوماً من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع، على ان يتم إعداد الترتيبات والاجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان</p>	<p>3</p>
<p>يتم الإعلان حسب نص المادة 145 من قانون الشركات</p>	<p>يتم الإعلان عن موعد ومكان عقد إجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولومرئين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة</p>	<p>6</p>
<p>يتم إضافة بند اية امور تقترح الهيئة العامة إندراجها على جدول أعمال الاجتماع وبما لا</p>	<p>يتم الالتزام بعدم إدراج اية مواضيع جديدة في الاجتماع غير مدرجة على جدول</p>	<p>4</p>

	أعمال الهيئة العامة المرسل سابقاً للمساهمين	بتعارض مع نص المادة 171 من قانون الشركات.
5	يقوم المساهم الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بإرسال نبذة تعريفية عنه قبل إنتهاء السنة المالية للشركة والتي تسبق السنة التي سيعقد فيها اجتماع الهيئة العامة لانتخاب المجلس	يقوم المساهم بإرسال السيرة الذاتية له بعد انتخابه في مجلس الإدارة.
5	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب بالترشح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.	حيث لا يكون الشخص الراغب بالترشح معروفاً للشركة عند توزيع دعوات اجتماع الهيئة العامة.

- حقوق المساهمين،

رقم المادة	البند	الاسباب
6	الحصول على الارباح السنوية للشركة خلال ثلاثين يوم من صدور قرار الهيئة العامة بتوزيعها	لم يتم توزيع ارباح عن الاعوام السابقة وسيتم الالتزام بها حال توزيع الارباح مستقبلا
8	اللجوء الى وسائل حل النزاعات بالطرق البديلة بما في ذلك الوساطة والتحكيم نتيجة مخالفات التشريعات النافذة او النظام الاساسي للشركة او الخطأ او التقصير او الاهمال في إدارة الشركة او إغشاء المعلومات ذات الطبيعة السرية للشركة	لم تقم إدارة الشركة باللجوء الى اي مما ورد في هذا البند بسبب عدم وجود نزاعات نتيجة مخالفة التشريعات النافذة او النظام الاساسي للشركة او الخطأ او التقصير او الاهمال في إدارة الشركة او إغشاء المعلومات ذات الطبيعة السرية للشركة
12	طلب إجراء تدقيق على أعمال الشركة ودفاترها للمساهمين الذين يملكون 10% من اسهم الشركة	لم يتم طلب من المساهمين بإجراء تدقيق على أعمال الشركة ودفاترها. وسيتم الالتزام بها حسب المادة 275 من قانون الشركات.
13	تتمتع الهيئة العامة بصلاحيات واسعة وخصوصاً صلاحية اتخاذ القرارات التي تؤثر على مستقبل الشركة بشكل مباشر	قرار هيئة عامة غير عادي بما يتوافق واحكام المادة 175

- الاجلج والحدادية،

رقم المادة	البند	الاسباب
1	تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لمبدأة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة	بصدد عمل سياسة الإفصاح وإعتمادها من قبل مجلس الإدارة
4	تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات	العمل قائم على إعداد موقع إلكتروني للشركة

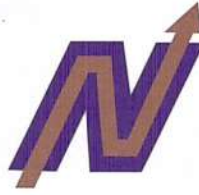
شركة المستثمرون الصناعية والعقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة
كما في 31 كانون الاول 2024

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
26-8	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 2024
- 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 الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في 31 كانون الأول 2024، 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 6 ، 7) ، 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.

فقرة توكيدية

قامت الشركة بتزويد مصفي شركة المجموعة المتحدة القابضة بقرار تنفيذ الدعوى المقامة بمواجهتها و بقيمة اصل الدين 2,973,994 دينار (ايضاح 6 د)، ، 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.

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".

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 2024

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.

ومن أهم إجراءات التدقيق التي قمنا بها:

تتضمن إجراءات التدقيق تقييم الإجراءات الداخلية حول تحديد هذه الالتزامات 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 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 أخطاء 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.

مسؤولية المدقق حول القوائم 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 ستمكننا 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 يشمل 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 المستثمرون الصناعية و العقارية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2024

- 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 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 زدونا 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 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 متوقعة 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

نبيل محمد عبيدات
اجازة رقم 877

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
12 آذار 2025



شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2024

2023	2024	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		الموجودات
			<u>الموجودات المتداولة</u>
36,257,853	36,257,853	6	الذمم المدينة - بالصافي
3,311,213	3,311,213	7	شيكات مستحقة - بالصافي
27,372	37,227	8	الحسابات المدينة المتنوعة
73,620	377,953	9	النقد في الصندوق و لدى البنوك
610,192	39,388	10	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
40,280,250	40,023,634		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
2,468,415	2,407,282	11	الممتلكات والمعدات - بالصافي
2,468,415	2,407,282		مجموع الموجودات غير المتداولة
42,748,665	42,430,916		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات و حقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
5,180,975	5,180,975	12	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
-	-	13	مخصص ضريبة الدخل
181,391	58,673	14	الحسابات الدائنة المتنوعة
5,362,366	5,239,648		مجموع المطلوبات المتداولة
			<u>حقوق الملكية</u>
30,000,000	30,000,000	15	رأس المال
54,284	54,284	15	الاحتياطي الاجباري
7,332,015	7,136,984	15	الارباح المدورة
37,386,299	37,191,268		مجموع حقوق الملكية
42,748,665	42,430,916		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (26) 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 2024

2023	2024	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			<u>الاييرادات</u>
38,291	-		ارباح محققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
-	46,103		أرباح موزعة
20	-		الاييرادات الاخرى
38,311	46,103		مجموع الايرادات
(262,522)	(179,066)	16	المصاريف الادارية والعمومية
-	(34,417)		(خسائر) محققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
(5,391)	-		(خسائر) غير محققة من موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
(61,131)	(61,131)	11	الاستهلاكات
(290,733)	(228,511)		(خسارة) السنة
(290,733)	(228,511)		مجموع (الخسارة) الشاملة للسنة
			<u>يضاف : بنود الدخل الشامل الاخر</u>
-	33,480		ارباح غير محققة من موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
(290,733)	(195,031)		مجموع (الخسارة الشاملة) للسنة
فلس / دينار	فلس / دينار		
(0.010)	(0.008)	17	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (26) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها.

الارباح المدورة						البيان
المجموع	مجموع الارباح المدورة	الارباح غير المتحققة *	الارباح المتحققة	الاحتياطي الاجباري	رأس المال	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2024						
37,386,299	7,332,015	23,828	7,308,187	54,284.00	30,000,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2024
(228,511)	(228,511)	-	(228,511)	-	-	(خسارة) السنة
33,480	33,480	33,480	-	-	-	ارباح غير محققة من موجودات مالية
						من خلال قائمة الدخل
(195,031)	(195,031)	33,480	(228,511)	-	-	مجموع (الخسارة) الشاملة
<u>37,191,268</u>	<u>7,136,984</u>	<u>57,308</u>	<u>7,079,676</u>	<u>54,284</u>	<u>30,000,000</u>	الرصيد في 31 كانون الاول 2024
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023						
37,677,032	7,622,748	23,828.00	7,598,920	54,284.00	30,000,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2023
(290,733)	(290,733)	-	(290,733)	-	-	(خسارة) السنة
(290,733)	(290,733)	-	(290,733)	-	-	مجموع (الخسارة) الشاملة
<u>37,386,299</u>	<u>7,332,015</u>	<u>23,828</u>	<u>7,308,187</u>	<u>54,284</u>	<u>30,000,000</u>	الرصيد في 31 كانون الاول 2023

* وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية فإنه يحظر التصرف برصيد الأرباح غير المتحققة بالتوزيع على مساهمي الشركة أو الرسملة أو اطفاء خسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى .

** 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 الأرباح المدورة ، كما يحظر التصرف بهذا الرصيد.

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (26) 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 2024

2023	2024	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>
(289,533)	(228,511)		(خسارة) السنة
(38,291)	34,417		(ارباح) محققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
61,132	61,132	11	الاستهلاكات
(266,692)	(132,962)		(الخسارة) الربح التشغيلي قبل التغير في رأس المال العامل
			<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
234,136	-		الذمم المدينة
6,530	(9,855)		الحسابات المدينة المتنوعة
			<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
(193,798)	(122,718)		الحسابات الدائنة المتنوعة
(219,824)	(265,535)		صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			<u>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</u>
131,313	569,868		موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
131,313	569,868		صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية
(88,511)	304,333		صافي الزيادة (النقص) في رصيد النقد
162,131	73,620		النقد في الصندوق و لدى البنوك بداية السنة
73,620	377,953		النقد في الصندوق و لدى البنوك نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (26) تشكل جزءًا 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 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 12 آذار 2025 وتتطلب 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

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

القيمة الدفترية للاستثمار	دينار اردني	نسبة التملك بالمائة	رأس المال	كيان الشركة	السيطرة / التملك / تاريخ التملك	الشركة
678	دينار اردني	100	5,000	م-م	1 آب 2023	شركة المشتى لانشطة الخدمات المالية

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

نتائج اعمال الفترة	دينار اردني	الإيرادات	المطلوبات	الموجودات	الشركة
(4,322)	دينار اردني	73,556	دينار اردني	دينار اردني	شركة المشتى لانشطة الخدمات المالية
			420,122	420,800	

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 فعليا 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 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 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 .

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 واوقاتها . 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 لللائحة 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 للسنة تتفق مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023:

المعايير الجديدة و التعديلات و التفسيرات الصادرة :

تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2024 .

- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض القوائم المالية - تصنيف المطلوبات متداولة او غير متداولة .
- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض القوائم المالية - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات .
- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 - قائمة التدفقات النقدية والمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية الدولية 7 الأدوات المالية .
- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 - عقود الايجار - التزامات الايجار في البيع واعدة الاستئجار .
- * المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية إس 1 - المتطلبات العامة للافصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة.
- * المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية إس 1 - الافصاحات المتعلقة بالمناخ.
- * 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 , ولم يحدد تاريخ السريان بعد , يسمح بالتطبيق المبكر .

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

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، مخصومة عند تقدير سعر الفائدة الاصيلي. 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

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 وفقاً للقانون رقم 38 لسنة 2018، وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في قائمة الدخل الموحدة ، حيث ان الارباح المعلنة تشمل ايرادات غير خاضعة للضريبة او مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة او الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً او بنود ليست خاضعة او مقبولة للتزليل 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 اساس 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 فعلياً مؤكداً 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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

6- الذمم المدينة - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024
دينار اردني	دينار اردني
9,672,165	9,672,165
7,867	7,867
23,571,213	23,571,213
2,973,994	2,973,994
1,185,593	1,185,593
37,410,832	37,410,832
(1,152,979)	(1,152,979)
36,257,853	36,257,853

شركة مجمع الشرق الاوسط (5 ب)

امانة عمان الكبرى

شركة المستثمرون العرب المتحدون (5 ج)

شركة المجموعة المتحدة القابضة (5 د)

نبيل يوسف بركات (5 هـ)

المجموع

ينزل : الخسائر الائتمانية المتوقعة (5 و)

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 البشارت 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 9,065,260/2018/341 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 أموال شركة مجمع الشرق الاوسط المنقولة و غير المنقولة بحدود المبلغ المحكوم به لصالح شركة المستثمرون الصناعية والعقارية، 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 والعقارية 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 والعقارية 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 و لاتزال قيد التنفيذ .

ج- قامت الشركة خلال الاعوام 2009 و 2010 و 2011 بـ "هن" عدد من قطع الاراضي المملوكة للشركة وذلك تأمين لتيون شركة المستثمرون العرب المتحدون تامين لتيون شركات اخرى بطلب من شرمه المستثمرون العرب ا لمتحدون وقد تم ملاحقة هذه التصرفات وعدد من اشخاص الادارات السابقة لكل من الشركة وشركة المستثمرون العرب المتحدون . وهي موضوع القضية الجنائية رقم 1341/2022

د- 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 .

هـ- 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 الف دينار، و قد صدر قرار المحكمة بالزام الشركة بدفع مبلغ 1,175,000 دينار اردني سدد المبلغ بموجب القضية التنفيذية رقم 1173/ب/2020

وقامت الشركة بتسجيل طلب اعادة محاكمة رقم 4378/2024 لاعادة المحاكمة بالقرار الصادر في الدعوى رقم 1866/2011 وصدر قرار يتضمن قبول طلب اعادة المحاكمة واعتبار القرار الصادر بالدعوى البدائية الحقوقية رقم 1866/2011 لاغيا.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

7- شيكات مستحقة - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
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
11,473,213	11,473,213	المجموع
(8,162,000)	(8,162,000)	ينزل : الخسائر الائتمانية المتوقعة (6 ج)
3,311,213	3,311,213	الصافي

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 .

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 و العقارية) لها حقوق أكثر من 19 مليون دينار في ذمة المدعية (شركة العرب للتنمية العقارية) وقد تم الحكم لمصلحة الشركة بهذه القيمة بموجب القرار الصادر في الدعوى البدائية الحقوقية رقم 226/2023 وهي قيد التنفيذ.

ج- 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:

2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
15,525	15,525	تأمينات مستردة
6,398	7,897	أمانات مختلفة
5,449	13,805	مصاريف مدفوعة مقدماً
27,372	37,227	المجموع

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

9- النقد في الصندوق و لدى البنوك
يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024
دينار اردني	دينار اردني
1,537	-
6,000	-
66,083	377,953
<u>73,620</u>	<u>377,953</u>

النقد في الصندوق
الشيكات في الصندوق
النقد لدى البنوك / حسابات جارية
المجموع

10- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024
دينار اردني	دينار اردني
610,192	39,388
<u>610,192</u>	<u>39,388</u>

داخل الأردن
الشركات المساهمة العامة المحدودة (مدرجة)
محفظة الموجودات المالية
القيمة العادلة

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
574,264	1,288	1,101	20,500	551,375	-
61,132	492	304	-	60,336	-
635,396	1,780	1,405	20,500	611,711	-
2,407,282	1,276	903	-	2,332,421	72,682
2,468,414	1,768	1,207	-	2,392,757	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 2024

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2023

* تتمثل أراضي الشركة في قطعة أرض رقم 48 حوض رقم 16 الطاهر من أراضي 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 الأوراق 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 2024.

12- شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024
دينار اردني	دينار اردني
5,166,665	5,166,665
14,310	14,310
5,180,975	5,180,975

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 مبدنيا 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 المطلقة 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 غاييبا 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 اي 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 بصدر قرار حديث يقضي بنقض القرار المميز واعادتها لمحكمة التمييز للنظر بالدعوى من قبل محكمة الاستئناف حيث علمنا بصدر قرار للسير بالدعوى وعدم اجابة طلب وقف السير و قد 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 الصناعيه والعقاريه 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
تم الحصول على مخالصة و براءة ذمة من دائرة ضريبة الدخل و المبيعات للسنوات من 1997 حتى 2021 تم تقديم كشف التقدير الذاتي لعام 2022 و 2023 ولم تراجع بعد .

14- الحسابات الدائنة المتنوعة
يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024
دينار اردني	دينار اردني
159,814	36,000
-	560
657	583
19,994	19,994
926	926
-	610
181,391	58,673

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 الاحتياطيات 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:

2023	2023
دينار اردني	دينار اردني
7,622,748	7,332,015
(290,733)	(195,031)
7,332,015	7,136,984

الرصيد في بداية السنة
ربح (خسارة) السنة
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 :

2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
144,380	49,920	اتعاب مهنية
3,147	25,089	رسوم و رخص و اشتراكات
31,200	31,200	الرواتب و الاجور
4,446	4,446	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
8,500	8,500	ايجارات
344	472	قرطاسية و مطبوعات
1,049	1,361	كهرباء
935	1,088	بريد و اتصالات
1,902	2,977	ضيافة و نظافة
110	119	صيانة
34,536	23,261	رسوم قضايا
1,973	633	متفرقة
30,000	30,000	تنقلات أعضاء مجلس الادارة
<u>262,522</u>	<u>179,066</u>	المجموع

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

يتألف هذا البند مما يلي :

2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
(290,733)	(228,511)	(خسارة) السنة - دينار
30,000,000	30,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم - سهم
<u>(0.010)</u>	<u>(0.008)</u>	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

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:

2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
65,646	65,646	رواتب ومنافع اخرى

أ. القضايا المقامة من الغير بمواجهة الشركة

* اقامت شركة تعمير للاستثمارات الدعوى البدائية الحقوقية رقم (3660/2012) للمطالبة بشيكات بنكية بقيمة (4 مليون و 833 الف و 333 دينار) واحتصلت على قرار حكم غيابي بمواجهة شركة المستثمرون الصناعية والعقارية بالإضافة الى الرسوم ومصاريف واتعاب المحاماة والفائدة القانونية من تاريخ عرض الشيكات وحتى السداد التام ، بادرت شركة المستثمرون الصناعية والعقارية بتقديم استئناف على قرار الحكم قيد بالرقم 22960/2019 وقيدت برقم الاستئناف بعد النقض (13200/2022) وقد صدر قرار برد الاستئناف وقد تم تقديم تمييز على قرار الحكم وصدر قرار برد التمييز والدعوى منفذة لدى دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان .

* الدعوى رقم (2591/2016) بداية حقوق عمان مقامة من قبل المدعية بورصة عمان للمطالبة بقيمة 54000 دينار حيث تم استئناف القرار الصادر بمثابة الوجهي بحق الشركة ووقف إجراءات التنفيذ ولا تزال قيد النظر امام محكمة الاستئناف بالرقم الاستئنافي 13464/2022 .

* الدعوى البدائية الحقوقية رقم 1808/2021 بداية حقوق عمان وموضوعها مطالبة مالية بقيمة 1 مليون و 175 الف دينار من قبل المدعي نبيل بركات وموضوعها مطالبة بفوائد قانونية حيث صدر حكم يتضمن الزام الشركة بالفائدة على ضوء الدفعات وقد صدر قرار عن محكمة الاستئناف بقبول الاستئناف المقدم من قبل الشركة وتعديل قيمة المبالغ المحكوم بها ورد الاستئناف المقدم من المدعي وتم تقديم تمييز من طرفي الدعوى على قرار محكمة الاستئناف ولا تزال لدى محكمة التمييز .

* الدعوى البدائية الحقوقية رقم 6072/2022 المقامة من قبل مجمع الشرق الأوسط حيث علمت الشركة بوجود هذه الدعوى والتي تبين انها مقيدة منذ عام 2020 وقد صدر قرار بتاريخ 30/11/2023 قرار برد الدعوى وتقدمت الشركة المدعية باستئناف ولا تزال قيد النظر لدى محكمة الاستئناف .

* اقامت شركة تعمير للاستثمارات الدعوى البدائية الحقوقية رقم 13695/2024 للمطالبة بمبلغ 180,000 دينار ولا تزال الدعوى قيد النظر لدى محكمة بداية حقوق عمان .

* الدعاوى الصلحية الحقوقية ذوات الارقام 9412/2011 (قيد التنفيذ بالرقم 8579/2011ص دائرة تنفيذ عمان) مطالبة مالية بقيمة 5,800 دينار والدعوى الصلحية الحقوقية رقم 1674/2012 (قيد التنفيذ بالرقم 14743/2013ص دائرة تنفيذ عمان) وموضوعها مطالبة مالية بقيمة 5,500 دينار وهذه الدعاوى قيد التسوية ولا يوجد بها تحديثات حسب علمنا حتى تاريخه .

* الدعوى التنفيذية رقم 101/2014 دائرة تنفيذ الجيزة من المحكوم له علاء مؤنس مطالبة بسند تنفيذي بقيمة 95000 دينار تتعلق بحقوق عمالية وهي قيد التسوية وتم تسديد جزء من المستحقات حسب قيود الشركة.

ب. القضايا المقامة من الشركة بمواجهة الغير

* الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2309/2018 المقامة بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية وبشار الزعبي والمقيدة بعد الفسخ بالرقم 10784/2023 حيث صدر قرار بالزام شركة العرب للتنمية العقارية وهيتم الدحلة بالمبلغ المدعى به والبالغ 669063 ورد الدعوى عن بشار الزعبي علما ان كل من شركة العرب و هيتم الدحلة تقدم باستئناف وصدر قرار برد الاستئناف وتقدم كل من هيتم الدحلة وشركة العرب بتمييز على القرار ولا تزال لدى محكمة التمييز .

* الدعوى البدائية الحقوقية رقم 3095/2019 وأصبحت مسجلة بالرقم 7459/2020 محكمة بداية حقوق عمان حيث اقامتها الشركة بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية و بشار الزعبي و هيتم الدحلة و عماد عبد الهادي للمطالبة بمبلغ 13 مليون و 546 الف و 382 دينار وقد صدر قرار بالزام كل من شركة العرب للتنمية العقارية ورد الدعوى عن باقي المدعى عليهم وصدق القرار من محكمة التمييز واصبح قطعيا بمواجهة شركة العرب .

* تقدمت الشركة بشكوى امام مدعي عام عمان بالرقم 10558/2019 المضمومه الى ملف التحقيق رقم 282/2019 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 اتهم شملت العديد من المخالفات والتجاوزات التي تشكل جرائم اقتصادية وقد احيله في منتصف شهر 12/2022 الى محكمة جنايات عمان بالرقم 1341/2022 ولا تزال قيد النظر وحتى تاريخ 30/9/2024 كانت لدى محكمة الاستئناف ومتابعة حاليا من مكتب الأستاذ يوسف الحاج حسن حيث تم تقديم ادعاء بالحق الشخصي عن الشركة ولن تظهر هذه الدعوى ضمنا. تقاريرنا اللاحقه .

* اقامت الشركة الدعوى البدائية الحقوقية رقم 3393/2020 امام محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة شركة تعمير للاستثمارات وموضوعها منع مطالبة بقيمة شيكات بمبلغ (4 مليون و 833 الف و 333 دينار) وصدر قرار من محكمة الدرجة الاولى يقضي بمنع المطالبة وحيث تقدمت المدعى عليها شركة تعمير للاستثمارات باستئناف فقد صدر قرار بفسخ القرار ورد دعوى المدعية شركة المستثمرون الصناعية والعقارية بموجب قرار الاستئناف رقم 12062/2023 وتم تقديم تمييز على قرار الحكم الاستئنافي وصدر قرار بقبول التمييز واعيدت الى محكمة الاستئناف ولا تزال قيد النظر لدى محكمة الاستئناف .

* تقدمت الشركة بالشكوى الصلحية الجزائية رقم 875/2021 بمواجهة محمد القريوتي و حسن البيطار و امجد قطيشات وموضوعها استثمار الوظيفة وبالاشتراك حيث قررت محكمة الصلح إحالة الشكوى الى مدعي عام عمان لاحتالها الى محكمة جنايات عمان حيث صدر قرار بإعلان عدم مسؤوليتهم عن الجرم المسند اليهم حيث تم تقديم استئناف من قبل النيابة العامة وقيد الاستئناف بالرقم 9491/2024 وصدر قرار برد الاستئناف وتم تقديم تمييز من النيابة العامة ولا تزال لدى محكمة التمييز حتى تاريخه .

* تقدمت الشركة بالشكوى الصلحية الجزائية رقم 135/2021 بمواجهة حسن البيطار و امجد قطيشات وموضوعها استثمار الوظيفة وبالاشتراك وقد صدر قرار بإعلان عدم مسؤولية المشتكى عليهم واؤيد القرار استئنفا وتم تقديم تمييز حيث صدر قرار يتضمن نقض القرار المستأنف وإعادة الأوراق الى محكمة الاستئناف وصدر قرار بالادانة وتم تقديم تمييز عليها ولا تزال قيد النظر امام محكمة التمييز

* اقامت الشركة الدعوى البدائية الحقوقية رقم 226/2023 بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية للمطالبة بقيمة 19 مليون و 500 الف دينار بالاستناد الى الخبرة التي جرت في دعوى منع المطالبة المقامة من قبل شركة العرب للتنمية العقارية رقم 988/2020 علما ان هذه المطالبة شاملة لقيمة الشيكات وقد صدر قرار لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية بالزام شركة العرب بمبلغ 19 مليون و 500 الف دينار وقيدت كدعوى تنفيذية بالرقم 5894/2024 ولا تزال قيد التنفيذ

* اقامت الشركة الدعوى البدائية الحقوقية رقم 1691/2023 بمواجهة شركة تعمير للاستثمارات بالإضافة الى ورثة المرحوم فايز الطراونة وذلك لابطال و/أو فسخ اتفاقية الفسخ والمطالبة بمبلغ 833333 دينار والمطالبة بالاعطال والضرر الذي لحق بالشركة بالاستناد على قرارات الاتهام و الصادرة في الملف التحقيقي رقم 284/2019 مدعي عام مكافحة الفساد حيث صدر قرار بوقف السير بالدعوى وبعد الفسخ اعيدت لمحكمة الدرجة الاولى للسير بالدعوى ولا تزال قيد النظر .

* الدعوى البدائية الحقوقية رقم 873/2014 أمام محكمة بداية حقوق غرب عمان والمقامة بمواجهة شركة المتحدة القابضة وشركة ميلوز والتي موضوعها مطالبة بقيمة كمبيالات بمبلغ أربعة مليون والمطالبة بالرسوم والبالغة 13235 دينار والحجز التحفظي وقد تم إصدار قرار بإلقاء الحجز التحفظي على المدين وقد صدر قرار لمصلحة الشركة بالحكم بمبلغ (4 ملايين دينار) واصبح القرار قطعي وعلى ضوء ان المحكم عليها تحت التصفية تم تزويد المصنف بالمطالبة

* الدعوى البدائية الحقوقية رقم 341/2018 المقامة بمواجهة شركة مجمع الشرق الاوسط للصناعات الهندسية لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان اقامت الشركة دعوى في عام 2018 للمطالبة بمبلغ (9 مليون و 65 الف و 260 دينار مع الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية) حيث صدر قرار بالزام المدعى عليها بمبلغ (9 مليون و 65 الف و 260 دينار مع الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية) واكتسب الحكم الدرجة القطعية ، و تم تسجيل دعوى تنفيذية الرقم 2523/2022 لدى دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان / قسم غرب عمان لغايات التنفيذ على أموال المحكوم عليها وتحصيل حقوق الشركة و صدر قرار بالحجز التنفيذي على أموال الشركة ولا تزال قيد التنفيذ .

* تقدمت الشركة بادعاء بالحق الشخصي بمواجهة هيثم الدحلة ومحمد القريوتي وآخرون في الدعوى الجنائية رقم 1341/2022

يتضمن المطالبة بالعتل والضرر الذي لحق بالشركة نتيجة تصرفات المدعى عليهم بالحق الشخصي وفق تقدير الخبراء بالإضافة الى مطالبتها بابطال سندات الرهن موضوع الدعوى الجنائية ولا تزال قيد النظر

اقامت الشركة الدعوى البدائية الحقوقية رقم 1738/2023 بمواجهة ورثة المرحوم فايز الطراونة وذلك للمطالبة بالتعويض عن العطل والضرر والمطالبة بقيمة الأراضي 77 و 79 جنوب عمان وفق تقدير الخبراء بالاستناد على قرارات الاتهام و الصادرة في الملف التحقيقي رقم 284/2019 مدعي عام مكافحة الفساد وقد صدر قرار وقف السير بالدعوى لحين البت بالدعوى رقم 1341/2022 وتم تقديم استئناف على قرار المحكمة ، لا تزال لدى محكمة الاستئناف .

* اقامت الشركة الدعوى البدائية الحقوقية رقم 1718/2023 بمواجهة ورثة المرحوم فايز الطراونة وذلك للمطالبة بالتعويض عن العطل والضرر والمطالبة بقيمة الأراضي 86 و 87 جنوب عمان وفق تقدير الخبراء بالاستناد على قرارات الاتهام و الصادرة في الملف التحقيقي رقم 284/2019 مدعي عام مكافحة الفساد وقد صدر قرار وقف السير بالدعوى لحين البت بالدعوى رقم 1341/2022 وتم تقديم استئناف على قرار المحكمة وكانت ، لا تزال لدى محكمة الاستئناف.

* طلب إعادة المحاكمة رقم 4378/2023 حيث قامت الشركة بتسجيل طلب لاعادة المحاكمة بالقرار الصادر في الدعوى رقم 1866/2011 صدر قرار يتضمن قبول طلب اعادة المحاكمة واعتبار القرار الصادر بالدعوى البدائية الحقوقية رقم 1866/2011 لاغيا .

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

20- 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.

2024				
النشاط الرئيس	اسهم	اخرى	الاجمالي	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
-	46,103	-	46,103	الايرادات
42,013,575	39,388	377,953	42,430,916	<u>الموجودات والمطلوبات</u>
-	-	5,239,648	5,239,648	الموجودات
-	-	-	-	المطلوبات
-	-	61,132	61,132	<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>
-	-	-	-	الاستهلاكات
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

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

2024			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
37,227	-	37,227	الحسابات المدينة المتنوعة
377,953	-	377,953	النقد في الصندوق و لدى البنوك
39,388	-	39,388	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
40,023,634	-	40,023,634	مجموع الموجودات المتداولة
2,407,282	2,404,282	-	الموجودات غير المتداولة
2,407,282	2,404,282	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
42,430,916	2,404,282	40,023,634	مجموع الموجودات غير المتداولة
5,180,975	-	5,180,975	مجموع الموجودات
-	-	-	المطلوبات المتداولة
58,673	-	58,673	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
5,239,648	-	5,239,648	مخصص ضريبة الدخل
37,191,268	2,404,282	34,783,986	الحسابات الدائنة المتنوعة
			مجموع المطلوبات المتداولة
			الصافي

2023			الموجودات
المجموع	اكثر 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
40,280,251	-	40,280,251	مجموع الموجودات المتداولة
2,407,283	2,407,283	-	الموجودات غير المتداولة
2,468,415	2,407,283	61,132	الممتلكات والمعدات - بالصافي
42,748,666	2,407,283	40,341,383	مجموع الموجودات غير المتداولة
5,180,975	-	5,180,975	مجموع الموجودات
-	-	-	المطلوبات المتداولة
181,391	-	181,391	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
5,362,366	-	5,362,366	مخصص ضريبة الدخل
37,386,299	2,407,283	34,979,017	الحسابات الدائنة المتنوعة
			مجموع المطلوبات المتداولة
			الصافي

22- 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 تتجم عن تخلف او عجز المدينون والاطراف الاخرين 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 2024 على اساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية واسعار الفائدة السوقية الحالية :

2024			
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
58,673	-	-	58,673
5,239,648	-	3,000	5,236,648

شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
الحسابات الدائنة المتنوعة
المجموع

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
5,362,366	-	3,000	5,359,366

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 موازنة استحقاقات الموجودات المالية مع المطلوبات المالية .

ان السيولة في الشركة كما بتاريخ القوائم المالية كما يلي :

2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
40,280,250	40,023,634	الموجودات المتداولة
(5,362,366)	(5,239,648)	المطلوبات المتداولة
<u>34,917,884</u>	<u>34,783,986</u>	رأس المال العامل

ان ادارة الشركة توفر الموارد المالية عند الحاجة و من خلال انشطتها المختلفة و تحصيل ذممها و قضايها، 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 .

الأحداث اللاحقة -23

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

ادارة رأس المال -24

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 2024 مقابل 37,677,032 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2023.

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

25- تقرير مدقق الحسابات المستقل لعام 2023

ورد بتقرير مدقق الحسابات المستقل لعام 2023 الصادر بتاريخ 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 6، 7) ، علماً بأن الشركة قد قامت برفع دعاوى قضائية بمواجهة اصحاب تلك الذمم و الشيكات تم بيانها ضمن ردود المحامين المستلمة و ايضاحات القوائم المالية.

26- ارقام المقارنة

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