

شركة المستثمرين الصناعية والعقارية
المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي لمجلس الإدارة والقوائم المالية المنتهية
في 31 كانون الأول من العام 2025

المحتويات

رقم الصفحة

الموضوع

- أعضاء مجلس الإدارة
- كلمة رئيس مجلس الإدارة
- تقرير مجلس الإدارة عن عام 2025
- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
- القوائم المالية لعام 2025
- إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية كما في 31 كانون الاول 2025
- قرارات مجلس الإدارة

مجلس إدارة الشركة الحالي

رئيس مجلس إدارة شركة مستثمرون الصناعية والعقارية

السيد يزن عدنان صالح الكيلاني اعتباراً من 2022/3/31

نائب الرئيس

- السيد هادي ياسر محي الدين ابو السعود / اعتباراً من 2025/01/07

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 محمد طه / اعتباراً من 2022/3/31

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الافاضل

السلام عليكم ورحمة الله ،،،،،

بأسي وبأسم اعضاء مجلس الادارة يسعدني ان ارحب بكم وان اعرض على هيئتكم الموقرة التقرير السنوي لشركتكم متضمناً انجازاتها وتطلعاتها المستقبلية بالاضافة الى البيانات المالية لسنة المنتهية في 2025/12/31

حضرات السادة المساهمين ،،،،،

لقد قمنا في عام 2025 في التركيز على متابعة القضايا التي قامت بها الشركة بتسجيلها خلال الاعوام السابقة وذلك لتحصيل حقوق الشركة وهذا وقد قدمت ادارة الشركة بإقامة دعاوى جديدة جزائية وحقوقية أيضاً خلال العام الماضي ومتابعتها وذلك إصراراً منا ومن خلال قضاة العادل لتحقيق العدالة ومحاولة استرجاع اموال الشركة .

هذا ولا تزال نظرتنا المستقبلية لادارة الشركة ايجابية بي متابعة خطة التوسع من خلال القيام بأعمال التأجير التمويلي بعد اخذ التراخيص المناسبة ، وبأذن الله سوف تقوم الشركة وعند تحصيل الاموال المنقولة والغير منقولة بدراسة امكانية استثمار هذه الاموال في عدة مجالات منها الاستثمار هذه الاموال في عدة مجالات في سوق عمان وايضاً دراسة اعادة احياء تجرية مدينة المشتى الصناعية

السادة المساهمين الكرام ،،،،،

ان ادارة شركتكم متفائلة بالعام 2026 حيث أننا نتوقع أن يتم الفصل في بعض القضايا والتي يمكن ان يكون لها اثر ايجابي من حيث الوضع المالي للشركة .

وفي الختام أقدم لكم بأسي وبأسم الاعضاء مجلس الادارة بالشكر والتقدير لدعمكم الدائم للمجلس وادارة الشركة .

رئيس مجلس الادارة

يزن عدنان الكيلاني



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 العشرين، و المتضمن نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها والقوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025. كما يُبرز هذا التقرير أهم تطلعات الشركة المستقبلية للاعوام القادمة، وذلك عملاً بأحكام المادة (169) من قانون الشركات وحسب تعليمات الإفصاح بموجب قانون الأوراق المالية رقم 76 لسنة 2002.

أولاً: نشاط الشركة ومشاريعها

- 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 -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: الشركات التابعة للشركة الأم

شركة المشتى لانشطة الخدمات المالية خ.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:

تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة المستثمرون الصناعية والعقاري

ثالثاً: أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم

السيد يزن عدنان صالح الكيلاني

- رئيس مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية: 31/03/2022
- تاريخ الميلاد: 17/06/1972
- 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 جمعية حماية الاصناف الاردنية
- عضو مجلس ادارة شركة وادي الشتا للاستثمارات السياحية

السيد هادي ياسر ابو السعود

- نائب رئيس مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية 2025/1/07
- تاريخ الميلاد 1973/11/28
- الشهادات العلمية وسنة التخرج:
- بكالوريوس مالية ومصرفية / جامعة عمان الاهلية / 1996
- عضو مجلس ادارة شركة وادي الشتا للاستثمارات السياحية

السيد الدكتور محمد السوقي الطاق

- عضو مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية: 31/03/2022
- تاريخ الميلاد: 10/12/1949
- الشهادات العلمية وسنة التخرج:
- بكالوريوس في تخصص الطب والجراحة عام 1978

السيد هاني ياسر أبو السعود

- عضو مجلس ادارة
- تاريخ التعيين: 31/03/2022
- تاريخ الميلاد: 01/01/1967
- الشهادات العلمية وسنة التخرج:
- بكالوريوس ادارة اعمال /بريطانيا عام 1978

السيدة سوزان فريد طه

- عضو مجلس الادارة
- تاريخ التعيين: 31/03/2022
- تاريخ الميلاد: 31/08/1979
- الشهادات العلمية وسنة التخرج: ماجستير في تخصص القانون 2014

وأخيراً: كبار مالكي الأسهم ومحدد الأسهم المملوكة من قبلهم:

كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون الأول 2025

الرقم	الاسم	عدد الاسهم كما في 31 كانون الأول 2024	عدد الاسهم كما في 31 كانون الأول 2025	النسبة لسنة 2024	النسبة لسنة 2025
1	شركة القرمزية لشراء وبيع العقارات الخاصة	6,836,828	6,796,703	22.78%	22.76%

خامساً: الوضع التنافسي للشركة:

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 الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها

المزايا والإعفاءات الممنوحة للمدن الصناعية الخاصة.

ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها والتي لها أثر مادي على عمل الشركة

أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

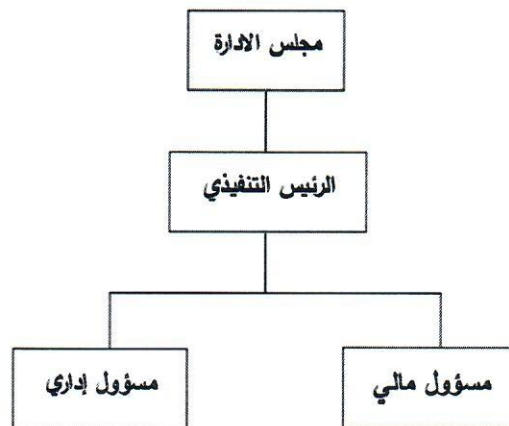
- يتمتع مطورو المدن الصناعية المؤهلة بالمزايا والإعفاءات التي تُمنح للمدن الصناعية العامة، وذلك

بموجب قرار رئاسة الوزراء رقم (3482) بتاريخ 23 تشرين الثاني 2004.

- تتمتع مشتريات الشركات القائمة في المناطق الصناعية المؤهلة بإعفاء من ضريبة المبيعات المستحقة

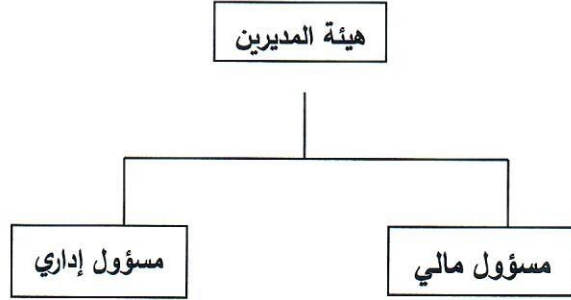
عليها، وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (1987) بتاريخ 16 حزيران 2004

تاسعاً: 1. الهيكل التنظيمي للشركة



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

الميكمل التنظيمي للشركة التابعة (شركة المشتري لانشطة الخدمات المالية)



2. عدد موظفي الشركة ومؤهلاتهم العلمية

بلغ عدد العاملين في الشركة ثلاثة موظفين، كما هو بتاريخ 31 كانون الأول 2025، وفيما يلي بيان بالتصنيف والمؤهل العلمي لكل منهم:

المؤهل العلمي	العدد
بكالوريوس	2
توجيهي	0

3. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة خلال عام 2025

لا يوجد أي برامج تأهيل أو تدريب لموظفي الشركة خلال عام 2025

مباشراً: 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 ذممها من بيع الأراضي.

خامس: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال عام 2025:

- 1- تعمل على إعادة هيكلة إنتراماتها من خلال جدولة وتسديد إنتراماتها بما ينعكس إيجاباً على مركزها المالي.
- 2- تم ضبط المصاريف الادارية والعمومية للشركة.

ثاني: الأثر المالي للعمليات غير المتكررة التي حدثت خلال عام 2025 ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة:

لا يوجد أي أثر مالي للعمليات غير المتكررة خلال عام 2025

ثالث عشر: المصلحة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق 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
2025	(4,735,404)-	-	32,455,864	0.14

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال عام 2024 المؤشرات المالية:

1- بيان الدخل:

حققت الشركة خلال عام 2025 خسائر صافية بمبلغ 4,735,404 دينار مقارنة بخسائر بلغت 195,031 دينار عن عام 2024. ويعود سبب الخسارة الى الاعتراف بمطالبات صدر بها حكم حقوقي لمصلحة شركة تعمير للاستثمارات ذات المسؤولية المحدودة ، علماً بأن هناك قضية جنائية منظورة امام محكمة جنايات عمان ضد لشركة المذكورة واخرون بخصوص الشيكات موضوع القضايا الحقوقية التي تم الاعتراف بقيمة مطالباتها .

بلغت الحصة الاساسية والمخفضة للسهم من أرباح السنة مبلغ (0.158) فلس مقارنة مع عام 2024 مبلغ (0.08) فلس.

2- الميزانية العمومية:

- نقص إجمالي الموجودات لعام 2025 (230,359) ألف دينار ما نسبته (0.545%) لتصل إجمالي الموجودات بمبلغ 42,200,557 مليون دينار.

-ارتفاع إجمالي المطلوبات لعام 2025 الى مبلغ 9,744,693 دينار مقارنة بمبلغ 5,362,366 دينار لعام 2024.

- انخفاض صافي حقوق المساهمين بما نسبته 14.59% مقارنة مع العام السابق.

3- النسب المالية

النسب المالية	2025	2024	2023	2022
حقوق المساهمين الى الموجودات	0.76	0.87	0.87	0.87
المطلوبات المتداولة الى حقوق المساهمين	0.30	0.14	0.14	0.14
القيمة الدفترية للسهم الواحد (دينار / فلس)	1.08	1.23	1.24	1.25
عائد السهم (دينار / فلس)	0.158	0.008	0.010	0.018
نسبة السيولة	4.08	7.6	7.5	7.3

خامس عشر: 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 أيضاً في الحفاظ على بقاء بيئة العمل خالية من الأخطار المهنية لا سيما تلك التي يمكن تجنبها عن طريق استخدام أجهزة حديثة تطبيق معايير عالية تضمن سلامة العمال وعدم تعرضهم لمخاطر صحية.

سادس عشر: التطويرات المستقبلية العامة والخطة المستقبلية للشركة :

من أولويات الشركة للعوام القادمة متابعة تحصيل الذمم المدينة و إتخاذ الاجراءات اللازمة للمحافظة على حقوق وأموال الشركة.

-تسديد الالتزامات المترتبة على الشركة، وإستكمال إعادة جدولة إلتزاماتها المالية المترتبة عليها.

مراجع محشر: أتعاب التدقيق:

يتولى تدقيق بيانات الشركة المالية السادة شركة عبيدات وصالح حيث بلغت أتعابهم السنوية لعام 2025 مبلغ 4,500 دينار أردني شاملة للضريبة العامة على المبيعات ولا يتقاضى اي اتعاب عن الشركة التابعة.

ثأمن محشر:

1. محدد الأسهم التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة كما هي 31 كانون الأول 2025 :

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في		الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
			31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
يزن عدنان الكيلاني	رئيس مجلس الادارة	اردني	530,000	528,000	
هادي ياسر ابو السعود	نائب رئيس مجلس الادارة	اردني	940,000	945,000	
محمد السوقي الطاق	عضو	اردني	807,017	760,000	
هاني ياسر ابو سعود	عضو	اردني	140,000	140,000	
سوزان فريد طه	عضو	اردني	23,158	23.358	

2. محدد الأوراق المالية المملوكة من قبل الإدارة العليا التنفيذية:

لا يوجد

3. الأسهم المملوكة من قبل أفراد مجلس الإدارة وأقارب الإدارة العليا التنفيذية:

لا يوجد

4. المزايا والمكافآت الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الاسم(المنصب)	الراتب	بدل التنقلات
يزن عدنان الكيلاني (رئيس مجلس الادارة)	2000 قبل اقتطاع الضريبة	500 دينار قبل اقتطاع الضريبة
ناصر راغب تيلخ (نائب رئيس مجلس الادارة)	-	500 دينار قبل اقتطاع الضريبة
هاني ابو السعود (عضو)	-	500 دينار قبل اقتطاع الضريبة
سوزان فريد طه (عضو)	-	500 دينار قبل اقتطاع الضريبة
محمد سوقي الطاق (عضو)	-	500 دينار قبل اقتطاع الضريبة

5. المزايا والمكافآت التي حصل عليها موظفو الإدارة العليا:

لا يوجد

تأجيل محضر الاجتماع والمذيع التي خدمتها الشركة خلال عام 2024.
لا يوجد.

محضرون: العقود والمخارج والارتباطات التي خدمتها الشركة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس
أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو إدارته، مع الشركات التابعة أو الفرعية أو الحليفة .
لا يوجد

واحد ومحضرون: مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع المحلي :
إنطلاقاً 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 بدورها
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.

إثبات اجتماعات مجلس الإدارة
يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك وبدعوة خطية من رئيس
المجلس حيث تم عقد عدة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال عام 2025

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

ثلاثة ومحضرون: الأقارب :
1. يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود اي امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية
رئيس المجلس نائب رئيس المجلس عضو عضو عضو

يزن الكيلاني هادي ابو السعود هاني ابو السعود سوزان طه محمد السوقي الطاق
رئيس المجلس نائب رئيس المجلس عضو عضو عضو
2. يقرر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال للشركة
رئيس المجلس نائب رئيس المجلس عضو عضو عضو

يزن الكيلاني هادي ابو السعود هاني ابو السعود سوزان طه محمد السوقي الطاق
رئيس المجلس نائب رئيس المجلس عضو عضو عضو
3. نقر نحن الموقعون أدناه بصحة ودقة المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي
رئيس المجلس نائب رئيس المجلس عضو عضو عضو

يزن الكيلاني هادي ابو السعود هاني ابو السعود سوزان طه محمد السوقي الطاق
رئيس المجلس نائب رئيس المجلس عضو عضو عضو

تطبيق قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة في بورصة عمان والصادر بموجب قرار مجلس
المفوضين بتاريخ 2009/7/29

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

- مجلس الإدارة:

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

- مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

رقم المادة	البند	الاسباب
4	وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة	السياسات تحت الاعداد
15	اعتماد اسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والادارة 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 وتقريراً حول اعمالها الى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة	تقوم لجنة التدقيق بتقديم توصياتها الى مجلس الإدارة فقط
ب 1	تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالمهام التالية:	لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت وانما يقوم مجلس الإدارة بمهام هذه اللجنة

	<p>1- التأكد من إستقلالية الاعضاء المستقلين بشكل مستمر.</p> <p>2- إعداد السياسات الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي</p> <p>3- تحديد إحتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الادارة التنفيذية العليا والموظفين واسس اختيارهم.</p> <p>4- إعداد السياسات الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.</p>	
لا يوجد لجنة ترشيحات ومكافآت وانما يقوم مجلس الادارة بمهام هذه اللجنة	<p>تتمتع لجنة الترشيحات والمكافآت بالصلاحيات التالية:</p> <p>1- طلب اي بيانات او معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق.</p> <p>2- طلب المشورة القانونية او المالية او الادارية او الفنية من اي مستشار خارجي.</p> <p>3- طلب حضور اي موظف في الشركة للحصول على اي ايضاحات ضرورية.</p>	6

- إجتماعات الهيئة العامة:

رقم المادة	البند	الاسباب
3	يوجه مجلس الادارة 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	يتم توجيه الدعوة حسب نص المادة 145 من قانون الشركات حيث يتم إرسال الدعوة بالبريد العادي قبل 14 يوم من تاريخ الاجتماع
6	يتم الاعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية وولمرتين على الاقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة	يتم الإعلان حسب نص المادة 145 من قانون الشركات
4	يتم الالتزام بعدم إدراج اية مواضيع جديدة في الاجتماع غير مدرجة على جدول أعمال الهيئة العامة المرسل سابقاً للمساهمين	يتم إضافة بند اية امور تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول أعمال الاجتماع وبما لا يتعارض مع نص المادة 171 من قانون الشركات.

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2025

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
25-8	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 2025
- 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 2025، 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 24,756,806 دينار، كما لم يتم زيادة مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة للذمم المدينة و الشيكات المستحقة بقيمة 39,569,066 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 المستثمرون الصناعية و العقارية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2025

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

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 الى:

• 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 المستثمرون الصناعية و العقارية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2025

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من الإدارة .
- الاستنتاج حول ملائمة 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 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 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

نبيل محمد عبيدات
اجازة رقم 877

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
25 شباط 2026



شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2025

2024	2025	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
36,257,853	36,257,853	6	الذمم المدينة - بالصافي
3,311,213	3,311,213	7	شيكات مستحقة - بالصافي
37,227	22,913	8	الحسابات المدينة المتنوعة
377,953	242,178	9	النقد في الصندوق و لدى البنوك
39,388	20,100	10	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
40,023,634	39,854,257		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
2,407,282	2,346,300	11	الممتلكات والمعدات - بالصافي
2,407,282	2,346,300		مجموع الموجودات غير المتداولة
42,430,916	42,200,557		مجموع الموجودات
			المطلوبات و حقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
-	9,674,543	12	الذمم الدائنة
5,180,975	11,310	13	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
58,673	58,840	15	الحسابات الدائنة المتنوعة
5,239,648	9,744,693		مجموع المطلوبات المتداولة
			حقوق الملكية
30,000,000	30,000,000	16	رأس المال
54,284	54,284	16	الاحتياطي الاجباري
7,136,984	2,401,580	16	الارباح المدورة
37,191,268	32,455,864		مجموع حقوق الملكية
42,430,916	42,200,557		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 2025

2024	2025	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
46,103	-		<u>الاييرادات</u>
46,103	-		أرباح موزعة
-	(4,500,001)	12	مجموع الايرادات
(179,066)	(155,132)	17	فوائد قانونية
(34,417)	-		المصاريف الادارية والعمومية
-	(19,289)		(خسائر) محققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
(61,131)	(60,982)	11	(خسائر) غير محققة من موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
(228,511)	(4,735,404)		الاستهلاكات
(228,511)	(4,735,404)		(خسارة) السنة
			مجموع (الخسارة) الشاملة للسنة
33,480	-		<u>يضاف : بنود الدخل الشامل الاخر</u>
(195,031)	(4,735,404)		ارباح غير محققة من موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
			مجموع (الخسارة الشاملة) للسنة
<u>فلس / دينار</u>	<u>فلس / دينار</u>		
(0.008)	(0.158)	18	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

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 التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2025

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
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2025						
الرصيد في 1 كانون الثاني 2025	30,000,000	54,284.00	7,079,676	57,308	7,136,984	37,191,268
(خسارة) السنة	-	-	(4,735,404)	-	(4,735,404)	(4,735,404)
مجموع (الخسارة) الشاملة	-	-	(4,735,404)	-	(4,735,404)	(4,735,404)
الرصيد في 31 كانون الاول 2025	30,000,000	54,284	2,344,272	57,308	2,401,580	32,455,864

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2024						
الرصيد في 1 كانون الثاني 2024	30,000,000	54,284	7,308,187	23,828	7,332,015	37,386,299
(خسارة) السنة	-	-	(228,511)	-	(228,511)	(228,511)
ارباح غير محققة من موجودات مالية من خلال قائمة الدخل	-	-	-	33,480	33,480	33,480
مجموع (الخسارة) الشاملة	-	-	(228,511)	33,480.00	(195,031)	(195,031)
الرصيد في 31 كانون الاول 2024	30,000,000	54,284	7,079,676	57,308	7,136,984	37,191,268

* وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية فإنه يحظر التصرف برصيد الارباح غير المتحققة بالتوزيع على مساهمي الشركة او الرسالة 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 (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 2025

2024	2025	ايضاح
دينار اردني	دينار اردني	
		التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية
(228,511)	(4,735,404)	(خسارة) السنة
34,417	-	(ارباح) محققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
61,132	60,982	11 الاستهلاكات
(132,962)	(4,674,422)	(الخسارة) الربح التشغيلي قبل التغير في رأس المال العامل
		(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة
(9,855)	14,314	الحسابات المدينة المتنوعة
-	9,674,543	(الزيادة) (النقص) في المطلوبات المتداولة
(122,718)	167	الذمم الدائنة
-	(5,169,665)	الحسابات الدائنة المتنوعة
(265,535)	(155,063)	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
		صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية
569,868	19,288	موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
569,868	19,288	صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية
304,333	(135,775)	صافي (النقص) الزيادة في رصيد النقد
73,620	377,953	النقد في الصندوق و لدى البنوك بداية السنة
377,953	242,178	النقد في الصندوق و لدى البنوك نهاية السنة

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
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 العقارية ، ليصبح شركة المستثمرون الصناعية والعقارية.

تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الادارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 25 شباط 2026 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

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

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

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

الشركة	الموجودات	المطلوبات	الايرادات	نتائج اعمال الفترة
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
شركة المشتى لانشطة الخدمات المالية	262,235	-	-	(52,867)

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

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

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

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

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

4- استخدام التقديرات

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

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

يتم تكوين مخصص تدني مدنيين 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 للسنة تتفق مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2024 :

المعايير او التعديلات الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 كانون الثاني 2025

تاريخ التطبيق

المعيار	
عدم القدرة على التبادل - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21)	كانون الثاني 2025
التعديلات المصدرة ولم تصبح سارية المفعول	
تصنيف وقياس الادوات المالية - (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 للتقارير المالية رقم 7)	كانون الثاني 2026
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 - العرض والافصاح في القوائم المالية	كانون الثاني 2027
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 - الشركات التابعة غير المدرجة في السوق -الافصاحات	كانون الثاني 2027
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 .	غير محدد

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، مخصصة 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 استرداده 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 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 للتنازل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة او الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً او بنود ليست خاضعة او مقبولة للتنازل لاغراض ضريبية.
تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والانظمة والتعليمات .

التقاص

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

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:

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
9,672,165	9,672,165	شركة مجمع الشرق الاوسط (5 ب)
7,867	7,867	امانة عمان الكبرى
23,571,213	23,571,213	شركة المستثمرون العرب المتحدون
2,973,994	2,973,994	شركة المجموعة المتحدة القابضة (5 هـ)
1,185,593	1,185,593	نبيل يوسف بركات (5 و)
37,410,832	37,410,832	المجموع
(1,152,979)	(1,152,979)	ينزل : الخسائر الائتمانية المتوقعة (5 ز)
36,257,853	36,257,853	الصافي

ب. قامت الشركة باثبات 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 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 القاء الحجز التحفظي على أموال شركة مجمع الشرق الاوسط المنقولة و غير المنقولة بحدود المبلغ المحكوم به لصالح شركة المستثمرون الصناعية و العقارية، و قد تم استئناف القرار و صدر قرار محكمة الاستئناف برد الاستئناف المقدم من شركة مجمع الشرق الاوسط وتم تأييد القرار المستأنف ، و في مرحلة التمييز تمت اعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف لبحث نقطة قانونية ، و بتاريخ 29 كانون الاول 2021 قضت محكمة الاستئناف في الدعوى رقم 2021/9763 برد الاستئناف موضوعا المقدم من شركة مجمع الشرق الاوسط للصناعات الهندسية و الالكترونية و الثقيلة المساهمة العامة المحدودة و أيدت القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان الصادر لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و ذلك بالزام شركة مجمع الشرق الاوسط بالمبلغ المطالب به البالغ 9,065,260 دينار و الرسوم و المصاريف القانونية و اتعاب المحاماة، و 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 الشركة و

و قد اقامت شركة مجمع الشرق الاوسط الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2022/6072 و المقيمة 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 و تمييزاً و على ضوء اكتساب الحكم رقم 2018/341 تم اعادة قيد الدعوى 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.

هـ- قامت الشركة بالحصول على كمبيالة بقيمة 1,000,000 دينار كشرط جزائي وارد في الاتفاقية الموقعه، قامت الشركة برفع قضية تنفيذية لتحصيل قيمة أوراق القبض الواردة أعلاه والبالغة 4,000,000 دينار، و قد صدر القرار لصالح الشركة بالقاء الحجز التحفظي على المدين و أصبح القرار قطعياً ، و قد تم تزويد مصفي شركة المجموعة المتحدة القابضة بالقرار لتنفيذه، و بقيمة 6,319,555 شاملاً الفوائد القانونية و الرسوم و المصاريف.

و- و قد اقام المدعي نبيل بركات الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2021/1808 بداية حقوق عمان و موضوعها مطالبة بفوائد قانونية عن المبلغ المدعى به في الدعوى رقم 2020/1173 و هي قيد النظر امام محكمة الدرجة الاولى.

ز- تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة المبلغ المكون البالغ 1,152,979 دينار مقابل مخاطر تحصيل ذمة شركة المستثمرون العرب المتحدون فقط.

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

7- شيكات مستحقة - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2024	2025	
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 اعلا الشيكات المستلمة من شركة العرب للتنمية العقارية (شركة ذات علاقة سابقاً) وذلك نتيجة بيع اراضي في مشروع مدينة المشتى الصناعية .

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

أقامت الشركة دعوى قضائية بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية و بشار الزعبي و هيثم الدحلة 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 رد الدعوى عن كل من بشار الزعبي و هيثم الدحلة، 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 بررد 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 بررد 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 المدعى 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 من شركة العرب للتنمية العقارية و هيثم الدحلة .

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 بباقي الشيكات الصادرة من قبلهم البالغة 13,546,382 دينار و لا تزال منظورة أمام محكمة البداية، و قد صدر قرار لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية و العقارية يتضمن الزام المدعى عليها بالتكافل و التضامن بدفع المبلغ المدعى به البالغ 13,546,382 دينار و الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة و الفائدة القانونية و تم استئناف القرار من الجهة المدعى عليها و اخذت الرقم الاستئنافي 2022/1409 حيث صدر قرار بررد الدعوى لعللة التقادم و تم تمييز قرار الحكم و الدعوى لا تزال منظورة تمييزاً .

و قد أقامت شركة العرب للتنمية العقارية دعوى بدائية حقوقية رقم 2019/594 و موضوعها دعوى محاسبية لدى محكمة بداية حقوق عمان و اصبحت تحت الرقم 2020/988 و موضوعها اجراء محاسبية 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.

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:

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
15,525	15,525	تأمينات مستردة
7,897	3,138	أمانات مختلفة
13,805	4,250	مصاريف مدفوعة مقدماً
37,227	22,913	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:

2024	2024
دينار اردني	دينار اردني
377,953	242,119
-	59
377,953	242,178

النقد في الصندوق
النقد لدى البنوك / حسابات جارية
المجموع

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

2024	2025
دينار اردني	دينار اردني
39,388	20,100
39,388	20,100

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

ب- تم القاء الحجز التنفيذي على الاسهم المملوكة للشركة التابعة وعددها 57,269 سهم من قبل مركز ايداع الاوراق المالية بتاريخ 29 تموز 2025 وذلك لصالح القضية رقم 2019/19295 تنفيذ بداية عمان .

11- الممتلكات والمعدات - بالصافي
يتألف هذا البند مما يلي:

الأراضي *	المباني *	سيارات	أجهزة و معدات	أثاث و مفروشات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
72,682	2,944,132	20,500	2,308	3,056	3,042,678
-	611,711	20,500	1,405	1,780	635,396
-	60,336	-	154	492	60,982
-	672,047	20,500	1,559	2,272	696,378
72,682	2,272,085	-	749	784	2,346,300
72,682	2,332,421	-	903	1,276	2,407,282

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 2025

القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2024

* 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 2025.

12- الذمم الدائنة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2024	2025
دينار اردني	دينار اردني
-	9,674,543
-	9,674,543

شركة تعمير للاستثمارات (12 ب)
المجموع

ب- اقامت شركة تعمير للاستثمارات الدعوى الابتدائية 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 بالاضافة الى الرسوم والمصاريف 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 وصدر قرار بالحجز على اموال الشركة المنقولة والغير منقولة بحدود المبلغ المحكوم به والرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة والفائدة القانونية .

13- شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع

- يتألف هذا البند مما يلي :

2024	2025
دينار اردني	دينار اردني
5,166,665	-
14,310	11,310
5,180,975	11,310

شركة تعمير للاستثمارات
اخرى
المجموع

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

14- ضريبة الدخل

تم الحصول على مخالصة و براءة ذمة من دائرة ضريبة الدخل و المبيعات للسنوات من 1997 حتى 2021 تم تقديم كشوفات التقدير الذاتي للاعوام 2022 و 2023 و 2024 ولم تراجع بعد .

15- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
36,000	36,000	مصاريف مستحقة
560	-	امانات الضمان الاجتماعي
583	-	امانات ضريبة دخل
19,994	19,994	امانات مساهمين
926	926	ذمم موظفين
610	1,920	اخرى
58,673	58,840	المجموع

16- 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:

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
7,332,015	7,136,984	الرصيد في بداية السنة
(195,031)	(4,735,404)	ربح (خسارة) السنة
7,136,984	2,401,580	الرصيد في نهاية السنة

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

17- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
49,920	26,270	اتعاب مهنية
25,089	11,644	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
472	236	قرطاسية و مطبوعات
1,361	1,244	كهرباء
1,088	973	بريد و اتصالات و انترنت
2,977	3,366	ضيافة و نظافة
119	264	صيانة
23,261	36,642	رسوم قضايا
633	347	متفرقة
30,000	30,000	تنقلات أعضاء مجلس الادارة
179,066	155,132	المجموع

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

يتألف هذا البند مما يلي :

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
(228,511)	(4,735,404)	(خسارة) السنة - دينار
30,000,000	30,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم - سهم
(0.008)	(0.158)	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

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

19- 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:

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
65,646	61,200	رواتب ومنافع اخرى

20- القضايا

أ. القضايا المقامة من الغير بمواجهة الشركة

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.

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 لحين اكتساب الحكم الدرجة القطعية و قد صدر قرار عن محكمة الاستئناف بموجب الدعوى الاستئنافية رقم 13464/2022 بفسخ القرار و الحكم بمبلغ 36500 دينار و الرسوم والمصاريف و اتعاب المحاماة والفائدة القانونية على هذا المبلغ بالإضافة الى الفائدة القانونية على مبلغ (18000) من تاريخ اقامة الدعوى الى حين السداد التام و قد تم تقديم تمييز على قرار محكمة الاستئناف ولا تزال قيد النظر .

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 الغير مسددة حتى تاريخ اقامة الدعوى فقط و قد صدر قرار عن محكمة الاستئناف بقبول الاستئناف المقدم من قبل الشركة وتعديل قيمة المبالغ المحكوم بها بحساب الفائدة على مبلغ 295000 دينار من تاريخ 1/3/2020 وحتى تاريخ تسديد الدفعات ورد الاستئناف المقدم من المدعي وتم تقديم تمييز من طرفي الدعوى على قرار محكمة الاستئناف ، علما انه ولاحقا لتاريخ 30/6/2025 وكاحدث لاحقه فقد صدر قرار عن محكمة التمييز يتضمن قبول التمييز المقدم من قبلنا ونقض القرار فيما يتعلق بالمبلغ الذي يحسب عليه الفائدة بواقع 195000 دينار منها 100 الف دينار من تاريخ 1/3/2020 ولغاية 3/3/2020 وعن مبلغ 95000 دينار من تاريخ 1/3/2010 ولغاية 5/4/2021 ورد التمييز المقدم من المدعو نبيل شكلا و اعادة الاوراق لمصدرها للسير بالدعوى وفق ما ورد بقرار النقض حيث صدر قراره تم تقديم تمييز من اطراف الدعوى ، لا تزال قيد النظر لدى محكمة التمييز اقامت شركة تعمير للاستثمارات الدعوى البدائية الحقوقية رقم 13695/2024 للمطالبة بمبلغ 180000 دينار وقد صدر قرار عن محكمة الدرجة الاولى يقضي بقبول طلب التقادم ورد دعوى المدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف و اتعاب المحاماة وقد صدق القرار استئنفا وتقدمت الجهة المدعية بتمييز على القرار ولا تزال قيد النظر امام محكمة التمييز الموقرة .

اقامت شركة تعمير للاستثمارات الدعوى البدائية الحقوقية رقم 1113/2025 للمطالبة بمبلغ 171095 دينار وقد صدر قرار يتضمن بالزام الشركة بالمبلغ المدعى به وتضمينها الرسوم والمصاريف و اتعاب المحاماة والفائدة القانونية و قد تم تقديم استئناف على قرار الحكم ولا تزال قيد النظر امام محكمة الاستئناف الموقرة

الدعوى الصلحية الحقوقية ذوات الارقام 9412/2011 (قيد التنفيذ بالرقم 8579/2011ص دائرة تنفيذ عمان) مطالبة مالية بقيمة 5800 دينار والدعوى الصلحية الحقوقية رقم 1674/2012 (قيد التنفيذ بالرقم 14743/2013ص دائرة تنفيذ عمان) وموضوعها مطالبة مالية بقيمة 5500 دينار وهذه الدعوى قيد التسوية.

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 وهيئة الدحلة بالمبلغ المدعى به والبالغ 669063 ورد الدعوى عن بشار الزعبي علما ان كل من شركة العرب و هيئة الدحلة تقدم باستئناف وصدر قرار برد الاستئناف وتقدم كل من هيئة الدحلة و شركة العرب بتميز على القرار وقد صدر قرار عن محكمة التمييز يتضمن رد التمييزين وعليه فقد اصبح القرار قطعي وسيتم طرح القرار للتنفيذ بعد ترسيم القرار .

الدعوى البدائية الحقوقية رقم 3095/2019 وأصبحت مسجلة بالرقم 7459/2020 محكمة بداية حقوق عمان حيث اقامتها الشركة بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية وبشار الزعبي و هيئة الدحلة و عماد عبد الهادي للمطالبة بمبلغ 13 مليون و 546 ألف 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 وتم قيدها كقضية تنفيذية ولا تزال قيد التنفيذ .

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 ألف 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 وقد صدر قرار عن محكمة الاستئناف يقضي بفسخ قرار محكمة الدرجة الاولى ورد الدعوى والقرار الصادر وقد تم تصديق هذا القرار من محكمة التمييز واصبح القرار قطعيا حسب واقع الحال حاليا .

تقدمت الشركة بالشكوى الصلحية الجزائية رقم 135/2021 بمواجهة حسن البيطار و امجد قطيشات وموضوعها استثمار الوظيفة وبالاشراف وقد صدر قرار بإعلان عدم مسؤولية المشتكى عليهم وأيد القرار استئنافا وتم تقديم تمييز حيث صدر قرار يتضمن نقض القرار المستأنف وإعادة الأوراق الى محكمة الاستئناف وصدر قرار بالادانة وتم تقديم تمييز عليها من قبل المشتكى عليه امجد واعيدت نقض ولا تزال منظورة امام محكمة الاستئناف بالرقم 3961/2025 حيث صدر قرار يتضمن فسخ القرار وادانة المشتكى عليه بجرم التهاون في واجبات الوظيفة وقد صدر قرار عن محكمة التمييز بالرقم 2454/2025 يقضي بنقض القرار واعيدت لدى محكمة الاستئناف بالرقم 9728/2025 حيث قررت قبول استئناف النيابة وبذات الوقت تعديل الوصف الجرمي الى التهاون بمواجبات الوظيفة العامة واسقاط الجرم بالعفو العام .

اقامت الشركة الدعوى البدائية الحقوقية رقم 226/2023 بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية للمطالبة بقيمة 19 مليون و 500 ألف دينار بالاستناد الى الخبرة التي جرت في دعوى منع المطالبة المقامة من قبل شركة العرب للتنمية العقارية رقم 988/2020 علما ان هذه المطالبة شامله لقيمة الشيكات وقد صدر قرار لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية بالزام شركة العرب بمبلغ 19 مليون و 500 ألف 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 بالعدل والضرر الذي لحق بالشركة بالاستناد على قرارات الاتهام والصادرة في الملف التحقيقي رقم 284/2019 مدعي عام مكافحة الفساد والدعوى لا تزال قيد النظر حتى تاريخه .

قامت الشركة بقبول شكوى لدى سعادة مدعي عام عمان بمواجهة بسبب الذمم الغير مشروعة المطالب بها من اطراف اخرى ولا تزال قيد التحقيق .

القضية البدائية الحقوقية رقم 2019/3095 و اصبحت برقم 2020/7459 لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية وبشار الزعبي و هيئة الدحلة و عماد عبد الهادي للمطالبة بباقي الشيكات الصادرة من قبلهم البالغة 13,546,382 دينار و لا تزال منظورة أمام محكمة البداية، وقد صدر قرار لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية والعقارية يتضمن الزام المدعى عليها بالتكافل و التضامن بدفع المبلغ المدعى به البالغ 13,546,382 دينار و الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة و الفائدة القانونية و تم استئناف القرار من الجهة المدعى عليها و اخذت الرقم الاستئنافي 2022/1409 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
ايضاحات 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 القاء الحجز التحفظي على أموال شركة مجمع الشرق الاوسط المنقولة و غير المنقولة بحدود المبلغ المحكوم به لصالح شركة المستثمرون الصناعية و العقارية، و قد تم استئناف القرار و صدر قرار محكمة الاستئناف برد الاستئناف المقدم من شركة مجمع الشرق الاوسط وتم تأييد القرار المستأنف، و في مرحلة التمييز تمت اعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف لبحث نقطة قانونية، و بتاريخ 29 كانون الاول 2021 قضت محكمة الاستئناف في الدعوى رقم 2021/9763 برد الاستئناف موضوعا المقدم من شركة مجمع الشرق الاوسط للصناعات الهندسية و الالكترونية و الثقيلة المساهمة العامة المحدودة و أيدت القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان الصادر لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و ذلك بالزام شركة مجمع الشرق الاوسط بالمبلغ المطالب به البالغ 9,065,260 دينار و الرسوم و المصاريف القانونية و اتعاب المحاماة، و تثبيت الحجز التحفظي، و قد تقدمت شركة مجمع الشرق الاوسط بتمييز على القرار المذكور، و قامت الشركة بتقديم جوابها و لا تزال قيد النظر أمام محكمة التمييز تحت رقم 2022/556، 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 الشركة و بقيمة 12,715,764 دينار.

القضية 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 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 المدعى 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.

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

21- التصنيف القطاعي

لدى الشركة عدة قطاعات كما هو موضح أدناه، و هي قطاعات استراتيجية في الشركة . تقدم الأقسام 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 أدناه. يقاس الأداء بناءً على ربح القطاع قبل الضريبة، كما وردت تقارير الإدارة الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل إدارة الشركة، يتم استخدام ربح القطاع لقياس الأداء حيث تعتقد الإدارة ان هذه المعلومات هي الأكثر أهمية في تقييم نتائج بعض القطاعات المتعلقة بالمنشآت الأخرى التي تعمل ضمن هذه القطاعات . عند تقديم معلومات على أساس جغرافي، تعتمد إيرادات القطاع على الموقع الجغرافي للعملاء، و تعتمد موجودات القطاع على الموقع الجغرافي للموجودات .

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

2025			
النشاط الرئيس	اسهم	أخرى	الاجمالي
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
-	-	-	-
الإيرادات			
<u>الموجودات والمطلوبات</u>			
41,938,279	20,100	242,178	42,200,557
-	-	9,744,693	9,744,693
المطلوبات			
<u>معلومات القطاعات الأخرى</u>			
-	-	60,982	60,982
الاستهلاكات			

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

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

تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

-23

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

2025			الموجودات الموجودة المتداولة
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
36,257,853	-	36,257,853	الذمم المدينة - بالصافي
3,311,213	-	3,311,213	شيكات مستحقة - بالصافي
22,913	-	22,913	الحسابات المدينة المتنوعة
242,178	-	242,178	النقد في الصندوق و لدى البنوك
20,100	-	20,100	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
39,854,257	-	39,854,257	مجموع الموجودات المتداولة
2,346,300	2,346,300	-	الموجودات غير المتداولة
2,346,300	2,346,300	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
42,200,557	2,346,300	39,854,257	مجموع الموجودات غير المتداولة
			مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
9,674,543	-	9,674,543	الذمم الدائنة
11,310	-	11,310	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
58,840	-	58,840	الحسابات الدائنة المتنوعة
9,744,693	-	9,744,693	مجموع المطلوبات المتداولة
32,455,864	2,346,300	30,109,564	الصافي

2024			الموجودات الموجودة المتداولة
المجموع	اكثر من سنه	لغايه سنه	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
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	2,407,282	-	الموجودات غير المتداولة
42,430,916	2,407,282	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
42,430,916	2,407,282	40,023,634	مجموع الموجودات غير المتداولة
			مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
5,180,975	-	5,180,975	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
58,673	-	58,673	الحسابات الدائنة المتنوعة
5,239,648	-	5,239,648	مجموع المطلوبات المتداولة
37,191,268	2,407,282	34,783,986	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 2025 على اساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية واسعار الفائدة السوقية الحالية :

2025			
من ثلاثة			
اقل من ثلاثة شهور	شهور الى 12	من سنة الى خمس سنوات	المجموع
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
11,310	-	-	11,310
58,840	-	-	58,840
70,150	-	-	70,150

شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
الحسابات الدائنة المتنوعة
المجموع

2024			
من ثلاثة			
اقل من ثلاثة شهور	شهور الى 12	من سنة الى خمس سنوات	المجموع
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
5,177,975	3,000	-	5,180,975
58,673	-	-	58,673
5,236,648	3,000	-	5,239,648

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 :

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
40,023,634	39,854,257	الموجودات المتداولة
(5,239,648)	(9,744,693)	المطلوبات المتداولة
34,783,986	30,109,564	رأس المال العامل

ان ادارة الشركة توفر الموارد المالية عند الحاجة و من خلال انشطتها المختلفة و تحصيل ذممها وقضاياها، 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 هيكله رأس المال واجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل ، هذا ولم تقم الشركة باية تعديلات على الاهداف والسياسات والاجراءات المتعلقة بهيكله رأس المال خلال السنة المالية الحالية والسابقة .

ان البنود المتضمنة في هيكله رأس المال تتمثل في رأس المال والاحتياطي الاجباري والارباح المدورة والبالغ مجموعها 32,455,864 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2024 مقابل 37,191,268 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2024.

-26 ارقام المقارنة

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