



## 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 السنة 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 الائتمانية 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 جوهرى في تحصيل اصل 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 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، 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 والرامية، 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 أخطاءً جوهرية.

**مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة**

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

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

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

**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 المستثمرين 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 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  
إجازة رقم 877

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
25 شباط 2026



شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية المنفصلة

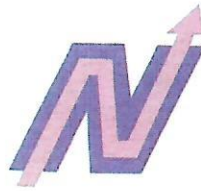
كما في 31 كانون الاول 2025



فهرس المحتويات

صفحة

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



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

## تقرير حول تدقيق القوائم المالية المنفصلة

### نطاق التدقيق

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

- قائمة المركز المالي المنفصلة كما في 31 كانون الأول 2025
- قائمة الدخل الشامل المنفصلة للسنة المنتهية بذلك التاريخ
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية المنفصلة لسنة المنتهية بذلك التاريخ .
- قائمة التدفقات النقدية المنفصلة للسنة المنتهية بذلك التاريخ
- ايضاحات حول القوائم المالية المنفصلة والتي تشمل السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات توضيحية اخرى.

### الرأي المتحفظ

برأينا، وباستثناء ما ذكر في اساس الرأي المتحفظ فان القوائم المالية المنفصلة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي المنفصل للشركة كما في 31 كانون الأول 2025، وأداءها المالي المنفصل وتدفقاتها النقدية المنفصلة 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 الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة و الشيكات المستحقة بقيمة 39,569,066 دينار (ايضاح 6 ، 5) ، 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 المنفصلة.

### 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.

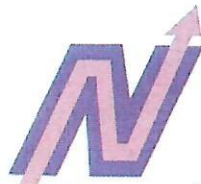
### الاستقلالية

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 2025**

**القضايا والالتزامات المحتملة**

في المسار الطبيعي للأعمال، قد تنتج الالتزامات من القضايا المقامة على الشركة والغرامات الحكومية. إن تأك 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 المنفصلة.

**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 وأنها لا نبدي أي نوع من التأكيد أو الاستنتاج حولها.

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

**مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية المنفصلة**

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية المنفصلة 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**

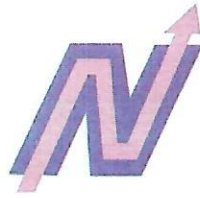
إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية. التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية 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 يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.





**تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل لشركة المستثمرين الصناعية 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 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 المنفصلة المرفقة .

عن عبيدات و الصالح

نبيل محمد عبيدات

إجازة رقم 877



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

25 شباط 2026



شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي المنفصلة

كما في 31 كانون الاول 2025

2024	2025	ايضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		الموجودات المتداولة
36,257,853	36,257,853	5	الذمم المدينة - بالصافي
3,311,213	3,311,213	6	شيكات مستحقة - بالصافي
33,710	22,897	7	الحسابات المدينة المتنوعة
58	58		النقد في الصندوق و لدى البنوك
<b>39,602,834</b>	<b>39,592,021</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
2,407,282	2,346,300	8	الممتلكات والمعدات - بالصافي
416,747	314,424	9	ذمم من اطراف ذات علاقة
678	-	10	الاستثمار في الشركة التابعة
<b>2,824,707</b>	<b>2,660,724</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>42,427,541</b>	<b>42,252,745</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات و حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
-	9,674,543	11	الذمم الدائنة
5,177,975	11,310	12	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
58,298	58,840	14	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>5,236,273</b>	<b>9,744,693</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
30,000,000	30,000,000	15	رأس المال
54,284	54,284	15	الاحتياطي الاجباري
7,136,984	2,453,768	15	الارباح المدورة
<b>37,191,268</b>	<b>32,508,052</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<b>42,427,541</b>	<b>42,252,745</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

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

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل المنفصلة

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2025

2024	2025	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			<b>الايادات</b>
17,000	-		الايادات الاخرى
1,446	-		ارباح موزعة
<b>18,446</b>	<b>-</b>		<b>مجموع الايادات</b>
-	(4,500,001)	11	فوائد قانونية
(130,498)	(121,555)	16	المصاريف الادارية والعمومية
(20,664)	(678)		حصة الشركة في (خسارة) الشركة التابعة
(61,132)	(60,982)	8	الاستهلاكات
(1,183)	-		(خسائر) غير محققة من موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
<b>(195,031)</b>	<b>(4,683,216)</b>		<b>(خسارة) السنة</b>
<b>(195,031)</b>	<b>(4,683,216)</b>		<b>مجموع (الخسارة) الشاملة للسنة</b>
فلس / دينار	فلس / دينار		
<b>(0.007)</b>	<b>(0.156)</b>	17	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

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



شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المنفصلة

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2025

البيان	رأس المال	الاحتياطي الاجباري	الأرباح المدورة			المجموع
			الأرباح المتحققة	الأرباح غير المتحققة *	مجموع الأرباح المدورة	
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
<b>للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2025</b>						
الرصيد في 1 كانون الثاني 2025	30,000,000	54,284	7,113,156	23,828	7,136,984	37,191,268
(خسارة) السنة	-	-	(4,683,216)	-	(4,683,216)	(4,683,216)
مجموع (الخسارة) الشاملة	-	-	(4,683,216)	-	(4,683,216)	(4,683,216)
الرصيد في 31 كانون الاول 2025	30,000,000	54,284	2,429,940	23,828	2,453,768	32,508,052

<b>للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2024</b>						
الرصيد في 1 كانون الثاني 2024	30,000,000	54,284	7,308,187	23,828	7,332,015	37,386,299
(خسارة) السنة	-	-	(195,031)	-	(195,031)	(195,031)
مجموع (الخسارة) الشاملة	-	-	(195,031)	-	(195,031)	(195,031)
الرصيد في 31 كانون الاول 2024	30,000,000	54,284	7,113,156	23,828	7,136,984	37,191,268

\* 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 فقد تم اثبات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل (للمتاجر) ببند مستقل كإرباح غير متحققة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية ضمن بند الأرباح المدورة ، كما يحظر التصرف بهذا الرصيد.

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

شركة المستثمرون الصناعية والعقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
قائمة التدفقات النقدية المنفصلة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2025

2024	2025	ايضاح
دينار اردني	دينار اردني	
		<b>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</b>
(195,031)	(4,683,216)	(خسارة) السنة
61,132	60,982	الاستهلاكات
(133,899)	(4,622,234)	10 الربح (الخسارة) التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل
		<b>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</b>
(6,967)	10,813	الحسابات المدينة المتنوعة
193,222	102,323	ذمم من اطراف ذات علاقة
		<b>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</b>
-	9,674,543	الذمم الدائنة
(3,000)	(5,166,665)	شيكات مؤجلة و مستحقة الدفع
(123,093)	542	الحسابات الدائنة المتنوعة
52,356	(678)	صافي النقد (المستخدم في) الانشطة التشغيلية
		<b>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</b>
15,664	678	الاستثمار في شركة تابعة
35,328	678	صافي النقد الناتج عن الانشطة الاستثمارية
87,684	-	صافي (النقص) في رصيد النقد
8,076	95,760	النقد في الصندوق و لدى البنوك بداية السنة
95,760	95,760	النقد في الصندوق و لدى البنوك نهاية السنة

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



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

1- تأسيس الشركة وغاياتها

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

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

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

تمت الموافقة على القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الادارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 25 شباط 2026 و تتطلب هذه القوائم موافقة الهيئة العامة للمساهمين .

2- أسس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية 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 وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة .

ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

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

3- استخدام التقديرات

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

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

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

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

4- 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 :

تاريخ التطبيق

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

المعيار

كانون الثاني 2025	عدم القدرة على التبادل - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21)
كانون الثاني 2026	التعديلات المصدرة ولم تصبح سارية المفعول تصنيف وقياس الادوات المالية - (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 للتقارير المالية رقم 7)
كانون الثاني 2027	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
غير محدد	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 .

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 الاصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها او تحسينات ائتمانية أخرى تعد جزءاً من الشروط التعاقدية (ان وجدت).  
تقوم ادارة الشركة باحتساب المخصص استناداً الى خبرتها التاريخية في خسارة الائتمان وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين و البيئة الاقتصادية.

### الممتلكات والمعدات والاستهلاكات

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

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

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

تظهر الارباح او الخسائر الناتجة عن استبعاد او حذف اي من الممتلكات والمعدات ، والتي تمثل الفرق بين المبلغ المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاصل في قائمة الدخل الشامل .  
يتم استبعاد الممتلكات والمعدات عند التخلص منها او عندما لا يعود اي منافع مستقبلية متوقعة من استخدامها او من التخلص منها .

### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

### مخصص ضريبة الدخل

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

### التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وازهار 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 الاقترناء 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 الموزعة او الفوائد المتحققة في قائمة الدخل.

#### الايرادات الاخرى

يتم اثبات الايرادات الاخرى في قائمة الدخل على اساس الاستحقاق .

#### المخصصات

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

### 5- 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 )
<b>37,410,832</b>	<b>37,410,832</b>	<b>المجموع</b>
(1,152,979)	(1,152,979)	ينزل : الخسائر الائتمانية المتوقعة ( 5 ز )
<b>36,257,853</b>	<b>36,257,853</b>	<b>الصافي</b>

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 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 أبدت 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.

و قد اقامت شركة مجمع الشرق الاوسط الدعوى البدائية الحقوقية رقم 2022/6072 و المقيدة منذ عام 2020 حيث اصدرت المحكمة المختصة قراراً يتضمن وقف السير بها لحين البت بحكم قطعي في الدعوى رقم 2018/341 التي اقامتها الشركة بمواجهة شركة مجمع الشرق الاوسط و صدر قرار وقف السير بالدعوى استئنافاً 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 لعل القضية المقضية و لا تزال قيد النظر استئنافاً.

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

إيضاحات حول القوائم المالية المنفصلة

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 اصبح القرار قطعياً ، و قد تم تزويد مصفي شركة المجموعة المتحدة القابضة بالقرار لتنفيذه، و بقيمة

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.

6- شيكات مستحقة - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2024	2025
دينار اردني	دينار اردني
10,641,273	10,641,273
831,940	831,940
<b>11,473,213</b>	<b>11,473,213</b>
(8,162,000)	(8,162,000)
<b>3,311,213</b>	<b>3,311,213</b>

شيكات مستحقة - شركة العرب للتنمية العقارية (6 ب)

شيكات مستحقة - آخرون (6 ج)

المجموع

ينزل : الخسائر الائتمانية المتوقعة (6 د)

الصافي



## شركة المستثمرون الصناعية والعقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

### ايضاحات حول القوائم المالية المنفصلة

ب- تمثل شيكات برسم التحصيل 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 برد الاستئناف و تأييد القرار المستأنف و من ثم تم تمييز القرار من قبل شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و من قبل شركة العرب للتنمية العقارية ، و قد اعيدت منقوضة من قبل محكمة التمييز و قيدت بالرقم 2022/1174 حيث قررت المحكمة برد الاستئناف المقدم من قبل شركة العرب للتنمية العقارية و قبول استئناف شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و بالنتيجة الزام شركة العرب للتنمية العقارية و كل من هيثم الدحلة و بشار الزعبي بمبلغ 669,063 دينار و الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة و الفائدة القانونية و على ضوء التمييز المقدم من قبل المدعى عليهم قررت محكمة التمييز رد الدعوى عن المدعى 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 برد 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 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.

ج- تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة للشيكات المستحقة المبلغ المكون البالغ 8,162,000 دينار مقابل مخاطر تحصيل الشيكات المقبوضة من شركة العرب للتنمية العقارية فقط.

### 7- الحسابات المدينة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي:

2024	2025
دينار اردني	دينار اردني
15,525	15,525
7,880	3,122
10,305	4,250
<b>33,710</b>	<b>22,897</b>

تأمينات مستردة  
أمانات مختلفة  
مصاريف مدفوعة مقدماً  
المجموع

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

8- الممتلكات والمعدات - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي:

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



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

9- المعاملات مع اطراف 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 الارصدة الظاهرة في قائمة المركز المالي من اطراف ذات علاقة :

2024	2025	طبيعة التعامل	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
416,747	314,424	تمويل	شركة المشتى لانشطة الخدمات المالية
<b>416,747</b>	<b>314,424</b>		<b>المجموع</b>

10- الاستثمار في الشركة التابعة  
يتألف هذا البند مما يلي :

2024	2025	نسبة التملك بالمائة	
دينار اردني	دينار اردني		
678	-		داخل الاردن
<b>678</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>الشركات محدودة المسؤولية - غير مدرجة</b>
			<b>شركة المشتى لانشطة الخدمات المالية *</b>

\* يتم تسجيل حصة الشركة من نتائج اعمال الشركات التابعة ويتوقف التسجيل عندما يصبح قيمة الاستثمار **صفرًا** في دفاتر الشركة ( علما بان صافي حقوق الملكية للشركة التابعة حسب آخر قوائم مالية صادرة لها كان سالبا )

11- الذمم الدائنة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
-	9,674,543	شركة تعميم للاستثمارات (11 ب)
<b>-</b>	<b>9,674,543</b>	<b>المجموع</b>

ب- اقامت شركة تعميم 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 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 النقص (13200/2022) وقد صدر قرار برد الاستئناف وقد تم تقديم تميز 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 .

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

12- شيكات مؤجلة ومستحقة الدفع  
أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2024	2025
دينار اردني	دينار اردني
5,166,665	-
11,310	11,310
<b>5,177,975</b>	<b>11,310</b>

شركة تعميم للاستثمارات  
اخرى  
المجموع



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

13- 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 .

14- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
36,000	36,000	مصاريف مستحقة
560	-	امانات الضمان الاجتماعي
208	-	امانات ضريبة دخل
19,994	19,994	امانات مساهمين
926	926	ذمم موظفين
610	1,920	اخرى
<b>58,298</b>	<b>58,840</b>	<b>المجموع</b>

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:

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
7,332,015	7,136,984	الرصيد في بداية السنة
(195,031)	(4,683,216)	(خسارة) السنة
<b>7,136,984</b>	<b>2,453,768</b>	<b>الرصيد في نهاية السنة</b>

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

16- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
44,020	22,770	اتعاب مهنية
24,911	11,623	رسوم و رخص و اشتراكات
9,360	31,200	الرواتب و الاجور
1,334	4,446	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
2,550	8,500	ايجارات
236	236	قرطاسية و مطبوعات
408	1,244	كهرباء
247	973	بريد و اتصالات وانترنت
990	3,366	صيانة و نظافة
119	264	صيانة
23,261	36,642	رسوم قضايا
562	291	متفرقة
22,500	-	تنقلات أعضاء مجلس الادارة
<b>130,498</b>	<b>121,555</b>	<b>المجموع</b>

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

يتألف هذا البند مما يلي :

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
(195,031)	(4,683,216)	ربح (خسارة) السنة - دينار
30,000,000	30,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم - سهم
<b>(0.007)</b>	<b>(0.156)</b>	<b>حصة السهم الاساسية و المخفضة من ربح (خسارة) السنة</b>

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

18- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

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

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
35,646	31,200	رواتب ومنافع اخرى



19- القضايا

أ. القضايا المقامة من الغير بمواجهة الشركة

1 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.

2 الدعوى رقم (2591/2016) بداية حقوق عمان مقامة من قبل المدعية بورصة عمان للمطالبة بقيمة 54000 دينار حيث تم استئناف القرار الصادر بمثابة الوجاهي 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 والحكم بمبلغ 36500 دينار والرسوم والمصاريف واتعاب 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 .

3 الدعوى البدائية الحقوقية رقم 1808/2021 بداية حقوق عمان و موضوعها مطالبة مالية بقيمة 1 مليون و 175 ألف دينار من قبل المدعي نبيل بركات و موضوعها 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 وكاحداث 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 ألف 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 قرار وتم تقديم تمييز من اطراف الدعوى ولا تزال قيد النظر لدى محكمة التمييز .

4 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 و قد صدر قرار بتاريخ 30/11/2023 قرار برد الدعوى وتقدمت الشركة المدعية باستئناف كما تقدمت شركة المستثمرون العرب المتحدون باستئناف القرار . و قد صدر قرار عن محكمة الاستئناف بفسخ القرار واعدته الى محكمة الدرجة الاولى حيث تم اعادة نظر الدعوى على هدي ما جاء في قرار محكمة الاستئناف وبالنسبة وباتاريخ 13/1/2026 تم ختام المحاكمة و صدر قرار يتضمن رد دعوى المدعية بمواجهة كل من المدعى عليهم وتضمينهم الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه مناصفة فيما بينهم علما ان القرار قابلا للاستئناف .

5 اقامت شركة تعمير للاستثمارات الدعوى البدائية الحقوقية رقم 13695/2024 للمطالبة بمبلغ 180000 دينار و قد صدر قرار عن محكمة الدرجة الاولى يقضي بقبول طلب التقادم ورد دعوى المدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة و قد صدق القرار استئنفا وتقدمت الجهة المدعية بتمييز على القرار ولا تزال قيد النظر امام محكمة التمييز الموقرة .

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

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



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

إيضاحات حول القوائم المالية المنفصلة

ب. القضايا المقامة من الشركة بمواجهة الغير

- 1 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 .
- 2 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 هيئة 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 وصدر القرار من محكمة التمييز واصبح قطعيا بمواجهة شركة العرب وتم قيدها كقضية تنفيذية ولا تزال قيد التنفيذ .
- 3 اقامت الشركة الدعوى البدائية الحقوقية رقم 3393/2020 امام محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة شركة تعميم 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 تعميم 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 .
- 4 تقدمت الشركة بالشكوى الصلحية الجزائية رقم 135/2021 بمواجهة حسن البيطار و امجد قطيشات وموضوعها استثمار الوظيفة وبالاشراف وقد صدر قرار باعلان عدم مسؤولية المشتكى عليهم واؤيد 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 التهوان 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 التهوان بمواجبات الوظيفة العامة واسقاط الجرم بالعفو العام .
- 5 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 .
- 6 اقامت الشركة الدعوى البدائية الحقوقية رقم 1691/2023 بمواجهة شركة تعميم للاستثمارات بالإضافة الى ورثة المرحوم فايز الطراونة وذلك لابطال و/أو فسخ اتفاقية الفسخ والمطالبة بمبلغ 833333 دينار والمطالبة بالعتل 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 .
- 7 قامت الشركة بقبيل شكوى لدى سعادة مدعي عام عمان بمواجهة بسبب الذم الغير مشروعة المطالب بها من اطراف اخرى ولا تزال قيد التحقيق .



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

إيضاحات حول القوائم المالية المنفصلة

\* القضية البدائية الحقوقية رقم 2019/3095 و أصبحت برقم 2020/7459 لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة شركة العرب للتنمية العقارية و بشار الزعبي و هيثم الدحله 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 برد الدعوى لعللة التقادم و تم تمييز قرار الحكم و الدعوى لا تزال منظورة تمييزاً.

\* قامت الشركة خلال عام 2018 برفع دعوى قضائية تحت الرقم 2018/341 لدى محكمة البداية بمواجهة شركة مجمع الشرق الاوسط و قد صدر القرار لصالح الشركة بالحكم لها بمبلغ 9,065,260 دينار يضاف لها الرسوم و المصاريف و الفائدة القانونية، و بتاريخ 5 نيسان 2018 فقد تم لقاء الحجز التحفظي على أموال شركة مجمع الشرق الاوسط المنقولة و غير المنقولة بحدود المبلغ المحكوم به لصالح شركة المستثمرون الصناعية و العقارية، و قد تم استئناف القرار و صدر قرار محكمة الاستئناف برد الاستئناف المقدم من شركة مجمع الشرق الاوسط و تم تأييد القرار المستأنف ، و في مرحلة التمييز تمت اعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف لبحث نقطة قانونية ، و بتاريخ 29 كانون الاول 2021 قضت محكمة الاستئناف في الدعوى رقم 2021/9763 برد الاستئناف موضوعا المقدم من شركة مجمع الشرق الاوسط للصناعات الهندسية و الالكترونية و الثقيلة المساهمة العامة المحدودة و أيدت القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان الصادر لمصلحة شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و ذلك بالزام شركة مجمع الشرق الاوسط بالمبلغ المطالب به البالغ 9,065,260 دينار و الرسوم و المصاريف القانونية و اتعاب المحاماة، و تثبتت الحجز التحفظي، و قد تقدمت شركة مجمع الشرق الاوسط بتمييز على القرار المذكور، و قامت الشركة بتقديم جوابها و لا تزال قيد النظر أمام محكمة التمييز تحت رقم 2022/556، و قد تم تصديق القرار استئنافاً و تمييزاً لصالح شركة المستثمرون الصناعية و العقارية و أصبح القرار قطعياً، و قد تم تسجيل دعوى تنفيذية تحت الرقم 2022/2523 لدى تنفيذ محكمة بداية عمان لغايات التنفيذ بالحجز على اموال المحكوم عليه و تحصيل حقوق 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.

20- الخطة المستقبلية

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

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

- مخاطر العملات

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

-21 الأحداث اللاحقة

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

-22 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 32,508,052 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2025 مقابل 37,191,268 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2024 .

-23 ارقام المقارنة

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