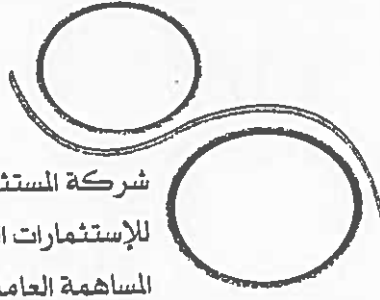


شركة المستثمرون والشرق العربي  
للإستثمارات الصناعية والعقارية  
المساهمة العامة المحدودة



السادة مركز ايداع الاوراق المالية المحترمين

السادة هيئة الاوراق المالية المحترمين

السادة بورصة عمان المحترمين

التاريخ : ٢٠١٨/٤/٨

الموضوع : البيانات المالية السنوية المرفق للسنوات ٢٠١٢-٢٠١٧

مرفق لكم في طية نسخه من القوائم المالية المدققة للأعوام من

٢٠١٢-٢٠١٧

بورصة عمان	
الدائرة الإدارية والمالية	
الديوان	
٠٨ نيسان ٢٠١٨	
الرقم المتسلسل:	١٩٤٩
رقم الملف:	٣١٢١٧
الجهة المختصة:	٩١١١٦١١

واقبلوا فائق الاحترام

رئيس مجلس الادارة

الدكتور محمد السوقي

شركة للمستثمرون والشرق العربي  
للإستثمارات الصناعية والعقارية  
المساهمة العامة المحدودة



شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
كما في 31 كانون الاول 2017

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

فهرس المحتويات

صفحة

4\_1

تقرير المحاسب القانوني المستقل

5

قائمة المركز المالي الموحدة

6

قائمة الدخل الشامل الموحدة

7

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

8

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

24\_9

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

959 18 06

إلى السادة المساهمين  
شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي المتحفظ

نقد قسنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية المساهمة العامة المحدودة ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2017 ، وكذب من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة .

برأينا ، وبامتناء اثر ما ورد في الفقرات من ( 1 - 11 ) ادناه ان القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة كما في 31 كانون الأول 2017 ، واناءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

اساس الرأي المتحفظ

1. يعثل بند شيكات برسم التحصيل جهات ذات علاقة الظاهر في قائمة المركز المالي الموحدة والبالغ 3.311.213 دينار ( ايضاح 8 ) وكما يلي :

صافي المبالغ المستحقة من شركة العرب للتنمية العقارية بعد المخصص 2.479.273 دينار وذلك عن بيع اراضي في مشروع مدينة المشتى الصناعية ، قامت الشركة خلال العام 2009 بأخذ مخصص بمبلغ 8.162.000 دينار مقابل شيكات برسم التحصيل بلغ قيمتها 15.679.283 دينار حيث تتجه نية الشركة اني استعادتها من شركة العرب للتنمية العقارية . هذا ولم تقم الشركة باحساب مخصص مقابل المبلغ المتبقى من الشيكات برسم التحصيل . كما قامت الشركة خلال عام 2013 بإثبات استرجاع اراضي بمساحة 150 دونم من شركة العرب للتنمية العقارية بسبلغ إجمالي 5.038.010 دينار بتخفيض رصيد الشيكات برسم التحصيل دون وجود اتفاقية مع شركة العرب للتنمية العقارية ) .

شيك برسم التحصيل بقيمة (831.940 دينار مستحق على عضو مجلس إدارة في شركة المستثمرون العرب المتحدون نتيجة قيام الشركة خلال عام 2011 ببيع اراضي لعضو مجلس إدارة في شركة المستثمرون العرب المتحدون بمبلغ (831.940 دينار مقابل شيك برسم التحصيل تم اصداره من جهة ذات علاقة نيابة عنه . هذا ولم تقم الشركة بتحصيل المبلغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة ولم تقم بأخذ المخصصات اللازمة مقابل هذا المبلغ .

2. تتضمن موجودات المجموعة كما في 31 كانون الأول 2017 مبلغ مستحق على جهات ذات علاقة قيمتها 25.392.228 دينار (22.418.234 دينار مستحق على شركة المستثمرون العرب المتحدون ومبلغ 2.973.994 دينار مستحق على الشركة المتحدة القابضة وتعلق هذه الذمم في معظمها بعمليات بيع اراضي تمت خلال عامي 2012 و 2011 . هذا ولم تقم الشركة بتحصيل أي من هذه المبالغ حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة ولم تقم بأخذ المخصصات اللازمة مقابل هذه المبالغ ( ايضاح 9 ) .

3. تتضمن موجودات الشركة كما في 31 كانون الأول 2017 ذمم مدينة /شركة مجمع الشرق الاوسط قيمتها 9,672,165 دينار نتيجة قيام البنك التجاري الاردني بالتنفيذ على قطع الاراضي المرهونه خلال عام 2013 بقيمة 9,672,165 دينار لصالح المدين شركة مجمع الشرق الاوسط . كما اننا لم نطلع على اية مطالبات مالية مرسله او اجتماعات مع شركة مجمع الشرق الاوسط لمناقشة الموضوع ( ايضاح 7 ) .
- كما اننا لم نتحقق بالتثبيت المباشر من شركة مجمع الشرق الاوسط لذالك الرصيد كما في 31 كانون الاول 2017 . كما ان الشركة لم تأخذ المخصصات الكافية لمواجهة ذمة شركة مجمع الشرق الوسيط كما في 31 كانون الاول 2017
4. لم تقم الشركة بتسجيل مصاريف ورسوم استملاك عقار بقيمة 1,270,614 دينار والواردة في تأييد بنك الاستثمار العربي الاردني ( انش اس بي سي سابقا ) حيث ترى إدارة الشركة بأن هذه المبالغ ناشئة عن استملاك الأرض من قبيل البنك ولا يحق للبنك المطالبة فيها .
5. لم تقم المجموعة بتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغة قيمتها الدفترية 3,014,567 دينار كما في 31 كانون الأول 2017 مما يتعارض مع متطلبات معايير التقارير المالية الدولية ، كذلك لم نتحقق من الملكية ومن وجود رهونات او حجوزات قائمة على تلك الاستثمارات .
6. حققت الشركة خسائر بلغت 115,227 دينار خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 وبلغت خسائر الشركة المتراكمة 9,717,718 دينار كما في ذلك التاريخ ، وتعاني الشركة من نقص في السيولة كما قامت الشركة بإنهاء خدمات عدد كبير من الموظفين وتوقفت الشركة عن ممارسة أنشطتها الطبيعية الإستثمارية وايضا لم تتمكن الشركة من سداد التزاماتها لدى البنوك. وهذا يؤثر على قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها والوفاء بالتزاماتها المستحقة وان قدرتها على الاستمرار تعتمد على توفر التمويل اللازم وقدرتها على تحصيل الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة .
7. لم يتم تزويدنا بالتأييدات البنكية حول أرصدة البنوك التي نتعامل معها كما في 31 كانون الأول 2017 ، وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة .
8. لم نتسلم كتاب من المستشار الضريبي للشركة لمعرفة الوضع الضريبي للشركة كما بتاريخ 31 كانون الاول 2017 ، كما ان ادارة الشركة تعتقد انه لا يوجد حاجة لرصد اية مخصصات لمواجهة التزام ضريبة الدخل عن نتائج الاعمال لعام 2017 .
9. لم تقم الشركة بتزويدنا بشهادة من مركز ايداع الاوراق المالية حول ملكية الشركة لموجوداتها المالية .
10. لم نتحقق من الجرد الفعلي لرصيد الصندوق كون تعيينا كمدققي حسابات جاء بتاريخ لاحق لتاريخ القوائم المالية .
11. لم تقم الشركة بأخذ مخصص مقابيل الفضية المقامة عليها بقيمة 1,175,000 دينار كما هو وارد في ايضاح 24

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، ان مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة في فقرة مسؤولية المدقق في تقريرنا حول القوائم المالية . اننا مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق القوائم المالية وفقاً لمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين ، بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى بحسب هذه المتطلبات .

في اعتقادنا ان أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساسا لإبداء رأينا حول التدقيق .

#### فقرة تأكيدية :

1. تم تكييفنا من قبل مجلس الادارة لتدقيق حسابات شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية المساهمة العامة المحدودة لعام 2017 ، وسيتم أخذ موافقة الهيئة العامة في أول اجتماع لها .
2. لم يتم تزويدنا بمحاضر مجلس الادارة التي عقدت خلال عام 2017

### 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 استنتاج حولها.

فيما يتعلق 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 اتوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاءً جوهرياً.

### مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

إن الإدارة مسؤولة عند إعداد القوائم المالية عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار، والافصاح عندما ينطبق ذلك عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء وجود نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو لإيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

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

### مسؤولية المدقق حول تدقيق 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 سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، إن وجد.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرياً إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي يمكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل 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 استجابة 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 أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية.

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

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات ذات العلاقة المعدة من الإدارة.

- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي، بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب من ان نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار.

• تقييم العرض العام والشكك 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 بخصوص نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له 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 بوجود آثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات .

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بالاعتبار ما ذكرناه أعلاه في فقرة أساس الرأي المتحفظ .

4 نيسان 2018



شركة العباسي وشركاه

احمد محمد العباسي

اجازة رقم 710

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2017

2016	2017	الايضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		الموجودات غير المتداولة
3,073,444	3,014,567	5	استثمارات عقارية
401	401	6	الممتلكات والمعدات - بالصافي
<b>3,073,845</b>	<b>3,014,968</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			<u>الموجودات المتداولة</u>
9,680,449	9,680,449	7	الذمم المدينة
3,311,213	3,311,213	23 ، 8	شيكات برسم التحصيل اطراف ذات علاقة
25,392,228	25,392,228	23، 9	ذمم اطراف ذات علاقة - المستثمرون العرب المتحدون
27,000	27,000	10	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
15,525	15,525	11	الحسابات المدينة المتنوعة
5,731	5,731	12	النقد في الصندوق ولدى البنوك
<b>38,432,146</b>	<b>38,432,146</b>		مجموع الموجودات المتداولة
<b>41,505,991</b>	<b>41,447,114</b>		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
30,000,000	30,000,000	13	رأس المال
4,169,737	4,169,737	14	علاوة اصدار
1,449,686	1,449,686	15	الاحتياطي الاجباري
(9,602,491)	(9,717,718)	16	(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة
<b>26,016,932</b>	<b>25,901,705</b>		صافي حقوق الملكية
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
6,630	6,630	17	البنوك الدائنة
7,260,009	7,260,009	18	شيكات مستحقة الدفع
525,000	525,000	19	اقساط قروض مستحقة
7,697,420	7,753,770	20	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>15,489,059</b>	<b>15,545,409</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
<b>41,505,991</b>	<b>41,447,114</b>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .



شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2017

2016	2017	الإيضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
-	-		ايرادات
(150,087)	(115,227)	21	المصاريف الادارية والعمومية
<u>(150,087)</u>	<u>(115,227)</u>		( خسارة ) السنة
<u>(150,087)</u>	<u>(115,227)</u>		مجموع الدخل الشامل للسنة
فلس / دينار	فلس / دينار		
<u>(0.005)</u>	<u>(0.004)</u>	22	حصة السهم الاساسية و المخفضة من ( خسارة ) السنة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزء من هذه القائمة وتقرأ معها .

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2017

الصفحي	(الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة		الاحتياطي الاجباري		علاوة الاصدار		رأس المال		البيان
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
26,016,932	(9,602,491)	1,449,686	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2016				
(115,227)	(115,227)	-	-	-	(خسارة) السنة				
25,901,705	(9,717,718)	1,449,686	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2017				
26,167,019	(9,452,404)	1,449,686	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2015				
(150,087)	(150,087)	-	-	-	(خسارة) السنة				
26,016,932	(9,602,491)	1,449,686	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2016				

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2017

2016	2017	الإيضاح
دينار اردني	دينار اردني	
		الأنشطة التشغيلية
(150,087)	(115,227)	(خسارة) السنة
		التعديلات-
58,878	58,877	استهلاكات
(91,209)	(56,350)	الربح التشغيلي قبل التغير في رأس المال العامل
		(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة
-	-	ذمم مدينة شيكات برسم التحصيل
-	-	شيكات برسم التحصيل لاطراف ذات علاقة
-	-	ذمم اطراف ذات علاقة
-	-	أرصدة مدينة أخرى
		الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة
91,209	56,350	أرصدة دائنة أخرى
-	-	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	-	اراضي تحت التطوير
-	-	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية
		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
5,731	5,731	النقد في بداية السنة
5,731	5,731	النقد في نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

1- تأسيس الشركة وغاياتها

تأسست شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 22 اب 1995 برأسمال 1,000,000 دينار وتم اعتباراً من تاريخ 8 ايلول 2002 تحويل الصفة القانونية للشركة من محدودة مسؤولية لتصبح مساهمة عامة لرسمال 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 راس المال ليصبح 30,000,000 دينار عن طريق طرح اسهم للاكتتاب الخاص .  
من غايات الشركة اقامة وانشاء وتخطيط المناطق والمدن الصناعية والاستثمار في تطوير الاراضي وكافة المجالات الاقتصادية  
تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 4 نيسان 2018، وتتطلب هذه القوائم المالية 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 .

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية (الشركة) والشركات التابعة لها التالية كما في 31 كانون الأول 2017:

اسم الشركة	النشاط الرئيسي	نسبة التملك
شركة القرنفل للاستثمارات الصناعية	عقارية	100%

- قامت الشركة بتأسيس شركة القرنفل للاستثمارات الصناعية خلال شهر كانون الاول 2009 ، وهي شركة مسجلة كشركة ذات مسؤولية محدودة في الاردن ومملوكة بالكامل من قبل الشركة
- يتم اعداد القوائم المالية للشركة والشركة التابعة لنفس الفترة المالية وباستخدام نفس السياسات المحاسبية ، ويتم استبعاد المعاملات والارصدة والايرادات والمصاريف فيما بين الشركة والشركة التابعة .

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 الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل . 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 للتغيرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

4- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متمثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة ( 31 كانون أول 2016 ) :

- ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض، ويتم استهلاك الممتلكات والمعدات (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها وبنسب سنوية تتراوح ما بين 9% إلى 20%.

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية يتم تخفيض قيمتها الى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

- اراضي تحت التطوير

تظهر الاراضي تحت التطوير بسعر اعادة التقييم الذي تم تحديده عندما تم تحويل الصفة القانونية للشركة لتصبح شركة مساهمة عامة اضافة الى كلفة التطوير ، تشمل كلفة التطوير على تكاليف البنية التحتية وعوائد التنظيم .

- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

هي الموجودات المالية التي قامت المجموعة بشرائها بغرض بيعها في المستقبل القريب وتحقيق الارباح من تقلبات الاسعار السوقية قصيرة الاجل او هامش ارباح المتاجرة .

يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً اليها مصاريف الاقتناء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل .

- الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، هذا ويتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عندما يكون هنالك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم.

- القيمة العادلة

ان أسعار الإغلاق بتاريخ القوائم المالية الموحدة في اسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها اسعار سوقية.

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

- القروض

يتم تسجيل القروض مبدئياً بالقيمة العادلة مطروحاً منها التكاليف المباشرة المتعلقة بها ويعاد تقييمها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.  
يتم قيد الفوائد على القروض خلال الفترة التي استحققت بها ، أما الفوائد على القروض لتمويل تطوير الاراضي فيتم رسملتها كجزء من مصاريف الاراضي تحت التطوير .

- ذمم دائنة ومستحقات

يتم اثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع او الخدمات المستلمة سواء تمت او لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

- المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني او فعلي) ناتج عن حدث سابق، وان تسديد الإلتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

- إثبات الإيراد

يتم اثبات إيرادات بيع الأراضى عندما تنتقل منافع ومخاطر الملكية إلى المشتري وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه.

يتم تحقق إيرادات بيع الوحدات السكنية عندما تنتقل السيطرة ومخاطر ومنافع الملكية الى المشتري (عند اتمام عملية الانشاء وتسليم الوحدات السكنية الى المشتري).

يتم اثبات توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

- ضريبة الدخل

تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها او استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات او المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على اساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بقائمة المركز المالي الموحدة وتحسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي او تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم امكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً او كلياً.

- المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

5- استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
188,462	188,462	اراضي *
3,016,814	3,016,814	ارض و مباني الادارة
(131,832)	(190,709)	مجمع استهلاك المباني
2,884,982	2,826,105	القيمة الدفترية للمباني
3,073,444	3,014,567	الاجمالي

\* يمثل المبلغ اعلاه كلفة قطعة الارض رقم 76 حوض 16 الطاهر والبالغ مساحتها 17.44 دونم وهي مرهونه رهن عقاري من الدرجة الاولى لصالح البنك الاهلي الاردني .

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

6- المتكاثات والمعدات - بالصفائي

يتألف هذا البند مما يلي:

البيان

المجموع	سيارات	اجهزة مكتبية وكهربائية	اجهزة كمبيوتر	الاثاث والطفروشات
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
63,858	20,500	15,510	24,631	3,217
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
63,858	20,500	15,510	24,631	3,217
63,457	20,500	15,501	24,605	2,851
-	-	-	-	-
63,457	20,500	15,501	24,605	2,851
401	0	9	26	366
401	0	9	26	366

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2017

التكلفة في بداية السنة

اضافات السنة

استبعادات

التكلفة في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم

الاستهلاك المتراكم في بداية السنة

اضافات السنة

الاستهلاك المتراكم في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية في 31 كانون الاول 2017

صافي القيمة الدفترية في 31 كانون الاول 2016



شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

7- الذمم المدينة

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	نعم مدينة
8,284	8,284	
9,672,165	9,672,165	ذمة مجمع الشرق الاوسط
<b>9,680,449</b>	<b>9,680,449</b>	<b>المجموع</b>

\* قامت الشركة خلال عام 2013 وبموجب قرار مجلس الادارة بتاريخ 4 نيسان 2018 باثبات المبلغ اعلاه كمبلغ مستحق على شركة مجمع الشرق الاوسط والذي يمثل قيمة سندات الرهن على قطع اراضي (ارقام 71 و 93 حوض 14 البشارات من اراضي القنيطرة ) لصالح المدين شركة مجمع الشرق الاوسط ، حيث قيام البنك التجاري الاردني خلال عام 2013 بالتنفيذ على قطع الاراضي المشار اليه اعلاه بقيمة 9,672,165 دينار )

كما اننا لم نطلع على اية مطالبات مالية مرسله او اجتماعات مع شركة مجمع الشرق الاوسط لمناقشة الموضوع اعلاه علما ان قطع الاراضي اعلاه ظهرت في سجلات شركة المنظار / شركة تابعة لشركة مجمع الشرق الاوسط لعام 2012

8- شيكات برسم التحصيل اطراف ذات علاقة - بالصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	شيكات برسم التحصيل - العرب للتنمية العقارية (8ب)
10,641,273	10,641,273	شيكات برسم التحصيل - ميرزا بولاد (8ج)
831,940	831,940	<b>المجموع</b>
<b>11,473,213</b>	<b>11,473,213</b>	مخصص مقابل شيكات برسم التحصيل
(8,162,000)	(8,162,000)	<b>الصافي</b>
<b>3,311,213</b>	<b>3,311,213</b>	

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

قامت الشركة خلال عام 2010 بارجاع ما مساحته 142 دونم بكلفة 2,192,427 دينار من اراضي مدينة المشتى الصناعية التي قامت الشركة ببيعها خلال عام 2008 الى شركة العرب للتنمية العقارية وبالتالي تم تخفيض شيكات برسم التحصيل بمبلغ 4,570,873 دينار ، ونتج عن عملية الارجاع خسارة بلغت 2,558,446 دينار .

قامت الشركة خلال عام 2011 بارجاع ما مساحته 295 دونم بكلفة 4,584,243 دينار من اراضي مدينة المشتى الصناعية التي قامت الشركة ببيعها خلال عام 2008 الى شركة العرب للتنمية العقارية وبالتالي تم تخفيض شيكات برسم التحصيل بمبلغ 9,933,811 دينار ، ونتج عن عملية الارجاع خسارة بلغت 5,349,650 دينار .

قامت الشركة خلال عام 2012 برفع دعوى قضائية لتحصيل الشيكات الصادرة عن شركة العرب للتنمية العقارية والبالغ قيمتها حوالي 23 مليون دينار وما زالت القضية منظورة لدى المحكمة .

ج- قامت الشركة خلال عام 2011 ببيع اراضي لعضو مجلس إدارة في شركة المستثمرون العرب المتحدون بمبلغ 831,940 دينار مقابل شيك برسم التحصيل تم إصداره من جهة ذات علاقة نيابة عنه. هذا ولم تقم الشركة بتحصيل المبلغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة ولم تقم بأخذ المخصصات اللازمة مقابل هذا المبلغ.

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

9- نتم مستحقة من اطراف ذات علاقة

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
22,418,234	22,418,234	المستثمرون العرب المتحدون ( ايضاح 9 ب )
2,973,994	2,973,994	المجموعة المتحدة القابضة (9ج)
<b>25,392,228</b>	<b>25,392,228</b>	المجموع

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على حساب شركة المستثمرون العرب المتحدون

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
23,478,066	23,478,066	الرصيد في بداية السنة
-	-	حركات خلال السنة
<b>23,478,066</b>	<b>23,478,066</b>	الرصيد في نهاية السنة
(1,059,832)	(1,059,832)	مخصص تندي ذمم جهات اطراف ذات علاقة
<b>22,418,234</b>	<b>22,418,234</b>	الصافي

قامت الشركة خلال عام 2010 بتوقيع اتفاقية تعاون واستثمار مع شركة المستثمرون العرب المتحدون ( جهات ذات علاقة ) وفقاً لهذه الاتفاقية تقوم شركة المستثمرون العرب المتحدون بدفع بدل استثمار 1% سنويا من قيمة الاراضي المستأجرة والبالغة 1193 دونم الى شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية وبالمقابل يحق لشركة المستثمرون العرب المتحدون بموجب الاتفاقية استخدام قطع الاراضي كضمانات وتأمينات للتسهيلات واعمال التمويل الخاصة بها ، حيث قامت الشركة رهن كامل قطع الاراضي والبالغة 1193 دونم وفا للاتفاقية مقابل قروض ممنوحة لشركة المستثمرون العرب المتحدون .

ج- قامت الشركة خلال عام 2012 بالحصول على اوراق قبض من شركة المجموعة المتحدة القابضة بمبلغ 3,000,000 دينار بدلا من شيكات برسم التحصيل والبالغة 2,978,000 دينار وفقاً لاتفاقية البيع الموقعة بين الطرفين خلال عام 2011، ستقوم شركة المجموعة المتحدة القابضة بتسديد الثمن عن طريق إصدار أسهم لصالح الشركة. هذا ولم يتم إصدار الأسهم لصالح الشركة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بالحصول على اوراق قبض بقيمة 1,000,000 دينار كشرط جزائي في حال عدم قيام شركة المجموعة المتحدة القابضة بتسجيل الأراضي المرهونة لصالحهم . هذا ولم تقم شركة المجموعة المتحدة القابضة بتسجيل تلك الأراضي حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة. لاحقاً لتاريخ القوائم المالية الموحدة قامت الشركة برفع قضية تنفيذية لتحصيل قيمة اوراق القبض الواردة أعلاه والبالغة 4,000,000 دينار ولا زالت القضية منظورة أمام المحاكم المختصة.

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

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

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
27,000	27,000	اسهم مدرجة في بورصة عمان
<u>27,000</u>	<u>27,000</u>	المجموع

ان ما مجموعه 900,000 سهم من استثمارات الشركة في اسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون مرهونه مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة .

11- الحسابات المدينة المتنوعة  
يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
15,525	15,525	تامينات نقدية
<u>15,525</u>	<u>15,525</u>	المجموع

12- نقد في الصندوق ولدى البنوك  
يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
5,731	5,731	حسابات جارية لدى البنوك
<u>5,731</u>	<u>5,731</u>	المجموع

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

13- رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 30,000,000 دينار اردني موزعاً على 30,000,000 سهم ، القيمة الاسمية للسهم الواحدة دينار اردني واحد .

14- علاوة الاصدار

يمثل هذا البند المبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الاصدار القيمة الاسمية للسهم

15- الاحتياطي الاجباري

يتم تكوين الاحتياطي الاجباري باقتطاع ما نسبته 10% من ارباح السنة و السنوات السابقة ، ويتوقف الاقتطاع متى بلغ الاحتياطي الاجباري ربع رأس مال الشركة ، وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

16- (الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
(9,452,404)	(9,602,491)	(الخسائر) المتراكمة في بداية السنة
(150,087)	(115,227)	(خسارة) السنة
<u>(9,602,491)</u>	<u>(9,717,718)</u>	(الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة

17- البنوك الداننة

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
6,630	6,630	بنك HSBC
<u>6,630</u>	<u>6,630</u>	المجموع

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

18- الشيكات الأجلة

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
2,668,581	2,668,581	امانة عمان الكبرى(18ب)
4,580,118	4,580,118	شركة تعبير للاستثمارات (18ج)
11,310	11,310	اخرى
<b>7,260,009</b>	<b>7,260,009</b>	<b>المجموع</b>

ب- يمثل هذا البند المبلغ المتبقي من رسوم عوائد التنظيم الخاصة والتي تم فرضها على الشركة نتيجة تغيير صفة الاستعمال لبعض قطع الأراضي البالغة مساحتها 4,405,242 متر مربع وذلك لإقامة منطقة صناعية خاصة، حيث قامت أمانة عمان الكبرى بمطالبة الشركة بمبلغ 7,709,173 دينار أي بواقع 1/750 دينار للمتر المربع الواحد، قامت الشركة بدفع مبلغ 2,698,210 دينار خلال عام 2007 وتم جدولة المبلغ المتبقي عن طريق 12 دفعة متساوية بشيكات ربع سنوية مؤجلة الدفع ، قيمة كل شيك 417,580 دينار، استحققت الدفعة الأولى بتاريخ 31 آذار 2008.

قامت الشركة برفع دعوى قضائية على أمانة عمان الكبرى مطالبة بعوائد التنظيم الخاصة والمطالبة باسترداد مبالغ مدفوعة وشيكات برسم التحصيل بقيمة إجمالية 7,709,172 دينار ووقف صرف الشيكات غير المصروفة. بالمقابل قامت أمانة عمان الكبرى بتقديم إيداع بالتقابل على حساب ذات الدعوى بقيمة 40 مليون دينار (أيضاح 24) وما زالت القضية في مرحلة البداية.

ج- يمثل هذا البند المبلغ المستحق دفعة لشركة تشغيل للإستثمارات نتيجة فسخ اتفاقية التطوير لمدينة المشتى الصناعية (ايضاح 17). يتم سداد المبلغ على 36 قسط شهري متساوي قيمة كل منها 166,667 دينار وبقيمة اجمالية 6,000,000 دينار، استحق القسط الأول منها بتاريخ 31 كانون الاول 2008. تم تسجيل المبلغ المستحق مبدئياً بالقيمة العادلة والبالغة 5,182,604 وتم احتسابها عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام سعر فائدة 9,25% والذي يقارب سعر فائدة الاقتراض الحالية للشركة. تم الاعتراف برسوم فسخ الاتفاقية لاحقاً بالكلفة الطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية بسعر فائدة يبلغ 9,25% تم تسجيل رسوم فسخ الاتفاقية كمصروف في قائمة الدخل الشامل الموحدة. بلغ مصروف إطفاء الخصم 82,034 دينار للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2011 (2010: 250,868دينار) .

\*\* لم تقم الشركة بسداد المبالغ التي استحققت خلال عام 2011 والبالغ قيمتها 1,833,333 دينار و 2,000,000 خلال عام 2010.

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

19- اقساط قروض مستحقة

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
525,000	525,000	البنك الاهلي الاردني (ب 19)
<b>525,000</b>	<b>525,000</b>	المجموع

ب- البنك الاهلي الاردني

حصلت الشركة بتاريخ 30 تشرين الثاني 2011 على قرض من البنك الاهلي الاردني بمبلغ 525,000 دينار وذل لسداد اوراق الدفع المستحقة من البنك الأهلي والبالغ قيمتها 501,222 دينار بمعدل فائدة 9,5% سنويا مقابل رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطعة ارض تبلغ مساحتها 17 دونم . يسدد القرض على 36 قسط شهري ، يستحق القسط الأول منها بتاريخ 30 أيلول 2012. هذا ولم تقم الشركة بسداد أي من الأقساط والفوائد التي استحققت على هذه القروض حتى تاريخ إعداد القوائم المالية

20- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
2,667,127	2,667,127	امانات مقبوضة تحت حساب بيع اراض
3,584,566	3,640,916	مصاريف مستحقة
1,067,925	1,067,925	مخصص ضريبة دخل *
36,712	36,712	امانات الضمان الاجتماعي
38,805	38,805	امانات ضريبة دخل
69,201	69,201	رسوم تنازل بيع اراضي
212,164	212,164	رسوم مختلفة
19,994	19,994	امانات مساهمين
926	926	اخرى
<b>7,697,420</b>	<b>7,753,770</b>	المجموع

\* الوضع الضريبي للشركة

لم يتم احتساب مخصص لضريبة الدخل للشركة والشركات التابعة لعام 2017 وذلك بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقا لقانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (28) لسنة 2009.

لم تقم الدائرة بمراجعة سجلات الشركة للاعوام من 2008 ولغاية 2001 حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة قامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة للفترة منذ عام 2002 ولغاية 2007 ولم تصدر قرارها بعد .

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

21- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
56,000	28,000	رواتب وأجور ومكافآت
11,660	6,000	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
1,800	900	محروقات
6,150	6,150	اتعاب مهنية
15,000	15,000	رسوم واشتراكات
58,877	58,877	استهلاكات
600	300	بريد وهاتف
<b>150,087</b>	<b>115,227</b>	<b>المجموع</b>

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

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
(150,087)	(115,227)	( خسارة ) السنة
30,000,000	30,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
<b>(0.005)</b>	<b>(0.004)</b>	<b>حصة السهم الاساسية و المخفضة من ( خسارة ) السنة</b>

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

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

23- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الحليفة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا للشركة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسيين. يتم اعتماد الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

فيما يلي ملخص الارصدة من أطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة المركز المالي:

2016		2017		مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة	
المجموع	المجموع	شيكات برسم التحصيل	ذمم مدينة	طبيعة العلاقة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني		
2,479,273	2,479,273	2,479,273	-	شركة حليفة	شركة العرب للتنمية العقارية
22,418,234	22,418,234	-	22,418,234	شركة حليفة	شركة المستثمرون العرب المتحدون
2,973,994	2,973,994	-	2,973,994		الشركة المتحدة القابضة *
831,940	831,940	831,940	-	مساهم	السيد ميرزا بولاد
<b>28,703,441</b>	<b>28,703,441</b>	<b>3,311,213</b>	<b>25,392,228</b>		<b>الاجمالي</b>

2016		2017		مبالغ مستحقة لاطراف ذات علاقة	
المجموع	المجموع	شيكات مؤجلة الدفع	ذمم وارصدة دائنة		
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني		
4,580,118	4,580,118	4,580,118	-	مساهم	شركة تعمير للاستثمارات
<b>4,580,118</b>	<b>4,580,118</b>	<b>4,580,118</b>	<b>-</b>		<b>الاجمالي</b>

فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ومكافآت ومنافع أخرى) الإدارة التنفيذية العليا للشركة

2016	2017
دينار اردني	دينار اردني
56,000	28,000

رواتب ومنافع أخرى



شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

24- القضايا

فيما يلي تفاصيل القضايا المقامة علي الشركة

\* القضايا المرفوعة على الشركة

- \* القضية الاستئنافية رقم 29179/2014 والمتولدة عن القضية التنفيذية رقم 137/2011ع والمقامة من قبل بنك الاتحاد وموضوعها طرح سند التنفيذ رقم 641 الصادر بتاريخ 12 آب 2009 على قطعة الارض رقم 87 علما انه تم رد الاستئناف
- \* القضية الاستئنافية رقم 29243/2014 والمتولدة عن القضية التنفيذية رقم 138/2011ع أمام دائرة تنفيذ محكمة بداية جنوب عمان و المقامة من بنك الاتحاد وموضوعها طرح سند التنفيذ رقم 642 الصادر بتاريخ 12 آب 2009 على قطعة الارض رقم 86 علما انه تم رد الاستئناف
- \* هناك قضية مقامة من امانة عمان عمان الكبرى للمطالبة بمبلغ 40,000,000 دينار ومازالت منظورة امام المحكمة .
- \* هناك قضية مقامة من قبل من السيد نبيل بركات للمطالبة بتثبيت الوكالة غير القابلة للعزل على قطعة ارض مساحتها 120 دونم والمطالبة باسرداد مبلغ وقدره مليون وثلاثمائة الف دينار
- وقد صدر قرار المحكمة بالزام الشركة بدفع مبلغ 1,175,000 دينار اردني
- القضايا المرفوعة من الشركة على الغير
- \* هناك قضية رقم 2781/2010 امام محكمة بداية حقوق عمان والمقامة بمواجهة مجلس امانة عمان الكبرى واللجنة اللوائية للتنظيم والابنية في امانة عمان الكبرى وامانة عمان الكبرى وموضوعها منع مطالبة بعودات تنضيم خاصة مقدارها 7 ملايين و709 الف و173 دينار ومطالبة باسترداد مبالغ مدفوعة وشيكات برسم التحصيل باجمالي 7 ملايين و709 الف و173 دينار ومنع المطالبة ووقف الصرف للشيكات الغير مصروفة والعطل والضرر وقامت امانة عمان الكبرى بتقديم ادعاء بالتقابل على حساب ذات الدعوى بقيمة اربعين مليون دينار وما زالت منظورة امام المحكمة .
- \* القضية البدائية الحقوقيه رقم 2014/237 امام محكمة بداية حقوق جنوب عمان والمقامه بمواجهة بسام عبيد وموضوعها اعلان بطلان وكالة غير قابلة للعزل مقدرة بقيمة 1000 دينار لغايات الرسوم والدعوى مسقطه لعدم دفع فرق الرسم من قبل الشركة.
- \* القضية البدائية الحقوقيه رقم 2015/97 امام محكمة بداية حقوق جنوب عمان والمقامة بمواجهة بنك الاتحاد وموضوعها ابطال سند دين والمتعلق بقطعة الارض رقم 87 مقدرة بقيمة 1001 لغايات الرسوم والدعوى مسقطه لعدم دفع فرق الرسم من قبل الشركة.
- \* القضية البدائية الحقوقيه رقم 2014/447 امام محكمة بداية حقوق جنوب عمان والمقامة بمواجهة بنك الاتحاد وموضوعها ابطال سند دين والمتعلق بقطعة الارض رقم 86 مقدرة بقيمة 1001 لغايات الرسوم والدعوى مسقطه لعدم دفع فرق الرسم من قبل الشركة.
- \* القضية البدائية الحقوقيه رقم 2014/873 امام محكمة بداية حقوق غرب عمان والمقامه بمواجهة شركة المتحدة القابضة وميلوز وموضوعها مطالبه بقيه كمبيالات بمبلغ 4 ملايين والمطالبه بالرسوم والبالغه 13235 دينار والحجز التحفظي وصدر القرار بالالزام المدعى عليهم بدفع المبلغ المطالب به والبالغ 4 ملايين ورد باقي المطالبه.
- \* القضية الصلحيه الجزائيه رقم 2012/13032 امام محكمة صلح جزاء عمان والمقامه بمواجهة شركة العرب للتنمية العقاريه وهيتم الدخله وموضوعها اصدار شيكات بدون رصيد بقيمة 669063 دينار وقل 57س والدعوى لا زالت منظورة.
- \* القضية الصلحيه الجزائيه رقم 2012/12300 امام محكمة صلح جزاء عمان والمقامة بمواجهة هيتم الدحلة وموضوعها اصدار شيكات بدون رصيد بقيمة 830000 دينار وقد صدر القرار لمصلحة الشركة في عام 2012.

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

-25

المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة للأدوات المالية التي تستخدمها الى المخاطر التالية:

مخاطر السوق

مخاطر تحويل العملات

إن معظم تعاملات الشركة بالدينار الأردني ومعظم التعاملات الأجنبية تمت بالدولار الأمريكي وسعر صرفه ثابت مقابل الدينار الأردني مما يجعل أثر مخاطر تحويل العملات غير جوهري على القوائم المالية الموحدة.

مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل فائدة مثل: البنوك الدائنة والقروض خصوصاً تلك التي تحمل أسعار فائدة متغيرة.

مخاطر الائتمان

تنشأ هذه المخاطر عن التعامل بالنقد والتقد المعادل والودائع البنكية مع المؤسسات المالية والذمم المدينة، التي قد ينجم عن تخلف أو عجز المدينون و الأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة.

أما بالنسبة للتعاملات مع المؤسسات المالية فإن الشركة تتعامل مع مؤسسات مالية ملىنة.

أما بالنسبة للتعاملات مع العملاء الذين تتعامل معهم الشركة فتلتزم الشركة بسقوف ائتمانية مراقبة للعملاء وتتم متابعة الذمم القائمة بشكل مستمر، وتعتقد إدارة الشركة بأنها معرضة الى مخاطر الائتمان الناجمة عن تراكم بعض الديون التي تعلم الإدارة أن تراكم إنما جاء لظروف خارجة عن إرادة المتعاملين وليس لسوء ائتمان.

أما بالنسبة للأطراف ذات العلاقة فتقوم الإدارة بمتابعة هذه الذمم وسيتم العمل على تسويتها وضبطها.

مخاطر السيولة

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في 31 كانون الأول 2017 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

31 كانون الأول 2017		
المجموع	أقل من سنة	
دينار اردني	دينار اردني	البنوك الدائنة
6,630	6,630	شيكات مستحقة الدفع
7,260,009	7,260,009	اقساط قروض مستحقة
525,000	525,000	الحسابات الدائنة المتنوعة
7,892,701	7,892,701	المجموع
<b>15,684,340</b>	<b>15,684,340</b>	

31 كانون الأول 2016		
المجموع	أقل من سنة	
دينار اردني	دينار اردني	البنوك الدائنة
6,630	6,630	شيكات مستحقة الدفع
7,260,009	7,260,009	اقساط قروض مستحقة
525,000	525,000	الحسابات الدائنة المتنوعة
7,697,420	7,697,420	المجموع
<b>15,489,059</b>	<b>15,489,059</b>	

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ابصاحات حول القوائم المالية الموحدة

26- إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال بشكل يدعم نشاط الركة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. حققت الشركة خسائر بلغت 115,227 دينار خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 وبلغت خسائر الشركة المتراكمة 9,717,718 دينار كما في ذلك التاريخ ، حيث قامت الشركة بإنهاء خدمات عدد كبير من الموظفين وتوقفت الشركة عن ممارسة أنشطتها الطبيعية الإستثمارية وأيضاً لم تتمكن الشركة من سداد إلتزاماتها لدى البنوك. إن قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها تعتمد على توفر التمويل اللازم لسداد التزاماتها.

ان البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع ودفعات على حساب زيادة رأس المال والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها 25,901,705 دينار كما في 31 كانون الأول 2017 مقابل 26,016,932 دينار كما في 31 كانون الأول 2016 .

27- إرقام المقارنة

تم اعادة تبويب بعض ارقام سنة المقارنة لتتلائم مع ارقام السنة الحالية