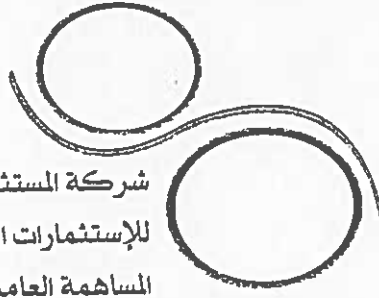


شركة المستثمرون والشرق العربي
للإستثمارات الصناعية والعقارية
المساهمة العامة المحدودة



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:	31217
الجهة المختصة:	٩٩٩٩٩٩٩

واقبلوا فائق الاحترام

رئيس مجلس الادارة

الدكتور محمد السوقي

Handwritten signature of Dr. Mohamed Al-Soufi

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 2014

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

فهرس المحتويات

صفحة

3_1

تقرير المحاسب القانوني المستقل

4

قائمة المركز المالي الموحدة

5

قائمة الدخل الشامل الموحدة

6

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

7

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

23_8

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

959 18 03

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

تقرير حول القوائم المالية الموحدة :

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية المساهمة العامة المحدودة والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2014 وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة ، وايضاحات تفسيرية اخرى.

مسؤولية الادارة عن القوائم المالية الموحدة :

ان الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية بالإضافة الى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال او خطأ

مسؤولية المحاسب القانوني :

ان مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقنا ، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على أدلة تدقيق للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة ، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لتصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية . ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الادارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية.

نعتقد ان أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا المتحفظ.

اساس الرأي المتحفظ:

1. يمثل 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 المشتي 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 الى استعادتها من شركة العرب للتنمية العقارية . هذا ولم تقم الشركة باحتساب مخصص مقابل المبلغ المتبقي من الشيكات برسم التحصيل .

- 1 - شيك برسم التحصيل بقيمة 831,940 دينار مستحق على عضو مجلس إدارة في شركة المستثمرون العرب المتحدون نتيجة قيام الشركة خلال عام 2011 ببيع أراضي لعضو مجلس إدارة في شركة المستثمرون العرب المتحدون بمبلغ (831,940 دينار مقابل شيك برسم التحصيل تم إصداره من جهة ذات علاقة 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 الشركة كما في 31 كانون الأول 2014 مبلغ مستحقة على جهات ذات علاقة قيمتها 21,260,356 دينار (18,286,362 دينار مستحق على شركة المستثمرون العرب المتحدون ومبلغ 2,973,994 دينار مستحق على الشركة المتحدة القابضة وتعلق هذه الذمم في معظمها بعمليات بيع أراضي تمت خلال عامي 2012 و 2011 . هذا ولم تقم الشركة بتحصيل أي من هذه المبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة ولم تقم بأخذ المخصصات اللازمة مقابل هذه المبالغ (إيضاح 9) .
3. تتضمن موجودات الشركة كما في 31 كانون الأول 2014 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 مطابيات مالية مرسلة او اجتماعات مع شركة مجمع الشرق الاوسط لمناقشة الموضوع (ايضاح 7) .
- كما اننا لم نتحقق بالتثبيت المباشر من شركة مجمع الشرق الاوسط لذاك الرصيد كما في 31 كانون الاول 2014 . كما ان الشركة لم تأخذ المخصصات الكافية لمواجهة ذمة شركة مجمع الشرق الاوسط كما في 31 كانون الاول 2014 .
4. لم تقم الشركة بتسجيل مصاريف ورسوم استملاك عقار بقيمة 270,614 دينار والواردة في تأييد بنك الاستثمار العربي الاردني (اس. اس. بي سي سابقا) حيث ترى إدارة الشركة بان هذه المبالغ ناشئة عن استملاك الأرض من قبل البنك ولا يحق للبنك المطالبة فيها .
5. لم تقم المجموعة بتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغة كنفها 7,968,048 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 مما يتعارض مع متطلبات معايير التقارير المالية الدولية ، كذلك لم نتحقق من الملكية و من وجود رهونات او حجوزات قائمة على تلك الاستثمارات .
6. حققت الشركة خسائر بلغت 217,030 دينار خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 وبلغت خسائر الشركة المتراكمة 8,698,146 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 الاستثمارية وأيضاً 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 تتعامل معها كما في 31 كانون الأول 2014 ، وبالتالي لم نتأكد من صحة هذه الأرصدة .
8. لم نتمكن من المستشار الضريبي للشركة لمعرفة الوضع الضريبي للشركة كما بتاريخ 31 كانون الأول 2014 ، كما ان إدارة الشركة تعتقد انه لا يوجد حاجة لرصد اية مخصصات لمواجهة التزام ضريبية الدخل عن نتائج الاعمال لعام 2014
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 تعييننا كمدققى حسابات جاء بتاريخ لاحق لتاريخ القوائم المالية .
11. لم تقم الشركة بأخذ مخصص مقبل القضية المقامة عليها بقيمة 1,175,000 دينار كما هو وارد في إيضاح (25) .

الرأي المتحفظ :
برأينا وباستثناء اثر ما ذكرناه اعلاه ، فان القوائم المالية الموحدة تعرض بعدالة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة المستثمرين والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الاول 2014 وأداءها المالي الموحد وتدقيقها النقدي الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية .

فقرة توكيدية

1. كما هو مبين في ايضاح (5) ، قامت الشركة برهن 382 دونم بكلفة 6,877,458 دينار لصالح بنوك محلية مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة لشركة المستثمرين العرب المتحدون (جهات ذات علاقة) وفقاً لإتفاقية التعاون والإستثمار الموقعة بين الشركة وشركة المستثمرين العرب المتحدون (جهات ذات علاقة) ، قامت بعض البنوك بالتنفيذ على الاراضي اعلاه خلال الاعوام 2012 و 2013 و 2015 .
2. تم تكليفنا من قبل مجلس الإدارة لتدقيق حسابات شركة المستثمرين والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية المساهمة العامة المحدودة لعام 2014 ، وسيتم أخذ موافقة الهيئة العامة في اول اجتماع لها .
3. لم يتم تزويدنا بمحاضر مجلس الإدارة التي عقدت خلال عام 2014

تقرير حول المتطلبات القانونية

عملاً بأحكام قانون الشركات الأردني رقم (22) لسنة 1997 والقوانين المعدلة له ، فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا ، كما تحتفظ الشركة بفيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية.

استناداً الى كل ما تقدم فاننا نوصي الهيئة العامة المصادقة على القوائم المالية المرفقة بعد الاخذ بعين الاعتبار ما ذكر في فقرة اساس الرأي المتحفظ اعلاه .

عن شركة العباسي وشركاه



احمد محمد العباسي
اجازة رقم 710

عمان في 4 نيسان 2018

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2014

2013	2014	الإيضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
8,502,025	7,968,048	5	اراضي تحت التطوير
4,120	1,492	6	الممتلكات والمعدات - بالصافي
8,506,145	7,969,540		مجموع الموجودات غير المتداولة
			<u>الموجودات المتداولة</u>
9,680,449	9,680,449	7	الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي
3,311,213	3,311,213	24 ، 8	شيكات برسم التحصيل اطراف ذات علاقة
21,191,516	21,260,356	24، 9	ذمم اطراف ذات علاقة - المستثمرون العرب المتحدون
27,000	27,000	10	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
16,525	15,525	11	الحسابات المدينة المتنوعة
5,354	4,202	12	النقد في الصندوق ولدى البنوك
34,232,057	34,298,745		مجموع الموجودات المتداولة
42,738,202	42,268,285		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
(8,481,116)	(8,698,146)	16	(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة
27,138,307	26,921,277		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
7,808,256	7,555,369	20	الحسابات الدائنة المتنوعة
15,599,895	15,347,008		مجموع المطلوبات المتداولة
42,738,202	42,268,285		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 2014

2013	2014	الايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
2,908,191	(83,977)	5,9	صافي ارباح اراضي تم التنفيذ عليها
2,569,063	-		صافي ارباح اراضي تم التنفيذ عليها HSBC
5,477,254	(83,977)		صافي ارباح اراضي تم التنفيذ عليها
(2,713,076)	-		خسائر استرجاع اراضي
(159,490)	(201,893)	21	المصاريف الادارية والعمومية
(352,359)	-		تكاليف التمويل
205,218	68,840	22	ايرادات اخرى
2,457,547	(217,030)		(خسارة) السنة قبل الضريبة
(361,925)	-		مخصص ضريبة دخل
2,095,622	(217,030)		(خسارة) السنة
-	-		بنود الدخل الشامل
2,095,622	(217,030)		مجموع الدخل الشامل للسنة
فلس / دينار	فلس / دينار		
0.070	(0.007)	23	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) 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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2014

البيان	ديناردني		ديناردني		ديناردني	
	الاحتياطي الاجباري	الخصائر) المتراكمة في نهاية السنة	علاوة الاصدار	رأس المال	البيان	
27,138,307	1,449,686	(8,481,116)	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2013	
(217,030)	-	(217,030)	-	-	(خسارة) السنة	
26,921,277	1,449,686	(8,698,146)	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2014	
25,042,685	1,449,686	(10,576,738)	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2012	
2,095,622	-	2,095,622	-	-	ربح (خسارة) السنة	
27,138,307	1,449,686	(8,481,116)	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2013	

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 التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2014

2013	2014	الايضاح
دينار اردني	دينار اردني	
		الأنشطة التشغيلية
2,095,622	(217,030)	(خسارة) ربح السنة
		التعديلات-
3,615	2,628	استهلاكات
352,359	-	تكاليف تمويل
2,451,596	(214,402)	الربح التشغيلي قبل التغير في رأس المال العامل
		(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة
(9,670,815)	-	ذمم مدينة شيكات برسم التحصيل
5,038,010	-	شيكات برسم التحصيل لاطراف ذات علاقة
(7,130,729)	(68,840)	ذمم اطراف ذات علاقة
150	1,000	أرصدة مدينة أخرى
		الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة
-	-	شيكات مؤجلة الدفع
859,437	(252,887)	أرصدة دائنة أخرى
(8,452,351)	(535,129)	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
14,150,339	533,977	اراضي تحت التطوير
14,150,339	533,977	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(5,350,000)	-	المتحصل من القرض
(352,359)	-	تكاليف التمويل المستحقة
(5,702,359)	-	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التمويلية
(4,371)	(1,152)	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
9,725	5,354	النقد في بداية السنة
5,354	4,202	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 رأسمال 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
تم اقرار 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 2014:

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 واوراقها 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 التغييرات 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 متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة (31 كانون أول 2013) :

- 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 التذني 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 بالعملة 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 الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.
- **إثبات الإيراد**
يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي 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**
ت حسب 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 وتحتسب 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 بالعملات الأجنبية**
يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات 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- اراضي تحت التطوير

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
22,652,364	4,854,310	الرصيد في بداية السنة
2,324,934	-	اراضي تم استرجاعها من العرب للتنمية العقارية *
(13,694,336)	(533,977)	اراضي تم التنفيذ عليها **
(2,780,937)	-	اراضي تم التنفيذ عليها HSBC ***
8,502,025	4,320,333	الرصيد في نهاية السنة
-	3,647,715	مباني الادارة
8,502,025	7,968,048	الاجمالي

يتضمن بند اراضي تحت التطوير اراضي 382,081 دونم بكلفة 6,877,458 دينار مروهونة لصالح بنوك محلية مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة لشركة المستثمرون العرب المتحدون (جهات ذات علاقة) وفقاً لإتفاقية التعاون والاستثمار الموقعة بين الشركة وشركة المستثمرون العرب المتحدون .

2014

تم بموجب قرار المحكمة في القضية رقم 406/2013 التنفيذ على قطعة الارض رقم 51 حوض رقم 16 الطاهر لصالح احد اعضاء مجلس الادارة بمبلغ 450,000 دينار ونتج عن ذلك خسارتبلغت 83,977 دينار .

2013

* قامت الشركة باثبات استرجاع اراضي من شركة العرب للتنمية العقارية بمساحة اجمالية تبلغ 150 دونم بكلفة 2,324,934 دينار وتخفيض رصيد شيكات برسم التحصيل مبلغ 5,038,010 دينار اردني ، ونتج عن عملية الاسترجاع خسارة مقدارها 2,713,076 دينار اردني .

** قامت بعض البنوك خلال عام 2013 بالتنفيذ على قطع اراضي مروهونه من قبل شركة المستثمرون العرب المتحدون حسب اتفاقية التعاون والاستثمار ونتج عن عملية التنفيذ ربح مقداره 2,908,191 دينار .

*** قام بنك HSBC خلال عام 2013 بالتنفيذ على قطع اراضي كلفتها 2,780,937 دينار مروهونه مقابل القرض الممنوح له ونتج عن عملية التنفيذ ربح مقداره 2,569,063 دينار .

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

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

المجموع	سيارات	أجهزة مكتبية وكهربائية	أجهزة كمبيوتر	الأثاث والمفروشات
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
77,858	20,500	15,510	38,631	3,217
-	-	-	-	-
(14,000)	-	-	(14,000)	-
63,858	20,500	15,510	24,631	3,217
73,738	17,425	15,501	38,605	2,207
2,628	2,305	-	-	323
(14,000)	-	-	(14,000)	-
62,366	19,730	15,501	24,605	2,530
1,492	770	9	26	687
77,858	20,500	15,510	38,631	3,217
-	-	-	-	-
77,858	20,500	15,510	38,631	3,217
70,129	14,350	15,390	38,505	1,884
3,609	3,075	111	100	323
73,738	17,425	15,501	38,605	2,207
0	-	-	-	-
4,120	3,075	9	26	1,010

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 :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
8,284	8,284	ذمم مدينة
9,672,165	9,672,165	ذمة مجمع الشرق الاوسط *
9,680,449	9,680,449	المجموع

* قامت الشركة خلال عام 2013 وبموجب قرار مجلس الادارة بتاريخ 4 نيسان 2018 باتبات 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 :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
10,641,273	10,641,273	شيكات برسم التحصيل - العرب للتنمية العقارية (8ب)
831,940	831,940	شيكات برسم التحصيل - ميرزا بولاد (8ج)
11,473,213	11,473,213	المجموع
(8,162,000)	(8,162,000)	مخصص مقابل شيكات برسم التحصيل
3,311,213	3,311,213	الصافي

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- ذمم مستحقة من اطراف ذات علاقة

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
18,217,522	18,286,362	المستثمرون العرب المتحدون (ايضاح 9 ب)
2,973,994	2,973,994	المجموعة المتحدة القابضة (9ج)
21,191,516	21,260,356	المجموع

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

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
11,416,313	18,547,042	الرصيد في بداية السنة
6,930,362	-	قيمة التنفيذ حسب قرار الاحالة
181,867	68,840	بدل استخدام اتفاقية التعاون والاستثمار
18,500	-	صافي الحركات الاخرى
18,547,042	18,615,882	الرصيد في نهاية السنة
(329,520)	(329,520)	مخصص تدني ذمم جهات اطراف ذات علاقة
18,217,522	18,286,362	الصافي

قامت الشركة خلال عام 2010 بتوقيع اتفاقية تعاون واستثمار مع شركة المستثمرون العرب المتحدون (جهات ذات علاقة) ووفقا 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 .

قام احد البنوك خلال عام 2012 بتنفيذ الرهن على قطعة ارض وحسب اتفاقية التعاون والاستثمار الموقعة فانه في حال التنفيذ على الاراض المرهونه من قبل البنوك ، سيتم المطالبة بقيمة الكمبيالة ويحق للشركة بالمطالبة بفرق القيمة فيما بين قيمة الرهن والقيمة العادلة لقطع الاراضي ان وجد .

وبالتالي قامت الشركة خلال عام 2013 بتسجيل قيمة قرارات الاحالة والبالغة 6,930,362 دينار على حساب شركة المستثمرون العرب المتحدون وبنفس الوقت قامت الشركة بتسجيل مخصص مقابل الربح المتحقق من الاراضي التي تم التنفيذ عليها وكما يلي :

2013	2014	
دينار	دينار	
6,930,362	-	قيمة التنفيذ حسب قرار الاحالة (المستثمرون العرب المتحدون)
(7,401,471)	-	كلفة الارض التي تم التنفيذ عليها
(471,109)	-	صافي الربح

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

ج- قامت الشركة خلال عام 2012 بالحصول على أوراق قبض من شركة المجموعة المتحدة القابضة بمبلغ 3,000,000 دينار بدلا من شيكات برسم التحصيل والبالغة 2,978,000 دينار وفقا 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 أوراق 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. لاحقا لتاريخ القوائم المالية الموحدة قامت الشركة برفع قضية تنفيذية لتحصيل قيمة أوراق القبض الواردة أعلاه والبالغة 4,000,000 دينار ولا زالت القضية منظورة أمام المحاكم المختصة.

10- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
27,000	27,000	اسهم مدرجة في بورصة عمان
27,000	27,000	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 :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
15,525	15,525	تامينات نقدية
1,000	-	مصاريف مدفوعة مقدما
16,525	15,525	المجموع

12- نقد في الصندوق ولدى البنوك

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
5,354	4,202	حسابات جارية لدى البنوك
5,354	4,202	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 والنتيجة 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 :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
(10,576,738)	(8,481,116)	(الخسائر) المتراكمة في بداية السنة
2,095,622	(217,030)	(خسارة) ربح السنة
<u>(8,481,116)</u>	<u>(8,698,146)</u>	(الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة

17- البنوك الدائنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
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 الآجلة

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
2,668,581	2,668,581	امانة عمان الكبرى (ب 18)
4,580,118	4,580,118	شركة تعميم للاستثمارات (ج 18)
11,310	11,310	اخرى
7,260,009	7,260,009	المجموع

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 تعميم للإستثمارات نتيجة فسخ اتفاقية التطوير لمدينة المشتى الصناعية (أيضاح 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: 250,868 دينار) .

** 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 :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
525,000	525,000	البنك الاهلي الاردني (19 بـ)
<u>525,000</u>	<u>525,000</u>	المجموع

ب- البنك الاهلي الاردني

حصلت الشركة بتاريخ 30 تشرين الثاني 2011 على قرض من البنك الاهلي الاردني بمبلغ 525,000 دينار وذلك 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 الموحدة.

20- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
2,667,127	2,667,127	امانات مقبوضة تحت حساب بيع اراضي
3,714,218	3,463,824	مصاريف مستحقة
1,067,925	1,067,925	مخصص ضريبة دخل *
23,542	17,073	امانات الضمان الاجتماعي
29,688	33,664	امانات ضريبة دخل
69,201	69,201	رسوم تنازل بيع اراضي
212,164	212,164	رسوم مختلفة
19,994	19,994	امانات مساهمين
4,397	4,397	اخرى
<u>7,808,256</u>	<u>7,555,369</u>	المجموع

* الوضع الضريبي للشركة

لم يتم احتساب مخصص لضريبة الدخل للشركة والشركات التابعة لعام 2014 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 اعداد 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 :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
71,040	61,600	رواتب واجور ومكافآت
8,990	8,160	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
2,715	1,800	محروقات
22,590	5,650	اتعاب مهنية
114	988	اشتراقات حكومية
15,978	15,000	رسوم واشتراقات
4,412	2,035	تامين صحي
3,615	2,628	استهلاكات
8,100	26,000	بدل تنقلات اعضاء مجلس الادارة
1,100	600	بريد وهاتف
16,500	6,861	غرامات تاخير الضمان الاجتماعي
-	69,981	فوائد قانونية على قضايا تم التنفيذ عليها
2,116	-	كهرباء ومياه
2,220	590	اخرى
159,490	201,893	المجموع

22- الاييرادات الاخرى

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
205,218	68,840	بدل عوائد الاستثمار
205,218	68,840	المجموع

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

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
2,095,622	(217,030)	(خسارة) ربح السنة
30,000,000	30,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
0.070	(0.007)	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

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 الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

24- المعاملات مع اطراف ذات علاقة

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الحليفة وأعضاء مجلس الإدارة والادارة 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 اطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة المركز المالي :

2013		2014		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
18,217,522	18,286,362	-	18,286,362	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
24,502,729	24,571,569	3,311,213	21,260,356		الاجمالي

2013		2014		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
4,580,118	4,580,118	4,580,118	-		الاجمالي

قام أحد أعضاء الإدارة التنفيذية العليا للشركة خلال عام 2014 بالحجز على الأرض المقام عليها مباني الإدارة والبالغة مساحتها 10 دونم وكذلك التنفيذ خلال عام 2015 على قطعة الأرض المقام عليها محطة الكهرباء الرئيسية والبالغ مساحتها حوالي 10 دونم بمبلغ 38,000 دينار

قام محامي الشركة خلال عام 2014 بالتنفيذ على قطعة أرض مساحتها 49.424 دونم بمبلغ 450,000 دينار ونتج عنها خسارة بقيمة 83,976 دينار

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

2013	2014
دينار اردني	دينار اردني
56,000	56,000

رواتب ومنافع أخرى

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

25- القضايا المرفوعة على الشركة

فيما يلي تفاصيل القضايا المقامة على الشركة حسب كتب

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 64 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 والمقامة 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 وما زالت 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 الحقوقية رقم 2014/237 امام محكمة بداية حقوق جنوب عمان والمقامة بمواجهة بسام عبيد وموضوعها اعلان بطلان وكالة غير قابلة للعزل مقدرة بقيمة 1000 دينار لغايات الرسوم والدعوى مسقطة لعدم دفع فرق الرسم من قبل الشركة.
 - * القضية البدائية الحقوقية 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 مسقطة لعدم دفع فرق الرسم من قبل الشركة.
 - * القضية البدائية الحقوقية 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 مسقطة لعدم دفع فرق الرسم من قبل الشركة.
 - * القضية البدائية الحقوقية رقم 2014/873 امام محكمة بداية حقوق غرب عمان والمقامة بمواجهة شركة المتحدة القابضة وميلوز المدعى عليهم بدفع المبلغ المطالب به والبالغ 4 ملايين والمطالبه بالرسوم والبالغه 13235 دينار والحجز التحفظي وصدر القرار بالالزام
 - * القضية الصلحية الجزائية رقم 2012/13032 امام محكمة صلح جزاء عمان والمقامة بمواجهة شركة العرب للتمنية العقارية وهيتم الدحله وموضوعها اصدار شيكات بدون رصيد بقيمة 669063 دينار وقل 57س والدعوى لا زالت منظورة.
 - * القضية الصلحية الجزائية رقم 2012/12300 امام محكمة صلح جزاء عمان والمقامة بمواجهة هيتم الدحله 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

26- 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 والنقد 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.

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

مخاطر السيولة

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في 31 كانون الأول 2014 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

31 كانون الأول 2014		
المجموع	أقل من سنة	
دينار اردني	دينار اردني	
6,630	6,630	البنوك الدائنة
7,260,009	7,260,009	شيكات مستحقة الدفع
525,000	525,000	اقساط قروض مستحقة
7,694,300	7,694,300	الحسابات الدائنة المتنوعة
15,485,939	15,485,939	المجموع
31 كانون الأول 2013		
المجموع	أقل من سنة	
دينار اردني	دينار اردني	
6,630	6,630	البنوك الدائنة
7,260,009	7,260,009	شيكات مستحقة الدفع
525,000	525,000	اقساط قروض مستحقة
7,808,256	7,808,256	الحسابات الدائنة المتنوعة
15,599,895	15,599,895	المجموع

إدارة رأس المال -27

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. حققت الشركة خسائر بلغت 217,030 دينار خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 وبلغت خسائر الشركة المتراكمة 8,698,146 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 التزاماتها لدى البنوك. إن قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها تعتمد على توفر التمويل اللازم لسداد التزاماتها.

إن 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 26,921,277 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 مقابل 27,138,307 دينار كما في 31 كانون الأول 2013

أرقام المقارنة -28

تم إعادة تبويب بعض أرقام سنة المقارنة لتتلائم مع أرقام السنة الحالية