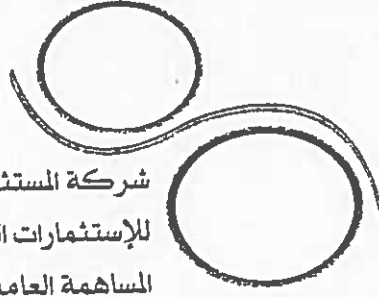


شركة المستثمرون والشرق العربي
للإستثمارات الصناعية والعقارية
المساهمة العامة المحدودة



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

٢٠١٧-٢٠١٢

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

واقبلوا فائق الاحترام

رئيس مجلس الادارة

الدكتور محمد السوقي

Muhammad Suleiman

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 2013

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 02

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

تقرير حول القوائم المالية الموحدة :

كما 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 2013 وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة ، وافيضاحات 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 أو 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 وأن 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 والافيضاحات في القوائم المالية الموحدة ، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو 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 ، ومعقوبة التقديرات المحاسبية المعدة من الادارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية .
نعتقد ان أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لراينا المتحفظ.

اساس الرأي المتحفظ:

1. يمثل بند شبكات برسم التحصيل جهات ذات علاقة الظاهر في قائمة المركز المالي الموحدة والمبالغ 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 المشنى الصناعية ، قامت الشركة خلال العام 2009 بأخذ مخصص بمبلغ 8,162,000 دينار مقابل شبكات برسم التحصيل بلغ قيمتها 15,679,283 دينار حيث نتج نية الشركة الى استعادتها من شركة العرب للتنمية العقارية . هذا ولم تقوم الشركة باحتساب مخصص مقابل المبلغ المتبقي من الشبكات برسم التحصيل .

كما قامت الشركة خلال عام 2013 بتأثبات اسرار حراج اراضي بمساحة 150 دونم من شركة العرب للتنمية العقارية بمبلغ إجمالي 5,038,010 دينار وبالتالي تم الاحتفاظ برصيد الشيكات برسم التحصيل دون وجود اتفاقية مع شركة العرب للتنمية العقارية (ايضاح 5) .

شركة برسم التحصيل بقيمة 831,940 دينار مستحق على عضو مجلس إدارة في شركة المستثمرين العرب المنحدون نتيجة قيام الشركة خلال عام 2011 ببيع اراضي لعضو مجلس إدارة في شركة المستثمرين العرب المتحدون بمبلغ 831,940 دينار مقابل شيك برسم التحصيل تم إصداره من جهة ذات علاقة بوابة عمه . هذا ولم تقم الشركة بتحويل المبلغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة ولم تقم بأخذ المخصصات اللازمة مقابل هذا المبلغ .

تتضمن موجودات الشركة كما في 31 كانون الأول 2013 مبلغ مستحقة على جهات ذات علاقة قيمتها 21,191,516 دينار (18,217,522 دينار مستحق على شركة المستثمرين العرب المتحدون ومبلغ 2,973,994 دينار مستحق على الشركة المتحدة القابضة وتعلق هذه الأسم في معظمها بعمليات بيع أراضي تمت خلال عامي 2012 و 2011 . هذا ولم تقم الشركة بتحويل أي من هذه المبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة ولم تقم بأخذ المخصصات اللازمة مقابل هذه المبالغ (ايضاح 9) .

تتضمن موجودات الشركة كما في 31 كانون الأول 2013 ذمم مدينة لشركة مجمع الشرق الأوسط قيمتها 9,672,165 دينار نتيجة قيام البنك التجاري الأردني بالتنفيذ على فروع الأراضي التي هوئته بقيمة 9,672,165 دينار لصالح المدين شركة مجمع الشرق الأوسط . كما أن المبلغ على اية ممتلكات مالية برسنة او احتماعات مع شركة مجمع الشرق الأوسط نسبته المودع (ايضاح 7) .

كما اننا لم نتحقق بالتبنيث المباشر من شركة مجمع الشرق الأوسط اذ ان الرصيد كما في 31 كانون الأول 2013 .
علما ان قطع الأراضي المتخذة تطورت في سجلات شركة المنظار / شركة تابعة لشركة مجمع الشرق الأوسط لعام 2012 .

لم تقم الشركة بتسجيل مصاريف ورسوم استهلاك عقار بقيمة 1,270,614 دينار والوارد في تاريخ بنك الاستثمار العربي الأردني (انش اس بي سي سابقا) حيث ترى إدارة الشركة بأن هذه المبالغ ناشئة عن استهلاك الأرض من قبل البنك ولا يحق لذلك المطالبة فيها .

لم تقم الشركة بتحديد القيمة العائدته للاستثمارات العقارية الناتجة كالتالي 8,502,025 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 مما يتعارض مع ممتلكات معايير التقارير السنوية ، كذلك لم نتحقق من وجود الملكية ومن وجود رهونات او حيازات قائمة على تلك الاستثمارات .

يلعب خسائر الشركة المتراكمة 8,481,116 دينار كما في ذلك التاريخ ، وتعاني الشركة من نقص في السيولة كما قامت الشركة بإنهاء خدمات عدد كبير من الموظفين وتوقفت الشركة عن ممارسة انشطتها الطبيعية الاستثمارية وايضا لم تتمكن الشركة من سداد التزاماتها لدى البنوك . هذا يؤثر على قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها والوفاء بالتزاماتها المستحقة وان قدرتها على الاستمرار تعتمد على توفر التمويل اللازم وقدرتها على تحويل الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة .

لم يتم تزويدنا بالتأهيلات البنكية حول از سدة البنوك التي تعامل معها كما في 31 كانون الأول 2013 ، وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة .

لم نسلّم كتاب من المستشار المبريدى الشركة لمعرفة الوضع المبريدى الشركة كما بتاريخ 31 كانون الأول 2013 ، قامت الشركة بأخذ محصلين مسبوية بمبلغ (316,925 دينار) لمواجهة المبريدية المستحقة عن نتائج أعمال الشركة أمام 2013 ولم نطلع على كيفية احتسابه .

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 كمدققي حسابات جاء بتاريخ لاحق لتاريخ القوائم المالية .
11. لم تقم الشركة بأخذ مخصص مقابل الفضة المقامة عليها بقيمة 1,175,000 دينار كما هو وارد في ايضاح القضايا رقم (24)

الرأي المتحفظ :

برأينا وبإستثناء اثر ما ذكرناه أعلاه ، فإن القوائم المالية الموحدة تعرض بعدالة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة المستثمرين وانشق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الاول 2013 وأداءها المالي الموحد وتدقيقاتها التنفيذية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية .

فقرة توكيدية

1. كما هو مبين في ايضاح (5) ، قامت الشركة برهن 382.081 دونم بكلفة 6,877,458 دينار لصالح بنوك محلية مقابل تسهيلات بنكية مملوكة لشركة المستثمرين العرب المتحدون (جهات ذات علاقة) وفقاً لاتفاقية 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 الادارة لتدقيق حسابات شركة لشركة المستثمرين وانشق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية المساهمة العامة المحدودة لعام 2013 ، وسيتم أخذ موافقة الهيئة العامة في اول اجتماع لها
3. لم يتم تزويدنا بمحاضر مجلس الادارة التي عقدت خلال عام 2013 .

أمور اخرى

قامت وزارة الصناعة والتجارة / دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 18 اذار 2012 بتتكيل لجنة ادارة على الشركة واستمرت لغاية اجتماع الهيئة العامة المنعقد بتاريخ 13 تشرين الاول 2013 والذي تم بموجبه انتخاب مجلس ادارة للشركة .

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

استناداً الى كل ما تقدم قاننا 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 2013

2012	2013	الإيضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
22,652,364	8,502,025	5	اراضي تحت التطوير
7,735	4,120	6	الممتلكات والمعدات - بالصافي
<u>22,660,099</u>	<u>8,506,145</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			<u>الموجودات المتداولة</u>
9,634	9,680,449	7	الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي
8,349,223	3,311,213	23 و 8	شيكات برسم التحصيل اطراف ذات علاقة
14,060,787	21,191,516	23 و 9	ذمم اطراف ذات علاقة - المستثمرون العرب المتحدون
27,000	27,000	10	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
16,675	16,525	11	الحسابات المدينة المتنوعة
9,725	5,354	12	النقد في الصندوق ولدى البنوك
<u>22,473,044</u>	<u>34,232,057</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>45,133,143</u>	<u>42,738,202</u>		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
(10,576,738)	(8,481,116)	16	(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة
<u>25,042,685</u>	<u>27,138,307</u>		صافي حقوق الملكية
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
6,630	6,630	17	البنوك الدائنة
7,260,009	7,260,009	18	شيكات مستحقة الدفع
5,875,000	525,000	19	اقساط قروض مستحقة
6,948,819	7,808,256	20	الحسابات الدائنة المتنوعة
<u>20,090,458</u>	<u>15,599,895</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>45,133,143</u>	<u>42,738,202</u>		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 2013

2012	2013	الايضاح
دينار اردني	دينار اردني	
329,520	2,908,191	9,5 صافي (خسائر) ارباح اراضي تم التنفيذ عليها
-	2,569,063	صافي ارباح اراضي تم التنفيذ عليها من بنك HSBC
329,520	5,477,254	صافي ارباح اراضي تم التنفيذ عليها
-	(2,713,076)	خسائر استرجاع اراضي
(63,000)	-	خسائر بيع الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل
(234,184)	(159,490)	21 المصاريف الادارية والعمومية
(491,606)	(352,359)	تكاليف التمويل
(329,520)	-	ديون مشكوك في تحصيلها
208,366	205,218	ايرادات اخرى
(580,424)	2,457,547	ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة
-	(361,925)	مخصص ضريبة دخل
(580,424)	2,095,622	ربح (خسارة) السنة
-	-	بنود الدخل الشامل
(580,424)	2,095,622	مجموع الدخل الشامل للسنة
فلس / دينار	فلس / دينار	
(0.019)	0.070	22 حصة السهم الاساسية و المخفضة من ربح (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 2013

الصفحي	دينار اردني	الاحتياطي الاجباري	علاوة الاصدار	رأس المال	البيان
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
25,042,685	(10,576,738)	1,449,686	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2012
2,095,622	2,095,622	-	-	-	ربح السنة
27,138,307	(8,481,116)	1,449,686	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2013
28,984,436	(6,634,987)	1,449,686	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2011
(3,361,327)	(3,361,327)	-	-	-	تعديلات سنوات سابقة
25,623,109	(9,996,314)	1,449,686	4,169,737	30,000,000	الرصيد الافتتاحي المعدل
(580,424)	(580,424)	-	-	-	(خسارة) السنة
25,042,685	(10,576,738)	1,449,686	4,169,737	30,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2012

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 2013

2012	2013	الايضاح
دينار اردني	دينار اردني	
		الأنشطة التشغيلية
(580,424)	2,095,622	ربح (خسارة) السنة
(3,361,327)		تعديلات سنوات سابقة
		التعديلات-
5,455	3,615	استهلاكات
63,000	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
329,520	-	الديون المشكوك في تحصيلها
491,606	352,359	تكاليف تمويل
(3,052,170)	2,451,596	الربح التشغيلي قبل التغير في رأس المال العامل
(1,960)	(9,670,815)	<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
-	5,038,010	ذمم مدينة شيكات برسم التحصيل
8,152,723	(7,130,729)	شيكات برسم التحصيل لاطراف ذات علاقة
13,800	150	ذمم اطراف ذات علاقة
		أرصدة مدينة أخرى
(2,000)	-	<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
156,540	859,437	شيكات مؤجلة الدفع
5,266,933	(8,452,351)	أرصدة دائنة أخرى
		صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(5,262,385)	14,150,339	اراضي تحت التطوير
(5,262,385)	14,150,339	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
4,548	(4,371)	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
5,177	9,725	النقد في بداية السنة
9,725	5,354	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 لرسماله 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

تنضم القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية (الشركة) والشركات التابعة لها التالية كما في 31 كانون الأول 2012:

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 واوقاتها الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم اليقين 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 2012) :

- 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.

- أراضي تحت التطوير

تظهر الأراضي 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 و عوائد 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

إن 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 ميدنياً 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

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 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 :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	
17,389,979	22,652,364	الرصيد في بداية السنة
-	2,324,934	اراضي تم استرجاعها من العرب للتنمية العقارية *
6,292,865	-	اراضي تم استرجاعها من المستثمرون العرب المتحدون
(1,030,480)	(13,694,336)	اراضي تم التنفيذ عليها **
-	(2,780,937)	اراضي تم التنفيذ عليها HSBC ***
<u>22,652,364</u>	<u>8,502,025</u>	الرصيد في نهاية السنة

يتضمن بند اراضي تحت التطوير اراضي 382,081 دونم بكلفة 6,877,458 دينار مرهونه 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 .

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 مرهونه 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 مرهونه مقابل القرض الممنوح له ونتج عن عملية التنفيذ ربح مقداره 2,569,063 دينار .

2012

قام احد البنوك خلال عام 2012 بالتنفيذ على قطعة ارض رقم 82 حوض البشارات 14 مساحتها 84,854 دونم والمرهونه من قبل شركة المستثمرون العرب المتحدون حسب اتفاقية التعاون والاستثمار ونتج عنها ربح مقداره 329,520 دينار اردني (ايضاح 9).

*** استرجاع ارض من شركة المستثمرون العرب المتحدون**

قامت الشركة خلال عام 2012 باسترجاع قطع اراضي (ارقام 71 و93 حوض 14 البشارات من اراضي القنيطرة) والمباعة لشركة المستثمرون العرب المتحدون بموجب اتفاقية خلال عام 2010 وتفاصيل ذلك كما يلي :

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

تم بتاريخ 23/12/2010 توقيع ملحق اتفاق لتوثيق بيوع عقارية بين شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون تم بموجبه بيع قطع اراضي رقم 71 و 93 خوض 14 البشارات من اراضي القنيطرة ومساحتها 415,165 و 121,179 متر مربع على التوالي

بتاريخ 22/12/2010 وبموجب كتاب من شركة المستثمرون العرب المتحدون موجه لشركة لمستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية تم الطلب بموجبه اعطاء وكالة غير قابلة للعزل باسم اسامة درويش الخليلي ، وقد تم تحرير الوكالة بتاريخ 26/12/2010

وبتاريخ 13/4/2011 قامت شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية برهن قطع الاراضي المذكوره اعلاى لصالح البنك التجاري الاردني كفيلا للمدين شركة مجمع الشرق الوسط بقيمة 8,796,000 دينار اردني .

وحسب راي المستشار القانوني للشركة الصادر بتاريخ 3/4/2018 بين (ان الوكالات غير القابلة للعزل لم يتم استعمالها ولم يتم نقل ملكية العقارات بموجبها وانتهت بتاريخ 26/12/2011 فانه ترتيب البيع مع شركة المستثمرون العرب المتحدون بخصوص قطع الاراضي المشار اليها اعلاه هو لاغي / باطل بدلالة المواد 105 و 168 من القانون المدني ويتوجب رد الحال على ما كان عليه قبل الاتفاق وعدم قيد اي ذمه على شركة المستثمرون العرب المتحدون واعادة تسجيل ملكية قطع الاراضي في سجلات شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وذلك اعتبارا من تاريخ انتهاء الوكالة) .

وتم خلال عام 2013 قام البنك التجاري الاردني بالتنفيذ على قطع الاراضي المشار اليها اعلاه بقيمة 9,672,165 دينار لصالح المدين شركة مجمع الشرق الاوسط . ونتج عن ذلك ربح مقداره 3,379,300 دينار

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

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

البيان

المجموع	سيارات	اجهزة مكتبية وكهربائية	دينار أردني	اجهزة كمبيوتر	دينار أردني	الاتاث والمفروشات	دينار أردني
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			
4,120	3,075	9	26	1,010			
77,858	20,500	15,510	38,631	3,217			
-	-	-	-	-			
77,858	20,500	15,510	38,631	3,217			
64,665	11,274	14,635	37,194	1,562			
5,458	3,075	756	1,304	323			
70,123	14,349	15,391	38,498	1,885			
7,735	6,151	119	133	1,332			

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013

التكلفة في بداية السنة
اضافات السنة

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 2013

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012

التكلفة في بداية السنة

اضافات السنة

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 2012

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

7- الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	ذمم مدينة
8,284	8,284	ذمة مجمع الشرق الاوسط *
-	9,672,165	شيكات برسم التحصيل
1,350	-	الصافي
<u>9,634</u>	<u>9,680,449</u>	

* قامت الشركة خلال عام 2013 وبموجب قرار مجلس الادارة بتاريخ 4 نيسان 2018 بأثبات المبلغ اعلاه كمبلغ مستحق على شركة مجمع الشرق الاوسط والذي يمثل قيمة سندات الرهن على قطع اراضي (ارقام 71 و 93 حوض 14 البشارت 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 اتنا 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 :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	شيكات برسم التحصيل - العرب للتنمية العقارية (8ب)
15,679,283	10,641,273	شيكات برسم التحصيل - ميرزا بولاد (8ج)
831,940	831,940	المجموع
<u>16,511,223</u>	<u>11,473,213</u>	مخصص مقابل شيكات برسم التحصيل
(8,162,000)	(8,162,000)	الصافي
<u>8,349,223</u>	<u>3,311,213</u>	

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- نم مستحقة من اطراف ذات علاقة

ا- يتألف هذا البند مما يلي :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	
11,086,793	18,217,522	المستثمرون العرب المتحدون (ايضاح 9 ب)
2,973,994	2,973,994	المجموعة المتحدة القابضة (9ج)
14,060,787	21,191,516	المجموع

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

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	
19,565,786	11,416,313	الرصيد في بداية السنة
1,360,000	6,930,362	قيمة التنفيذ حسب قرار الاحالة
(9,654,192)	-	قيمة استرجاع اراضي
207,424	181,867	بدل استخدام اتفاقية التعاون والاستثمار
(62,705)	18,500	صافي الحركات الاخرى
11,416,313	18,547,042	الرصيد في نهاية السنة
(329,520)	(329,520)	مخصص تدني نمم جهات اطراف ذات علاقة
11,086,793	18,217,522	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 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 :

2012	2013	
دينار	دينار	
1,360,000	6,930,362	قيمة التنفيذ حسب قرار الاحالة (المستثمرون العرب المتحدون)
(1,030,480)	(7,401,471)	كلفة الارض التي تم التنفيذ عليها
329,520	(471,109)	صافي (الخسارة) 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 اعلاه 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 :

2012	2013	
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 :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	
15,675	15,525	تامينات نقدية
1,000	1,000	مصاريف مدفوعة مقدما
16,675	16,525	المجموع

12- نقد في الصندوق ولدى البنوك

يتألف هذا البند مما يلي :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	
3,615	-	الصندوق العام
6,110	5,354	حسابات جارية لدى البنوك
9,725	5,354	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 :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	
(6,634,987)	(10,576,738)	(الخسائر) المتراكمة في بداية السنة
(3,361,327)	-	تعديلات سنوات سابقة
(580,424)	2,095,622	ربح (خسارة) السنة
<u>(10,576,738)</u>	<u>(8,481,116)</u>	(الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة

17- البنوك الدائنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2012	2013	
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 :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	
2,668,581	2,668,581	امانة عمان الكبرى(18 ب)
4,580,118	4,580,118	شركة تعميم للاستثمارات (18ج)
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 (ايضاح 24) وما زالت القضية في مرحلة البداية.

ج- يمثل هذا البند المبلغ المستحق دفعة لشركة تعميم 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 الإقتراض 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 :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	
5,350,000	-	بنك HSBC (21 ب)
525,000	525,000	البنك الاهلي الاردني (21 هـ)
<u>5,875,000</u>	<u>525,000</u>	المجموع

ج- بنك HSBC (21 ب)

حصلت الشركة بتاريخ السادس من اب 2009 على قرض من بنك إتش إس بي سي الشرق الأوسط بمبلغ 5,350,000 دينار وذلك لتمويل رأس المال العامل بمعدل فائدة 9,25% سنويا مقابل رهن 900,000 سهم من أسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون، اضافة إلى رهن عقاري من الدرجة الأولى على اراضي تبلغ مساحتها 257 دونم . يسدد القرض على 33 قسط شهري ، استحق القسط الأول بتاريخ 6 تشرين الثاني 2009. في عام 2013 قام بنك HSBC بالتنفيذ على قطعة ارض لدى المحكمة بمساحة اجمالية 257.400 دونم وذلك مقابل رصيد القرض بالكامل

ج- البنك الاهلي الاردني (21 هـ)

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 :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	
2,667,127	2,667,127	امانات مقبوضة تحت حساب بيع اراض
2,923,455	3,400,835	مصاريف مستحقة
313,383	313,383	اتعاب المستشار القانوني
706,000	1,067,925	مخصص ضريبة دخل *
9,783	23,542	امانات الضمان الاجتماعي
25,712	29,688	امانات ضريبة دخل
69,201	69,201	رسوم تنازل بيع اراضي
212,164	212,164	رسوم مختلفة
19,994	19,994	امانات مساهمين
2,000	4,397	اخرى
<u>6,948,819</u>	<u>7,808,256</u>	المجموع

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

* الوضع الضريبي للشركة

لم نتسلم كتاب من المستشار الضريبي للشركة لمعرفة الوضع الضريبي للشركة كما بتاريخ 31 كانون الاول 2013 ، قامت الشركة بأخذ مخصص ضريبة بمبلغ (316,925 دينار) لمواجهة الضريبة المستحقة عن نتائج اعمال الشركة لعام 2013 ولم نطلع على كيفية احتسابه

لم تقم الدائرة بمراجعة سجلات الشركة للاعوام من 2008 ولغاية 2011 حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة

قامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة للفترة منذ عام 2002 ولغاية 2007 ولم تصدر قرارها بعد .

21- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	
76,539	71,040	رواتب وأجور ومكافآت
9,915	8,990	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
2,804	2,715	محروقات
23,044	22,590	اتعاب مهنية
33,210	-	اتعاب لجنة ادارة
20,000	-	اتعاب لجنة تدقيق
367	114	اشتركاكات حكومية
15,000	15,978	رسوم واشتركاكات
4,362	4,412	تأمين صحي
5,456	3,615	استهلاكات
14,494	8,100	بدل تنقلات اعضاء مجلس الادارة
792	1,100	بريد وهاتف
19,792	16,500	غرامات
5,012	2,116	كهرباء ومياه
3,397	2,220	اخرى
234,184	159,490	المجموع

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

يتألف هذا البند مما يلي :

2012	2013	
دينار اردني	دينار اردني	
(580,424)	2,095,622	ربح (خسارة) السنة
30,000,000	30,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(0.019)	0.070	حصة السهم الاساسية و المخفضة من ربح (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

23- 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 :

2012		2013		مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة	
المجموع	المجموع	شيكات برسم التحصيل	ذمم مدينة	طبيعة العلاقة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني		
7,517,283	2,479,273	2,479,273	-	شركة حليفة	شركة العرب للتنمية العقارية
11,086,793	18,217,522	-	18,217,522	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
22,410,010	24,502,729	3,311,213	21,191,516		الاجمالي

2012		2013		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
313,383	313,383	-	313,383	عضو مجلس الادارة ومستشارها القانوني	السيد يوسف الحاج حسن
4,893,501	4,893,501	4,580,118	313,383		الاجمالي

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

2012	2013
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

24- القضايا المرفوعة على الشركة

فيما يلي تفاصيل القضايا المقامة على الشركة

قضية مقامة من السيد نبيل بركات

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 امانة عمان الكبرى

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 عمانة الكبرى وموضعها منع مطالبة بعوائد تنضيم خاصة مقدارها 7 ملايين و709 الف و173 دينار ومطالبة باسرداد 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 .

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 والنقد المعادل والودائع البنكية مع المؤسسات المالية والذمم المدينة، التي قد ينجم عن تخلف أو عجز المدينون و الأطراف الأخرى عن الوفاء للالتزاماتهم 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 2013 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

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
31 كانون الأول 2012		
المجموع	أقل من سنة	
دينار اردني	دينار اردني	
6,630	6,630	البنوك الدائنة
7,260,009	7,260,009	شيكات مستحقة الدفع
5,875,000	5,875,000	اقساط قروض مستحقة
6,948,819	6,948,819	الحسابات الدائنة المتنوعة
20,090,458	20,090,458	المجموع

26- إدارة رأس المال

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 ارباح بلغت 2,095,622 دينار خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013 وبلغت خسائر الشركة المتراكمة 8,481,116 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.

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 27,138,307 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 مقابل 25,042,685 دينار كما في 31 كانون الأول 2012

27- ارقام المقارنة

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