

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

١٩٤٩

الرقم المتسلسل:

٣١٢١٧

رقم الملف:

٢٠١٧/٦١١

الجهة المختصة:

واقبلوا فائق الاحترام

رئيس مجلس الادارة

الدكتور محمد السوقي

[Signature]

شركة المستثمرون 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 2012

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
24_8	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

959 18 01

الى السادة 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 2012 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 :

إن 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 أن ننقيد 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 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 أن 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 8,349,223 دينار (ايضاح 8) ما يلي :

- صافي المبالغ المستحقة من شركة العرب للتنمية العقارية بعد المخصص 7,517,283 دينار وذلك عن بيع أراضي 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 الى استعادتها من شركة العرب للتنمية العقارية . هذا ولم تقم الشركة باحتساب مخصص مقابل المبلغ المتبقي من الشيكات برسم التحصيل .

- 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 2012 مبالغ مستحقة على جهات ذات علاقة قيمتها 14,060,787 دينار (11,086,793 دينار مستحق على شركة المستثمرون العرب المتحدون ومبلغ 2,973,994 دينار مستحق على الشركة المتحدة القابضة وتتعلق 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) . كذلك لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بالمبالغ المستحقة من جهات ذات العلاقة كما في 31 كانون الأول 2012 ، وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة .

3. لم تقم الشركة بتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغة كلفتها 22,652,364 دينار كما في 31 كانون الأول 2012 مما يتعارض مع متطلبات معايير التقارير المالية الدولية ، كذلك لم نتحقق من الملكية ومن وجود رهونات او حجوزات قائمة على تلك الاستثمارات .

4. قامت الشركة خلال عام 2012 باسترجاع قطع أراضي (ارقام 93 و 71 حوض 14 البشارات من أراضي القنيطرة) والمباعة لشركة المستثمرون العرب المتحدون بموجب اتفاقية بيع خلال عام 2010 وتفاصيل ذلك في ايضاح رقم (5) .

وتم ذلك بدون وجود اتفاقيات او تفاهات او مراسلات بين الاطراف المعنية (شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون واسامه درويش الخليفي وشركة مجمع الشرق الاوسط) .
علما ان قطع الاراضي اعلاه ظهرت في سجلات شركة المنظار / شركة تابعة لشركة مجمع الشرق الاوسط لعام 2012

5. حققت الشركة خسائر بلغت 580,424 دينار خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012 وبلغت خسائر الشركة المتراكمة 10,576,738 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 وأيضاً لم تتمكن الشركة من سداد إلتزاماتها 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

6. لم يتم تزويدنا بالتأييدات البنكية حول أرصدة البنوك التي تتعامل معها كما في 31 كانون الأول 2012 ، وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة .

7. لم نتسلم كتاب من المستشار الضريبي للشركة لمعرفة الوضع الضريبي للشركة كما بتاريخ 31 كانون الاول 2012 ، كما ان ادارة الشركة تعتقد انه لا يوجد حاجة لرصد اية مخصصات لمواجهة التزام ضريبة الدخل عن نتائج الاعمال لعام 2012 .

8. لم تقم الشركة بتزويدنا بشهادة من مركز ايداع الاوراق المالية حول ملكية الشركة لموجوداتها المالية .

9. لم نتحقق من الجرد الفعلي لرصيد الصندوق كون تعييننا كمدققي حسابات جاء بتاريخ لاحق لتاريخ القوائم المالية .

10. لم تقم الشركة بأخذ مخصص مقابل القضية المقامة عليها بقيمة 1,175,000 دينار كما هو وارد في إيضاح القضايا رقم (24) .

الرأي المتحفظ :

برأينا وباستثناء اثر ما ذكرناه أعلاه ، فإن 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 2012 وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية .

فقرة توكيدية

1. كما هو مبين في إيضاح (5) ، قامت الشركة برهن 1,067 دونم بكلفة 19,206,000 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. لم يتم تزويدنا بمحاضر مجلس الادارة التي عقدت خلال عام 2012 .

امور أخرى:

- تم تدقيق حسابات الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2011 من قبل مدقق حسابات اخر والذي اصدر تقريراً متحفظاً بتاريخ 17 نيسان 2014 (ايضاح 27) .

- قامت وزارة الصناعة والتجارة / دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 18 اذار 2012 بتشكيل 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 رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا ، كما تحتفظ الشركة بقيود 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
أحمد محمد العباسي
إجازة 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 2012

2011	2012	الايضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		الموجودات غير المتداولة
17,389,979	22,652,364	5	اراضي تحت التطوير
13,190	7,735	6	الممتلكات والمعدات - بالصافي
17,403,169	22,660,099		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
7,674	9,634	7	الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل - بالصافي
8,349,223	8,349,223	8,23	شيكات برسم التحصيل اطراف ذات علاقة
22,543,030	14,060,787	9,23	ذمم اطراف ذات علاقة - المستثمرون العرب المتحدون
90,000	27,000	10	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
30,475	16,675	11	الحسابات المدينة المتنوعة
5,177	9,725	12	النقد في الصندوق ولدى البنوك
31,025,579	22,473,044		مجموع الموجودات المتداولة
48,428,748	45,133,143		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
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
(6,634,987)	(10,576,738)	16	(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة
28,984,436	25,042,685		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
6,630	6,630	17	البنوك الدائنة
7,262,009	7,260,009	18	شيكات مؤجلة الدفع
5,875,000	5,875,000	19	قروض مستحقة
6,300,673	6,948,819	20	الحسابات الدائنة المتنوعة
19,444,312	20,090,458		مجموع المطلوبات المتداولة
48,428,748	45,133,143		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 2012

2011	2012	الايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
3,576,849	-		ايرادات بيع اراضي
(1,744,593)	-		كلفة بيع اراضي
1,832,256	-		صافي ايرادات بيع اراضي
-	329,520	9	ارباح اراضي تم التنفيذ عليها
(5,349,650)	-		خسائر استرجاع اراضي
(279,014)	(63,000)		خسائر بيع الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل
(251,253)	(234,184)	21	المصاريف الادارية والعمومية
(685,266)	(491,606)		تكاليف التمويل
-	(329,520)		ديون مشكوك في تحصيلها
(313,383)	-		مخصص التزامات محتملة
1,225	-		ارباح استبعاد ممتلكات
209,106	208,366		ايرادات اخرى
(4,835,979)	(580,424)		(خسارة) السنة
(4,835,979)	(580,424)		مجموع الدخل الشامل للسنة
فلس / دينار	فلس / دينار		
(0.161)	(0.019)	22	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 2012

البيان	رأس المال	علاوة الاصدار	الاحتياطي الاجباري	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2011	30,000,000	4,169,737	1,449,686	33,820,415	(1,799,008)	(6,634,987)	28,984,436	دينار اردني
تعديلات سنوات سابقة	-	-	-	(4,835,979)	(4,835,979)	(3,361,327)	(3,361,327)	دينار اردني
الرصيد الافتتاحي	30,000,000	4,169,737	1,449,686	28,984,436	(6,634,987)	(9,996,314)	25,623,109	دينار اردني
(خسارة) السنة	-	-	-	(580,424)	(580,424)	(580,424)	(580,424)	دينار اردني
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2012	30,000,000	4,169,737	1,449,686	25,042,685	(10,576,738)	(10,576,738)	25,042,685	دينار اردني
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2010	30,000,000	4,169,737	1,449,686	33,820,415	(1,799,008)	(1,799,008)	33,820,415	دينار اردني
(خسارة) السنة	-	-	-	(4,835,979)	(4,835,979)	(4,835,979)	(4,835,979)	دينار اردني
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2011	30,000,000	4,169,737	1,449,686	28,984,436	(6,634,987)	(6,634,987)	28,984,436	دينار اردني

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 2012

2011	2012	الايضاح
دينار اردني	دينار اردني	
(4,835,979)	(580,424)	(خسارة) السنة
-	(3,361,327)	تعديلات سنوات سابقة
		التعديلات-
12,235	5,455	استهلاكات
279,000	63,000	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
(1,832,256)	-	ارباح بيع اراضي
5,349,650	-	خسائر استرجاع اراضي
-	329,520	ديون مشكوك في تحصيلها
(1,225)	-	ارباح اسبعاد ممتلكات
685,266	491,606	تكاليف تمويل
(343,309)	(3,052,170)	الربح التشغيلي قبل التغير في رأس المال العامل
		(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة
4,951	(1,960)	ذمم مدينة شيكات برسم التحصيل
-	8,152,723	ذمم اطراف ذات علاقة - المستثمرون العرب المتحدون
14,850	13,800	الحسابات المدينة المتنوعة
		الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة
(27,589)	(2,000)	شيكات مؤجلة الدفع
361,088	156,540	الحسابات الدائنة المتنوعة
9,991	5,266,933	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(5,262,385)	اراضي تحت التطوير
-	(5,262,385)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
101	-	بنوك دائنة
525,000	-	المتحصل من القرض
(33,453)	-	مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة
(501,222)	-	اوراق الدفع
(9,574)	-	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
417	4,548	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
4,760	5,177	النقد في بداية السنة
5,177	9,725	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 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 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 التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات 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 2011) :

- 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 وينسب 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 ويعاد 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.

- 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 .

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

- 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 إلى المشتري (عند اتمام عملية الانشاء وتسليم الوحدات السكنية إلى المشتري).
يتم اثبات توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

- ضريبة الدخل
تُحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات.
إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات او المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بقائمة المركز المالي الموحدة وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو 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 أو 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 :

2011	2012
دينار اردني	دينار اردني
14,550,329	17,389,979
(1,744,593)	(1,030,480)
4,584,243	6,292,865
<u>17,389,979</u>	<u>22,652,364</u>

اراضي

الرصيد في بداية السنة

اراضي تم التنفيذ عليها

اراضي تم استرجاعها

الرصيد في نهاية السنة

يتضمن بند اراضي تحت التطوير اراضي تبلغ مساحتها 257 دونم بكلفة 2,780,938 دينار مرهونة لصالح بنك اتش اس بي سي الشرق الأوسط مقابل القرض الممنوح للشركة بالإضافة إلى 1,067 دونم بكلفة 19,206,000 دينار مرهونة 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 - (إيضاح 20).

2012

قام احد البنوك خلال عام 2012 بالتنفيذ على قطعة أرض 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 (إيضاح 9).

* استرجاع ارض من شركة المستثمرون العرب المتحدون

قامت الشركة خلال عام 2012 باسترجاع قطع اراضي (ارقام 71 و 93 حوض 14 البشارات من اراضي القنيطرة) والمباعة لشركة المستثمرون العرب المتحدون بموجب اتفاقية خلال عام 2010 وتفاصيل ذلك كما يلي :

- 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 حوض 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 .

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

2011

قامت الشركة خلال عام 2011 ببيع أراضي تبلغ مساحتها 49 دونم لشركة المستثمرون العرب المتحدون (جهات ذات علاقة) مقابل مبلغ 875,664 دينار .

قامت الشركة خلال عام 2011 ببيع أراضي مساحتها 53 دونم للشركة المتحدة القابضة مقابل مبلغ 1,869,245 دينار. وقامت الشركة بإصدار وكالة غير قابلة للعزل باسم الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي بناءً على طلب الشركة المتحدة القابضة، هذا ولم يتم تحصيل أي من هذه المبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة خلال العام 2011 ببيع أراضي تبلغ مساحتها 42 دونم لعضو مجلس إدارة في شركة المستثمرون العرب المتحدون بمبلغ 831,940 دينار. هذا وقد تم إصدار شيك مقابل عملية البيع من قبل جهة ذات علاقة نيابة عنه ولم يتم تحصيله حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

علما بأن الشركة قامت برفع دعوى قضائية لتحصيل كامل قيمة الشيك . قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مع شركة العرب للتنمية العقارية تم من خلالها ارجاع ما مساحته 295 دونم بكلفة 4,583,243 دينار من اراضي مدينة المشتى الصناعية التي قامت الشركة ببيعها خلال عام 2008 إلى شركة العرب للتنمية العقارية وحيث أن الوكالات الخاصة المتعلقة بأراضي مدينة المشتى الصناعية قد انتهت صلاحيتها خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها فقد تم اثبات عملية الإرجاع وتخفيض الشيكات برسم التحصيل بمبلغ 9,933,810 دينار. نتج عن عملية الإرجاع خسارة بلغت 5,349,650 دينار وتم تسجيلها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

لاحقا لتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة قامت الشركة برفع دعوى قضائية لتحصيل الشيكات الصادرة عن شركة العرب للتنمية العقارية والبالغ قيمتها الإجمالية حوالي 23 مليون دينار. وما زالت القضية منظورة لدى المحكمة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

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

6- الممتلكات والمعدات - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي:

البيان

المجموع	سيارات	اجهزة مكتبية وكهربائية	اجهزة كمبيوتر	الاثاث والمفروشات
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
77,855	20,498	15,510	38,631	3,216
-	-	-	-	-
77,855	20,498	15,510	38,631	3,216
64,665	11,274	14,635	37,194	1,562
5,455	3,075	755	1,303	322
70,120	14,349	15,390	38,497	1,884
7,735	6,149	120	134	1,332
130,271	70,498	15,510	41,047	3,216
(52,416)	(50,000)	-	(2,416)	-
77,855	20,498	15,510	38,631	3,216
80,471	30,699	12,101	36,430	1,241
12,235	6,200	2,534	3,180	321
(28,041)	(25,625)	-	(2,416)	-
64,665	11,274	14,635	37,194	1,562
13,190	9,224	875	1,437	1,654

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

التكلفة في بداية السنة

استبعادات خلال السنة

التكلفة في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم

الاستهلاك المتراكم في بداية السنة

اضافات السنة

استبعادات

الاستهلاك المتراكم في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية في 31 كانون الاول 2011

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 :

2011	2012
دينار اردني	دينار اردني
7,674	8,284
-	1,350
<u>7,674</u>	<u>9,634</u>

ذمم مدينة
شيكات برسم التحصيل
الصافي

8- شيكات برسم التحصيل اطراف ذات علاقة - بالصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2011	2012
دينار اردني	دينار اردني
15,679,283	15,679,283
831,940	831,940
<u>16,511,223</u>	<u>16,511,223</u>
(8,162,000)	(8,162,000)
<u>8,349,223</u>	<u>8,349,223</u>

شيكات برسم التحصيل - العرب للتنمية العقارية (8ب)
شيكات برسم التحصيل - ميرزا بولاد (8ج)
المجموع
مخصص مقابل شيكات برسم التحصيل - العرب للتنمية العقارية
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 :

2011	2012	
دينار اردني	دينار اردني	
19,565,786	11,086,793	المستثمرون العرب المتحدون (ايضاح 9ب)
2,977,244	2,973,994	المجموعة المتحدة القابضة (9ج)
<u>22,543,030</u>	<u>14,060,787</u>	المجموع

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

2011	2012	
دينار اردني	دينار اردني	
19,565,786	19,565,786	الرصيد في بداية السنة
-	1,360,000	قيمة التنفيذ حسب قرار الاحالة
-	(9,654,192)	قيمة استرجاع اراضي (5)
-	207,424	بدل استخدام اتفاقية التعاون والاستثمار
-	(62,705)	صافي الحركات الاخرى
<u>19,565,786</u>	<u>11,416,313</u>	الرصيد في نهاية السنة
-	(329,520)	مخصص تدني ذمم جهات اطراف ذات علاقة
<u>19,565,786</u>	<u>11,086,793</u>	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 الاراضي المرهونه من قبل البنوك ، سيتم المطالبة بقيمة الكميالة المخصصة لكل قطعة ويحق للشركة بالمطالبة بفرق القيمة فيما بين قيمة الرهن والقيمة العادلة لقطع الاراضي ان وجد .

وبالتالي قامت الشركة بتسجيل قرار الاحالة والبالغة 1,360,000 دينار على حساب شركة المستثمرون العرب المتحدون وبنفس الوقت قامت الشركة بتسجيل مخصص تدني مقابل الربح المتحقق من الاراضي التي تم التنفيذ عليها وكما يلي :

2012	
دينار	
1,360,000	قيمة التنفيذ حسب قرار الاحالة
(1,030,480)	كلفة الارض التي تم التنفيذ عليها
<u>329,520</u>	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 الشامل

يتألف هذا البند مما يلي :

2011	2012
دينار اردني	دينار اردني
90,000	27,000
90,000	27,000

اسهم مدرجة في بورصة عمان
المجموع

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

قامت المجموعة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) الادوات المالية وبالتالي تم تصنيف الموجودات المالية للمتاجرة في شركة المستثمرون العرب المتحدون كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة

11- الحسابات المدينة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2011	2012
دينار اردني	دينار اردني
30,475	15,675
-	1,000
30,475	16,675

تأمينات نقدية
مصاريف مدفوعة مقدما
المجموع

12- نقد في الصندوق ولدى البنوك

يتألف هذا البند مما يلي :

2011	2012
دينار اردني	دينار اردني
-	3,615
5,177	6,110
5,177	9,725

الصندوق العام
حسابات جارية لدى البنوك
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 :

2011	2012
دينار اردني	دينار اردني
(1,799,008)	(6,634,987)
-	(3,361,327)
(4,835,979)	(580,424)
<u>(6,634,987)</u>	<u>(10,576,738)</u>

(الخسائر) المتراكمة في بداية السنة

تعديلات سنوات سابقة

(خسارة) السنة

(الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة

17- البنوك الدائنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2011	2012
دينار اردني	دينار اردني
6,630	6,630
<u>6,630</u>	<u>6,630</u>

بنك اتش اس بي سي

المجموع

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

18- الشيكات مؤجلة الدفع

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2011	2012	
دينار اردني	دينار اردني	
2,668,581	2,668,581	امانة عمان الكبرى (ايضاح 18 ب)
4,580,118	4,580,118	شركة تعمير للاستثمارات (18 ج)
13,310	11,310	اخرى
<u>7,262,009</u>	<u>7,260,009</u>	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 إدعاء 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 تعمير للاستثمارات 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 الطفاة 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- قروض مستحقة

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2011	2012
دينار اردني	دينار اردني
5,350,000	5,350,000
525,000	525,000
5,875,000	5,875,000

بنك HSBC (19 ب)

البنك الاهلي الاردني (19 هـ)

المجموع

ب- بنك HSBC

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% سنوياً مقابل رهن 900,000 سهم من أسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون، إضافة 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

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% سنوياً 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 ايلول 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 :

2011	2012
دينار اردني	دينار اردني
2,667,127	2,667,127
2,273,526	2,923,455
313,383	313,383
706,000	706,000
15,674	9,783
69,201	69,201
212,164	212,164
19,994	19,994
23,604	27,712
6,300,673	6,948,819

امانات مقبوضة تحت حساب بيع اراضي

مصاريف مستحقة

اتعاب المستشار القانوني

مخصص ضريبة دخل *

امانات الضمان الاجتماعي

رسوم تنازل بيع اراضي

رسوم مختلفة

امانات مساهمين

اخرى

المجموع

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

* الوضع الضريبي للشركة

- لم يتم احتساب مخصص لضريبة دخل الشركة لعام 2012 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 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 :

2011	2012	
دينار اردني	دينار اردني	
85,158	76,539	رواتب وأجور ومكافآت
9,682	9,915	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
2,658	2,804	محروقات
40,780	23,044	اتعاب مهنية
-	33,210	اتعاب لجنة ادارة
-	20,000	اتعاب لجنة تدقيق
7,446	367	اشتركاكات حكومية
15,141	15,000	رسوم واشتركاكات
5,686	4,362	تأمين صحي
2,232	-	مصاريف الهيئة العامة
12,235	5,456	استهلاكات
36,000	14,494	بدل تنقلات اعضاء مجلس الادارة
1,137	792	بريد وهاتف
15,500	-	امن وحماية
12,500	19,792	غرامات
2,117	5,012	كهرباء ومياه
2,981	3,397	اخرى
251,253	234,184	المجموع

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

يتألف هذا البند مما يلي :

2011	2012	
دينار اردني	دينار اردني	
(4,835,979)	(580,424)	(خسارة) السنة
30,000,000	30,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(0.161)	(0.019)	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

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 :

2011	2012	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	7,517,283	7,517,283	-	شركة حليفة
19,565,786	11,086,793	-	11,086,793	شركة حليفة
2,977,244	2,973,994	-	2,973,994	المجموعة المتحدة القابضة
831,940	831,940	831,940	-	عضو مجلس ادارة في شركة المستثمرون
30,892,253	22,410,010	8,349,223	14,060,787	الاجمالي

2011	2012	مبالغ مستحقة لاطراف ذات علاقة		
المجموع	المجموع	شيكات مؤجلة الدفع	ذمم وارصدة دائنة	
4,580,118	4,580,118	4,580,118	-	مساهم
313,383	313,383	-	313,383	عضو مجلس الادارة ومستشارها
4,893,501	4,893,501	4,580,118	313,383	الاجمالي

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

2011	2012
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

فيما يلي تفاصيل القضايا المقامة على الشركة

* القضايا المرفوعة على الشركة من بنك اتش اس بي

- هناك قضية مقامة من قبل بنك اتش اس بي سي للمطالبة بمبلغ 5,545,475 دينار حيث فامت الشركة برهن 900,000 سهم من اسهم المستثمرون العرب المتحدون ، اضافة الى رهن عقاري من الدرجة الاولى على اراضي تبلغ مساحتها 257 دونم لصالح البنك ، حيث طالب البنك بتنفيذ الرهن على الاسهم والاراضي وصدر قرار المحكمة ببرد طلب تنفيذ سند رهن الاسهم وتم مصادقة محكمة الاستئناف على القرار وقد تم التنفيذ على بعض اراضي الشركة في عام 2013

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

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 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 .

25- المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة للأدوات المالية التي تستخدمها الى المخاطر التالية:

مخاطر أسعار الفائدة

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

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 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 ملبية.

أما بالنسبة للتعاملات مع العملاء الذين تتعامل معهم الشركة فلتلتزم 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

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 مخصصة) كما في 31 كانون الأول 2012 على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

31 كانون الاول 2012		
أقل من سنة	المجموع	
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

31 كانون الاول 2011		
أقل من سنة	المجموع	
دينار اردني	دينار اردني	
6,630	6,630	البنوك الدائنة
7,262,009	7,262,009	شيكات مستحقة الدفع
5,875,000	5,875,000	اقساط قروض مستحقة
6,300,673	6,300,673	الحسابات الدائنة المتنوعة
19,444,312	19,444,312	المجموع

إدارة رأس المال -26

يُمثل 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 580,424 دينار خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012 وبلغت خسائر الشركة المتراكمة 10,576,738 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 25,042,685 دينار كما في 31 كانون الأول 2012 مقابل 28,984,436 دينار كما في 31 كانون الأول 2011 .

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

27- فقرات التحفظ الواردة في تقرير مدقق الحسابات لعام 2011

1- يمثل بند الشيكات برسم التحصيل جهات ذات علاقة، الظاهر في قائمة المركز المالي الموحدة والبالغ 7,517,283 دينار صافي المبالغ المستحقة من شركة العرب للتنمية العقارية بعد المخصص وذلك عن بيع أراضي مشروع مدينة المشتى الصناعية إيضاح (17) ، قامت الشركة خلال العام 2009 بأخذ مخصص بمبلغ 8,162,000 دينار مقابل شيكات برسم التحصيل بلغ قيمتها 14,963,233 دينار وذلك لتغطية مبلغ الربح المتحقق في عام 2008 عن بيع 446 دونم من هذه الأرضي والذي تتجه نية الشركة الى استعادتها من شركة العرب للتنمية العقارية . هذا ولم تقم الشركة باحتساب مخصص مقابل المبلغ المتبقي من الشيكات برسم التحصيل والبالغ 6,917,415 دينار .

2- كما هو مبين في قائمة المركز المالي الموحدة و(إيضاح 18) ، تتضمن موجودات المجموعة كما في 31 كانون الأول 2013 مبلغ 19,565,786 دينار مستحق من شركة المستثمرون العرب المتحدون(جهات ذات علاقة) ومبلغ 2,977,244 دينار مستحق من الشركة المتحدة القابضة وتتعلق هذه الذمم في معظمها بعمليات بيع أراضي تمت خلال عامي 2011 و 2010 . هذا ولم تقم الشركة بتحصيل أي من هذه المبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة ولم تقم بأخذ المخصصات اللازمة مقابل هذه المبالغ .

3- كما هو مبين في إيضاح 3 ، قامت 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 .

28- ارقام المقارنة

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