

FS-UAIC-31/3/2004

التقرير السنوي التاسع

البنك العربي للتأمين

مجلس الإدارة

٥

السيد زهير الخوري
رئيس مجلس الإدارة

السيد مفلح عقل
ممثل البنك العربي
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد محمد أبو زيد
ممثل بنك الإسكان للتجارة والتمويل

الدكتور أسامة التلهوني
ممثل البنك الأردني للاستثمار والتمويل

السيد نبيل الصراف

معالي السيد شفيق زوايدة
اعتباراً من تاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٣

معالي السيد جواد الحديد
اعتباراً من تاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٣

معالي السيد واصف عازر
اعتباراً من تاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٣

السيد محيي الدين العلي
ممثل بنك الاتحاد للاسثمار والاستثمار

السيد عصام بدير
ممثل شركة الإنشاءات الفنية

السيد نعيم الزابري
اعتباراً من تاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٣

السيد داود الكرد
ممثل شركة العرب للتأمين على الحياة والحوادث

السيد مرزا قاسم بولاد
اعتباراً من تاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٣

السيد يونس القواسمي
المدير العام

تقرير السنوي التاسع

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

باسم مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها يسعدني أن أرحب بكم أجمل ترحيب وأن أعرض على هيئتكم الموقرة التقرير السنوي التاسع لشركتكم متضمناً إنجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية وبياناتها المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2003/12/31.

على الرغم من الظروف السياسية الصعبة التي أحاطت بالمنطقة منذ تاريخ تأسيس الشركة إلا أن الشركة قد عملت على تحقيق نتائج مالية جيدة خلال المرحلة السابقة وذلك يعود الى حسن اختيار المساهمات في رؤوس أموال الشركات وتوزيع الاستثمارات ما بين الاستثمارات المالية والعقارية لضمان تقليل المخاطر وتحقيق عائد جيد للمساهمين .

إن استثمارات الشركة تنقسم إلى مساهمات استراتيجية ومساهمات لغايات المتاجرة ولقد حققت الشركات التي نساهم فيها نتائج ممتازة خلال عام 2003 ، ومن المتوقع أن تحقق نتائج أفضل خلال الأعوام اللاحقة ونتابع أداء وفعالية هذه الشركات من خلال تواجدها على مجالس إدارة هذه الشركات وتقديم الاقتراحات والتوصيات لإدارتها وبما يضمن تحقيقها لمستهدفاتها السنوية.

لقد تركزت جهود الشركة بالإضافة إلى متابعة وتفعيل الاستثمارات المالية والعقارية إلى تنمية وخلق مشروع المدينة الصناعية حيث انتهت الشركة من تجهيز كافة وثائق العطاءات اللازمة لتنفيذ أعمال البنية التحتية اللازمة وفقاً للمعايير الدولية ، وتم الانتهاء من تنفيذ أول عطاء والذي شمل فتح الشوارع الترابية وتهذيب وحماية مجرى الوادي الذي يخترق المشروع .

من خلال إيماننا بأن نجاح مهمتنا في إنشاء المدن الصناعية يعتمد على التسويق الخارجي ، ومن خلال قناعتنا بأن تنفيذ البنية التحتية وفقاً لمعايير المدن الصناعية العالمية تعتبر جاذباً رئيسياً

التقرير
السنوي
التاسع

للكادر والهيكلية؟

مبارات الأمريكية والأوروبية فقد قامت الشركة وبالتعاون مع الجهات الكندية كجهة راعية بحملة تسويقية في كندا حيث استطاعت الشركة جذب بعض الشركات الكندية التي تعمل في صناعة الطائرات، السجاد، الإلكترونيات، وصناعات متوسطة أخرى للاستثمار في المدينة.

علمون أيها الأخوة المساهمون أن وكالة الإنماء الكندية قد قامت بتقديم منحة مجانية للشركة لاعداد الدراسات المالية والفنية والتسويقية للمشروع، وقد انتهت الجهات الكندية من هذه الدراسات وسيتم الدخول معهم حالياً في تنفيذ المرحلة الثانية من المشروع والتي تتضمن تنفيذ البنية التحتية حيث ستساهم وكالة الإنماء الكندية بتقديم منحة مجانية أخرى بسقف (5) مليون دولار كندي إلى منح كل مستثمر كندي يرغب بالاستثمار بالمدينة الصناعية مساهمة مجانية تصل إلى 25% من الاستثمار وبسقف (5) مليون دولار كندي.

أظهرت النتائج المالية للشركة عام 2003 أرباحاً صافية قبل حقوق الأقلية والرسوم بواقع (5,804,616) دينار بالمقارنة مع (1,636,616) دينار وبنمو مقداره (3,5) مرة عن العام 2002، فيما جموع حقوق المساهمين كما في 2003/12/31 مبلغ (28,885,463) دينار، والقيمة الدفترية م (1,75) دينار.

أصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أتوجه إليكم بالشكر والامتنان على استمراركم وتأييدكم وتعاونكم لتحقيق أهداف وغايات هذه الشركة مع إقرارنا الكامل بمسؤوليتنا عن البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة ومؤكدين على عدم وجود أية أمور جوهرية تؤثر على استمرارية الشركة بأداء فعال خلال السنة المالية التالية.

فقنا الله جميعاً لخدمة هذا البلد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين لم وولي عهده المحبوب.

زهير الخوري
رئيس مجلس الإدارة

التاسع للسنوي القريل

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2003

أولاً - المؤشرات المالية :

1. بيان الدخل الموحد :

* حققت الشركة بتاريخ 2003/12/31 أرباحاً صافية بلغت (5,594,321) دينار مقارنة بمبلغ (1,528,209) دينار أرباحاً بتاريخ 2002/12/31.

* بلغ إجمالي الإيرادات بتاريخ 2003/12/31 مبلغ (6,313,810) دينار مقارنة بمبلغ (2,162,068) دينار بتاريخ 2002/12/31 وبزيادة مقدارها (4,151,742) دينار.

* بلغ إجمالي المصاريف بتاريخ 2003/12/31 مبلغ (509,059) دينار مقارنة بمبلغ (525,452) دينار بتاريخ 2002/12/31، على الرغم من انخفاض المصاريف خلال عام 2003 مقارنة بعام 2002 إلا أن بعض عناصر

المصاريف قد ارتفعت خلال عام 2003 للأسباب التالية :

1. زيادة الرواتب والأجور وذلك يعود إلى تعيين موظفين جدد لتعزيز الإدارة التنفيذية بالشركة.

2. قيد مبلغ (20,000) دينار خسارة من بيع رخصة الوساطة المالية.

3. مكافأة المدير العام لعام 2003 بواقع (10,000) دينار.

* انخفضت مصاريف الفوائد البنكية من (204,303) دينار بتاريخ 2002/12/31 إلى (151,374) دينار بتاريخ 2003/12/31 ويعود ذلك إلى انخفاض أسعار الفوائد والعمولات البنكية المدينة وحسن إدارة التدفقات النقدية الواردة والصادرة.

2. الميزانية العامة الموحدة :

* حققت الشركة ارتفاعاً في مجموع الموجودات كما في 2003/12/31 حيث بلغت (38,047,783) دينار مقارنة بمبلغ (33,401,541) دينار بتاريخ 2002/12/31 وبفارق (4,646,242) دينار.

* ارتفع مجموع المطلوبات من (3,254,230) دينار في 2002/12/31 إلى (4,390,498) دينار بتاريخ 2003/12/31 وسبب ارتفاع حجم المطلوبات يعود إلى ما يلي :-

1. حصول شركة المستثمرين والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية على قرض بمبلغ (700,000) دينار وذلك لتمويل المرحلة الأولى من مشروع المدينة الصناعية.

2. انخفاض أسعار الفوائد المدينة وارتفاع ربحية المتاجرة ببورصة عمان كان عاملاً مشجعاً على بقاء المديونية وعدم العمل على تسديد القروض القائمة.

3. احتفاظ الشركة باستثمارات عقارية قابلة للبيع واستثمارات مالية سريعة التحويل إلى نقد عامل مشجع على إبقاء نسبة المديونية بهذه المستويات لرفع هامش الربحية من خلال استغلال الفرص الاستثمارية المتوفرة في السوق.

4. قدرة الشركة على السداد وقدرتها على الاقتراض بدون ضمانات من البنوك المحلية يجعل من عملية الاقتراض توظيفاً هذه الأموال في استثمارات ذات ربحية جيدة عامل مساعد للشركة للمحافظة على نسبة المديونية بهذه المستويات.

* بلغ مجموع حقوق المساهمين في 2003/12/31 مبلغ (28,885,463) دينار مقارنة بمبلغ (25,842,670) دينار بتاريخ 2002/12/31.

التقرير السنوي التاسع

حققت الشركة منذ التأسيس النتائج المالية التالية :-

سنة	الأرباح (الخسائر) الصافية المحققة / دينار	الأرباح الموزعة على المساهمين بالدينار	حقوق المساهمين / دينار
1995	543,022	400,000	10,143,022
1996	278,093	---	15,421,115
1997	1,354,181	*1,500,000	16,775,296
1998	1,453,785	1,320,000	16,909,081
1999	22,234	---	16,931,315
2000	(908,053)	---	16,023,262
2001	2,121,738	1,320,000	18,994,978
2002	1,528,209	1,815,000	25,842,670
2003	5,594,321	4,125,000	28,885,463

* إضافة للأرباح النقدية الموزعة فقد تم رسملة (1.500,000) دينار من الأرباح المدورة خلال عام 1998 وتم يعها على المساهمين كأسهم مجانية وبما نسبته (10%) من رأسمال الشركة المدفوع في حينه والبالغ (15,000,000) دينار.

ثانياً - الاستثمارات :

الاستثمارات الاستراتيجية :

تسعى الشركة ومنذ تأسيسها إلى عقد شراكات وتعاون استراتيجي للاستفادة من تنوع قطاعات الاستثمار مختلفة، حيث تملك شركة المستثمرون العرب المتحدون الاستثمارات التالية :

الشركة	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الملكية
شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية	8,187,977	62,9%
شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور	1,286,535	23,39%
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	2,192,031	19,92%

بلغت القيمة السوقية لمساهمة الشركة برأسمال شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية كما في 2003/12/31 مبلغ (15,966,555) دينار والقيمة الدفترية مبلغ (8,499,252) دينار بفارق (7,467,300) دينار لم يتم قيدها في الدفاتر كون نسبة الملكية تزيد عن 50%.

1 شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية :

شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية شركة مساهمة عامة برأسمال (13) مليون دينار أردني، تملك شركة المستثمرون العرب المتحدون ما نسبته 62,9% من رأسمالها حيث تعمل هذه الشركة في إنشاء وإدارة وتملك المدن الصناعية الخاصة، ومن أهم إنجازات الشركة لعام 2003 تتمثل فيما يلي :-

التقرير السنوي التاسع

٩

• الانتهاء من المرحلة الأولى من دعم وكالة الإنماء الكندية والمتمثل بدفع كافة نفقات ومصاريف الدراسات المالية، الإدارية، التسويقية، الفنية والهندسية لمشروع مدينة المشتى الصناعية.

• القيام بحملة تسويقية في كندا لجلب مستثمرين لمشروع المدينة الصناعية، وقد استطاعت الشركة جلب مستثمرين في القطاعات التالية :-

أ - شركة Diamond لصناعة الطائرات :

حيث تختص هذه الشركة في صناعة الطائرات الصغيرة ذات مقعدين و(4) مقاعد وذات محرك واحد ومحركين إضافة إلى صناعة طائرة نفاثة بمحرك واحد وخمسة مقاعد .

تعتبر هذه الشركة من أشهر الشركات في مجال تصنيع الطائرات الصغيرة في أوروبا وأمريكا الشمالية وتتميز طائراتها بقدراتها العالية والتكنولوجيا المتقدمة وتعتبر من أكثر الطائرات أماناً في العالم.

لهذه الشركة مصنع في كندا ومصنع آخر في فيينا وطلبات الشراء لطائرات هذه الشركة خلال شهر 2004/1 قد غطت كامل الطاقة الإنتاجية لعام 2004 .

حصلت شركة المستثمرون العرب المتحدون على وكالة تمثيل لبيع طائرات شركة Diamond في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا كمرحلة أولى لحين انتهاء الشركة من الحصول على موافقة وكالة الإنماء الكندية على الاستثمار في مدينة المشتى الصناعية .

ب - شركة National Carpet Manufacturing لصناعة السجاد :

وهي شركة كندية تختص في بيع السجاد والموكيت ومبيعاتها الرئيسية تتركز في السوق الأمريكي ، وقد حصلت الشركة على موافقة وكالة الإنماء الكندية على الاستثمار في المدينة الصناعية .

ج - شركة Dectron :

والتي تعمل في مجال تصنيع الفلاتر ، آلات تصنيع المياه من خلال الرطوبة ، ولديها تكنولوجيا عالية فيما يتعلق بحماية الجو من التلوث ضد الغازات السامة ، وقد قامت الشركة بتقديم طلب لوكالة الإنماء الكندية للحصول على موافقة للاستثمار في المدينة الصناعية

• الانتهاء من إعداد كافة وثائق عطاءات تنفيذ البنية التحتية لمشروع المدينة الصناعية .

• تنفيذ عطاء الأعمال الترابية لمشروع المدينة الصناعية والذي شمل فتح الشوارع وتهذيب مجرى الوادي الذي يخترق المشروع.

1/2 شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المتحدة :

وهي شركة مساهمة عامة يبلغ رأسمالها (5,5) مليون دينار أردني وتمتلك الشركة الفنادق التالية :

• فندق الكومودور :

يقع الفندق في منطقة الشميساني على قطعة أرض مساحتها (3,157) دونم ويبلغ عدد غرف الفندق (72) غرفة و (24) جناح وهي مجددة بالكامل بالإضافة إلى كافة المرافق التابعة للفندق من مطابخ ومطاعم .

• فندق الشرق الأوسط :

يقع الفندق في منطقة الشميساني وعلى مدخل شارع الجاردنز على قطعة أرض مساحتها (10,437) دونم .
فتحت شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المتحدة في 2003/12/31 ربحاً تشغيلياً بواقع (96,641) دينار أردني .
بلغت إيرادات التشغيلية بلغت (52) دينار في 2002/12/31 .

تشكلت لجنة إدارة شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المتحدة لعام 2004 فيما يلي :-

التقرير السنوي التاسع

هيكل رأسمال شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المتحدة عن طريق :-
 بيع رأسمال الشركة بالخسائر المتراكمة .
 بيع رأسمال الشركة بما يضمن سداد مديونية الشركة القائمة وتوفير رأسمال عام .
 بيع فندق الشرق الأوسط إلى استثمار عقاري وإعادة تقييم موجوداته .
 شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور مع شركة أخرى مع ضمان تحقيق المنفعة للشركات المندمجة
 قدرة الكافية على إدارة موجودات الشركة الجديدة والنتيجة عن الاندماج .

شركة الاتحاد للاستثمارات المالية :
 رأسمال الشركة (11) مليون دينار أردني، وتمتلك الشركة عدة استثمارات مالية استراتيجية واستثمارات
 في رؤوس أموال شركات مالية وصناعية، بالإضافة إلى محفظة عقارية جيدة .
 شركة الاتحاد للاستثمارات المالية أرباحاً صافية بعد المخصصات كما في 2003/12/31 مبلغ (5,663,760)
 مقارنة بمبلغ (16,724) دينار في 2002/12/31 وارتفع صافي حقوق المساهمين من (11,597,459) دينار كما في
 2002 إلى (18,673,558) دينار كما في 2003/12/31 .

ثالثاً - الاستثمارات المالية الأخرى :
 إضافة إلى الاستثمارات الاستراتيجية للشركة المبينة في بند ثانياً، فإن الشركة تمتلك المساهمات التالية كما في
 2003/12/31 :-

عدد الأسهم المملوكة

1,014,808

227,000

187,200

10,000

359

132,500

125,000

10,000

20,000

الشركة

شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر

شركة الاتحاد للصناعات المتطورة

شركة اتحاد الصناعات الكيماوية والزيوت النباتية

بنك الاتحاد للادخار والاستثمار

صندوق بنك الإسكان

الشركة الائتلافية للاستثمار

شركة مطاحن القمح الذهبي

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية

الشرق الأوسط للصناعات الدوائية والكيماوية والمستلزمات الطبية

الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية المعدة للبيع :
 تمتلك الشركة محفظة استثمارات عقارية وأراضي تحت التطوير معدة للبيع تتميز بمواقع جيدة وقابلة للبيع
 مبلع للاستثمار الصناعي، التجاري والسكني، وقد بلغت قيمة المحفظة بتاريخ 2003/12/31 مبلغ (22,765,718)

رابعاً - مساهمي الشركة : بلغت أعلى نسبة مساهمة في الشركة كما هو الوضع بتاريخ 31/12/2003 كما يلي :-

الشركة	2003	2002
بنك الإسكان للتجارة والتمويل	1,104,550 سهم (6,69%)	1,104,550 سهم (6,69%)
البنك العربي	907,500 سهم (5,5%)	907,500 سهم (5,5%)
شركة بنك الصادرات والتمويل	1,907,835 سهم (11,56%)	978,872 سهم (5,93%)
حاتم محمود محمد بشير	1,600,000 سهم (9,69%)	

خامساً - أسعار إغلاق السهم للسنوات الخمس الماضية :

1999	2000	2001	2002	2003
0,93 دينار	0,65 دينار	0,94 دينار	1,10 دينار	3,22 دينار

سادساً - آتعااب التدقيق : يتولى تدقيق بيانات الشركة المالية السادة المحاسبون المتحدون حيث بلغت آتعاابهم لعام 2003 كما يلي :- (4,500) دينار لقاء تدقيق وإصدار بيانات الشركة المالية والبيانات المالية الموحدة كما هي في 2003/12/31. (2000) دينار لقاء تدقيق إصدار البيانات المالية للشركة التابعة (شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية) كما هي في 2003/12/31.

سابعاً - الوضع التنافسي للشركة : إن الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها يعتبر متميزاً بالرغم من عدم توفر إحصائيات دقيقة تتعلق بشركات الاستثمار ولخصوصية نشاط الشركة الذي يمزج بين الاستثمارات في الأسهم والاستثمارات العقارية والذي يمثل وضعاً فريداً حيث أن شركات الاستثمار تختص إما بالاستثمارات في الأسهم والسندات أو الاستثمارات العقارية.

ثامناً - نشاط الشركة : الشركة الرئيسية تتمثل بالاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية سواء كانت مالية، صناعية، عقارية، تجارية أو خدمية بالإضافة إلى إقامة وإدارة وتأجير المشروعات العقارية والاستثمار في تطوير الأراضي السكنية والقضاء على الأعمال الواسطة في بورصة عمان من خلال شركة الوساطة المالية والتي ستباشر أعمالها في عام 2004.

التقرير السنوي التاسع

٥

- الإدارة التنفيذية :
 - الشركة من قبل المدير العام وإدارة تنفيذية تتمتع بالكفاءة المهنية والخبرات العملية المميّزة ، وفيما يلي
 إدارة التنفيذية ومؤهلاتهم العلمية :-

- المدير العام**
- بكالوريوس محاسبة - جامعة اليرموك (1987).
 - شهادة محاسب قانوني دولي (CPA) مونتانا الولايات المتحدة الأمريكية (1993).
 - نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد للصناعات الكيماوية والزيوت النباتية .
 - نائب رئيس مجلس إدارة شركة فنادق الشرق الاوسط والكومودور المتحدة .
 - عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر .
 - عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد للصناعات المتطورة .
 - عضو لجنة استثمار / صندوق ادخار جامعة الحسين بن طلال .

السيد يونس القواسمي

- المدير المالي**
- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية - جامعة اليرموك (1994).
 - شهادة محاسب قانوني دولي (CPA) مونتانا الولايات المتحدة الأمريكية (1997).

السيد محمد زياب

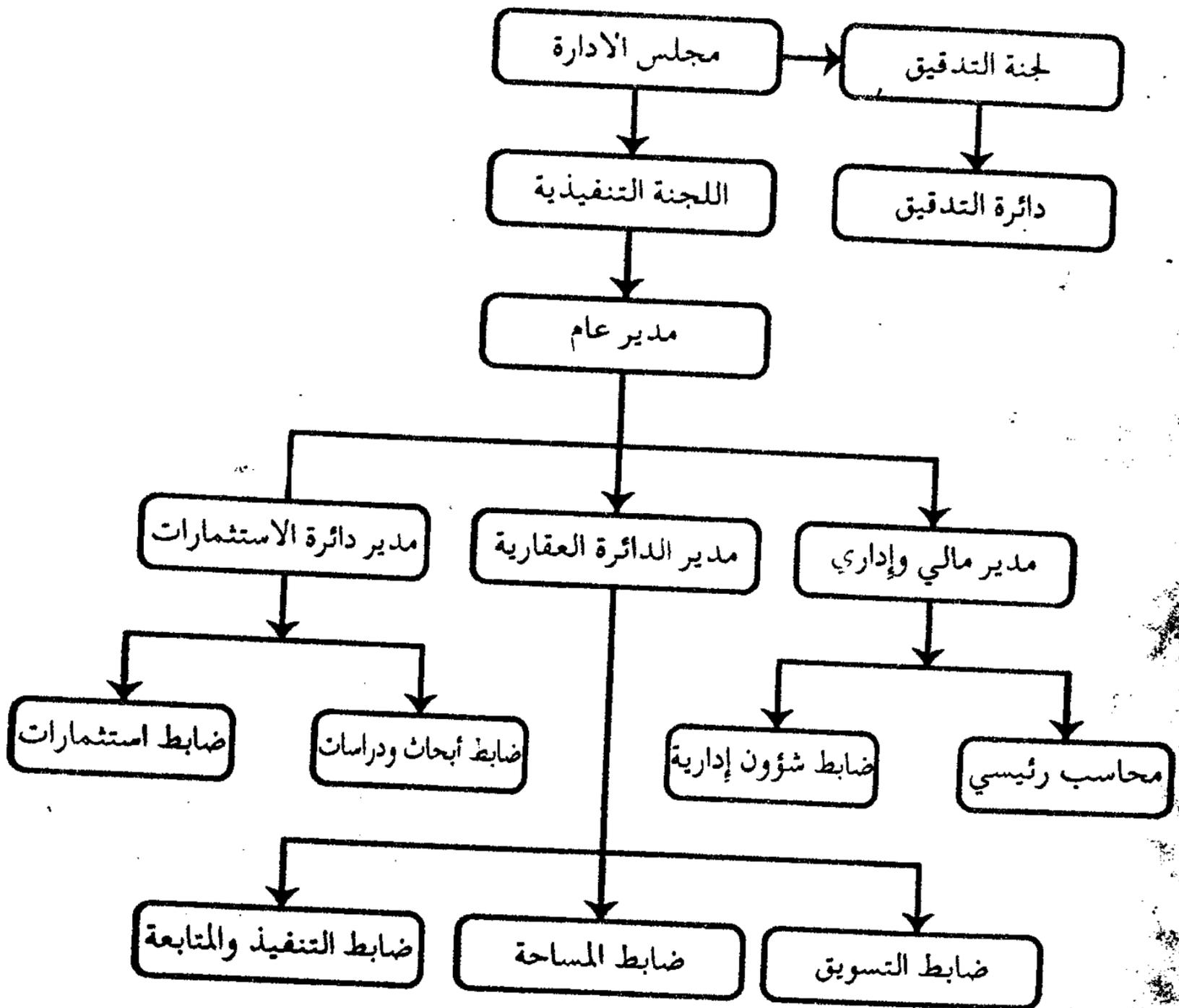
- مدير الدائرة العقارية**
- بكالوريوس اقتصاد - جامعة مؤتة (1996).

السيد ايمن الضمور

- مدير التسويق**
- بكالوريوس إدارة أعمال - جامعة تكساس - دالاس (1993).

السيد عصام البرغوثي

عاشراً - الهيكل التنظيمي وموقع الشركة :
تمارس الشركة نشاطها من خلال مكاتبها الواقعة في مجمع بنك الإسكان، هذا وقد بلغ عدد الموظفين كما في 31 كانون الأول 2003 سبعة موظفين، إن الهيكل التنظيمي الذي تم إقراره من قبل مجلس الإدارة هو كما يلي :



التقرير
السنوي
الثالث

حادي عشر - رأسمال الشركة وعدد الأسهم التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية: يبلغ رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع (16.500,000) سهماً بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد، إن عدد سهم التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية كما في 2003/12/31 مقارنة بعام 2002 هي كما يلي:

2003	2002	مجلس الإدارة
240,000	140,000	1 - السيد زهير الخوري
907,500	907,500	2 - البنك العربي
20,625	20,625	3 - ممثل البنك العربي السيد مقلح عقل
1,104,550	1,104,550	4 - بنك الإسكان للتجارة والتمويل
---	---	5 - ممثل بنك الإسكان السيد محمد أبو زيد
303,900	392,000	6 - البنك الأردني للاستثمار والتمويل
16,500	16,500	7 - ممثل البنك الأردني للاستثمار والتمويل د. أسامة التلهوني
110,750	118,750	8 - السيد نبيل الصراف
70,000	65,000	9 - السيد شفيق زوايدة
15,000	---	10 - السيد واصف عازر
10,450	---	11 - السيد جواد حديد
132,000	68,500	12 - بنك الاتحاد للادخار والاستثمار
125	125	13 - ممثل بنك الاتحاد للادخار والاستثمار السيد محي الدين العلي
20,625	20,625	14 - شركة الإنشاءات الفنية
103,126	103,126	15 - ممثل شركة الإنشاءات الفنية السيد عصام بدير
40,250	40,250	16 - السيد نعيم الزابري
135,000	150,000	17 - شركة العرب للتأمين على الحياة والحوادث
---	---	18 - ممثل شركة العرب للتأمين السيد داود الكرد
150,000	100,000	19 - السيد مرزا بولاد

ثاني عشر - نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:

زهير الخوري (رئيس مجلس الإدارة):

رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان للتجارة والتمويل.

رئيس مجلس إدارة بنك تونس العالمي.

ممثل البنوك الأردنية في اتحاد المصارف العربية.

نائب رئيس مجلس إدارة بنك الأردن الدولي.

رئيس مجلس إدارة شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية.

التقرير السنوي الثالث

٤

2. مفلح عقل (نائب رئيس مجلس الإدارة) :
 - ماجستير إدارة أعمال - جامعة دالاس - تكساس.
 - ليسانس حقوق.
 - مدير إقليمي تنفيذي - البنك العربي - إدارة التسهيلات فروع الأردن وفلسطين.
 - رئيس مجلس إدارة بنك الإنماء الصناعي.
3. محمد أبو زيد (عضو مجلس الإدارة) :
 - بكالوريوس اقتصاد وعلوم سياسية - الجامعة اللبنانية - 1976.
 - دبلوم عالي في الاتصال - جامعة سيركيوس - الولايات المتحدة الأمريكية.
 - مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل للتسويق والأبحاث والعلاقات العامة.
 - عضو هيئة مديرين في شركة الصيانة العامة ذ.م.م.
 - مدير مشروع التوسع الخارجي لبنك الإسكان للتجارة والتمويل في الدول العربية.
4. نبيل الصراف (عضو مجلس الإدارة) :
 - ماجستير هندسة مدنية - جامعة آخن - ألمانيا الغربية - 1966.
 - نائب رئيس مجلس إدارة شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو).
 - رئيس مجلس إدارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري.
 - عضو مجلس إدارة في بنك القدس للتنمية والاستثمار.
 - عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.
 - عضو مجلس إدارة في شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية.
5. معالي السيد شفيق زوايدة (عضو مجلس الإدارة) :
 - وزير الأشغال سابقاً.
 - ماجستير هندسة مدنية - الولايات المتحدة الأمريكية - أكرون - أوهايو.
 - عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية (الأردن).
 - رئيس مجلس إدارة شركة الانابيب الأردنية.
 - عضو مجلس إدارة شركة العرب العقارية.
6. معالي السيد واصف عازر (عضو مجلس الإدارة) :
 - ماجستير إدارة تنمية واقتصاد - الجامعة الأمريكية - بيروت.
 - وزير الصناعة والتجارة سابقاً.
 - مدير عام شركة مناجم الفوسفات سابقاً.
 - مدير عام البنك الأهلي الأردني سابقاً.
7. السيد محمد... (عضو مجلس الإدارة) :
 - مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل (إدارية).



التقرير السنوي التاسع

- عضو مجلس إدارة بنك الاتحاد للادخار والاستثمار.
- عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.
- عضو مجلس إدارة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المتحدة.

نعيم الزابري (عضو مجلس الإدارة) :

- بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة كانساس - الولايات المتحدة الأمريكية.
- ماجستير إدارة أعمال - جامعة كانساس - الولايات المتحدة الأمريكية.
- عضو هيئة المديرين في شركة المجموعة التجارية الدولية.
- نائب رئيس شركة Omnix الدولية.
- مؤسس لمجموعة من الشركات التجارية والصناعية والسياحية الدولية.

داود الكرد (عضو مجلس الإدارة) :

- بكالوريوس تجارة - جامعة بيروت العربية.
- دبلوم تأمين - معهد سويسرا للتأمين.
- دبلوم تأمين - معهد لندن للتأمين.
- المدير العام لشركة العرب للتأمين وعضو مجلس إدارة.
- رئيس هيئة المديرين لشركة العرب للتنمية العقارية.
- رئيس هيئة المديرين لشركة العرب للمعلومات الائتمانية.

مرزا بولاد (عضو مجلس الإدارة) :

- ماجستير قانون دولي - جامعة موسكو الحكومية.
- عضو مجلس إدارة شركات مالية في أوروبا ومصر.

د. أسامة التلهوني (عضو مجلس الإدارة) :

- بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة MIT الولايات المتحدة الأمريكية.
- درجة الدكتوراة - هندسة مدنية - جامعة كولومبيا - الولايات المتحدة الأمريكية.
- عضو مجلس إدارة البنك الأردني للاستثمار والتمويل.
- عضو مجلس أمناء في جامعة الحسين بن طلال.
- عضو مجلس إدارة شركة الشرق الأوسط للتأمين.
- رجل أعمال.

عصام بدير (عضو مجلس الإدارة) :

- إدارة أعمال - جامعة ميشغان - الولايات المتحدة الأمريكية.
- رئيس مجلس إدارة شركة الكهرباء الأردنية.
- عضو مجلس إدارة شركة مصانع الخزف الأردنية.
- عضو مجلس إدارة شركة الانابيب الأردنية.

13. معالي السيد جواد حديد (عضو مجلس الإدارة) :

- وزير سابق لوزارة التخطيط .
- مدير عام سابق لبنك المؤسسة العربية المصرفية (الأردن) .
- ليسانس دراسات اجتماعية (1961) .
- دبلوم عالي في البنوك المالية - لندن .

ثالث عشر - المزايا والمكافآت الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة :
إن قيمة المزايا والمكافآت الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام خلال عام 2003 بلغت (130,000) دينار وتتمثل في بدل تنقلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وراتب ومكافأة المدير العام.

رابع عشر - الخطة المستقبلية :

1. استكمال تنفيذ مشروع المدينة الصناعية المنوي إقامتها ومتابعة الإشراف والإدارة على التنفيذ.
2. متابعة عملية التسويق والبيع لمشروع المدينة الصناعية .
3. متابعة الإشراف على الشركات التي تساهم الشركة برأسمالها بما يزيد عن 20% .
4. تسويق وبيع الأراضي المملوكة للشركة وتحقيق عائد جيد منها والاستمرار بتطوير وتجهيز بقية الأراضي للبيع .
5. متابعة نشاط بورصة عمان للحصول على فرص استثمارية من خلال المتاجرة بمحفظه الأسهم المتداولة .
6. الدخول في شراكات استراتيجية مع جهات وشركات خارجية وخصوصاً في المنطقة الصناعية .

خامس عشر - جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي التاسع :
يرجو مجلس الإدارة من الهيئة العامة النظر في جدول الأعمال التالي واتخاذ القرار المناسب :

- أولاً - تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق المنعقد بتاريخ 2003/4/28.
- ثانياً - مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي 2003 والخطة المستقبلية للعام المالي 2004 .
- ثالثاً - الاستماع إلى تقرير مدققي حسابات الشركة عن العام المالي 2003 .
- رابعاً - مناقشة الحسابات الختامية والميزانية العامة الموحدة وبيان الدخل الموحد للشركة للعام 2003 والمصادقة عليها.
- خامساً - الموافقة على قرار مجلس الإدارة بالتوصية للهيئة العامة للمساهمين بتوزيع أرباحاً على المساهمين بواقع 25% كأرباح نقدية من رأس المال البالغ (16,5) مليون سهم / دينار.
- سادساً - انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2004 وتحديد أتعابهم .
- سابعاً - إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية في 2003/12/31 وفقاً لأحكام القانون.
- ثامناً - أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها في جدول الأعمال شريطة أن يقترن ذلك بموافقة حملة (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع .

شركة المستثمرون العرب المتحدون

المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية الموحدة

كما في 31 كانون الأول 2003

مع تقرير مدققي الحسابات



الى مساهمي

شركة المستثمرون العرب المتحدون المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد دققنا الميزانية العامة المرفقة لشركة المستثمرون العرب المتحدون (شركة مساهمة عامة أردنية) كما في 31 كانون الاول 2003 وبيانات الدخل الموحد، التغييرات في حقوق المساهمين الموحد والتدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. ان هذه البيانات المالية هي مسؤولية مجلس إدارة الشركة وان مسؤوليتنا هي إبداء الرأي ول هذه البيانات المالية استنادا الى أعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد جرى تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب ان نقوم بتخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق للحصول على كيدات معقولة بأن البيانات المالية لا تتضمن اية أخطاء جوهرية. وتشتمل إجراءات التدقيق على فحص عينات من سجلات والأدلة المؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة، كما تشتمل على تقييم للأسس الحسابية المطبقة والتقديرات الهامة التي استندت اليها الإدارة وكذلك تقييم شامل لعرض البيانات المالية الموحدة. في اعتقادنا ان ما قمنا به من تدقيق يوفر أساسا معقولا يمكننا من إبداء الرأي.

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المشار اليها أعلاه تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة المستثمرون العرب المتحدون المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الاول 2003 ونتائج أعمالها النقدية وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية ونوصي لصاحبها.

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وان البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها.

المحاسبون المتحدون

سمير ابولغد

ترخيص رقم 228 فئة (أ)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢١ آذار، ٢٠٠٤

شركة المستثمرون العرب المتحدون المساهمة العامة المحدودة
الميزانية العامة الموحدة كما في 31 كانون الأول 2003

2002	2003	ايضاحات	جودات
دينار	دينار		
1,012	321,120		صندوق لدى البنوك
72,768	12,500		بيكات برسم الترخيص
124,461	399,890	3	م وأرصنة مدينة أخرى
7,040,879	13,255,839	4	تثمارات محتفظ بها للمتاجرة
19,198,890	20,024,149	5	تحت التطوير ومعدة للبيع
2,700,663	2,741,569	6	تثمارات عقارية
200,000	-	7	مات على حساب إستثمارات
4,001,453	836,969	8	تثمارات في شركات حليفة
-	401,278	9	م
61,415	54,469	10	م
33,401,541	38,047,783		مجموع الموجودات
			للوبات وحقوق المساهمين
			للوبات -
664,167	611,147	11	م
404,653	656,730	12	م وأرصنة دائنة أخرى
2,185,410	3,122,621	13	روض
3,254,230	4,390,498		مجموع المطلوبات
4,304,641	4,771,822	14	نوق الأقلية
			نوق للمساهمين -
16,500,000	16,500,000		م المال المدفوع
772,252	1,352,727		م
1,815,000	4,125,000		مقترح توزيعها على المساهمين
6,639,483	5,982,955		م
115,935	1,004,781		م
25,842,670	28,885,466		م
33,401,541	38,047,783		مجموع حقوق المساهمين
			مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

ان الايضاحات المرفقة مع التقرير تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية

١٢

شركة المستثمرون العرب المتحدون المساهمة العامة المحدودة
بيان الدخل الموحد
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003

2002	2003	ايضاحات
دينار	دينار	
952,545	469,400	
(730,546)	(370,089)	
221,999	99,311	
71,882	4,214,165	
528,119	911,661	
356,601	308,151	
-	822,247	
983,467	(41,725)	
2,162,068	6,313,810	
24,900	22,800	
234,541	298,917	15
15,308	15,968	
46,400	-	
-	20,000	
204,303	151,374	
525,452	509,059	
1,636,616	5,804,751	
16,366	58,048	
16,366	58,048	
13,783	50,645	
65,000	65,000	
1,525,101	5,573,010	
3,108	21,311	
1,528,209	5,594,321	
0,093	0,340	

ايرادات بيع اراضي
كلفت
صافي ارباح بيع اراضي
التغير في القيمة العادلة لاستثمارات محتفظ بها للمتاجرة
صافي ارباح بيع أسهم
ارباح الإستثمارات
ارباح متحققة في بيع استثمارات في شركة تابعة
حصص الشركة من (خسائر) ارباح شركات حليفة

المصروفات
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
مصاريف إدارية وعمومية
استشارات
مخصص انخفاض قيمة موجودات
خسائر بيع استثمارات
وائد بنكية
مجموع المصروفات
صافي ربح السنة قبل الاقتطاعات و حقوق الأقلية
رسوم الجامعات الأردنية
رسوم دعم البحث العلمي والتدريب المهني
صندوق التعليم والتدريب المهني والتقني
رسوم أعضاء مجلس الإدارة
ربح السنة بعد الاقتطاعات وقبل حقوق الأقلية
من خسائر الشركة التابعة

بيان الدخل الموحد في رقم 17 على جدول البيانات التالية

شركة المستثمرون العرب المتحدون المساهمة العامة المحدودة
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003

المجموع	أرباح مدورة	احتياطي إعادة تقييم	أرباح مقترح توزيعها على المساهمين	إحتياطي إجباري	رأس المال المدفوع	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
18,994,978	566,387	-	1,320,000	608,591	16,500,000	صيد كما في 31
(1,320,000)	-	-	(1,320,000)	-	-	كانون الأول 2001
6,639,483	-	6,639,483	-	-	-	موزعة
1,528,209	1,528,209	-	-	-	-	تقييم الموجودات
-	(163,661)	-	-	163,661	-	صافي ربح السنة
-	(1,815,000)	-	1,815,000	-	-	حسابات
-	-	-	-	-	-	مقترح توزيعها على المساهمين
25,842,670	115,935	6,639,483	1,815,000	772,252	16,500,000	صيد كما في 31
(1,815,000)	-	-	(1,815,000)	-	-	كانون الأول 2002
(736,528)	-	(736,528)	-	-	-	موزعة
5,594,321	5,594,321	-	-	-	-	محقق من بيع تثمارات في شركة ابعد
-	(580,475)	-	-	580,475	-	صافي ربح السنة
-	(4,125,000)	-	4,125,000	-	-	حسابات مقترح توزيعها على المساهمين
28,885,463	1,004,781	5,902,955	4,125,000	1,352,727	16,500,000	صيد كما في 31
-	-	-	-	-	-	كانون الأول 2003

لن الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية

التقرير السنوي التاسع

شركة المستثمرون العرب المتحدون المساهمة العامة المحدودة بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003

2002	2003	
دينار	دينار	التدفق النقدي من عمليات التشغيل
1,636,616	5,804,751	صافي ربح السنة قبل الاقطاعات وحقوق الاقلية
15,309	15,968	تعديلات -
46,400	-	إستهلاكات
(71,882)	(4,214,165)	مخصص انخفاض قيمة موجودات
-	(736,528)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة
(983,467)	41,752	أرباح متحققة من بيع استثمارات في شركة تابعة
204,303	151,374	صافي خيانت (أرباح) الإستثمار في شركات حليفة
-	20,000	فوائد مدينة
847,279	1,083,152	خسائر بيع استثمارات
343,681	672,147	إستثمارات محتفظ بها للمتاجرة
123,351	(860,151)	أراضي تحت التطوير ومعدة للبيع
590,227	(215,161)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى وشيكات برسم التحصيل
(205,079)	20,336	ذمم وإرصدة دائنة أخرى
1,699,459	700,323	صافي التدفق النقدي من عمليات التشغيل
-	180,000	التدفق النقدي من عمليات الإستثمار
40,222	449,817	بيع استثمارات
(29,546)	(9,022)	إستثمارات في شركات حليفة
-	(737,813)	شراء موجودات ثابتة
10,676	(117,018)	شراء استثمارات في شركة تابعة
-	-	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من عمليات الإستثمار
35,452	-	التدفق النقدي من عمليات التمويل
(269,888)	(53,020)	قروض
(1,320,000)	(990,000)	قروض دائمة
(10,644)	937,211	أرباح متحققة من بيع أصول
(204,303)	(157,388)	صروف تمويل
(1,769,383)	(263,197)	صروف تمويل
(59,248)	320,108	صروف تمويل
60,260	1,012	صروف تمويل
1,012	321,120	صروف تمويل

البيانات المالية
من الإيضاحات للرقعة من رقم 1 إلى رقم 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية

التقرير السنوي الثالث

شركة المستثمرون العرب المتحدون المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة في 31 كانون الأول 2003

(١) عام

تأسست شركة المستثمرون العرب المتحدون المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 16 تشرين الثاني 1994 برأسمال قدره 20,000,000 دينار مقسم الى 20,000,000 سهماً بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد. هذا وقد وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ 4 نيسان 1998 على تخفيض رأسمال الشركة ليصبح 16,500,000 دينار مقسم الى 16,500,000 سهم.

من غايات الشركة القيام بالإستثمار في كافة المجالات الاقتصادية سواء كانت مالية او صناعية او عقارية او سياحية او تجارية او خدمية وإقامة وإدارة وتأجير المشروعات العقارية والإستثمار في تطوير الأراضي وتحسينها وكذلك القيام بأعمال الوساطة في بورصة عمان.

بلغ عدد موظفي الشركة 7 موظفين و 8 موظفين كما في 31 كانون الأول 2003 و 2002 على التوالي.

تم إقرار البيانات المالية من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 2004/3/21 وتتطلب البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) ملخص لأهم الأسس المحاسبية

ان أهم الأسس المحاسبية المطبقة في اعداد البيانات المالية هي كما يلي:

١-٢ أسس اعداد البيانات للمالية -

تم اعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عنه ووفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية بإستثناء الإستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة والإستثمارات العقارية والتي تظهر بالقيمة العادلة.

٢-٢ البيانات للمالية الموحدة -

تشمل البيانات المالية الموحدة المرفقة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال شركة المستثمرون العرب المتحدون



التقرير
السنوي
التاسع

وشركتيها التابعتين شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية المساهمة العامة وشركة سوق العقارات محدودة المسؤولية والتي تبلغ مساهمة الشركة في رؤوس أموالها 63% و100% على التوالي للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2003. تعتبر الشركة تابعة اذا كانت الشركة الام تمتلك بشكل مباشر أو غير مباشر نسبة تتجاوز 50% من رأسمال الشركة التابعة بالاضافة الى السيطرة على العمليات التشغيلية والمالية، يتم اظهار حصة الاقلية في حقوق ملكية الشركة التابعة وصافي ارباحها كبند مستقل ضمن الميزانية العامة الموحدة وبيان الدخل الموحد على التوالي.

يتم تسوية الحسابات الجارية للشركة والشركة التابعة والمعاملات فيما بينها.

٢-٣ النقد وما في حكمه -

-يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة اشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

٢-٤ الاستثمارات -

يتم تسجيل عمليات بيع وشراء الاستثمارات بتاريخ المتاجرة. يتم تسجيل الاستثمارات بالكلفة والتي تمثل القيمة العادلة. يتم تحقيق الارباح : الخسائر عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة في بيان الدخل.

٢-٥ اراضي معدة للبيع -

تظهر الاراضي المعدة للبيع بسعر الكلفة او صافي القيمة البيعية ايهما اقل.

٢-٦ استثمارات عقارية -

تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في الاراضي والابنية التي يحتفظ بها للحصول على ايجارات او لحين زيادة قيمتها ولا تشتمل على الاراضي والمباني المستخدمة في أنشطة الشركة الاعتيادية او لاغراض ادارية.

يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بتاريخ شرائها بالكلفة والتي تمثل القيمة العادلة.

يتم تحقيق التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الدخل.

يتم تحديد القيمة العادلة سنوياً من قبل خبراء عقارات مرخصين.

الاستثمارات في شركات حليفة -

تظهر الاستثمارات في شركات حليفة بصافي حقوق الملكية للشركات المستثمر بها.

١٥

التقرير السنوي التاسع

يتم تقييم الاستثمارات في شركات حليفة وفي حال وجود مؤشر على انخفاض قيمة هذه الاستثمارات يتم تسجيل الانخفاض في بيان الدخل وفي حالة ان خسائر الانخفاض التي تم تحقيقها في سنوات سابقة لم تعد قائمة يتم تحقيقها في بيان الدخل.
لا يتم تسجيل أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركة الحليفة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الحليفة.

٨- الموجودات الثابتة -

تظهر الموجودات الثابتة بسعر الكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض. ويتم استبعاد كلفة الموجودات والاستهلاك المتراكم حين بيع الموجودات الثابتة أو التخلص منها ويتم اثبات اية ارباح أو خسائر في بيان الدخل.
تستهلك الموجودات الثابتة باستخدام طريقة القسط الثابت وبالنسب المثوية السنوية التالية:

%	
15	سيارات
10	أثاث
20	أجهزة الحاسوب
15	أجهزة مكتبية
5	قاصات
15	ديكورات

مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع الاقتصادية المتوقعة من الموجودات الثابتة.

٩- الشهرة -

تمثل الشهرة قيمة الزيادة في كلفة الاقتناء عن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المكتناه بتاريخ العملية. يتم تسجيل الشهرة بالكلفة بعد تنزيل الاطفاء المتراكم وتطفأ بطريقة القسط الثابت بنسبة 20%.

١٠- تحقق الإيرادات -

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثوقة.

يتم تحقيق إيرادات الفوائد على اساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات. يتم تحقيق توزيعات ارباح الاستثمارات عند اقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها. يتم تحقيق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

١١- ضريبة الدخل -

تقوم الشركة بأخذ مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (57) لسنة 1985 وتعديلاته اللاحقة، ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (12) حيث ينص هذا المعيار على تسجيل الضريبة المؤجلة الناتجة عن الفرق ما بين القيمة المحاسبية والضريبية للموجودات والمطلوبات.

٩٥

التقرير السنوي التاسع

١٢-٢ المعاملات بالعملة الأجنبية -
يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملة الأجنبية في تاريخ الميزانية العامة إلى الدينار الأردني باستخدام متوسط أسعار الصرف السائدة في نهاية العام والمعلنة من قبل البنك المركزي الأردني، أما المعاملات بالعملة الأجنبية التي تمت خلال العام فقد جرى تسجيلها باستخدام الأسعار السائدة بتاريخ تلك العمليات، وتم تسجيل ربح أو خسارة التحويل في بيان الدخل.

١٣-٢ الموجودات والمطلوبات المحتملة -
لا يتم تسجيل الالتزامات المحتملة في البيانات المالية وإنما يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال دفعها مستبعد.
لا يتم تسجيل الموجودات المحتملة في البيانات المالية وإنما يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال قبضها ممكن.

١٤-٢ الاحداث اللاحقة -
يتم تأثير البيانات المالية بالاحداث اللاحقة التي تتطلب تعديل البيانات المالية في حين انه يتم الإفصاح عن الاحداث اللاحقة التي لا تتطلب تعديل البيانات المالية.

(٣) ذمم وأرصدة مدينة أخرى
يشمل هذا البند ما يلي:

2002	2003
دينار	دينار
110,809	383,242
2,000	2,000
11,652	14,648
124,461	399,890

ذمم مدينة
دفعات مقدمة
أرصدة مدينة أخرى

(4) إستثمارات محتفظ بها للمتاجرة
يشمل هذا البند ما يلي:

2002	2003
دينار	دينار
6,909,254	13,124,214
131,625	131,625
7,040,879	13,255,839

أسهم متداولة
أسهم غير متداولة

التقرير السنوي التاسع

(5) أراضي تحت التطوير ومعدة للبيع يشمل هذا البند ما يلي:

2002	2003
دينار	دينار
13,046,565	13,635,586
6,152,325	6,388,563
19,198,890	20,024,149

اراضي تحت التطوير
اراضي معدة للبيع

ان تفاصيل الحركة على هذا الحساب هي كما يلي:

دينار
13,046,565
56,391
532,630
13,635,586

الرصيد كما في أول كانون الثاني 2003
شراء أراضي
مصاريف تطوير*

* تم رسملة فوائد كجزء من قيمة مصاريف التطوير بمبلغ 6,014 دينار خلال السنة المنتهية في 31 كانون الاول 2002.

تتضمن الاراضي تحت التطوير والمعدة للبيع ما يلي:
- عقارات بلغت كلفتها 1,042,157 دينار و 1,390,740 دينار لعامي 2003 و 2002 على التوالي وهي مسجلة باسم
ك الإسكان للتجارة والتمويل كإمانات استثمار عقاري.
- عقارات بلغت كلفتها 1,835,135 دينار و 1,424,932 دينار لعامي 2003 و 2002 على التوالي ولم يتم نقل ملكيتها
شركة وتحتفظ الشركة بوكالات غير قابلة للعزل لتلك الاراضي.

(6) استثمارات عقارية

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

2002	2003
دينار	دينار
3,953,603	2,700,663
(1,304,689)	
51,749	40,906
2,700,663	2,741,569

الرصيد في بداية العام
استثمارات عقارية محولة لأصحاب
حقوق الاقلية
شراء استثمارات عقارية
الرصيد في نهاية العام

تحديد القيمة العادلة بناءً على تقديرات خبراء عقارات موخضين.
تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بلغت قيمتها العادلة 2,278,648 دينار لعام 2003 وهي مسجلة باسم بنك
سكان للتجارة والتمويل.

التاسع

للسنوات

القرن

(7) دفعات على حساب إستثمارات يمثل رصيد عام 2002 ما تم دفعه لبورصة عمان مقابل رخصة وساطة لتأسيس شركة وساطة مالية، هذا وقد قامت الشركة ببيع رخصة الوساطة خلال عام 2003.

(8) إستثمارات في شركات حليفة يشمل هذا البند صافي حقوق الشركة من صافي حقوق الملكية للشركات المستثمر بها التالية:

2002	2003
دينار	دينار
2,672,942	-
1,328,511	836,969
<u>4,001,453</u>	<u>836,969</u>

شركة الاتحاد للإستثمارات المالية*
شركة فنادق الشرق الأوسط والكومدور المتحدة

قامت الشركة خلال عام 2003 ببيع جزء من استثمارها في رأسمال شركة الاتحاد للاستثمارات المالية وبذلك تم تصنيف الاستثمار من ضمن استثمارات محتفظ بها للمتاجرة.

(9) شهرة يمثل هذا البند الشهرة الناتجة عن شراء الاستثمار في رأسمال شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية (شركة تابعة).

(10) موجودات ثابتة
أن تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

سيارات	اثاث	اجهزة الحاسوب	اجهزة مكتبية	ديكورات	قاصات المجموع	الجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
47,989	13,303	23,617	14,220	6,789	1,932	107,850
-	4,074	1,852	2,021	1,075	-	9,022
-	-	-	-	-	-	-
<u>47,989</u>	<u>17,377</u>	<u>25,469</u>	<u>16,241</u>	<u>7,864</u>	<u>1,932</u>	<u>116,872</u>
23,425	3,841	12,730	4,745	1,018	676	46,435
7,198	1,534	3,784	2,240	1,115	97	15,968
-	-	-	-	-	-	-
<u>30,623</u>	<u>5,375</u>	<u>16,514</u>	<u>6,985</u>	<u>2,133</u>	<u>773</u>	<u>62,403</u>
<u>17,366</u>	<u>12,002</u>	<u>8,955</u>	<u>9,256</u>	<u>5,731</u>	<u>1,159</u>	<u>54,469</u>

الرصيد في بداية العام
الإضافات
الإستبعادات
الرصيد في نهاية السنة

الإستهلاك المتراكم -
في بداية العام

في نهاية العام
القيمة الدفترية



(11) بنك دائن

يمثل هذا البند الجزء المستغل من التسهيلات الائتمانية المتمثلة في حساب جاري مدين منح للشركة من البنك العربي المحدود بسقف مقداره 1,000,000 دينار بفائدة 8% سنوياً.

(12) نعم وأرصدة دائنة أخرى

يشمل هذا البند ما يلي:

2002	2003	
دينار	دينار	ذمم دائنة
189	44,737	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
65,000	65,000	رسوم دعم البحث العلمي والتدريب المهني
56,331	88,124	الرسوم الإضافية للجامعات الأردنية
38,634	74,414	أمانات مساهمين
198,587	273,302	صندوق التعليم والتدريب المهني والتقني
13,783	64,428	أخرى
32,129	46,725	
<u>404,653</u>	<u>656,730</u>	

(13) قروض

ان تفاصيل القروض هي كما يلي:

2002	2003	
دينار	دينار	بنك الإسكان للتجارة والتمويل
1,179,874	970,622	بنك الإسكان للتجارة والتمويل
1,005,536	-	بنك الإسكان للتجارة والتمويل
-	711,996	بنك الاستثمار العربي الأردني - قبرص
-	1,440,003	
<u>2,185,410</u>	<u>3,122,621</u>	

٥٦

تقرير
سنوي
التاسع

- منحت للشركة القروض التالية:
- بنك الإسكان للتجارة والتمويل - حصلت الشركة على قرض من بنك الإسكان للتجارة والتمويل ويسدد القرض بتاريخ أول حزيران 2004 .
 - بنك الإسكان للتجارة والتمويل - حصلت الشركة على قرض من بنك الإسكان للتجارة والتمويل ويسدد القرض بتاريخ أول حزيران 2004 .
 - بنك الإسكان للتجارة والتمويل - حصلت شركة المستثمرين والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية على قرض من بنك الإسكان للتجارة والتمويل بقيمة 700,000 دينار بفائدة 6,5% سنوياً وذلك لتنفيذ المرحلة الأولى من مشروع مدينة المشتى الصناعية. يسدد القرض على قسطين سنويين يستحق القسط الأول من آب 2004 بقيمة 386,030 دينار.
 - بنك الاستثمار العربي الأردني - قبرص بقيمة 2,000,000 دولار أمريكي بفائدة سنوية بنسبة سعر الاقراض بأسواق لندن بالإضافة إلى 0,5% مقابل رهن 400,000 سهم من أسهم شركة مصانع التبغ لصناعة التبغ والسجائر. يسدد القرض دفعة واحدة بتاريخ 31 كانون الثاني 2004، تم خلال عام 2004 القرض ليسدد بتاريخ 31 كانون الثاني 2005.

(14) حقوق المساهمين

- احتياطي إجباري - تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من صافي الأرباح السنوية قبل ضريبة الدخل والرسوم بنسبة 10% خلال السنوات وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.
 - أرباح مقترح توزيعها على المساهمين - سيقدّم مجلس إدارة الشركة بتوصية إلى الهيئة العامة للمساهمين في اجتماعها الذي سيعقد خلال عام 2004 بتوزيع ما نسبته 25% من رأس المال المدفوع.
 - احتياطي إعادة التقييم - أتمت الشركة خلال عام 2002 بتحويل الصفة القانونية لشركة المستثمرين والشرق العربي للإستثمارات الصناعية والعقارية لتصبح شركة مساهمة عامة، حيث تم إعادة تقييم موجودات الشركة وبلغت حصة الشركة من الأرصدة إعادة التقييم مبلغ 6,639,483 دينار.
- إن تفاصيل الحركة على حساب احتياطي إعادة التقييم هي كما يلي :

2002	2003	
دينار	دينار	
-	6,639,483	الرصيد كما في أول كانون الثاني
6,639,483	-	المحول لإحتياطي إعادة التقييم
-	(736,528)	أرباح متحققة
<u>6,639,483</u>	<u>5,902,955</u>	الرصيد كما في 31 كانون الأول

التقرير السنوي التاسع



2002	2003
دينار	دينار
62,884	94,709
-	10,000
8,215	15,300
69,156	52,634
3,052	5,588
8,169	7,850
5,705	9,841
5,457	2,089
11,113	10,072
20,263	26,858
40,527	63,976
<u>234,541</u>	<u>298,917</u>

(15) مصاريف إدارية وعمومية
ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

- رواتب وأجور
- مكافآت
- أجور مهنية
- رسوم حكومية
- صيانة
- قرطاسية ومطبوعات
- برق، بريد وهاتف
- إعانات
- مصاريف الهيئة العامة
- إيجارات
- أخرى

(16) ضريبة الدخل

لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل لعام 2003 بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقاً للقانون رقم (57) لسنة 1985 وتعديلاته اللاحقة. لم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لعامي 2001 و 2002.

(17) الأدوات المالية

أ- القيمة العادلة -
ان القيمة الدفترية للنقد في الصندوق ولدى البنوك، نم وأرصدة مدينة، بنك دائن، نم وأرصدة دائنة، والقروض قصيرة الأجل تقارب قيمتها العادلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (32).
لقد تم إتباع الطرق والفرضيات التالية لتقدير القيمة العادلة للأدوات المالية:

عام

ان القيمة الدفترية للأدوات المالية للشركة تعادل تقريباً قيمتها العادلة وذلك لإستحقاق هذه الأدوات خلال سنة من تاريخ البيانات المالية.

الاستثمارات

تتمثل القيمة العادلة للإستثمارات بالشركات المساهمة العامة بسعر السوق. أما الشركات غير الدائرة فقد تم تحديد القيمة العادلة بإستخدام أسس معقولة.

ب- مخاطر أسعار الفوائد -

يتطلب هذا المعيار الإفصاح عن مخاطر أسعار الفوائد وحيث ان معظم الأدوات المالية في الميزانية العامة غير خاضعة لمخاطر أسعار الفوائد باستثناء الودائع لدى البنوك، البنوك الدائنة والقروض قصيرة الاجل فان اثر مخاطر أسعار الفوائد غير جوهري على الميزانية العامة المرفقة.

ج- مخاطر الائتمان -

تحتفظ الشركة بالارصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة.

د- مخاطر تقلبات العملات -

ان معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الاردني والدولار الامريكي، ان سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الامريكي (1/41 دولار أمريكي لكل دينار).