بورصة عمان

الرقم: ٨/٩/أ.ع/١١١٤

التاريخ: ٣٠/٥/٢٠٠٦

الموافق: ٣ / جمادى أول/١٤٢٧

تعميم

رقم (٥٤)

السادة/ أعضاء بورصة عمّان المحترمين

تحية طيبة وبعد،

أرجو إعلامكم بأنه سيتم إدراج أسهم الشركة الأردنية للتعمير والبالغ عددها (٢١١,٩٢٣,٢٤٧)سهم في السوق الثاني، وذلك اعتباراً من صباح يوم الاثنين الموافق ٢٠٠٦/٦/٥ وحسب البيانات التالية:-

الشركة	الاسم المختصر باللغة الإنجليزية	الاسم المختصر باللغة العربية	الرمز الحرفي	الرمز الرقمي	المجموعة
الأردنية للتعمير	TAMEER	تعمير	TAMR	131239	21

علماً بأن سعر سهم الشركة سيكون معوماً. مرفق طياً البيانات المالية كما في ٢٠٠٦/٤/٣٠ بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

جليل طريف

المدير التنفيذي

نسخة: - هيئة الأوراق المالية.

- مركز إيداع الأوراق المالية.

هاتف: 5664109 6 962+ • فاكس: 5664071 6 962+ • ص. ب: 212466 عمان 11121 الأردن • البريد الإلكتروني: info@ase.com.jo • الموقع الإلكتروني: www.exchange.jo

طلب ادراج أوراق مالية في بورصة عمان

الشركة: **الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة**

راس المال المصرح به / دينار: **212000000 دينار**

رأس المال المكتتب به والمدفوع / دينار: 211923247 دينار

تاريخ تسجيل الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة: 2005/12/19

أسماء الأشخاص الذين يملكون 5% فأكثر من أسهم الشركة:

	الاســـــــــــــــــــــم	عدد الأسهم	النسبة
1	شركة المستثمرون العرب المتحدون المساهمة العامة	57135000	%26.95
2	شركة القبس للاستثمارات المالية	31675000	%14.94

أسماء أعضاء مجلس الادارة والأوراق المالية المملوكة من قبلهم أو أقاربهم وعضويتهم في مجالس ادارات الشركات الأخرى:

1- المهندس خالد عبدالكريم الدحلة / رئيس مجلس الادارة / المدير التنفيذي وممثلا عن شركة القبس للاستثمارات المالية
2- المهندس نبيل غطاس الصراف / نائب رئيس مجلس الادارة وممثلا عن شركة المستثمرون العرب المتحدون
3- معالي السيد شفيق فرحان الزوايدة وممثلا عن شركة المستثمرون العرب المتحدون
4- معالي الدكتور مروان محمود عوض وممثلا عن شركة مدارك الاستثمارية
5- معالي الدكتور أمين عبدالله محمود
6- السيد مرزا قاسم بولاد وممثلا عن شركة المستثمرون العرب المتحدون
7- السيد عبدالرحمن طلال دغمش وممثلا عن شركة المستثمرون العرب المتحدون
8- المهندس هيثم خالد الدحلة وممثلا عن شركة القبس للاستثمارات المالية
9- السيد يونس موسى القواسمي
10- السيد سعيد عمير المهيري
11- المهندس عوني زكي شاكر
12- السيد بشار نائل الزعبي وممثلا عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
13- السيد مروان عبدالكريم الدحلة

1- المهندس خالد عبدالكريم الدحلة / رئيس مجلس الادارة / المدير التنفيذي وممثلا عن شركة القبس للاستثمارات المالية

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
لا يوجد	شركة البتراء للتعليم	حنان محمد سعيد المبروك (زوجة)	251910

2- المهندس نبيل غطاس خليل الصراف / نائب رئيس مجلس الادارة وممثلا عن شركة المستثمرون العرب المتحدون

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
750000	شركة المستثمرون العرب المتحدون	دمية نشأت فرح فرح (زوجة)	50000
	شركة الاتحاد لاستثمارات المالية	حازم نبيل الصراف	417
		فادي نبيل الصراف	417
		لمى نبيل الصراف	417

3- معالي السيد شفيق فرحان خليل الزوايدة وممثلا عن شركة المستثمرون العرب المتحدون

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
200000	شركة المستثمرون العرب المتحدون	منى وديع ناصر عويس (زوجة)	100000
	بنك المؤسسة العربية المصرفية - الأردن	حكم شفيق فرحان الزوايدة	100000
		اياد شفيق فرحان الزوايدة	100000
		تالا شفيق فرحان الزوايدة	

4- معالي الدكتور مروان محمود حسان عوض وممثلا عن شركة مدارك الاستثمارية

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
8655	شركة مصفاة البترول	سحر مروان عوض (زوجة)	266
		حكم مروان عوض	266
		مهند مروان عوض	266
		سيف مروان عوض	266
		ميس مروان عوض	266

5- معالي الدكتور أمين عبدالله محمود محمود

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
900000		سلوى جميل أحمد ناصر (زوجة)	1088
		خلدون أمين عبدالله محمود	300000
		شذا أمين عبدالله محمود	1088

6- السيد مرزا قاسم بولاد وممثلا عن شركة المستثمرون العرب المتحدون

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
2150000	شركة المستثمرون العرب المتحدون		
	شركة الواحة للتأمين		
	شركة القدس للصناعات الخرسانية		

7- السيد عبدالرحمن طلال دغمش وممثلا عن شركة المستثمرون العرب المتحدون

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
1200000	شركة المستثمرون العرب المتحدون	نهاد محمد عبدالرحمن دغمش (زوجة)	100000
	شركة الواحة للتأمين	طلال عبدالرحمن دغمش	100000
		فرح عبدالرحمن دغمش	25000
-		محمد عبدالرحمن دغمش	75000

8- المهندس هيثم خالد الدحلة وممثلا عن شركة القبس للاستثمارات المالية

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
-	-	-	-

9- السيد يونس موسى القواسمي

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
1010000	شركة المستثمرون العرب المتحدون	سحر عادل عبدالعزيز القدسي	250000
	شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر	موسى يونس موسى القواسمي	250000
	شركة الواحة للتأمين	عادل يونس موسى القواسمي	250000
	شركة العرب للتنمية العقارية	دنيا يونس موسى القواسمي	250000

10- السيد سعيد عمير المهيري

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
1500000		علياء هلال مرشد الهاملي (زوجة)	623639

11- المهندس عوني زكي شاكر

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
2600000	شركة حديد الاردن	زكية حافظ توفيق الدجاني (زوجة)	585
	شركة جامعة البتراء	بشار عوني شاكر	585
	شركة الأفق للاستثمار	مرفت عوني شاكر	585
		رفيف عوني شاكر	1088
		هند عوني شاكر	585

12- السيد بشار نائل الزعبي وممثلا عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
	الشركة العقارية الأردنية		

13- السيد مروان عبدالكريم الدحلة

عدد الأسهم المملوكة من قبل عضو مجلس الادارة	عضويات مجالس ادارة شركات أخرى	أسماء الأقارب	عدد الأسهم المملوكة من الأقارب
1100000	شركة البتراء للتعليم		

اسم ضابط الارتباط:	أيمن عمران أبودهيم
العنوان البريدي للشركة:	ص.ب . 140626 الرمز البريدي 11814 عمان – الأردن
الهاتف:	5851642
الفاكس:	5851627

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة الصناعة والتجارة
دائرة مراقبة الشركات

دائرة مراقبة الشركات
Companies Control Department

شهادة تسجيل شركة مساهمة عامة صادرة عن مراقب الشركات
بالاستناد لقانون الشركات رقم ٢٢ لسنة(١٩٩٧)

أشهد بأن شركة (الاردنية للتعمير) قد تأسست كشركة مساهمة عامة في سجل الشركات مساهمة عامة تحت رقم (٣٧٨) بتاريخ (٢٠٠٥/١٢/١٩)

* تعتبر هذه الشهادة صادرة عن دائرة مراقبة الشركات بعد ختمها وتوقيعها حسب الأصول

مراقب عام الشركات
د.محمود عبابنه

مصدر الشهادة: ع شوارب

أعضاء لجنة التدقيق:

1- معالي الدكتور مروان محمود عوض

2- معالي الدكتور أمين عبدالله محمود

3- بشار نائل الزعبي

الاسم الكامل للشركة باللغة العربية: الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة

الاسم المختصر للشركة باللغة العربية: تعمير

الاسم الكامل للشركة باللغة الانجليزية: Taameer Jordan Plc

الاسم المختصر للشركة باللغة الانجليزية: Taameer

4 تسجيل الشركة وغاياتها

4.1 تسجيل الشركة

سجلت الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة لدى مراقب عام الشركات برأس مال قدره (212,000,000) مئتان واثنا عشر مليون دينار أردني في وزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية الهاشمية تحت الرقم (378) بتاريخ 2005/12/19 وذلك بالاستناد لأحكام قانون الشركات رقم (22) لسنة 1997 وتعديلاته. وتتمثل غايات الشركة الرئيسية والمكملة وفقاً لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي بما يلي:

4.2 غايات الشركة المصدرة الرئيسية

تتلخص غايات الشركة المصدرة على:

أ- إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها وإستثمارها في كافة الوجوه الممكنة، وفي نطاق تنفيذ هذه الغاية ستقوم الشركة بشراء الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع ذ.م.م. ("الشركة الأندلسية") بمبلغ (33) ثلاثة وثلاثين مليون دينار أردني وشركة القبس للتطوير العقاري ذ.م.م ("شركة القبس") بمبلغ (15) خمسة عشر مليون دينار أردني (انظر البندين 6 و 8).

ب- شراء وتطوير ودراسة وتنظيم واستغلال ومبادلة وإستثمار وفرز وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية والمالية والإدارية والخدمية بمختلف أنواعها ولكافة الاستخدامات والغايات الممكنة.

ج- شراء وبيع ومبادلة وصيانة وإدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين العقارات على اختلاف أنواعها واستعمالاتها (ما عدا السمسرة) والقيام بمشاريع التنمية العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها لحسابها أو لحساب الغير.

د- شراء كافة أنواع العقارات وإدارة العقارات والمشاريع العقارية والإشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية.

ه- شراء وتملك واستئجار الأراضي واستصلاحها وتطويرها وفرزها من أجل بيعها و/أو إستثمارها للأغراض المختلفة (زراعة، صناعة، بناء، خدمات، ...إلخ).

و- استيراد وشراء وبيع الأجهزة والمعدات واللوازم والآليات اللازمة لأعمال البناء والمشاريع العقارية ولتنفيذ غايات الشركة.

ز- استيراد وشراء وبيع مواد البناء بكافة أنواعها بما في ذلك الأدوات الصحية والمواد الأخرى المصنعة وشبه المصنعة اللازمة لكافة أنواع البناء والإنشاءات والإستثمار العقاري والاستيراد والتصدير والوكالات التجارية.

ح- تأسيس و/أو المساهمة و/أو المشاركة في الشركات ذات الغايات العقارية الأخرى المشابهة أو المكملة ليعض أو كل الأغراض والغايات المذكورة أعلاه.

ط- تقديم كافة الخدمات المتعلقة بالعقارات سواء كانت أرض أو مباني بكافة أنواعها لحسابها و/أو لحساب الغير، بما في ذلك أعمال الوكالة والإدارة والصيانة والتطوير والتحسين والبيع والشراء والتأجير.

4.3 غايات الشركة المصدرة المكملة

أ- الدخول في عقود إستثمارية وعقود مشاركة وأية عقود تحقق مصالح الشركة.

ب- الحصول على الوكالات ذات العلاقة بنشاطات الشركة داخل المملكة وخارجها والتعامل بها وتمثيل الأفراد والشركات المحلية والأجنبية وإستثمار براءات الاختراع والعلامات التجارية ذات العلاقة بنشاطات الشركة على اختلاف أنواعها.

ج- أن تنشأ وتؤسس مكاتب ووكالات لها لتنفيذ غاياتها التي أسست من أجلها وفقاً للقوانين والأنظمة النافذة والمعمول بها داخل المملكة الأردنية الهاشمية وخارجها.

د- أن تبتاع وتقتني وتأخذ على عاتقها جميع أو بعض أعمال أو أملاك أو التزامات أي شخص أو شركة أو مؤسسة تقوم بالعمل المصرح لهذه الشركة القيام به.

ه- شراء واستبدال واستئجار وتأجير وبيع ورهن وارتهان واقتناء بأي صورة أخرى الأموال المنقولة وغير المنقولة أو أية حقوق أو امتيازات تراها الشركة ضرورية أو ملائمة لأغراضها أو يكون من شأنها تسهيل تحقيق غاياتها. وأن تمتلك وتحوز أي عقار أو أية حقوق تتفق مع أي غاية من غاياتها.

و- أن تعقد أية اتفاقات أو عقود مع أي جهة حكومية أو سلطة أو نقابة أو شخص أو شركة أو أشخاص طبيعيين أو معنويين في سبيل تحقيق غاياتها.

ز- أن تستثمر وتتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة التي لا تحتاج إليها في الحال وبالكيفية التي تقررها من حين لآخر بما في ذلك إستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية.

ح- الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية واستدانة الأموال اللازمة لتحقيق غاياتها وبرامجها ومشاريعها بالشكل الذي تراه مناسباً من أي جهة كانت داخل المملكة أو خارجها وأن تقوم برهن ما يلزم من أموالها المنقولة وغير المنقولة ضماناً لديونها أو التزاماتها.

ط- ممارسة نشاط وأعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون.

ي- أن تقبض ثمن أية أملاك أو حقوق أو بضائع أو منتجات باعتها أو أعمال قامت بها أو تصرفت بها بوجه آخر إما بالنقد أو بالتقسيط أو خلافها أو بأسهم أو حصص في أي شركة أو هيئة مسجلة أو بأية سندات مالية أخرى، وأن تمتلك وتتصرف وتتعامل على أي وجه بتلك السندات أو الأسهم أو الحصص التي امتلكتها.

ك- أن تقوم بجميع الأمور المذكورة في غاياتها أعلاه أو بأي منها سواء بنفسها أو بواسطة وكلاء أو أمناء عنها أو خلافهم، وسواء كانت وحدها أو بالاشتراك مع غيرها.

ل- ممارسة كافة الأعمال التي ترى الشركة أنها لازمة لتحقيق غاياتها وذلك بما يتفق وأحكام القانون سواء داخل البلد أو خارجه.

7 وصف الشركة المصدرة

7.1 لمحة عن نشاطات الشركة

تم تأسيس الشركة المصدرة من قبل عدد من المؤسسين الأردنيين والعرب حيث تم انتخاب لجنة مؤسسين بتاريخ 2005/9/8، مكونة من ستة أعضاء وهم السيد زهير خوري، والمهندس خالد الدحلة، والسيد يونس القواسمي- عضواً/ممثلاً لشركة المستثمرون العرب المتحدون، والدكتور مروان عوض، والمهندس هيثم الدحلة والمهندس نبيل الصراف. وقد قررت لجنة المؤسسين بتاريخ 2005/9/8 انتخاب السيد زهير خوري رئيساً للجنة المؤسسين وانتخاب المهندس خالد الدحلة نائباً للرئيس وتفويض رئيس اللجنة بالتوقيع منفرداً بكافة الأمور وتفويض عضوي اللجنة السيدين خالد الدحلة ويونس القواسمي بالتوقيع مجتمعين في جميع الأمور المالية والقانونية ولدى البنوك وفي كافة الأمور الإجرائية الأخرى المتعلقة بتأسيس الشركة لدى كافة الجهات الرسمية وغير الرسمية ذات العلاقة. وتم تسجيل الشركة لدى مراقب عام الشركات بتاريخ 2005/12/19 تحت رقم (2005/378).

ويجدر التنويه إلى أن المهندس خالد الدحلة يملك ما نسبته 80% من شركة القبس للاستثمارات المالية، والتي تملك ما نسبته 14.94% من رأس مال الشركة المصدرة (31,675,000 دينار أردني) (أنظر البند 12).

وبما أن الشركة المصدرة شركة خدمات عقارية، فانها ستسعى للحصول على التراخيص اللازمة لممارسة نشاطاتها وفقا للقوانين والأنظمة المرعية المعمول بها. ومن أهم غاياتها إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها وإستثمارها في كافة الوجوه الممكنة، بالإضافة إلى شراء وتطوير ودراسة وتنظيم واستغلال ومبادلة وإستثمار وفرز وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية والمالية والإدارية والخدمية بمختلف أنواعها ولكافة الاستخدامات والغايات الممكنة. هذا وستقوم الشركة بشراء كافة أنواع العقارات وإدارة العقارات والمشاريع العقارية والإشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية (انظر البند 4).

هذا وسوف تعمل الشركة على توظيف عاملين من ذوي الخبرة في مجال عملها، حيث سيكون مركز الشركة في عمان.

7.2 مصادر وتواجد المواد الخام

لا يوجد.

7.3 الامتيازات أو براءات الاختراع أو العلامات التجارية

لا تمتلك الشركة المصدرة حالياً أية امتيازات أو براءات الاختراع أو العلامات التجارية.

7.4 درجة اعتماد الشركة المصدرة على مزودين و/أو عملاء

لا تعتمد الشركة المصدرة بشكل رئيسي على أي مزود و/أو عميل بشكل خاص، حيث يمكن للشركة المصدرة التعامل مع عدة مزودين داخل و/أو خارج المملكة من جهة، بالإضافة إلى أنه من المتوقع أن تكون قاعدة عملاء الشركة المصدرة واسعة، بحيث تشمل عملاء داخل و/أو خارج المملكة من جهة أخرى.

7.5 الوضع التنافسي للشركة والحجم التقديري لنشاطها قياساً بمنافسيها

ما يزال قطاع الخدمات العقارية قطاعاً جديداً نسبياً في المملكة، حيث لا يوجد إلا قلة من الشركات المتخصصة في هذا المجال، في ظل ازدياد الطلب على هذه الخدمات. فإن الشركة تتوقع أن تكون شركة رائدة في مجال نشاطاتها وأنها ستحصل على حصة كبيرة من السوق مقارنة مع الشركات المنافسة لها.

7.6 مزايا قانون تشجيع الإستثمار

لا تمتلك الشركة المصدرة أية مزايا بموجب قانون تشجيع الإستثمار.

7.7 علاقة الشركة المصدرة بالشركات(الأم أو الحليفة أو الشقيقة)

إن الشركة المصدرة هي شركة مستقلة تحت التأسيس، ، وليست مملوكة من قبل أية شركات أخرى بنسب كبيرة، بحيث يقتصر مالكو أسهم الشركة المصدرة في الوقت الحالي على المؤسسين المدرجة أسماءهم في هذه النشرة (أنظر البند 12).

7.8 إعتبارات بيئية

لا يوجد هناك أية إعتبارات بيئية جوهرية تتعلق بأعمال الشركة المصدرة، حيث أن الشركة المصدرة تخضع للقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية بهذا الخصوص.

7.9 مخاطر الإستثمار في الأسهم المعروضة

على المستثمرين في هذا الاصدار مراعاة المعلومات الواردة في نشرة الاصدار هذه، في ضوء ظروفهم المالية وأهدافهم الإستثمارية، والأخذ بالاعتبار كافة الشروط الإستثمارية الواردة فيها، وتفهم جميع أنواع المخاطر التي قد تنجم عن الإستثمار بهذه الأسهم. وعلى الرغم من أن هذه النشرة تحتوي على معلومات وبيانات مالية متوقعة، والتي تعتبرها الشركة المصدرة كافية لإجراء تقييم علمي ومدروس، إلا أنها قد لا تغطي بالضرورة كافة المخاطر التي يتعرض لها حملة الأسهم. وفيما يلي بعض الاعتبارات الإستثمارية، والمخاطر المرتبطة بهذه الأسهم، وذلك على سبيل المثال وليس الحصر:

7.9.1 عوامل المخاطرة المتعلقة بالاعتبارات السياسية والإقتصادية

ستتأثر الشركة المصدرة بالعوامل السياسية والإقتصادية والاجتماعية والعوامل الأخرى المرتبطة بالأردن، وبالقوانين والأنظمة والتعليمات المعمول بها فيه. علماً بأن الإقتصاد الأردني يتأثر إلى حد كبير بالتطورات السياسية والإقتصادية التي تشهدها الدول المجاورة، ودول منطقة الشرق الأوسط بشكل عام.

وقد بدأ الإقتصاد الأردني يتعافى في السنوات الأخيرة من تباطؤ إقتصادي دام لفترة طويلة نسبياً، امتدت من العام 1996 وحتى العام 1999، وذلك في ظل انخفاض الطلب الكلي على السلع والخدمات، واتباع كل من البنك المركزي الأردني والحكومة الأردنية على التوالي لسياسة نقدية وسياسة مالية متشددتين، بالإضافة إلى الأوضاع السياسية المتوترة التي شهدها الأردن والمنطقة خلال تلك الفترة.

إلا أن الإقتصاد الأردني شهد تسارعاً في نسب النمو الإقتصادي اعتباراً من العام 2000، وذلك على الرغم من اندلاع انتفاضة الأقصى خلال الربع الأخير من ذلك العام، والتداعيات التي لحقت بأحداث الحادي عشر من أيلول 2001 في الولايات المتحدة. فقد تصاعدت نسبة النمو الإقتصادي من 4.0% في العام 2000 إلى 4.2% في العام 2001، وإلى 5.0% في العام 2002، لتنخفض إلى 3.0% في العام 2003 في ظل التأثير السلبي

للحرب على العراق في الربع الأول من ذلك العام. ويعزى هذا التصاعد في نسب النمو إلى قيام البنك المركزي الأردني باتباع سياسة نقدية توسعية بشكل تدريجي اعتباراً من العام 2000، وتسريع الحكومة لبرنامج التخاصية، وقيامها بتعديل و/أو استصدار مجموعة كبيرة من التشريعات الهادفة إلى تحرير الإقتصاد وزيادة الشفافية. هذا بالإضافة إلى انضمام الأردن إلى منظمة التجارة العالمية، ودخوله في اتفاقيات تجارة حرة مع كل من الولايات المتحدة والاتحاد الأوروبي، وانضمامه إلى منطقة التجارة العربية الحرة. في العام 2004، شهد الإقتصاد الأردني نمواً بنسبة 7.5% عاكساً بذلك الأداء القوي للعديد من القطاعات الإقتصادية بالإضافة للإصلاحات العديدة واتفاقيات التجارة الحرة التي قامت بها الحكومة، حيث حقق قطاع التصدير نسبة نمو قدرها 12.0% في عام 2004، في حين نما قطاع العقارات إلى أعلى مستوياته خلال ذلك العام 2004 .هذا ومن الجدير بالذكر أن السوق المالي الأردني حقق نموا كبيرا مدفوعا بازدياد الطلب المحلي والإقليمي على الإستثمار في الأسهم والسندات الأردنية، حيث سجل مؤشر بورصة عمان ارتفاعاً مقداره 164% في العام 2004.

وفي العام 2005، شهد قطاع الإنشاءات في المملكة خلال التسعة أشهر الأولى نشاطاً ملموساً اذ ارتفعت حصيلة رسوم الأراضي بحوالي 53.3 مليون دينار، أو بما نسبته 20.2 % عن مستوياتها لنفس الفترة من العام السابق. هذا وقد سجلت المساحات المرخصة للبناء ارتفاعاً بنسبة 21.7% خلال الأشهر الثماني الاولى من العام 2005.

ويقدر أن تصل نسبة النمو الإقتصادي لعام 2005 إلى حوالي 7.5% مقارنة مع نسبة 7.6% في النصف الأول من عام 2005. أما فيما يتعلق ببورصة عمان فقد حقق حجم التداول في بورصة عمان نمواً خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2005 بنسبة مقدارها 313% عن حجم التداول في العام 2004، مسجلاً ما قيمته 437.9 مليار دينار، بالإضافة إلى إرتفاع مؤشر بورصة عمان بما نسبته 92.9% تقريباً خلال العام كله.

غير أنه لا توجد تأكيدات بأن الأوضاع السياسية والإقتصادية في منطقة الشرق الأوسط بشكل عام ستبقى على وضعها الإيجابي الحالي في المدى المنظور، كما أن الأوضاع السياسية في المنطقة قد تشهد انتكاساً قد يؤثر سلباً على أوضاع الإقتصاد الأردني بشكل عام، وعلى نتائج أعمال الشركة المصدرة بشكل خاص.

7.9.2 أداء القطاع العقاري

يشهد قطاع العقارات في الأردن نموا مطرداً غير مسبوق، مدفوعـاً باستمرار الطلب المتزايد على الإستثمار في القطاع العقاري والخدمات ذات الصلة. وحيث أن الشركة المصدرة تنوي ممارسة أنشطة الإستثمار والتطويرالعقاري بمختلف أنواعه، من تطوير الأراضي والعقارات وإقامة المباني والمشاريع العقارية (التجارية، السكنية، الصناعية، السياحية) أو غيرها، وعلى الرغم من أن الغالبية العظمى من الإيرادات المتوقعة للسنوات القادمة مبنية على افتراضات محافظة تتعلق بنمو السوق العقاري في الأردن بشكل خاص، إلا أنه لا توجد هنالك أية تأكيدات حول استمرار نمو قطاع العقارات بالنسب المتوقعة في هذه الجدوى الإقتصادية.

7.9.3 خطة العمل المستقبلية

تفتقر الشركة لأية معلومات مالية أو تشغيلية سابقة لكونها شركة جديدة تحت التأسيس. وعليه، وكما ورد أعلاه، فإن خطة العمل المستقبلية للشركة، والتي تتضمنها هذه الجدوى الإقتصادية، يمكن أن تتأثر بعدة عوامل أو ظروف يصعب التنبؤ باتجاهاتها، بما فيها تلك التي تقع خارج نطاق سيطرة الشركة. وفي حين أن الفرضيات

التي بنيت عليها خطة العمل تعتبر واقعية، فإن هذه الخطة قد تتأثر بالتغيّرات التي قد تطرأ على الأوضاع السياسية والإقتصادية، والعوامل الأخرى ذات العلاقة بالأسواق العقارية المحلية والإقليمية والعالمية.

7.9.4 عوامل المخاطرة المتصلة بالدينار الأردني

سيتم إستثمار غالبية أصول الشركة في الأردن وستتم معظم هذه العمليات الإستثمارية والمالية بالدينار الأردني أو بالأوراق المالية التي تصدرها الشركات الأردنية. وعليه توجد هناك مخاطرة تتعلق بسعر صرف الدينار الأردني أمام العملات الأخرى في المستقبل، وخاصة للمستثمرين من خارج الأردن الذين قاموا بتغطية قيمة الأسهم المكتتب بها عن طريق التحويل من عملات أجنبية إلى الدينار الأردني. سيكون الدينار الأردني العملة التي ستعتمد لحساب صافي قيمة أصول الشركة ودخلها ونتائجها المالية، لذا يمكن أن يؤدي أي خفض أو ارتفاع في قيمة الدينار الأردني إلى التأثير في أداء الشركة عند تقييم نتائجها المالية بعملات أجنبية. هذا علماً بأن سعر صرف الدينار الأردني مقابل الدولار الأمريكي قد تم تثبيته من قبل البنك المركزي الأردني عند 0.709 دينار أردني لكل دولار منذ شهر تشرين أول من العام 1995، ولا يتوقع لسعر الصرف الثابت هذا أن يتغير في المستقبل المنظور.

7.9.5 عوامل المخاطرة المتصلة بسوق الأوراق المالية في الأردن

يعتبر سوق الأوراق المالية في الأردن من الأسواق الناشئة، لذا يمكن أن يخضع التعامل فيه إلى مخاطر شح سيولة التداول وحدة التقلبات في الأسعار. ويمكن في بعض الحالات أن تكون فرص بيع الأسهم محدودة. وعلى الرغم من أن بورصة عمان قائمة على أسس راسخة، وهي من أفضل اسواق دول المنطقة من حيث الرقابة الفعالة والشفافية في التعامل إلا أن السوق لم يصل بعد إلى فاعلية أسواق الأوراق المالية المتطورة في الدول الغربية.

7.9.6 عوامل المخاطرة المتصلة بسياسة الاقتراض

كما ورد أعلاه، وفي حالات معينة، وبهدف زيادة حجم الأموال المستثمرة ورفع العائد على رأس المال، فقد تلجأ الشركة لسياسة الإقتراض المحافظة التي يقرها مجلس إدارة الشركة مما قد يزيد من احتمال تعرض الشركة لعوامل مخاطرة مرتبطة بارتفاع اسعار الفائدة والتي قد تنعكس سلباً على اداء الشركة.

7.9.7 عوامل المخاطرة المتصلة بتضارب المصالح

يمكن أن ينشأ في المستقبل حالات تتضارب فيها مصالح الشركة مع مصالح بعض المساهمين فيها، وعليه تحتفظ الشركة بحق الاشتراك في بعض الإستثمارات، في سياق نشاطاتها الإستثمارية، مع مساهم واحد في الشركة او أكثر دون باقي المساهمين، وذلك في حال وجود مصالح متضاربة مع المساهمين المستثنين. وستلتزم الشركة بالقواعد المنصوص عليها في قانون الشركات فيما يتعلق بالدخول في أية اتفاقيات يكون أحد أعضاء مجلس الإدارة طرفاً فيها، بما في ذلك الاستثناءات.

7.9.8 مخاطر البناء وإدارة المشاريع

إن التأخير بسبب أية مشاكل قد تطرأ في استكمال البناء قد يمنع الشركة من الوفاء في التزاماتها. وعلى الرغم من أن الشركة قد أعدت جدول زمني و دراسة بناء شاملة للمشاريع، فأنه قد يطرأ تأخير على سير عمل المشاريع نتيجة ظروف وعوامل خارجة عن سيطرة الشركة. وعليه فأن الشركة قد تواجه نقص في السيولة المطلوبة مما قد يضطر إدارة الشركة إلى الاقتراض. أما مخاطر إدارة المشاريع فقد تنتج عن سوء التصميم

الداخلي خلال البناء وسوء التنسيق بين الإدارة والتصميم و/أو ارتفاع أسعار مواد البناء وتغير تكاليف المشاريع خلال فترة البناء.

7.9.9 المنافسة من قبل الشركات الشبيهة

قد تولد المنافسة من قبل الشركات الشبيهة والتي تعمل في قطاع العقارات في الأردن، بعض المخاطر التي يمكن أن تؤثر سلباً على أداء الشركة وربحيتها المتوقعة.

7.9.10 القضايا (الدعاوى) المقامة ضد ولصالح الشركة المصدرة

لا يوجد أي قضايا مالية معلقة أو منظورة أمام المحاكم على الشركة المصدرة حالياً، أو على شركاتها التابعة علماً بأن الشركة المصدرة لا تمتلك أية شركات تابعة لها حتى تاريخ إعداد هذه النشرة. ولا يوجد اية مطالبات أو حجوزات من قبل ضريبة المبيعات أو ضريبة الدخل أو اية جهة أخرى أو اية رهونات على أصول الشركة.

8 وصف الشركات المنوي شراءها من قبل الشركة المصدرة

تم تأسيس الشركة المصدرة من قبل حوالي 440 من المؤسسين الأردنيين والعرب حيث تم انتخاب لجنة مؤسسين بتاريخ 2005/9/8، مكونة من ستة أعضاء وهم السيد زهير خوري، والمهندس خالد الدحلة، والسيد يونس القواسمي- عضواً/ممثلاً لشركة المستثمرون العرب المتحدون، والدكتور مروان عوض، والمهندس هيثم الدحلة والمهندس نبيل الصراف. وقد قررت لجنة المؤسسين بتاريخ 2005/9/8 انتخاب السيد زهير خوري رئيساً للجنة المؤسسين وانتخاب المهندس خالد الدحلة نائباً للرئيس وتفويض رئيس اللجنة بالتوقيع منفرداً بكافة الأمور وتفويض عضوي الجنة السيدين خالد الدحلة ويونس القواسمي بالتوقيع مجتمعين في جميع الأمور المالية والقانونية ولدى البنوك وفي كافة الأمور الإجرائية الأخرى المتعلقة بتأسيس الشركة لدى كافة الجهات الرسمية وغير الرسمية ذات العلاقة. وتم تسجيل الشركة لدى مراقب عام الشركات بتاريخ 2005/12/19 تحت رقم (2005/378).

وبما أن الشركة المصدرة شركة خدمات عقارية، فانها ستسعى للحصول على التراخيص اللازمة لممارسة نشاطاتها وفقا للقوانين والأنظمة المرعية المعمول بها. ومن أهم غاياتها إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها وإستثمارها في كافة الوجوه الممكنة، بالإضافة إلى شراء وتطوير ودراسة وتنظيم واستغلال ومبادلة وإستثمار وفرز وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية والمالية والإدارية والخدمية بمختلف أنواعها ولكافة الاستخدامات والغايات الممكنة. هذا وستقوم الشركة بشراء كافة أنواع العقارات وإدارة العقارات والمشاريع العقارية والإشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية (انظر البند 4).

ومما يتماشى مع غايات الشركة، وبموجب عقد التأسيس والنظام الأساسي، تم الإتفاق على أن تقوم الشركة المصدرة بشراء كامل حصص رأس مال ***الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع ذ.م.م*** وبمبلغ مقداره (33,000,000) ثلاثة وثلاثين مليون دينار أردني وشراء كامل حصص رأس مال ***شركة القبس للتطوير العقاري ذ.م.م*** بمبلغ مقداره (15,000,000) خمسة عشر مليون دينار أردني، بحيث تصبح هذه الشركات مملوكة بالكامل وتابعة للشركة المصدرة (أنظر البند 6)، حيث أنه من المتوقع أن تخدم عملية شراء هاتين الشركتين العديد من غايات الشركة المصدرة الرئيسية.

وعليه، قامت لجنة المؤسسين بالإتفاق مع جميع مالكي حصص رأس مال كل من الشركة الأندلسية وشركة القبس على شراء كامل حصصهم لصالح الشركة المصدرة وذلك بالقيم المذكورة أعلاه، عند إنتهاء الشركة المصدرة من اجراءات التأسيس ومباشرتها أعمالها.

ويجدر التنويه إلى أن قيمة أراضي ومشاريع شركتي الأندلسية والقبس كان قد تم تقييمها في تشرين الأول من العام 2005 من قبل ثلاث خبراء أراضي (وذلك قبيل تسجيل الشركة المصدرة في وزارة الصناعة والتجارة)، وبقيمة تقديرية وسطية بلغت 83.8 مليون دينار أردني (أنظر البند 6).

وحيث أن الارتفاع الملحوظ في قيمة الأراضي يعود بشكل رئيسي إلى النمو المضطرد الذي شهده سوق العقارات الأردنية في الآونة الأخيرة، والذي يعود بدوره إلى ازدياد الطلب على العقارات في تلك الفترة، وحيث أنه لا يوجد هنالك أية تأكيدات تشير إلى استمرارية النمو الاضطرادي في المستقبل القريب، **تم الإتفاق على**

عدم تعديل قيمة التعاقد ما بين الشركة المصدرة ومالكي حصص رأس مال كل من الشركتين المذكورتين أعلاه وذلك حفاظاً لحقوق مساهمي الشركة المصدرة، في حال شهد سوق العقارات أداءاً سلبياً. وفيما يلي وصف موجز للشركات المنوي شراؤها، علماً بأن هذه النشرة تتضمن ملاحق مختصة بشركتي القبس والأندلسية لمزيد من المعلومات.

8.1 الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع

الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع هي شركة محدودة المسؤولية مسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم 9170 بتاريخ 2004/8/30 ويبلغ رأس مالها حالياً (6,000,000 دينار أردني). ومن غايات الشركة بناء الشقق السكنية وبيعها بدون فوائد ربوية، شراء أراضي، انشاء مستودعات للتخزين، المساهمة بشركات أخرى، اقامة المنتجعات السياحية وغيرها. ويبين الجدول أدناه ملكية حصص رأس مال الشركة الأندلسية:

الرقم	اسم الشريك	حصة الشريك بالدينار	النسبة
1	خالد عبد الكريم احمد الدحلة	1,570,000	26.17%
2	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	1,560,000	26.00%
3	عوني بن زكي بن شاكر الاسبر	1,500,000	25.00%
4	مروان عبد الكريم احمد الدحلة	200,000	3.33%
5	جمال احمد صالح عبد الحميد	150,000	2.50%
6	محمد بن احمد بن محمد عرار	150,000	2.50%
7	زياد محمد فريز فريز	100,000	1.67%
8	شركة الشرق العربي الاستثمارات العقارية	80,000	1.33%
9	حلمي محمد حلمي الشامي	70,000	1.17%
10	"محمود الظاهر النسور "علي محمد	70,000	1.17%
11	لبيب وليد"محمد زكي" قمحاوي	65,000	1.08%
12	امين عبدالله محمود محمود	50,000	0.83%
13	خلدون امين عبدالله محمود	50,000	0.83%
14	ايمن عطية عبدالله محمود	20,000	0.33%
15	رنا عطية عبدالله محمود	10,000	0.17%
16	عطية عبد الله محمود محمود	10,000	0.17%
17	لؤي أشرف علي الكردي	10,000	0.17%
18	أشرف علي سيدو الكردي	50,000	0.83%
19	عامر سعد محمد فوزي الخياط	40,000	0.67%
20	عوني ناصر نجيب قعوار	10,000	0.17%
21	رائد عبد الحميد ابراهيم أبو شقرة	15,000	0.25%
22	محمد أحمد حمدان غنيمة	10,000	0.17%
23	سيرين عدنان محمد بدران	10,000	0.17%
24	مروان راسم كمال كمال	10,000	0.17%
25	سوار عطية سالم حنانيا	10,000	0.17%
26	هيثم خالد عبد الكريم الدحلة	10,000	0.17%
27	حلمي محمد علي اللوزي	100,000	1.67%
28	داود اسماعيل جراد	70,000	1.17%
	المجموع	**6,000,000**	**100.00%**

وكما ذكر أعلاه تم تقييم أراضي الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع كما يلي:

الأرض	شركة الرباط العقارية		المهندس جمال الشخشير		الحاج مشهور جلوقة		متوسط التقدير
	سعر التقدير	المتر المربع	سعر التقدير	المتر المربع	سعر التقدير	المتر المربع	
القطعة رقم (75) حوض (4) الغدير الأبيض/الزيتونة (مساحتها 789,141 م^2)	[1]47,402,755	55	[2]43,402,755	55	[2]59,185,575	75	**49,997,028**
القطعة رقم (12) حوض (4) الغدير الأبيض/ الزيتونة (مساحتها 11,500 م^2)	460,000	40	632,500	55	862,500	75	**651,666**
القطعة رقم (55) حوض (11) الغدير الدفيانة/ ام الرمانة (مساحتها 50,587 م^2)	2,023,480	40	2,782,285	55	1,770,545	35	**2,192,103**
المجموع	**49,886,235**		**46,817,540**		**61,818,620**		**52,840,798**

(1) تضمن التقدير مبلغ (4.0) مليون دينار أردني قيمة المخططات الهندسية والتراخيص وقيمة العمل المنجز على الأرض كما في تشرين الأول 2005.

(2) لم يتضمن التقدير الانشاءات المقامة على الأرض، حيث يوجد بعض الفلل والمباني في مرحلة البناء- طابق أرضي أول- وبعضها لا يزال في مرحلة تحضير الأساسات من الحديد المسلح أو الحفريات، كما لم يتضمن التقدير قيمة المخططات الهندسية ورسوم البناء والتراخيص..

8.1.1 القطعة رقم (75) حوض (4) الغدير الأبيض/الزيتونة

تم شراء القطعة رقم (75) حوض (4) الغدير الأبيض/الزيتونة بتاريخ 2005/4/13، وهي مسجلة لدى مديرية أراضي جنوب عمان بإسم الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع.

8.1.2 القطعة رقم (12) حوض (4) الغدير الأبيض/ الزيتونة

تم شراء القطعة رقم (12) حوض (4) الغدير الأبيض/الزيتونة بتاريخ 2005/7/11، وهي مسجلة لدى مديرية أراضي جنوب عمان بإسم المهندس خالد عبدالكريم أحمد الدحلة، حيث تم شراؤها عن طريق المزاد العلني، الأمر الذي تعذر بسببه شراء الأرض بإسم الشركة الأندلسية مباشرة، وذلك وفقاً للقوانين والأحكام المعمول بها في الأردن، والتي يمنع بموجبها دخول الشركات في مثل هذه المزادات. هذا وقد تعهد المهندس خالد الدحلة بالتنازل عن ملكية الأرض فور مرور عام على تاريخ شرائها، وذلك حسب القوانين السارية في المملكة.

8.1.3 القطعة رقم (55) حوض (11) الغدير الدفيانة/ ام الرمانة

تم شراء القطعة رقم (555) حوض (11) الغدير الدفيانة/أم الرمانة بتاريخ 2004/10/27، وهي مسجلة لدى مديرية أراضي جنوب عمان بإسم الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع.

وبشكل عام، لا يوجد أي قضايا مالية معلقة أو منظورة أمام المحاكم على الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع. ولا يوجد اية مطالبات أو حجوزات من قبل ضريبة المبيعات أو ضريبة الدخل أو اية جهة أخرى أو اية رهونات على أصول هذه الشركة.

8.2 شركة القبس للتطوير العقاري

شركة القبس للتطوير العقاري هي شركة محدودة المسؤولية مسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم 7768 بتاريخ 2003/03/6 ويبلغ رأس مالها حالياً (2,000,000 دينار أردني). ومن غايات الشركة الإستثمار في شراء أراضي وبناء الشقق السكنية والمباني والمصانع والخدمات المتصلة بها داخل المملكة وبيعها دون فوائد ربوية، تأسيس الشركات والمشاريع المتخصصة في هذه المجالات أو المساهمة في رؤوس اموالها أو امتلاك أسهمها أو ادارتها، شراء أراضي، انشاء مستودعات للتخزين، استيراد وشراء الآلات والمعدات والتجهيزات اللازمة، بالإضافة إلى تمثيل الشركات ذات الغايات والنشاطات المشابهة وغيرها. ويبين الجدول أدناه ملكية حصص رأس مال القبس:

الرقم	اسم الشريك/المؤسس	حصة الشريك بالدينار	النسبة
1	خالد عبد الكريم احمد الدحلة	1,801,000	90.05%
2	حنان "محمد سعيد" أسعد المبروك	3,000	0.15%
3	هيثم خالد عبد الكريم الدحلة	6,000	0.30%
4	محمد خالد عبد الكريم الدحلة	6,000	0.30%
5	لؤي خالد عبد الكريم الدحلة	6,000	0.30%
6	دالية خالد عبد الكريم الدحلة	3,000	0.15%
7	جميل قاسم حسن زيدان	75,000	3.75%
8	حلمي محمد حلمي الشامي	75,000	3.75%
9	سامر حسن سعيد دراس	25,000	1.25%
	المجموع	**2,000,000**	**100.00%**

وكما ذكر أعلاه تم تقييم أراضي شركة القبس للتطوير العقاري والمشاريع كما يلي:

الأرض	شركة الرباط العقارية		المهندس جمال الشخشير		الحاج مشهور جلولة		متوسط التقدير
	سعر التقدير	المتر المربع	سعر التقدير	المتر المربع	سعر التقدير	المتر المربع	
القطع رقم (704 و705) رقم (1) مؤقت حوض (2) رأس اليمنية/ العقبة (مساحتها 147,400 م^2)	[1]16,240,000	100	16,214,000	110	20,636,000	140	**17,696,667**
القطع رقم (1+681) من حوض (7) الميناء الشمالي/العقبة- حي الصفا (مساحتها 14,178 م^2) وما عليها	3,150,000	-	[2]5,260,753	-	[4]1,614,790	-	**3,341,848**
القطعة رقم (802) حوض (11) البركة-العبدلية/الزرقاء (مساحتها 124,000 م^2)	[5] [3]9,500,000	50	[6] [3]8,060,000	73	[3]12,400,000	100	**9,986,667**
المجموع	**28,890,000**		**29,534,753**		**34,650,790**		**31,025,182**

(1) تضمن التقدير 500,000 دينار أردني قيمة تراخيص ومخططات هندسية، وكذلك (1) مليون دينار أردني قيمة حصة الشركة الأندلسية (20%) من قطعة الشاطىء المملوكة لشركة تطوير العقبة.

(2) تضمن التقدير مبلغ 3,544,500 قيمة حق الانتفاع بهذه الأرض لمدة 49 سنة باعتبارها مستأجرة وليست مملوكة.

(3) لم يتضمن التقدير الانشاءات المقامة على الأرض، حيث يوجد بعض الفلل والمباني في مرحلة البناء- طابق أرضي أول- وبعضها لا يزال في مرحلة تحضير الأساسات من الحديد المسلح أو الحفريات، كما لم يتضمن التقدير قيمة المخططات الهندسية ورسوم البناء والتراخيص..

(4) لم يشمل التقدير قيمة حق الانتفاع بالأرض باعتبارها مستأجرة لمدة 49 سنة وليست مملوكة، واقتصر التقدير على قيمة الانشاءات المقامة على الأرض لتاريخ تشرين الأول 2005.

(5) احتسب مساحة الأرض على أساس 139,000م^2 أي بعد إضافة (15) دونم اليها لانشاء ضاحية الروضة، كما تضمن التقدير مبلغ 3,250 دينار أردني قيمة مخططات هندسية وتراخيص وكذلك قيمة الأعمال المنجزة حتى تشرين الأول 2005 على أرض المشروع.

(6) احتسبت مساحة الأرض (139) دونم

8.2.1 القطع رقم (704 و705) رقم (1) مؤقت حوض (2) رأس اليمنية/ العقبة

قامت شركة القبس بتوقيع إتفاقية بيع مع سلطة منطقة العقبة الإقتصادية الخاصة بتاريخ 2005/8/8، تم بموجبها شراء القطع رقم (704 و705)، والمعطاة رقم (1) مؤقت، من حوض (2) رأس اليمنية/ العقبة، والبالغة مساحتها الإجمالية 147.7 دونم، مقابل 2,948,000 دينار أردني، ولذلك للغايات التالية:

1) إقامة وتشغيل وإدارة مجموعة من العقارات والمباني والفلل والوحدات السكنية السياحية، مع ما يلحق ذلك من مرافق مساندة مثل النادي الرسمي ومتطلباته ومطاعم ومقاهي وبرك السباحة وما شابه ذلك.

2) تأجير أو استثمار أو بيع المباني والفلل والوحدات السكنية، وتتضمن مجموعة من الشاليهات والشقق المفروشة و/أو غير المفروشة مع ما يلحق ذلك من مرافق مساندة.

3) إقامة ما يلزم من الطرق والأرصفة والحدائق لهذه المباني والفلل والوحدات السكنية.

ويجدر التنويه إلى أن ملكية هذه القطع لم تؤول بعد لشركة القبس، حيث تنص إتفاقية البيع المبرمة ما بين الشركة وبين سلطة منطقة العقبة الإقتصادية الخاصة على أن يتم نقل ملكية الأرض لإسم شركة القبس لدى دائرة الأراضي والمساحة بعد تحقق الشرطين التاليين: (1) تسديد كامل ثمن قطعة الأرض، (2) الإنتهاء من إقامة وتشغيل ما لا يقل عن (50%) من مجموع الوحدات السكنية والفلل وخدماتها ومبنى النادي الرسمي.

8.2.2 القطع رقم (1+681) من حوض (7) الميناء الشمالي/العقبة- حي الصفا

قامت شركة القبس بتوقيع إتفاقية استئجار مع سلطة منطقة العقبة الإقتصادية الخاصة بتاريخ 2003/3/6، تم بموجبها استئجار القطع رقم (1+681) من حوض (7) الميناء الشمالي/العقبة- حي الصفا، والبالغة مساحتها الإجمالية 14.178 دونم، ولذلك للغايات التالية:

1) إقامة وتشغيل وإدارة مطاعم سياحية (بيتزا هت، بوبايز، بيرغر كنج، شتورة، مخبز الحطب) ومرافق الوجبات السريعة والخدمات المتصلة بها وصناعة وتجهيز وتقديم وتسويق منتجات وخدمات تلك المطاعم والمخبز.

2) إقامة وتشغيل وإدارة مكاتب ومحلات تجارية والمرافق والخدمات والمتصلة والمساندة لها، لغايات تأجيرها أو إستثمارها لمدة لا تتجاوز مدة العقد الأصلية وشريطة أن لا تتعارض مع القوانين والأنظمة السارية بالمنطقة.

3) إقامة وإنشاء ما يلزم من مواقف للسيارات خارجية وداخلية ضمن الموقع وما يلزم لتسهيل عملية نقل وإيصال البضائع إلى المبنى.

4) إقامة وإنشاء وتركيب وتشغيل ما يلزم من المعدات والتجهيزات والآلات والوسائل اللازمة لأغراض السلامة العامة والحماية ضد الحريق والفياضانات وأية مخاطر أخرى، بما يحقق التقيد التام بمتطلبات الصحة والسلامة العامة النافذة والمعتمدة من الجهات المختصة بالمنطقة.

5) إقامة وإنشاء وتركيب ما يلزم من الإنشاءات والمعدات والوسائل والتجهيزات لتوفير خدمات المياه والطاقة الكهربائية والصرف الصحي وما يلزمها من أعمال وتمديدات حديثة وميكانيكية وكهربائية وما إلى ذلك وفقاً للشروط البيئية المعتمدة لدى سلطة منطقة العقبة الإقتصادية الخاصة.

ويجدر التنويه إلى أن هذه القطع مملوكة من قبل سلطة منطقة العقبة الإقتصادية الخاصة، حيث قامت شركة القبس بإستئجارها لمدة 49 عاماً، ابتداءاً من تاريخ 2003/3/6، وببدل استئجار يبلغ 50,000 دينار أردني سنوياً، تم إعفاء الشركة من دفعها للسنوات الثلاث الأولى، على أن يتم رفع بدل الإيجار بنسبة 3% سنوياً ابتداءاً من بداية السنة السادسة عشر من تاريخ توقيع الإتفاقية.

وقد تم تقدير أسعار الأبنية المقامة على الأرض كما يلي:

الأرض: (1+681) من حوض (7) الميناء الشمالي/العقبة- جزء الصفا	شركة الربط العقارية		المهندس جمال الشخشير		الحاج مشهور جلوقة	
	سعر التقدير	المتر المربع	سعر التقدير	المتر المربع	سعر التقدير	قيمة المتر المربع
الأرض			3,544,500	250	-	-
المبنى A	1,047,900	200	523,950	100	419,160	80
المبنى B	947,100	220	645,750	150	208,400	200
المبنى C					213,600	200
المبنى D					205,600	200
المبنى E					233,200	200
المبنى F	1,078,000	200	538,950	100	323,400	60
الخزانات	77,000	-	7,603	-	11,430	-
المجموع	***3,150,000**		**5,260,753**		**1,614,790**	

* تتضمن مبلغ 350,000 دينار أردني للاعمال الخارجية (ارصفة وساحات ومظلات) بالإضافة إلى مبلغ 1,150,000 دينار أردني كقيمة تقديرية للانتفاع بالارض كاملاً لمدة 49 سنة.

يتكون البناء على **الأرض (1 + 681)** من ستة أبنية تجارية وسياحية مختلفة المساحات ومتعددة الطوابق كما يلي:

1. **المبنى A:** عبارة عن 6 طوابق من ضمنها التسوية ومكاتب كل مكتب مساحته (100) م^2 والبناء مقصور وفي مراحل التشطيب والانجاز بنسبة (75%)، حيث تبلغ المساحة الإجمالية للمبنى 5,239.5 م^2.
2. **المبنى B:** عبارة عن 3 طوابق من ضمنها التسوية والبناء محلات تجارية وهو جاهز ومشطب عمرانياً، حيث تبلغ المساحة الإجمالية للمبنى 1,042 م^2.
3. **المبنى C:** مكون من 3 طوابق من ضمنها التسوية وهو عبارة عن محل مطعم سياحي ومحلات تجارية، حيث تبلغ المساحة الإجمالية للمبنى 1,068 م^2.
4. **المبنى D:** مكون من 3 طوابق من ضمنها التسوية، حيث تبلغ المساحة الإجمالية للمبنى 1,028 م^2.
5. **المبنى E:** مكون من 3 طوابق من ضمنها التسوية، حيث تبلغ المساحة الإجمالية للمبنى 1,166 م^2.
6. **المبنى F:** مكون من 5 طوابق من ضمنها التسوية، حيث تبلغ المساحة الإجمالية للمبنى 5,390 م^2 والبناء غير مكتمل.
7. **خزانات المياه:** عدد (2) حيث تبلغ مساحتها الإجمالية 127 م^2.

8.2.3 القطعة رقم (802) حوض (11) البركة-العبدلية/الزرقاء

قامت شركة القبس بتوقيع إتفاقية بيع مع مؤسسة إستثمار الموارد الوطنية وتنميتها بتاريخ 2005/1/17، تم بموجبها شراء القطع رقم (802) من حوض (11) البركة–العبدلية/الزرقاء، والبالغة مساحتها الإجمالية 124.0 دونم، وبقيمة إجمالية 1,741,764.5 دينار أردني، ولذلك لغايات إقامة سكن شبه متصل. هذا وقد تم

تقسيم هذه القطعة إلى قطع صغيرة، تتراوح مساحاتها ما بين 400 – 600 متر مربع، بحيث بلغ عدد القطع الصغيرة هذه 140 قطعة.

وهذا وسيتم دفع ثمن قطعة الأرض هذه لمؤسسة إستثمار الموارد الوطنية بواقع أربع دفعات متساوية، بحيث تقع الدفعة الأولى بعد ستة أشهر من تاريخ نفاذ الإتفاقية (2005/3/1)، وقد تم دفع هذه الدفعة من قبل شركة القبس. وينص العقد على أن تكون الدفعة الثانية في نهاية فترة الـ 12 شهراً اللاحقة لتاريخ الدفعة الأولى، وتكون الدفعة الثالثة في نهاية الـ 12 شهراً اللاحقة لتاريخ الدفعة الثانية، وتكون الدفعة الرابعة والأخيرة في نهاية الـ 12 شهراً اللاحقة لتاريخ الدفعة الثالثة.

ويجدر التنويه إلى أن ملكية قطعة الأرض هذه لم تؤول بعد لشركة القبس، حيث تنص إتفاقية البيع المبرمة ما بين الشركة وبين مؤسسة إستثمار الموارد الوطنية على أن يتم نقل ملكية قطعة الأرض لإسم شركة القبس لدى دائرة الأراضي والمساحة بعد قيام شركة القبس بدفع كامل ثمن قطعة الأرض، بالإضافة إلى استكمال الأعمال الإنشائية على كل قطعة من الـ 140 قطعة حسب الأصول المتفق عليها.

وفيما يتعلق بشروط التنفيذ، تنص الإتفاقية على ما يلي:

أ- أن تقوم شركة القبس بتجهيز واستصدار كافة المخططات الإنشائية الخاصة بالأبنية المزمع إنشاؤها على قطع الأراضي خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ نفاذ إتفاقية البيع، وبموعد أقصاه 2005/9/1. ويجدر التنويه إلى أن شركة القبس ملتزمة بالجدول الزمني المتفق عليه، حيث تم الإنتهاء من هذه المرحلة من المشروع في الفترة المحددة لذلك.

ب- أن تقوم شركة القبس باستصدار كافة رخص البناء واستكمال كافة الأعمال الإنشائية واستصدار أذونات الإشغال لما لا يقل عن 26 قطعة من القطع، أي ما يعادل 20% من قطع الأراضي خلال مدة لا تتجاوز 15 شهراً من تاريخ إنتهاء مدة الستة أشهر المذكورة في البند السابق، أي بتاريخ أقصاه 2006/12/1.

ج- أن تقوم شركة القبس باستصدار كافة رخص البناء واستكمال كافة الأعمال الإنشائية واستصدار أذونات الإشغال لما لا يقل عن 38 قطعة أخرى من القطع، أي ما يعادل 30% من قطع الأراضي خلال مدة لا تتجاوز 9 أشهر من تاريخ إنتهاء مدة الـ 15 شهراً المذكورة في البند السابق، أي بتاريخ أقصاه 2007/9/1.

د- أن تقوم شركة القبس باستصدار كافة رخص البناء واستكمال كافة الأعمال الإنشائية واستصدار أذونات الإشغال لما لا يقل عن 38 قطعة أخرى من القطع، أي ما يعادل 30% من قطع الأراضي خلال مدة لا تتجاوز 9 أشهر من تاريخ إنتهاء مدة الـ 9 أشهر المذكورة في البند السابق، أي بتاريخ أقصاه 2008/6/1.

ه- أن تقوم شركة القبس باستصدار كافة رخص البناء واستكمال كافة الأعمال الإنشائية واستصدار أذونات الإشغال لما لا يقل عن 25 قطعة أخرى من القطع، أي ما يعادل 20% من قطع الأراضي خلال مدة لا تتجاوز 9 أشهر من تاريخ إنتهاء مدة الـ 9 أشهر المذكورة في البند السابق، أي بتاريخ أقصاه 2009/3/1.

وبشكل عام، لا يوجد أي قضايا مالية معلقة أو منظورة أمام المحاكم على شركة القبس للتطوير العقاري. ولا يوجد اية مطالبات أو حجوزات من قبل ضريبة المبيعات أو ضريبة الدخل أو اية جهة أخرى أو اية رهونات على أصول هذه الشركة.

9 مصادر تمويل الشركة المصدرة

مصادر تمويل الشركة	عدد الأسهم	القيمة الأسمية للسهم الواحد	القيمة الإجمالية	نسبة الملكية
مؤسسي الشركة	159,000,000	دينار أردني واحد	159,000,000	75%
مكتتبي العرض العام	53,000,000	دينار أردني واحد	53,000,000	25%
رأس مال الشركة المدفوع	**212,000,000**	**دينار أردني واحد**	**212,000,000**	**100%**

تتمثل مصادر تمويل الشركة لأغراض تغطية رأس مالها المصرح به بالآتي:

أ- المؤسسون (159,000,000 ديناراً أردنياً) وتمثل نسبة (75%) من رأس مال الشركة المدفوع.

ب- عرض عام (53,000,000 ديناراً أردنياً) وتمثل نسبة (25%) من رأس مال الشركة المدفوع.

ج- وبحيث يكون المجموع (212,000,000 ديناراً أردنياً) وهو رأس مال المصرح به والذي من المتوقع أن تتم تغطيته بالكامل.

هذا ولن تقتصر موارد الشركة المالية لتغطية نشاطاتها المختلفة على التمويل الرأس مالي المذكور أعلاه، حيث أنه من المتوقع أن تتمكن الشركة، مستقبلاً، من اجتذاب موارد إضافية، من داخل الأردن وخارجه، سواء بأسلوب الإقتراض المباشر أو بأسلوب الحصول على تسهيلات ائتمانية.

10 الجدوى الإقتصادية وخطة العمل المستقبلية

لقد تم إعداد الجدوى الإقتصادية المبينة أدناه من قبل مدير الاصدار والسيد جميل سعادة (المستشار المالي للشركة المصدرة).

ويجدر بالذكر بأن خطة العمل المستقبلية للشركة والتي تتضمنها دراسة الجدوى الإقتصادية المبينة أدناه، يمكن أن تتأثر بعدة عوامل أو ظروف يصعب التنبؤ باتجاهاتها، بما في ذلك عوامل أو ظروف تقع خارج نطاق سيطرة إدارة الشركة المصدرة. وفي حين أن معدي هذه الدراسة يعتقدون أن الفرضيات التي بنيت عليها خطة العمل واقعية، فإن هذه الخطة قد تتأثر بالتغيّرات التي قد تطرأ على الأوضاع السياسية والإقتصادية، والعوامل الأخرى ذات العلاقة بالأسواق المالية والعقارية المحلية والإقليمية والعالمية.

وعليه، يجب الأخذ بالاعتبار كافة العوامل الإستثمارية المدرجة أعلاه (انظر البند 7.9)، وتفهم جميع أنواع المخاطر التي قد تنجم عن الإستثمار في هذه الشركة. وعلى الرغم من أن هذه الدراسة تحتوي على معلومات وبيانات مالية عن السنوات القادمة، يعتبرها معدوها، وفقاً لتقديراتهم وما توافر لديهم من معطيات، كافية لإجراء تقييم علمي ومدروس، إلا أنها قد لا تغطي بالضرورة كافة المخاطر التي قد يتعرض لها المستثمرون في هذه الأسهم.

تشمل دراسة الجدوى الإقتصادية للسنوات الخمس القادمة، والمدرجة في هذه النشرة، كافة المعلومات وبرامج العمل لدى الشركة، بالإضافة إلى الفرضيات التي بنيت عليها هذه الدراسة، بشكل يمكن المستثمر من اتخاذ قرار مدروس حول مستقبل الشركة. هذا وقد تم إعداد البيانات المالية المتوقعة للسنوات الخمس القادمة، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والقانون الأردني. وقد تم اعدادها من قبل مدير الاصدار بالتنسيق مع ممثلي الشركة المصدرة.

وتشمل الجدوى الإقتصادية بيانات مالية تقديرية كالميزانية العمومية وبيان الدخل وبيان التدفقات النقدية للسنوات الخمس القادمة، بالإضافة إلى احتساب فترة استرداد رأس المال (Payback Period) ومعدل العائد الداخلي (IRR) المتوقع للمستثمرين في الشركة.

10.1 خطط الشركة المستقبلية وافتراضاتها الأساسية للتشغيل

تنوي الشركة توظيف أموالها بشكل متوازن يحافظ على نسبة سيولة كافية لمقابلة نفقات التشغيل والتوزيعات النقدية على المساهمين، بالإضافة إلى المحافظة على مستوى جيد لهيكلة التمويل وذلك في السنوات الخمس الأولى لعملياتها. وقد تم أعداد التنبؤات المالية للسنوات الخمس الأولى من عمليات الشركة بموجب الإفتراضات التالية:

1 من المتوقع أن تبدأ الشركة عملها برأس مال مصرح به ومدفوع قدره (212,000,000) مئتان واثنا عشر مليون دينار أردني، بحيث سيتم تغطية نفقات ومصاريف التأسيس من هذا المبلغ.
2 من المتوقع أن تحتفظ الشركة بنسبة معتدلة من السيولة تلبي نفقات التشغيل الجارية وتوزيعات الأرباح والإشتراك في فرص الإستثمار التي ستتاح لها وبموجب خططها.
3 تم إفتراض نسبة نمو ايرادات الشركة المصدرة بما معدله 15.0% سنوياً للسنوات الخمس الأولى من عمر الشركة.

4 تم إفتراض نسبة نمو مصاريف الشركة الادارية والعمومية بما معدله 5.0% سنوياً للسنوات الخمس الأولى من عمر الشركة.

5 من المتوقع أن تقوم الشركة المصدرة بإستثمار ما قيمته 50.0 مليون دينار أردني في شراء أراضي خلال العامين الأول والثاني، وذلك بهدف تطويرها و/أو المتاجرة فيها.

6 تنوي الشركة المصدرة إستثمار ما قيمته 20.0 مليون دينار أردني سنوياً في أوراق مالية وذلك حسب ما يرتأيه مجلس إدارة الشركة وبالشكل الذي يعظم حقوق المساهمين.

7 تنوي الشركة المصدرة على توزيع ما نسبته 50% من أرباحها المتحققة سنوياًعلى المساهمين.

8 تخضع الشركة المصدرة إلى ضريبة دخل نسبتها 20% من أرباحها ما قبل الضريبة، وذلك حسب القوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة.

10.2 طبيعة نشاط الشركة

إن نشاط الشركة لا يرتبط بموسم معين وبالتالي يعتبر نشاطاً غير موسمي.

10.3 البيانات المالية المتوقعة

يجدر التنويه إلى أن الشركة المصدرة، وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي، تنوي شراء كامل حصص رأس مال شركتي القبس للتطوير العقاري و الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع (انظر البند 8). وعليه، ستقوم الشركة المصدرة بإدارة مشاريع كل من الشركتين، الأمر الذي تم أخذه بعين الاعتبار عند إعداد دراسة الجدوى الإقتصادية للشركة المصدرة، بالإضافة إلى إدارة مشاريع أخرى سيتم الإستثمار بها في مرحلة لاحقة.

10.3.1 الميزانية العمومية المتوقعة

تنوي الشركة المصدرة تمويل عملياتها عن طريق توظيف رأس مالها المدفوع، وعن طريق الإقتراض إذا ما ارتأت إدارة الشركة المصدرة ذلك، علماً بأن الشركة المصدرة لا تتوقع اللجوء إلى الإقتراض خلال السنوات الخمس الأولى، حيث أن نسبة السيولة المتوقعة عالية، مما يتيح للشركة المصدرة تمويل عملياتها دون تكبد أية فوائد أو رسوم بنكية. وعليه، تفترض دراسة الجدوى الإقتصادية تمويل مشاريع الشركة المصدرة من خلال توظيف رأس مال الشركة، دون اللجوء للاقتراض.

ويجدر التنويه إلى أن إدارة الشركة المصدرة قد تلجأ إلى الإقتراض على الرغم من نسبة السيولة العالية نسبياً، وذلك لغايات تخفيض كلفة رأس المال وبالتالي رفع العائد المحقق عليه. وفي حال قامت الشركة بالاقتراض للمحافظة على مستوى المديونية، فإن المبالغ المقترضة سيتم إستثمارها ضمن الغايات والأهداف المرخصة للشركة.

وكما تم ذكره سابقاً، فإن الأرباح المتوقع تحقيقها، بالإضافة إلى التدفقات النقدية التشغيلية المتوقعة، سوف تمكن الشركة من توزيع الأرباح سنوياً ابتداءً من نهاية السنة الأولى، حيث تعتزم الشركة توزيع ما نسبته 50% من أرباحها السنوية على المستثمرين، بحيث من المتوقع أن تصل الأرباح الموزعة إلى 0.70 دينار أردني لكل سهم في نهاية السنة الخامسة. ويبين الجدول أدناه الميزانية العمومية للشركة كما في نهاية الأعوام الخمس الأولى.

الميزانية العمومية المتوقعة (ألف دينار أردني)	كما في 31 كانون أول،					
	الميزانية الافتتاحية	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الموجودات المتداولة						
النقد وما في حكمه	212,000	113,452	111,437	125,030	93,970	115,479
شيكات برسم التحصيل	-	498	523	549	576	605
أوراق مالية بالقيمة العادلة	-	23,042	43,042	63,042	83,042	103,042
أراضي للتطوير والمتاجرة	-	25,000	50,000	50,000	50,000	50,000
ذمم مدينة وتأمينات مستردة	-	123	146	173	205	243
أرصدة مدينة أخرى	-	113	136	163	196	235
إجمالي الموجودات المتداولة	**212,000**	**162,228**	**205,284**	**238,957**	**227,989**	**269,604**
موجودات مشروع- بئر وشوارع	-	220	264	317	380	456
أراضي	-	62,677	41,785	20,892	50,000	33,333
دفعات على حساب أعمال تحت الانجاز	-	26,158	51,158	76,158	101,158	126,158
موجودات ثابتة بالصافي	-	159	187	221	262	311
إجمالي الموجودات	**212,000**	**251,443**	**298,678**	**336,546**	**379,789**	**429,863**
المطلوبات المتداولة						
دفعات على حساب الفلل	-	10,147	15,221	18,265	21,918	26,301
ذمم دائنة	-	109	132	159	192	232
ذمم أراضي المشاريع	-	4,690	4,690	4,690	4,690	4,690
أرصدة دائنة أخرى	-	36	46	57	71	89
إجمالي المطلوبات المتداولة	**-**	**14,983**	**20,088**	**23,171**	**26,871**	**31,313**
إجمالي المطلوبات	**-**	**14,983**	**20,088**	**23,171**	**26,871**	**31,313**
حقوق المساهمين						
رأس المال المدفوع	212,000	212,000	212,000	212,000	212,000	212,000
احتياطي اجباري	-	2,519	8,145	14,614	22,003	30,491
أرباح مقترح توزيعها	-	12,593	28,134	32,342	36,946	42,438
أرباح مدورة	-	9,348	30,311	54,419	81,968	113,622
صافي حقوق المساهمين	**212,000**	**236,460**	**278,590**	**313,375**	**352,918**	**398,550**
إجمالي المطلوبات وصافي حقوق المساهمين	**212,000**	**251,443**	**298,678**	**336,546**	**379,789**	**429,863**

لقد تم تقدير الميزانية العمومية للسنوات الخمس الأولى للشركة، استناداً على الميزانية الافتتاحية والتي تعتمد بدورها على الفرضيات التالية:

- ستكون الشركة شركة مساهمة عامة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية، برأس مال مصرح به يبلغ (212.0) مليون دينار أردني، حيث تم تغطية ماقيمته (159.0) مليون دينار أردني من أسهم الشركة من قبل المؤسسين، ومن المتوقع تحصيل ما قيمته (53) مليون دينار أردني من خلال العرض العام بالأسهم.
- من المتوقع أن تقوم الشركة المصدرة بإستثمار ما قيمته 50.0 مليون دينار أردني في شراء أراضي خلال العامين الأول والثاني، وذلك بهدف تطويرها و/أو المتاجرة فيها.

- سيتم توظيف جزء من المحفظة الإستثمارية للشركة في أصول سائلة وفق سياسة محافظة يقرها مجلس الإدارة، وتفترض الجدوى الإقتصادية بأن لا يقل مستوى النقد والودائع القصيرة الأجل (سنة أو أقل) عن (1.0) مليون دينار أردني.
- ستقوم الشركة المصدرة بإستثمار ما قيمته 20.0 مليون دينار أردني سنوياً في أوراق مالية، وذلك حسب ما يراه مجلس الإدارة مناسباً، وبما يتماشى مع غايات الشركة.
- تم تقدير مصروفات ونفقات التأسيس بحوالي (193,614) مائة وثلاثة وتسعين ألف وستمائة واربعة عشر دينار أردني ، والتي تشمل أتعاب الخبراء القانونيين والماليين، بالإضافة إلى رسوم التسجيل والترخيص والادراج لدى كل من وزارة الصناعة والتجارة وهيئة الأوراق المالية ومركز الإيداع وبورصة عمان.
- ستقوم الشركة بشراء موجودات ثابتة بما قيمته حوالي (159,000) مئة وتسعة وخمسون ألف دينار أردني، والتي تشمل كلفة تجهيز الديكورات وتأثيث المكاتب، بالإضافة إلى الأجهزة واجهزة الحاسوب والبرامج وكلفة شراء السيارات وموجودات المشاريع المختلفة. يبين الجدول ادناه تقسيم الموجودات الثابتة والأراضي للخمس سنوات الأولى.

الموجودات الثابتة والأراضي (ألف دينار أردني)	كما في 31 كانون الأول				
	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
سيارات	55	60	66	73	80
اثاث وديكور	17	19	20	22	25
اجهزة ومعدات	21	25	30	36	44
موجودات ثابتة أخرى	67	83	104	130	163
مجموع الموجودات الثابتة	**159**	**187**	**221**	**262**	**311**
أراضي متفرقة	43,400	28,933	14,467	30,000	20,000
أرض مشروع اليمنية بالعقبة	16,174	10,783	5,391	15,000	10,000
أرض الزرقاء – المرحلة الاولى	3,103	2,068	1,034	5,000	3,333
مجموع الأراضي	**62,677**	**41,785**	**20,892**	**50,000**	**33,333**

وبناءً على الفرضيات المذكورة أعلاه، فإنه من المتوقع أن تنمو حقوق المساهمين في الشركة من (212.0) مليون دينار أردني عند التأسيس إلى حوالي (398.6) مليون دينار أردني في نهاية السنة الخامسة من خطة العمل.

10.3.2 بيان الدخل المتوقع

بيان الدخل المتوقع (ألف دينار اردني)	للفترة المنتهية في 31 كانون الأول				
	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الإيرادات	55,866	131,051	150,708	173,314	199,312
التكاليف	(25,140)	(58,973)	(67,819)	(77,991)	(89,690)
اجمالي الربح	**30,726**	**72,078**	**82,889**	**95,323**	**109,621**
هامش الربح الاجمالي(%)	*55.0%*	*55.0%*	*55.0%*	*55.0%*	*55.0%*
المصاريف					
الرواتب والأجور	(490)	(514)	(540)	(567)	(595)
الضمان الاجتماعي	(56)	(59)	(62)	(65)	(68)
التأمين الصحي	(24)	(26)	(27)	(28)	(30)
مخصص نهاية الخدمة	(33)	(34)	(36)	(38)	(40)
مجموع الرواتب والأجور وتبعاتها	**(603)**	**(633)**	**(665)**	**(698)**	**(733)**
الاستهلاك	(159)	(60)	(71)	(84)	(101)
المصاريف الادارية والعمومية	(4,598)	(5,024)	(5,479)	(5,982)	(6,281)
مصاريف متفرقة أخرى	(500)	(525)	(551)	(579)	(608)
صافي الربح قبل الفوائد وضريبة الدخل والرسوم	**24,975**	**65,837**	**76,126**	**87,986**	**101,905**
فوائد بنكية مقبوضة، بالصافي	6,509	4,498	4,729	4,380	4,189
صافي الربح قبل الضرائب والرسوم	**31,484**	**70,335**	**80,855**	**92,366**	**106,094**
ضريبة الدخل	(6,297)	(14,067)	(16,171)	(18,473)	(21,219)
صافي الربح قبل الرسوم	**25,187**	**56,268**	**64,684**	**73,893**	**84,875**
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)
صندوق رسوم الجامعات الأردنية	(252)	(563)	(647)	(739)	(849)
رسوم التعليم والتدريب المهني	(252)	(563)	(647)	(739)	(849)
صندوق دعم التعليم والتدريب المهني التقني	(158)	(354)	(407)	(465)	(534)
صافي الربح قبل التوزيع	**24,460**	**54,724**	**62,919**	**71,885**	**82,579**
يوزع كما يلي :					
احتياطي اجباري	(2,519)	(5,627)	(6,468)	(7,389)	(8,488)
أرباح قابلة للتوزيع	(12,593)	(28,134)	(32,342)	(36,946)	(42,438)
أرباح مرحلة	9,348	20,963	24,108	27,549	31,653
صافي الربح	**24,460**	**54,724**	**62,919**	**71,885**	**82,579**

10.3.2.1 الإيرادات المتوقعة

ستعمل الشركة على توفير الخدمات العقارية الإستثمارية لعملائها بالإضافة إلى قيامها بالنشاطات الإستثمارية لحسابها الخاص. تتكون ايرادات الشركة من خمس مشاريع رئيسية مأخوذة من شركة القبس للتطوير العقاري والشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع الإسكانية، بالإضافة إلى مشاريع أخرى كما يلي:

المشروع	الشركة الأم
مشروع ارض قابوس	شركة القبس للتطوير العقاري
المركز التجاري في العقبة	شركة القبس للتطوير العقاري
مشروع ارض فلل الزرقاء (1)	شركة القبس للتطوير العقاري
مشروع ارض فلل الزرقاء (2)	شركة القبس للتطوير العقاري
مشروع ارض الزيتونة	الشركة الأنداسية للمنتجعات السياحية والمشاريع الإسكانية

- **مبيعات الفلل والمحلات التجارية**

تتوقع الشركة تحقيق ايرادات تقدر بحوالي 54.138 مليون دينار أردني خلال عامها الأول، وذلك من خلال عمليات بيع فلل ومحلات تجارية في المشاريع المذكورة اعلاه، وسترتفع هذه المبيعات إلى 191.584 مليون دينار أردني في العام الخامس كما هو مبين في الجدول ادناه.

مبيعات الفلل و المحلات التجارية المتوقعة (ألف دينار أردني)	للفترة المنتهية في 31 كانون الأول				
	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المبيعات	54,138	127,823	145,980	167,086	191,584

- **أرباح محفظة الإستثمارات**

كما وتتوقع الشركة المصدرة أن تحقق عائداً على أرباح محفظتها الإستثمارية بنسبة 7.5% سنوياً، كما هو مبين في الجدول أدناه. حيث ستكون الإستثمارات في شركات أردنية مدرجة في بورصة عمان بالإضافة إلى إستثمارات في اسواق مالية عربية ودولية.

أرباح محفظة الاستثمارات المتوقعة (ألف دينار أردني)	للفترة المنتهية في 31 كانون الأول				
	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
حجم محفظة الإستثمار	23,042	43,042	63,042	83,042	103,042
الأرباح المتحققة	1,728	3,228	4,728	6,228	7,728
نسبة الأرباح	*7.50%*	*7.50%*	*7.50%*	*7.50%*	*7.50%*

- **فوائد بنكية، بالصافي**

نظراً لتوفر سيولة نقدية عالية لدى الشركة المصدرة على شكل ودائع بنكية فانها ستحصّل فوائد على هذه الودائع بنسبة 4.0%، كما هو مبين في بيان الدخل اعلاه.

ويجدر الذكر بأن خطة العمل المستقبلية تعكس الإرتفاع المتوقع في أسعار الفائدة المحلية والعالمية.

10.3.2.2 المصاريف التشغيلية التقديرية

- **الرواتب والأجور وتبعاتها**

تتوقع الشركة أن تبلغ مصاريف رواتب وأجور الموظفين حوالي 600 ألف دينار أردني خلال عامها الأول، والتي تشمل الرواتب السنوية، اشتراكات الضمان الاجتماعي، مصاريف التأمين على الحياة والتأمين الصحي ومخصصات نهاية الخدمة والتقاعد المبكر. هذا ومن المتوقع أن ترتفع هذه المصاريف إلى 665 ألف دينار

أردني و733 ألف دينار أردني في السنتين الثالثة والخامسة على التوالي من خطة العمل أي بزيادة سنوية مقدارها 5%.

- **الاستهلاكات**

تتوقع الشركة أن تبلغ مصاريف الاستهلاكات حوالي 159 ألف دينار أردني خلال العام الأول لخطة العمل، والتي تشمل استهلاكات الموجودات الثابتة. ومن المتوقع أن ترتفع مصاريف الاستهلاكات إلى 71.3 ألف دينار أردني خلال السنة الثالثة لترتفع إلى 101.0 ألف دينار أردني في الخامسة من خطة العمل.

- **المصاريف التشغيلية الأخرى**

وكما هو وارد في الجدول أدناه، تتوقع الشركة بأن يصل مجموع المصاريف التشغيلية الأخرى إلى حوالي 5.1 مليون دينار أردني في السنة الأولى من خطة العمل. هذا ومن المتوقع أن ترتفع إجمالي مصاريف التشغيل الأخرى ليصل إلى 6.89 مليون دينار أردني في السنة الخامسة من خطة العمل.

المصاريف التشغيلية التقديرية (ألف دينار أردني)	للفترة المنتهية في 31 كانون الأول				
	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الرواتب والأجور وتبعاتها					
الرواتب والأجور	490	514	540	567	595
الضمان الاجتماعي	56	59	62	65	68
التأمين الصحي	24	26	27	28	30
مخصص نهاية الخدمة	33	34	36	38	40
مجموع الرواتب والأجور وتبعاتها	**603**	**633**	**665**	**698**	**733**
الإستهلاكات					
مصروف الإستهلاك	159	60	71	84	101
مجموع الإستهلاكات	**159**	**60**	**71**	**84**	**101**
مصاريف تشغيلية أخرى					
المصاريف الادارية والعمومية	4,598	5,024	5,479	5,982	6,281
مصاريف متفرقة أخرى	500	525	551	579	608
مجموع المصاريف التشغيلية الأخرى	**5,098**	**5,549**	**6,031**	**6,560**	**6,888**

10.3.2.3 صافي الربح المتوقع

بناءاً على ما تقدم، تتوقع الشركة تحقيق صافي ربح مقداره 24.46 مليون دينار أردني في العام الأول، ليصل إلى 62.92 مليون دينار أردني و 82.58 مليون دينار أردني في العامين الثالث والخامس على التوالي.

صافي الربح المتوقع (ألف دينار أردني)	للفترة المنتهية في 31 كانون الأول				
	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
صافي الربح قبل الضريبة والرسوم	**31,484**	**70,335**	**80,855**	**92,366**	**106,094**
ضريبة الدخل	(6,297)	(14,067)	(16,171)	(18,473)	(21,219)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)
صندوق رسوم الجامعات الأردنية	(252)	(563)	(647)	(739)	(849)
رسوم التعليم والتدريب المهني	(252)	(563)	(647)	(739)	(849)
صندوق دعم التعليم والتدريب المهني التقني	(158)	(354)	(407)	(465)	(534)
صافي الربح	**24,460**	**54,724**	**62,919**	**71,885**	**82,579**

ومن الجدير ذكره أن نسبة ضريبة دخل الشركة المصدرة الاجمالي أقل من 25% (والتي تنص عليها قوانين ضريبة الدخل في الاردن وذلك نظراً لقيامها بمشاريع داخل منطقة العقبة الإقتصادية الخاصة والتي تمنح الشركات والمشاريع العاملة ضمن نطاق صلاحيتها مزايا ضريبة تختلف عن تلك المقدمة في العاصمة، على سبيل المثال). بالإضافة إلى أن الشركة تحقق أرباح رأس مالية على إستثماراتها غير خاضعة لضريبة الدخل. وعليه، تم تقدير نسبة ضريبة الدخل المتوقعة بحوالي 20% سنوياً.

10.3.2.4 العائد المتوقع على معدل حقوق المساهمين

بناءً على صافي الأرباح المقدرة أعلاه، تتوقع خطة العمل أن تحقق الشركة عائداً على معدل حقوق المساهمين حوالي 10.9% خلال العام الأول، لترتفع إلى 21.3% و 22.0% في العامين الثالث والخامس على التوالي.

10.3.3 التدفق النقدي المتوقع

يبين الجدول أدناه، التدفقات النقدية المتوقعة خلال السنوات الخمس الأولى للشركة.

بيان التدفق النقدي المتوقع (ألف دينار أردني)	للفترة المنتهية في 31 كانون الأول				
	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
صافي الربح	**25,187**	**56,268**	**64,684**	**73,893**	**84,875**
الاستهلاك	159	60	71	84	101
مصاريف غير نقدية أخرى	(727)	(1,544)	(1,766)	(2,008)	(2,297)
صافي التدفق النقدي من التشغيل قبل التغير في رأس المال	**24,620**	**54,784**	**62,990**	**71,969**	**82,679**
الذمم المدينة	(582)	(42)	(46)	(52)	(58)
موجودات أخرى	(113)	(23)	(27)	(33)	(39)
تأمينات مستردة	(39)	(6)	(7)	(8)	(9)
دفعات على حساب الفلل	10,147	5,074	3,044	3,653	4,384
دفعات على حساب أعمال تحت الانجاز	(26,158)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)
ذمم دائنة	4,799	22	27	33	40
أرصدة دائنة أخرى	36	9	11	14	18
صافي التدفق النقدي من العمليات التشغيلية	**12,710**	**34,818**	**40,992**	**50,577**	**62,015**
التدفق النقدي من عمليات الإستثمار					
شراء موجودات ثابتة	(319)	(88)	(105)	(125)	(150)
موجودات المشروع – بئر وشوارع	(220)	(44)	(53)	(63)	(76)
أراضي	(62,677)	20,892	20,892	(29,108)	16,667
أراضي للتطوير والمتاجرة	(25,000)	(25,000)	-	-	-
إستثمارات	(23,042)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
صافي التدفق النقدي من عمليات الإستثمار	**(111,257)**	**(24,240)**	**734**	**(49,296)**	**(3,560)**
التدفق النقدي من عمليات التمويل					
أرباح موزعة	-	(12,593)	(28,134)	(32,342)	(36,946)
صافي التدفق النقدي من عمليات التمويل	**-**	**(12,593)**	**(28,134)**	**(32,342)**	**(36,946)**
التغير في النقد	**(98,548)**	**(2,015)**	**13,593**	**(31,061)**	**21,509**
النقد في بداية الفترة	212,000	113,452	111,437	125,030	93,970
النقد في نهاية الفترة	**113,452**	**111,437**	**125,030**	**93,970**	**115,479**

كما هو مبين في الجدول أعلاه، فأنه من المتوقع أن يتزايد صافي التدفق النقدي من عمليات التشغيل ابتداءاً 34.82 مليون دينار أردني في السنة الثانية إلى 62.01 مليون دينار أردني في السنة الخامسة من خطة العمل.

ويجدر التذكير هنا بأنه من المتوقع أن تبلغ الأرباح الموزعة على المساهمين في الشركة ما مجموعه 110.02 مليون دينار أردني خلال الأعوام الخمس الأولى للشركة.

10.3.3.1فترة استرداد رأس المال

بناءاً على بيان الدخل أعلاه، واستناداً إلى صافي الدخل المتوقع، تم احتساب فترة استرداد رأس المال بحوالي (3.96) سنة. هذا علماً بأن الشركة لن تقوم بتوزيع كامل أرباحها السنوية المتوقعة، حيث من المتوقع أن تكون الأرباح الموزعة على المساهمين على النحو التالي (بنسبة 50% من صافي الدخل قبل الرسوم):

الأرباح المتوقع توزيعها (الف دينار أردني)	للفترة المنتهية في 31 كانون الأول				
	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الأرباح المتوقع توزيعها	-	12,593	28,134	32,342	36,946

10.3.3.2معدل العائد الداخلي المتوقع

تم احتساب معدل العائد الداخلي (IRR) على أساس التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flows) التقديرية للسنوات الخمس الأولى من عمر الشركة بالإضافة إلى القيمة الفعلية للشركة المقدرة لما بعد خطة السنوات الخمس الأولى(Terminal Value)، بعد تنزيل حجم الإستثمار الأولي، حيث بلغ معدل العائد الداخلي حوالي **.%16.44**

التدفقات النقدية الحرة (الف دينار أردني)	السنة التأسيسية	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	سنوات ما بعد خطة العمل
صافي الربح قبل الضرائب		**25,187**	**56,268**	**64,684**	**73,893**	**84,875**	
الإستهلاك		159	60	71	84	101	
التغير في رأس المال العامل		(74,587)	927	(1,105)	(50,500)	(3,998)	
الإنفاق الرأس مالي		(48,581)	(45,132)	(20,158)	(20,188)	(20,226)	
التدفقات النقدية الحرة	**(212,000)**	**(97,821)**	**12,123**	**43,492**	**3,289**	**60,752**	**571,621**

هذا وقد تم احتساب معدل خصم تدفقات سنوات ما بعد خطة العمل (Terminal Value) على أساس 14.5%، وذلك استناداً إلى معدلات الخصم السائدة في أسواق العقارات، مع الأخذ بعين الاعتبار الهيكل التمويلي للشركة المصدرة. هذا وقد تم احتساب معدل نمو التدفقات النقدية الحرة لتلك الفترة على أساس 3.5%، مما يتماشى مع متوسط معدل نمو الإقتصاد الأردني المتوقع.

الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة كما في ٣٠ نيسان ٢٠٠٦

الـــى رئيس واعضاء مجلس الادارة
الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

لقد راجعنا الميزانية العامة المرفقة للشركة الأردنية للتعمير (شركة مساهمة عامة محدودة) كما فـي ٣٠ نيـسان ٢٠٠٦ وبيانات الدخل، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للفترة منذ التأسيس ولغاية ٣٠ نيسان ٢٠٠٦. ان إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة وان مسؤوليتنا تنحصر في إصدار تقريرنا استنادا إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

لقـد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة (رقم ٢٤٠٠) والذي ينطبق على عمليات المراجعة. ويتطلب هذا المعيار أن نقوم بتخطيط وإنجاز المراجعة للحصول على تأكيد معقول على فيما إذا كانت البيانات المالية المرحلية المختصرة خالية من الخطأ الجوهري. تقتصر مراجعتنا بشكل أساسي على القيام بإجراءات تحليلية للمعلومات المالية والاستفسار من المسؤولين عن المعلومات المالية في الشركة ولذلك فهي تعطي تأكيدا اقل من التدقيق. لم نقم بتدقيق هذه البيانات المالية ولذلك فأننا لا نبدي رأياً حولها.

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يسترعي انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة لا تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤.

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
٢٤ أيـــار ٢٠٠٦

الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة

الميزانية العامة المرحلية كما في ٣٠ نيسان ٢٠٠٦ (غير مدققة)

	دينـــــــار
الموجودات	
دفعات على حساب شراء استثمارات	٤٨٫٠٠٠٫٠٠٠
ممتلكات ومعدات	٣٫٩٨٠
دفعات على حساب شراء اراضي	٥٢٫٢٦٥٫٧٤٩
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	٣٦٦٫٠٤٤
نقد وودائع لأجل لدى البنوك	١٢٠٫٠٤١٫٠٧٥
مجموع الموجودات	٢٢٠٫٦٧٦٫٨٤٨
حقوق الملكية والمطلوبات	
حقوق المساهمين-	
رأس المال	٢١١٫٩٢٣٫٢٤٧
أرباح مدورة	٨٩٧٫٢٧٨
مجموع حقوق المساهمين	٢١٢٫٨٢٠٫٥٢٥
المطلوبات -	
فائض الاكتتابات في رأس المال	٧٫٤٢٣٫٧١٧
ذمم وارصدة دائنة أخرى	٤٣٢٫٦٠٦
مجموع المطلوبات	٧٫٨٥٦٫٣٢٣
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	٢٢٠٫٦٧٦٫٨٤٨

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءا من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة

الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة

بيان الدخـل المرحلي لفترة ما قبل التشغيل

للفترة منذ التأسيس ولغاية ٣٠ نيسان ٢٠٠٦ (غير مدقق)

	دينـــــار
فوائد دائنة	٢ر١١٧ر٧٥١
مصاريف ادارية وعمومية	(٣٥ر٧٧٦)
ربح الفترة	٢ر٠٨١ر٩٧٥
	فلس/دينـــار
حصة السهم من ربح الفترة	٠ر٠١٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءا من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة

الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي لفترة ما قبل التشغيل

للفترة منذ التأسيس ولغاية ٣٠ نيسان ٢٠٠٦ (غير مدقق)

	رأس المال دينار	أرباح مدورة دينار	المجموع دينار
رأس المال المدفوع	٢١١٫٦٢٣٫٢٤٧	-	٢١١٫٩٢٣٫٤٧
مصاريف زيادة رأس المال	-	(١٫١٨٤٫٦٩٧)	(١٫١٨٤٫٦٩٧)
ربح الفترة	-	٢٫٠٨١٫٩٧٥	٢٫٠٨١٫٩٧٥
الرصيد كما في ٣٠ نيسان ٢٠٠٦	٢١١٫٦٢٣٫٢٤٧	٨٩٧٫٢٧٨	٢١٢٫٨٢٠٫٢٥

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءا من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة

الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة

بيان التدفقات النقدية المرحلي لفترة ما قبل التشغيل

للفترة منذ التأسيس ولغاية ٣٠ نيسان ٢٠٠٦ (غير مدقق)

	دينـــــــار
التدفق النقدي من عمليات التشغيل	
ربح الفترة	٢ر٠٨١ر٩٧٥
تعديلات	
فوائد دائنة	(٢ر١١٧ر٧٥١)
	(٣٥ر٧٧٦)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات -	
الزيادة في ذمم وأرصدة مدينة أخرى	(٣٦٦ر٠٤٤)
الزيادة في ذمم أخرى وأرصدة دائنة	٤٣٢ر٦٠٦
صافي التدفق النقدي من عمليات التشغيل ما قبل التشغيل	٣٠ر٧٨٦
التدفق النقدي من عمليات الاستثمار	
فوائد دائنة	٢ر١١٧ر٧٥٦
شراء ممتلكات ومعدات	(٣ر٩٨٠)
دفعات على حساب شراء استثمارات	(٤٨ر٠٠٠ر٠٠٠)
دفعات على حساب شراء أراضي	(٥٢ر٢٦٥ر٧٤٩)
صافي التدفق النقدي المستخدم في عمليات الاستثمار	(٩٨ر١٥١ر٩٧٨)
التدفق النقدي من عمليات التمويل	
رأس المال المدفوع	٢١١ر٩٢٣ر٢٤٧
فائض الاكتتابات من رأس المال	٧ر٤٢٣ر٧١٧
مصاريف زيادة رأس المال	(١ر١٨٤ر٦٩٧)
صافي التدفق النقدي من عمليات التمويل	٢١٨ر١٦٢ر٢٦٧
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه	١٢٠ر٠٤١ر٠٧٥
النقد وما في حكمه كما في نهاية الفترة	١٢٠ر٠٤١ر٠٧٥

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءا من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة

الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة

ايضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة

٣٠ نيسان ٢٠٠٦

(١) عـــام

تأسست الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ١٩ كانون الأول ٢٠٠٥ برأسمال يبلغ ٢١٢,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

من غايات الشركة الاستثمار في العقارات وتطوير الأراضي وتحسينها وانشاء المباني.

(٢) أسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الحالية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ (التقارير المالية المرحلية).

ان البيانات المالية المرحلية المختصرة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية السنوية والمعدة وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية. كما ان نتائج الفترة ما قبل التشغيل لا تمثل بالضرورة مؤشرا على النتائج المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦.

(٣) الاحتياطيات القانونية والرسوم الأخرى

لم تقم الشركة باقتطاع الاحتياطيات القانونية واحتساب الرسوم الأخرى حسب أحكام قانون الشركات حيث أن هذه البيانات هي بيانات مرحلية.

(٤) ضريبة الدخل

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل للفترة المنتهية في ٣٠ نيسان ٢٠٠٦ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٥٧) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته اللاحقة.