

بورصة عمان

الرقم: ١٧١٨ / ٩ / ٢٠٠٦
التاريخ: ٢٠٠٦/٩/٥
الموافق: ١٢ / شعبان / ١٤٢٧

تعميم

رقم (٣٣٣)

السادة/ أعضاء بورصة عمان المحترمين

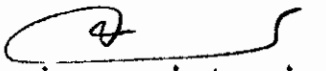
تحية طيبة وبعد،

أرجو إعلامكم بأنه سيتم إدراج أسهم شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية والبالغ عددها (١٢) مليون سهماً في السوق الثاني، وذلك اعتباراً من صباح يوم الاثنين الموافق ٢٠٠٦/٩/١١ وحسب البيانات التالية :-

الشركة	الاسم المختصر باللغة الإنجليزية	الاسم المختصر باللغة العربية	الرمز الحرفي	الرمز الرقمي	المجموعة
الكفاءة للاستثمارات العقارية	HIGH PERFORMANCE	الكفاءة	HIPR	131246	21

علماً بأن سعر سهم الشركة سيكون معوماً. مرفق طياً البيانات المالية كما في ٢٠٠٦/٨/٣١ بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،


جليل طريف
المدير التنفيذي

نسخة: - هيئة الأوراق المالية.

- مركز إيداع الأوراق المالية.



دائرة مراقبة الشركات
Companies Control Department

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة الصناعة والتجارة
دائرة مراقبة الشركات



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

أشهد بأن شركة (الكفاءة للاستثمارات العقارية) قد تأسست كشركة مساهمة عامة في سجل الشركات
مساهمة عامة تحت رقم (٣٩٩) بتاريخ (٢٠٠٦/٠٤/١٣)

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

مراقب عام الشركات
محمود عباينة

مصدر الشهادة: ف الرواشدة





دائرة مراقبة الشركات
Companies Control Department

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة الصناعة والتجارة
دائرة مراقبة الشركات



١٩٤٧٤

الرقم: م ش/١/٣٩٩

التاريخ: ٢٨/٨/٢٠٠٦

السادة شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

تحية وتقدير،،،

الموضوع: حق الشروع بالعمل

إشارة لمحضر اجتماع الهيئة العامة الأول لشركتكم المنعقد بتاريخ ٢٣/٨/٢٠٠٦ والوثائق والبيانات التي قدمتها لجنة مؤسسي الشركة إلى الهيئة العامة وحيث أن الوثائق المقدمة لسي متفقة وأحكام المادة (١٠٨/ج) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته.

أرجو أن أعلمكم بحق الشركة الشروع بعملها اعتبارا من تاريخه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

مراقب عام الشركات

د. محمود عباينة



شركة الكفاءة للإستثمارات العقارية م.م
عمان - الأردن
الميزانية العمومية كما هي في ٣١ آب ٢٠٠٦
وتقرير مدقق الحسابات

EXPERIO

Public Accountants & Consultants

محاسبون قانونيون ومستشارون

عمان - الأردن

شركة الكفاءة للإستثمارات العقارية م.م.
عمان - الأردن

المحتويات

- ١ - تقرير مدقق الحسابات .
- ٢ - الميزانية العمومية كما هي في ٢٠٠٦/٨/٣١ م .
- ٣ - بيان الدخل للفترة المنتهية في ٢٠٠٦/٨/٣١ م .
- ٣ - إيضاحات حول الحسابات .

تحقيق حسابات - الاستشارات مالية وضريبية

تقرير مدقق الحسابات

السادة رئيس و أعضاء مجلس الادارة
شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

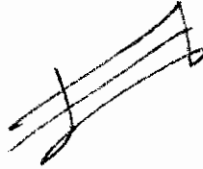
لقد قمنا بتدقيق الميزانية العامة و بيان الدخل لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية (مساهمة عامة) كما في ٣١ آب ٢٠٠٦ . إن إعداد هذه البيانات المالية هو من مسؤولية إدارة الشركة ، إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية اعتماداً على التدقيق الذي قمنا به .

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً للقواعد الدولية للتدقيق ، و تتطلب هذه القواعد أن نقوم بتخطيط و إنجاز التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أي خطأ جوهري ، و يشمل التدقيق الفحص على أساس اختبائي للبيانات الشبوتية للمبالغ و الإفصاحات في البيانات المالية ، كما يشمل تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة و التقديرات الهامة التي أجرتها الإدارة و تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية و قد حصلنا من الإدارة على البيانات و الإفصاحات التي رأيناها لازمة لأغراض التدقيق ، و في اعتقادنا أن تدقيقنا يوفر أساساً معقولاً للرأي الذي نبديه .

في رأينا ، إن البيانات المالية المشار إليها أعلاه تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية (مساهمة عامة) كما في ٣١ آب ٢٠٠٦ و نتائج أعمالها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية و القانون .

المدير العام
ياسين خلف

٢ أيلول ٢٠٠٦





شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م.
High Performance Real Estate Investments Co., P.L.C.

شركة الكهانة للاستثمارات العقارية ٢٠٠٦ م

عمان - الأردن

الميزانية العمومية كما هي في ٣١ آب ٢٠٠٦ م

المطلوب	المبلغ/دينار	ودات	الموج	المبلغ/دينار
المطلوبات المتداولة		ة	الموجودات المتداولة	
الذمم الدائنة	١٠٣٣٢١	الذمم لدى البنك	٤٠٥٧٥٤٥	
		الذمم المدينة	٥٠٠	
		الأراضي والعقارات	٥٧٤٠٨٢٨	
		دفعات مقدمة لشراء أراضي	٢٠٤٤٧٦٠	
مجموع المطلوبات المتداولة	١٠٣٣٢١	ة	مجموع الموجودات المتداولة	١١٨٤٣٦٣٣
حقوق المساهمين		ة	الموجودات الثابتة	
رأس المال المصـرح به (١٢٠٠٠٠٠٠)		الموجودات الثابتة بالكلفة / ايضاح ٢	٦٢٠٢٠	
رأس المال المدفوع	١٢٠٠٠٠٠٠			
خسائر الفقد	(١٩٧٦٦٨)			
مجموع حقوق المساهمين	١١٨٠٢٣٣٢	ة	صافي الموجودات الثابتة	٦٢٠٢٠
مجموع المطلوبات و حقوق المساهمين	١١٩٠٥٦٥٣	ودات	مجموع الموجـ	١١٩٠٥٦٥٣

(الإيضاحات المرفقة جزءا من هذه البيانات وتقرأ معها)

شركة الكفاءة للإستثمارات العقارية م.م.
عمان - الأردن

بيان الدخل للفترة المنتهية في ٣١ آب ٢٠٠٦ م

المبلغ / دينار	البير	ان
١٩٧٦٦٨	مصاريف مرحلة التأسيس	س
(١٩٧٦٦٨)	خسائر الفت	رة

(الإيضاحات المرفقة جزءاً من هذه البيانات وتقرأ معها)

محاسبون قانونيون ومختصون

محاسبون قانونيون ومختصون

Public Accountants & Consultants

EXPERO

شركة الكفاءة للإستثمارات العقارية م.م.ع.م.

عمان - الأردن

إيضاحات حول الحسابات

١ - عام :-

تأسست الشركة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت الرقم (٣٩٩) بتاريخ ١٣/٤/٢٠٠٦ م وبرأسمال قدره (١٢٠٠٠٠٠٠) دينار.

٢ - الموجودات الثابتة :-

يتألف هذا البند مما يلي :

الكلفة				البند
الكلفة ٨/٣١	استبعاد	اضافات	رصيد ١/١	
١٥٤٨٠	-	١٥٤٨٠	-	الأثاث و الديكورات
٢٨٤	-	٢٨٤	-	الأجهزة الكهربائية
٤٤٠٨٦	-	٤٤٠٨٦	-	السجلات
٢١٧٠	=	٢١٧٠	=	كمبيوتر ولوازمه
٦٢٠٢٠	-	٦٢٠٢٠	-	المجموع

محاسبون قانونيون ومختصون

Public Accountants & Consultants

EXPER

اعلان شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

نبيذة مختصرة عن تأسيس الشركة :

لقد تم تأسيس شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية كشركة مساهمة عامة محدودة برأسمال قدره (12.000.000) اثني عشر مليون دينار أردني ، وبقيمة اسمية دينار واحد فقط للمهم (12.000.000) اثني عشر مليون سهم . وقد كان المؤسسون الرئيسيون هم :

- الدكتور عاطف عيسى .
- المهندسة ميسون ابو عوض .
- عمر عايش .
- الدكتور عبدالله المالكي .
- المهندس باسل الخولي .
- الدكتور محمد امين ابو شنب .
- الدكتور فدي العقاد .
- الدكتور عبدالله الديباس .
- المهندس عوني سليمان .
- المحاسي عبد الرزاق ابو العثم .
- المهندس باسم فراج .
- الدكتور يوسف أبو قياص .
- المهندس نسيب قعوار .

وقد كانت القرارات الرئيسية الناجمة عن اجتماع المؤسسين كالتالي :

- تأسيس شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة برأس المال المذكور أعلاه .
- انتخاب لجنة مؤسسين وهم :
- 1. الدكتور عاطف محمد احمد عيسى .
- 2. المهندس باسل سميح توفيق .
- 3. المهندسة ميسون شاكر شكرى ابو عوض .
- 4. المهندس عاين صبري شحادة بلوط .
- 5. المهندس معتصم اسماعيل ارحيمة .
- انتخاب الخبراء محاسبين قانونيين و مستشارون مدققين لحسابات الشركة لمرحلة التأسيس .

سجلت شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م لدى عطوفة مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (399) تاريخ 2006/4/13م وذلك استنادا لقانون الشركات رقم (22) لسنة 1997 وتعديلاته برأس مال مصرح به مقداره (12.000.000) اثني عشر مليون دينار أردني لا غير .

ستعمل الشركة في مجال شراء العقارات لأجل بيعها أو تأجيرها و استئجارها لأجل تأجيرها بما في ذلك تطوير الأراضي و بيعها و شراء الأراضي لأجل فرزها و بيعها لأجل اقامة و بناء المشاريع و المجمعات السكنية و بيعها بالكامل أو بالتجزئة و بناء المشاريع و المجمعات التجارية و بيعها بالكامل أو بالتجزئة و تأجير العقارات و ادارة المشاريع العقارية و ادارة العقارات و شراء و بيع العقارات السكنية و التجارية و اقامة و إنشاء المباني و المجمعات و الشقق السكنية و التجارية و بيعها أو تأجيرها بدون فوائد .

غايات الشركة

إن الغايات الأساسية للشركة هي الاستثمار في المجال العقاري بشكل عام وتشمل ما يلي :

- 1- الحصول على التراخيص اللازمة لممارسة نشاطها من قبل أي جهة رسمية أو حكومية أو غيرها كلما تطلب نشاطها الحصول على تلك التراخيص .
- 2- أن تباع و تشتري و تستأجر و تبادل و توجر مباشرة و/أو بطريق التأجير التمويلي و ترهن و تفك الرهن أو تقتني بأية صورة أخرى أية أموال منقولة أو غير منقولة أو أية حقوق أو امتيازات تراها لازمة لغايات الشركة بما في ذلك أية اراض أو أبنية أو آلات أو معامل أو وسائل نقل أو بضائع و أن تنشئ و تقيم و تنصرف و تجري التغييرات في الأبنية أو الاشغال حيثما يكون ضروريا أو ملائما لغايات الشركة حسب القوانين و الأنظمة المرعية .
- 3- استثمار و توظيف أموال الشركة الفانضة عن حاجاتها أو تنصرف بها بالشكل التي تراه مناسباً و بما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين و الأنظمة المرعية بما يشمل الاستثمار في الأوراق المالية و الاستثمار في حصص رؤوس أموال الشركات ذات المسؤولية المحدودة و الشركات المساهمة الخصوصية ، ولها أن تستثمر أموالها في الودائع و المحافظ الاستثمارية .
- 4- تملك الشركات و المشاريع ، بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات و وفقاً لأحكام القوانين و الأنظمة السارية المفعول و / أو تأسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص و الموافقات الرسمية اللازمة .

- 5- للشركة أن تتعاقد مع أي شركة أخرى أو أي مؤسسة أو أن تندمج بها بما يخدم غاياتها و لها الانتلاف مع أي شركة أخرى و لها تأسيس شركات تابعة وفقاً لأحكام القوانين و الأنظمة و التعليمات ذات العلاقة .
 - 6- للشركة تملك المنقولات المادية و المعنوية بما في ذلك و دون حصر العلامات التجارية و براءات الاختراع و حقوق الامتياز و حقوق الملكية الفكرية و بيعها و استئجارها و تاجيرها و التصرف بها .
 - 7- للشركة أن تفترض من المصادر المحلية ، أو من المصادر الخارجية ، و بأسلوب الاقتراض المباشر أو بموجب تسهيلات أو سندات أو اسناد تصدرها وفق القوانين و الأنظمة النافذة وذلك لتمويل عملياتها و نشاطاتها .
 - 8- ممارسة نشاطات الاستيراد و التصدير بما يخدم غاياتها و يعظم إيراداتها .
 - 9- القيام بأية أعمال أخرى تراها الشركة ضرورية لتحقيق غاياتها و أهدافها .
- علاقة شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مع الشركات الأخرى:**
لا يوجد علاقات عمل مع الشركات الأخرى .

وصف للاوراق المالية المصدرة من قبل الشركة :

قامت الشركة بإصدار (12,000,000) اثنا عشر مليون سهم مقسمة إلى (12,000,000) اثني عشر مليون دينار. حيث تم الاكتتاب من قبل المؤسسين بما مقداره (7,886,821 سهم) فقط سبع مليون وثمانمائة وستة وثمانون ألف و وثمانمائة واحد وعشرون سهم قيمتها (7,886,821) فقط سبع مليون وثمانمائة وستة وثمانون ألف و وثمانمائة واحد وعشرون دينار وتم عرض أسهم للاكتتاب العام مقداره (4,113,179 سهم) فقط أربعة ملايين ومائة وثلاثة عشر الف ومائة وتسع وسبعون سهم بقيمة اسمية دينار واحد / سهم وبدون علاوة إصدار أي بقيمة اجمالية 4,113,179 سهم) فقط أربعة ملايين ومائة وثلاثة عشر الف ومائة وتسع وسبعون دينار أردني.

الخطة المستقبلية:

- 1- الاستمرار في تنمية وتطوير المحفظة العقارية بحيث تشمل على أراضي ذات استثمار طويل الأجل وأراضي ذات استثمار قصير الأجل تمكن الشركة من تحقيق عوائد مناسبة ضمن خطة للتبويب والتصنيف إلى أراضي للاستثمار و التطوير و أراضي للمتاجرة .
- 2- الدخول بشراكات مع شركاء استراتيجيين مما يمكن الشركة من إقامة وتنفيذ مشاريع كبيرة ذات مردود مناسب .
- 3- زيادة رأسمال الشركة لتأمين السيولة الكافية للمباشرة بتطوير وتنفيذ مشاريع البنية التحتية لثلاثة مشاريع رئيسية على الأقل من ضمنها مشروع طارق + مشروع السلط ومشروع آخر .
- 4- انتقائية المحافظة على الاستثمار لدى بورصة عمان في أسهم شركات يتميز اداؤها بالثبات والمردود الجيد .

الميزانية العامة المتوقعة

كما في 31 كانون أول،						الميزانية العمومية المتوقعة (ألف دينار أردني)
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	الميزانية الافتتاحية	
الموجودات المتداولة						
7.773	5.604	4.026	2.847	1.863	6.098	النقد في الصندوق ولدى البنوك
2.415	2.100	1.800	1.500	1.200	-	استثمارات محتفظ بها للمتاجرة- أسهم
13.428	11.989	10.610	9.558	8.611	5.741	استثمارات محتفظ بها للمتاجرة- أراضي
23,616	19,693	16,436	13,906	11,674	11,839	مجموع الموجودات المتداولة
موجودات غير متداولة						
1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	-	استثمار في أسهم و حصص شركات خيفة
-	-	-	-	-	161	مصاريف ما قبل التأسيس بالصافي
62	52	57	60	73	-	موجودات ثابتة بالصافي
25,478	21,545	18,293	15,766	13,547	12,000	إجمالي الموجودات
المطلوبات						
-	-	-	-	-	-	بنوك دائنة
-	-	-	-	-	-	إجمالي المطلوبات
حقوق المساهمين						
12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	رأس المال المدفوع
1,649	1,146	734	414	168	10%	احتياطي اجباري
1,649	1,146	734	414	168	20%	احتياطي اختياري
755	618	480	368	-	-	أرباح مقترح توزيعها
9,424	6,635	4,346	2,571	1,210	-	أرباح مدورة
25,478	21,545	18,293	15,766	13,547	12,000	صافي حقوق المساهمين
25,478	21,545	18,293	15,766	13,547	12,000	إجمالي المطلوبات وصافي حقوق المساهمين

بيان الدخل المتوقع

بيان الدخل المتوقع (ألف دينار أردني)					للفترة المنتهية في 31 كانون الأول
السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
2,160	2,799	3,580	4,544	5,508	الإيرادات
(162)	(186)	(214)	(246)	(283)	المصاريف
(173)	(12)	(14)	(15)	(20)	الزرائب والأجور وتبعاتها
(141)	(147)	(154)	(161)	(169)	الاستهلاك والإطفاء
(303)	(334)	(368)	(407)	(452)	المصاريف التشغيلية الأخرى
1,684	2,453	3,198	4,122	5,036	مجموع المصاريف
(66)	(146)	(196)	(259)	(331)	صافي الربح قبل ضريبة الدخل والرسوم
1,618	2,307	3,002	3,862	4,705	ضريبة الدخل
(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	صافي الربح قبل الرسوم
(17)	(25)	(32)	(41)	(50)	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(17)	(25)	(32)	(41)	(50)	مستوفى رسوم الجامعات الأردنية
(12)	(14)	(18)	(23)	(28)	رسوم التعليم والتدريب المهني
1,547	2,219	2,895	3,732	4,551	مستوفى دعم التعليم والتدريب المهني التقني
168	245	320	412	504	صافي الربح
168	245	320	412	504	يوزع كما يلي :
-	368	480	618	755	إحتياطي إجباري
1,210	1,360	1,776	2,289	2,789	إحتياطي اختياري
					أرباح قابلة للتوزيع
					أرباح مدورة

بيانات التدفقات النقدية المتوقعة

بيان التدفق النقدي المتوقع (ألف دينار أردني)					للفترة المنتهية في 31 كانون الأول
السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
1,547	2,219	2,895	3,732	4,551	صافي الربح
12	12	14	15	20	التعديلات
161	-	-	-	-	الإستهلاك
					الإطفاءات
1,720	2,231	2,909	3,747	4,571	صافي التدفق النقدي من التشغيل قبل التغير في رأس المال
(1,200)	(300)	(300)	(300)	(315)	استثمارات محفظة بها للمتاجرة - أسهم
(2,870)	(947)	(1,051)	(1,379)	(1,439)	استثمارات محفظة بها للمتاجرة - أراضي
(2,350)	984	1,557	2,067	2,818	صافي التدفق النقدي من العمليات التشغيلية
(1,800)	-	-	-	-	التدفق النقدي من عمليات الاستثمار
(85)	-	(10)	(10)	(30)	استثمار في أسهم وحصة شركات حليفة
(1,885)	-	(10)	(10)	(30)	شراء موجودات ثابتة بالصافي
					صافي التدفق النقدي من عمليات الاستثمار
-	-	(368)	(480)	(618)	التدفق النقدي من عمليات التمويل
-	-	(368)	(480)	(618)	أرباح موزعة
(4,235)	984	1,179	1,577	2,169	صافي التدفق النقدي من عمليات التمويل
6,098	1,863	2,847	4,026	5,604	التغير في النقد
1,863	2,847	4,026	5,604	7,773	النقد في بداية الفترة
					النقد في نهاية الفترة

أسماء أعضاء مجلس الإدارة ورتب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا للأوراق المالية المملوكة من قبل أي منهم أو أقربائهم وعضوية أي منهم في مجالس إدارات الشركات الأخرى

الرقم	الاسم	المنصب	الأوراق المالية المملوكة
1	الدكتور عاطف محمد أحمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة	4,389,295
2	المهندس باسل سميج توفيق الخولي	نائب رئيس مجلس الإدارة	100,000
3	الدكتور عبد الله عبد المجيد أحمد المالكي	عضو	100,000
4	المهندسة ميسون شاكر شكري أبو عوض	عضو	4,389,295
5	المهندس عوني باير عيد السليمان	عضو	51,000

أسماء ورتب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا والأوراق المالية المملوكة من قبل أي منهم أو أقربائهم :

الرقم	الاسم	المنصب	الأوراق المالية المملوكة
1	الدكتور عاطف محمد أحمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة	4,389,295
2	شيثان محمود شامخ هنداوي	المدير المالي	لا يوجد

أسماء المساهمين الذين يمتلك كل منهم 5% من أسهم شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م فأكثر، وعدد ونسبة الأسهم التي يمتلكها كل منهم :

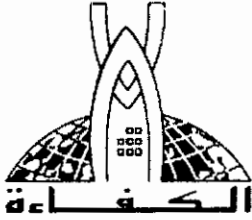
الرقم	الاسم	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة بالدينار	نسبة الملكية
1	الدكتور المهندس عاطف محمد أحمد عيسى	أردني	2,666,293	2,666,293	22.2%
2	المهندسة ميسون شاكر شكري أبو عوض	أردنية	1,023,601	1,023,601	8.5%

الميزانية الافتتاحية مراجعة من قبل المدقق :

فراغ

تقرير المراجعة

فراغ



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م.
High Performance Real Estate Investments Co., P.L.C.

PC Plaza center
Wafsi Al Tal St
3rd floor. Office no. 301
Tel.: +962 6 5639333
Fax.: +962 6 5639444

محضر اجتماع مجلس الإدارة الاول
المنعقد بتاريخ 23 / 8 / 2006

عقد مجلس إدارة الشركة المنتخب من الهيئة العامة التأسيسية في اجتماعها بتاريخ 23 / 8 / 2006م في تمام الساعة الواحدة ظهرا يوم الأربعاء الموافق 23 / 8 / 2006م بحضور السادة الأعضاء المنتخبين التالية اسمائهم:

- الدكتور عاطف محمد احمد عيسى .
- الدكتور عبد الله عبد المجيد أحمد المالكي .
- المهندس باسل سميح توفيق الخولي .
- المهندسة ميسون شاكر شكري أبو عوض .
- المهندس عوني باير عيد السليمان .

وبعد التداول في الأمور المدرجة على جدول اعمال الاجتماع ، قرر المجلس بالإجماع ما يلي :

- اولا : انتخاب الدكتور عاطف محمد احمد عيسى
- ثانيا : انتخاب المهندس باسل سميح توفيق الخولي
- ثالثا : تمت الموافقة على تعيين الدكتور عاطف محمد احمد عيسى كمدير عام للشركة .
- رابعا : وتم انتخاب لجنة تدقيق الشركة من المساهمين التالية اسمائهم :
 1. المهندس باسل سميح توفيق الخولي .
 2. المهندس معتصم اسماعيل اسحق ارحيمة .
 3. المهندسة ميسون شاكر شكري أبو عوض .
- خامسا : أن يكون المفوضين بالتوقيع نيابة عن الشركة في الأمور المالية والإدارية والقانونية والأخرى ، على النحو التالي :

- تفويض رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع منفردا في كافة الأمور المالية والإدارية والقانونية والأخرى ، وله الحق في تفويض من يراه للقيام ببعض أو كل هذه الصلاحيات .
- تفويض نائب الرئيس بالتوقيع مجتمعاً مع أي عضو آخر في المجلس في كافة الأمور المالية والإدارية والقانونية والأخرى.

وقد انتهى الاجتماع في تمام الساعة السادسة مساءً.

التواقيع :

نائب رئيس مجلس الإدارة
المهندس باسل سميح توفيق الخولي

رئيس مجلس الادارة
الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

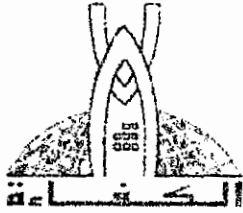
عضواً
الدكتور عبد الله عبد المجيد أحمد المالكي

عضواً
المهندسة ميسون شاكر شكري أبو عوض

عضواً
المهندس عوني باير عيد السليمان



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م.
High Performance Real Estate Investments Co., P.L.C.



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م.
High Performance Real Estate Investments Co., P.L.C.

PC Plaza center
Wadi Al Tai St.
3rd floor, Office no. 301
Tel: +962 6 5639333
Fax: +962 6 5639444

الترقيم : 5003/8/28
التاريخ : 2006/8/28

السادة : بورصة عمان المحترمين .

الموضوع : أسماء لجنة التدقيق لشركتنا .

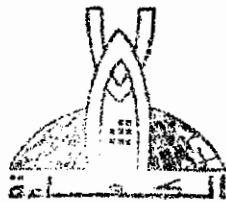
تحية واحتراما ،،،

استيفاء لمتطلبات إدراج الأوراق المالية الخاصة بشركتنا في بورصة عمان ، نبين لكم أسماء لجنة التدقيق لشركتنا .

1. المهندس ياسل سميج توفيق الخولي رئيسا للجنة .
2. المهندس ميسون شاكر شكري أبو عوض عضوا .
3. المهندس عوني باير عيد سليمان عضوا .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة
د. عاطف عيسى



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م.
High Performance Real Estate Investments Co., P.L.C.

بورصة عمان
الدائرة الإدارية
الديوان
٢٨ آب ٢٠٠٦
الرقم المتسلسل ٣٤٣٩
رقم الملف ٣٤٣٩
الجهة المختصة

نشرة إصدار اسهم وفقاً لقانون الأوراق المالية رقم (76) لسنة 2002 والأنظمة والتعليمات
الصادرة بموجبه



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

المسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (399) بتاريخ 2006/4/13

وعنوانها: الطابق الثالث، مكتب 301، مجمع الحاسوب، بجانب مسجد الطباع، شارع وصفي التل،

ص.ب. (3778)، عمان (11953)، الأردن

هاتف: 5639333، فاكس: 5639444

رأس المال المصرح به	(12,000,000) إثنا عشر مليون دينار أردني.
رأسمال الشركة المدفوع	(7,886,821) سبعة ملايين وثمانمائة وستة وثمانين ألف وثمانمائة وواحد وعشرين دينار أردني، منها أسهم عينية بقيمة (5,740,828) دينار أردني وأسهم نقدية بقيمة (2,145,993) دينار أردني تم دفعها بالكامل.
نوع الأسهم	نقدية/عادية/إسمية.
القيمة الاسمية للسهم الواحد	دينار أردني واحد.
عدد الأسهم المعروضة	(4,113,179) أربعة ملايين ومائة وثلاثة عشر ألف ومائة وتسعة وسبعين سهم.
سعر الأسهم والقيمة الإجمالية	القيمة الاسمية للسهم الواحد دينار أردني واحد والقيمة الإجمالية للأسهم المعروضة للعرض العام/ الإصدار العام (4,113,179) أربعة ملايين ومائة وثلاثة عشر ألف ومائة وتسعة وسبعين دينار أردني.

رقم الإيداع لدى هيئة الأوراق المالية. (2006/6031/114/26) تاريخه 2006/4/23

تاريخ نفاذ النشرة 2006/6/22 بموجب قرار الهيئة (2006/367)

مدير الإصدار

أموال إنفست

شركة إدارة المحافظ والخدمات الإستثمارية للعملاء م.ع.م



بيان هام

للأهمية يرجى قراءة هذا البيان بتمعن من قبل كافة المستثمرين:

إن الهدف الرئيسي من إعداد هذه النشرة هو تقديم جميع المعلومات التي تساعد المستثمرين على إتخاذ القرار المناسب بشأن الإستثمار في الأسهم المعروضة. تتحمل الشركة المصدرة كامل المسؤولية فيما يتعلق بالمعلومات الواردة في هذه النشرة، وتؤكد عدم وجود معلومات أخرى يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضللة. على كل مستثمر أن يتفحص ويدرس بعناية ودقة نشرة الإصدار هذه ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الاسهم، آخذاً بعين الاعتبار كل الحقائق المبينة في ضوء أوضاعه الخاصة. لا تتحمل هيئة الأوراق المالية أي مسؤولية لعدم تضمين نشرة الإصدار أي معلومات أو بيانات ضرورية وهامة، أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة، وإنما يكون ذلك من مسؤولية الجهة التي تعدها.

المحتويات

5	الخلاصة	1
6	معلومات عن الأسهم المعروضة - نشرة إصدار أسهم	2
6	2.1 اسم الشركة المصدرة	
6	2.2 رأس المال المصرح به	
6	2.3 رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من قبل المؤسسين	
6	2.4 نوع الأسهم والقيمة الاسمية للسهم الواحد	
6	2.5 عدد الأسهم المعروضة للاكتتاب	
6	2.6 سعر الأسهم والقيمة الإجمالية لها	
6	2.7 نوع وخصائص الأسهم المصدرة والمكتتب بها من قبل	
6	2.8 نوع وقيمة وخصائص أي أدوات مالية أخرى تم إصدارها والاكتتاب بها	
7	2.9 عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية الأخرى التي ستصدرها الشركة بوقت متزامن مع هذا الإصدار	
7	2.10 الموافقة على تسجيل الشركة	
8	3 شروط وإجراءات الاكتتاب	3
8	3.1 أسلوب عرض الأسهم	
8	3.2 تقديم طلبات الاكتتاب	
8	3.3 مكان الاكتتاب	
8	3.4 مدة الاكتتاب	
8	3.5 قبول أو رفض طلب الاكتتاب	
9	3.6 الشروط التي يخضع لها قبول الاكتتاب	
9	أسلوب وتاريخ إعادة الأموال الفائضة في حال التخصيص أو رفض الطلب	
10	3.7 عدم تغطية الأسهم المعروضة بالكامل	
10	3.8 الحصول على نشرة الإصدار	
10	3.9 الحد الأدنى للاكتتاب	
10	3.10 كشف المكتتبين وإعلام هيئة الأوراق المالية	
10	3.11 النسبة المخصصة لمساهمي الشركة	
10	3.12 النسبة المخصصة لمساهمين استراتيجيين	
10	3.13 تاريخ مشاركة الأسهم بالأرباح	
11	4 تسجيل الشركة وغاياتها	4
11	4.1 تسجيل الشركة	
11	4.2 غايات الشركة المصدرة الرئيسية	
11	4.3 غايات الشركة المصدرة المكملة	
13	5 حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الأسهم	5
13	5.1 حقوق ومسؤوليات المساهم	
14	5.2 التقارير المرسلة للمساهمين	
15	5.3 نقل ملكية الأسهم	
17	6 الغاية من الإصدار وكيفية استغلال حصيلته	6
18	7 وصف الشركة المصدرة	7
18	7.1 لمحة عن نشاطات الشركة	
18	7.2 مصادر وتواجد المواد الخام	
18	7.3 الإمتيازات أو براءات الاختراع أو العلامات التجارية	
18	7.4 درجة اعتماد الشركة المصدرة على مزودين و/أو عملاء	
18	7.5 الوضع التنافسي للشركة والحجم التقديري لنشاطها قياساً بمنافسيها	
18	7.6 مزايا قانون تشجيع الاستثمار	
19	7.7 علاقة الشركة المصدرة بالشركات (الأم أو الحليفة أو الشقيقة)	
19	7.8 اعتبارات بيئية	
19	7.9 مخاطر الاستثمار في الأسهم المعروضة	
22	8 وصف الشركات التابعة	8
23	9 مصادر تمويل الشركة المصدرة	9
23	9.1 وصف للمقدمات العينية	
25	10 الجدوى الاقتصادية وخطة العمل المستقبلية	10
25	10.1 خطط الشركة المستقبلية وافتراساتها الأساسية للتشغيل	
26	10.2 طبيعة نشاط الشركة	
26	10.3 البيانات المالية المتوقعة	
34	11 إدارة الشركة المصدرة	11
34	11.1 مجلس الإدارة والنصاب المؤهل للعضوية	

34	واجبات ومسؤوليات مجلس الإدارة	11.2
36	المزايا والمخصصات التي ستمنح لأعضاء مجلس الإدارة	11.3
37	عدد المؤسسين وتوزيع ملكية أسهم الشركة المصدرة	12
41	مستشارو الشركة المصدرة القانونيون	13
41	مدقق حسابات الشركة المصدرة	14
41	معدّي نشرة الإصدار	15

1 الخلاصة

إسم الشركة المصدرة	شركة الكفاءة للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة.
مدير الإصدار	أموال إنفست- شركة إدارة المحافظ والخدمات الإستثمارية للعملاء م.ع.م
رأسمال الشركة المصدرة	يبلغ رأسمال الشركة المصرح به إثنا عشر مليون دينار أردني (12,000,000)، كما يبلغ رأسمالها المكتتب به/ المدفوع من قبل المؤسسين سبعة ملايين وثمانمائة وستة وثمانين ألف وثمانمائة وواحد وعشرين دينار أردني (7,886,821)، منها أسهم عينية بقيمة (5,740,828) دينار أردني وأسهم نقدية بقيمة (2,145,993) دينار أردني تم دفعها بالكامل.
نوع الإصدار	إصدار عام.
نوع الأسهم المعروضة	أسهم نقدية/ عادية/ إسمية.
عدد الأسهم المعروضة	(4,113,179) أربعة ملايين ومائة وثلاثة عشر ألف ومائة وتسعة وسبعين سهم.
سعر الإصدار	بالقيمة الإسمية، البالغة دينار أردني واحد للسهم الواحد وهو السعر الذي سيدفعه المكتتب للسهم الواحد.
القيمة الإجمالية للإصدار	(4,113,179) أربعة ملايين ومائة وثلاثة عشر ألف ومائة وتسعة وسبعين دينار أردني.
نوع وخصائص الأسهم	أسهم عادية متساوية في الحقوق والواجبات دون تمييز بينها وبقيمة إسمية مقدارها دينار أردني واحد للسهم الواحد.
نشاطات الشركة	تتلخص غايات الشركة المصدرة على الإستثمار في المجال العقاري بشكل عام وتشمل القيام بأعمال ونشاطات شراء العقارات لأجل بيعها أو تأجيرها وإستئجارها لأجل تأجيرها بما في ذلك تطوير الأراضي وبيعها وشراء الأراضي لأجل فرزها وبيعها لأجل إقامة وبناء المشاريع والمجمعات السكنية وبيعها بالكامل أو بالتجزئة وبناء المشاريع والمجمعات التجارية وبيعها بالكامل أو بالتجزئة وتأجير العقارات وإدارة المشاريع العقارية وإدارة العقارات وشراء وبيع العقارات السكنية والتجارية.
استغلال حصيلة الإصدار	سيتم إستغلال حصيلة الإصدار في تغطية الجزء غير المكتتب به من رأسمال الشركة المصرح به، حيث أن هذا الغرض هو الأول منذ تسجيل الشركة. وستقوم الشركة بإستغلال صافي حصيلة هذا الإصدار، بالإضافة إلى رأس المال المدفوع من قبل المؤسسين لتمويل نشاطاتها الإستثمارية في جميع أوجه الإستثمار المتاحة وتحقيق غاياتها، وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي.
الموافقة على الإصدار	وافق معالي وزير الصناعة والتجارة على تسجيل الشركة المصدرة بتاريخ 2006/4/13. كما وقد وافقت هيئة الأوراق المالية على إصدار هذه الأسهم بتاريخ 2006/6/22 بموجب قرار رقم (2006/367).

2 معلومات عن الأسهم المعروضة- نشرة إصدار أسهم

2.1 إسم الشركة المصدرة

شركة الكفاءة للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة.

2.2 رأس المال المصرح به

إن رأس المال المصرح به للشركة يبلغ (12,000,000) إثنا عشر مليون دينار أردني مقسم إلى (12,000,000) إثنا عشر مليون سهم بالقيمة الاسمية دينار واحد للسهم.

2.3 رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من قبل المؤسسين

سبعة ملايين وثمانمائة وستة وثمانين ألف وثمانمائة وواحد وعشرين سهم (7,886,821) وقيمتها الاسمية الاجمالية سبعة ملايين وثمانمائة وستة وثمانين ألف وثمانمائة وواحد وعشرين دينار أردني (7,886,821). كما ويجدر بالذكر أن (5,740,828) خمسة ملايين وسبعمائة وأربعون ألف وثمانمئة وثمانية وعشرون دينار أردني من رأسمال الشركة المصدرة المكتتب به والمدفوع من قبل المؤسسين هي أسهم عينية مقابل أراضي تم تقييمها من قبل خبراء مختصين بالإضافة إلى لجنة تقييم في وزارة الصناعة والتجارة (أنظر البند 9.1)، أما المبلغ المتبقي والبالغ (2,145,993) مليونين ومائة وخمسة وأربعون ألف وتسعمائة وثلاثة وتسعون دينار أردني فقد تم دفعه نقداً من قبل المؤسسين.

2.4 نوع الأسهم والقيمة الاسمية للسهم الواحد

إن الأسهم المعروضة عن طريق العرض العام/الإصدار العام بموجب هذه النشرة هي أسهم نقدية/عادية/اسمية متساوية في الحقوق والواجبات دون التمييز بينها بقيمة إسمية مقدارها دينار أردني واحد للسهم الواحد، غير قابلة للتجزئة.

2.5 عدد الأسهم المعروضة للاكتتاب

إن عدد الأسهم المعروضة عن طريق العرض العام/الإصدار العام بموجب هذه النشرة هو (4,113,179) أربعة ملايين ومائة وثلاثة عشر ألف ومائة وتسعة وسبعين سهم.

2.6 سعر الأسهم والقيمة الإجمالية لها

إن عرض الأسهم عن طريق العرض العام/الإصدار العام بموجب هذه النشرة سيتم بالقيمة الاسمية للأسهم (دينار أردني واحد)، وتبلغ القيمة الاسمية الاجمالية (4,113,179) أربعة ملايين ومائة وثلاثة عشر ألف ومائة وتسعة وسبعين دينار أردني.

2.7 نوع وخصائص الأسهم المصدرة والمكتتب بها من قبل

لا يوجد.

2.8 نوع وقيمة وخصائص أي ادوات مالية أخرى تم إصدارها والاكتتاب بها

لا يوجد.

2.9 عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية الأخرى التي ستصدرها الشركة بوقت متزامن مع هذا الإصدار

لا يوجد أوراق مالية أخرى ستصدرها الشركة بوقت متزامن مع هذا الإصدار.

2.10 الموافقة على تسجيل الشركة

سجلت الشركة المصدرة بتاريخ 2006/4/13 لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (399)، برأسمال مصرح مقداره (12.000) إثنا عشرة مليون دينار أردني/ سهم ومكتتب به ومدفوع قدره (7.886) سبعة ملايين وثمانمائة وستة وثمانين ألف وثمانمائة وواحد وعشرين دينار أردني/ سهم.

وقد وافقت هيئة الأوراق المالية على إصدار هذه الأسهم بتاريخ 2006/6/22 بموجب قرار رقم (2006/367).

3 شروط وإجراءات الإكتتاب

3.1 أسلوب عرض الأسهم

سيتم عرض الأسهم المصدرة بموجب هذه النشرة عن طريق الإصدار العام. وسيتم الإعلان عن عرض الأسهم، بعد الموافقة على نشرة الإصدار من قبل هيئة الأوراق المالية، في صحيفتين يوميتين مرتين على الأقل، وذلك قبل مدة لا تقل عن (7) أيام من التاريخ المحدد لبدء الإكتتاب.

3.2 تقديم طلبات الإكتتاب

- أ- يقدم طلب الإكتتاب على النموذج المعد من قبل الشركة والمرفق بهذه النشرة وذلك من خلال تعبئة هذا النموذج كاملاً مرفقاً به وثائق إثبات الشخصية ويسلم مع قيمة الأسهم المكتتب بها إلى أي من فروع بنك الإسكان للتجارة والتمويل في المملكة.
- ب- يحتفظ المكتتب بإيصال الدفع بعد ختمه وتوقيعه من قبل البنك الذي تم الإكتتاب بواسطته وذلك لحين استكمال إجراءات تسجيل إكتتابه بأسهم الشركة وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات النافذة ووفقاً للنظام الأساسي للشركة.
- ج- إن الإكتتاب بأسهم الشركة يعني إقرار المكتتب بنظام الشركة الأساسي وعقد تأسيسها وأحكام وشروط نشرة الإصدار هذه.

3.3 مكان الإكتتاب

يجري الإكتتاب داخل المملكة الأردنية الهاشمية لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل بكافة فروعها العاملة في المملكة وفق النماذج المعدة لذلك وبعد الحصول على نشرة الإصدار وعقد التأسيس والنظام الأساسي والإطلاع عليها.

3.4 مدة الإكتتاب

يبدأ العرض العام إعتباراً من تاريخ موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على تسجيل أسهم الشركة المصدرة ولمدة 90 يوماً. إن مدة الإكتتاب بالأسهم المعروضة (14) يوماً تبدأ بعد 15 يوماً من تاريخ موافقة هيئة المفوضين وبدء العرض العام، أي إعتباراً من صباح يوم الأحد الموافق 2006/7/9 وتنتهي مساء يوم الأحد الموافق 2006/7/23. ويحق للشركة المصدرة تمديد فترة الإكتتاب بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية في حال لم يتم تغطية الأسهم المطروحة بالكامل. كما يحق للشركة المصدرة تغطية الأسهم التي لم يتم تغطيتها من قبل المؤسسين بعد إنقضاء 3 أيام على إغلاق باب الإكتتاب أو عن طريق إعادة عرضها للإصدار العام وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية بهذا الخصوص.

3.5 قبول أو رفض طلب الإكتتاب

- يقبل طلب الإكتتاب إذا استوفى الشروط التالية مجتمعة، ويرفض إذا تخلف أي منها:
- أ- أن يقوم المكتتب بتعبئة كافة بيانات طلب الإكتتاب بشكل واضح ودقيق.
 - ب- أن لا يقل المبلغ المكتتب به عن (250) مئتان وخمسون ديناراً أردنياً، أي القيمة الاسمية لـ (250) مئتان وخمسون سهماً على الأقل، ولا يجوز الإكتتاب بأجزاء من السهم.
 - ج- أن يدفع المكتتب كامل القيمة الاسمية للأسهم التي إكتتب بها، ويتم دفع هذه القيمة بالدينار الأردني، أو بأي عملة أجنبية أخرى بما يعادل قيمة الأسهم المكتتب بها حسب أسعار الصرف السائدة في حينه،

ويجوز دفع هذه القيمة إما نقداً، أو بواسطة شيك مدير، بتاريخ حق لا يتجاوز نهاية فترة الإكتتاب المحددة كحد أقصى، لحساب شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة، رقم (119/025000/01/01) لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل.

- د- أن لا يستخدم المكتتب أكثر من طلب واحد للإكتتاب، وفي حال تم الإكتتاب بأكثر من طلب، سيتم معاملتها كطلب واحد.
- هـ- لا يجوز لأكثر من شخص واحد الإشتراك في الطلب الواحد للإكتتاب بالأسهم وذلك تحت طائلة بطلان الإكتتاب.

3.6 الشروط التي يخضع لها قبول الإكتتاب

- أ- إن توقيع طلب الإكتتاب معبئاً حسب الأصول، مستوفياً للشروط القانونية المعمول بها، وتسليمه مع كامل قيمة الأسهم المكتتب بها إلى أي من فروع بنك الإسكان للتجارة والتمويل يعتبر إقراراً من المكتتب بموافقته وقبوله للشروط الواردة في هذه النشرة، علماً بأن الإكتتاب ودفع القيمة بالكامل لا يعني تخصيص هذه الأسهم المكتتب بها بالكامل للمكتتب، وإنما يتم ذلك بعد إقفال باب الإكتتاب وإجراء عملية التخصيص إذا زاد حجم الإكتتابات على قيمة الأسهم المعروضة، وذلك وفقاً لأحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية والتعليمات الصادرة بموجبه، حيث تقوم الشركة المصدرة، بإجراء عملية التخصيص، وإعلام المكتتبين بعدد الأسهم التي تم تخصيصها لكل منهم وقيمتها الإجمالية.
- ب- يحق للشركة و/أو للبنك الذي تم الإكتتاب بواسطته رفض طلب الإكتتاب الذي لم يستوف الشروط المبينة في البند (3.5) أعلاه، وليس للمكتتب في هذه الحالة مطالبة الشركة المصدرة بأي عطل أو ضرر.
- ج- يحظر الإكتتاب الوهمي أو بأسماء وهمية وذلك تحت طائلة بطلان الإكتتاب وعلى المكتتب أن يقدم للبنك الذي تم الإكتتاب بواسطته الوثائق اللازمة لإثبات الشخصية.
- د- يحظر على مؤسسي الشركة الإكتتاب بالأسهم المعروضة للعرض العام أثناء مدة الإكتتاب ولكن يجوز لهم تغطية ما تبقى من الأسهم بعد إنقضاء ثلاثة أيام على إغلاق باب الإكتتاب.
- هـ- يخضع إكتتاب الأشخاص غير الأردنيين لنصوص قانون الاستثمار والأنظمة الصادرة بموجبه.

أسلوب وتاريخ إعادة الأموال الفائضة في حال التخصيص أو رفض الطلب

- أ- في حالة زيادة عدد الأسهم المكتتب بها عن عدد الأسهم المعروضة للإكتتاب ستقوم الشركة بتخصيص الأسهم المعروضة للمكتتبين كل بنسبة ما إكتتب به بعد توزيع الحد الأدنى عليهم بالتساوي.
- ب- ستقوم الشركة بإعادة المبالغ الفائضة في حالة التخصيص أو رفض طلب الإكتتاب خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إغلاق الإكتتاب أو قرار تخصيص الأسهم أيهما أسبق. وإذا تخلفت الشركة عن ذلك لأي سبب من الأسباب فيترتب لكل من المستحقين لتلك المبالغ فائدة عليها تحسب من بداية الشهر التالي مباشرة لمدة الثلاثين يوماً المنصوص عليها في هذه الفقرة وبمعدل أعلى سعر للفائدة السائد بين البنوك الأردنية على الودائع لأجل خلال ذلك الشهر. وفي جميع الأحوال ستقوم الشركة بإعادة المبالغ الزائدة مع فوائدها إلى المكتتبين خلال مدة ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ إغلاق الإكتتاب.

3.7 عدم تغطية الأسهم المعروضة بالكامل

إذا لم يتم تغطية كامل الأسهم المعروضة للإكتتاب خلال مدة الإكتتاب يجوز للشركة الإكتفاء بالأسهم التي تم الإكتتاب بها أو تغطيتها وفقاً لما يراه مجلس الإدارة مناسباً وحسب ما تقتضيه مصلحة الشركة وبالقائمة التي يحددها مجلس الإدارة بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية على ذلك. وإذا كانت التغطية ستم من خلال الإصدار العام ستقوم الشركة بإعداد نشرة إصدار معدلة توافق عليها هيئة الأوراق المالية.

3.8 الحصول على نشرة الإصدار

يتم الحصول على نشرة الإصدار وطلب الإكتتاب وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة من خلال مكاتب شركة أموال إنفست وبنك الإسكان للتجارة والتمويل وفروعه في المملكة. وعلى المكتب التقيد ببيانات طلب الإكتتاب وتعبئة الطلب وتوقيعه أمام الموظف المختص لدى البنك. وسيقوم البنك بالتأكد من صحة عملية الإكتتاب وأهلية المكتب وفقاً للوثائق الرسمية التي يقدمها المكتب.

3.9 الحد الأدنى للإكتتاب

يكون الحد الأدنى لعدد الأسهم في طلب الإكتتاب الواحد (250) مئتان وخمسون سهماً بقيمة إسمية إجمالية مقدارها (250) مئتان وخمسون دينار أردني ولا يجوز الإكتتاب بأقل من هذا الحد.

3.10 كشوف المكتتبين وإعلام هيئة الأوراق المالية

ستقوم الشركة بإعداد كشوف بأسماء المكتتبين بالأسهم وقيمة إكتتاباتهم والتخصيص وكذلك عدد الأسهم التي يمتلكها كل من المؤسسين في الشركة ويتم تزويد مراقب عام الشركات بها خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إغلاق الإكتتاب. كما ستقوم الشركة بإعلام هيئة الأوراق المالية خطياً بعدد الأسهم التي تم تغطيتها وقيمتها وفئات توزيعها وذلك فور الانتهاء من كافة إجراءات إصدار الأسهم وتخصيصها، كما ستقوم بالإعلان عن ذلك من خلال صحيفة يومية واحدة على الأقل حال الإنتهاء من كافة إجراءات الإكتتاب بالأسهم المعروضة وتخصيصها.

3.11 النسبة المخصصة لمساهمي الشركة

وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من المادة (99) من قانون الشركات للعام رقم (22) لسنة 1997 وتعديلاته، قام المؤسسون بالإكتتاب بما نسبته 65.7% من أسهم الشركة المصدرة، بحيث سيتم تغطية النسبة المتبقية (34.3%) من رأس مال الشركة من خلال العرض العام هذا، تماشياً مع أحكام المادة المشار إليها.

3.12 النسبة المخصصة لمساهمين استراتيجيين

لا يوجد هناك أي نسبة من الأسهم المعروضة مخصصة لمساهمين استراتيجيين.

3.13 تاريخ مشاركة الأسهم بالأرباح

ستشارك الأسهم المعروضة للإكتتاب بالأرباح وفقاً لأحكام قانون الشركات.

4 تسجيل الشركة وغاياتها

4.1 تسجيل الشركة

سجلت شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م لدى مراقب عام الشركات برأس مال قدره (12,000,000) إثنا عشر مليون دينار أردني في وزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية الهاشمية تحت الرقم (399) بتاريخ 2006/4/13 وذلك بالإستناد 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

إن الغايات الأساسية للشركة هي الإستثمار في المجال العقاري بشكل عام وتشمل ما يلي:

- أ- تشمل غايات الشركة القيام بأعمال ونشاطات شراء العقارات لأجل بيعها أو تأجيرها وإستئجارها لأجل تأجيرها بما في ذلك تطوير الأراضي وبيعها وشراء الأراضي لأجل فرزها وبيعها لأجل إقامة وبناء المشاريع والمجمعات السكنية وبيعها بالكامل أو بالتجزئة وبناء المشاريع والمجمعات التجارية وبيعها بالكامل أو بالتجزئة وتأجير العقارات وإدارة المشاريع العقارية وإدارة العقارات وشراء وبيع العقارات السكنية والتجارية.
- ب- إقامة وإنشاء المباني والمجمعات السكنية والتجارية وبيعها أو تأجيرها بدون فوائد.

4.3 غايات الشركة المصدرة المكملة

- أ- الحصول على التراخيص اللازمة لممارسة نشاطها من قبل أي جهة رسمية أو حكومية أو غيرها كلما تتطلب نشاطها الحصول على تلك التراخيص.
- ب- أن تبيع وتشترى وتستأجر وتبادل وتؤجر مباشرة و/أو بطريقة التأجير التمويلي وترهن وتنفك الرهن أو تقتني بأية صورة أخرى أية أموال منقولة أو غير منقولة أو أية حقوق أو إمتيازات تراها لازمة لغايات الشركة بما في ذلك أية أراض أو ابنية أو آلات أو معامل أو وسائل نقل أو بضائع وأن تنشئ وتقيم وتتصرف وتجري التغييرات في الأبنية أو الأشغال حيثما يكون ضرورياً أو ملائماً لغايات الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- ج- إستثمار وتوظيف أموال الشركة الفائضة عن حاجاتها أو التصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية بما يشمل الإستثمار في الأوراق المالية والإستثمار في حصص رؤوس أموال الشركات ذات المسؤولية المحدودة والشركات المساهمة الخصوصية، ولها أن تستثمر أموالها في الودائع والمحافظ الإستثمارية.
- د- تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة السارية المفعول و/أو تأسيس مثل هذه المشاريع بعد إستخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة.
- هـ- للشركة أن تتعاقد مع أي شركة أخرى أو مؤسسة أو أن تندمج بها بما يخدم غاياتها ولها الإنتلاف مع أي شركة أخرى ولها تأسيس شركات تابعة وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.
- و- للشركة تملك المنقولات المادية والمعنوية بما في ذلك ودون حصر العلامات التجارية وبراءات الإختراع وحقوق الإمتياز وحقوق الملكية الفكرية وبيعها وإستئجارها وتأجيرها والتصرف بها.

ز- للشركة أن تقترض من المصادر المحلية أو من المصادر الخارجية وبأسلوب الإقتراض المباشر أو بموجب تسهيلات أو سندات أو أسناد تصدرها وفق القوانين والأنظمة النافذة وذلك لتمويل عملياتها ونشاطاتها.

ح- ممارسة نشاطات الإستيراد والتصدير بما يخدم غاياتها ويعظم إيراداتها.

ط- القيام بأية أعمال أخرى تراها الشركة ضرورية لتحقيق غاياتها وأهدافها.

5 حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الأسهم

5.1 حقوق ومسؤوليات المساهم

أ- إن مسؤولية المساهم محدودة بقيمة الأسهم التي يملكها في رأسمال الشركة وتكون الذمة المالية للشركة مستقلة عن الذمة المالية لكل مساهم وتكون الشركة بموجوداتها المنقولة وغير المنقولة مسؤولة عن الديون والالتزامات المترتبة عليها.

ب- يحق لكل مساهم مسجل في سجلات الشركة قبل ثلاثة أيام من الموعد المحدد لأي إجتماع من إجتماعات الهيئة العامة العادية وغير العادية حضور الإجتماع ومناقشة الأمور المعروضة على جدول أعمال الإجتماع والتصويت على القرارات التي تتخذها الهيئة العامة بعدد من الأصوات يساوي عدد الأسهم التي يملكها في رأسمال الشركة. ويحق لكل مساهم توكيل مساهم آخر حضور أي إجتماع تعقده الهيئة العامة بالنيابة عنه بموجب وكالة خطية على القسيمة التي تعدها الشركة لهذا الغرض على أن تودع القسيمة في مركز الشركة قبل ثلاثة أيام على الأقل من التاريخ المحدد لإجتماع الهيئة العامة. كما يجوز للمساهم توكيل أي شخص آخر من غير المساهمين لحضور هذه الإجتماعات والتصويت نيابة عنه بموجب وكالة عدلية. وتكون الوكالة صالحة لحضور الوكيل لأي إجتماع آخر يؤجل إليه إجتماع الهيئة العامة. كما يكون حضور ولي أو وصي أو كيل المساهم أو ممثل الشخص الاعتباري المساهم في الشركة بمثابة حضور قانوني للمساهم الأصيل في أي إجتماع تعقده الهيئة العامة ولو كان ذلك الولي أو الوصي أو ممثل الشخص الاعتباري غير مساهم في الشركة. وتختص الهيئة العامة في إجتماعها العادي بمناقشة الأمور التالية واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها:

1. تلاوة وقائع الإجتماع العادي السابق للهيئة العامة.
2. تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية والخطة المستقبلية لها.
3. تقرير مدققي حسابات الشركة عن ميزانيتها وحساباتها الختامية الأخرى وأوضاعها المالية.
4. الميزانية السنوية وحساب الأرباح والخسائر وتحديد الأرباح التي يقترح مجلس الإدارة توزيعها بما في ذلك الإحتياطيات والمخصصات التي نص القانون ونظام الشركة على اقتطاعها.
5. إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة.
6. إنتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدها.
7. اقتراحات الاستدانة والرهن وإعادة الكفالات وكفالة التزامات الشركات التابعة أو الحليفة للشركة إذا اقتضى ذلك نظام الشركة.
8. أي موضوع آخر أدرجه مجلس الإدارة في جدول أعمال الإجتماع.
9. أي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها في جدول أعمال الإجتماع ويدخل في نطاق أعمال الإجتماع العادي للهيئة العامة على أن يقتزن إدراج هذا الإقتراح في جدول الأعمال بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الإجتماع.
10. وتختص الهيئة العامة في إجتماعاتها غير العادية بمناقشة الأمور التالية واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها:

- ✓ تعديل عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي.
- ✓ دمج الشركة أو اندماجها.
- ✓ تصفية الشركة وفسخها.
- ✓ إقالة مجلس الإدارة أو رئيسه أو أحد أعضائه.
- ✓ بيع الشركة أو تملك شركة أخرى كلياً.
- ✓ زيادة رأسمال الشركة المصرح به أو تخفيض رأس المال.
- ✓ إصدار أسناد القرض القابلة للتحويل إلى أسهم.
- ✓ تمليك العاملين في الشركة لأسهم في رأسمالها.
- ✓ شراء الشركة لأسهمها وبيع تلك الأسهم وفقاً لأحكام قانون الشركات والتشريعات النافذة ذات العلاقة.

ج- ينشأ حق المساهم في الأرباح السنوية للشركة بصور قرار الهيئة العامة باعتمادها وتوزيعها. ويكون الحق باستيفاء الربح تجاه الشركة لمالك السهم بتاريخ إجتماع الهيئة العامة الذي تقرر فيه توزيع الأرباح. ويلتزم مجلس الإدارة بأن يعلن عن ذلك في صحيفتين يوميتين محليتين على الأقل وبوسائل الاعلام الأخرى خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ قرار الهيئة العامة. وتلتزم الشركة بدفع الأرباح التي تقرر توزيعها خلال (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إجتماع الهيئة العامة. وفي حال الإخلال بذلك تلتزم الشركة بدفع فائدة للمساهم بمعدل سعر الفائدة السائد على الودائع لأجل خلال فترة التأخير على أن لا تتجاوز مدة تأخير دفع الأرباح ستة أشهر من تاريخ استحقاقها.

د- إذا تم تصفية الشركة أو حلها ينقضى المساهم حصته من حصة التصفية (إن وجدت) بما يتناسب مع مساهمته في رأسمال الشركة وفقاً لأحكام وقواعد التصفية المنصوص عليها في قانون الشركات والتشريعات النافذة وذلك مع مراعاة أولويات الاستيفاء التي تتم وفقاً للترتيب التالي:

1. نفقات التصفية بما في ذلك أتعاب المصفي.
 2. المبالغ المستحقة للعاملين في الشركة.
 3. المبالغ المستحقة للخرينة العامة والبلديات.
 4. بدلات الايجار المستحقة لمالك أي عقار مؤجر للشركة.
 5. المبالغ الأخرى المستحقة حسب ترتيب امتيازاتها وفق القوانين المعمول بها.
- وعليه فإن حق المساهم في استيفاء حصته من حصة التصفية لن يتحقق إلا بعد دفع المبالغ المشار إليها وفقاً للترتيب المبين أعلاه.

5.2 التقارير المرسلة للمساهمين

أ- يتوجب على مجلس الإدارة أن يعد خلال مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية للشركة البيانات التالية:

1. الميزانية السنوية العامة للشركة وبيان الأرباح والخسائر وبيان التدفقات النقدية والإيضاحات حولها مقارنة مع السنة المالية السابقة مصدقة جميعها من مدققي حسابات الشركة.
2. التقرير السنوي عن أعمال الشركة خلال السنة الماضية وتوقعاتها المستقبلية للسنة القادمة.

- ب- ترسل جميع البيانات الواردة في الفقرة (أ) أعلاه مع تقرير مدققي الحسابات إلى كل مساهم بالبريد العادي مع الدعوة لإجتماع الهيئة العامة العادية بالبريد العادي وذلك قبل أربعة عشر يوماً على الأقل من التاريخ المقرر لعقد الإجتماع ويجوز تسليم الدعوة باليد للمساهم مقابل التوقيع بالاستلام.
- ج- يضع مجلس الإدارة قبل ثلاثة أيام على الأقل من الموعد المحدد لإجتماع الهيئة العامة للشركة في مركزها الرئيسي كشفاً لإطلاع المساهمين ويتم تزويد المراقب بنسخة منه ويتضمن هذا الكشف البيانات التالية:

1. جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة خلال السنة المالية من أجور وأتعاب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها.
 2. المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة كالسكن المجاني والسيارات وغير ذلك.
 3. المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية كنفقات السفر والانتقال داخل المملكة وخارجها.
 4. التبرعات التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية مفصلة والجهات التي دفعت لها.
 5. بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم ومدة عضويته.
- د- يعد مجلس الإدارة تقريراً كل ستة أشهر يبين فيه المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها. على أن يصدق التقرير من رئيس مجلس الإدارة ويزود مراقب الشركات بنسخة من التقرير خلال ستين يوماً من انتهاء الفترة.
- هـ- توجه الدعوة لإجتماع الهيئة العامة غير العادي إلى المساهمين بالبريد العادي قبل أربعة عشر يوماً من التاريخ المحدد للإجتماع أو تسلم باليد مقابل التوقيع بالاستلام وفي جميع الأحوال يجب أن تتضمن الدعوة جدول أعمال الإجتماع ونسخة من أي وثائق أو بيانات تتعلق بالأمور التي ستعرض على الهيئة العامة في إجتماعها غير العادي.

5.3 نقل ملكية الأسهم

بعد تسجيل الأوراق المالية المصدرة لدى هيئة الأوراق المالية وانتهاء إجراءات الإصدار العام والانضمام لعضوية مركز إيداع الأوراق المالية وإيداع الأسهم المصدرة لدى المركز ستقوم الشركة بتقديم طلب إدراج أسهمها في بورصة عمان. وبالنسبة للأوراق المالية المودعة لدى مركز الإيداع سيتم نقل ملكيتها في المركز ذاته إلى حين حصول الشركة على موافقة البورصة على إدراج الأسهم. ويشترط مركز الإيداع تزويده ببيانات محددة يتم تدوينها في طلب الإكتتاب وذلك لغايات إيداع الورقة المالية ليتمكن المساهم من نقل ملكية أسهمه لدى المركز. وعليه فإن من الضروري لكل مكتتب أن يقوم بتعبئة طلب الإكتتاب المرفق بهذه النشرة بدقة. وفي جميع الأحوال:

- أ- ستقوم الشركة بتقديم طلب إدراج أسهمها في سوق عمان للأوراق المالية (بورصة عمان).
- ب- يكون السهم قابلاً للتداول في سوق الأوراق المالية وفقاً لأحكام قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه ومن ذلك تعليمات وأنظمة بورصة عمان.

ج- يكون السهم قابلاً للتداول بعد إدراجهِ في السوق الثاني في بورصة عمان وفق أحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية الساري المفعول والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبهما. ويكون التداول من خلال الوسطاء.

د- تنشأ حقوق والتزامات بائع أسهم الشركة ومشتريها وفق الأحكام والأسس التي يحددها قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه. وللتوضيح تنشأ الحقوق والالتزامات ما بين كل من بائع السهم ومشتريه والغير بتاريخ إبرام عقد التداول في السوق.

هـ- لا يجوز قبول أو تحويل أو نقل أو تداول أسهم الشركة في سوق الأوراق المالية (بوصة عمان) في أي من الحالات التالية:

1. إذا كان السهم مرهوناً أو محجوزاً أو مؤشراً عليه بأي قيد يمنع التصرف به.

2. إذا كانت الأسهم غير مودعة لدى مركز الايداع.

3. في أي حالة أخرى تحظر فيها القوانين والأنظمة المعمول بها تداول ذلك السهم في السوق المالي.

و- يحق لكل من انتقلت إليه ملكية سهم بسبب وفاة مالكة أو إفلاسه الحصول على نفس الحصة في الأرباح وغيرها من الفوائد والحقوق.

ز- تنتقل الأسهم بالميراث وتسجل وفقاً لقواعد تسجيل بيع الأسهم وذلك بطلب يقدمه الورثة أو وكلاؤهم أو أوصياؤهم إلى مركز الايداع وتقسم الأسهم بين الورثة وفقاً للأحكام الشرعية والنصوص القانونية المرعية.

ح- لا يجوز في جميع الأحوال تحويل أو نقل ملكية جزء السهم الواحد، فالسهم غير قابل للتجزئة. ولكن في حال وفاة المساهم تنتقل الأسهم إلى ورثته الشرعيين فيشتركون في ملكية السهم الواحد بحكم الخلفية فيه لمورثهم وينطبق هذا الحكم عليهم إذا اشتركوا في ملكية أكثر من سهم واحد من تركة مورثهم على أن يختاروا في الحالتين أحدهم ليمثلهم تجاه الشركة ولديها. وإذا تخلفوا عن ذلك خلال المدة التي يحددها لهم مجلس إدارة الشركة، فيعين المجلس أحدهم ليمثلهم تجاه الشركة.

ط- يجوز للمجلس أن يصدر لكل مساهم شهادات تثبت ما يملكه من الأسهم في الشركة حسب ما يراه مناسباً وتختتم بخاتم الشركة وتوقع من قبل المفوضين بالتوقيع عنها على أن تتضمن الشهادات البيانات التالية:

1. إسم الشركة ومركزها الرئيسي.

2. إسم المساهم وعدد الأسهم التي يملكها وأرقامها.

ي- تسلم شهادة الأسهم المسجلة بأسماء أكثر من مساهم واحد إلى صاحب الإسم الأول المسجل على تلك الأسهم في سجل المساهمين والشركة غير ملزمة بأن تصدر إلى أصحاب الأسهم بالإشتراك أكثر من شهادة واحدة لذات الأسهم.

ك- إذا فقدت وثيقة المساهمة أو شهادات الأسهم أو تلفت فلمالكها المسجل في سجل الشركة أن يطلب إعطاء وثيقة أو شهادة بدلاً من الوثيقة المفقودة أو التالفة، على أن يقوم بالإجراءات التي نص عليها القانون وتقديم الضمانات والبيانات ودفع الرسوم التي يطلبها مجلس الإدارة.

ل- وفقاً لأنظمة وتعليمات مركز ايداع الأوراق المالية تلغى حكماً شهادات الأسهم التي تصدرها الشركة لدى ايداع أسهم الشركة في مركز ايداع الأوراق المالية.

6 الغاية من الإصدار وكيفية استغلال حصيلته

إن صافي المبلغ المتوقع من الإصدار العام هو (4,058,090) أربعة ملايين وثمانية وخمسين ألف وتسعين دينار أردني، بعد خصم ما مقداره (55,089) دينار أردني، والتي تمثل حصة الأسهم المطروحة من الرسوم والمصاريف والنفقات والمتعلقة بتأسيس الشركة. وكما يجدر ذكره أن الشركة ستستخدم صافي المبلغ المتوقع من تأسيسها كشركة مساهمة عامة والذي يبلغ (11,839,280) أحد عشر مليون وثمانمئة وتسعة وثلاثون ألف ومئتان وثمانين دينار أردني والذي ستستثني منه قيمة الأراضي التي إستبدلت بأسهم عينية بقيمة (5,740,828) خمسة ملايين وسبعمائة وأربعون ألف وثمانمئة وثمانية وعشرون دينار أردني مقابل أراضي ومباني (أنظر البند 9.1). وعليه فإن المبلغ المتبقي والبالغ (2,040,362) مليونين وأربعين ألف وثلاثمئة وإثنان وستين دينار أردني سيضاف إلى صافي المبلغ المتوقع من الإصدار العام لتمويل نشاطات الشركة الإستثمارية في جميع أوجه الإستثمار المتاحة وتحقيق غاياتها، وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، هذا علماً بأن الغرض الأساسي من عملية الطرح هذه هو تغطية رأسمال الشركة المصرح به، حيث أن هذا العرض هو الأول منذ تسجيل الشركة.

ويحق للشركة المصدرة تمديد فترة الإكتتاب بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية في حال لم يتم تغطية الأسهم المطروحة بالكامل. كما يحق للشركة المصدرة تغطية الأسهم التي لم يتم تغطيتها من قبل المؤسسين بعد إنقضاء 3 أيام على إغلاق باب الإكتتاب أو عن طريق إعادة عرضها للإصدار العام وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية بهذا الخصوص.

هذا ولن تقتصر موارد الشركة المالية لتغطية نشاطاتها المختلفة على التمويل الرأسمالي 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 إئتمانية.

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 2005/12/11، مكونة من خمسة أعضاء وهم السيد عاطف عيسى، والسيد باسل الخولي، والسيد عاين بلوط، والسيدة ميسون أبو عوض، والسيد معتصم ارحيمة. وقد قررت لجنة المؤسسين بتاريخ 2005/12/11 انتخاب السيد عاطف عيسى رئيساً للجنة المؤسسين وانتخاب باسل الخولي نائباً للرئيس وتقويض رئيس اللجنة و/أو نائب رئيس اللجنة مجتمعاً مع أي عضو من أعضاء لجنة التأسيس مجتمعين بالتوقيع بكافة الأمور المالية والإدارية والقانونية المتعلقة بالشركة وفي تمثيل الشركة أمام كافة الجهات الرسمية وغير الرسمية ذات العلاقة. وتم تسجيل الشركة لدى مراقب عام الشركات بتاريخ 2006/4/13 تحت رقم (399).

وبما أن الشركة المصدرة شركة إستثمارات عقارية، فإنها ستسعى للحصول على التراخيص اللازمة لممارسة نشاطاتها وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية المعمول بها. ومن أهم غاياتها الإستثمار في المجال العقاري بشكل عام وتشمل القيام بأعمال ونشاطات شراء العقارات لأجل بيعها أو تأجيرها وإستثمارها لأجل تأجيرها بما في ذلك تطوير الأراضي وبيعها وشراء الأراضي لأجل فرزها وبيعها لأجل إقامة وبناء المشاريع والمجمعات السكنية وبيعها بالكامل أو بالتجزئة وبناء المشاريع والمجمعات التجارية وبيعها بالكامل أو بالتجزئة وتأجير العقارات وإدارة المشاريع العقارية وإدارة العقارات وشراء وبيع العقارات السكنية والتجارية.

ستعمل 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 الإمتيازات أو براءات الإختراع أو العلامات التجارية

لا تمتلك الشركة المصدرة حالياً أية إمتيازات أو براءات الإختراع أو العلامات التجارية.

7.4 درجة إعتداد 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

مع إزدياد عدد الشركات العقارية في السوق الأردنية، تتوقع الشركة المصدرة إحتدام المنافسة بينها وبين الشركات الأخرى في السوق، إلا أنها تتوقع أن تحصل على حصة جيدة من السوق مقارنة مع الشركات المنافسة لها، في ظل خبرة الإدارة المنوي تعيينها وإستراتيجية إستثمارات الشركة.

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، 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 الإصدار مراعاة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، في ضوء ظروفهم المالية وأهدافهم الإستثمارية، والأخذ بالإعتبار 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 ومدرّس، إلا أنها قد لا تغطي بالضرورة كافة المخاطر التي يتعرض لها حملة الأسهم. وفيما يلي بعض الإعتبارات الإستثمارية، والمخاطر المرتبطة بهذه الأسهم، وذلك على سبيل المثال وليس الحصر.

7.9.1 عوامل المخاطرة المتعلقة بالإعتبارات السياسية والإقتصادية

ستتأثر الشركة المصدرة بالعوامل السياسية والإقتصادية والإجتماعية والعوامل الأخرى المرتبطة بالأردن، وبالقوانين والأنظمة والتعليمات المعمول بها فيه. كما أن 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 إنخفاض الطلب الكلي على السلع والخدمات، وإتباع كل من البنك المركزي الأردني والحكومة الأردنية على التوالي لسياسة نقدية وسياسة مالية متشدتين، بالإضافة إلى الأوضاع السياسية المتوترة التي شهدها الأردن والمنطقة خلال تلك الفترة.

إلا أن الإقتصاد الأردني شهد تسارعاً في نسب النمو الإقتصادي إعتباراً من العام 2000، وذلك على الرغم من إندلاع إنتفاضة 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، لتتخفض 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 بإتباع سياسة نقدية توسعية نقدية بشكل تدريجي إعتباراً من العام 2000، وتسريع الحكومة لبرنامج التخاضية، وقيامها بتعديل و/أو إستصدار مجموعة كبيرة من التشريعات الهادفة إلى تحرير الإقتصاد وزيادة الشفافية. هذا بالإضافة إلى إنضمام الأردن إلى منظمة التجارة العالمية، ودخوله في إتفاقيات تجارة حرة مع كل من الولايات المتحدة والإتحاد الأوروبي، وإنضمامه إلى منطقة التجارة العربية الحرة. في العام 2004، شهد الإقتصاد الأردني نمواً بنسبة 7.7% عاكساً الأداء القوي للعديد من القطاعات الإقتصادية بالإضافة للإصلاحات العديدة وإتفاقيات التجارة الحرة التي قامت بها الحكومة. أما في العام 2005 فقد كانت نسبة النمو

الإقتصادي حوالي 7.2% مقارنة مع نسبة 7.6% في النصف الأول من عام 2005. أما فيما يتعلق بسوق عمان المالي فقد حقق حجم التداول في سوق عمان المالي نمواً خلال 2005 بنسبة مقدارها 345% عن حجم التداول في العام 2004، مسجلاً ما قيمته 16,871 مليار دينار.

غير أنه لا توجد تأكيدات بأن الأوضاع السياسية والاقتصادية 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 بشكل خاص.

7.9.2 أداء القطاع العقاري

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

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 الاقتصادية، 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 بالتغيرات التي قد تطرأ على الأوضاع السياسية والاقتصادية، والعوامل الأخرى ذات العلاقة بالأسواق العقارية المحلية والإقليمية والعالمية.

7.9.4 عوامل المخاطرة المتصلة بالدينار الأردني

سيتم إستثمار 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 إلى التأثير على أداء الشركة عند تقييم نتائجها المالية بعملات أجنبية. هذا علماً بأن سعر صرف الدينار مقابل الدولار الأمريكي قد تم تثبيته من قبل البنك المركزي الأردني عند 0.709 دينار 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 الى مخاطر شح سيولة التداول وحدة التقلبات في الأسعار. ويمكن في بعض الحالات أن تكون فرص بيع الأسهم محدودة. وعلى الرغم من أن سوق الأوراق المالية في الأردن قائمة على أسس راسخة، وهي من أفضل أسواق 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 الإقتراض

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 بإرتفاع أسعار الفائدة والتي قد تنعكس سلباً على أداء 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 الإشتراك في بعض الإستثمارات، في سياق نشاطاتها الإستثمارية، مع مساهم واحد في الشركة أو أكثر دون باقي المساهمين، في حال وجود مصالح متضاربة مع المساهمين المستثنين. وستلتزم الشركة بالقواعد المنصوص عليها في قانون الشركات فيما يتعلق بالدخول في أية إتفاقيات يكون أحد أعضاء مجلس الإدارة طرفاً فيها، بما في ذلك الإستثناءات.

7.9.8 المنافسة من قبل الشركات المشابهة

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

7.9.9 القضايا (الدعاوى) المقامة ضد ولصالح الشركة المصدرة

لا يوجد أي قضايا مالية معلقة أو منظورة أمام المحاكم على الشركة المصدرة. وحيث أن الشركة المصدرة لا تمتلك شركات تابعة لها حتى تاريخ إعداد هذه النشرة فإنه لا توجد أي قضايا ايضاً على أي شركة تابعة لها. ولا يوجد أية مطالبات أو حجوزات من قبل ضريبة المبيعات أو ضريبة الدخل أو أية جهة أخرى أو أية رهونات على أصول الشركة.

8 وصف الشركات التابعة

حيث أن الشركة المصدرة حديثة تحت التأسيس، لا يوجد لديها أي شركات تابعة.

9 مصادر تمويل الشركة المصدرة

مصادر تمويل الشركة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم الواحد	القيمة الإجمالية	نسبة الملكية
مؤسسي الشركة	7,886,821	دينار أردني واحد	7,886,821	65.7%
مكتنبي العرض العام	4,113,179	دينار أردني واحد	4,113,179	34.3%
رأس مال الشركة المدفوع	12,000,000	دينار أردني واحد	12,000,000	100%

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

أ- المؤسسون (7,886,821 ديناراً أردنياً) وتمثل نسبة (65.7%) من رأس مال الشركة المدفوع، منها أسهم عينية بقيمة (5,740,828) دينار أردني وأسهم نقدية بقيمة (2,145,993) دينار أردني تم دفعها بالكامل.

ب- عرض عام (4,113,179 ديناراً أردنياً) وتمثل نسبة (34.3%) من رأس مال الشركة المدفوع.

ج- وبحيث يكون المجموع (12,000,000 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 إئتمانية.

9.1 وصف للمقدمات العينية

قامت الشركة المصدرة بتقديم طلب تسجيل الشركة كشركة مساهمة عامة برأسمال عيني في 2006/3/27، حيث قررت دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تشكيل لجنة مكونة من السادة إسماعيل أبو رمان، عبد الحليم الروابدة، والدكتور عاطف عيسى لتقييم المقدمات العينية للشركة المصدرة. وقد قررت اللجنة تكليف مكتب الرباط العقاري لتقديم كشف بقيمة التقييم للمقدمات العينية والممثلة بالأراضي المبينة في الجدول أدناه. كما وقد قامت الشركة بتوكيل مؤسسة أبو دية للمساحة والتقدير بتقييم هذه المقدمات.

الأرض			خبراء التقييم	
			مؤسسة أبو دية	لجنة الوزارة
			شركة الرباط العقارية	
الأرض رقم (154) حوض (6) حماد، المطبة			29,285	29,285
الأرض رقم (159) حوض (6) حماد، المطبة			26,813	26,785
الأرض رقم (148) حوض (1) مغاير مهنا الشرقي، الموقر			30,345	30,345
الأرض رقم (149) حوض (1) مغاير مهنا الشرقي، الموقر			29,226	29,226
الأرض رقم (485) حوض (5) سلبود، سحاب			76,468	76,468
الأرض رقم (484) حوض (5) سلبود، سحاب			96,030	94,430
الأرض رقم (389) حوض (10) اليتيمة، النقيرة			35,000	35,384
الأرض رقم (210) حوض (10) اليتيمة، النقيرة			97,993	97,993
الأرض رقم (400) حوض (10) اليتيمة، النقيرة			49,511	49,511
الأرض رقم (58) حوض (1) العفدان الشرقي، الكتيفة			957,660	933,719
				53,028
				933,719

66,045	66,045	66,045	الأرض رقم (138) حوض (7) أم زعرورة، صويلح
53,975	60,325	60,325	الأرض رقم (735) حوض (6) البلد، صويلح
83,410	83,410	83,410	الأرض رقم (736) حوض (6) البلد، صويلح
443,575	443,575	443,575	الأرض رقم (3481) حوض (8) الميالة، طبربور
224,020	268,824	268,824	الأرض رقم (49) حوض (3) عين رباط، طبربور
218,174	145,449	145,449	الأرض رقم (191) حوض (3) عين رباط، طبربور
128,090	124,888	124,888	الأرض رقم (830) حوض (1) العنفدان الشرقي، الكتيفة
123,910	120,812	120,812	الأرض رقم (829) حوض (1) العنفدان الشرقي، الكتيفة
44,088	44,088	44,088	الأرض رقم (115) حوض (98) شجرة موسى، السلط
43,750	43,750	43,750	الأرض رقم (99) حوض (98) شجرة موسى، السلط
101,664	98,840	98,840	الأرض رقم (59) حوض (26) الحردان، القنيطرة
224,210	224,210	224,210	الأرض رقم (726) حوض (3) عين رباط، طبربور
19,720	26,100	26,100	الأرض رقم (730) حوض (3) عين رباط، طبربور
243,288	248,357	248,357	الأرض رقم (167) حوض (3) عين رباط، طبربور
284,536	142,268	142,268	الأرض رقم (169) حوض (3) عين رباط، طبربور
71,260	74,462	74,462	الأرض رقم (235) حوض (4) أم العقارب، طبربور
190,000	194,989	199,700	الأرض رقم (1632) حوض (9) الطهطور الجنوبي، عمان جبل الحسين
1,614,576	1,763,328	1,763,328	الأرض رقم (174) حوض (3) عين رباط، طبربور
254,000	275,000	301,590	الأرض رقم (495) حوض (2) المدينة الرياضية، عمان المدينة الرياضية
5,869,174	5,851,865	5,906,404	المجموع

وعليه، فقد تم اعتماد تقييم لجنة وزارة الصناعة والتجارة بمبلغ 5,851,865 دينار أردني. إلا أنه انسحب بعض المؤسسين بعد عملية التقييم لينخفض المبلغ إلى 5,740,828 دينار أردني (مرفق في نهاية النشرة تقارير خبراء التقييم).

10 الجدوى الاقتصادية وخطة العمل المستقبلية

لقد تم إعداد الجدوى الاقتصادية المبينة أدناه من قبل مدير الإصدار ولجنة المؤسسين في الشركة المصدرة.

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

وعليه، يجب الأخذ بالاعتبار كافة العوامل الإستثمارية المدرجة أعلاه، 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.

تشمل الجدوى الاقتصادية 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 إتخاذ 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 إعدادها من قبل مدير الإصدار بالتنسيق مع الشركة المصدرة.

وتشمل الجدوى الاقتصادية 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 وافترضاياتها الأساسية للتشغيل

تنوي الشركة توظيف أموالها بشكل متوازن يوفر عائداً مالياً على رأسمالها وسيولة كافية لمقابلة نفقات التشغيل والتوزيعات النقدية على المساهمين، ويحافظ على مستوى جيد لهيكلة التمويل، بحيث تكون نسبة المديونية منخفضة نسبياً وذلك في السنوات الخمس الأولى لعملياتها.

وقد تم إعداد التنبؤات المالية للسنوات الخمس الأولى من عمليات الشركة بموجب الافتراضات التالية:

- 1 ستبدأ الشركة عملياتها برأس مال مصرح به ومدفوع قدره (12,000,000) إثنا عشر مليون دينار أردني وستغطي نفقات ومصاريف التأسيس من هذا المبلغ.
- 2 ستحتفظ الشركة بنسبة معتدلة من السيولة لتبني نفقات التشغيل الجارية وتوزيعات الأرباح والإشتراك في فرص الإستثمار التي ستتاح لها وبموجب خططها. من المتوقع أن لا يقل رصيد النقد لدى البنوك عن (1) مليون دينار أردني كحد أدنى في معظم الأحوال.
- 3 ستعمل الشركة على توزيع ما نسبته 15.0% من أرباحها على المساهمين، باستثناء السنة الأولى.
- 4 ستتم إيرادات الشركة من عمليات المتاجرة بالأسهم نمواً متسارعاً في السنوات الثلاث الأولى.
- 5 ستتم إيرادات المتاجرة بالأراضي بمعدل 25% خلال سنوات الجدوى الاقتصادية.

- 6 تعتزم الشركة الإستثمار في شركات تابعة خلال السنة الأولى بمبلغ 1.8 مليون دينار (يجدر بالذكر أن هوية هذه الشركات غير معروفة حتى الآن).
- 7 تتوقع الشركة أن تنمو مصاريف رواتب وأجور الموظفين بنسبة 15% سنوياً.
- 8 كما تتوقع الشركة نمو مصاريفها التشغيلية بنسبة 5.0% سنوياً.
- 9 تفترض الشركة أنها لن تقوم بالإقتراض خلال السنوات الخمس الأولى من خطة العمل.
- 10 ستخضع الشركة الى ضريبة الدخل بنسبة 25% على 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

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 للإقتراض.

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 بالإقتراض للمحافظة على مستوى المديونية، فإن المبالغ المقترضة سيتم إستثمارها ضمن الغايات والأهداف المرخصة للشركة.

وكما تم ذكره سابقاً، فإن الأرباح المتوقعة تحقيقها، بالإضافة إلى التدفقات النقدية التشغيلية المتوقعة، سوف تمكن الشركة من توزيع الأرباح سنوياً ابتداءً من نهاية السنة الثانية، حيث تعتزم الشركة توزيع ما نسبته 15.0% من أرباحها السنوية على المستثمرين ابتداءً من العام الثاني، بحيث من المتوقع أن تصل الأرباح الموزعة إلى 755.440 ألف دينار أردني 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											
6,098	1,863	2,847	4,026	5,604	7,773	النقد في الصندوق ولدى البنوك					
-	1,200	1,500	1,800	2,100	2,415	استثمارات محتفظ بها للمتاجرة - أسهم					
5,741	8,611	9,558	10,610	11,989	13,428	استثمارات محتفظ بها للمتاجرة - أراضي					
11,839	11,674	13,906	16,436	19,693	23,616	مجموع الموجودات المتداولة					
موجودات غير متداولة											
-	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	استثمار في أسهم وحصص شركات حليفة					
161	-	-	-	-	-	مصاريف ما قبل التأسيس بالصافي					
-	73	60	57	52	62	موجودات ثابتة بالصافي					
12,000	13,547	15,766	18,293	21,545	25,478	إجمالي الموجودات					
المطلوبات											
-	-	-	-	-	-	بنوك دائنة					
-	-	-	-	-	-	إجمالي المطلوبات					
حقوق المساهمين											
12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	رأس المال المدفوع					
10%	168	414	734	1,146	1,649	إحتياطي اجباري					
20%	168	414	734	1,146	1,649	إحتياطي اختياري					
-	-	368	480	618	755	أرباح مقترح توزيعها					
-	1,210	2,571	4,346	6,635	9,424	أرباح مدورة					
12,000	13,547	15,766	18,293	21,545	25,478	صافي حقوق المساهمين					
12,000	13,547	15,766	18,293	21,545	25,478	إجمالي المطلوبات وصافي حقوق المساهمين					

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

- ستكون الشركة شركة مساهمة عامة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية، برأس مال مصرح به يبلغ (12.0) مليون دينار أردني، حيث تم تغطية ما قيمته (7.886) مليون دينار من أسهم الشركة من قبل المؤسسين، ومن المتوقع تحصيل ما قيمته (4.113) مليون دينار من خلال العرض العام للأسهم. كما ويجدر بالذكر أن (5.740,828) خمسة ملايين وسبعمائة وأربعون ألف وثمانئة وثمانية وعشرون دينار أردني من رأسمال الشركة المصدرة المكتتب به والمدفوع من قبل المؤسسين هي أسهم عينية مقابل أراضي تم تقييمها من قبل خبراء مختصين بالإضافة إلى لجنة تقييم في وزارة الصناعة والتجارة (أنظر البند 9.1)، أما المبلغ المتبقي والبالغ (2,145,993) مليونين ومائة وخمسة وأربعون ألف وتسعمائة وثلاثة وتسعون دينار أردني فقد تم دفعه نقداً من قبل المؤسسين.
- لن تقوم الشركة بأي إقتراض في السنوات الخمس الأولى، علماً بأن الشركة ستعتمد على تدفقاتها النقدية لتمويل نشاطاتها.
- تم تقدير مصروفات ونفقات التأسيس بحوالي (160,720) مائة وستين ألف وسبعمائة وعشرين دينار أردني، والتي تشمل أتعاب الخبراء القانونيين والمحاسبين، بالإضافة إلى رسوم التسجيل والترخيص

والإدراج لدى كل من وزارة الصناعة والتجارة وهيئة الأوراق المالية ومركز الإيداع وبورصة عمان.

- ستقوم الشركة بشراء موجودات ثابتة بما قيمته حوالي (85,000) خمسة وثمانين ألف دينار أردني، في بداية السنة الأولى من خطة العمل، والتي تشمل كلفة تجهيز الديكورات وتأثيث المكاتب، بالإضافة إلى الأجهزة والكمبيوترات والبرامج وكلفة شراء السيارات وموجودات المشاريع المختلفة. يبين الجدول أدناه تقسيم الموجودات الثابتة للخمس سنوات الأولى.

كما في نهاية					نسبة الإستهلاك (%)	الموجودات الثابتة، بالصافي (ألف دينار أردني)
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى		
28,250	18,000	24,750	31,500	38,250	15.0%	سيارات
15,000	18,600	17,200	15,200	17,600	12.0%	أثاث وديكور
11,000	13,400	10,800	7,600	8,800	12.0%	أجهزة مكتبية ومعدات
8,000	2,000	4,000	6,000	8,000	20.0%	أجهزة كمبيوتر
62,250	52,000	56,750	60,300	72,650	-	صافي قيمة الموجودات الثابتة - نهاية السنة

- ستقوم الشركة باستثمار ما قيمته (1.2) مليون دينار أردني في أسهم شركات مدرجة في السوق المالية المحلية والإقليمية.

- ستقوم الشركة باستثمار ما قيمته (2.87) مليون دينار أردني في أراضي للمتاجرة في السنة الأولى من خطة العمل، حيث ستستثمر (0.94) مليون دينار أردني و(1.05) مليون دينار أردني و(1.38) مليون دينار أردني و (1.44) مليون دينار أردني في أراضي للمتاجرة في السنة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة على التوالي.

وبناءً على الفرضيات المذكورة أعلاه، فإنه من المتوقع أن تنمو حقوق المساهمين في الشركة من (12.0) مليون دينار أردني عند التأسيس إلى حوالي (25.8) مليون دينار أردني في نهاية السنة الخامسة من خطة العمل.

10.3.2 بيان الدخل المتوقع

بيان الدخل المتوقع (ألف دينار أردني)					للفترة المنتهية في 31 كانون الأول
السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
2,160	2,799	3,580	4,544	5,508	الإيرادات
(162)	(186)	(214)	(246)	(283)	المصاريف
(173)	(12)	(14)	(15)	(20)	الرواتب والأجور وتبعاتها
(141)	(147)	(154)	(161)	(169)	الإستهلاك والإطفاء
(303)	(334)	(368)	(407)	(452)	المصاريف التشغيلية الأخرى
1,684	2,453	3,198	4,122	5,036	مجموع المصاريف
(66)	(146)	(196)	(259)	(331)	صافي الربح قبل ضريبة الدخل والرسوم
1,618	2,307	3,002	3,862	4,705	ضريبة الدخل
(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	صافي الربح قبل الرسوم
(17)	(25)	(32)	(41)	(50)	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(17)	(25)	(32)	(41)	(50)	صندوق رسوم الجامعات الأردنية
(12)	(14)	(18)	(23)	(28)	رسوم التعليم والتدريب المهني
					صندوق دعم التعليم والتدريب المهني التقني
1,547	2,219	2,895	3,732	4,551	صافي الربح
168	245	320	412	504	يوزع كما يلي :
168	245	320	412	504	إحتياطي إجباري
-	368	480	618	755	إحتياطي إختياري
1,210	1,360	1,776	2,289	2,789	أرباح قابلة للتوزيع
					أرباح مدورة

10.3.2.1 الإيرادات المتوقعة

ستعمل الشركة على توفير الخدمات العقارية الإستثمارية لعملائها بالإضافة إلى قيامها بالنشاطات الإستثمارية لحسابها الخاص، كما هو مبين أدناه:

بيان الإيرادات المتوقعة (ألف دينار أردني)					للفترة المنتهية في 31 كانون الأول
السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
180	225	270	315	362	إيرادات محفظة الشركة
720	900	1,125	1,406	1,730	إيرادات المتاجرة بالاسهم
1,080	1,404	1,825	2,373	2,966	إيرادات المتاجرة بالأراضي
					إيرادات إعادة تقييم الأراضي
1,980	2,529	3,220	4,094	5,058	مجموع إيرادات محفظة الشركة
180	270	360	450	450	حصة الشركة من أرباح شركات تابعة
2,160	2,799	3,580	4,544	5,508	مجموع الإيرادات

• إيرادات محفظة الشركة الاستثمارية

تتوقع الشركة تحقيق ما قدره 1.98 مليون دينار أردني خلال عامها الأول، وذلك من خلال عمليات المتاجرة بالأسهم والأراضي. هذا ومن المتوقع أن يرتفع مستوى الإيرادات من هذه العمليات خلال الأعوام التالية ليصل إلى 3.22 مليون دينار أردني و 5.06 مليون دينار أردني في العامين الثالث والخامس على التوالي، كما هو مبين في جدول الإيرادات أعلاه.

• حصة الشركة من أرباح شركات حليفة

ستقوم الشركة باستثمار رأس مال لديها في شركات تعمل في نفس مجالها في المستقبل والتي ستصبح شركات تابعة. ومن المتوقع تحقيق ما قدره 0.18 مليون دينار أردني خلال العام الأول، لترتفع هذه الإيرادات إلى 0.36 مليون دينار أردني و 0.45 مليون دينار أردني خلال العامين الثالث والخامس على التوالي.

10.3.2.2 المصاريف التشغيلية التقديرية

• الرواتب والأجور وتبعاتها

تتوقع الشركة أن تبلغ مصاريف رواتب وأجور الموظفين حوالي 162 ألف دينار أردني خلال عامها الأول، والتي تشمل الرواتب السنوية، إشتراكات الضمان الاجتماعي، مصاريف التأمين الصحي ومخصصات نهاية الخدمة. هذا ومن المتوقع أن ترتفع هذه المصاريف إلى 214 ألف دينار أردني و 283 ألف دينار أردني في السنتين الثالثة والخامسة على التوالي من خطة العمل أي بزيادة سنوية مقدارها 15%.

• الاستهلاكات والإطفاءات

تتوقع الشركة أن تكون مصاريف الاستهلاكات والإطفاءات حوالي 173 ألف دينار أردني خلال العام الأول لخطة العمل، والتي تشمل استهلاكات الموجودات الثابتة بالإضافة إلى الإطفاءات المترتبة على مصاريف ونفقات التأسيس والتي يتم إطفائها في السنة الأولى تماشياً مع السياسات المحاسبية. ومن المتوقع أن تصل مصاريف الاستهلاك إلى حوالي 20 ألف دينار أردني خلال السنة الخامسة من خطة العمل.

• المصاريف التشغيلية الأخرى

وكما هو وارد في الجدول أدناه، تتوقع الشركة بأن يصل مجموع المصاريف التشغيلية الأخرى إلى حوالي 141.0 ألف دينار في السنة الأولى من خطة العمل. هذا ومن المتوقع أن ترتفع إجمالي مصاريف التشغيل الأخرى ليصل إلى 169.0 ألف دينار أردني في السنة الخامسة من خطة العمل.

للفترة المنتهية في 31 كانون الأول					المصاريف التشغيلية التقديرية (ألف دينار أردني)
السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
(132)	(152)	(175)	(201)	(231)	الرواتب والأجور وتبعاتها
(15)	(17)	(19)	(22)	(25)	الرواتب والأجور
(7)	(8)	(9)	(10)	(12)	الضمان الاجتماعي
(9)	(10)	(12)	(13)	(15)	التأمين الصحي
					مخصص نهاية الخدمة
(162)	(186)	(214)	(246)	(283)	مجموع الرواتب والأجور وتبعاتها

الإستهلاكات والإطفاءات					
(20)	(15)	(14)	(12)	(12)	الإستهلاك
-	-	-	-	(161)	الإطفاءات
(20)	(15)	(14)	(12)	(173)	مجموع الإستهلاكات والإطفاءات
المصاريف تشغيلية أخرى					
(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	الإيجار
(22)	(21)	(20)	(19)	(18)	طباعة وقرطاسية
(13)	(13)	(12)	(11)	(11)	أتعاب مهنية
(7)	(7)	(7)	(6)	(6)	رسوم ورخص وطوابع
(18)	(17)	(17)	(16)	(15)	برق، بريد، وهاتف
(22)	(21)	(20)	(19)	(18)	تنقلات
(29)	(28)	(26)	(25)	(24)	دعاية وإعلان
(13)	(13)	(12)	(11)	(11)	صيانة
(12)	(11)	(11)	(10)	(10)	ضيافة
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	ماء وكهرباء
(18)	(17)	(17)	(16)	(15)	مصاريف أخرى
(169)	(161)	(154)	(147)	(141)	مجموع المصاريف التشغيلية الأخرى

10.3.2.3 صافي الربح المتوقع

بناءً على ما تقدم، تتوقع الشركة تحقيق صافي ربح مقداره 1.50 مليون دينار أردني في العام الأول، ليصل إلى 2.41 مليون دينار و 2.95 مليون دينار في العامين الثالث والخامس على التوالي.

للفترة المنتهية في 31 كانون الأول					صافي الربح المتوقع (ألف دينار أردني)
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	
5,036	4,122	3,198	2,453	1,684	صافي الربح قبل الضريبة والرسوم
(331)	(259)	(196)	(146)	(66)	ضريبة الدخل
(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(50)	(41)	(32)	(25)	(17)	صندوق رسوم الجامعات الأردنية
(50)	(41)	(32)	(25)	(17)	رسوم التعليم والتدريب المهني
(28)	(23)	(18)	(14)	(12)	صندوق دعم التعليم والتدريب المهني التقني
4,551	3,732	2,895	2,219	1,547	صافي الربح

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 12.1% خلال العام الأول، لترتفع إلى 17.0% و 19.4% في العام 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	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
1,547	2,219	2,895	3,732	4,551	صافي الربح				
12	12	14	15	20	التعديلات				
161	-	-	-	-	الإستهلاك				
					الإطفاءات				
1,720	2,231	2,909	3,747	4,571	صافي التدفق النقدي من التشغيل قبل التغير في رأس المال				
(1,200)	(300)	(300)	(300)	(315)	استثمارات محتفظ بها للمتاجرة - أسهم				
(2,870)	(947)	(1,051)	(1,379)	(1,439)	استثمارات محتفظ بها للمتاجرة - أراضي				
(2,350)	984	1,557	2,067	2,818	صافي التدفق النقدي من العمليات التشغيلية				
(1,800)	-	-	-	-	التدفق النقدي من عمليات الاستثمار				
(85)	-	(10)	(10)	(30)	استثمار في أسهم و حصص شركات حليفة				
					شراء موجودات ثابتة بالصافي				
(1,885)	-	(10)	(10)	(30)	صافي التدفق النقدي من عمليات الاستثمار				
-	-	(368)	(480)	(618)	التدفق النقدي من عمليات التمويل				
-	-	(368)	(480)	(618)	أرباح موزعة				
-	-	(368)	(480)	(618)	صافي التدفق النقدي من عمليات التمويل				
(4,235)	984	1,179	1,577	2,169	التغير في النقد				
6,098	1,863	2,847	4,026	5,604	النقد في بداية الفترة				
1,863	2,847	4,026	5,604	7,773	النقد في نهاية الفترة				

ويجدر التنكير هنا بأنه من المتوقع أن تبلغ الأرباح الموزعة على المساهمين في الشركة ما مجموعه 1.466 مليون دينار أردني خلال الأعوام الخمس الأولى للشركة.

10.3.3.1 فترة إسترداد رأس المال

بناءً على بيان الدخل الذي تم إعداده من قبل الشركة المصدرة ومدير الإصدار، وإستناداً إلى صافي الدخل المتوقع، تم احتساب فترة إسترداد رأس المال بحوالي (5.35) 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 15.0% من صافي الدخل):

الأرباح المتوقع توزيعها (ألف دينار أردني)					للفترة المنتهية في 31 كانون الأول				
السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
-	368	480	618	755	الأرباح المتوقع توزيعها				

10.3.3.2 معدل 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 12.38%.

التدفقات النقدية الحرة (ألف دينار أردني)	السنة الإفتتاحية	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	سنوات ما بعد خطة العمل
صافي الربح قبل الفوائد والضرائب x (1-النسبة المئوية لضريبة الدخل)		1,214	1,730	2,251	2,897	3,529	
الإستهلاك السنوي		12	12	14	15	20	
الإطفاء		161	-	-	-	-	
التغير في رأس المال العامل		(4,070)	(1,247)	(1,351)	(1,679)	(1,754)	
الإنفاق الرأسمالي (CapEx)		(85)	-	(10)	(10)	(30)	
التدفقات النقدية الحرة	(12,000)	(2,769)	495	904	1,222	1,765	23,534

هذا وقد تم احتساب معدل خصم تدفقات سنوات ما بعد خطة العمل (Terminal Value) على أساس 12%، 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 4.5%، مما يتماشى مع متوسط معدل نمو الإقتصاد الأردني المتوقع.

11 إدارة الشركة المصدرة

11.1 مجلس الإدارة والنصاب المؤهل للعضوية

- أ- يتولى إدارة الشركة وتصريف شؤونها مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء يتم إنتخابهم من قبل الهيئة العامة للمساهمين بالاقتراع السري وذلك وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقوانين والأنظمة السارية المفعول. ويشترط فيمن يرشح نفسه لعضوية مجلس الإدارة أن يكون مالكاً أو ممثلاً لشخص اعتباري مالكاً لـ (خمسين ألف) سهم على الأقل من أسهم الشركة، وأن لا تكون هذه الأسهم محجوزة أو مرهونة أو مقيدة بأي قيد آخر يمنع التصرف المطلق بها.
- ب- يبقى النصاب المؤهل لعضوية مجلس الإدارة محجوزاً خلال مدة عضويتهم وحتى مضي ستة أشهر من تاريخ انتهاء العضوية، ولا يجوز تداولها خلال تلك المدة. وتحقيقاً لذلك توضع إشارة الحجز عليها مع الإشارة إلى ذلك في سجل المساهمين ويعتبر هذا الحجز رهناً لمصلحة الشركة ولضمان المسؤوليات والالتزامات المترتبة على ذلك العضو وعلى مجلس الإدارة.
- ج- ينتخب مجلس الإدارة من بين أعضائه بالاقتراع السري رئيساً ونائباً للرئيس يقوم بمهام وصلاحيات الرئيس عند غيابه كما ينتخب من بين أعضائه واحداً أو أكثر يكون له أو لهم حق التصويت عن الشركة منفردين أو مجتمعين وفقاً لما يقرره المجلس بهذا الشأن وفي حدود الصلاحيات التي يفوضها إليهم. كما يجوز للمجلس تفويض أي موظف في الشركة بالتوقيع عنها وذلك في حدود الصلاحيات التي يفوضها إليه.

11.2 واجبات ومسؤوليات مجلس الإدارة

- أ- يتولى مجلس الإدارة جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة شؤون الشركة وتسيير أمورها بمقتضى قانون الشركات الساري المفعول والنظام الأساسي للشركة وأي تعديل يطرأ عليها.
- ب- على مجلس الإدارة أن يدعو الهيئة العامة للشركة للإجتماع خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته لنتخاب مجلس إدارة يحل محله، على أن يستمر المجلس في عمله إلى أن يتم إنتخاب مجلس الإدارة الجديد إذا تأخر إنتخابه لأي سبب من الأسباب. ويشترط في ذلك أن لا تزيد مدة ذلك التأخير في أي حالة من الحالات على ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء مدة المجلس القائم.
- ج- يترتب على مجلس إدارة الشركة أن يعد خلال مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية للشركة الحسابات والبيانات التالية لعرضها على الهيئة العامة:
1. الميزانية السنوية العامة للشركة وبيان الأرباح والخسائر وبيان التدفقات النقدية والايضاحات حولها مقارنة مع السنة المالية السابقة مصدقة جميعها من مدققي حسابات الشركة.
 2. التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية الماضية وتوقعاتها المستقبلية للسنة القادمة. وعلى مجلس الإدارة أن يزود مراقب الشركات بنسخ عن الحسابات والبيانات المشار إليها في البندين (1، 2) من هذه الفقرة (ج) قبل الموعد المحدد لإجتماع الهيئة العامة للشركة بمدة لا تقل عن (21) يوماً.
- د- على مجلس الإدارة أن ينشر الميزانية العامة للشركة وحساب أرباحها وخسائرها وخلاصة وافية عن التقرير السنوي للمجلس وتقرير مدققي حسابات الشركة خلال مدة لا تزيد على (30) يوماً من تاريخ انعقاد الهيئة العامة.

هـ- على مجلس الإدارة أن يعد تقريراً كل ستة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفق النقدي والايضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقاً عليها من مدق حسابات الشركة وعليه أن يزود المراقب بنسخة من هذا التقرير خلال (60) يوماً من تاريخ انتهاء مدة السنة أشهر.

و- على كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام والمديرين الرئيسيين فيها أن يقدم إلى مجلس الإدارة في أول إجتماع يعقده المجلس بعد إنتخابه إقراراً خطياً بما يملكه هو وكل من زوجه وأولاده القاصرين من أسهم في الشركة، وأسماء الشركات الأخرى التي يملك هو وكل من زوجه وأولاده القاصرين حصصاً أو أسهماً فيها إذا كانت الشركة مساهمة في تلك الشركات الأخرى، وأن يقدم إلى المجلس أي تغيير يطرأ على هذه البيانات خلال (15) يوماً من تاريخ وقوع التغيير. وعلى مجلس الإدارة أن يزود المراقب بنسخ من هذه البيانات وأي تغيير يطرأ عليها خلال (7) أيام من تاريخ تقديمها إلى المجلس أو تقديم أي تغيير يطرأ عليها.

ز- على مجلس الإدارة أن يضع في المركز الرئيسي للشركة قبل ثلاثة أيام على الأقل من الموعد المحدد لإجتماع الهيئة العامة للشركة كشفاً مفصلاً لاطلاع المساهمين يتضمن البيانات التالية ويتم تزويد المراقب بنسخة منه، يتضمن ما يلي:

1. جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة خلال

السنة المالية من أجور وأتعاب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها.

2. المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة كالسكن المجاني والسيارات وغير ذلك.

3. المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية كنفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها.

4. التبرعات التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية مفصلة والجهات التي دفعت لها.

5. بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم ومدة عضويته.

ح- على مجلس الإدارة أن يوجه الدعوة إلى كل مساهم في الشركة لحضور إجتماعات الهيئة العامة العادية وغير العادية وترسل الدعوة بالبريد العادي قبل (14) يوماً على الأقل من التاريخ المقرر لعقد الإجتماع ويجوز تسليم الدعوة باليد للمساهم مقابل التوقيع بالاستلام. وإذا كان الإجتماع عادياً يجب أن يرفق بالدعوة جدول أعمال الإجتماع وتقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة وميزانيتها السنوية وحساباتها الختامية وتقرير مدققي الحسابات والبيانات الايضاحية. أما إذا كان إجتماع غير عادي فيجب أن يرفق بالدعوة جدول أعمال الإجتماع ونسخة من أي وثائق أو بيانات تتعلق بالأمور التي ستناقشها الهيئة العامة في الإجتماع. وفي جميع الأحوال على مجلس الإدارة أن يعلم عن الموعد المقرر لإجتماع الهيئة العامة في صحتين يوميتين محليتين ولمرة واحدة على الأقل وذلك قبل مدة لا تزيد على (14) يوماً من الموعد المقرر للإجتماع وأن يعلن المجلس عن ذلك لمرة واحدة في إحدى وسائل الاعلام الصوتية أو المرئية قبل (3) أيام على الأكثر من التاريخ المحدد لإجتماع الهيئة العامة.

ط- على مجلس الإدارة أن يضع الأنظمة الداخلية الخاصة بالشركة التي تنظم الأمور المالية والمحاسبية والإدارية فيها.

- ي- يعين مجلس الإدارة مديراً عاماً للشركة من ذوي الكفاءة ويحدد صلاحياته ومسؤولياته ورواتبه بموجب تعليمات يصدرها المجلس ويفوضه بالإدارة العامة للشركة بالتعاون مع مجلس الإدارة وتحت إشرافه. ويشترط في ذلك أن لا يكون الشخص المعين مديراً عاماً لأكثر من شركة مساهمة عامة واحدة. كما يجوز لمجلس الإدارة إنهاء خدمات المدير العام وعلى المجلس إعلام هيئة الأوراق المالية ومراقب الشركات بتعيين المدير العام أو إنهاء خدماته.
- ك- على مجلس الإدارة أن يشكل لجنة تدقيق من ثلاثة من أعضائه غير التنفيذيين لممارسة المهام والصلاحيات المنصوص عليها في تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة عن هيئة الأوراق المالية.
- ل- لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة وأعضاء المجلس والمدير العام الاشتراك في عضوية مجالس إدارة الشركات الأخرى المنافسة للشركة أو القيام بأي عمل منافس لها.
- م- يحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام وأي موظف في الشركة أن يفشي إلى أي جهة أي بيانات ذات طبيعة سرية تتعلق بالشركة حصل عليها بحكم منصبه وذلك تحت طائلة العزل والمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالشركة ويستثنى من ذلك البيانات التي تجيز القوانين والأنظمة الكشف عنها.
- ن- يحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام وموظفي الشركة التعامل بأسهم الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بناءً على معلومات اطلعوا عليها بحكم منصبهم أو عملهم في الشركة كما يحظر عليهم نقل هذه المعلومات لأي شخص آخر بقصد التأثير على أسعار أسهم الشركة أو أي شركة تابعة أو قابضة أو حليفة لها.
- س- رئيس وأعضاء مجلس الإدارة مسؤولون بالتضامن والتكافل تجاه المساهمين عن تقصيرهم أو إهمالهم في إدارة الشركة. كما أنهم مسؤولون في مواجهة الشركة والمساهمين والغير عن كل مخالفة يرتكبها أي منهم أو جميعهم للقوانين والأنظمة المعمول بها ولنظام الشركة الأساسي وعن أي خطأ في إدارة الشركة وذلك وفق أحكام القانون.

11.3 المزايا والمخصصات التي ستمنح لأعضاء مجلس الإدارة

- أ- تحدد مكافأة رئيس وأعضاء المجلس بنسبة (10%) من الربح الصافي القابل للتوزيع على المساهمين بعد تنزيل جميع الإحتياطات والضرائب وبحد أقصى خمسة آلاف دينار لكل عضو في السنة وتوزع المكافأة عليهم بنسبة عدد الجلسات التي حضرها كل منهم وتعتبر الجلسات التي لم يحضرها العضو لسبب مشروع يوافق عليه المجلس من الجلسات التي حضرها العضو.
- ب- إذا لحق بالشركة خسائر بعد تحقيق الأرباح أو لم تكن قد حققت أرباحاً بعد فيعطى لكل من الرئيس وأعضاء المجلس تعويضاً عن جهدهم في إدارة الشركة بمعدل (20 دينار) عن كل جلسة من جلسات المجلس أو أي إجتماع للجان المنبثقة عنه على أن لا تتجاوز هذه المكافأة مبلغ (600 دينار) في السنة لكل عضو.
- ج- تحدد بدلات الإنتقال والسفر لرئيس وأعضاء المجلس بموجب نظام خاص تصدره الشركة لهذه الغاية.

12 عدد المؤسسين وتوزيع ملكية أسهم الشركة المصدرة

يبلغ عدد المؤسسين في الشركة (142) مؤسساً موزعين كما هو مبين في الجدول أدناه:

نسبة الملكية	القيمة الاسمية (دينار أردني)	عدد الأسهم	الجنسية	إسم المؤسس
22.2%	2,666,293	2,666,293	أردني	الدكتور المهندس عاطف محمد أحمد عيسى
8.5%	1,023,601	1,023,601	أردنية	المهندسة ميسون شاكر شكري أبو عوض
4.3%	517,306	517,306	أردني	الدكتور إبراهيم محمد أحمد عيسى
2.1%	250,000	250,000	كندي	عمر جمال حسن عايش
1.7%	200,000	200,000	أردني	محمد عاطف محمد عيسى
1.7%	200,000	200,000	أردني	أحمد عاطف محمد عيسى
1.7%	200,000	200,000	أردني	ضياء الدين عاطف محمد عيسى
1.0%	115,000	115,000	أردني	سعيد محمد مصطفى شحادة
1.0%	115,000	115,000	أردني	حسام يوسف حسن العيسوي
0.8%	100,000	100,000	أردني	الدكتور عبدالله عبد المجيد أحمد المالك
0.8%	100,000	100,000	أردني	المهندس بادل سميح توفيق الخولي
0.8%	100,000	100,000	أردني	حسين علي ركاد يعيش
0.8%	100,000	100,000	أردني	رشاد عيسى شحادة عيد
0.8%	99,401	99,401	أردنية	بسملة عاطف محمد عيسى
0.7%	80,000	80,000	أردنية	ريتا مدحت حسن الزحلف
0.5%	61,000	61,000	أردني	الدكتور محمد أمين عبد الكريم محمود أبو شنب
0.4%	52,000	52,000	أردني	الدكتور قنري عبدالرحيم عزت العقاد
0.4%	51,000	51,000	أردني	المهندس عوني باير عبد السليمان
0.4%	50,000	50,000	أردني	المهندس عمر إبراهيم عمر أبو وشاح
0.4%	50,000	50,000	أردني	المحامي عبدالرزاق عبد الكريم مفضي أبو العثم
0.4%	50,000	50,000	أمريكي	الدكتور يوسف منصور أبو قياس
0.4%	50,000	50,000	أردني	رسمي خضر محمد الملاح
0.4%	50,000	50,000	أردني	محمد ضيف الله محمد الفقيه
0.4%	50,000	50,000	أردني	محمد خليل سعيد ربيع الحلواني
0.4%	50,000	50,000	أردنية	فاطمة طه يوسف خلف
0.4%	50,000	50,000	أردنية	عالية علي محمود جبر
0.4%	50,000	50,000	أردنية	ميسر علي محمود جبر
0.3%	40,000	40,000	أردني	المهندس محمد محمود حسن عليوة
0.3%	37,500	37,500	أردنية	مرام شاكر شكري أبو عوض
0.3%	35,000	35,000	أردني	المهندس عبدالله عبدالكريم عبدالله الدباس
0.3%	33,000	33,000	أردني	المهندس نسيم جورج ناصيف قعوار
0.3%	31,000	31,000	أردني	المهندس قصي احمد ابراهيم غوانمة
0.2%	22,500	22,500	أردني	سعيد محمد حسن العيسوي
0.2%	20,720	20,720	أردني	رائد خميس محمد حمودة
0.2%	20,000	20,000	أردني	المهندس خلدون عبد الرزاق عبد الكريم أبو العثم
0.2%	20,000	20,000	فلسطيني	المهندس عاين صبري شحادة بلوط

0.2%	20,000	20,000	أردني	الدكتور سهيل راجح عبد الخالق العسل
0.2%	20,000	20,000	أردني	الدكتور خليل ابراهيم يوسف جواره
0.2%	20,000	20,000	أردني	محمد ابراهيم محمد العيسوي
0.2%	20,000	20,000	أردني	سميح عبد الحفيظ محمد شحادة
0.2%	20,000	20,000	أردنية	لمى عيسى عابد الريموني
0.2%	20,000	20,000	أردني	رائد محمد حسن عليوة
0.2%	20,000	20,000	أردنية	خولة فالح داود غرايبة
0.2%	20,000	20,000	فلسطينية	اسمهان خليل محمد أبو جباره
0.2%	18,000	18,000	أردني	محمود عبدالله يوسف أبو مسلم
0.1%	17,000	17,000	أردني	الدكتور المهندس بسام عبد العزيز أحمد الحلو
0.1%	15,000	15,000	أردني	الدكتور جهاد أحمد محمد سويلم
0.1%	15,000	15,000	أردني	المهندس رجائي سميح توفيق الخولي
0.1%	15,000	15,000	أردني	المهندس عدنان حسن محمد يوسف
0.1%	15,000	15,000	أردني	محمد حازم عبد الخالق عبدالرحمن أبو جباره
0.1%	15,000	15,000	أردني	محمد حسن أحمد أبو طالب
0.1%	15,000	15,000	أردني	محمود محمد علي حمدان
0.1%	15,000	15,000	أردني	رفعت جمال عطائه البذور
0.1%	15,000	15,000	أردني	سهام بايرعيد السليمان
0.1%	15,000	15,000	أردني	عماد يعقوب مصطفى الرابي
0.1%	15,000	15,000	أردنية	سهيلة جريس سالم الصناع
0.1%	12,000	12,000	أردني	ابراهيم سعيد أحمد شري
0.1%	11,000	11,000	أردني	أحمد محمد سعيد يوسف طناش
0.1%	11,000	11,000	أردني	هاني علي حسن الزحلف
0.1%	10,000	10,000	أردني	الدكتور المهندس محمد حمزة فتح الله محمود الددو
0.1%	10,000	10,000	أردني	الدكتور محمد محمود محمد حمدان
0.1%	10,000	10,000	أردني	الدكتور يوسف حسين نايف بكار
0.1%	10,000	10,000	أردني	الدكتور المهندس علي عبدالحليم عايش بدران
0.1%	10,000	10,000	أردني	الدكتور حسن يوسف حسن العيسوي
0.1%	10,000	10,000	أردني	المهندس معتصم اسماعيل اسحق ارحيمه
0.1%	10,000	10,000	أردنية	المهندسة ليلى يوسف رشيد درويش
0.1%	10,000	10,000	أردني	المهندس حسام الدين علاء الدين نور الدين جعفر
0.1%	10,000	10,000	أردني	الدكتور أنس محمد معين عبد الخالق أبو جباره
0.1%	10,000	10,000	أردني	المهندس عنان سيف الدين محمد يوسف
0.1%	10,000	10,000	أردني	المهندس باسم سليم حنا الحكيم
0.1%	10,000	10,000	أردني	المهندس وائل بسام محمد عطاري
0.1%	10,000	10,000	أردني	المهندس باسم فؤاد ميري فراج
0.1%	10,000	10,000	أردني	المهندس حسام الدين أحمد صالح موسى
0.1%	10,000	10,000	أردني	المحامي علاء جلال سالم عباسي
0.1%	10,000	10,000	أردني	المحامي صلاح محمود أمين شومان
0.1%	10,000	10,000	أردني	المحامي محمد احمد محمد الخطيب
0.1%	10,000	10,000	أردني	المحامي فاروق يوسف محمد ابو سردانة
0.1%	10,000	10,000	أردني	مازن محمد وهيب علي أبو رمح

0.1%	10,000	10,000	أردني	حسام محمد وهيب علي أبو رمح
0.1%	10,000	10,000	أردنية	رلا ابراهيم محمد العيسوي
0.1%	10,000	10,000	أردني	حكم سعيد سليمان أبو الهيجاء
0.1%	10,000	10,000	أردني	محمد معين عبد الخالق عبد الرحمن أبو جبارة
0.1%	10,000	10,000	أردني	محمود حسين محمد الحموي
0.1%	10,000	10,000	أردني	نبية حسين عبد الجبار حلاوة
0.1%	10,000	10,000	أردني	أحمد أحمد بدوي أبو الرب
0.1%	10,000	10,000	أردنية	حنان كمال نايف أبو عبيد
0.1%	10,000	10,000	أردني	نزار يحيى عناد خريس
0.1%	10,000	10,000	أردني	محمد منصور حمد الدعسان
0.1%	10,000	10,000	أردني	ايمى عزات محمد الجالودي
0.1%	10,000	10,000	أردني	هاشم عبد الفتاح محمد عبدالله الحمران
0.1%	10,000	10,000	أردني	محمد عبد الوهاب محمود خضير
0.1%	10,000	10,000	أردني	رافع خميس محمد حمودة
0.1%	10,000	10,000	أردني	لويى فؤاد أنضوني بطشون
0.1%	10,000	10,000	أردني	محمود خليل محمد حمودة
0.1%	10,000	10,000	أردني	لوي ابراهيم محمد الصبيحات
0.1%	10,000	10,000	أردني	بشير أحمد جمعة أبو محفوظ
0.1%	10,000	10,000	أردني	شوقي باير عبد السليمان
0.1%	10,000	10,000	أردني	محمد احمد علي الدروبي
0.1%	10,000	10,000	أردني	بسام فخري عودة أبو عليان
0.1%	10,000	10,000	أردني	غسان فخري عودة ابو عليان
0.1%	10,000	10,000	أردني	ابراهيم اسماعيل محمد بصيص
0.1%	10,000	10,000	أردني	فوزي اسماعيل محمد بصيص
0.1%	10,000	10,000	أردنية	جهاد فالح الداود الغرايبة
0.1%	10,000	10,000	أردني	حسن زهدي حسن شقور
0.1%	10,000	10,000	أردني	رايق خالد عبدالرحمن أبو حشيش
0.1%	10,000	10,000	أردني	نبيل عقلة سويلم ريحاني
0.1%	10,000	10,000	أردني	عبد الرحمن حسين أحمد العرموطي
0.1%	10,000	10,000	أردني	محمد موسى محمد أبو عواد
0.1%	10,000	10,000	أردني	محمد محمود موسى جعفر
0.1%	10,000	10,000	أردني	حسين حسن خليل غزاوي
0.1%	10,000	10,000	أردني	وائل حامد محمد الهنداوي
0.1%	10,000	10,000	أردني	بشار سامي محمود عياش
0.1%	10,000	10,000	أردني	أحمد نور الدين خميس حسين
0.1%	10,000	10,000	أردني	صباحي يعقوب حسين اللالا
0.1%	10,000	10,000	أردني	محي الدين محمد الامين محي الدين غنام
0.1%	10,000	10,000	أردني	عماد محمد محمود شعبان
0.1%	10,000	10,000	أردني	هيثم علي صالح الخطيب
0.1%	10,000	10,000	أردني	المهندس عبد الرزاق خليل نمر مقبل
0.1%	10,000	10,000	أردني	عبدالرحمن حسن أحمد أبو طالب
0.1%	10,000	10,000	أردني	مشهور محمد خليل سلطان

0.1%	10,000	10,000	أردني	علي محمد عبد سالم
0.1%	10,000	10,000	أردني	الدكتور المهندس ناصر شافع نجي الحنيطي
0.1%	10,000	10,000	أردني	يزن محمد علي عبد الحفيظ ختاملة
0.1%	10,000	10,000	أردني	يوسف عمر عيد نغوي
0.1%	10,000	10,000	أردني	سعيد عثمان أحمد الزعبي
0.1%	10,000	10,000	أردني	عبدالله يونس عبد الله شاويش
0.1%	10,000	10,000	أردني	الدكتور المهندس عدنان محمد واكد جرادات
0.1%	10,000	10,000	أردنية	كوثر محمد خليل سلامة
0.1%	8,000	8,000	أردنية	ميسون علي حسن الزحلف
0.1%	7,500	7,500	أردني	رباح محمد محمود دغمش
0.1%	6,000	6,000	أردني	عماد محمد عبد الرحمن العيسوي
0.1%	6,000	6,000	أردنية	منال محمد سعيد محمد صالح الهدهد
0.0%	5,000	5,000	أردني	المحامي عبد الناصر محمد مزيد السيد
0.0%	5,000	5,000	أردني	جلال أحمد يوسف ثابت
0.0%	5,000	5,000	أردني	بسام صبح رمضان خليل
0.0%	5,000	5,000	أردني	محمد فريد سليمان راضي
0.0%	5,000	5,000	أردني	اسماعيل اسحق اسماعيل ارحيمه
0.0%	5,000	5,000	أردنية	عطاف محمد أحمد عيسى
0.0%	5,000	5,000	أردنية	انصاف محمد أحمد عيسى
0.0%	5,000	5,000	أردنية	الفت سليمان داود حمادة
0.0%	5,000	5,000	أردنية	شروق محمد مزيد السيد
0.0%	5,000	5,000	أردني	عمر سامي محمد قيسية
65.7%	7,886,821	7,886,821		المجموع

كما يبين الجدول أدناه أسماء مساهمي الشركة المصدرة الذين يملكون أكثر من 5.0% من إجمالي الأسهم:

المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	نسبة المساهمة
الدكتور المهندس عاطف محمد أحمد عيسى	أردني	2,666,293	22.2%
المهندسة ميسون شاكر شكري أبو عوض	أردنية	1,023,601	8.5%
المجموع		3,689,894	30.7%

13 مستشارو الشركة المصدرة القانونيون

إن المستشار القانوني للشركة هو :

مكتب المحامي عبد الناصر السيد

المحامي عبد الناصر السيد

تلفون: +962 (6) 5682305

العنوان: مكتب رقم (10)، الطابق الثاني، مجمع شركة إتحاد أصحاب السيارات الشاحنة، جبل الحسين - دوار فراس

ص.ب (213089) عمان (11121)، الأردن

14 مدقق حسابات الشركة المصدرة

إن مدقق حسابات الشركة هو :

شركة الخبراء

السيد ياسين خلف

تلفون: +962 (6) 5353308

فاكس: +962 (6) 5337145

العنوان: مكتب رقم (204)، الطابق الثاني، عمارة ريم، شارع الملكة رانيا

ص.ب (2192) عمان (11953)، الأردن

15 معدي نشرة الإصدار

قام بإعداد نشرة الإصدار السادة شركة أموال إنفست- شركة إدارة المحافظ والخدمات الاستثمارية للعملاء بالتعاون مع لجنة مؤسسين الشركة المصدرة.

ويجدر بالذكر أن السيد فواز غانم والسيدة ديمة مرجي من شركة أموال إنفست هم مدراء إصدار مرخصين من هيئة الأوراق المالية كما في تاريخ 2006/5/8.