

تعميم

رقم (١٨٠)

السادة/ أعضاء بورصة عمان المحترمين


تحية طيبة وبعد،

أرجو إعلامكم بأنه سيتم إدراج أسهم الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان والبالغ عددها (٥٥) مليون سهماً في السوق الثاني، وذلك إعتباراً من صباح يوم الاثنين الموافق ٢٠٠٧/١٠/٨ وحسب البيانات التالية:-

المجموعة	الرمز الرقمي	الرمز الحرفي	الاسم المختصر باللغة العربية	الاسم المختصر باللغة الإنجليزية	الشركة
21	131270	PROF	المهنية	PROFESSIONAL	المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان

علماً بأن سعر سهم الشركة سيكون معوماً. مرفق طياً البيانات المالية كما في ٢٠٠٧/٨/٤ بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،


نادر عازر
نائب المدير التنفيذي

نسخة: - هيئة الأوراق المالية.

- مركز إيداع الأوراق المالية.

شهادة تسجيل شركة مساهمة عامة صادرة عن مراقب الشركات
بالاستناد لقانون الشركات رقم ٢٢ لسنة (١٩٩٧)
الرقم الوطني للمنشأه: (٢٠٠٠١٢١١٧)

أشهد بأن شركة (المهنيه للاستثمارات العقاريه والاسكان) قد تأسست كشركة مساهمة عامة في سجل
الشركات مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ (٢٠٠٧/٠٢/٠١)

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

مراقب عام الشركات
د. محمود عيابه

مصدر الشهادة: إ علاوين

برهان عكروش
مدير التسجيل





الرقم: ١٥٦١

التاريخ: 2007/5/9

المجلس
الدائرة الإدارية
الديوان

السادة / الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكاني المحترمين

الرقم التسلسلي
رقم الملف
الجهة المستفيدة

تحية طيبة،

بالإشارة إلى كتابكم المؤرخ في 2007/2/27 وكتاب البنك الأردني للاستثمار والتمويل (مدير الإصدار) المؤرخ 2007/5/10 بخصوص تسجيل أسهم رأسمال شركتكم البالغة (55) مليون سهم /دينار وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بطرح (14,649,260) سهم للاكتتاب عن طريق العرض العام للجمهور.

أرجو إعلامكم بقرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2007/330) المتخذ في جلسته المنعقدة بتاريخ 2007/5/23 بالموافقة على تسجيل أسهم رأسمال شركتكم البالغة (55) مليون سهم وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بطرح (14,649,260) سهم للاكتتاب عن طريق العرض العام للجمهور بقيمة اسمية دينار واحد للسهم شريطة دفع الرسوم المقررة حسب الأصول.

وعليه يرجى استكمال الإجراءات التالية:-

1. نشر صيغة إعلان عرض الأسهم للاكتتاب العام في صحيفتين يوميتين محليتين مرتين على الأقل مع الإشارة بوضوح إلى رقم وتاريخ قرار مجلس المفوضين بالموافقة على تسجيل هذه الأسهم وذلك قبل مدة لا تقل عن سبعة أيام من التاريخ المحدد للاكتتاب.

2. تسديد رسوم التسجيل البالغة (50,000) خمسون ألف دينار فقط وبأقرب فرصة ممكنة.



3. إعلام الهيئة خطياً بعدد الأسهم التي تم تغطيتها وقيمتها وفتات توزيعها والإعلان عن ذلك من خلال صحيفة يومية واحدة على الأقل حال الانتهاء من كافة إجراءات الاكتتاب في الأسهم وتخصيصها.

4. مراجعة مركز إيداع الأوراق المالية وبورصة عمان لاستكمال الإجراءات لديهم، مع ضرورة التقيد بالمدد القانونية لإنهاء إجراءات الإصدار وفقاً لقرار مجلس المفوضين رقم (2005/624) المؤرخ في 2005/12/18 والذي تم تعميمه بموجب كتاب الهيئة رقم 4735/2/1 المؤرخ في 2005 /12/19 .

واقبلوا الاحترام،،،

int
الدكتور بسام السكاك
رئيس هيئة الأوراق المالية

نسخة: بورصة عمان - سوق الأوراق المالية
مركز إيداع الأوراق المالية
الدائرة المالية والإدارية
دائرة البحوث
دائرة الإقصاد
مدير الإصدار (البنك الأردني للاستثمار والتمويل)



المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة الصناعة والتجارة
دائرة مراقبة الشركات



Ref No:

Date:

الموافق:

٤٣٤٩

الرقم: م ش/1/428

التاريخ: 2007/08/16

لمن يهمه الأمر

الرقم الوطني للمنشأه : (200012117)

إستنادا للوثائق المحفوظة لدى مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة فإن شركة (المهنيه للاستثمارات العقاريه والاسكان) مسجلة لدينا في سجل الشركات مساهمة عامة تحت الرقم (428) بتاريخ 2007/02/01 برأس مال 55000000 دينار أردني وقد وردنا محضر يفيد أن الهيئة العامة بالاجتماع والمنعقد بتاريخ 2007/08/04 قد قررت انتخاب مجلس ادارة مكون من السادة :

صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين ويمثلها وائل اكرم السقا
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية ويمثلها معن علي السحيمات
شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري ويمثلها بكر احمد عوده
صندوق التامين الاجتماعي لاعضاء نقابة المهندسين ويمثلها جمال عبدالحميد خليل
نقابة المحامين الاردنيين ويمثلها امين فنخور الخوالدة
شركة المامونيه للاستثمارات والتجاره ويمثلها فايز محمد السحيمات
البنك العربي الاسلامي الدولي ويمثلها حسام الدين صلاح
نقابة مقاولي الانشاءات الاردنيين ويمثلها محمد الطحانية
فهد طويلة

شركة الوجه العقاري الاستثماري ويمثلها جمال عوده مصطفى عوده
شركة المستقبل العربية للاستثمار ويمثلها عوني موسى الساكت

وقد وردنا محضر يفيد أن مجلس الادارة قد قرر بتاريخ 2007/08/04 انتخاب :

صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين ويمثلها وائل اكرم السقا / رئيس مجلس ادارة
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية ويمثلها معن علي السحيمات / نائب رئيس مجلس ادارة
وقد وردنا محضر يفيد أن مجلس الادارة بالاجتماع والمنعقد بتاريخ 2007/08/04 قد قرر ما يلي :

-المفوضين بالتوقيع في الامور المالية:

السيد رئيس مجلس الادارة السيد وائل اكرم السقا
السيد نائب رئيس مجلس الادارة السيد معن علي السحيمات
السيد بكر احمد عوده



هاتف: 5629030 - 5656444 - فاكس: 5607058

ص.ب 11181 عمان 2019 - الأردن

5629030 - 5656444 - Fax. 5607058

P.O Box 11181 Amman 2019 - Jordan



المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة الصناعة والتجارة
دائرة مراقبة الشركات



Ref No:

الرقم: م ش/428/1

Date:

الموافق:

التاريخ: 2007/08/16

السيد فهد عثمان طويلة
ضمن الاسس التالية:

في حالة اذا كان المبلغ اكثر من عشرة الاف دينار المفوضين بالتوقيع هم:
الرئيس او نائبه مع السيدين بكر احمد عوده وفهد عثمان طويلة.
في حالة اذا كان المبلغ اقل من عشرة الاف دينار المفوضين بالتوقيع:
الرئيس او نائبه مع احد السيدين بكر احمد عوده او فهد عثمان طويلة.
*المفوضين بالتوقيع في الامور الادارية و/او القضائية و/او الاخرى:
-الرئيس
وفي حال غيابه نائب الرئيس.

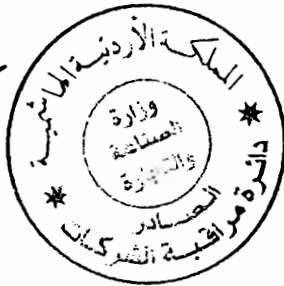
*صدرت عوضا عن الشهادة رقم م ش/22066/428/1 تاريخ 2007/8/14

وأن الشركة لازالت قائمة حسب سجلاتنا حتى تاريخه
اعطيت هذه الشهادة بناء على طلب الشركة

معد الشهادة: معن فزوق الشناق
مصدر الشهادة: ه. عزيز

مراقب عام الشركات
د.محمود عباينة

أحمد عمودة



هاتف: 5629030 - 5656444 - فاكس: 5607058

ص.ب 11181 عمان 2019 - الأردن

Tel. 5629030 - 5656444 - Fax. 5607058

P.O Box 11181 Amman 2019 - Jordan



عمان في : ٢٠٠٧/٨/١٩
الرقسم : ٢٥١/١٤/ع م م

حضرة المهندس / وائل السقا المحترم
رئيس مجلس الإدارة
الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
عمان - الأردن

سحري

تحية طيبة وبعد ،،

نشير على اجتماع الهيئة العامة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ ، والذي تم خلاله انتخاب البنك العربي الإسلامي الدولي ش م ع لعضوية مجلس إدارة الشركة.

نرجو إعلامكم بأن البنك العربي الإسلامي الدولي ش م ع قرر تسمية السيد / غسان أحمد بندقجي لتعيينه في مجلس إدارة الشركة اعتباراً من تاريخه ، وللممثل المذكور حق ممارسة كافة الصلاحيات وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الداخلي وأحكام قانون الشركات الساري المفعول.

متمنين للشركة دوام النجاح والتقدم والازدهار.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير ،،،

عبد الحميد عبد المجيد شوكان
رئيس مجلس الإدارة

بورصة عمان الدائرة الإدارية الديوان ٣٠ أيار ٢٠٠٧ الرقم المتسلسل ٤٩٢٦ رقم الملف ٤٩٢٦ الجهة المختصة الإدارة العامة

نسخة: السيد / غسان أحمد بندقجي المحترم
عضو مجلس الإدارة - المدير العام

السادة بورصة عمان للأوراق المالية المحترمون

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يرجى التكرم بالعلم أن مجلس الإدارة هو الذي يقوم بإدارة الشركة ولم يتم لغاية الآن بتعيين إدارة تنفيذية للشركة، كما أرجو العلم أن أسماء لجنة التدقيق هم السادة :

- السيد غسان البندقي / عضو مجلس إدارة الشركة.
- السيد فهد عثمان طويلة / عضو مجلس إدارة الشركة.
- الأستاذ المحامي أمين خوالدة / عضو مجلس إدارة الشركة.

شاكرين لكم حسن تعاونكم.

واقبلوا فائق الاحترام

رئيس مجلس الإدارة



المهندس وائل أكرم السقا



الرقم: ٤١ / ٣٠٠٥

التاريخ: ٥ / رمضان / ١٤٢٨ هـ

الموافق: ١٧ / ٩ / ٢٠٠٧ م

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

السادة بورصة عمان للأوراق المالية المحترمون

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يرجى التكرم بالعلم أن أعضاء اللجنة التنفيذية للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان (م.ع.م) هم السادة :

- ١- المهندس وائل أكرم السقا / رئيس مجلس الإدارة.
- ٢- السيد معن علي السحيمات / نائب رئيس مجلس الإدارة.
- ٣- السيد بكر أحمد عودة / عضو مجلس الإدارة.
- ٤- المهندس عوني موسى الساكت / عضو مجلس الإدارة.
- ٥- المهندس جمال عبدالحميد خليل / عضو مجلس الإدارة.
- ٦- المهندس جمال عودة عودة / عضو مجلس الإدارة.

واقبلوا فائق الاحترام

رئيس مجلس الإدارة

المهندس وائل أكرم السقا


الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

The Professional Company for Real estate Investment and Housing

الاختصار العربي : المهنية

الاختصار الانجليزي : PROF



الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

نبذة مختصرة

تم تأسيس الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة من قبل عدد من المؤسسين الأردنيين والعرب والأجانب الذين اخذوا على عاتقهم إنشاء هذه الشركة لسد حاجة متزايدة لهذا النوع من الشركات التي تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية الغراء .

حيث تم عقد اجتماع بتاريخ ٢٠٠٦/٨/١٠ وتم انتخاب لجنة المؤسسين التي قامت بإجراءات تسجيل الشركة لدى عطفة مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية الهاشمية تحت رقم ٤٢٨ لتاريخ ٢٠٠٧/٢/١ استنادا لإحكام قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته وبرأس مال مصرح به وقدره (٥٥) خمسة وخمسون مليون دينار/ سهم منها (٤٠٣٥٠٧٤٠) أربعون مليون وثلاثمائة وخمسون ألفا وسبعماية وأربعون دينار/سهما.

وقد وافق مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية بقراره رقم ٢٠٠٧/٣٣٠ في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢٣ على تسجيل أسهم رأس المال والبالغة (٥٥) خمسة وخمسون مليون دينار/ سهم ، مكتتب بها ومدفوع من قبل المؤسسين (٤٠٣٥٠٧٤٠) أربعون مليون وثلاثمائة وخمسون ألفا وسبعماية وأربعون دينار/سهما وطرح الأسهم المتبقية والبالغة (١٤٦٤٩٢٦٠) أربعة عشر مليون وستماية وتسعة وأربعون ألفا ومئتان وستون دينار/سهما للعرض العام / للجمهور لقيمة اسمية دينار واحد للسهم وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بذلك .

وطرحت الأسهم للاكتتاب العام وتم تغطيتها بالكامل خلال مدة الاكتتاب التي بدأت اعتبارا من صباح يوم الخميس الموافق ٢٠٠٧/٦/١٠ ولغاية مساء يوم الخميس الموافق ٢٠٠٧/٦/٢١ وبلغ عدد المكتتبين ٤٩٨٤٥ مكتتبا وتم تخصيص ٢٦١ سهما لجميع المكتتبين وتخصيص ٤١% تقريبا من عدد الأسهم المكتتب بها بما يزيد عن ٥٠٠ سهم

وعقدت الهيئة العامة العادية للشركة اجتماعها الأول يوم ٢٠٠٧/٨/٤ لتنتخب مجلس الإدارة الأول للشركة وحصلت بعدها الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢٠٠٧/٨/١٥ واستكملت كافة الإجراءات المطلوبة لدى هيئة الأوراق المالية وبورصة عمان ومركز إيداع الأوراق المالية .

غايات الشركة :

- ١- إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشراءها وبيعها وتأجيرها واستثمارها في كافة الوجوه الممكنة .
- ٢- شراء وتطوير ودراسة وتنظيم واستغلال ومبادلة واستثمار وفرز وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية والمالية والإدارية والخدمية بمختلف أنواعها ولكافة الاستخدامات والغايات الممكنة .
- ٣- ممارسة نشاط أعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون .
- ٤- شراء وبيع ومبادلة وإدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين العقارات على اختلاف أنواعها واستعمالاتها والقيام بمشاريع التنمية العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها لحسابها أو لحساب الغير .
- ٥- شراء كافة أنواع العقارات وإدارة العقارات والمشاريع العقارية والإشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية .
- ٦- شراء وتملك واستئجار الأراضي واستصلاحها وتطويرها وفرزها من أجل بيعها و/أو استثمارها للأغراض المختلفة (زراعة ، صناعة ، بناء ، خدمات ، سياحة ... الخ .) .
- ٧- استيراد وشراء وبيع وتصدير وإعادة تصدير الأجهزة والمعدات واللوازم والآليات اللازمة لأعمال البناء والمشاريع العقارية ولتنفيذ غايات الشركة .
- ٨- استيراد وشراء وبيع وتصدير وإعادة تصدير مواد البناء بكافة أنواعها بما في ذلك الأدوات الصحية والمواد الأخرى المصنعة وشبه المصنعة اللازمة لكافة أنواع البناء والإنشاءات والاستثمار العقاري والاستيراد والتصدير والوكالات التجارية .
- ٩- تأسيس و /أو المساهمة و/أو المشاركة في الشركات ذات الغايات المختلفة سواء تلك الغايات العقارية المشابهة أو المكملة لبعض أو كل أغراض وغايات الشركة أو غير ذلك من الغايات أو النشاطات المختلفة .
- ١٠- تقديم كافة الخدمات المتعلقة بالعقارات سواء كانت أراضي أو مباني بكافة أنواعها لحسابها و/أو لحساب الغير، بما في ذلك أعمال الوكالة والإدارة والصيانة والتطوير والتحسين والبيع والشراء والتأجير .

العلاقة بالشركات الأخرى:

لا يوجد حالياً أي شركات تابعة أو شقيقة أو حليفة .

وصف للأوراق المالية المصدرة :

- ❖ رأسمال الشركة المصرح به والمدفوع (٥٥) مليون سهم دينار أردني.
- ❖ عدد الأسهم المطلوب إدراجها (٥٥) مليون سهم .
- ❖ القيمة الاسمية للسهم دينار أردني واحد "مسددة بالكامل"
- ❖ نوع الأسهم المطلوب إدراجها أسهم عادية .

السادة بورصة عمان للأوراق المالية المحترمون

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يرجى التكرم بالعلم أن الأغراض الأساسية التي سوف يستخدم فيها رأس مال الشركة البالغ (٥٥ مليون سهم دينار) هي كما يلي:

- ١- المتاجرة في شراء وبيع واستصلاح وتطوير الأراضي وبناء القرى السكنية المتكاملة وبناء وبيع الشقق السكنية وبناء مجمعات تجارية بهدف التأجير.
- ٢- ستقوم الشركة وضمن خطتها ببناء قصر مؤتمرات بكامل خدماته.
- ٣- ستقوم الشركة ببناء محفظة استثمارية للشركة.

واقبلوا فائق الاحترام

رئيس مجلس الإدارة



المهندس وائل أكرم السقا



نسخة إلى:

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

البيانات المالية وشهادة مراجع الحسابات

للفترة منذ التأسيس حتى 4 آب 2007

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

فهرس المحتويات

الصفحة

1	شهادة مراجع الحسابات
2	الميزانية العامة كما في 4 اب 2007 (بيان أ)
3	بيان الدخل للفترة منذ التأسيس حتى 4 اب 2007 (بيان ب)
4	بيان التغيرات في حقوق الملكية للفترة منذ التأسيس حتى 4 اب 2007 (بيان ج)
5	بيان التدفقات النقدية للفترة منذ التأسيس حتى 4 اب 2007 (بيان د)
6	ايضاحات حول البيانات المالية

تقرير مراجع الحسابات



1012 0706

شهادة مراجع الحسابات

عمان في 9 ايلول 2007

السادة رئيس وأعضاء مجلس الادارة المحترمين
الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

تحية طيبة وبعد ،،

نشهد بصفتنا مدققي حسابات الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان المساهمة العامة المحدودة (لمرحلة التأسيس) بأن البيانات المالية للفترة منذ التأسيس حتى 4 آب 2007 قد تم مراجعتها من قبلنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، وأن هذه البيانات المالية متفقة مع المعايير المعتمدة من قبل هيئة الاوراق المالية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،

أحمد العباسي

الشريك التنفيذي

اجازة رقم 710

البيانات المالية

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان أ

الميزانية العامة كما في 4 اب 2007

		4 اب 2007 دينار أردني
	ايضاح	
<u>الموجودات</u>		
<u>الموجودات المتداولة</u>		
النقد لدى البنوك	1	59,658,098
الحسابات المدينة المتنوعة	2	143,129
مجموع الموجودات المتداولة		<u>59,801,227</u>
<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>		
<u>المطلوبات المتداولة</u>		
المصاريف المستحقة	3	52,232
امانات مساهمين (رديات الاكتتاب)	4	3,975,186
مجموع المطلوبات المتداولة		<u>4,027,418</u>
<u>حقوق الملكية</u>		
رأس المال المصرح به		55,000,000
رأس المال المدفوع		55,000,000
ربح الفترة (بيان ب)	5	773,809
مجموع حقوق الملكية		<u>55,773,809</u>
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		<u>59,801,227</u>

مدقق حسابات الشركة
ابراهيم العباسي وشركاه

عضو لجنة المؤسسين

رئيس لجنة المؤسسين

2

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان الدخل منذ التأسيس حتى 4 اب 2007 بيان ب

الفترة منذ التأسيس حتى 4 اب 2007 دينار أردني	
<u>الإيرادات</u>	
ارباح الاستثمار لدى البنك العربي الاسلامي	1,159,279
مجموع الإيرادات	<u>1,159,279</u>
<u>مصروفات التأسيس</u>	
رسوم تسجيل الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة	203,640
رسوم تسجيل الشركة لدى هيئة الاوراق المالية	50,000
رسوم تسجيل الشركة لدى مركز ايداع الاوراق المالية	15,000
مصاريف ادارة الاصدار والاكتتاب	37,082
الدعاية والاعلان	55,692
القرطاسية والمطبوعات	22,000
مصاريف اخرى ومتفرقة	2,056
مجموع المصروفات	<u>385,470</u>
ربح الفترة (بيان أ)	<u><u>773,809</u></u>

مدقق حسابات الشركة
ابراهيم العباسي وشركاه

عضو لجنة المؤسسين

رئيس لجنة المؤسسين

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التعيرات في حقوق الملكية للفترة منذ التأسيس حتى 4 آب 2007

بيان ج

المجموع	ربح الفترة	رأس المال	البيان
دينار اردني	دينار اردني		
773,809	773,809	-	ربح الفترة
55,000,000	-	55,000,000	رأس المال
55,773,809	773,809	55,000,000	الرصيد في 4 آب 2007 (بيان أ)

مدقق حسابات الشركة
ابراهيم العباسي وشركاه

عضو لجنة المؤسسين

رئيس لجنة المؤسسين

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

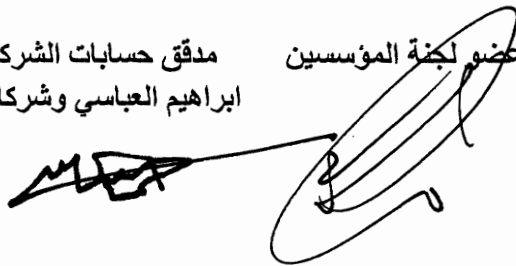
بيان التدفقات النقدية منذ التأسيس حتى 4 اب 2007 بيان ب

الفترة منذ التأسيس حتى 4 اب 2007 دينار أردني	
773,809	ربح الفترة
	<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>
(143,129)	حسابات مدينة متنوعة
52,232	مصاريف مستحقة
3,975,186	أمانات مساهمين
<u>4,658,098</u>	<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>
	<u>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</u>
55,000,000	رأس المال
<u>55,000,000</u>	<u>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</u>
<u>59,658,098</u>	النقد لدى البنوك في نهاية الفترة

مدقق حسابات الشركة
ابراهيم العباسي وشركاه

عضو لجنة المؤسسين

رئيس لجنة المؤسسين



إيضاحات حول البيانات المالية

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
ايضاحات حول المركز المالي

1- تأسيس الشركة وغاياتها

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان كشركة مساهمة عامة بتاريخ 1 شباط 2007 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (428) براسمال مصرح به قدره 55,000,000 دينار / سهم وراسمال مكتتب به ومدفوع مقداره 55,000,000 دينار / سهم ، ومن اهم غايات الشركة اقامة المشاريع الاسكانية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية والتأجير التمويلي وشراء وبيع العقارات والاراضي والاستيراد والتصدير .

2- النقد لدى البنوك

يتألف هذا البند مما يلي :

4 اب 2007	دينار اردني
البنك الاسلامي الاردني / جاري دينار	3,611
البنك العربي الاسلامي / جاري دينار	1,913
البنك العربي الاسلامي / جاري دينار	50,243,592
البنك العربي / جاري دينار	7,538,819
البنك الاردني للاستثمار والتمويل / جاري دينار	1,870,163
المجموع	<u>59,658,098</u>

- تتمثل الارصدة لدى البنوك في قيمة المبالغ المكتتب بها مطروحا منها الرديات المدفوعة والعمولات البنكية والمسحوبات بشيكات ومضافا اليها الارباح لغاية تاريخ الهيئة العامة 4 اب 2007 .

3- الحسابات المدينة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

4 اب 2007	دينار اردني
دفعات مقدمة على حساب ديكرورات	10,000
دفعات مقدمة على حساب اعمال اشراف وتصميم	500
دفعات مقدمة على حساب اعمال تركيب فتحات هواء	3,125
دفعات مقدمة على حساب ايجارات	13,225
امانات ضريبة دخل ارباح بنكية	54,895
ارباح استثمار مستحقة	61,384
المجموع	<u>143,129</u>

مدقق حسابات الشركة
ابراهيم العباسي وشركاه

عضو لجنة المؤسسين

رئيس لجنة المؤسسين


6

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
ايضاحات حول المركز المالي - تابع

4- امانات المساهمين (رديات الاككتاب)

يتمثل رصيد هذا البند في قيمة المبالغ المتبقية للمساهمين في جميع البنوك المكتتب بها بتاريخ الهيئة العامة 4 آب 2007 ، والتي تم صرف معظمها لاحقا.

5- المصاريف المستحقة

يتألف هذا البند مما يلي :

	4 اب 2007
دينار اردني	
ادارة واصدار الاككتاب	19,392
اعلانات	32,743
قرطاسية ومطبوعات	97
المجموع	<u>52,232</u>

مدقق حسابات الشركة
ابراهيم العباسي وشركاه

رئيس لجنة المؤسسين


رئيس لجنة المؤسسين

نشرة إصدار أسهم

وفقا لقانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لعام ٢٠٠٢

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان

المساهمة العامة المحدودة

عنوانها :-

ص.ب. ٩٢٥١١ عمان ١١١٩٠ الأردن

تلفون : ٥٦٢٢١٦٤٧ فاكس ٥٦٢٢١٦٣

المسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة

تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧

نشرة إصدار أسهم

وفقاً لقانون الأوراق المالية رقم (76) لعام 2002

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان

المساهمة العامة المحدودة

عنوانها:-

ص.ب. 92511 عمان 11190 الأردن

تلفون : 56221647 فاكس 5622163

المسجلة لدى وزارة الصناعة و التجارة تحت رقم (428) بتاريخ 1 شباط 2007

عدد الأسهم المعروضة	(14.649.260) أربعة عشر مليوناً وستمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومئتان وستون سهماً
القيمة الاسمية للسهم الواحد	دينار أردني واحد
سعر الاصدار للسهم الواحد	دينار أردني واحد، وبدون علاوة اصدار
القيمة الاجمالية للأسهم المعروضة	(14.649.260) أربعة عشر مليوناً وستمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومئتان وستون دينار أردنيا

رقم الإيداع لدى هيئة الأوراق المالية 76 / 131 / 0 / 2007 و تاريخه 13 / 5 / 2007

تاريخ نفاذ النشرة

2007/ 5 /23

بموجب قرار الهيئة رقم (330 / 2007)

مدير الإصدار

البنك الاردني للاستثمار والتمويل

الشميساني شارع عصام العجلوني

ص.ب. 950601 - عمان 11195 - الأردن

هاتف 5665145 فاكس 5622405

بيان هام

للأهمية يرجى قراءته بتمعن من قبل كافة المستثمرين

إن الهدف الرئيسي من إعداد هذه النشرة هو تقديم جميع المعلومات التي تساعد المستثمرين على اتخاذ القرار المناسب بشأن الاستثمار في الأسهم المعروضة.

تتحمل الشركة كامل المسؤولية فيما يتعلق بالمعلومات الواردة في هذه النشرة و تؤكد عدم وجود معلومات أخرى يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضللة.

على كل مستثمر أن يتفحص و يدرس بعناية و دقة نشرة الإصدار هذه ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الأسهم، أخذا 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 و هامة أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة و إنما يكون ذلك من مسؤولية الجهة التي تعدها.

الفهرس

1. الشركة المصدرة ومعلومات عن الأسهم المعروضة 10
- 1.1. اسم الشركة: 10
- 1.2. رأس مال الشركة: 10
- 1.3. الأسهم المعروضة للاكتتاب 10
- 1.3.1. نوع الأسهم المعروضة : 10
- 1.3.2. القيمة الاسمية للسهم المعروض : 10
- 1.3.3. عدد الأسهم المعروضة : 10
- 1.3.4. سعر السهم المعروض : 10
- 1.3.5. القيمة الإجمالية للأسهم المعروضة 10
- 1.3.6. الأسهم العينية مقابل أصول وتوضيح الهدف العام من هذه العملية والأساس الذي اعتمد عليه في تقييم هذه الأصول مع كافة المعلومات المتعلقة بعملية التقييم 10
- 1.4. نوع وخصائص الأسهم المصدرة والمكتتب بها من قبل 11
- 1.5. نوع وقيمة وخصائص أي أدوات مالية وأخرى تم إصدارها والإكتتاب بها 11
- 1.6. عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية الأخرى التي ستصدرها الشركة بوقت متزامن مع هذا الإصدار مع بيان أسباب ذلك 11
- 1.7. تاريخ اجتماع الهيئة العامة وتاريخ ورقم قرار مجلس الإدارة بالموافقة على الاسهم المعروضة من خلال نشرة الاصدار:- 11
- 1.8. موافقة الجهات الرسمية 11
2. شروط و إجراءات الاكتتاب 12
- 2.1. أسلوب عرض الأسهم 12
- 2.2. تقديم طلبات الاكتتاب 12
- 2.3. مكان الاكتتاب ومدته 12
- 2.4. قبول أو رفض طلب الاكتتاب 13
- 2.5. الشروط التي يخضع لها قبول الاكتتاب 14
- 2.6. أسلوب وتاريخ إعادة الأموال الفائزة في حالة التخصيص أو رفض الطلب 15
- 2.7. عدم تغطية الأسهم المعروضة بالكامل 15
- 2.8. الحصول على نسخة من نشرة الإصدار 16
- 2.9. الشروط والإجراءات التفصيلية المتعلقة بالاكتتاب بالأسهم المعروضة 16
- 2.10. الحد الأدنى للاكتتاب الواحد بالأسهم 16

16	2.11	النسبة المخصصة للمساهم الاستراتيجي
16	2.12	تاريخ مشاركة الأسهم بالأرباح
17	3.	<u>تسجيل الشركة وغاياتها</u>
17	3.1	تسجيل الشركة :
17	3.2	غايات الشركة :
17	3.2.1.	الغايات الرئيسية :
18	3.2.2.	الغايات المكملة:
20	4.	<u>حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الاسهم</u>
20	4.1	حقوق ومسؤوليات المساهم
20	4.1.1	حق المساهم في الأرباح
21	4.1.2	حقوق المساهم عند التصفية والحل
على	4.1.3	حضور اجتماعات الهيئة العامة ومناقشة الأمور المعروضة عليها والتصويت
21		قراراتها
21	4.2	الهيئة العامة
21	4.2.1	وتختص الهيئة العامة باجتماعها العادي بمناقشة وإقرار الأمور التالية
22	4.2.2	وتختص الهيئة العامة غير العادية بمناقشة وإقرار الأمور التالية:
23	4.3.	التوكيل في حضور اجتماعات الهيئة العامة والتصويت على قراراتها
23	4.4.	الترشيح لعضوية مجلس الإدارة
23	4.5	الاستفادة من قرارات الهيئة العامة
24	4.6	مسؤولية المساهم
24	4.7.	التقارير المرسلة للمساهمين
25	4.8	نقل ملكية الأسهم
27	5.	<u>الغاية من الإصدار و كيفية استغلال حصيلته</u>
27	5.1	صافي المبلغ المتوقع من عملية العرض
27	5.2	الأغراض الأساسية التي ستستخدم فيها هذه الأموال
30	5.3	أولويات استغلال حصيلة العرض
30	5.4	الموارد المالية الأخرى
31	6.	<u>وصف الشركة</u>
31	6.1	لمحة عن الشركة
31	6.2	المنتجات والخدمات الرئيسية واسواق الشركة المتوقعة:-.

- 32 6.3. السوق التي ستعمل فيه الشركة:
- 32 6.3.1. تعريف وتأسيس
- 32 6.3.2. نقابة المهندسين بالأرقام :
- 33 6.3.3. التوقعات لزيادة عدد المهندسين وزيادة الطلب على السكن
- 34 6.3.4. حجم الطلب على السكن من المهندسين فقط
- 34 6.3.5. الاستنتاجات :
- 35 6.3.6. النتائج : 35
- 35 6.4. وصف مصادر تواجد المواد الخام الرئيسية
- 35 6.5. الامتيازات أو براءات الاختراع أو العلامات التجارية والتمتع بالحماية الحكومية:
- 36 6.6. درجة اعتماد الشركة المصدرة على مزودين و / أو عملاء رئيسيين، محلياً وخارجياً، في حال كون ذلك يشكل (20%) فأكثر من المشتريات و / أو المبيعات:
- 36 6.7. وضع الشركة التنافسي والحجم التقديري للشركة :
- 36 6.8. مدى تمتع الشركة بمزايا قانون تشجيع الاستثمار :
- 36 6.9. نوع وكمية الاحتياطات التقديرية المتاحة للشركة لاستخراجها ومكان تواجدها :
- 36 6.10. علاقة الشركة المصدرة بالشركات (الأم أو الحليفة أو الشقيقة):
- 36 6.11. الاعتبارات البنينة الداخلة في مجال أعمال الشركة :
- 37 6.12. مخاطر الاستثمار في الأوراق المعروضة
- 37 6.12.1. عوامل المخاطرة المتعلقة بالاعتبارات السياسية والاقتصادية والاستقرار النقدي
- 37 6.12.2. عوامل المخاطرة المتصلة بسوق الأوراق المالية في الأردن
- 37 6.12.3. عوامل المخاطرة المتصلة بالاستثمارات غير المدرجة
- 38 6.12.4. عوامل المخاطرة المتصلة بتضارب المصالح
- 38 6.12.5. عوامل المخاطرة المتصلة بخطة العمل المستقبلية
- 39 **7. بيان الجدوى الاقتصادية للمشروع:**
- 39 7.1. مقدمة
- 39 7.2. دراسة سوق العقار في الأردن
- 39 7.2.1. سوق العقار في الأردن
- 40 7.2.2. نمو سوق العقار الأردني
- 41 7.2.3. حجم التداول في سوق العقار الأردني
- 43 7.2.4. حركة بيع العقار في المملكة خلال العامين 2004-2005
- 43 7.2.5. شراء غير الأردنيين للعامين 2004-2005
- 45 7.2.6. إيرادات دائرة الأراضي والمساحة خلال العامين 2004-2005

45	7.2.6	إيرادات دائرة الأراضي والمساحة خلال العامين 2004-2005
47	7.2.7.	تقدير حجم الطلب من الوحدات السكنية والإنشاءات
47	7.2.8	معلومات عامة عن سوق العقار الاردني
48	7.2.9	صناعة سوق العقار في الاردن
51	7.3	الفرضيات
52	7.4	وديعة الشركة:
52	7.5	صافي حصيلة الاصدار:
53	7.6	الاستثمار في قطاع العقارات
53	7.7	الإيرادات المتوقعة:
53	7.7.1.	إيراد مشروع تجارة الاراضي :-
54	7.7.2.	إيرادات مشروع تطوير الأراضي:-
55	7.7.3.	إيرادات مشروع الإسكان:-
55	7.7.4.	إيرادات مشروع القرية السكنية:-
57	7.7.5.	إيرادات مشروع المجمع التجاري :-
59	7.7.6.	إيرادات قصر المؤتمرات :-
59	7.7.7.	أيرادات مشروع صالات الافراح
61	7.8	إجمالي الإيرادات المتوقعة من المحفظة العقارية للمشاريع السبعة أعلاه:-
61	7.9.	هيكلية الإيرادات المتوقعة:
62	7.10	تكاليف إيرادات المحفظة العقارية المتوقعة:
62	7.10.1.	تكاليف المشاريع:
62	7.10.2.	تحليل التكاليف:-
63	7.10.3.	هيكلية التكاليف:
64	7.11	تحليل مجمل ربح الشركة إفرادياً للسنوات مجال الدراسة بمقارنتها مع الإيرادات المتوقعة:-
64	7.11.1.	مشروع أراضي المتاجرة
64	7.11.2.	مشروع تطوير الأراضي
64	7.11.3.	مشروع الشقق السكنية
65	7.11.4.	مشروع القرية السكنية
66	7.12	الاستثمار في المحفظة الاستثمارية.
66	7.13	مبنى الادارة العامة:
66	7.14	أنشاء شركة مقاولات مملوكة للشركة (100 %)

67	7.15	ضريبة الدخل:	
67	7.16.	توزيع الأرباح	
68	7.17	مصاريف الشركة	
68	7.18	مصاريف الإصدار	
68	7.19	القيمة المتبقية	
68	7.20	اساسيات التقديرات المالية	
71	7.21	ملخص المبيعات والتكاليف والمصاريف المتوقعة	
71	7.21.1	ملخص المبيعات والإيرادات المتوقعة	
71	7.21.2	ملخص تكاليف المبيعات والإيرادات المتوقعة	
72	7.21.3	ملخص المصاريف المتوقعة	
72	7.21.4	ملخص مجمل الربح المتوقع	
73	8	البيانات المالية المتوقعة	
73	8.1	الميزانية العمومية المتوقعة:	
74	8.2	بيان الدخل المتوقع:	
75	8.3	المصاييف الادارية والعمومية المتوقعة:	
76	8.4	تكلفة الكوادر الإدارية	
77	8.5	فترة استرداد رأس المال	
78	8.6	معدل العائد الداخلي المتوقع	
79	8.7	التدفق النقدي المتوقع	
80	9	وصف الشركة والشركات التابعة لها وأعمالها :	
80	9.1	النشاطات الرئيسية المتعلقة بعمل الشركة :	
80	9.2	أسواق المنتجات والخدمات الرئيسية:	
80	9.3	وصف مصادر تواجد المواد الخام الرئيسية :	
80	9.4	براءات الاختراع:	
80	9.5	القضايا المحكوم بها لصالح الشركة أو عليها أو مازالت منظورة لدى القضاء خلال السنوات الخمس السابقة :	
80	9.6	تطور عمل الشركة المستقبلي للخمس سنوات القادمة، بما فيه تقييم لأي توسعات كبيرة وأي ابتكارات أو أنماط أخرى من المشاريع :	
80	9.7	صافي الربح (الخسارة) والأرباح الإجمالية المتوقعة المتأتية من النشاط الخارجي مقارنة مع الأرباح المتأتية من الإيرادات والنشاط الداخلي للخمس سنوات القادمة:	
81	9.8	وصف للموجودات الثابتة :	

9.9	بيان استثمارات غير الاستثمار في الموجودات الثابتة ، وذلك عندما تشكل في مجموعها 10% من موجودات الشركة فأكثر :	81
9.10.	المشاريع المستقبلية والدراسات التي اجريت حولها والفرضيات التي بنيت عليها والعقبات والصعوبات التي يمكن التكهون بها :	81
9.11	طبيعة عمل الشركة :	82
9.12	حركة سعر السهم وتغييره	82
9.13	مصادر تمويل الشركة	82
10	<u>البيانات المالية والقوائم المالية</u>	83
10.1	الميزانية العمومية ما قبل عملية الاصدار:	83
10.2	قائمة مصروفات و إيرادات ما قبل التشغيل:	83
11	<u>إدارة الشركة:</u>	84
11.1	واجبات ومسؤوليات مجلس الإدارة المنصوص عليها في النظام الأساسي للشركة	84
11.2	المزايا والمخصصات التي ستمنح لأعضاء مجلس الإدارة :	89
12	<u>عدد المؤسسين وتوزيع ملكية أسهمهم :</u>	90
13	<u>المرفقات</u>	91

نشرة إصدار أسهم

1. الشركة المصدرة ومعلومات عن الأسهم المعروضة

1.1 اسم الشركة:

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان المساهمة العامة المحدودة

1.2 رأس مال الشركة:

رأس المال المصرح به	(55.000.000) خمسة وخمسون مليون دينار/ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد
رأس المال المكتتب به من قبل المؤسسين	(40.350.740) أربعون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألفاً وسبعمائة وأربعون ديناراً / سهماً بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد
رأس المال المدفوع من قبل المؤسسين	(40.350.740) أربعون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألفاً وسبعمائة وأربعون ديناراً / سهماً بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد

1.3 الأسهم المعروضة للاكتتاب

1.3.1 نوع الأسهم المعروضة :

أسهم عادية.

1.3.2 القيمة الإسمية للسهم المعروض :

دينار أردني واحد.

1.3.3 عدد الأسهم المعروضة :

(14.649.260) أربعة عشر مليوناً وستمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومئتان وستون سهماً، وبما يعادل

(26.63%) من رأسمال الشركة المصرح به .

1.3.4 سعر السهم المعروض :

إن طرح الأسهم للعرض العام بموجب هذه النشرة سيتم بالقيمة الاسمية للسهم الواحد والبالغة دينار

أردني واحد .

1.3.5 القيمة الإجمالية للأسهم المعروضة

(14.649.260) أربعة عشر مليوناً وستمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومئتان وستون ديناراً أردنياً (بدون

أي علاوة إصدار)

1.3.6 الأسهم العينية مقابل أصول وتوضيح الهدف العام من هذه العملية والأساس الذي اعتمد عليه

في تقييم هذه الأصول مع كافة المعلومات المتعلقة بعملية التقييم

لا يوجد .

1.4. نوع وخصائص الأسهم المصدرة والمكتتب بها من قبل

لا يوجد باعتبار أن الشركة حديثة التأسيس ولم تقم باصدار أية أسهم من قبل، باستثناء الأسهم المكتتب بها من قبل المؤسسين وهي أسهم عادية لا فرق بينها وبين الأسهم المصدرة في الحقوق والواجبات وذلك باستثناء عدم جواز التصرف في أسهم التأسيس خلال السنتين اللاحقتين لتأسيس الشركة إلا في الأحوال التي نصت عليها المادة (100) من قانون الشركات.

1.5. نوع وقيمة وخصائص أي أدوات مالية وأخرى تم إصدارها والإكتتاب بها

لا يوجد.

1.6. عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية الأخرى التي ستصدرها الشركة بوقت متزامن مع هذا الإصدار مع بيان أسباب ذلك

لا يوجد.

1.7. تاريخ اجتماع الهيئة العامة وتاريخ ورقم قرار مجلس الإدارة بالموافقة على الاسهم المعروضة من خلال نشرة الاصدار:-

ان الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان هي شركة حديثة التأسيس وبالتالي فإن الهيئة العامة لها لم تتكون بعد، وهناك لجنة مؤسسين منتخبين من قبل المؤسسين في إجتماعهم المنعقد بتاريخ 2007/1/2، ومؤلفة من ثلاثة أعضاء للسير في اجراءات تأسيس الشركة واستكمال المتطلبات اللازمة لذلك لدى كافة الجهات المختصة.

1.8. موافقة الجهات الرسمية

1.8.1. وافق معالي وزير الصناعة والتجارة بموجب كتابه رقم م ش/1/428/3407 بتاريخ 2007/2/8 على

تسجيل الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان كشركة مساهمة عامة وسجلت لدى دائرة مراقبة الشركات تحت رقم (428) بتاريخ 2007/2/1 برأسمال مصرح به قدره (55.000.000) خمسة وخمسون مليون دينار/سهم، ورأس مال مدفوع ومكتتب به مقداره (40.350.740) أربعون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألفاً وسبعمائة وأربعون ديناراً/سهما.

1.8.2. وافق مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية بقراره رقم (330 / 2007) في جلسته المنعقدة بتاريخ 23

5/ 2007 على تسجيل أسهم رأس المال والبالغة (55.000.000) مليون سهم، مكتتب بها ومدفوع

منها من قبل المؤسسين (40.350.740) سهماً / ديناراً وطرح الأسهم المتبقية والبالغة (14.649.260)

سهماً للعرض العام / الجمهور، بقيمة إسمية دينار واحد للسهم وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بذلك.

2. شروط و إجراءات الاكتتاب

2.1. أسلوب عرض الأسهم

سيتم طرح الاسهم للاكتتاب العام عن طريق العرض العام ، سيتم طرح (14.649.260) سهما للاكتتاب عن طريق العرض العام بقيمة اسمية دينار واحد للسهم. وسيتم الإعلان عن ذلك في صحيفتين يوميتين محليتين مرتين على الأقل، وذلك قبل التاريخ المحدد لبدء فترة الاكتتاب بسبعة أيام على الأقل.

2.2. تقديم طلبات الاكتتاب

2.2.1. يقدم طلب الاكتتاب 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 مع ضرورة كتابة اسم المكتتب رباعياً إلى البنوك المحددة ضمن بند (2.3) أدناه والذي سيتم الاكتتاب من خلاله، للمساهمين داخل وخارج الأردن.

2.2.2. يحتفظ المكتتب بإيصال الدفع بعد ختمه وتوقيعه من قبل البنك وذلك لحين استكمال إجراءات اكتتابه باسم

الشركة وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات النافذة ووفقاً للنظام الأساسي للشركة

2.2.3. إن الاكتتاب بأسهم الشركة يعني إقرار المكتتب بنظام الشركة الأساسي وعقد تأسيسها وأحكام وشروط

نشرة الإصدار هذه وذلك طبقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية .

2.3. مكان الاكتتاب ومدته

يجري الاكتتاب العام داخل المملكة الأردنية الهاشمية لدى البنوك التالية وبكافة الفروع وفق النماذج المعدة لذلك

وبعد الحصول على نشرة الإصدار وعقد التأسيس والنظام الأساسي وطلب الاكتتاب .

اسم البنك	رقم الحساب	الفروع
البنك العربي الاسلامي الدولي	132/5/500	جميع الفروع
البنك الاردني للاستثمار والتمويل	3300/41838	جميع الفروع
البنك العربي المجدود	269392/5/500	كشف مرفق

أما فروع البنك العربي فهي (معان ، الكرك ، مادبا ، المفرق ، الطفيلة ، الرصيفة ، جرش ، ابو علندا ، السلط، صويلح ، الزرقاء ، العقبة ، ديرعلا، اربد ، عمان ، ماركا ، المحطة ، الوحدات ، جبل عمان ، جبل الحسين ، جبل النزهة ، مرج الحمام ، الصويفية ، شارع قريش ، المدينة المنورة ، الدوار الخامس ، شارع مكة ، شارع الجامعة ، سحاب ، الهاشمي الشمالي) وإذا كان الاكتتاب سيجري من خارج المملكة فيتم إرسال قسيمة الاكتتاب المرفقة بعد تعبئتها من المكتب من بنك خارجي بقيمة الأسهم المكتتب بها وفق سعر الصرف (1.41) دولار أمريكي للدينار الواحد بموجب حواله بنكيه لحساب الشركة لدى البنوك الموضحة ضمن بند (2.3) أعلاه .

تبدأ فترة العرض العام اعتباراً من تاريخ موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على تسجيل الأسهم ولغاية 90 يوماً. مدة الاكتتاب (15) يوم عمل تبدأ اعتباراً من صباح يوم الأحد الموافق 2007/6/10 وينتهي بنهاية يوم الخميس الموافق 2007/6/21 خلال ساعات الدوام الرسمي ، ويحق للشركة المصدرة تمديد فترة الاكتتاب بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية.

2.4. قبول أو رفض طلب الاكتتاب

يقبل طلب الاكتتاب إذا استوفى الشروط التالية مجتمعة، ويرفض إذا تخلف أي منها :

2.4.1. أن يقوم المكتب بتعبئة كافة بيانات طلب الاكتتاب بشكل واضح ودقيق والتوقيع على طلب الاكتتاب .

2.4.2. ألا يقل المبلغ المكتتب به عن (500) دينار أردني، أي القيمة الاسمية ل (500) سهم على الأقل، ولا يجوز الاكتتاب بأجزاء من السهم.

2.4.3. لا يجوز لأكثر من شخص واحد الاشتراك في الطلب الواحد للاكتتاب بالأسهم وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب .

2.4.4. يحظر الاكتتاب الوهمي أو بأسماء وهمية وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب وعلى المكتب أن يقدم للبنك الذي تم الاكتتاب بواسطته الوثائق اللازمة لإثبات الشخصية .

2.4.5. على المكتب أن يدفع القيمة الاسمية للأسهم التي اكتتب بها كاملة ودفعة واحدة عند تسليم طلب الاكتتاب بعد تعبئة كافة بياناته للبنك الذي تم بواسطته الاكتتاب.

2.4.6. لا يجوز للاكتتاب بأكثر من طلب من قبل الشخص الواحد وفي حال حصول ذلك سيتم معاملتها كطلب واحد لغايات تخصيص الاسهم .

2.5. الشروط التي يخضع لها قبول الاكتتاب

2.5.1. إن توقيع طلب الاكتتاب معبأ حسب الأصول، مستوفياً للشروط القانونية المعمول بها، وتسليمه مع كامل قيمة الأسهم المكتتب بها إلى البنوك المخصصة والمحددة للاكتتاب أعلاه، يعتبر إقراراً من المكتتب بموافقته وقبوله للشروط الواردة في هذه النشرة.

2.5.2. يحق للشركة رفض طلب الاكتتاب الذي لم يستوف الشروط المبينة في البند (2.4) أعلاه، وليس للمكتتب في هذه الحالة مطالبة الشركة المصدرة بأي عطل أو ضرر .

2.5.3. لا يجوز لأكثر من شخص واحد الاشتراك في الطلب الواحد للاكتتاب بالأسهم وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب.

2.5.4. يحظر الاكتتاب الوهمي أو بأسماء وهمية وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب وعلى المكتتب أثناء الاكتتاب أن يقدم للبنك الذي تم الاكتتاب بواسطته كافة الوثائق اللازمة لإثبات الشخصية.

2.5.5. على المكتتب أن يدفع القيمة الاسمية للأسهم التي اكتتب بها كاملة ودفعة واحدة عند تسليم طلب الاكتتاب بعد تعبئة كافة بياناته للبنك الذي تم الاكتتاب بواسطته.

2.5.6. على المكتتب تعبئة كافة البيانات المطلوبة في طلب الاكتتاب وتوقيع هذا الطلب الذي يحتوي على إقراره باستلام نشرة الإصدار وعقد التأسيس والنظام الأساسي المعدين وفق القانون والأصول وإطلاعهم على كافة محتوياتهما ودراستهما بعناية ودقة وفهم محتوياتهما.

2.5.7. يخضع اكتتاب الأشخاص غير الأردنيين لنصوص قانون الاستثمار والأنظمة الصادرة بموجبه .

2.6. أسلوب وتاريخ إعادة الأموال الفائضة في حالة التخصيص أو رفض الطلب

2.6.1. في حال زيادة عدد الأسهم المكتتب بها عن عدد الاسهم المعروضة للاكتتاب ، ستقوم الشركة

بتخصيص الأسهم المعروضة للمكتتبين وفقاً للآلية التالية:

1. تخصيص (8) ثمانية ملايين دينار كحد أدنى على المكتتبين بما لا يتجاوز الحد الأدنى من الاكتتاب والبالغ (500) دينار .

2. توزع الاسهم المتبقية بعد ما تم توزيعه بالبند (1) أعلاه على المكتتبين على النحو التالي :
الاسهم المتبقية من الاسهم المعروضة والتي تساوي قيمة الاسهم المعروضة للاكتتاب مطروحاً منها ما تم تخصيصه في البند (1) أعلاه على حصيلة الاكتتاب مطروحاً منها (عدد المكتتبين ضرب الحد الأدنى للاكتتاب البالغ (500) سهم) .

النسبة الناتجة من البند السابق مضروبة في عدد الاسهم المكتتب بها بأعلى من الحد الأدنى للاكتتاب

2.6.2. ستقوم الشركة بإعادة المبالغ الفائضة في حالة التخصيص أو رفض طلب الاكتتاب خلال مدة لا تتجاوز

ثلاثين يوماً من تاريخ إغلاق الاكتتاب 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 السائدة

بين البنوك الأردنية على الودائع لأجل خلال ذلك الشهر. وفي جميع الأحوال ستقوم الشركة بإعادة

المبالغ الزائدة مع فوائدها الى المكتتبين خلال مدة ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ إغلاق الاكتتاب .

2.7. عدم تغطية الأسهم المعروضة بالكامل

إذا لم يتم تغطية كامل الأسهم المعروضة خلال مدة الاكتتاب يجوز للشركة الاكتفاء بالأسهم التي تم الاكتتاب بها

أو إعادة عرض الأسهم غير المكتتب بها وفقاً لما يراه مجلس الإدارة مناسباً وحسب ما تقتضيه مصلحة الشركة

وبالقيمة التي يحددها مجلس الإدارة من خلال نشرة إصدار معدلة توافق عليها هيئة الأوراق المالية، أو أن يتم

تغطيتها من قبل مؤسسي الشركة بعد انقضاء ثلاثة أيام من انتهاء الاكتتاب.

2.8. الحصول على نسخة من نشرة الإصدار

يتم الحصول على نشرة الإصدار وطلب الاكتتاب وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة من خلال البنوك المخصصة للاكتتاب والموضحة ضمن بند (2.3) أعلاه بجميع فروعها خلال ساعات الدوام الرسمي وطيلة فترة الاكتتاب عدا أيام العطل الرسمية .

2.9. الشروط والإجراءات التفصيلية المتعلقة بالاكتتاب بالأسهم المعروضة

- ☒ ستقوم الشركة بالتعاون مع مدير الاصدار بإعداد كشوفات بأسماء المكتتبين بالاسهم وقيمة اكتتاباتهم والتخصيص وكذلك عدد الاسهم التي يمتلكها كل من المؤسسين في الشركة، ويتم تزويد مراقب الشركات بها خلال مدة لا تتجاوز (30) يوم من تاريخ إغلاق الاكتتاب.
- ☒ ستقوم الشركة بإعلام الهيئة خطياً بعدد الاسهم التي تم تغطيتها وقيمتها وفئات توزيعها وذلك خلال (20) يوم من انتهاء كافة إجراءات اصدار الاسهم لدى مركز الايداع .
- ☒ ستقوم الشركة بالاعلان عن نتائج عملية الاكتتاب التي تم تغطيتها وفئات توزيعها من خلال صحيفة يومية واحدة على الأقل حال الانتهاء من كافة إجراءات الاكتتاب بالاسهم المعروضة وتخصيصها .

2.10. الحد الأدنى للاكتتاب الواحد بالأسهم

حددت إدارة الشركة الحد الأدنى للاكتتاب الواحد بالأسهم بمبلغ (500) سهم .

2.11. النسبة المخصصة للمساهم الاستراتيجي

أن الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان هي شركة حديثة التأسيس ، وبالتالي فإن هذا البند لا ينطبق عليها .

2.12. تاريخ مشاركة الأسهم بالأرباح

تشارك الأسهم في أرباح الشركة حسب أحكام قانون الشركات المعمول به.

3. تسجيل الشركة وغاياتها

3.1. تسجيل الشركة :

سجلت الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان المساهمة العامة المحدودة لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (428) بتاريخ (2007/2/1) برأسمال مصرح به مقداره (55.000.000) خمسة وخمسون مليون دينار أردني مقسم الى (55.000.000) خمسة وخمسين مليون سهم .

3.2. غايات الشركة :

3.2.1. الغايات الرئيسية :

- ✓ إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها واستثمارها في كافة الوجوه الممكنة .
- ✓ شراء وتطوير ودراسة وتنظيم واستغلال ومبادلة واستثمار وفرز وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية والمالية والإدارية والخدمية بمختلف أنواعها ولكافة الاستخدامات والغايات الممكنة .
- ✓ ممارسة نشاط أعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون .
- ✓ شراء وبيع ومبادلة وإدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين العقارات على اختلاف أنواعها واستعمالها والقيام بمشاريع التنمية العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها لحسابها أو لحساب الغير .
- ✓ شراء كافة أنواع العقارات وإدارة العقارات والمشاريع العقارية والإشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية .
- ✓ شراء وتملك واستئجار الأراضي واستصلاحها وتطويرها وفرزها من أجل بيعها و/أو استثمارها للأغراض المختلفة (زراعة ، صناعة ، بناء ، خدمات ، سياحة ... الخ .) .

- ✓ استيراد وشراء وبيع وتصدير وإعادة تصدير الأجهزة والمعدات واللوازم والآليات اللازمة لأعمال البناء والمشاريع العقارية وتنفيذ غايات الشركة .
- ✓ استيراد وشراء وبيع وتصدير وإعادة تصدير مواد البناء بكافة أنواعها بما في ذلك الأدوات الصحية والمواد الأخرى المصنعة وشبه المصنعة لكافة أنواع البناء والإنشاءات والاستثمار العقاري والاستيراد والتصدير والوكالات التجارية .
- ✓ تأسيس و /أو المساهمة و/أو المشاركة في الشركات ذات الغايات المختلفة سواء تلك الغايات العقارية المشابهة أو المكملة لبعض أو كل أغراض وغايات الشركة أو غير ذلك من الغايات أو النشاطات المختلفة .
- ✓ تقديم كافة الخدمات المتعلقة بالعقارات سواء كانت أراضي أو مباني بكافة أنواعها لحسابها و/أو لحساب الغير، بما في ذلك أعمال الوكالة والإدارة والصيانة والتطوير والتحسين والبيع والشراء والتأجير .

3.2.2. الغايات المكملة:

- ✓ الدخول في عقود استثمارية وعقود مشاركة واي عقود تحقق مصالح بالشركة .
- ✓ الحصول على الوكالات ذات العلاقة بنشاطات الشركة داخل المملكة وخارجها والتعامل بها وتمثيل الأفراد والشركات المحلية والأجنبية واستثمار براءات الاختراع والعلامات التجارية ذات العلاقة بنشاطات الشركة على اختلاف أنواعها .
- ✓ ان تنشئ وتؤسس مكاتب ووكالات لها لتنفيذ غاياتها التي اسست من أجله وفقاً للقوانين والأنظمة النافذة والمعمول بها داخل المملكة الأردنية الهاشمية وخارجها .
- ✓ أن تبتاع وتقتني وتأخذ على عاتقها جميع أو بعض أعمال أو أملاك أو التزامات اي شخص او اي شركة أو مؤسسة تقوم بالعمل المصرح لهذه الشركة القيام به .
- ✓ شراء واستبدال واستئجار وتأجير وبيع ورهن وارتهان واقتناء بأي صورة أخرى الأموال المنقولة وغير المنقولة أو أي حقوق أو امتيازات تراها الشركة ضرورية أو ملائمة لأغراضها أو يكون من شأنها تسهيل تحقيق غاياتها ، وأن تمتلك وتحوز أي عقار أو اي حقوق تتفق مع أي غاية من غاياتها.

✓ التعاقد مع أي حكومة أو هيئة أو سلطة أو شركة أو شخص والحصول من الجهات المذكورة على عقود أو حقوق أو امتيازات ترغب فيها الشركة لتحقيق غاياتها واستعمال وتنفيذ تلك العقود والحقوق والامتيازات .

✓ ان تستثمر وتتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة وبالكيفية التي تقررها من حين لآخر بما في ذلك استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية .

✓ ان تقتصر الأموال اللازمة لتحقيق غاياتها وأعمالها وبرامجها ومشاريعها من البنوك والمؤسسات المالية و/أو من أي جهة كانت داخل المملكة أو خارجها بما لا يتجاوز ضعف حقوق المساهمين فيها ، وان تقوم برهن ما يلزم من أموالها المنقولة وغير المنقولة ضماناً لديونها أو التزاماتها .

✓ أن تقبض ثمن أي أموال أو حقوق باعها أو تصرفت بها بأي وجه وبأي مقابل مهما كان نوعه نقداً أو اقساطاً أو بالعين في أي شركة أو هيئة مسجلة مدفوعة قيمتها كلياً أو جزئياً سواء بحقوق مؤجلة أو ممتازة أو بدونها أو بأي سندات مالية لأي شخص أو شركة أو هيئة مسجلة أو أي مقابل آخر حسب الشروط التي تقررها الشركة أو أن تمتلك أو تتعامل على أي وجه آخر بتلك الأسهم أو السندات المالية أو المقابل التي حصلت عليه على الوجه المذكور .

✓ ممارسة كافة الأعمال التي ترى الشركة أنها لازمة لتحقيق غاياتها وذلك بما يتفق وأحكام القوانين والأنظمة المرعية سواء داخل الأردن أو خارجه .

✓ فتح وإدارة وإغلاق الحسابات لدى البنوك والإيداع فيه والسحب منها وإجراء التغييرات اللازمة عليها داخل المملكة وخارجها .

✓ الاقتراض من المصادر المحلية والأجنبية بأسلوب الاقتراض المباشر أو بموجب اسناد تصدر عنها والحصول على التسهيلات الائتمانية الأخرى اللازمة لأعمال الشركة وكذلك إصدار وطلب إصدار الكفالات

✓ ان تبتاع وتشتري وتستأجر وتبادل وتؤجر وترهن وترتهن أي أموال منقولة أو غير منقولة أو أي حقوق او امتيازات تراها لازمة لغايات الشركة بما في ذلك أي اراضي أو ابنية أو آلات أو معامل أو وسائل نقل أو بضائع وان تنشئ وتقيم وتتصرف وتجري التغييرات في البنية أو الأشغال حينما يكون ضرورياً أو ملائماً لغايات الشركة .

✓ أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تدخل مع أي شركة أو شخص أو مشروع أو أعمال أخرى يكون لها مصلحة فيها أو تشترك أو تندمج أو تلحق أو ترتبط أو تتفق بأي شكل من الأشكال مع أي شخص لاقتسام الأرباح وتوحيد المنافع والتعاون في المشاريع المشتركة والامتيازات وغير ذلك من الأعمال .

✓ أن تعمل على تحسين وتطوير وتحديث وإدارة وتنمية ومبادرة وتأجير واستئجار ورهن وبيع جميع حقوق وممتلكات ومزايا الشركة أو بعضها وذلك بالشكل والكيفية التي تراها مناسبة لمصلحة الشركة .

✓ تملك براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية والعلامات التجارية وحقوق التأليف والامتيازات وغيرها من الحقوق المعنوية واستغلالها وإبرام العقود المختلفة بشأنها والتصرف بها وإدارتها .

✓ أن تقوم بجميع الأمور المذكورة أعلاه أو بأي منها سواء بنفسها أو بواسطة وكلاء عنها سواء أكانت وحدها أو بالاشتراك مع غيرها .

4. حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الاسهم

4.1. حقوق ومسؤوليات المساهم

4.1.1. حق المساهم في الأرباح

✓ ينشأ حق المساهم في الأرباح السنوية بصور قرار الهيئة العامة بتوزيعها .

✓ يكون الحق في استيفاء الربح تجاه الشركة لمالك السهم المسجل في سجلاتها بتاريخ اجتماع الهيئة العامة الذي تقرر فيه توزيع الأرباح ويلتزم مجلس إدارة الشركة بالإعلان عن ذلك في صحيفتين يوميتين محليتين على الأقل وبوسائل الأعلام الأخرى وذلك خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ قرار الهيئة العامة . كما ستقوم الشركة بتبليغ المراقب والسوق بهذا القرار .

✓ تلتزم الشركة بدفع الأرباح المقرر توزيعها على المساهمين خلال خمسة وأربعين يوماً من تاريخ اجتماع 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 .

✓ لا يجوز للشركة توزيع أية عوائد على المساهمين إلا من أرباحها الصافية بعد إجراء الاقتطاعات القانونية اللازمة .

✓ تلتزم الشركة بأحكام قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بالاحتياطات الواجب اقتطاعها .

4.1.2. حقوق المساهم عند التصفية والحل

للمساهم الحق في استلام نصيبه من حصيلة تصفية الشركة وبما يعادل عدد الأسهم المملوكة له على أن يخضع ذلك في كل الأحوال للقوانين والأنظمة السارية المفعول ، مع ملاحظة أن للدائنين استيفاء حقوقهم من موجودات التصفية قبل توزيعها على المساهمين .

4.1.3. حضور اجتماعات الهيئة العامة ومناقشة الأمور المعروضة عليها والتصويت على قراراتها

لكل مساهم في الشركة كان مسجلا في سجلاتها قبل ثلاثة أيام من الموعد المحدد لأي اجتماع ستعقده الهيئة العامة العادية الحق في الاشتراك في مناقشة الأمور المعروضة على الهيئة العامة والتصويت على قراراتها بعدد من الأصوات يساوي عدد الأسهم التي يملكها أصالة ووكالة في الاجتماع . وستقوم الشركة بتزويد كل مساهم بجدول أعمال أي اجتماع للهيئة العامة العادية مع الدعوة للاجتماع وفقاً لأحكام قانون الشركات .

4.2. الهيئة العامة

4.2.1. وتختص الهيئة العامة باجتماعها العادي مناقشة وإقرار الأمور التالية

✓ وقائع الاجتماع العادي السابق للهيئة العامة .

- ✓ تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة والخطة المستقبلية لها .
- ✓ تقرير مدققي حسابات الشركة عن ميزانيتها وحساباتها الختامية الأخرى وأحوالها وأوضاعها المالية.
- ✓ الميزانية السنوية وحساب الأرباح والخسائر وتحديد الأرباح التي يقترح مجلس الإدارة توزيعها بما في ذلك الاحتياطات والمخصصات التي نص قانون الشركات ونظام الشركة على اقتطاعها.
- ✓ انتخاب أعضاء مجلس الإدارة.
- ✓ انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة.
- ✓ اقتراحات الاستدانة أو الرهن أو إعادة الكفالات وكفالة التزامات الشركات التابعة أو الحليفة للشركة إذا اقتضى ذلك نظام الشركة.
- ✓ أي موضوع آخر أدرجه مجلس الإدارة في جدول أعمال الاجتماع العادي للهيئة العامة.
- ✓ أي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها في جدول أعمال الاجتماع العادي للهيئة العامة شريطة أن يكون مما يمكن مناقشته وإقراره في الاجتماع العادي للهيئة العامة على أن يقترن إدراج هذا الاقتراح في جدول الأعمال بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

4.2.2. وتختص الهيئة العامة غير العادية بمناقشة وإقرار الأمور التالية:

- ✓ تعديل عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي.
- ✓ اندماج الشركة في شركة أخرى.
- ✓ تصفية الشركة وفسخها.
- ✓ إقالة رئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضائه.
- ✓ بيع الشركة أو تملك شركة أخرى كلياً.
- ✓ زيادة رأسمال الشركة المصرح به أو تخفيض رأس المال.
- ✓ إصدار إسناد القرض القابلة للتحويل إلى أسهم.

- ✓ تمليك العاملين في الشركة لأسهم في رأسمالها.
- ✓ شراء الشركة لأسهمها وبيع تلك الأسهم وفقاً لأحكام هذا القانون والتشريعات النافذة ذات العلاقة.
- ✓ يجوز ان تبحث الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الامور الداخلة ضمن صلاحيتها في الاجتماع العادي وتصدر قراراتها في هذه الحالة بالاغلبية المطلقة للاسهم الممثلة في الاجتماع .

4.3. التوكيل في حضور اجتماعات الهيئة العامة والتصويت على قراراتها

يحق للمساهم في الشركة أن يوكل عنه مساهماً آخر لحضور أي اجتماع تعقده الهيئة العامة للشركة بالنيابة عنه بموجب وكالة خطية على القسيمة المعدة لهذا الغرض من قبل مجلس الإدارة وبموافقة مراقب عام الشركات على أن تودع القسيمة في مركز الشركة قبل ثلاثة أيام على الأقل من التاريخ المحدد لاجتماع الهيئة العامة ويتولى مراقب الشركات أو من ينتدبه تدقيق هذه القسيمة. كما يجوز للمساهم توكيل أي شخص بموجب وكالة عدليه لحضور أي اجتماع للهيئة العامة نيابة عنه. وتكون الوكالة صالحة لحضور الوكيل لأي اجتماع آخر يؤجل إليه اجتماع الهيئة العامة. كما يكون حضور ولي أو وصي أو وكيل المساهم في الشركة أو ممثل الشخص الاعتباري بمثابة حضور قانوني للمساهم الأصلي لاجتماع الهيئة العامة ولو كان ذلك الولي أو الوصي أو ممثل الشخص الاعتباري غير مساهم في الشركة.

4.4. الترشيح لعضوية مجلس الإدارة

يحق للمساهم الذي يمتلك (50.000) خمسين ألف سهم على الأقل من الأسهم المكونة لرأسمال الشركة وتتوافر فيه شروط العضوية التي فرضها قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة أن يرشح نفسه لعضوية مجلس الإدارة.

4.5. الاستفادة من قرارات الهيئة العامة

للمساهم حق الاستفادة من القرارات التي توافق عليها الهيئة العامة وتمنح المساهم أية أفضليات خاصة.

4.6. مسؤولية المساهم

إن مسؤولية المساهم عن ديون الشركة محدودة بمقدار قيمة مساهمته في رأسمال الشركة ولا يجوز مطالبته بما يزيد على هذه القيمة.

4.7. التقارير المرسلة للمساهمين

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

- الميزانية السنوية العامة للشركة وبيان الأرباح والخسائر وبيان التدفقات النقدية والإيضاحات حولها مقارنة مع السنة المالية السابقة مصدقة جميعها من مدققي حسابات الشركة.
- التقرير السنوي عن أعمال الشركة خلال السنة الماضية وتوقعاتها المستقبلية للسنة القادمة.
- ✓ ترسل جميع البيانات الواردة في الفقرة (أ) أعلاه مع تقرير مدققي الحسابات إلى كل مساهم بالبريد العادي مع الدعوة لاجتماع الهيئة قبل (14) يوما من الموعد المقرر لاجتماع الهيئة العامة.
- ✓ يضع مجلس الإدارة قبل ثلاثة أيام على الأقل من الموعد المحدد لاجتماع الهيئة العامة للشركة في مركزها الرئيسي كشفاً لإطلاع المساهمين ويتم تزويد المراقب بنسخة منه ويتضمن هذا الكشف البيانات التالية:
- جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة خلال السنة المالية من أجور وأتعاب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها.
- المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة كالسكن المجاني والسيارات وغير ذلك.
- المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية كنفقات السفر والانتقال داخل المملكة وخارجها.
- التبرعات التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية مفصلة والجهات التي دفعت لها.
- بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم ومدة عضويته.

✓ يعد مجلس الإدارة تقريراً كل ستة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفق النقدي والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقاً عليه من مدقق حسابات الشركة. ويزود مراقب الشركات / وهيئة الأوراق المالية بنسخة من التقرير خلال المدة القانونية .

4.8. نقل ملكية الأسهم

بعد تسجيل الأوراق المالية المعروضة لدى هيئة الأوراق المالية ومركز إيداع الأوراق المالية وإيداع الأسهم المعروضة لدى المركز ستقوم الشركة بتقديم طلب إدراج أسهمها المعروضة 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 المعروضة. ويشترط مركز الإيداع تزويده ببيانات محددة يتم تدوينها في طلب الاكتتاب وذلك لغايات إيداع الورقة المالية ليتمكن المساهم من نقل ملكية أسهمه لدى المركز. وعليه فإن من الضروري لكل مكتب أن يقوم بتعبئة طلب الاكتتاب المرفق بهذه النشرة بدقة. وفي جميع الأحوال

- ✓ أ – ستقوم الشركة بتقديم طلب إدراج أسهمها المعروضة في سوق عمان للأوراق المالية.
- ✓ ب – يكون السهم قابلاً للتداول بعد إدراجه في السوق الثاني (الثاني أو الأول حسب مقتضى الحال) في سوق الأوراق المالية وفقاً لأحكام قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه ومن ذلك تعليمات وأنظمة بورصة عمان.
- ✓ ج – يكون السهم قابلاً للتداول وفق أحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية الساري المفعول والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبها. ويكون التداول من خلال الوسطاء الماليين المرخصين من قبل الجهات المختصة لهذه الغاية .
- ✓ 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.
- ✓ لا يجوز قبول أو تحويل أو نقل أو تداول أسهم الشركة في سوق الأوراق المالية في أي من الحالات التالية:
 - إذا كان السهم مرهوناً أو محجوزاً أو مؤشراً عليه بأي قيد يمنع التصرف به.

- إذا كانت الأسهم غير مودعة لدى مركز الإيداع.
- في أي حالة أخرى تحظر فيها القوانين والأنظمة المعمول بها تداول ذلك السهم في السوق.
- ✓ يحق لكل من انتقلت إليه ملكية سهم بسبب وفاة مالكة أو إفلاسه الحصول على نفس الحصص في الأرباح وغيرها من الفوائد والحقوق.
- ✓ تنتقل أسهم الميراث وتسجل وفقاً لقواعد تسجيل بيع الأسهم وذلك بطلب يقدمه الورثة أو وكلاؤهم أو أوصياؤهم إلى مركز الإيداع وتقسّم الأسهم بين الورثة وفقاً للأحكام الشرعية والنصوص القانونية المرعية.
- ✓ لا يجوز في جميع الأحوال تحويل أو نقل ملكية جزء السهم الواحد، فالسهم غير قابل للتجزئة، ولكن يجوز للورثة الاشتراك 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 الحاليتين أحدهم ليمثلهم تجاه الشركة ولديها. إذا تخلفوا عن ذلك خلال المدة التي يحددها لهم مجلس إدارة الشركة، فيعين المجلس أحدهم ليمثلهم تجاه الشركة.
- ✓ 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:
- اسم الشركة ومركزها الرئيسي.
- اسم المساهم وعدد الأسهم التي يملكها وأرقامها.
- ✓ تسلم شهادة الأسهم المسجلة بأسماء أكثر من مساهم واحد إلى صاحب الاسم الأول المسجل على تلك الأسهم في سجل المساهمين والشركة غير ملزمة بأن تصدر إلى أصحاب الأسهم بالاشتراك أكثر من شهادة واحدة لذات الأسهم.
- ✓ إذا فقدت وثيقة المساهمة أو شهادات الأسهم أو تلفت فلمالكها المسجل في سجل الشركة أن يطلب إعطاءه 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.

✓ وفقاً لأنظمة وتعليمات مركز إيداع الأوراق المالية تلغى حكماً شهادات الأسهم التي تصدرها الشركة لدى إيداع

أسهم الشركة في مركز إيداع الأوراق المالية.

5. الغاية من الإصدار و كيفية استغلال حصيلته

5.1. صافي المبلغ المتوقع من عملية العرض

➤ إن مجمل المبلغ المتوقع من حصيلة العرض العام هو (55.000.000) خمسة وخمسون مليون دينار

أردني.

➤ المصاريف هي:

دينار أردني	البيان
203.085	رسوم تسجيل رأس المال لدى وزارة الصناعة والتجارة
50.000	رسوم تسجيل رأس المال لدى هيئة الأوراق المالية
15.000	رسوم تسجيل لدى مركز إيداع الأوراق المالية
5.000	رسوم إدراج لدى بورصة عمان
27.915	مصاريف إعداد وطباعة نشرة الإصدار
9.000	الإعلانات في الصحف
310.000	المجموع:

➤ صافي المبلغ المتبقي بعد الانتهاء من عملية العرض وبعد خصم المصاريف أعلاه (54.690.000)

أربعة وخمسون مليوناً وستمئة وتسعون ألف دينار أردني.

5.2. الأغراض الأساسية التي ستستخدم فيها هذه الأموال

إن الأغراض الأساسية التي سوف تستخدم فيها هذه الأموال هي على النحو التالي :

5.2.1. سوف تتعامل الشركة في النقد المتوفر لديها بشكل متوازن يضمن إنجاح جميع مشاريعها المتوقعة وبالتالي

فإنها سوف تحتفظ بجزء من رأسمالها النقدي كوديعة في أحد البنوك الأردنية ، وتتوقع لجنة المؤسسين

بأن لا يقل مبلغ الاحتياطي الاستراتيجي النقدي (وديعة) عن (2.000.000) مليوني دينار أردني .

5.2.2. تنوي الشركة امتلاك مبنى رئيسي للشركة وذلك في إحدى مناطق عمان الغربية ليضم كافة دوائر ونشاطات الشركة وذلك بدلاً من المكاتب التي سوف تستأجرها الشركة للسنة الأولى فقط ، وليكون مركزاً رئيسياً يليق بتطلعاتها كشركة رائدة في مجال سوق العقار بجميع أشكاله ، وتقدر تكلفة الأرض والمبنى بحوالي (3.000.000) ثلاثة ملايين دينار.

5.2.3. تنوي الشركة المتاجرة في الأراضي بجميع أشكالها (سواء شراء وبيع الأراضي أو شراء وتطوير واستصلاح الأراضي ثم فرزها وبيعها) ، وتقدر تكلفة الاستثمار في هذا البند بمبلغ (11.000.000) أحد عشر مليون دينار أردني كما يلي :-

⊗ المتاجرة في شراء وبيع الأراضي بمبلغ (3.000.000) ثلاثة ملايين دينار أردني .

⊗ تطوير واستصلاح الأراضي بمبلغ (8.000.000) ثمانية ملايين دينار أردني، مقسمة كما يلي :

• (80 %) كلفة شراء الارض

• (20 %) كلفة التطوير والتحسين

5.2.4. تنوي الشركة استثمار جزء من رأسمالها النقدي في سوق العقارات (بناء قرى سكنية متكاملة وبناء وبيع الشقق السكنية) وتقدر تكلفة الاستثمار في هذا البند بمبلغ (20.000.000) عشرين مليون دينار أردني وذلك كما يلي :-

⊗ كلفة بناء القرية السكنية المتكاملة مبلغ (14.000.000) أربعة عشر مليون دينار أردني

⊗ كلفة بناء الشقق السكنية (6.000.000) ستة ملايين دينار أردني

5.2.5. تنوي الشركة بناء مجمع تجاري بقصد التأجير وبمساحة (2م600) وعلى خمسة طوابق للتأجير وطابقين تحت الأرض كخدمات ، حيث قدرت إدارة الشركة المبلغ التقريبي لهذا البند بمبلغ وقدره (4.650.000) أربعة ملايين وستمائة وخمسون ألف دينار أردني موزعة على ثمن شراء الأرض وكلفة البناء كما يلي :-

⊗ ثمن شراء الأرض بمساحة 2 دونم بمبلغ (1.500.00) مليون وخمسمائة ألف دينار أردني

⊗ كلفة بناء المجمع التجاري (3.150.000) ثلاثة ملايين ومائة وخمسون ألف دينار أردني

5.2.6. سوف تقوم الشركة ومن ضمن مخططاتها ببناء قصر مؤتمرات بكامل خدماته ، حيث قدرت الإدارة المبلغ المتوقع استثماره في هذا البند بمبلغ (3.000.000) ثلاثة ملايين دينار اردني شاملة ثمن الأرض و ثمن البناء وجميع مرافق وخدمات قصر المؤتمرات من قاعات ومواقف ... الخ)

5.2.7. تنوي الشركة بناء مجموعة من قاعات وصلات الاحتفالات والاعراس في مختلف مناطق محافظة العاصمة وباقي محافظات المملكة (وذلك رغبة منها في خدمة منتسبي نقابة المهندسين الاردنيين وباقي النقابات أولا ومن ثم باقي قطاعات الشعب ثانيا ، حيث قدرت الإدارة أن مبلغ الاستثمار المتوقع لهذا البند مبلغ (4.750.000) أربعة ملايين وسبعمائة وخمسون الف دينار أردني ، حيث تنوي الشركة أملاك هذه القاعات عن طريق شراء الأراضي وبناء القاعات عليها ، حيث من المتوقع ان يتم بناء 100) عشرة قاعات في مختلف مناطق محافظة العاصمة (3) ثلاثة قاعات في كل من محافظة أربد ومحافظة الزرقاء ومحافظة العقبة .

5.2.8. بناء محفظة استثمارية للشركة في سوق عمان المالي بمبلغ إجمالي وقدره (3.750.000) ثلاثة ملايين وسبعمائة وخمسون الف دينار أردني .

5.2.9. تقوم إدارة الشركة على مبدأ القيام بإنجاز جميع مشاريعها المتعلقة باستصلاح الأراضي وبناء القرى السكنية المتكاملة ، وبناء الشقق السكنية وبناء المجمع التجاري بنفسها ومن أجل ذلك فإن الشركة تنوي تأسيس شركة مقاولات متكاملة تكون مملوكة للشركة الأم بنسبة (100%) حيث قدرت إدارة الشركة رأس المال النقدي اللازم لتأسيس شركة المقاولات بمبلغ (2.368.500) مليونان وثلاثمائة وثمانية وستون ألف دينار اردني موزعة على النحو التالي:-

☒ شراء الاليات والمعدات الثقيلة بمبلغ (968.000) تسعمائة وثمانية وستون الف دينار أردني

☒ شراء المعدات الخفيفة بمبلغ (400.500) أربعمائة ألف وخمسمائة دينار أردني

☒ رأسمال عامل للشركة (1.000.000) مليون دينار أردني

هذا وسيتم الإشارة إلى تفاصيل خطط الإدارة إلى كل بند من البنود أعلاه ضمن مادة الفرضيات (مادة 7) كما هو مبين لاحقاً.

المبلغ التقريبي الذي سيستخدم لكل غرض من هذه الأغراض والمبالغ الزائدة

المبلغ	البيان
2.000.000	1- احتياطي نقدي استراتيجي/ وديعة
3.000.000	2 - امتلاك مبنى رئيسي للشركة
3.000.000	3 - المتاجرة في شراء وبيع الاراضي
8.040.000	4- المتاجرة في إستصلاح وتطوير الاراضي
13.944.000	5 - الاستثمار في بناء قرية سكنية متكاملة
6.187.500	6 - الاستثمار في بناء وبيع الشقق السكنية
4.650.000	7- الاستثمار في بناء مجمع تجاري بهدف التأجير
3.000.000	8- الاستثمار في بناء قصر مؤتمرات بكامل خدماتة
4.750.000	9- الاستثمار في بناء عدد من قاعات الافراح
3.750.000	9- المحفظة الاستثمارية للشركة
2.368.500	10- تأسيس شركة مقاولات مملوكة للشركة
54.690.000	المجموع :

5.3. أولويات استغلال حصيلة العرض

وسيتم استغلال صافي حصيلة الإصدار وفقاً للأولويات المبينة أعلاه في حال وجود نقص في حصيلة الإصدار.

5.4. الموارد المالية الأخرى

لا يوجد هناك أي مصدر آخر لتمويل أي غرض من الأغراض التي ترغب الشركة تحقيقها.

6. وصف الشركة

6.1. لمحة عن الشركة

سجلت الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان بتاريخ 2007/2/1 كشركة مساهمة عامة تحت الرقم (428) لدى مراقب الشركات بوزارة الصناعة و التجارة برأسمال قدره (55.000.000) خمسة وخمسون مليون دينار، مقسم الى (55.000.000) خمسة وخمسن مليون سهم ، قيمة كل منها دينار أردني واحد ، وحيث أن الشركة هي شركة استثمارات عقارية فإنها ستسعى للحصول على التراخيص اللازمة لهذا الغرض من الجهات الرسمية ذات العلاقة . بالإضافة الى ذلك، كون الشركة مساهمة عامة ستصبح الشركة عضوا في مركز ايداع الأوراق المالية وستخضع لأحكام أنظمة وتعليمات مركز الايداع بالإضافة الى أحكام القوانين والأنظمة والتعليمات المعمول بها في سوق رأس المال في الأردن . كما ستكون خاضعة لرقابة هيئة الأوراق المالية .

6.2. المنتجات والخدمات الرئيسية واسواق الشركة المتوقعة:-

سوف تقوم الشركة بالاستثمار في الأراضي والمباني وتطويرها وتحسينها وإيصال كافة الخدمات الضرورية لها وتهيئة الأراضي بحيث تصبح مناسبة لغايات البيع و/أو الاستثمار وغيرها من المجالات الاستثمارية المتاحة، إضافة الى ادارة وانشاء وتأجير وبيع المشاريع الاسكانية والمجمعات التجارية والسكنية والاستثمار في بعض المشاريع بهدف خدمة المهندسين بشكل خاص وبما يعود بالفائدة والربح على الشركة مثل قاعات الافراح والمجمعات التجارية وقاعات المؤتمرات.

6.3. السوق التي ستعمل فيه الشركة:

السوق التي ستعمل فيه الشركة هو سوق العقارات الأردني وبما ان الشركة سوف تركز على تسويق خدماتها و مشاريعها على قطاع المهندسين كمرحلة أولى فلا بد من تفصيل وتحليل واعطاء نبذة كاملة عن قطاع المهندسين في الاردن وذلك كما يلي

وهو نقابة المستهلك الرئيسي المتوقع للتعامل مع الشركة المهندسين الأردنيين

6.3.1. تعريف وتأسيس

نقابة المهندسين الأردنيين هيئة نقابية تعني بشؤون مهنة الهندسة وتنظم ممارستها في الأردن ، وتسعى للمحافظة والمطالبة بحقوق أعضائها وتقديم الخدمات المتنوعة لهم لرفع مستواهم العلمي والمهني ولضمان العيش الكريم لهم ولعائلاتهم ولخدمة المجتمع والوطن .

صدر قانون جمعية المهندسين الأردنية رقم (59) عام 1953م ثم صدر قانون نقابة أصحاب المهن الهندسية رقم (81) عام 1985م وعقد الاجتماع الأول للهيئة العامة لها بتاريخ 1985/3/21م وانتخب أول مجلس للنقابة ضم سبعة مهندسين .

صدر قانون نقابة المهندسين الأردنيين رقم (15) عام 1973م والنقابة تحمل هذه التسمية منذ ذلك التاريخ .

نقابة المهندسين الأردنيين هي أكبر النقابات المهنية الأردنية ويتراوح حجم التدفق السنوي للأعضاء الجدد ما بين 4%-6% من عدد الأعضاء المسجلين . كما تضم سجلات النقابة أعداداً من المهندسين العرب والأجانب ممن يسمح لهم بممارسة مهنة الهندسة بموجب أحكام القانون .

6.3.2. نقابة المهندسين بالأرقام :

• تشير الإحصاءات المنشورة على موقع نقابة المهندسين <http://www.jea.org.jo>

ان عدد المهندسين المسجلين في النقابة لغاية 2005/12/31 يبلغ 61.500 ومهندس ومهندسة وبمعدل زيادة سنوية تتراوح بين 3000-3500 شخص ، وفي حالة استمرار الزيادة بنفس الوتيرة فإن أعداد المهندسين عام 2015 سيصبح (91.500) شخص

- عدد المهندسين المنتسبين حتى 2005/12/6 (61.500) .
- عدد المهندسين المنتسبين خلال عشر سنوات (26.287) .
- المهندسين حديثي التخرج الذين تم تدريبهم بمكافأة شهرية مقدارها 150 دينار هو (7.471)
- عدد المهندسين الذين تم تشغيلهم داخل الأردن (10.964) .
- عدد فرص العمل للمهندسين خارج الأردن (1.584) .
- عدد الدورات الهندسية التي تم عقدها (1.372) .

6.3.3. التوقعات لزيادة عدد المهندسين وزيادة الطلب على السكن

السنة	الزيادة السنوية في عدد المهندسين	مجموع المهندسين	ملاحظات
2000	2278	45876	
2001	2217	48093	
2002	2699	50792	
2003	3166	53958	
2004	3440	57398	
2005	4102	61500	تم زيادة العدد بمعدل 3000 شخص سنوياً
2006	3000	64500	
2007	3000	67500	
2008	3000	70500	
2009	3000	73500	
2010	3000	76500	
2011	3000	79500	
2012	3000	82500	
2013	3000	85500	
2014	3000	88500	
2015	3000	91500	

6.3.4. حجم الطلب على السكن من المهندسين فقط

تم الافتراض بأن عد الراغبين من نقابة المهندسين في الحصول على سكن سواء شراء شقة أو شراء قطعة أرض يشكل 20% من المجموع الكلي لعدد المهندسين وان حصة الشركة من ذلك فقط 50% والباقي شراء من الشركات المحلية وأرض عائلية فيصبح حجم الطلب للسنوات القادمة كالتالي :-

السنة	عدد المهندسين	نسبة الراغبين	العدد المتوقع	50% للشركة	20% شقق	80% قطعة أرض
2005	61500					
2006	64500	20%	12900	6450	1290	5160
2007	67500	20%	13500	6750	1350	5400
2008	70500	20%	14100	7050	1410	5640
2009	73500	20%	14700	7350	1470	5880
2010	76500	20%	15300	7650	1530	6120
2011	79500	20%	15900	7950	1590	6360
2012	82500	20%	16500	8250	1650	6600
2013	85500	20%	17100	8550	1710	6840
2014	88500	20%	17700	8850	1770	7080
2015	91500	20%	18300	9150	1830	7320

6.3.5. الاستنتاجات :

تشير التوقعات إلى ان حجم الطلب على السكن لنقابة المهندسين يفوق بكثير ما ستقوم الشركة المهنية بعرضه في السوق أي أنه لا يوجد للشركة المهنية مشاكل تسويقية ، ولربما سوف تتعامل مع الغير لتوفير متطلبات نقابة المهندسين فإذا أضفنا طلبات النقابات المهنية فسوف تضطر الشركة العمل على توسيع أنشطتها لمواجهة تلك الطلبات .

6.3.6. النتائج :

- سوق العقار في الأردن تأثر بالمتغيرات السياسية والاقتصادية العربية والعالمية التي انعكست بشكل أو بآخر على نشاط الاقتصاد الأردني بعامه وسوق العقار على وجه الخصوص ، بدءاً من أحداث أيلول (2001) التي شهدتها الولايات المتحدة الأمريكية ، مروراً بالأحداث التي شهدتها الساحة العراقية وهجرة الآلاف من العراقيين إلى الأردن بحثاً عن مكان آمن لهم ولاستثماراتهم ، إضافة على ارتفاع أسعار النفط العالمية التي أدت إلى توفر مزيد من السيولة في الخليج العربي ، مما دفع بالكثير من أصحاب رؤوس الأموال للاستثمار في الأردن مما أدى إلى ارتفاع الأراضي والمباني وبالتالي يتوقع عدم ارتفاع أسعار الأراضي والعقار بنفس نسبة الارتفاع التي شهدها السوق في الفترة 2005-2006 وإنما سوف تستقر الأسعار إلى حد ما .
- شمل النشاط العمراني كافة محافظات المملكة ، واستحوذت مدينة عمان على الحصة الكبرى من بيع الشقق وبما نسبته (67.1%) من مجموع الشقق السكنية لعام 2005 مقابل (80.5%) لعام 2004 ، في حين استحوذ بيع قطع الأراضي في باقي محافظات المملكة على ما نسبته (60%) من مجموع قطع الأراضي لعام 2005 ، مقابل (67.2%) لعام 2004
- تركز معظم النشاط العمراني في محافظة العاصمة وبخاصة في مديرية أراضي شمال عمان (ويظهر ذلك في حجم تحصيل إيراداتها ، التي بلغت خلال النصف الأول من العام 2006) 29.1 مليون دينار، مشكلة ما نسبته (17.2%) من إجمالي الإيرادات الكلية ، ثم مديرية أراضي جنوب عمان التي شكلت ما نسبته (15.3%) .
- يرجح خبراء العقار في الأردن ان يحافظ السوق خلال السنوات القادمة على نشاطه وتقدمه ، خصوصاً إذا ما بقيت أوضاع التوتر السياسي في كل من العراق وفلسطين ولبنان وسوريا قائمة ، إلى جانب استمرار ارتفاع أسعار النفط إلى مستويات قياسية ، إضافة إلى التعديلات التي طرأت على قانون المالكين والمستأجرين بخصوص إلغاء بنود تسمح للمستأجر البقاء في العقار بعد انتهاء عقد الإيجار في العام 2010 .
- تشير الإحصائيات والتراخيص الممنوحة وزيادة السكان إلى أنه يوجد طلب على السكن شريطة ان يكون في متناول المواطن ويقدر على سداد قيمته .
- يمتلك صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين العديد من الأراضي والمواقع الصالحة للمباني والإنشاءات وستقوم الشركة المهنية بالاستفادة من تلك المواقع.

6.4. وصف مصادر تواجد المواد الخام الرئيسية

بما أن الشركة تمارس أعمال الاستثمارات في العقارات، فإنه لا يوجد لديها أي مصادر مواد خام رئيسية.

6.5. الامتيازات أو براءات الاختراع أو العلامات التجارية والتمتع بالحماية الحكومية:

لا يوجد لدى الشركة أي امتيازات أو براءات اختراع أو علامات تجارية أو أي حقوق تجارية أخرى، قد يكون لها أهمية أو مدة أو تأثير على الشركة .

6.6. درجة إعتداد الشركة المصدرة على مزودين و / أو عملاء رئيسيين، محلياً وخارجياً، في حال كون ذلك يشكل (20%) فأكثر من المشتريات و / أو المبيعات:
لا يوجد مورد محلي معتمد أو عملاء رئيسيون (محلياً أو خارجياً) .

6.7. وضع الشركة التنافسي والحجم التقديري للشركة :

من المتوقع أن يشهد سوق الإستثمارات العقارية في الأردن نمواً متزايداً خلال السنوات القادمة، وفي ضوء دراسة الوضع الحالي للسوق وجدت الشركة أن هناك حاجة ماسة لدعم الإستثمار في مجال الإستثمارات العقارية وعليه فإن الشركة سوف تركز الجزء الأكبر من مصادر تمويلها على الإستثمار في هذا المجال كما أن الشركة تتوقع أن تكون المنافسة في هذا المجال منافسة عالية نظراً لوجود العديد من الشركات التي تعمل في هذا المجال إلا أن الشركة في ظل ظروف السوق الحالية وفي ظل الاسواق الخاصة بها فهي تتوقع أن يكون لها حجم تقديري لنشاطها يتناسب مع حجم رأس مالها وتنوع نشاطاتها وتوفر اسواقها.

6.8. مدى تمتع الشركة بمزايا قانون تشجيع الاستثمار :

لا تتمتع الشركة بأي من مزايا قانون تشجيع الاستثمار .

6.9. نوع وكمية الاحتياطات التقديرية المتاحة للشركة لاستخراجها ومكان تواجدها :

ان طبيعة عمل الشركة هو العمل في مجال الاستثمارات العقارية وليس ذات طبيعة استخراجية وبالتالي فإن هذا البند لا ينطبق عليها .

6.10. علاقة الشركة المصدرة بالشركات (الأم أو الحليفة أو الشقيقة):

لا يوجد شركات أم ، حليفة ، أو شقيقة للشركة المصدرة .

6.11. الاعتبارات البيئية الداخلة في مجال أعمال الشركة :

تضع الشركة الاعتبارات البيئية في مقدمة اهتماماتها عند تخطيط وتنفيذ وإدارة أعمالها الحالية أو المستقبلية كما تعتبر مساهمة الشركة في حماية البيئة محدودة حيث أن الشركة تعمل في مجال الإستثمارات العقارية.

6.12. مخاطر الاستثمار في الأوراق المعروضة

ينطوي على الإستثمار في الأسهم مخاطر عدة ويتوجب على المستثمر دراسة المخاطر الواردة أدناه والمعلومات الأخرى المذكورة في هذه النشرة قبل التوصل لقرار الإستثمار في أسهم الشركة. ويمكن لسعر التداول أن ينخفض نتيجة لتحقيق أي من هذه المخاطر أو لأي أسباب أخرى.

6.12.1. عوامل المخاطرة المتعلقة بالاعتبارات السياسية والاقتصادية والاستقرار النقدي

تتكشف دول الأسواق الناشئة، بما في ذلك دول الشرق الأوسط ، على مخاطر التغيرات السياسية الطارئة التي يمكن أن تؤثر سلباً في قيمة أصول الشركة وبالنسبة لدول الشرق الأوسط في الوقت الحاضر، يجب على المساهم أن يدرك ان أهم تطورات المنطقة السياسية في الوقت الحاضر مرهونة بعملية السلام ، هذه العملية التي تسير قدماً أو ان تتعرض للتأخير أو الجمود ، وتبعاً لذلك وللعلاقات السياسية المتقلبة بين دول المنطقة ، فإن الاستقرار السياسي والاقتصادي وما يمكن ان يكتنفه من متغيرات تؤثر على الأوضاع الاقتصادية العامة في الاردن وعلى تجارة الأردن الخارجية وعلى نشاطات الاستثمار .

6.12.2. عوامل المخاطرة المتصلة بسوق الأوراق المالية في الأردن

ان سوق الأوراق المالية في الأردن أقل نضوجاً من الاسواق المماثلة في دول السوق المتطور . لذا يمكن أن يخضع التعامل في سوق الأوراق المالية في الاردن الى محدودية التسويق وقلة حجم التعامل وحدة التقلبات . ويمكن في بعض الحالات أن تكون فرص زيادة الحقيبة الاستثمارية أو بيع قسم منها محدودة . وعلى الرغم من أن سوق الأوراق المالية قائم على أسس راسخة فإن أنظمة وعمليات المقاصة والتسويات وتسجيل الأسهم لا زالت في مرحلة التطور والتحديث لتوازي الأسواق المالية المتطورة .

6.12.3. عوامل المخاطرة المتصلة بالاستثمارات غير المدرجة

ان الاستثمارات غير المدرجة غير سائلة غالباً، وعلى الأمد الطويل فإن الشركات التي لم تدرج أسهمها لا يجري التعامل بها ولا بالسندات التي تصدرها في أي سوق للأوراق المالية ، ويصعب عموماً تقييم مثل هذه الاستثمارات ولا يوجد ضمان بأن المستثمر سيكون قادر على بيع هذه الاستثمارات في الوقت المناسب وفي صورة منتظمة .

ان الاستثمارات في الشركات غير المدرجة يخضع الى درجة عالية من المخاطر حيث من الممكن أن يتأثر نجاح الشركة التي يستثمر في أسهمها غير المدرجة بمجموعة من العوامل والتي منها تغير الأوضاع الاقتصادية وحركة أسعار الفائدة وتعديل القوانين والتطورات ذات العلاقة في الشركة نفسها أو في المجال الذي تنشط فيه الشركة .

ويحتمل أيضاً أن تطول الفترة الواقعة بين تاريخ الاستثمار في الشركات غير المدرجة وبين التمكن من بيع وتسييل هذا الاستثمار ولذا يوجد احتمال في عدم حصول المستثمر على عوائد رأسمالية أو توزيعات سنوية لسنوات عدة .

6.12.4. عوامل المخاطرة المتصلة بتضارب المصالح

يمكن في المستقبل نشوء حالات تتضارب فيها مصالح الشركة مع مصالح بعض المساهمين فيها خصوصاً في الحالات التي يساهمون فيها في شركات أو غيرها قد تساهم فيها الشركة لاحقاً . ان الشركة تحتفظ لنفسها بالحق في ان توفر في سياق نشاطاتها الاستثمارية وفي نطاق عملها الخدمات او ان تشترك في الاستثمار مع مساهم واحد في الشركة أو أكثر من دون باقي المساهمين . وإذا نشأت حالة تضاربت فيها المصالح مع أحد أعضاء مجلس الإدارة أو مع مساهم أو مع أحد أعضاء الفريق الإداري سيعمل مجلس الإدارة على تسوية المسألة فيما يتعلق بالجانب الخاص من الشركة من دون المساس بحق المساهم في التوصل الى قراره الخاص به بالنسبة لمثل هذه المسألة .

6.12.5. عوامل المخاطرة المتصلة بخطة العمل المستقبلية

كون الشركة هي شركة جديدة تحت التأسيس، ولا يوجد معلومات مالية أو تشغيلية سابقة تتعلق بها ، بالتالي خطة العمل المستقبلية للشركة مبنية على توقعات والتي بطبيعة الحال من الممكن ان تتأثر بعدة عوامل أو ظروف يصعب التنبؤ باتجاهاتها ، بما في ذلك عوامل أو ظروف تقع خارج نطاق سيطرة الشركة . وفي حين أن الشركة تعتقد بأن الفرضيات التي بنيت عليها خطة العمل والبيانات المالية المتوقعة واقعية ، الا أنه لا توجد هنالك تأكيدات بأن هذه الفرضيات ستتحقق ، أو بأن النتائج المالية الفعلية للشركة ستكون مماثلة للبيانات المالية المتوقعة .

7. بيان الجدوى الاقتصادية للمشروع:

7.1. مقدمة

يحتوي هذا الجزء على بيانات مالية مستقبلية متوقعة للخمس سنوات القادمة، تعكس تطلعات وتوقعات ادارة الشركة ، وهي مبنية على فرضيات مزودة من قبل ادارة الشركة ، هذه الدراسة تمكن المستثمر من اتخاذ قرار مدروس حول مستقبل الشركة ، لقد تم إعداد البيانات المالية المتوقعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية والقانون الأردني .

تشمل الجدوى الاقتصادية البيانات التقديرية المتوقعة للسنوات الخمس القادمة كالميزانية العمومية وبيان الدخل وبيان التدفقات التقديرية للسنوات الخمس القادمة ، بالإضافة الى احتساب فترة استرداد رأس المال ومعدل العائد الداخلي المتوقع.

كون الشركة تحت التأسيس فلا يوجد معلومات سابقة ، وبالتالي فإن خطة العمل المستقبلية للشركة ممكن أن تتأثر بعدة عوامل أو ظروف يصعب التنبؤ بها . ومع أن الشركة تعقد الفرضيات والتوقعات التي بنت عليها خطة عمل واقعية الا انها قد تتأثر بالتغيرات السياسية والاقتصادية بالإضافة إلى عدة عوامل أخرى . تنوي الشركة إدارة أعمالها بشكل متوازن وبالتالي التوسع بخططها ومشاريعها بشكل تدريجي بعد تأسيس سمعة طيبة للشركة مبنية على الخدمات المميزة التي ستقدمها للعملاء .

لقد تم اعداد الجدوى الاقتصادية من قبل السادة / مجموعة العباسي الدولية (محاسبون قانونيون) مستشاري تأسيس الشركة .

7.2. دراسة سوق العقار في الأردن

7.2.1. سوق العقار في الأردن

شهد الأردن خلال السنوات الخمس الماضية تطوراً عمرانياً وإنشائياً واسعاً، أدى إلى تزايد نشاط التداول والعقارات من الأراضي والمباني بشكل كبير وملحوظ جداً ، وتبعه تزايد في الاتفاق على الأراضي والمسكن والأبنية العامة .

وقد جعلت الحركة غير المسبوقة في بيع وشراء الأراضي والعقارات سوق العقار الأكثر نشاطاً من بين القطاعات الاقتصادية الأخرى ، مما دفع بكثير من المدخرين والمستثمرين الأردنيين والعرب إلى الاستثمار في هذا القطاع وزيادة الاهتمام به وتعدد الشركات العاملة في هذا المجال

شهدت مدينة عمان والعقبة خاصة طفره نمو لم يسبق لها مثيل في سوق العقارات والمساكن ، حيث يقدر ما تم استثماره في العقارات خلال السنوات الخمس الماضية بما قيمته 10 مليارات دينار أردني .

يتسم سوق العقار بتأثيره المباشر في تحريك ونمو باقي القطاعات الاقتصادية الأردنية المختلفة خاصة قطاع الإنشاءات الذي يوفر فرص العمل التشغيلية للأيدي العاملة ، ويخلق نشاطاً ملحوظاً لكافة الخدمات المساندة ومنها منتجات الحديد والاسمنت والخشب والزجاج والالمنيوم والأدوات الصحية والمكاتب الهندسية والمقاولات ، إضافة إلى شركات المشاريع الإسكانية والبنوك والتأمين . إلا ان السوق يواجه العديد من التحديات منها :

- ارتفاع اسعار مواد البناء الاساسية (الاسمنت ، الحديد ، الاجور) وغيرها .
- تقييد تراخيص العمل للعمال الوافدة في قطاع الإنشاءات ، مما أدى إلى ارتفاع أجور العمالة وعزوف العمالة الأردنية عن العمل في قطاع الإنشاءات .
- ارتفاع رسوم التسجيل للشقق والمباني السكنية .
- ارتفاع أسعار الأراضي .
- المنافسة بين الشركات العاملة في مجال الإسكان وتطوير العقارات وتقنية البناء .

7.2.2. نمو سوق العقار الأردني

يرى الخبراء المختصون والمستثمرون أن زيادة النمو في سوق العقار تعود لأسباب منها :

- أحداث الحادي عشر من سبتمبر 2001 في الولايات المتحدة الأمريكية ، والمضايقات التي تعرض لها المغتربون جعلت الكثير منهم يبحثون عن مكان آمن لإستثماراتهم .
- الزيادة المستمرة في أسعار النفط مما أدى إلى توفر مزيد من السيولة مع المستثمرين .
- عدم استقرار الأوضاع السياسية في المنطقة وبالتحديد (فلسطين والعراق) إضافة إلى التهديدات التي تتلقاها سوريا وإيران والوضع في لبنان ، مما جعل ابناء هذه الدول يبحثون عن مكان امن لإستثماراتهم .

- توجة عدد كبير من الشركات العقارية الكبرى للاستثمار في قطاع الإنشاءات في الأردن مما زاد الطلب على الأراضي وأرتفاع الأسعار .
- وجود بيئة استثمارية آمنة وبنية تحتية متميزة في الأردن .
- نزوح الآلاف من العائلات العراقية التي اتخذت من الأردن قاعدة لأنشطتها التجارية والاستثمارية والإقامة في الأردن مما سبب زيادة الطلب على السكن وأرتفاع الكلفة .
- التعديلات التي طرأت على قانون المالكين والمستأجرين بخصوص عدم السماح للمستأجر البقاء في العقار بعد انتهاء عقد الإيجار ، مما جعل مسألة الملكية أكثر جاذبية للكثيرين في سوق الإيجار.
- انخفاض أسعار الفوائد على القروض السكنية نسبياً حيث تتراوح ما بين 7-8.5% .
- أرتفاع حجم حوالات المغتربين وارتفاع معدلات إيجار الشقق السكنية مما جعل مسألة الملكية أكثر جاذبية للكثيرين والرغبة في التملك ولو بقروض بنكية .
- تغيير الوجه المعماري لمدينة عمان وبناء الأبراج العالية والمناطق التجارية مثل منطقة العبدلي وغيرها .

7.2.3. حجم التداول في سوق العقار الأردني

تأثرت حركة النشاط العقاري في المملكة بالمتغيرات السياسية والاقتصادية العربية والعالمية ، وأخذت في التصاعد منذ عام 2003 بشكل كبير جداً وبلغت الذروة في العام 2005 ، وتمثل هذا النشاط بالكم الكبير في حجم التداول المتصاعد والمتنامي في حركة البيع والشراء .

يعزى هذا النمو في سوق العقار إلى ما شهدته العراق من أوضاع سياسية واقتصادية وهجرة الآلاف من المواطنين العراقيين إلى الخارج واتخاذهم من الأردن قاعدة لإنشطتهم الاستثمارية والتجارية ، سواء في الأردن أو في بقية دول العالم حيث ساهم وجود الآلاف من العراقيين في الأردن إلى زيادة الطلب على العقار .

وحسب البيانات الصادرة عن دائرة الأراضي والمساحة فإن العراقيين يشكلون النسبة الأعلى من بين الجنسيات العربية والأجنبية من حيث عدد وقيمة المستثمرين في هذا القطاع .

حجم التداول في سوق العقار الأردني بالمليون دينار

للفترة من عام 2000 - ولغاية 2006/6/30

السنة	حجم التداول
2000	900 مليون دينار
2001	1100 مليون دينار
2002	1200 مليون دينار
2003	1300 مليون دينار
2004	2000 مليون دينار
2005	3500 مليون دينار
2006/6/30-1/1	2800 مليون دينار

المصدر : دائرة الأراضي والمساحة

- بلغ حجم التداول في سوق العقار الأردني خلال العام 2003 ما مجموعه (1300) مليون دينار ، أرتفع بشكل كبير الى (2000) مليون دينار لعام 2004 ، وبزيادة بلغت (700) مليون دينار وبنسبة نمو (53.8%)
- بلغ حجم التداول خلال العام 2005 ما مجموعه (3500) مليون دينار وبزيادة قيمتها (1500) مليون دينار وبنسبة نمو بلغت (75%) بحجم التداول للعام 2004
- حقق حجم التداول خلال النصف الأول من العام 2006 أرقاماً قياسية حيث بلغ ما مجموعه (2.8) مليار دينار ، وهو رقم مرتفع جداً ، مقارنة مع (1.6) مليار دينار لنفس الفترة من العام الماضي ، وبزيادة قيمتها (1.2) مليار دينار ونسبة نمو (75%) وتشير توقعات دائرة الأراضي والمساحة أن يتجاوز حجم التداول في قطاع العقار الخمسة مليارات دينار مع نهاية العام 2006
- إن الاحصائيات محسوبة على أساس القيمة أي المبالغ المتداولة ، وإن ارتفاع قيم المبالغ المتداولة لا يعني ارتفاع كمية المساحات المباعة والمتداولة وإنما يعني ارتفاع أسعار البيع والضريبة .

7.2.4. حركة بيع العقار في المملكة خلال العامين 2004-2005

بلغ إجمالي بيع العقارات من (شقق سكنية وقطع أراضي) خلال العام 2005 ما مجموعه (101699) شقة سكنية وقطعة أرض ، مقابل (119212) شقة سكنية وقطعة أرض في العام 2004 ، بانخفاض بلغ (17513) شقة وقطعة أرض ، وبنسبة (14.6%) .

حيث بلغ عدد الشقق السكنية التي تم بيعها خلال العام 2005 ما مجموعه (15184) شقة سكنية ، منها (10192) شقة في محافظة العاصمة ، مقابل (4992) شقة في باقي محافظات المملكة ، وشكلت الشقق المباعة في محافظة العاصمة ما نسبته (67.15) من المجموع العام لبيع الشقق السكنية لعام 2005 ، في حين استحوذت الشقق المباعة في باقي محافظات المملكة على ما نسبته (32.8%) .

أما عدد الشقق التي تم بيعها خلال العام 2004 فقد بلغت (18432) شقة سكنية ، منها (14846) شقة في محافظة العاصمة ، مقابل (3586) شقة في باقي محافظات المملكة وبهذا فإن العام 2005 شهد انخفاضاً في بيع الشقق السكنية مقارنة مع العام 2004 بفارق بلغ (3248) شقة سكنية ، وبنسبة (17.6%)

وذلك حسب التحليل التالي :

2005		2004		التصنيف
أراضي (قطعة)	شقق	أراضي (قطعة)	شقق	
34.489	10.192	32.989	14.846	محافظة العاصمة
52.026	4.992	67.791	3.586	باقي محافظات المملكة
86.515	15.184	100.780	18.432	المجموع

وفيما يتعلق بحركة بيع الأراضي ، فقد بلغ عدد قطع الأراضي المباعة خلال العام 2005 ما مجموعه (86515) قطعة منها (34489) قطعة في محافظة العاصمة ، مقابل (52026) في باقي محافظات المملكة ، وشكلت محافظة العاصمة ما نسبته (40%) من المجموع العام لبيع قطع الأراضي ، في حين استحوذت باقي محافظات المملكة على ما نسبته (60%) علماً بأن قطع الأراضي المباعة خلال العام 2004 بلغت (100780) قطعة، منها (32989) قطعة في محافظة العاصمة ، و (67791) في باقي محافظات المملكة .

وعليه فقد شهد العام 2005 انخفاضاً في بيع قطع الأراضي ، مقارنة مع العام 2004 ، بفارق بلغ (14265) قطعة وبنسبة بلغت (14.1%) .

7.2.5. شراء غير الأردنيين للعامين 2004-2005

تفيد البيانات الصادرة عن دائرة الأراضي والمساحة أن المجموع العام لقيمة العقارات المشتراه من قبل غير الأردنيين بلغت خلال العام 2005 (147.3) مليون دينار ، من قبل (2743) مستثمر ، وبمساحة

قدرت بـ (3.065.960) متر مربع ، في حين بلغت خلال العام 2004 ما قيمته (72.6) مليون دينار ، من قبل (1.522) مستثمر ، وبمساحة قدرت بـ (5.046.360) متر مربع ، بارتفاع مقداره (74.7) مليون دينار ، وبنسبة (102.8%)

وتشير البيانات أن المستثمرين العراقيين يحتلون المرتبة الأولى من بين الجنسيات العربية والأجنبية التي قامت بشراء العقارات الأردنية ، حيث بلغت قيمة شراء العقارات لذوي الجنسية العراقية خلال العام 2005 ما مجموعه (99.9) مليون دينار ، من قبل (1811) مستثمر ، مقارنة مع (41.1) مليون دينار خلال العام 2004 ، وبهذا تكون قيمة الاستثمارات العراقية قد زادت بما قيمته (58) مليون دينار ، وبنسبة نمو (138.4%) ، وشكلت البيوعات العقارية لذوي الجنسية العراقية ما نسبته (67.8%) للعام 2005 ، مقابل ما نسبته (57.7%) للعام 2004 .

شراء غير الأردنيين للعامين 2004-2005 (القيمة مليون دينار)

2005				2004			
القيمة / دينار	المساحة م ²	العدد	الجنسية	القيمة /دينار	المساحة م ²	العدد	الجنسية
99.9	516.666	1811	عراقية	41.9	28.072	730	عراقية
8.2	869.039	196	سعودية	6.0	2.554.275	160	سعودية
6.1	25.916	86	بريطانية	5.9	56.433	107	أمريكية
6.0	47.811	95	أمريكية	3.7	307.994	88	سورية
5.6	147.968	38	بحرينية	3.1	2.463	73	بريطانية
5.4	54.300	96	سورية	2.9	175.859	29	إماراتية

جاءت الجنسية السعودية بالمرتبة الثانية، حيث بلغت قيمة استثماراتها خلال العام 2005 ما مجموعه (8.2) مليون دينار ، من قبل (196) مستثمر بزيادة قيمتها (202) مليون دينار مقارنة مع العام 2004 ، وبنسبة (36.6%) . واحتلت الجنسيات البريطانية والأمريكية المرتبتين الثالثة والرابعة خلال العام 2005 بقيمة استثمارات بلغت (6.1) و (6) مليون دينار على التوالي، في حين احتلت الجنسية البحرينية المرتبة الخامسة بقيمة (5.6) مليون دينار والجنسية السورية بالمرتبة السادسة بقيمة (5.4) مليون دينار .

شهد النصف الأول من العام 2006 تقدماً ملحوظاً في البيوعات العقارية المشتراه لغير الأردنيين، حيث بلغت ما قيمته (71.9) مليون دينار، مقابل (56.4) مليون دينار لنفس الفترة من العام الماضي، وبنسبة نمو (27.4%) .

ويظهر الجدول رقم (4) تصدر الجنسية العراقية لحركة شراء غير الأردنيين ، حيث بلغ مجموع مشترياتها خلال النصف الأول من العام 2006 ما قيمته (50.1) مليون دينار ، من قبل (694) مستثمر، مقابل (41.5) مليون دينار خلال نفس الفترة من العام 2005 ، وبنسبة نمو (20.7%) ، وشكلت البيوعات العقارية لذوي الجنسية العراقية ما نسبته (69.6%) من المجموع الكلي للنصف الأول لعام 2006 مقابل (73.5%) لنفس الفترة من العام الماضي .

في حين جاءت الجنسية الإماراتية والسعودية بالمرتبتين الثانية والثالثة على التوالي بقيمة (4.6) و (3.9) مليون دينار .

شراء غير الأردنيين خلال النصف الأول للعامين 2006-2005

2006				2005			
القيمة / دينار	المساحة م ²	العدد	الجنسية	القيمة / دينار	المساحة م ²	العدد	الجنسية
50.1	265920	694	عراقية	41.5	250786	803	عراقية
4.6	237333	19	إماراتية	3.8	16997	42	بريطانية
3.9	601978	65	سعودية	2.7	25.796	45	أمريكية
2.5	50689	41	سعودية	2	233999	71	سعودية
2.4	8937	40	أمريكية	1.7	13188	43	سورية

نشاط البناء في مدينة عمان والرخص الممنوحة المساحة الاف الأمتار المربعة

لأغراض أخرى		لأغراض السكن		
المساحة م ²	عدد الرخص	المساحة م ²	عدد الرخص	السنة
1.050	1.133	3.900	6.589	2003
925	1.058	3.600	6.318	2002
565	883	2.800	5.631	2001
550	785	2.250	4.979	2000
350	529	2.400	5.070	1999

تقدير الوحدات السكنية في مدينة عمان للفترة من 2004-2006
المؤسسة العامة للإسكان

عدد الوحدات السكنية	السنة
12.500	2006
12.000	2005
11.500	2004

7.2.6. إيرادات دائرة الأراضي والمساحة خلال العامين 2004-2005

بلغ مجموع إيرادات دائرة الأراضي والمساحة للعام 2005 ما قيمته (264.1) مليون دينار مقارنة مع (14807) مليون دينار للعام 2004، بزيادة بلغت (11504) مليون دينار، ونسبة نمو مقدارها (77.6%)

تتوزع أراضي مدينة عمان ضمن خمس مديريات تسجيل هي أراضي عمان ، شمال عمان ، شرق عمان ، جنوب عمان ، غرب عمان) ، وقد تركز النشاط العقاري في مدينة عمان خلال العام 2005 (كما هو

عدد سكان المملكة المقدر حسب المحافظة والجنس في نهاية 2005

المحافظة	المجموع		ذكور	إناث
	عدد	%		
العاصمة	2125400	38.8	1093100	1032300
البلقاء	367200	6.7	190600	176600
الزرقاء	810500	14.8	419300	391200
مادبا	137100	2.5	70600	66500
إربد	974800	17.8	499200	475600
المفرق	257200	4.7	133300	123900
جرش	164300	3.0	84500	79800
عجلون	126100	2.3	64300	61800
الكرك	214100	3.9	108400	105700
الطفيلة	77100	1.4	39300	37800
معان	104100	1.9	54600	49500
العقبة	115100	2.1	63900	51200
المجموع	5473000	100	2821100	2651900

7.2.9. صناعة سوق العقار في الاردن

مع تغير مستجدات الحياة وخروج متطلبات جديدة وتغير الاحتياجات والرغبات ووسائل إشباعها ، تغير مفهوم العقار من قبل صانعيه الذين سعوا إلى إخراج ارتقائية من العقارات . ففي الوقت التي شهدت فيه المفاهيم القديمة من بناء القصور الفخمة والمنازل للإقامة الأسرية ، وتحولها إلى الشقق ، شهدت المفاهيم الحديثة من بناء ناطحات السحاب ، وبناء المدن المتكاملة ، والأحياء المتميزة والحراسة والأمن . صناعة العقارات لها أبعاد تتجاوز الحاجة الطبيعية للسكن ، إلى إشباع حاجات متنوعة ومتعددة ، من بينها تأكيد المكانة الاجتماعية ، والرغبة في الانتماء والتميز ، والبحث عن الراحة والهدوء والجمال . ولما كانت سوق العقار مثلها مثل أي سوق لها آلياتها الحاكمة والمتحركة ، فإنها أيضا لها اتجاهاتها العامة ومتطلباتها الخاصة ، فعلاً وتفاعلاً ، سواء بمكوناتها الجزئية أو لجمالياتها العامة الكلية .

إن آليات العمل العقاري تتناول عمليات الإنتاج للعقار ، وعمليات تسويق العقارات ، وعمليات تمويل صناعة العقارات ، وتوزيع هذا التمويل ما بين الموارد الذاتية للشركات المالكة وشركات المقاولات ، وما بين الموارد الخارجية اللازمة للتمويل ، سواء في إطار امتلاك الأصول العقارية من الأراضي والمباني ، أو عمليات تمويل رأس المال العامل وإدارة المحافظ العقارية ، وما يتصل أيضا ويتعلق بالكوادر البشرية اللازمة ، سواء من حيث التأهيل العلمي أو التدريب أو صفات المهارات ونقل الخبرات ، ونظم التطوير والارتقاء بفنون صناعة العقارات ، سواء من حيث التصميم والشكل والمساحة والمحتوى من التجهيزات العقارية والمكونات للبناء العقاري وتقسيماته وقدرته على التحمل وعمره المفترض ، ومتطلبات الصيانة

والحفاظ على البناء صالحاً للاستخدام والاستعمال ، او من نظم البناء وتكنولوجياته المتخصصة والآلات المستخدمة في عمليات البناء والتشييد ومدى الحاجة إلى استخدامها في الأبنية الحديثة وما تقدمه من وفر في الوقت والجهد ، وما تحتاج إليه من تكاليف ورأسمال ، او من حيث أساليب الحماية والوقاية والأمان ضد الحوادث والكوارث والأخطار التي تهدد العقار .

إضافة لمتطلبات التوافق مع القوانين والتشريعات ونظم التشييد والبناء خاصة تلك المتعلقة بالزلازل ، والحرائق، والبيئة ، والارتفاعات للأبراج . والنظر إلى اعتبارات التشكيل والتطويع والسرعة والجهد والوقت والتكلفة ، ومدى وفرتها ومدى تناسبها ، ومدى وفرة تلك المواد .

وفرة المواد المرتبطة بها والمستخدمه معها ، أو درجة التشطيب وشكل ونوع الديكورات والإضافات الخاصة بكل منها ، وتكلفة الحصول على مستلزماتها ، ومدى تناسبها مع اعتبارات الدخل ، ومستوى المعيشة الخاص بكل مستهلك .

إن سوق العقارات متعددة الجوانب ، ومتعددة الأبعاد وهي سوق متشابكة ومتداخلة ، تتفاعل فيها العديد من العوامل والعناصر ، التي يحتاج كل منها رصد ومتابعة تحليل ودراسة ، للوقوف على الاتجاه العام لصناعة العقارات وعلى التحويلات الخاصة بأذواق ورغبات ودوافع المستهلكين ، وعلى التطور في المفاهيم والمناهج العقارية المستخدمة في الوقت الحاضر واحتمالات تغييرها

في المستقبل القريب والبعيد في السوق العقارية وما يقدمه المنافسون من إبداعات وتطورات في مجال البناء والتصميم والموقع وغيره .

عند التطرق إلى أوضاع الأسواق في الشأن العقاري ، لا يوجد ما يختلف عليه من تعامل ووعي ، حيث تشهد أسواق العقارات لدول منطقة الشرق الأوسط حالة من النمو والانتعاش في المنطقة العربية ، وهو ما جعل للسوق العقارية في هذه المنطقة بصفة عامة طابعه المميز وتشهد السوق نموا ملحوظا وانتعاشا في الطلب ، مدعومة بمجموعة متنوعة من العوامل منها:

☒ معدل نمو سكاني مرتفع :

حيث تعتبر نسبة النمو السكاني للمنطقة من أعلى معدلات النمو في العالم ، ومن ثم فإن الطلب على الإسكان طلب متنوع ومتعدد وارتقائي .

☒ وجود سيولة فائضة :

سواء لدى الدول والحكومات أو لدى الأفراد والعائلات ، وهي سيولة تبحث عن منافذ استثمارية ذات عائد مجز ، خصوصا بعد عودة بعض رؤوس الأموال المستثمرة في الخارج بعد أحداث سبتمبر 2001، وارتفاع أسعار النفط في الأعوام الثلاثة الأخيرة ، وهو ما يضيف على العقارات طلباً عربياً .

☒ نمو اقتصادي مريح تتراوح نسبة نمو الاقتصاد ما بين 5 و15% سنوياً

على المستوى الإقليمي العربي ، وهو ما يحتاج إلى تطوير السياسية العقارية القائمة لتصبح أكثر توافقاً مع اتجاهات البناء العقاري من حيث الاستقلالية ، ومن حيث حجم الوحدة العقارية ، ومن حيث استخدامات العقار ، سواء للإسكان العائلي أو للإسكان الإداري والفندقي ، وسواء للإسكان الجماهيري ، أو للإسكان الخاص الفردي وسواء كان للعقار في إطار وحداته السكنية التي يضمها ، أو في إطار المنطقة التي يقع فيها هذا العقار ، إلى إطار تخطيط مدينة بكاملها .

☒ التنافس الشديد بين البنوك والمؤسسات التمويلية وشركات العقار

تتنافس البنوك والمؤسسات التمويلية على تقديم القروض لتملك وحدات عقارية لعملائها بأسعار فائدة أقل بكثير مما كانت سائداً قبل أعوام قليلة سابقة أو بأقساط شهرية منخفضة أو بمنح فترات سماح أطول في ظل تنامي السيولة الحالية في البنوك .

☒ استعداد أكبر للإقراض والمساهمة في تمويل مشروعات عقارية متكاملة :

وهناك مصارف وبنوك امتد نشاطها الإقراضي إلى خارج المنطقة لزيادة الوجود العمراني وتنويع محافظ إقراضها وتطوير أنشطة الإقراض لديها . وأن الإقراض العقاري رغم وحدة النشاط ليس نوعاً واحداً ، بل أنواع عديدة تتوافق مع متطلبات معالجة ظاهرة التركيز التوظيفي والتمويلي التي تعاني منها بعض البنوك .

☒ إنشاء شركات عقارية :

خروج شركات عقارية متنوعة النشاط كشركات تقسيم الأراضي ، وشركات تحسين الأراضي ، وشركات المقاولات والتوريدات العقارية ، وشركات التمويل العقاري ، شركات تجهيزات العقار ، شركات إدارة المحافظ العقارية . والقيام بدعم ومساندة هذه الشركات ، فضلاً عن اعتبارها من مكونات السياسة الإقراضية لكل منها في إطار عمليات توزيع المخاطر وتنويع المخاطر .

✕ دعم الحكومات للسوق العقارية :

سماح الحكومات لغير المواطنين بتملك العقارات ، والذي عمل على جذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية المباشرة إليها ، وقد قام العديد من العراقيين والسوريين والفلسطينيين بالانتقال والعيش في الأردن بعد ما سهلت الحكومة الأردنية عملية امتلاك الأجانب للعقار ، كما سمحت دولة الإمارات " إمارة دبي " لغير المواطنين من جميع الجنسيات بالتملك في بعض المشاريع ، مما سيكون له أثره الفعال على المدى الطويل .

✕ إلغاء وتعديل نظام الإيجارات الثابتة :

ألغت بعض الدول العربية مثل مصر والأردن نظام الإيجارات الثابتة وخضوع الإيجارات لقوى العرض والطلب، مما كان له أثر إيجابي على اسواق العقارات لهذه الدول . حيث شجع عدد كبير من الأفراد على بناء عقارات ذات وحدة سكنية متعددة من اجل تأجيرها للغير ، وامتلاك وحدات سكنية لتأجيرها للغير لفترة زمنية محددة ، وبالتالي شهدت السوق انتعاشاً نتيجة تحويل الطلب الجماهيري العام من امتلاك العقارات إلى استئجارها .

✕ الاهتمام بتخطيط المدن الكاملة :

إنشاء المدن الجديدة وتوفير المرافق الخاصة بها ، متضمنة المرافق الأساسية التحتية ، أو مشروعات البنية القومية الخاصة بها ، وامتدادات الأحياء الخاصة بالمدن الكبرى في إطار عمليات إعادة هيكلة تتم ببطء لكن في إطار تصور عام يعمل على تفرغ وسط المدن الكبرى من قاطنيها من السكان وإعادة بنائها لمراكز تجارية ومناطق تسوق واسعة للنطاق ، وإسكان الضواحي وتقسيمها إلى مناطق سكنية أسرية ، وإلى مناطق صناعة تحويلية ، تشمل بناء المتنزهات وتشجير الغابات ، والاهتمام بالصحة الحيوية والجمال .

✕ التخطيط المستقبلي :

إن أية شركة عقارية ستعمل في هذا المجال لا بد أن تأخذ بعين الاعتبار كافة تلك الأمور وما يطرحه المنافسون على تصاميم وإبداعات وكسب رضا متلقي الخدمة .

7.3. الفرضيات

لقد تم إعداد الجدوى الاقتصادية من قبل مدير الإصدار (السادة البنك الاردني للاستثمار والتمويل) ، وهم

مستشارون ماليون من ذوي الخبرة المتميزة في أعداد نشرات الإصدار، وقد تم إعداد التنبؤات المالية للسنوات

الخمس القادمة من عمل الشركة وفقاً للافتراضات التالية :

- إن رأسمال الشركة المصرح به والمدفوع هو (55.000.000) خمسة وخمسون مليون دينار أردني.
- سيتم توظيف صافي حصيلة الإصدار الناجمة عن رأسمال الشركة النقدي والبالغه (54.690.000) أربعة وخمسين مليوناً وستمئة وتسعين دينار أردني بعد خصم مصاريف ورسوم تسجيل الشركة والبالغه (310.000) ثلاثمئة وعشرة آلاف دينار أردني حسب الجدول التالي:

المبلغ	البيان
2.000.000	1- احتياطي نقدي استراتيجي/ وديعة
3.000.000	2 - امتلاك مبنى رئيسي للشركة
3.000.000	3 - المتاجرة في شراء وبيع الاراضي
8.040.000	4- المتاجرة في أستصلاح وتطوير الاراضي
13.944.000	5 - الاستثمار في بناء قرية سكنية متكاملة
6.187.500	6 - الاستثمار في بناء وبيع الشقق السكنية
4.650.000	7- الاستثمار في بناء مجمع تجاري بهدف التأجير
3.000.000	8- الاستثمار في بناء قصر مؤتمرات بكامل خدماته
4.750.000	9- الاستثمار في بناء عدد من قاعات الافراح
3.750.000	9- المحفظة الاستثمارية للشركة
2.368.500	10- تأسيس شركة مقاولات مملوكة للشركة
54.690.000	المجموع :

سيتم توزيع المبلغ الباقي من رأسمال الشركة نقداً والبالغة (54.690.000) مليون دينار كما هو مبين تالياً:
7.4. وديعة الشركة:

ستحتفظ الشركة بنسبة معتدلة من السيولة وبما لا يقل عن (2) مليوني دينار أردني على شكل ودائع بنكية لتلبية احتياجاتها الجارية بما في ذلك الاستفادة من فرص الاستثمار المتاحة وبما يتفق وخططها، ومن المتوقع أن تحصل على عائد بمعدل 5.25% على شكل فائدة على أرصدة ودائعها النقدية.

7.5. صافي حسيلة الاصدار:

سيتم توظيف صافي حسيلة الإصدار (والبالغة 52.690.00 دينار) والناجمة عن رأسمال الشركة نقداً (بعد تنزيل وديعة الشركة البالغة 2.000.000 دينار) بمبلغ كما يلي:

7.6. الاستثمار في قطاع العقارات

بناء محافظة عقارية من خلال شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وبناء وبيع الشقق السكنية وبناء وبيع القرى السكنية المتكاملة وبناء مجمع تجاري وقصر مؤتمرات وعدد من صالات الافراح بمبلغ (43.571.500) مليون دينار أردني وذلك عن طريق فريق عمل متخصص بهذا النوع من النشاطات وضمن إشراف مجلس الإدارة وأدارة الشركة المباشر وسوف تلجأ الشركة الام الى تأسيس شركة مقاولات متخصصة لهذا النشاط وتكون مملوكة (100 %) للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان ، وتتوزع الاستثمارات حسب التحليل التالي :

- الاستثمار في شراء وبيع الاراضي بمبلغ (3.000.000) مليون دينار
- الاستثمار في شراء واستصلاح الأراضي بمبلغ (8.040.000) مليون دينار
- الاستثمار في إنشاء القرى السكنية بمبلغ (13.944.000) مليون دينار
- الاستثمار في بناء الشقق السكنية بمبلغ (6.187.500) مليون دينار
- الاستثمار في بناء مجمع تجاري بمبلغ 0 (4.650.000) مليون دينار
- الاستثمار في بناء قصر للمؤتمرات بمبلغ (3.000.000) مليون دينار
- الاستثمار في بناء عدد من قاعات الافراح بمبلغ (4.750.000) دينار

وفيما يلي في الصفحات التالية تفصيل وتحليل للمشاريع اعلاة:

7.7. الإيرادات المتوقعة:

تتمثل إيرادات الشركة المتوقعة للسنوات الخمس القادمة من مشاريع الشركة العقارية وذلك حسب التحليل التالي:-

7.7.1. إيراد مشروع تجارة الاراضي : —

بناء على التطور الهائل في تنظيم محافظة العاصمة وباقي محافظات المملكة مما أدى إلى ارتفاع كبير في أسعار هذه الأراضي وأصبحت تجارة الأراضي خلال السنوات القليلة الماضية من أكثر المشاريع المربحة ، وتقوم خطة الشركة على تخصيص مبلغ من رأسمالها النقدي في تجارة الأراضي في مختلف مناطق المملكة حيث قدرت الشركة المبلغ المنوي استثماره في شراء الأراضي بمبلغ (3.000.000) مليون

دينار أردني ، حيث ستقوم الشركة بشراء عدة قطع الاراضي بمساحات مختلفة في المناطق المتوقع دخولها التنظيم قريباً أو في المناطق المنظمة حالياً ومن ثم بيعها بأسعار مناسبة حيث تتوقع إدارة الشركة أن يكون مجمل الربح لهذا النشاط ما نسبته (20%) سنوياً ، وذلك كما يلي : -

السنة	عدد الدونمات المباعة	كلفة الدونم / دينار	سعر البيع /دينار	أجمالي المبيعات
2007	165	15.000	18.000	2.970.000
2008	155	16.000	19.200	2.976.000
2009	150	17.000	20.400	3.060.000
2010	140	18.000	21.600	3.024.000
2011	140	19.000	22.800	3.192.000
2012	135	20.000	24.000	3.240.000

7.7.2. إيرادات مشروع تطوير الأراضي:-

ستقوم الشركة بشراء حوالي (560) دونم من أراضي جنوب عمان وأراضي شمال عمان وأراضي شرق عمان وكذلك شراء أراضي في محافظة عجلون ومحافظة المفرق ومحافظة العقبة في السنة الأولى بكلفة شراء حوالي (6.700.000) مليون دينار أردني في السنة الأولى وحوالي (600) دونم بكلفة شراء (7.031.500) مليون دينار أردني في نهاية السنة الأولى او في بداية السنة الثانية وحوالي (700) دونم في السنة الثالثة و(800) دونم في السنة الرابعة و (900) دونم في الخامسة بكلفة شراء (8.750.000) مليون دينار لكل منها (والسبب في انخفاض أسعار الاراضي في السنوات الثلاث الاخيرة هو خبرة الشركة والبحث عن مواقع جديدة أقل سعراً والبحث عن قطع أراضي بحدود هذه الاسعار ، وسوف ينعكس تدني أسعار شراء الاراضي على تدني أسعار البيع حيث ستحافظ الشركة على معدل ربح ثابت حسب ما سيظهر ضمن توقعات الشركة في الجدول أدناه ، حيث ستقوم الشركة بتطويرها وإيصال جميع الخدمات لها ومن ثم فرزها وبيعها بمساحات مختلفة، حيث تتوقع الشركة أن تكون كلفة التطوير والتصين ما نسبته (20 %) من أجمالي كلفة الشراء، حيث تتوقع إدارة الشركة أن يصل متوسط عائد الربح من هذا المشروع ما نسبته (30%) تقريباً وذلك حسب الجدول التالي:

السنة	عدد الدونمات المباعة	كلفة الدونم / دينار	سعر البيع /دينار	أجمالي المبيعات
2007	400	14.286	18.571	7.428.400
2008	600	14.063	18.281	10.968.600
2009	700	13.890	18.057	12.639.900
2010	800	13.158	17.105	13.684.000
2011	850	12.500	16.250	13.812.500
2012	900	12.500	16.500	14.850.000

7.7.3. إيرادات مشروع الإسكان:-

ستقوم الشركة بشراء أراضي سكنية في مناطق عمان الغربية وضواحيها وبعض محافظات المملكة وبمعدل (10) دونمات سنوياً بكلفة إجمالية مقدارها (2.250.000) مليون سنوياً وعلى التوالي للسنوات الخمسة القادمة أي بمعدل من (220.000) الى (230.000) ألف دينار أردني لكل دونم، وستقوم ببناء مشاريع إسكان عليها وبيعها، حيث قدرت الشركة إجمالي كلفة البناء للسنوات الخمس القادمة مبلغ (10.687.500) مليون دينار أي بكلفة سنوية مقدارها (3.937.500) مليون دينار ، وقدرت متوسط عائد الربح من مشروع الإسكان ما نسبته (20%) تقريباً.

السنة	عدد الشقق المنوي إقامتها	كلفة الشقة دينار	سعر البيع دينار	أجمالي المبيعات دينار
2007	100	61.875	74.250	7.425.000
2008	100	61.875	75.000	7.500.000
2009	100	61.875	75.250	7.525.000
2010	100	61.875	75.375	7.537.500
2011	100	61.875	75.500	7.550.000
2012	100	61.875	75.500	7.550.000

7.7.4. إيرادات مشروع القرية السكنية:-

أما مشروع القرية السكنية والتي ستقوم الشركة ببنائها على مساحة (112) دونم من أراضي جنوب عمان بكلفة شراء للأرض مقدارها (2.520.000) مليون دينار شاملة التحسين والتطوير لها ، أي بمعدل (2.500) دينار لكل دونم ، وكلفة بناء مقدارها (11.424.000) مليون دينار حيث يتوقع أن يبدأ تنفيذ المشروع في العام الأول وينتهي أواسط العام الثالث حيث سيتم تنفيذ المشروع على عدة مراحل ، حيث ستظهر إيرادات بيع مشروع القرية السكنية في العام الثاني بنسبة (40%) والعام الثالث بنسبة (60%)

، ثم تبدأ الشركة بتنفيذ مشروع مشابه وبنفس الفرضيات أعلاه في منتصف العام الثالث لينتهي أواسط العام الخامس ، حيث ستظهر إيرادات بيع مشروع القرية السكنية الثاني في العام الرابع بنسبة (40%) والعام الخامس بنسبة (60 %) ، وذلك ضمن التحليل التالي :

- ✓ ثمن شراء الأرض (2.240.000) مليون دينار بمعدل (20.000) دينار / دونم
- ✓ كلفة تحسين الأرض (280.000) الف دينار وتمثل (أسوار ، شوارع ، زراعة، خدمات عامة، بنية تحتية مثل المياه والمجاري الخاصة ... الخ) ، أي بمعدل (2.500) دينار لكل دونم .
- ✓ مساحة البناء المسموحة (85) دونم من إجمالي مساحة الأرض
- ✓ سيتم إنشاء فلل عدد (334) على شكل وحدات سكنية مستقلة
- ✓ حصة الوحدة السكنية من الأرض والتحسين (7.545) دينار
- ✓ حصة الوحدة السكنية من البناء (34.204) الف دينار
- ✓ كلفة الوحدة السكنية كاملة (41.749) الف دينار
- ✓ متوسط سعر البيع من (53.000 – 56.000) الف دينار
- ✓ هامش الربح المتوقع (30 %)

حيث ستظهر الإيرادات من مبيعات القرية السكنية خلال السنوات مجال الدراسة كما يلي :-

السنة	عدد الفلل المنوي بيعها	كلفة الفيلا / دينار (معدل تقريبي)	سعر البيع / دينار (معدل تقريبي)	إجمالي المبيعات
2007	—	—	—	—
2008	134	41.749	54.504	7.303.500
2009	200	41.749	54.504	10.820.000
2010	134	41.749	54.504	7.303.500
2011	200	41.749	54.504	10.820.000
2012	134	41.749	54.504	7.303.500

ويلاحظ ان عدد الفلل المتوقع بيعه من الشركة يعادل أقل من (1 %) من إجمالي الطلب على الفلل والشقق حسب دراسات السوق الموضحة ضمن هذه الدراسة ، وهذا العدد يغطي أقل من (40 %) من حاجة المهندسين السنوية .

ونود أن نبين هنا أن قطاع الانشاءات على المساكن (شقق سكنية وفلل مستقلة) قد نما نمواً كبيراً خلال السنوات السابقة وصل الى أكثر من (120 %) بين عام 1999 – عام 2005 ، حيث بلغ عدد الشقق والفلل المباعة خلال السنوات أعلاه (وذلك حسب النشرات الإحصائية الصادره عن دائرة الإحصاءات العامة) كما يلي:

السنة	عدد الشقق المباعة	اجمالي المبيعات
1999	13.800	469.200.000
2000	15.850	567.430.000
2001	16.150	607.500.000
2002	16.400	761.460.000
2003	20.420	1.053.672.000
2004	25.630	1.691.580.000
2005	28.800	1.958.400.000
حتى 2006/6/30	15.000 (تقريبا)	1.230.000.000

ومن المتوقع أن يصل حجم الطلب على الشقق السكنية والفلل حتى عام 2012 أكثر من (70.000) ألف شقة وفلا ، حيث يبلغ نصيب الشركة منها أقل من (17 بالالف) أي أن الشركة تعمل في مجال استثماري مطلوب ، حيث بلغ عدد الشركات والاشخاص العاملين في هذا المجال حتى عام 2006 (530) شركة ومؤسسة (حسب نشرة جمعية العاملين في قطاع الاسكان) وأن العرض لا يغطي أكثر من (60 %) من الطلب .

7.7.5. إيرادات مشروع المجمع التجاري :-

تنوي الشركة بناء مجمع تجاري في أحد مواقع عمان الغربية مقام على أرض بمساحة من (2.5-3 دونم) وبمساحة بناء مقدارها (2م2000) وعلى سبع طوابق ، منها طابقين للخدمات تحت الأرض و خمس طوابق للتأجير كمكاتب فوق الأرض ، ومن المتوقع أن يبدأ تنفيذ المشروع بداية السنة الاولى وينتهي في بداية السنة الثانية ، حيث سيتم بناء (100) مكتب تجاري معزز بجميع خدمات رجال الأعمال من مكتب استقبال وقاعة انتظار ومكتبة الخ ، وسيكون بناء الطابق الأرضي على شكل معارض للإيجار وسيتم تأجيرها لغايات دعم المجمع بالخدمات التكميلية مثل (سوبر ماركت ، مكتبة ، صيدلية ، مكتب خدمة للجمهور ، كوفي شوب ، صالون حلاقة ... الخ ، وذلك حسب المعطيات التالية :-

- سيتم بناء (30) معرض في الطابق الأرضي بمساحة (42) م لكل معرض .
- سيتم بناء (100) مكتب بمساحة (75م2) لكل مكتب .
- من المتوقع أن تكون كلفة الأرض (1.500.000) مليون ونصف دينار أردني .

- من المتوقع أن تكون كلفة البناء مبلغ (3.150.000) مليون دينار أردني ، أي بمعدل (225) دينار لكل متر مربع وذلك حسب رأي المكاتب الهندسية المتخصصة .
- من المتوقع أن تكون كلفة بناء المكتب والمعرض الواحد للسنوات الخمس القادمة (35.770) الف دينار أردني ، أي بمعدل (7.150) دينار أردني لكل مكتب أو معرض .
- من المتوقع أن يكون الإيجار السنوي للمعرض الواحد مبلغ (15.000) الف دينار اردني شامل أي خلو أو مفتاحية قد تفرض من الإدارة على المستأجرين .
- من المتوقع أن يكون الإيجار السنوي لكل مكتب مبلغ (7.500) دينار أردني ، أي بمعدل (100) دينار أردني لكل متر مربع وهذا سعر منافس جداً .

وسوف تظهر إيرادات وتكاليف المجمع التجاري على النحو التالي :-

السنة	عدد المعارض والمكاتب المنوي تأجيرها	معدل الايجار دينار	أجمالي الإيرادات دينار
2007	—	—	—
2008	130	9.231	1.200.000
2009	130	9.231	1.200.000
2010	130	9.231	1.200.000
2011	130	9.331	1.200.000
2012	130	9.331	1.200.000

وسوف تقوم الشركة بعمل مجمع تجاري آخر في السنة الرابعة أو الخامسة بنفس المعطيات أعلا (باستثناء فرق الارض وكلفة البناء)

7.7.6. إيرادات قصر المؤتمرات :-

تنوي الشركة بناء قصر ملوكي للمؤتمرات والاجتماعات (سواء على المستوى الحكومي أو القطاع الخاص) بحيث يتم عمل مؤتمرات أو اجتماعات الهيئات العامة للشركات المساهمة أو اللقاءات النيابية الخ ، وسوف يكون قصر المؤتمرات هذا معزز بكامل المرافق والخدمات ومن ضمنها مواقف للسيارات ومكتبة كبيرة وخدمات رجال الأعمال من تصوير وطباعة وفاكسات وشاشات للعرض ... الخ ، ومن المتوقع أن يبدأ تنفيذ المشروع في بداية السنة الاولى وينتهي في بداية السنة الثانية ، حيث قدرت إدارة الشركة الكلفة الكاملة لهذا الاستثمار من شراء أرض وبناء وخدمات إضافية بمبلغ إجمالي مقداره (3) ثلاثة ملايين دينار أردني وان معدل العائد السنوي من هذا الاستثمار سوف لن يقل عن (40 %) من إجمالي كلفة التشغيل (من رواتب عاملين وموظفين وكهرباء ومياه وصيانة ومسقفات وعدد مستهلكة وضيافة وتدفئة وتبريد... الخ) ، وسوف تظهر إيرادات هذا الاستثمار ضمن الجدول التالي :-

السنة	معدل الإيرادات السنوية دينار
2007	—
2008	840.000
2009	840.000
2010	840.000
2011	840.000
2012	840.000

7.7.7. إيرادات مشروع صالات الافراح

تنوي الشركة إقامة مجموعة من صالات المناسبات بقصد تأجيرها للمناسبات المختلفة (سواء للمهندسين أو لغيرهم) ، وتقوم خطة الادارة على إنشاء (7) صالات في مختلف مناطق محافظة العاصمة وصالة واحدة في كل من أربد والزرقاء والعقبة وتنوي الشركة تملك هذه الصالات من خلال شراء الارض وبناء الصالة عليها ، ومن أجل ذلك فستقوم الشركة بشراء (10) دنمات أرض لهذه الغاية (لكل صالة دونم أرض) حيث سيتم البناء على نصف الارض واستخدام النصف الآخر للمواقف والخدمات ، حيث من المتوقع أن يبدأ تنفيذ المشروع في أواسط السنة الاولى وينتهي في بداية السنة الثانية ، وذلك ضمن المعطيات التالية :-

- قدرت الشركة ثمن شراء الارض بمبلغ (3.000.000) مليون دينار أردني ، أي بمعدل (300.000) الف دينار أردني / دونم
- قدرت الشركة ثمن بناء الصالات بمبلغ (1.750.000) مليون دينار أردني أي بمعدل (175.000) الف دينار أردني / صالة بمساحة (500 م²) لكل منها .
- وبالتالي فإن حصة الصالة الواحدة من الارض والبناء يبلغ (475.000) الف دينار .
- سوف يعطى منتسبي نقابة المهندسين والنقابات الاخرى الاولوية في حجز هذه لصالات وبأسعار خاصة
- ويعمل دراسة مقارنة عن نسبة تشغيل الصالات للسنوات (2000 – 2006) جد أن معدل تشغيل الصالات هو حفلتين يومياً للأشهر من (6 – 9) وبمعدل (3) حفلات أسبوعياً لباقي أشهر السنة ، أي بما مجموعه (472) حفلة سنوياً .
- ومن مبدأ الحيطة والحذر فقد أعتبرت الشركة عدد (250) حفلة سنوياً لكل صالة أي بعدد (2.500) حفلة سنوياً لجميع صالات الشركة
- ومن دراسة معدل أسعار الصالات للسنوات (2000 – 2006) نجد أن معدل سعر الصالة الواحدة في منطقة عمان الشرقية يبلغ (400) دينار ، وفي عمان الغربية (650) دينار ، لذلك قدرت الشركة أن معدل سعر الحفلة الواحدة يعادل (500) دينار أردني كمعدل عام .
- لذلك فإن أجمالي إيرادات هذا الاستثمار تقدر بحوالي (5.000.000) مليون دينار للسنوات الخمس القادمة ، أي بمعدل (1.250.000) مليون دينار سنوياً لجميع صالات الشركة .
- سوف تكون معادلة الإيرادات (10 صالات * 250 حفلة سنوية لكل صالة * 500 دينار لكل حفلة = 1.250.000 دينار

وسوف تظهر إيرادات وتكاليف صالات المناسبات على النحو التالي :-

السنة	معدل الإيرادات السنوية دينار
2007	—
2008	1.250.000
2009	1.250.000
2010	1.250.000
2011	1.250.000
2012	1.250.000

وسوف تقوم الشركة بعمل مجموعة صالات جديدة (من 10-15) صالة أخرى في السنة الرابعة أو الخامسة بنفس المعطيات أعلا (باستثناء فرق الارض وكلفة البناء)

7.8. إجمالي الإيرادات المتوقعة من المحفظة العقارية للمشاريع السبعة أعلاه:-

إن إيرادات الشركة المتوقعة للسنوات مجال الدراسة والمقدرة بحوالي (196.928.400) مليون دينار أردني

سوف تكون على النحو التالي:-

السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
3.240.000	3.192.000	3.024.000	3.060.000	2.976.000	2.970.000	إيرادات أراضي المتاجرة
14.850.000	13.812.500	13.684.000	12.639.900	10.968.600	7.428.400	إيرادات أراضي التطوير
7.550.000	7.550.000	7.537.500	7.520.000	7.500.000	7.425.000	إيرادات بيع الشقق
7.303.500	10.820.000	7.303.500	10.820.000	7.303.500	—	إيرادات بيع القرية السكنية
1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	—	إيرادات المجمع التجاري
840.000	840.000	840.000	840.000	840.000	—	إيرادات قصر المؤتمرات
1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	—	إيرادات صالات الافراح
36.233.500	38.664.500	34.839.000	37.329.900	32.038.100	17.823.400	المجموع

7.9. هيكل الإيرادات المتوقعة:

السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	هيكل الإيرادات
%9	%8	%9	%8	%9	%17	إيرادات أراضي المتاجرة
%41	%36	%39	%34	%34	%42	إيرادات أراضي التطوير
%21	%20	%22	%20	%23	%41	إيرادات بيع الشقق
%20	%28	%21	%29	%23	—	إيرادات بيع القرية السكنية
%3	%3	%3	%3	%4	—	إيرادات المجمع التجاري
%2	%2	%2	%2	%3	—	إيرادات قصر المؤتمرات
%4	%3	%4	%4	%4	—	إيرادات صالات الافراح
%100	%100	%100	%100	%100	%100	إجمالي الإيرادات

7.10 تكاليف إيرادات المحفظة العقارية المتوقعة:

7.10.1 تكاليف المشاريع:

كما هو موضح في بيان الإيرادات وتكاليف المشاريع فإن بيان تكاليف المشاريع سوف تكون (وذلك حسب

تقديرات إدارة الشركة والخبراء) للسنوات الخمس القادمة على النحو التالي:-

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة
تكاليف أراضي المتاجرة	2.475.000	2.480.000	2.550.000	2.520.000	2.660.000	2.700.000
تكاليف أراضي التطوير	5.714.400	8.437.800	9.723.000	10.526.400	10.625.000	11.250.000
تكاليف بناء الشقق	6.187.500	6.187.500	6.187.500	6.187.500	6.187.500	6.187.500
تكاليف بناء القرية السكنية	—	5.577.750	8.325.000	5.577.750	8.325.000	5.577.750
تكاليف المجمع التجاري	—	—	—	—	—	—
تكاليف قصر المؤتمرات	—	—	—	—	—	—
تكاليف صالات الأفراح	—	—	—	—	—	—
المجموع	14.376.900	22.683.050	26.785.500	24.811.650	27.797.500	25.715.250

ويلاحظ أنه لا يوجد تكلفة لإيرادات المجمع التجاري وقصر المؤتمرات وصلات الأفراح لان هذه الاستثمارات ملك للشركة وسوف يتم أثبات التكلفة الإيرادية لها ضمن بيان المصاريف الادارية والعمومية بند (ملخص المصاريف المتوقعة) وكذلك بند أستهلاك الموجودات الثابتة .

7.10.2 تحليل التكاليف:-

تتمثل تكاليف إيرادات المشاريع مما يلي:-

- ثمن أراضي الاستصلاح داخل وخارج التنظيم.
- كلفة الاستصلاح والتطوير من أسوار، شوارع، ومياه، تسوية منسوب الأرض، الإفراز، الأيدي العاملة، كلفة الآليات ومقاولي الباطن الخ.
- ثمن الأراضي المستصلحة داخل التنظيم والجاهزة للبناء.
- كلفة البناء وتتمثل في المقاولين من الباطن، ثمن المواد والتشطيبات وأجور المهندسين، الرسوم والرخص الحكومية، وستقوم الشركة بشراء مواد البناء و مواد التشطيبات من داخل المملكة، وسوف تقوم الشركة بإنجاز مشاريع الإسكان عن طريق شركة المقاولات التابعة للشركة للقيام بذلك وذلك توفيراً للكلفة وسرعة الإنجاز.

7.10.3. هيكل التكاليف:

نبين فيما يلي هيكل تكاليف المشاريع العقارية كما يلي:-

السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
%10	%10	%10	%10	%11	%17	تكاليف أراضي المتاجرة
%44	%38	%42	%36	%37	%40	تكاليف أراضي التطوير
%24	%22	%25	%23	%27	%43	تكاليف بناء الشقق
%22	%30	%23	%31	%25	—	تكاليف بناء القرية السكنية
%100	%100	%100	%100	%100	%100	مجموع التكاليف

وفيما يلي هيكل تكاليف الأراضي المطورة والمحسنة:-

السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
%80	%80	%80	%80	%80	%80	ثمن شراء الأراضي
%20	%20	%20	%20	%20	%20	تكلفة التطوير والتحسين
%100	%100	%100	%100	%100	%100	المجموع

وفيما يلي هيكل تكاليف الشقق السكنية:-

السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
%36	%36	%36	%36	%36	%36	ثمن أراضي الإسكان
%64	%64	%64	%64	%64	%64	ثمن البناء
%100	%100	%100	%100	%100	%100	المجموع

وفيما يلي هيكل تكاليف بناء القرية السكنية:-

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة
ثمن شراء الأراضي	%18	%18	%18	%18	%18	%18
كلفة البناء	%82	%82	%82	%82	%82	%82
المجموع	%100	%100	%100	%100	%100	%100

7.11. تحليل مجمل ربح الشركة إفرادياً للسنوات مجال الدراسة بمقارنتها مع الإيرادات المتوقعة:-

7.11.1. مشروع أراضي المتاجرة

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة
إيرادات أراضي المتاجرة	2.970.000	2.976.000	3.060.000	3.024.000	3.192.000	3.240.000
تكاليف شراء الأراضي	2.475.000	2.480.000	2.550.000	2.520.000	2.660.000	2.700.000
مجمول الربح	495.000	496.000	510.000	504.000	532.000	540.000
النسبة	%20	%20	%20	%20	%20	%20

7.11.2. مشروع تطوير الأراضي

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة
إيرادات بيع الأراضي المطورة	7.428.400	10.968.600	12.639.900	13.684.000	13.812.500	14.850.000
تكاليف شراء الأراضي	4.571.520	6.750.240	7.778.400	8.421.120	8.500.000	9.000.000
كلفة التطوير والتحصين	1.142.880	1.687.560	1.944.600	2.105.280	2.125.000	2.250.000
مجمول الربح	1.714.000	2.530.800	2.916.900	3.157.600	3.187.500	3.600.000
النسبة	%30	%30	%30	%30	%30	%32

- ويلاحظ أن نسبة كلفة شراء الأراضي بمقارنتها مع المبيعات تشكل 61%.
- ويلاحظ أن نسبة كلفة التطوير بمقارنتها مع المبيعات تشكل 15%.
- وبالتالي فإن نسبة مجمل الربح لهذا المشروع مقارنة مع كلفة المبيعات 30%.

7.11.3. مشروع الشقق السكنية

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة
إيرادات بيع الشقق	7.425.000	7.500.000	7.520.000	7.537.500	7.550.000	7.550.000
ثمن شراء الأراضي	3.937.500	3.937.500	3.937.500	3.937.500	3.937.500	3.937.500
ثمن تكاليف البناء	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000
مجمول الربح	1.237.500	1.312.500	1.332.500	1.350.000	1.362.500	1.362.500
النسبة	%20	%21	%21	%22	%22	%20

- ويلاحظ أن نسبة كلفة شراء أراضي الإسكان بمقارنتها مع المبيعات تشكل 30% تقريباً.
- ويلاحظ أن نسبة كلفة البناء في الإسكان بمقارنتها مع المبيعات تشكل 53% تقريباً.
- وبالتالي فإن متوسط نسبة مجمل الربح لهذا المشروع بمقارنتها مع تكلفة المبيعات تساوي من (20 % - 22 %) تقريباً، وقد افترضت إدارة الشركة هذه النسبة مع العلم أن جميع الدراسات الإحصائية لسوق بيع الشقق السكنية في الأردن للسنوات الخمس السابقة قد أظهرت نسب أرباح تتراوح بين (25 - 35 %) .

7.11.4. مشروع القرية السكنية

البيان	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة
إيرادات بيع الفلل	7.303.500	10.820.000	7.303.500	10.820.000	7.303.500
ثمن تكاليف البناء	4.573.755	6.826.500	4.573.755	6.826.500	4.573.755
ثمن شراء الأرض	1.003.995	1.498.500	1.003.995	1.498.500	1.003.995
مجمل الربح	1.725.750	2.495.000	1.725.750	2.495.000	1.725.750
النسبة	30%	30%	30%	30%	30%

- ويلاحظ أن نسبة كلفة شراء أراضي الإسكان بمقارنتها مع المبيعات تشكل 14% تقريباً.
- ويلاحظ أن نسبة كلفة البناء في الإسكان بمقارنتها مع المبيعات تشكل 66% تقريباً.
- وبالتالي فإن متوسط نسبة مجمل الربح لهذا المشروع بمقارنتها مع تكلفة المبيعات تساوي 30% تقريباً، وقد افترضت إدارة الشركة هذه النسبة مع العلم أن جميع الدراسات الإحصائية لسوق بيع الشقق السكنية في الأردن للسنوات الخمس السابقة قد أظهرت نسب أرباح تتراوح بين (35 - 45 %) .

7.12. الاستثمار في المحفظة الاستثمارية.

بناء محفظة استثمارية في الأسهم والسندات المدرجة في السوق المحلي والأسواق الخارجية بمبلغ (3.750.000) دينار أردني وبمعدل عائد سنوي متوقع لا يقل عن 20% شاملة توزيعات أرباح الأسهم والارتفاع في القيمة السوقية للأسهم وذلك حسب الجدول التالي :

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة
مبلغ الاستثمار	3.750.000	4.500.000	5.400.000	6.480.000	7.776.000	9.331.200
صافي الأرباح	750.000	900.000	1.080.000	1.296.000	1.555.200	1.866.240
قيمة المحفظة	4.500.000	5.400.000	6.480.000	7.776.000	9.331.200	11.197.440
نسبة الربح	%20	%20	%20	%20	%20	%20

ويلاحظ أن الدراسة قد أظهرت أن إجمالي الإيراح قد بلغت (200 %) من إجمالي قيمة الاستثمار ، علماً أن المحافظ الاستثمارية في سوق عمان المالي للسنوات الثلاث السابقة (حسب النشرات الصادرة من سوق عمان المالي) قد أظهرت أرباح أعلى بكثير من نسب الأرباح أعلاه ، الا أن إدارة الشركة اعتمدت النسبة أعلاه ضمن مبدأ الحيطة والحذر ، ولن يتم تحميل هذا النشاط أية مصاريف حيث ستظهر مصاريف هذا النشاط ضمن مصاريف الشركة العامة .

7.13. مبنى الإدارة العامة:

سوف تقوم الشركة ببناء مبنى لإدارة الشركة شامل جميع إداراتها وأقسامها على أرض يتم شراؤها لهذا الغرض ، حيث قدرت إدارة الشركة مبلغ الاستثمار في المبنى الرئيسي للشركة بمبلغ (3.000.000) مليون دينار أردني بيانه على النحو التالي :

- قيمة شراء الأرض (دونم عدد / 2 / تجاري) (1.500.000) مليون دينار .
- قيمة البناء بمساحة بناء مقدارها (3000) متر مربع (1.200.000) مليون دينار .
- كلفة التأسيس والأجهزة والموجودات الأخرى (300.000) الف دينار .

7.14. إنشاء شركة مقاولات مملوكة للشركة (100 %)

تنوي الشركة إنشاء شركة مقاولات مملوكة لها بنسبة 100% مدعومة بجميع الكوادر والآليات اللازمة لاعمالها لتستطيع القيام بجميع مشاريع الشركة والمتمثلة في : -

- تحسين وتطوير الاراضي
- بناء قصر المؤتمرات
- بناء المجمع التجاري
- بناء الشقق السكنية
- بناء صالات الافراح
- بناء القرى السكنية

وقد قدرت إدارة الشركة الوفر الناتج في كلف المشاريع من جراء ذلك بنسبة لن تقل عن (20 %) ، وقدرت إدارة الشركة مبلغ الاستثمار لهذا النشاط بمبلغ (2.368.500) مليون دينار أردني شامل ثمن المعدات الثقيلة (جرافات ، حفارات ، قلابات ، ونشات ... الخ) و ثمن المعدات الخفيفة (سيارات ، خلاطات ، أخشاب ، جكات، عدد ولوازم ... الخ) ورأس مال عامل للشركة .

7.15. ضريبة الدخل:

وفقاً لأحكام قانون ضريبة الدخل فإن الشركة لا تخضع لضريبة الدخل على نشاطها المتمثل في الإستثمار في الأراضي وتطويرها كما أن أرباح الأسهم معفي من الضريبة ، أما بالنسبة لنشاطها العقاري (الشقق السكنية والقرى السكنية والمجمع التجاري وقصر المؤتمرات وصلات الافراح) وباقي أرباح الأنشطة الأخرى فإن الشركة سوف تقتطع النسب المفروضة عليها حسب قانون ضريبة الدخل الاردني ضمن مخصصاتها السنوية وان الشركة سوف تقوم باقتطاع كافة الرسوم والاحتياطيات حسب القانون وتسدد الرسوم في السنة التالية لاقتطاعها، وذلك حسب التحليل التالي:

2012	2011	2010	2009	2008	2007	البيان
109.552	162.300	109.552	162.300	109.552	—	ضريبة القرية السكنية
113.513	113.250	113.063	112.800	112.500	111.375	ضريبة الشقق السكنية
229.944	230.286	230.628	230.953	231.264	—	ضريبة المجمع التجاري
140.817	141.854	142.891	143.878	144.819	—	ضريبة قصر المؤتمرات
193.617	195.271	196.925	198.500	200.000	—	ضريبة صالات الافراح
787.443	842.961	793.059	848.431	798.135	111.375	مجموع مخصص الضريبة

7.16. توزيع الأرباح

من المتوقع ان يتم توزيع أرباح على المساهمين بمعدل 40 % من صافي أرباحها بعد المخصصات ، وان هذه الأرباح تدفع للمساهمين في السنة التالية و/أو في السنة التي يتم فيها اقرار توزيعها .

7.17. مصاريف الشركة

من المتوقع أن تنمو المصاريف الإدارية والعمومية والمصاريف الأخرى بمعدل 5% سنوياً نتيجة الزيادة في حجم نشاط الشركة (أيضاً ملخص المصاريف المتوقعة — ص 62) .

7.18. مصاريف الإصدار

سيتم تحميل كامل مصاريف الإصدار المتعلقة بالعرض العام والبالغه (310.000) الف دينار أردني على مصاريف التأسيس للسنة الأولى .

7.19. القيمة المتبقية

تم تقدير القيمة المتبقية للشركة في نهاية السنة الخامسة بمبلغ (87.454.301) دينار أردني والتي تعادل قيمة صافي حقوق المساهمين في نهاية تلك السنة .

7.20. اساسيات التقديرات المالية

اعتمدت الإدارة ضمن أساسيات هذه الدراسة التقديرات التالية :

7.20.1. سوف تقوم الشركة ببيع قطع الاراضي التجارية والاراضي المطورة وفلل القرية السكنية والشقق السكنية بالتقسيط لمدة من (20 - 30) شهر الى منتسبي نقابة المهندسين والنقابات الاخرى دعماً منها لهذا القطاع وذلك بضمان استحقاقاتهم في تلك النقابات وبضمان رهن المبيع بحيث لا يتجاوز سقف التقسيط عن (75 %) من مبلغ استحقاقهم في صناديق التوفير والاستثمار وذلك بحجز تلك الاستحقاقات من قبل تلك النقابات لصالح الشركة .

7.20.2. من المتوقع أن يبلغ الإنفاق الرأسمالي خلال سنوات الدراسة ومعدلات الاستهلاك للموجودات الثابتة للشركة

وفقاً للجدول التالي:

البيان	الكلفة 2007	الكلفة 2008	نسبة الاستهلاك	استهلاك 2007	استهلاك 2008
أثاث ومفروشات مبنى الإدارة	—	70.000	%10	—	7.000
ديكورات مبنى الإدارة	—	145.000	%10	—	14.500
سيارات الإدارة	30.000	20.000	%15	2.250	7.500
أجهزة مكتبية مبنى الإدارة	—	35.000	%15	—	5.250
كلفة بناء مبنى الإدارة	1.000.000	200.000	%2	—	24.000
ثمن أرض مبنى الإدارة	1.500.000	—	—	—	—
كلفة بناء قصر المؤتمرات	1.100.000	—	%2	—	22.000
ثمن أرض قصر المؤتمرات	1.500.000	—	—	—	—
موجودات قصر المؤتمرات	100.000	300.000	%12	—	48.000
كلفة بناء المجمع التجاري	2.500.000	500.000	%2	—	60.000
ثمن أرض المجمع التجاري	1.500.000	—	—	—	—
موجودات المجمع التجاري	—	150.000	%15	—	22.500
كلفة بناء صالات الأفراح	1.000.000	450.000	%2	—	29.000
ثمن أرض صالات الأفراح	3.000.000	—	—	—	—
موجودات الصالات	—	300.000	%12	—	36.000
البيات شركة المقاولات	968.000	—	%20	96.800	193.600
عدد شركة المقاولات	400.500	—	%15	30.038	60.075
المجموع	14.598.500	2.170.000		129.088	529.425
مصاريف التأسيس	310.000	—	%100	310.000	—
المجموع	14.598.500	2.170.000		439.088	529.425

وسوف تظهر كلفة الأراضي والمباني لجميع مشاريع الشركة لعام 2007 ضمن بند مشاريع تحت التنفيذ ، وسوف يكون إجمالي مصروف الاستهلاك للسنوات (2009 ، 2010 ، 2011 ، 2012) مساوياً لمصروف الاستهلاك الخاص بعام 2008 أعلاه والبالغ (529.425) الف دينار .

7.20.3. من المتوقع أن تبلغ المدفوعات على مشروع الأراضي المطورة والمحسنة لكل سنة مالية ما نسبته

(40 - 70 %) من إجمالي المبيعات المتوقعة للسنة التالية .

من المتوقع أن تبلغ المدفوعات على مشروع القرية السكنية المتكاملة لكل سنة مالية ما نسبته

(40 - 60 %) من إجمالي المبيعات المتوقعة للسنة التالية .

7.20.6. من المتوقع أن تبلغ المدفوعات على مشروع الشقق السكنية لكل سنة مالية ما نسبته (60 – 80 %) من إجمالي المبيعات المتوقعة للسنة التالية .

7.20.7. من المتوقع أن تبلغ نسبة المصاريف الإدارية والعمومية من مجموع مبيعات وأيرادات الشركة للخمس سنوات القادمة حسب الجدول التالي:

السنة	النسبة
2007	1,2%
2008	2,3%
2009	2,0%
2010	2,3%
2011	2,2%
2012	2,3%

7.20.8. تم تقدير مصاريف ونفقات التأسيس بحوالي (310.000) ألف دينار أردني، والتي تشمل أتعاب الخبراء القانونيين والماليين بالإضافة إلى رسوم التسجيل والتراخيص لدى كل من وزارة الصناعة والتجارة وهيئة الأوراق المالية ومركز الإيداع والإدراج لدى بورصة عمان وأي جهات أخرى ذات علاقة بالموضوع، وسيتم إطفاء مصاريف التأسيس بالكامل في السنة الأولى.

7.20.9. تم تقدير ثمن شراء موجودات ثابتة لمبنى الإدارة في الشركة بمبلغ (300.000) ألف دينار أردني، والتي تشمل كلفة تجهيز الديكورات وأثاث المكاتب وأجهزة الكمبيوتر وبرامج المحاسبة وكلفة شراء السيارات اللازمة للشركة ورسوم اشتراك تلفونات ومقسم وأجهزة للمكاتب، وقد تم احتساب معدل الاستهلاك السنوي بمتوسط معدله 12% .

7.20.10. من المتوقع أن تكون نسبة النمو في مصروف الرواتب والأجور وملحقاتها ومعظم المصاريف التشغيلية الأخرى بـ 5% سنوياً.

7.20.11. إن القيمة المتبقية للمشروع تتمثل في قيمة حقوق المساهمين كما هي في نهاية السنة السادسة والبالغة (87.454.301) مليون دينار أردني.

7.20.12. من المتوقع أن تقوم الشركة بتوزيع أرباح على المساهمين وفقاً للنسب التالية من رأسمالها والقيم التالية خلال السنوات الخمسة القادمة:

السنة	قيمة الأرباح الموزعة	نسبة الأرباح الموزعة
السنة الأولى	1.400.000	45%
السنة الثانية	3.500.000	45%
السنة الثالثة	4.100.000	45%
السنة الرابعة	4.000.000	45%
السنة الخامسة	4.300.000	45%
السنة السادسة	4.400.000	45%

7.20.13. النشاط الموسمي:

تتوزع نشاطات الشركة على مدار العام وأن نشاط الشركة ليس موسمياً ، حيث ان نشاط الشركة يتمثل في الاستثمارات العقارية.

7.21. ملخص المبيعات والتكاليف والمصاريف المتوقعة

7.21.1. ملخص المبيعات والإيرادات المتوقعة

نبين في الجدول ادناه ملخص تحليلي لمبيعات وإيرادات جميع مشاريع الشركة
السنة

البيان	الأولى	الثانية	الثالثة	الرابعة	الخامسة	السادسة
إيرادات أراضي المتاجرة	2.970.000	2.976.000	3.060.000	3.024.000	3.192.000	3.240.000
إيرادات أراضي التطوير	7.428.400	10.968.600	12.639.900	13.684.000	13.812.500	14.850.000
إيرادات بيع الشقق	7.425.000	7.500.000	7.520.000	7.537.500	7.550.000	7.550.000
إيرادات بيع القرية السكنية	—	7.303.500	10.820.000	7.303.500	10.820.000	7.303.500
أيرادات المجمع التجاري	—	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
أيرادات قصر المؤتمرات	—	840.000	840.000	840.000	840.000	840.000
إيرادات صالات الأفراح	—	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000
إيرادات المحفظة الاستثمارية	750.000	900.000	1.080.000	1.296.000	1.555.200	1.866.240
مجموع المبيعات والإيرادات	18.573.400	32.938.100	38.409.900	36.135.000	40.219.700	38.099.740

7.21.2. ملخص تكاليف المبيعات والإيرادات المتوقعة

نبين فيما يلي ملخص تحليلي لتكاليف مبيعات وإيرادات جميع مشاريع الشركة

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة
تكاليف أراضي المتاجرة	2.475.000	2.480.000	2.550.000	2.520.000	2.660.000	2.700.000
تكاليف أراضي التطوير	5.714.400	8.437.800	9.723.000	10.526.400	10.625.000	11.250.000
تكاليف بيع الشقق	6.187.500	6.187.500	6.187.500	6.187.500	6.187.500	6.187.500
تكاليف بيع القرية السكنية	—	5.577.750	8.325.000	5.577.750	8.325.000	5.577.750
طعام وشراب الصالات	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
مجموع التكاليف	14.476.900	22.783.050	26.885.500	24.911.650	27.897.500	25.815.250

7.21.3. ملخص المصاريف المتوقعة

نبين فيما يلي ملخص تحليلي لمصاريف جميع مشاريع الشركة

السنة السادسة	السنة للخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
319.138	303.941	289.468	275.683	262.556	125.027	المصاريف الادارية والعمومية/إدارة
201.535	191.938	184.703	177.813	171.250	82.500	مصاريف المحفظة العقارية
34.576	32.930	29.458	26.150	23.000	10.000	مصاريف المحفظة الاستثمارية
182.326	173.644	165.375	157.500	150.000	—	المصاريف الادارية للصالات
35.493	33.803	32.193	30.660	29.200	—	مصاريف المجمع التجاري الادارية
107.573	102.450	97.571	92.925	88.500	—	مصاريف قصر المؤتمرات الادارية
44.250	42.138	40.131	38.220	36.400	17.700	مصاريف شركة المقاولات الادارية
924.891	880.844	838.899	798.951	760.906	235.227	مجموع المصاريف

وقد تم احتساب المصاريف الادارية والعمومية للشركة بكافة نشاطاتها للعام 2007 بنسبة (50 %) فقط ، حيث أعتبر تاريخ التشغيل الفعلي للشركة 2007/7/1 .

7.21.4. ملخص مجمل الربح المتوقع

نبين فيما يلي ملخص تحليلي لمجمل ربح الشركة

السادسة	الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولى	البيان
						الإيرادات والمبيعات
3.240.000	3.192.000	3.024.000	3.060.000	2.976.000	2.970.000	إيرادات أراضي المتاجرة
14.850.000	13.812.500	13.684.000	12.639.900	10.968.600	7.428.400	إيرادات أراضي التطوير
7.550.000	7.550.000	7.537.500	7.520.000	7.500.000	7.425.000	إيرادات بيع الشقق
7.303.500	10.820.000	7.303.500	10.820.000	7.303.500	—	إيرادات بيع القرية السكنية
1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	—	أيرادات المجمع التجاري
840.000	840.000	840.000	840.000	840.000	—	أيرادات قصر المؤتمرات
1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	—	ايرادات صالات الافراح
1.866.240	1.555.200	1.296.000	1.080.000	900.000	750.000	ايرادات المحفظة الاستثمارية
38.099.740	40.219.700	36.135.000	38.409.900	32.938.100	18.573.400	مجموع المبيعات والإيرادات
						تكاليف الإيرادات والمبيعات
2.700.000	2.660.000	2.520.000	2.550.000	2.480.000	2.475.000	تكاليف أراضي المتاجرة
11.250.000	10.625.000	10.526.400	9.723.000	8.437.800	5.714.400	تكاليف أراضي التطوير
6.187.500	6.187.500	6.187.500	6.187.500	6.187.500	6.187.500	تكاليف بيع الشقق
5.577.750	8.325.000	5.577.750	8.325.000	5.577.750	—	تكاليف بيع القرية السكنية
100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	طعام وشراب الصالات
25.815.250	27.897.500	24.911.650	26.885.500	22.783.050	14.476.900	مجموع التكاليف
12.284.490	12.322.200	11.223.350	11.524.400	10.155.050	4.096.500	مجمل الربح العام
%47	%44	%45	%43	%45	%28	النسبة من الكلفة

8. البيانات المالية المتوقعة

8.1 الميزانية العمومية المتوقعة:

السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	الميزانية الافتتاحية	الميزانية العمومية التقديرية
							الموجودات
							الموجودات المتداولة
9.645.224	8.870.261	11.939.000	9.362.642	6.558.304	5.493.658	32.720.000	نقد وما في حكمه
7.721.400	7.560.500	5.812.612	4.800.506	4.410.200	3.620.465	—	نم مبيعات التقسيط للمهندسين
2000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	1.000.000	1.000.000	—	أستثمارات في مشاريع أخرى
4.795.000	4.455.000	3.975.000	4.495.000	4.045.000	3.525.000	3.000.000	أراضي للمتاجرة
12.124.660	12.722.560	12.722.560	12.350.000	10.650.000	9.931.500	6.700.000	أراضي للاستثمار والتطوير
2.655.640	2.405.640	2.430.640	2.265.120	3.130.520	2786.300	—	تكلفة التطوير والتحسين
2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	أراضي الإسكان
2.756.250	2.756.250	2.756.250	2.756.250	2.756.250	2.756.250	—	مشاريع الإسكان تحت التنفيذ
2.512.000	2.520.000	2.512.000	2.520.000	2.512.000	2.520.000	2.520.000	مشروع القرية السكنية / أرض
6.854.400	6.569.600	6.854.400	6.569.600	6.854.400	5.569.600	—	مشروع القرية السكنية / بناء
11.197.440	9.331.200	7.776.000	6.480.000	5.400.000	4.500.000	—	محفظه الاوراق المالية
64.512.014	61.441.011	61.028.462	55.849.118	49.566.674	43.952.773	47.190.000	مجموع الموجودات المتداولة
—	—	—	—	—	—	310.000	مصاريق التأسيس / بالصفافي
13.992.287	14.521.712	15.051.137	15.580.562	16.109.987	3.769.412	1.500.000	موجودات ثابتة / بالصفافي
4.750.000	2.500.000	—	—	—	4.000.000	1.500.000	المجمع التجارى تحت التنفيذ
—	—	—	—	—	2.700.000	1.500.000	قصر المؤتمرات تحت التنفيذ
4.200.000	3.500.000	—	—	—	4.000.000	3.000.000	صالات الأفراح تحت التنفيذ
87.454.301	81.962.723	76.079.599	71.429.680	65.676.661	58.422.185	55.000.000	مجموع الموجودات
							المطلوبات وحقوق المساهمين
							المطلوبات المتداولة
1.423.318	1.359.706	1.228.807	1.255.105	1.054.322	212.243	—	حسابات دائنة متنوعة
1.423.318	1.359.706	1.228.807	1.255.105	1.054.322	212.243	—	مجموع المطلوبات المتداولة
							حقوق المساهمين
55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	رأس المال المدفوع
4.832.889	3.860.102	2.884.880	2.007.258	1.102.034	320.994	—	احتياطي إجباري (10%)
9.665.775	7.720.202	5.769.757	4.014.514	2.204.067	641.988	—	احتياطي اختياري (20%)
4.400.000	4.300.000	4.000.000	4.100.000	3.500.000	1.398.000	—	أرباح مقترح توزيعها
12.132.319	9.722.713	7.196.155	5.052.803	2.816.238	848.960	—	أرباح مدورة
86.030.983	80.603.017	74.850.792	70.174.575	64.620.339	58.209.942	55.000.000	صافي حقوق المساهمين
87.454.301	81.962.723	76.079.599	71.429.680	65.676.661	58.422.185	55.000.000	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

8.2. بيان الدخل المتوقع:

المدة السادسة	المدة الخامسة	المدة الرابعة	السنة الثالثة	المدة الثانية	السنة الأولى	قائمة الدخل التقديرية
12.284.490	12.322.200	11.223.350	11.524.400	10.155.050	4.096.500	مجمل الربح العام
						المصاريف العامة
319.138	303.941	289.468	275.683	262.556	125.027	المصاريف العمومية/إدارة
201.535	191.938	184.703	177.813	171.250	82.500	مصاريف المحفظة العقارية
34.576	32.930	29.458	26.150	23.000	10.000	مصاريف المحفظة الاستثمارية
182.326	173.644	165.375	157.500	150.000	—	المصاريف الادارية للصالات
35.493	33.803	32.193	30.660	29.200	—	مصاريف المجمع التجاري الادارية
107.573	102.450	97.571	92.925	88.500	—	مصاريف قصر المؤتمرات الادارية
44.250	42.138	40.131	38.220	36.400	17.700	مصاريف شركة المقاولات الادارية
924.891	880.844	838.899	798.951	760.906	235.227	مجموع المصاريف العامة
529.425	529.425	529.425	529.425	529.425	129.088	الاستهلاكات
—	—	—	—	—	310.000	الاطفاءات
529.425	529.425	529.425	529.425	529.425	439.088	مجموع استهلاكات والاطفاءات
10.830.174	10.911.931	9.855.026	10.196.024	8.864.719	3.422.185	صافي الربح قبل الضريبة والرسوم
787.443	842.961	793.059	848.431	798.135	111.375	مخصص ضريبة الدخل
10.042.731	10.068.970	9.061.965	9.347.593	8.066.584	3.310.810	صافي الربح بعد الضريبة
108.302	109.119	98.550	101.960	88.647	34.222	رسوم الجامعات
108.302	109.119	98.550	101.960	88.647	34.222	دعم البحث العلمي
98.261	98.507	88.648	91.437	78.893	32.424	صندوق دعم التعليم
9.727.866	9.752.225	8.776.217	9.052.236	7.810.397	3.209.942	صافي الربح المتوقع
%10	%11	%11	%12	%12	%5	نسبة العائد على حقوق المساهمين
%18	%18	%16	%16	%14	%6	حصة السهم من صافي الربح
						يوزع كما يلي :
972.787	975.222	877.622	905.224	781.040	320.994	أحتياطي أجبائي (10 %)
1.945.573	1.950.445	1.755.243	1.810.447	1.562.079	641.988	أحتياطي أختياري (20 %)
4.400.000	4.300.000	4.000.000	4.100.000	3.500.000	1.398.000	أرباح مقترح توزيعها
2.409.606	2.526.558	2.143.352	2.236.565	1.967.278	848.960	أرباح مدورة
9.727.866	9.752.225	8.776.217	9.052.236	7.810.397	3.209.942	المجموع

8.3. المصاريف الادارية والعمومية المتوقعة:

السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	المصاريف الادارية للادارة العامة
122.309	116.485	110.939	105.656	100.625	95.833	الرواتب وملحقاتها
14.066	13.396	12.758	12.150	11.571	11.020	الضمان الإجتماعي
6.382	6.078	5.789	5.513	5.250	5.000	مصاريف تدريب الموظفين
30.631	29.172	27.783	26.460	25.200	24.000	إيجارات بمعدل 2000 دينار
4.593	4.375	4.167	3.969	3.780	3.600	مصاريف سيارات
7.657	7.293	6.946	6.615	6.300	6.000	رسوم ورخص وطوابع
6.126	5.835	5.557	5.292	5.040	4.800	البريد، والبرق والهاتف
6.126	5.835	5.557	5.292	5.040	4.800	المياه والكهرباء والتدفئة
1.277	1.216	1.158	1.103	1.050	1.000	الصيانة والتصلحيات
4.593	4.375	4.167	3.969	3780	3.600	ضيافة ونظافة
6.126	5.835	5.557	5.292	5.040	4.800	التسويق وتصميم مواقع
6.893	6.565	6.252	5.954	5.670	5.400	تأمين صحي
3.829	3.647	3.473	3.308	3.150	3.000	أتعاب مهنية
6.382	6.078	5.789	5.513	5.250	5.000	أتعاب محاماة
15.316	1.4587	13.892	13.230	12.600	12.000	أستشارات
3.829	3.647	3.473	3.308	3.150	3.000	سفر وتنقلات
6.382	6.078	5.789	5.513	5.250	5.000	مصاريف كمبيوتر وتصاميم
7.657	7.293	6.946	6.615	6.300	6.000	مصاريف متنوعة
12.762	12.155	11.576	11.025	10.500	10.000	القرطاسية والمطبوعات
1.531	1.458	1.389	1.323	1.260	1.200	تجديد تراخيص سنوية
25.526	24.311	23.153	22.050	21.000	20.000	تأمينات المواقع والمباني
19.144	18.233	17.365	16.538	15.750	15.000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
319.137	303.941	289.468	275.684	262.556	250.053	المجموع

8.4. تكلفة الكوادر الإدارية

يشير الجدول إلى تقدير الكوادر البشرية من حيث العدد والكلفة ولا يعني أن يتم التعاقد مع الكوادر بتلك الأرقام وتعتبر تلك الأرقام مؤشرات للكلفة .

المسمى الوظيفي	العدد	راتب شهري	المجموع السنوي
المدير العام مع اتصالات	1	1086	13033
مدير المقاولات	1	500	6000
مدير المشاريع	1	500	6000
مدير الاستثمار	1	500	6000
المدير المالي والإداري	1	500	6000
مدير التسويق والمبيعات	1	500	6000
مستشار قانوني	1	500	6000
محاسبين	2	700	8400
شؤون الموظفين	1	300	3600
الأمن والسلامة	2	400	4800
خدمات إدارية	2	400	4800
مدقق داخلي	1	600	7200
شؤون المساهمين	1	300	3600
سكرتاريا	3	600	7200
الكمبيوتر والبرمجة والتحصيل	3	600	7200
المجموع	22		
إجمالي التكاليف المتوقعة سنويا			95833

8.5. فترة استرداد رأس المال

وهي الفترة التي سوف تنتظرها الشركة لحين تغطية وإسترداد كامل رأسمالها من تدفقاتها النقدية، و بناءً على التدفقات النقدية التي سوف يتم الحصول عليها، فإن فترة استرداد رأسمال الشركة المتوقع الحصول عليها هي حوالي (5.9) سنوات. ويبين الجدول التالي التدفقات النقدية المستخدمة في احتساب فترة الاسترداد:

2012	2011	2010	2009	2008	2007	البيان (بالدينار الأردني)
9.727.866	9.752.225	8.776.217	9.052.236	7.810.397	3.209.942	صافي ربح السنة
529.425	529.425	529.425	529.425	529.425	129.088	استهلاكات
—	—	—	—	—	310.000	اطفاءات
10.995.000	—	—	—	—	—	الاستثمار الرأسمالي
21.252.291	10.281.650	9.305.642	9.581.661	8.339.822	3.649.030	صافي التدفق النقدي

علماً أن الشركة لن تقوم بتوزيع كامل أرباحها السنوية على المساهمين، حيث يتوقع أن تكون الأرباح الموزعة ونسبتها من رأس المال كما يلي:-

السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	رأس المال
4.400.000	4.300.000	4.000.000	4.100.000	3.500.000	1.397.000	الأرباح الموزعة
%8	%8	%7	%7	%6	%3	النسبة من رأس المال

وسوف تحتفظ الشركة بأرباح مدورة غير موزعة (ضمن مبدأ الحيطة والحذر) خلال السنوات الست الأولى من عمرها بمبلغ (12.132.319) دينار أردني وهو مايعادل (25%) تقريباً من إجمالي أرباحها الصافية .

ويلاحظ أن سياسة الشركة في توزيع أرباحها السنوية (كمعدل) خلال السنوات الست الأولى من عمرها كما يلي:-

- 10% احتياطي إجباري.
- 20% احتياطي إختياري.
- 25% أرباح مدورة محتفظ بها.
- 45% أرباح موزعة على المساهمين.

8.6. معدل العائد الداخلي المتوقع

وهو عبارة عن معدل الخصم الذي تكون عنده صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية خلال فترة الخمس سنوات القادمة مساوياً صفر. حيث تم إحتساب العائد الداخلي (IRR) على أساس التدفقات النقدية الحرة (Free cash flow) التقديرية للسنوات الخمس الأولى من عمر الشركة (بعد تنزيل حجم الإستثمار الأولي) وإضافة القيمة المتبقية للشركة، حيث بلغ معدل العائد الداخلي حوالي 18.7%. إن معدل العائد الداخلي المتوقع الحصول عليه على أساس التدفقات النقدية للشركة وتكلفة الإستثمار والقيمة المتبقية للمشروع ، ويبين الجدول التالي التدفقات النقدية وتكلفة الإستثمار والقيمة المتبقية للشركة المستخدمة في احتساب معدل العائد الداخلي:

المبلغ	البيان
50.000.000	1- تكلفة الإستثمار في عام 2007
	2- التدفقات النقدية
3.649.030	2007
8.339.822	2008
9.581.661	2009
9.305.642	2010
10.281.650	2011
21.252.291	2012
117.410.096	3- القيمة المتبقية (في نهاية السنة السادسة)

8.7. التدفق النقدي المتوقع

2012	2011	2010	2009	2008	2007	قائمة التدفقات النقدية التقديرية
						الأنشطة التشغيلية
9.727.866	9.752.225	8.776.217	9.052.236	7.810.397	3.209.942	صافي ربح السنة
529.425	529.425	529.425	529.425	529.425	129.088	استهلاكات
—	—	—	—	—	310.000	إطفاءات
10.257.291	10.281.650	9.305.642	9.581.661	8.339.822	3.649.030	المجموع (1)
						(الزيادة) النقص في الأصول والخصوم المتداولة:
(160900)	(1747888)	(1012106)	(390306)	(789735)	(3620465)	نم مبيعات التقسيط للمهندسين
—	—	—	(1.000.000)	—	(1000000)	أستثمارات في مشاريع أخرى
(340000)	(480000)	520000	(450000)	(520000)	(525000)	أراضي للمتاجرة
598000	—	(372560)	(1700000)	(718500)	(3231500)	أراضي للاستثمار والتطوير
(250000)	25000	(165520)	865400	(344220)	(2786300)	تكلفة التطوير والتحسين
—	—	—	—	—	—	أراضي الإسكان
—	—	—	—	—	(2756250)	مشاريع الإسكان تحت التنفيذ
8000	(8000)	8000	(8000)	8000	—	مشروع القرية السكنية / أرض
(284800)	284800	(284800)	284800	(1284800)	(5569600)	مشروع القرية السكنية /بناء
(1866240)	(1555200)	(1296000)	(1080000)	(900000)	(4500000)	محفظه الارراق المالية
63612	130899	(26298)	200783	842079	212243	حسابات دائنة متنوعة
(2232328)	(3350389)	(2629284)	(3277323)	(3707176)	(24086872)	المجموع (2)
—	—	—	—	(12870000)	(2398500)	موجودات ثابتة / بالصافي
(2250000)	(2500000)	—	—	4000000	(2500000)	المجمع التجارى تحت التنفيذ
—	—	—	—	2700000	(1200000)	قصر المؤتمرات تحت التنفيذ
(700000)	(3500000)	—	—	4000000	(1000000)	صالات الافراح تحت التنفيذ
(2950000)	(6000000)	—	—	(2170000)	(6788500)	المجموع (3)
						الأنشطة التمويلية
(4300000)	(4000000)	(4100000)	(3500000)	(1398000)	—	أرباح موزعة
(4300000)	(4000000)	(4100000)	(3500000)	(1398000)	—	المجموع (4)
774963	(3068739)	2576358	2804338	1064646	(27226342)	صافي التغير (1-4)
8870261	11939000	9362642	6558304	5493658	32720000	النقد في 1 كانون الثاني
9645224	8870261	11939000	9362642	6558304	5493658	النقد في نهاية السنة

9. وصف الشركة والشركات التابعة لها وأعمالها :

9.1. النشاطات الرئيسية المتعلقة بعمل الشركة :

ان نشاط الشركة الرئيسي يتمثل في الاستثمار العقاري، ومما سيكون له أثر ايجابي على حجم العمالة والمتوقع زيادته ومضاعفته في المستقبل وكذلك على الإنتاج والإيرادات .

9.2. أسواق المنتجات والخدمات الرئيسية:

إن سوق منتجات وخدمات الشركة الرئيسية هو سوق العقارات الأردني.

9.3. وصف مصادر تواجد المواد الخام الرئيسية :

بما ان الشركة تمارس أعمال الاستثمارات العقارية ، فإنه لا يوجد لديها أي مصادر مواد خام رئيسية .

9.4. براءات الاختراع:

لا يوجد لدى الشركة أي امتيازات أو براءات اختراع أو علامات تجارية أو حقوق تجارية أخرى لها علاقة بالشركة، كون أن الشركة حديثة التأسيس .

9.5. القضايا المحكوم بها لصالح الشركة أو عليها أو مازالت منظورة لدى القضاء خلال السنوات الخمس السابقة :

أن الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان هي شركة حديثة التأسيس وبالتالي فإنه لا يوجد لها أو عليها أية قضايا منظورة أمام القضاء خلال الخمس سنوات السابقة .

9.6. تطور عمل الشركة المستقبلي للخمس سنوات القادمة، بما فيه تقييم لأي توسعات كبيرة وأي ابتكارات أو أنماط أخرى من المشاريع :

ان مجال عمل الشركة خلال الخمس سنوات القادمة سوف يتركز بشكل رئيسي في الاستثمار العقاري من تطوير وتنظيم وفرز قطع أراضي وبناء شقق ومشاريع سكنية بهدف البيع وتحقيق الربح وبما يعود بالفائدة على مساهمي الشركة.

9.7. صافي الربح (الخسارة) والأرباح الإجمالية المتوقعة المتأتية من النشاط الخارجي مقارنة مع الأرباح المتأتية من الإيرادات والنشاط الداخلي للخمس سنوات القادمة:

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة
صافي الربح (/)	3.209.942	7.810.397	9.052.236	8.776.217	9.752.225	9.727.866
إيرادات النشاط الخارجي	-	-	-	-	-	-
إيرادات النشاط الداخلي	3.209.942	7.810.397	9.052.236	8.776.217	9.752.225	9.727.866

لا يوجد للشركة أي نشاطات أو أعمال خارجية.

9.8. وصف للموجودات الثابتة :

سوف تتمثل كافة الموجودات الثابتة للشركة في أثاث ومفروشات وآلات وأجهزة مكتبية وديكورات وأجهزة حاسوب وبرامج محاسبية وسيارات، وإن كافة هذه الموجودات سوف تكون مملوكة للشركة ولا يتوقع أن يكون منها ما هو مؤجر أو مستأجر أو غير ذلك .

9.9. بيان استثمارات غير الاستثمار في الموجودات الثابتة ، وذلك عندما تشكل في مجموعها 10% من موجودات الشركة فأكثر :

سوف تتركز استثمارات الشركة في الاستثمارات العقارية .

9.10. المشاريع المستقبلية والدراسات التي اجريت حولها والفرضيات التي بنيت عليها والعقبات والصعوبات التي يمكن التكهون بها :

إن خطة العمل المستقبلية للشركة مبنية على توقعات والتي بطبيعة الحال من الممكن أن تتأثر بعدة عوامل أو ظروف يصعب التنبؤ باتجاهاتها، بما في ذلك عوامل أو ظروف تقع خارج نطاق سيطرة الشركة . وفي حين أن الشركة تعتقد بأن الفرضيات التي بنيت عليها خطة العمل والبيانات المالية المتوقعة واقعية ، إلا أنه لا توجد هناك تأكيدات بأن هذه الفرضيات ستتحقق، أو بأن النتائج المالية الفعلية للشركة ستكون مماثلة للبيانات المالية المتوقعة .

إن المشاريع المستقبلية للشركة بشكل رئيسي تتمثل في الاستثمارات العقارية، وذلك من خلال شراء أراضي بهدف إعادة تنظيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات لها ومن ثم إعادة بيعها على شكل قطع صغيرة. وكذلك ستقوم الشركة بشراء قطع أراضي في مناطق مختلفة من المملكة بهدف إقامة مشاريع وشقق سكنية عليها بهدف بيعها وتحقيق عوائد جيدة للشركة ولمساهميتها.

وأن من أهم العقبات والصعوبات التي يمكن التكهون بها هو تأثير سوق الإستثمارات العقارية بالظروف الإقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير وتغير الأنظمة والتعليمات وتعرض الاقتصاد الى شح في السيولة النقدية.

كذلك وحيث أن المعلومات الواردة في دراسة الجدوى الاقتصادية ، وخصوصاً تلك المتعلقة بالأوضاع المستقبلية للشركة، تعكس بشكل حصري نظرة إدارة الشركة المستقبلية وتوقعاتها ضمن معطيات السوق في الوقت الراهن، كما يقر كل شخص يحصل على هذه الدراسة بأن عليه الاعتماد على نفسه في اتخاذ قرار الاستثمار لهذه الأسهم ، وعمل التحريات اللازمة ، مع مراعاة أهدافه الخاصة وتجاربه السابقة ، وأية عوامل أخرى ذات تأثير على قراره الاستثماري.

9.11. طبيعة عمل الشركة :

إن طبيعة عمل الشركة لا تتطلب أن تكون دورتها الإنتاجية أكثر من سنة، حيث أن الشركة تمارس أعمال الاستثمارات العقارية.

9.12. حركة سعر السهم وتغييره

إن الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان هي شركة حديثة التأسيس وبالتالي فإن متطلبات هذا البند لا ينطبق عليها.

9.13. مصادر تمويل الشركة

تتمثل مصادر تمويل الشركة لأغراض تغطية رأسمالها المصرح به كآتي :

☒ المؤسسون، وعددهم (1171) ألف ومائة وواحد وسبعون مؤسس والمبنيين في بند أحد عشر من هذه النشرة، قاموا بتغطية (40.350.740 مليون ديناراً أردنياً) وتمثل نسبة (73.37%) من رأسمال الشركة المصرح به .

☒ العرض العام (14.649.260 مليون ديناراً أردنياً) وتمثل نسبة (26.63%) من رأسمال الشركة المصرح به .

☒ وبحيث يكون المجموع (55.000.000 مليون ديناراً أردنياً) وهو رأسمال الشركة المصرح به والذي من المتوقع أن يتم تغطيته بالكامل .

10. البيانات المالية والقوائم المالية

فيما يلي عرض للقوائم المالية للشركة بتاريخ تسجيلها في 1 شباط 2007 ولغاية ما قبل عملية الإصدار:

10.1. الميزانية العمومية ما قبل عملية الإصدار:

كما في ما قبل عملية الإصدار	الميزانية العمومية (بالدينار الأردني)
	الموجودات
	الموجودات المتداولة
40.350.740	نقد لدى البنك
40.350.740	مجموع الموجودات المتداولة
40.350.740	مجموع الموجودات
	المطلوبات
	مطلوبات متداولة
203.070	مصاريف مستحقة
203.070	مجموع المطلوبات المتداولة
	حقوق المؤسسين
40.350.740	رأس مال المؤسسين (73.4% من رأس المال المصرح به البالغ 55.000.000 دينار/سهم)
(203.070)	زياد مصروفات فترة التأسيس عن إيراداتها
40.147.670	مجموع حقوق المؤسسين
40.350.740	مجموع المطلوبات وحقوق المؤسسين

10.2. قائمة مصروفات و إيرادات ما قبل التشغيل:

لغاية ما قبل عملية الإصدار	قائمة مصروفات وإيرادات ما قبل التشغيل (بالدينار الأردني)
(203.070)	رسوم تسجيل رأس مال الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة
(203.070)	زيادة المصروفات عن الإيرادات

11. إدارة الشركة:

11.1. واجبات ومسؤوليات مجلس الإدارة المنصوص عليها في النظام الأساسي للشركة:

1. يتولى إدارة الشركة وتصريف شؤونها مجلس إدارة مؤلف من تسعة أعضاء يتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة للشركة بالاقتراع السري وفقاً لأحكام القانون، و يقوم بمهام ومسؤوليات إدارة أعمالها لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ إنتخابه.
2. ينتخب المجلس خلال سبعة أيام من تاريخ إنتخابه من بين أعضائه بالاقتراع السري رئيساً ونائباً له يقوم بمهام وصلاحيات الرئيس عند غيابه، كما وينتخب من بين أعضائه واحداً أو أكثر يكون له أو لهم حق التوقيع عن الشركة منفردين أو مجتمعين وفقاً لما يقرره المجلس بهذا الشأن وفي حدود الصلاحيات التي يفوضها إليهم.
3. للمجلس أن يفوض الرئيس و/أو المدير العام أو أي موظف في الشركة بالتوقيع عن الشركة وذلك بحدود الصلاحيات التي يفوضها إليه.
4. تزود الشركة المراقب بنسخة عن قرارات إنتخاب الرئيس ونائبه وأعضاء المجلس والأشخاص المفوضين وب نماذج عن توافيقهم خلال سبعة أيام من تاريخ إتخاذ هذه القرارات.
5. على مجلس الإدارة أن يدعو الهيئة العامة للاجتماع خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته لتنتخب مجلس إدارة يحل محله من تاريخ انتخابه على أن يستمر المجلس القائم في إدارة شؤون الشركة حتى يتم انتخاب المجلس الجديد. وإذا تأخر انتخاب المجلس الجديد لأي سبب من الأسباب فإنه لا يجوز أن تزيد مدة التأخير في جميع الأحوال على ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء مدة المجلس القائم.
6. إذا كان موعد عقد الاجتماع الذي استدعى إليه الهيئة العامة يقع قبل انتهاء مدة مجلس الإدارة القائم بستة اشهر على الأكثر او يقع بعد انتهاء مدة المجلس بنفس المدة فيستمر هذا المجلس في عمله على ان ينتخب مجلس الإدارة الجديد في اقرب اجتماع عادي للهيئة العامة.
7. يمارس المجلس جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة شؤون الشركة وتسيير أمورها بمقتضى القانون وأحكام هذا النظام ويتقيد بقرارات وتوجيهات الهيئة العامة، وللمجلس وضع كافة الأنظمة واللوائح الداخلية والتعليمات الضرورية لتنظيم أعمال الشركة وكذلك له حق الإستدانة ورهن العقارات وإعطاء الكفالات وإصدار اسناد القرض غير القابلة للتحويل إلى أسهم أو أية سندات دين قابلة للتداول.
8. للمجلس أن يفوض رئيسه أو المدير العام بأي من صلاحياته لتنظيم أعمال الشركة المنصوص عليها في هذه المادة.

9. شروط عضوية مجلس الإدارة:

- أن لا يقل عمر العضو عن واحد وعشرين سنة.
- أن لا يكون موظفاً في الحكومة أو أي مؤسسة رسمية عامة إلا بصفة ممثل للحكومة أو لمؤسسة رسمية عامة
- أن يكون مالكاً أو ممثلاً لشخص اعتباري مالكاً لـ (عشرة آلاف) سهم على الأقل من أسهم الشركة
- أن لا تكون أسهمه محجوزة أو مرهونة أو مقيدة بأي قيد آخر يمنع التصرف المطلق بها باستثناء الأسهم التأسيسية
- أن لا يكون عضواً في مجلس إدارة شركة أردنية مشابهة في أعمالها للشركة أو مماثلة في غاياتها أو تنافسها في أعمالها

10. يبقى النصاب المؤهل للعضوية من أسهم أعضاء المجلس محجوزاً خلال مدة عضويتهم وحتى مضي ستة أشهر من تاريخ إنتهاء العضوية ولا يجوز التداول بها خلال تلك المدة ويعتبر هذا الحجز رهناً لمصلحة الشركة
11. تسقط تلقائياً عضوية أي عضو من أعضاء المجلس إذا نقص عدد الأسهم التي يجب أن يكون مالكا لها بحكم هذا النظام لأي سبب من الأسباب وكذلك إذا تم تثبيت الحجز عليها بحكم قضائي إكتسب الدرجة القطعية أو تم رهنها خلال مدة عضويته ما لم يكمل الأسهم التي نقصت من أسهم التأهيل الخاصة به خلال مدة لا تزيد عن ثلاثين يوماً ولا يجوز له أن يحضر أي اجتماع لمجلس الادارة خلال مدة حدوث النقص في أسهمه.
12. لا تسري احكام هذه المادة على الاسهم المسجلة في الشركة باسم الحكومه والمؤسسات الرسميه العامه .
13. إذا كان المساهم في الشركة شخصاً إعتبارياً من غير الأشخاص الإعتبارية العامة فيجوز له الترشح لعدد من المقاعد في مجلس الادارة حسب نسبة مساهمته في رأسمال الشركة وفي حال انتخابه يترتب عليه أن يسمى من يمثله من الأشخاص الطبيعيين حسب أحكام القانون وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ إنتخابه وعلى أن تتوافر في الممثل شروط ومؤهلات العضوية فيما عدا ملكيته للأسهم المؤهلة لعضوية المجلس. ويعتبر الشخص الإعتباري فاقداً لعضويته إذا لم يقم بتسمية ممثله خلال شهر من تاريخ انتخابه ، كما يجوز له استبدال ممثله في أي وقت خلال مدة المجلس.
14. إذا ساهمت الحكومه أو أي من المؤسسات الرسمية العامة أو أي شخصية اعتبارية عامة أخرى في الشركة فتمثل في مجلس الادارة بما يتناسب مع نسبة مساهمتها في رأس المال إذا كانت هذه النسبة تؤهلها لعضوية أو أكثر في المجلس، وتحرم في هذه الحالة من المشاركة في انتخاب أعضاء المجلس الآخرين، وإذا قلت مساهمتها عن النسبة التي تؤهلها لعضوية المجلس فتمارس حقها في الترشيح لهذه العضوية والمشاركة في انتخاب أعضاء المجلس شأنها شأن أي مساهم آخر، وفي جميع الحالات يتمتع من يمثله في المجلس بجميع حقوق العضوية ويتحمل واجباتها.
15. يجوز للشخص ان يكون عضوا في مجالس ادارات ثلاث شركات مساهمه عامه على الاكثر في وقت واحد بصفته الشخصيه كما يجوز ان يكون ممثلا لشخص اعتباري في مجالس ادارة ثلاثة شركات مساهمه عامه على الاكثر وفي جميع الاحوال لا يجوز للشخص ان يكون عضوا في اكثر من مجالس اداره خمس شركات مساهمه عامه بصفته الشخصيه في بعضها وبصفته ممثلا لشخص اعتباري في بعضها الاخر .
16. على كل مرشح لعضوية مجلس الاداره ان يفتح خطيا لمجلس الإدارة عن اسماء الشركات التي يشترك في عضوية مجالس ادارتها .
17. اذا انتخب شخص لعضوية مجلس الاداره وكان غائبا عند انتخابه، فعليه ان يعلن عن قبوله بتلك العضويه او رفضها خلال عشره ايام من تاريخ تبليغه نتيجة الانتخاب ويعتبر سكوته قبولا منه بالعضويه .
18. لا يجوز ان يكون عضوا في مجلس الاداره اي شخص حكم عليه:
- ☒ بعقوبه جنائيه .
- ☒ اي عقوبه جنحيه في جريمه مخله بالشرف كالرشوه والاختلاس والسرقة والتزوير وسوء استعمال الامانه والشهاده الكاذبه والافلاس وباي جريمه اخرى مخله بالاداب والاخلاق العامه.

19. لا يجوز لرئيس مجلس الاداره او لاي عضو من اعضائه ان يتولى اي عمل او وظيفه في الشركه مقابل اجر أو تعويض أو مكافاه باستثناء ما نص عليه في القانون .

20. لا يجوز للشركه ان تقدم قرضاً نقدياً من اي نوع الى رئيس مجلس الاداره او الى اي من اعضائه او الى اصول اي منهم او فروعه او زوجه ، ويستثنى من ذلك البنوك و الشركات الماليه التي يجوز لها أن تقرض أياً من أولئك ضمن غاياتها و بالشروط التي تتعامل بها مع عملائها الآخرين .

21. يفقد رئيس مجلس الاداره واي عضو من اعضاء المجلس عضويته في الاحوال التاليه :-

☒ اذا تغيب دون عذر مشروع عن حضوره اربع جلسات متتاليه من جلسات المجلس .

☒ اذا تغيب ولو بعذر مشروع مده سته اشهر متتاليه عن حضور جلسات المجلس .

☒ اذا افلس .

☒ إذا أصبح فاقداً للأهلية القانونية.

☒ اذا استقال من منصبه بموجب اشعار خطي .

☒ إذا نقص عدد الأسهم التي يجب أن يكون مالكا لها عن الحد الأدنى المؤهل للعضوية لأي سبب من الأسباب او تم رهنها خلال مدة عضويته ما لم يكمل الأسهم التي نقصت من أسهم التاهيل الخاصة به خلال مدة لا تزيد عن ثلاثين يوماً ولا يجوز له أن يحضر أي اجتماع لمجلس الإدارة خلال مدة حدوث النقص .

22. لا يفقد الشخص الاعتباري الخاص عضويته من المجلس بسبب تغيب ممثله في أي من الحالتين (1، 2) المنصوص عليهما في (21) أعلاه ولكن يجب عليه أن يعين شخصاً آخر بدلاً عنه بعد تبليغه قرار المجلس خلال شهر من تبليغه عن تغيب ممثله ويعتبر فاقداً للعضوية اذا لم يعد لتسمية ممثل جديد خلال تلك المده .

23. اذا شغل مركز عضو في مجلس الاداره فيخلفه فيه عضو ينتخبه المجلس من بين المساهمين الحائزين على مؤهلات العضويه ويبقى هذا التعيين مؤقتاً حتى يعرض على الهيئة العامه في اول اجتماع لها كي تقوم باقراره او انتخاب من يملأ المركز الشاغر وفي حاله هذه يكمل العضو الجديد مده سلفه في عضوية المجلس ويتبع هذا الاجراء كلما شغل مركز في مجلس الاداره .

24. اذا لم يتم إقرار تعيين العضو المؤقت أو إنتخاب غيره من قبل الهيئة العامة في أول إجتماع تعقده، فتعتبر العضوية المؤقتة لذلك الشخص منتهية، وعلى مجلس الاداره تعيين عضو آخر على أن يعرض تعيينه على الهيئة العامة للشركه في أول إجتماع لاحق تعقده ووفق الأحكام المنصوص عليها في قانون الشركات .

25. لا يجوز ان يزيد عدد الاعضاء الذين يعينون في مجلس الاداره في هذه الحالات على نصف عدد اعضاء المجلس فإذا شغل مركز عضو في المجلس بعد ذلك فتدعى الهيئة العامه لانتخاب مجلس ادارة جديد .

26. يتوجب على مجلس الاداره ان يعد خلال مده لا تزيد على ثلاثه أشهر من تاريخ انتهاء السنه الماليه للشركه البيانات التاليه:

☒ الميزانيه السنويه العامه وحساب الارباح والخسائر و بيان التدفقات النقدية و الايضاحات حولها مصدقة

جميعها من مدققي حسابات الشركه وتقريراً يتضمن شرحاً وافياً لاهم بنود الإيرادات والمصروفات .

☒ التقرير السنوي لمجلس الاداره عن اعمال الشركه خلال السنه الماليه .

☒ خطه عمل الشركه للسنه التاليه .

27. ترسل جميع هذه البيانات مع تقرير مدققي الحسابات الى كل مساهم بالبريد العادي مع الدعوه لاجتماع الهيئه العامه العاديه.
28. ترسل نسخ من جميع هذه البيانات المتقدم ذكرها الى المراقب في الموعد المحدد في قانون الشركات.
29. على مجلس الاداره ان ينشر الميزانيه العامه للشركه وحساب ارباحها وخسائرها وخلصه وافيه من التقرير السنوي لمجلس الإدارة وتقرير مدققي حسابات الشركة خلال مده لا تزيد على ثلاثين يوما من تاريخ انعقاد الهيئه العامه .
30. يتوجب على مجلس الاداره ان يعد تقريرا كل ستة اشهر يبين فيه المركز المالي للشركه ونتائج اعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفق النقدي و الايضاحات المتعلقة بالبيانات الماليه مصادق عليه من مدققي حسابات الشركة ويزود المراقب بنسخه منه خلال ستين يوما من انتهاء المده. كما يتم تزويد أي جهة أخرى مختصة بهذا التقرير وفقاً لأحكام التشريعات ذات العلاقة السارية المفعول.
31. يضع المجلس قبل ثلاثة أيام على الأقل من الموعد المحدد لإجتماع الهيئه العامه للشركه في مركزها الرئيسي كشفاً مفصلاً لإطلاع المساهمين يزود المراقب بنسخة عنه ويتضمن البيانات التاليه:
- ☒ جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء المجلس من الشركة خلال السنة الماليه من أجور وأتعاب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها .
 - ☒ المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء المجلس من الشركة .
 - ☒ المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء المجلس خلال السنة الماليه كنفقات سفر وإنتقال داخل المملكة وخارجها.
 - ☒ التبرعات التي دفعتها الشركة خلال السنة الماليه مفصلة والجهات التي دفعت لها.
 - ☒ بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم ومدة عضويته.
32. يعتبر كل من رئيس وأعضاء المجلس مسؤولين عن تنفيذ أحكام هذه المادة وعن صحة البيانات التي تقدم بموجبها لإطلاع المساهمين عليها .
33. على رئيس مجلس الاداره وأعضاء المجلس التقيد بأحكام التشريعات السارية المفعول بما في ذلك التشريعات المتعلقة بالافصاح.
34. يعتبر رئيس المجلس رئيساً للشركه ويمثلها لدى الغير وأمام جميع الجهات بما في ذلك الجهات القضائيه المختصة وله أن يفوض خطياً من يمثله أمام هذه الجهات ويمارس رئيس المجلس الصلاحيات المخولة له بموجب هذا النظام والقانون والأنظمة الأخرى المعمول بها في الشركة ويتولى تنفيذ قرارات مجلس الاداره بالتعاون مع الجهاز التنفيذي في الشركة.
35. يجوز أن يكون رئيس المجلس متفرغاً لأعمال الشركة بموافقة ثلثي أعضاء المجلس على أن يحدد المجلس الصلاحيات والمسؤوليات التي يحق له ممارستها بوضوح كما يحدد أتعابه والعلاوات التي يستحقها ويشترط في ذلك أن لا يكون رئيساً متفرغاً لمجلس إدارة أو مديراً عاماً لأي شركة مساهمة عامة أخرى.
36. لرئيس مجلس الإدارة المتفرغ تفويض جميع أو بعض صلاحياته المخولة له بموجب الأنظمة واللوائح والتعليمات وقرارات المجلس للمدير العام أو لأي من موظفي الشركة، ويكون هذا التفويض بموجب تعليمات يصدرها أو كتب خطية يوجهها للشخص المفوض.

37. يعين مجلس الاداره من بين موظفي الشركة امين سر للمجلس ويحدد مكافآته ليتولى تنظيم اجتماعاته واعداد جداول اعماله وتدوين محاضر اجتماعاته وقراراته في سجل خاص وفي صفحات متتاليه مرقمه بالتسلسل وتوقع من رئيس واعضاء المجلس الذين حضروا الاجتماع وتختم كل صفحه بخاتم الشركه .
38. يجتمع مجلس الاداره بدعوه خطيه من رئيسه او نائبه او بناء على طلب خطي من ربع اعضائه على الاقل يبينون فيه الاسباب الداعيه لعقد الاجتماع فإذا لم يوجه رئيس المجلس او نائبه الدعوه لاجتماع المجلس خلال سبعة ايام من تاريخ تسلمه نسخه الطلب فلاءعضاء الذين قدموا الطلب دعوته للاعقاد .
39. يجب حضور الاكثريه المطلقه لاءعضاء المجلس لتكون اجتماعاته وقراراته قانونيه.
40. يعقد مجلس الاداره اجتماعاته في مركز الشركه الرئيسي او في اي مكان اخر داخل المملكه اذا تعذر عقده في مركزها الا أنه يحق للشركه إذا كان لها فروع خارج المملكه أو كانت طبيعآ عملها تتطلب ذلك عقد اجتماعين على الاكثر لمجلس ادارتها في السنه خارج المملكه.
41. ينظم مجلس الاداره اجتماعاته حسبما تستدعيه مصلحة الشركه على ان لا تقل اجتماعاته عن ستة مرات في السنه وان لا ينقضي اكثر من شهرين دون عقد الاجتماع ويبلغ المراقب بنسخه من الدعوه.
42. تصدر قرارات المجلس بالاغلبية المطلقه لاءعضاء الحاضرين وعند تساوي الاصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع.
43. لايجوز التصويت بالوكالة او المراسلة في اجتماعات المجلس.
44. ينظم لكل جلسة محضر يسجل في سجل خاص يوقعه الرئيس والاءعضاء الذين حضروا الجلسة.
45. على العضو المخالف ان يسجل سبب مخالفته خطيا فوق توقيعيه .
46. يجوز اعطاء صورة عن كل محضر موقعه من الرئيس .
47. يعين المجلس مديراً عاماً للشركه من ذوي الكفاءة ويحدد صلاحياته ومسؤولياته بموجب تعليمات يصدرها كما يحدد راتبه وحقوقه ويفوضه بالإدارة العامة للشركه بالتعاون مع المجلس ورئيسه وذلك ضمن السياسة التي يقرها المجلس ويشترط فيه أن لا يكون مديراً عاماً لأكثر من شركه مساهمة عامة واحدة.
48. للمجلس ولرئيسه تفويض المدير العام جميع أو بعض صلاحياته حسبما تقتضي المصلحة ذلك.
49. فيما لم ينص عليه صراحةً في قرار تعيينه تطبق لائحة شؤون موظفي الشركه وقرارات المجلس على المدير العام بالنسبة إلى المكافآت والإجازات وعلاوات السفر والإستشفاء وتعويضات إنتهاء الخدمة وسائر الحقوق والخدمات الأخرى .
50. يعلم المجلس المراقب خطياً عن تعيين المدير العام أو إنتهاء خدماته وذلك حال إتخاذ القرار، كما يتم اعلام جميع الجهات ذات العلاقة بموجب أحكام التشريعات السارية المفعول بما في ذلك هيئة الأوراق المالية.
51. يجوز تعيين رئيس مجلس الادارة او اي عضو من اعضائه مديراً عاماً للشركه او مساعداً او نائبا له بقرار يصدر عن اكثريه ثلثي اصوات اعضاء مجلس الإدارة على ان لا يشترك صاحب العلاقة في التصويت .

11.2. المزايا والمخصصات التي ستمنح لأعضاء مجلس الإدارة :

1. تحدد مكافأة رئيس واعضاء مجلس الادارة بنسبة (10%) من الربح الصافي القابل للتوزيع على المساهمين بعد تنزيل جميع الاحتياطات والضرائب وبحد أقصى خمسة الاف دينار لكل منهم في السنة، و توزع المكافأة عليهم بنسبة عدد الجلسات التي حضرها كل منهم، وتعتبر الجلسات التي لم يحضرها العضو لسبب مشروع يوافق عليه مجلس الإدارة من الجلسات التي حضرها العضو.
2. اما اذا لحقت بالشركة خسائر بعد تحقيق الارباح أو لم تكن قد حققت أرباحاً بعد فيعطى لكل من رئيس واعضاء مجلس الادارة تعويضا عن جهودهم في ادارة الشركة بمعدل (20) دينار عن كل جلسة من جلسات مجلس الادارة او اي اجتماع للجان المنبثقة عنه على ان لا تتجاوز هذه المكافاة مبلغ (600) دينار في السنه لكل عضو .
3. تحدد بدلات الانتقال والسفر لرئيس واعضاء مجلس الادارة بموجب نظام خاص يصدره مجلس الإدارة لهذه الغاية.

12. عدد المؤسسين وتوزيع ملكية أسهمهم:

أسماء كبار المؤسسين

الرقم	اسم المؤسسين	الجنسية	عدد الأسهم وقيمتها	% رأس المال 55 مليون
1	ناديا بو جمعة محمد قرومي	أردنية	100.000	0,002
2	سليمان عيسى محمد أمواس	أردنية	100.000	0,002
3	محمد مظهر عبد الرحمن حمادة حمادة	أردنية	100.000	0,002
4	محمد احمد محمد حرز الله	أردنية	100.000	0,002
5	صندوق الإبخار لموظفي شركة الكهرباء الوطنية	أردنية	200.000	0,004
6	شركة المقتربيين الأردنيين للاستثمار والتطوير العقاري	أردنية	100.000	0,002
7	الشركة الاستثمارية القابضة للمقتربيين الاردنيين	أردنية	150.000	0,003
8	خالد محمد سعيد داوود الفرخ	أردنية	100.000	0,002
9	رافت سعود حسن محمد	أردنية	100.000	0,002
10	عزيز عزت عبود السجدي	أردنية	100.000	0,002
11	فاروق عطية محمد غاتم	أردنية	100.000	0,002
12	تيسير بن خليل بن عبد الحفيظ الضابط	سعودية	200.000	0,004
13	أحمد فخري محمد العجلوني	أردنية	100.000	0,002
14	عدنان محمد عائد ابو حمور	أردنية	100.000	0,002
15	برهان الدين حسين عبد الفتاح نور	أردنية	100.000	0,002
16	زيد سعيد علي إبداح	أردنية	500.000	0,010
17	صبحي حسين أحمد	عراقية	150.000	0,003
18	صندوق إبخار موظفي شركة البوتاس العربية	أردنية	100.000	0,002
19	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين	أردنية	5.000.000	0,100
20	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية	أردنية	4.000.000	0,070
21	نقابة المحامين الاردنيين	أردنية	1.000.000	0,020
22	صندوق التامين الاجتماعي لأعضاء نقابة المهندسين	أردنية	1.100.000	0,020
23	شركة مزن للاستثمار والتطوير العقاري	أردنية	5.000.000	0,10
24	الشركة العقارية الأردنية للتنمية	أردنية	250.000	0,005
25	نقابة اطباء الاسنان	أردنية	200.000	0,004
26	هاني مسعود درويش احمد	أردنية	100.000	0,002
27	نقابة المهندسين الزراعيين	أردنية	250.000	0,005
28	صندوق التقاعد والضمان الاجتماعي لنقابة الصيادلة	أردنية	250.000	0,005
29	صندوق التقاعد والضمان الاجتماعي لنقابة الأطباء	أردنية	200.000	0,004
30	شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة	أردنية	500.000	0,010
31	شركة المستقبل العربية للاستثمار	أردنية	1.000.000	0,020
32	صندوق الإبخار لموظفي شركة مصفاة البترول الأردنية	أردنية	150.000	0,003
33	البنك العربي الإسلامي الدولي	أردنية	250.000	0,005
34	فهد عثمان عبدة طويلة	أردنية	290.000	0,006
35	باسم سليم يوسف سلمى	أردنية	150.000	0,003
36	مجموعة الراية الدولية للاستثمار والتعليم	أردنية	250.000	0,005
	مجموع كبار المؤسسين		22.440.000	% 41
37	أخرى (عدد 1135)	أردنية	17.910.740	% 32
	المجموع العام		40.350.740	%73

IBRAHIM ABBASI & CO.

Public Accountants



ابراهيم العباسي وشركاه

محاسبون قانونيون

شهادة مدقق الحسابات

نقر بصفتنا مدققي حسابات الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان المساهمة العامة المحدودة بأن البيانات الافتتاحية حتى تاريخ ١٩ نيسان ٢٠٠٧ قد تم تدقيقها (مراجعتها) من قبلنا وفق معايير التدقيق المعتمدة من قبل هيئة الأوراق المالية وأن لا علم لنا بأية معلومات من شأنها التأثير على صحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة.

أحمد العباسي

الشريك التنفيذي

اعضاء في الشركة الدولية بولاريس انترناشونال

POLARIS
INTERNATIONAL

Tel: 5668649 / 5660709
P.O.Box 925111
Amman 11190 Jordan

Fax 5622163
e-mail: abbasico@abbasicpa.com
web site: www.abbasicpa.com

تلفون ٥٦٦٨٦٤٩ - ٥٦٦٠٧٠٩
ص.ب ٩٢٥١١١
عمان ١١١٩٠ الأردن

ADVOCATE
MAMOUN KH. SAIFI

Tel. 5818969 Fax 5818966
P.O.Box 183556 Amman 11118 Jordan



E-Mail actsme@nets.com.jo
MOBILE 079/5515092

المحامي

مأمون خليل الصيفي

تلفون ٥٨١٨٩٦٦ فاكس ٥٨١٨٩٦٦
ص ب ١٨٣٥٥٦ عمان ١١١١٨ الأردن

٢٠٠٧/٢/٢٥


شهادة المستشار القانوني

الموضوع : عرض أسهم .

إن العرض للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة المسجلة لدى مراقب عام الشركات تحت الرقم (٤٢٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١ متفق مع أحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية والنظام الأساسي للشركة ، وإن كافة الإجراءات التي اتخذت تتفق والقانون .

لا يوجد مطالبات قضائية للشركة أو عليها منظورة أمام المحاكم كونها شركة تحت التأسيس .

المستشار القانوني
المحامي مأمون الصيفي


المحامي
مأمون الصيفي

الرقم: 2007/

7 آذار، 2007

مدير الإصدار

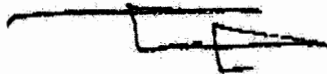
تحية واحترام،،

نقر بصفتنا مدير إصدار الأوراق المالية المطروحة ضمن هذه النشرة بأننا قمنا بإعداد نشرة الإصدار استنادا الى المعلومات التي تم تزويدنا بها من قبل المصدر (الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة) وأن لا علم لنا بأية معلومات أخرى من شأنها التأثير على صحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة.

البنك الأردني للاستثمار والتمويل

المدير العام

باسل جردانة



مدير الإصدار

هناء الحراسيس



تلفون: ٩٦٢٦ ٥٦٦٥١٤٥ فاكس ٩٦٢٦ ٥٦٨١٤١٠ ص ب ٩٥٠٦٠١ عمان ١١١٩٥ الأردن رويتر JIFB

Tel. 9626 5665145 Fax: 9626 5681410 P.O.Box 950601 Amman 11195 Jordan Reuters JIFB



المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة الصناعة والتجارة
دائرة مراقبة الشركات



Ref.No

Date

الموافق

الرقم: م ش/٤٢٨/١/١٩٩٧
التاريخ: ٢٠٠٧/٢/٨

معالي رئيس هيئة الأوراق المالية

تحية وتقدير ...

الموضوع: تسجيل الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة .

وفقا لأحكام المادة (١/٩٤) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته ، أرجو أن أعلمكم بأن معالي وزير الصناعة والتجارة قد قرر للموافقة على تسجيل الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان كشركة مساهمة عامة وسجلت لدى دائرة مراقبة الشركات تحت الرقم (٤٢٨) تاريخ ٢٠٠٧/٢/١ برأسمال مصرح به قدره (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) دينار/سهم ومكتتب به مقداره (٤٠,٣٥٠,٧٤٠) دينار/سهم ، ولني عنوان الشركة هو :

عمان ص.ب (٩٤٠١٨٨) للشميساتي (١١١٩٤) الأردن

وتفضلوا بقبول الامتثال ...

مراقب عام الشركات

د. محمود عباينة

نضال المصنر

نسخه/ للسادة بورصة عمان

نسخه/ لمركز إيداع الأوراق المالية

N/zkari k هاتف: ٥٦٢٩٠٦٠ - ٥٦٢٩٠٣٠ - فاكس: ٥٦٠٧٠٥٨ - ص.ب: (٩٤٠٩٢٨) ١١١٩٤ عمان - الأردن

Tel. 5629060 - 5629030 - Fax: 5607058 - P.O Box (940928) 11194 Amman - Jordan

www.ccd.gov.jo E-mail: support@mit.gov.jo - WebSite:



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)
الرقم الوطني للمنشأه: (٢٠٠٠١٢١١٧)

أشهد بأن شركة (المهنيه للاستثمارات العقاريه والاسكان) قد تأسست كشركة مساهمة عامة في سجل
الشركات مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ (٢٠٠٧/٠٢/٠١)

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

مصدر الشهادة: ر الشريده

مراقب عام الشركات
د. محمود عباينة

08-02-2007