

تعميم

رقم (٣٧٧)

السادة/ أعضاء بورصة عمان المحترمين

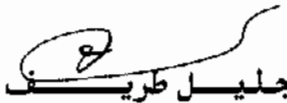
تحية طيبة وبعد،

أرجو إعلامكم بأنه سيتم إدراج أسهم الشركة العقارية الأردنية للتنمية والبالغ عددها (١٥) مليون سهم في السوق الثاني، وذلك اعتباراً من صباح يوم الأربعاء الموافق ٢٣/١١/٢٠٠٥ وحسب البيانات التالية:-

المجموعة	الرمز الرقمي	الرمز الحرفي	الاسم المختصر باللغة العربية	الاسم المختصر باللغة الإنجليزية	الشركة
21	131229	JRCD	العقارية الأردنية	JO REALESTATE	الشركة العقارية الأردنية للتنمية

علماً بأن سعر سهم الشركة سيكون معوماً. مرفق طياً البيانات المالية كما في ٣٠/٩/٢٠٠٥ بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

  
جليل طريف

الدير التنفيذي

نسخة: - هيئة الأوراق المالية.

- مركز إيداع الأوراق المالية.



شهادة تسجيل شركة صادرة عن مراقب الشركات بالاستناد  
لقانون الشركات رقم 22 لسنة 1997

أشهد بأن شركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة قد تأسست كشركة مساهمة عامة في  
سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم 361 بتاريخ 2005/4/3  
\*تعتبر هذه الشهادة صادرة عن دائرة مراقبة الشركات بعد ختمها وتوقيعها حسب الأصول

مراقب عام الشركات  
د. محمود عيانة





المملكة الأردنية الهاشمية  
وزارة الصناعة والتجارة  
دائرة مراقبة الشركات



Ref No

Date

الموافق:

لنم يهه الأمر

الرقم: م ش/ ١/٣٦١

التاريخ: ١١/٠٨/٢٠٠٥

استادا للوثائق المحفوظة لدى مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة فإن شركة (العقارية الاردنية للتنمية) مسجلة لدينا في سجل الشركات مساهمة عامة تحت الرقم (٣٦١) بتاريخ ٢٠٠٥/٠٤/٣ برأس مال ١٥٠٠٠٠٠٠٠ دينار أردني. المفوضون بالتوقيع عن الشركة كما يلي : وقد قررت الهيئة العامة باجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٠٠٥/٨/٧ انتخاب أعضاء مجلس إدارة مكون من السادة:-

- السيد سليمان الداود
- السيد بشير طاهر الجعير
- صندوق التقاعد لنقابة المهندسين ويمثلها السيد وائل أكرم السقا
- المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ويمثلها السيد شحاده أبو هذيب
- شركة شرفاوي والسعودي ويمثلها السيد محمود إسماعيل السعودي
- شركة دلنا للتجارة ويمثلها السيد بشير فريد عيد الحلیم الجعير
- شركة المشرق للتنمية والتسويق ويمثلها السيد خالدون عبد الرحمن أبو حسان
- السيد عبد الرؤوف الزيات

وقد قرر مجلس الإدارة باجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٠٠٥/٨/٧ انتخاب السيد سليمان عبد الرزاق الداود رئيساً لمجلس الإدارة والسيد وائل السقا نائباً للرئيس وتعيين السيد بشير طاهر الجعير مدير عام للشركة.

يكون المفوضين بالتوقيع عن الشركة كما يلي:-

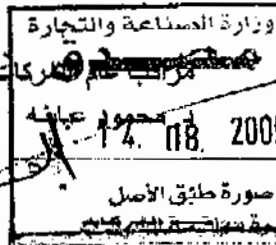
بتم تحديدي صرف الأموال من حسابات الشركة بالتالي:-

- (١) المبالغ التي تقل عن ١٠ آلاف دينار بتوقيع كل من المدير العام وأحد أعضاء مجلس الإدارة مجتمعين
- (٢) المبالغ التي تزيد عن ١٠ آلاف دينار بتوقيع كل من المدير العام وعضوين من مجلس الإدارة

وأن الشركة لازالت قائمة حسب سجلاتنا حتى تاريخه

اعطيت هذه الشهادة بناء على طلب الشركة

عد الشهادة: هيثم الشماليه  
يرفت /ح/ص



هاتف: ٥٦٢٩٠٣٠ - ٥٦٥٦٤٤٤ - فاكس: ٥٦٧٠٥٨  
ص ب ١١١٨١ عمان ٢٠١٩ - الأردن  
٥٦٧٠٥٨ Fax - ٥٦٥٦٤٤٤ - ٥٦٢٩٠٣٠ Tel  
Jordan - ٢٠١٩ Amman ١١١٨١ O Box .P

## اسماء اعضاء مجلس الادارة

الاوراق المملوكة	المنصب	اسم عضو مجلس الادارة	
1000000	رئيس مجلس الادارة	سليمان عبد الرزاق مصطفى الداود	1
400000	نائب رئيس مجلس ادارة	صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين يمثلها السيد / وائل السقا	2
50000	عضو و مدير عام	بشير طاهر محمد الجغبير	3
500000	عضو	شركة الشرقاوي والسعودي يمثلها السيد محمود اسماعيل علي السعودي	4
5000	عضو	شركة الدلتا لتجارة اللحوم والمواشي يمثلها السيد / بشير فريد عبد الحليم الجغبير	5
25000	عضو	شركة المشرق للتنمية والتسويق يمثلها السيد / خلدون عبد الرحمن محمد ابو حسان	6
250000	عضو	المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري يمثلها السيد / شحادة عبد الله الحمد ابو هديب	7
1500000	عضو	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي يمثلها السيد / بشار نائل محمد الزعبي	8
500000	عضو	عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات	9

## اسماء الادارة التنفيذية العليا

الاوراق المالية المملوكة	المنصب	الاسم	
50000	المدير العام	بشير طاهر محمد الجغبير	1
337	المدير المالي	جمال محمود صالح عبد الحافظ	2

## اسماء اقرباء اعضاء مجلس الادارة

عدد الاسهم	المنصب	الاسم	
10000	زوجة رئيس مجلس الادارة	لانا خالد عبد الرحمن ابو حسان	1
10000	ابن رئيس مجلس الادارة	علي سليمان عبد الرزاق الداود	2
5000	ابنة رئيس مجلس الادارة	تالة سليمان عبد الرزاق الداود	3
5000	ابنة رئيس مجلس الادارة	زينة سليمان عبد الرزاق الداود	4
5000	ابنة رئيس مجلس الادارة	امل سليمان عبد الرزاق الداود	5
337	زوجة المدير العام	حنان نور الدين ابراهيم الكردي	6
287	ابنة المدير العام	دعاء بشير طاهر الجعبير	7

## اسماء عضوية اعضاء مجلس الادارة في الشركات الاخرى

الشركة الدولية للصناعات  
الخزفية المساهمة العامة

(1) سليمان عبد الرزاق مصطفى الداود

الميزانية العامة كما في 30 أيلول 2005 - بيان (أ)

بالدينار	الموجودات
	<u>الموجودات المتداولة</u>
500	نقد في الصندوق
5 020 845	نقد لدى البنوك
1 500 000	صافي الذمم المدينة
6 994	أرصدة مدينة أخرى
<b>6 528 339</b>	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
415 337	استثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
13 182 114	الإستثمار في الأراضي
55 355	صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة
<b>20 181 145</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
	<u>المطلوبات وحقوق المساهمين</u>
	<u>المطلوبات المتداولة</u>
35 232	الذمم الدائنة
5 219 165	أوراق دفع و شيكات مؤجلة
5 581	أمانات مساهمين
<b>5 259 978</b>	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
	<u>رأس المال وحقوق المساهمين</u>
15 000 000	رأس المال المكتتب به والمدفوع
(78 833)	الأرباح (الخسائر) المترجمة / منقولة من بيان (ب)
<b>14 921 167</b>	<b>صافي حقوق المساهمين</b>
<b>20 181 145</b>	<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>

  
الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة

الأرصدة الواردة أعلاه مطابقة لسجلات

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

كما في 30 أيلول 2005



# الشركة العقارية الأردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

هاتف: ٥٥٤-٩٢٧ - ٥٥٤-٩٢٦ - فاكس: ٥٥٢٤٩٦٢ - ص.ب: عمان الأردن



## العقارية

### بيان الأرباح والخسائر للفترة المالية منذ التأسيس و لغاية 30 أيلول 2005 - بيان (ب)

بالدينار	البيان
	<b>الإيرادات</b>
94 988	إيرادات مرابحة
94 988	إجمالي الإيرادات
	<b>ينزل : المصاريف</b>
44	عمولات بنكية
1 048	مصاريف هاتف و اشتراك انترنت
62	ضيافة
476	مصاريف متنوعة
932	رسوم حكومية
10 000	رسوم عضوية مركز الإيداع
5 705	دعاية وإعلان
5 531	مكافآت
235	قرطاسية
8 930	رواتب
29	مواصلات
309	مصاريف سيارات
28	نظافة
3 090	مصاريف تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
137 402	إطفاء مصاريف التأسيس
173 821	إجمالي المصاريف
(78 833)	صافي أرباح (خسائر) الفترة - منقولة إلى بيان (أ)

  
الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة

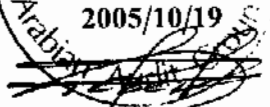
الأرصدة الواردة أعلاه مطابقة لسجلات

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

كما في 30 أيلول 2005

المجموعة المهنية العربية  
(محاسبون قانونيون)

2005/10/19

Arabic  


## تقرير مجلس الإدارة الخاص بطلب إدراج أسهم الشركة العقارية الاردنية للتنمية في البورصة

(أ) نبذة مختصرة عن تأسيس الشركة وغاياتها :

- شهد الاردن نمواً واضحاً في الاداء الاقتصادي ويظهر جلياً حجم النشاط الاستثماري المتزايد في مختلف القطاعات خاصة قطاع العقارات والإنشاءات حيث يساهم هذا القطاع بما يزيد عن 4 % من الناتج القومي الاجمالي . وادراكاً لهذا الواقع وما يتيح من فرص واعدة فقد تكونت لدى المؤسسين الاوائل فكرة تأسيس شركة عقارية يكون نشاطها الرئيس قائم على شراء قطع اراضي بمساحات كبيرة في مناطق مختلفة وباسعار معقولة ومن ثم افرازها وتوصيل الخدمات اليها واعادة بيعها بمساحات صغيرة وباسعار اعلى وتحقيق عوائد مناسبة .  
وقد كلف المؤسسون الاوائل شركة استشارية لاعداد دراسة الجدوى الاقتصادية حيث اظهرت الدراسة نتائج ومؤشرات ايجابية شجعت المؤسسين للسير قدماً في اجراءات تأسيس الشركة .

- اما الغايات الأساسية للشركة فهي الاستثمار في المجال العقاري بشكل عام سواء كان ذلك اراضي او ابنية وإنشاءات بحيث يتم شراء قطع اراضي بمساحات كبيرة ويتم تنظيمها وافرازها بمساحات اقل ويتم بيعها وتسويقها بحيث تحقق ارباح تشغيلية مناسبة كما يمكن للشركة ان تقوم بإنشاء مشاريع عقارية استثمارية كالمجمعات التجارية او الوحدات السكنية او المكاتب لغايات بيعها او تأجيرها او المشاركة مع الغير لاستثمارها.

(ب) وصف للأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة :

- يتألف رأس مال الشركة العقارية الاردنية للتنمية من (15.000.000) خمسة عشر مليون دينار مقسمة الى (15.000.000) سهم قيمة كل سهم دينار واحد وجميع اسهم الشركة اسهم عادية ترغب الشركة في ادراجها في البورصة .

(ج) فيما يتعلق بتقييم مجلس الإدارة لأداء الشركة والمرحلة التي وصلتها ومقارنتها مع الخطة الموضوعية :



- فبالرغم من مضي أقل من ثلاثة أشهر على ممارسة الشركة لأعمالها وانتخاب مجلس الإدارة الأول للشركة بتاريخ 2005/8/7 إلا ان الشركة قد تمكنت خلال هذه الفترة من شراء عدة قطع اراضي في اماكن مختلفة منها قطع اراضي من الممكن افرازها لقطع (4 - 10) دونمات زراعية بحيث يمكن بيعها ، ومنها اراضي سوف يتم تنظيمها للسكن وايصال البنية التحتية لها كما في مشروع قرية سالم . كما تم الدخول في شراكة مع نقابة المهندسين في اكثر من مشروع احدها في منطقة ميسرة - الصبيحي والآخر على شارع الاردن في منطقة موبص . كما باشرت الشركة في بيع وحدات سكنية في مشروع ارض الزهور مرفقا بطيه جدولاً يبين الاراضي التي تم شرائها للشركة .

#### (د) الاحداث الهامة التي مرت بها الشركة أو أثرت عليها من تاريخ تأسيسها :

- لقد تم تأسيس الشركة العقارية الاردنية للتنمية في فترة شهد فيها سوق العقار تطوراً كبيراً وطلباً متزايداً مما أدى الى ارتفاعات كبيرة في اسعار العقار بحيث اضطرت الشركة خلال مرحلة التأسيس لزيادة رأس مالها وذلك استجابة ايضاً للاقبال الكبير على طلب التأسيس في الشركة حيث بلغ رأس المال المكتتب به خمسة عشر مليوناً بدلاً من عشرة ملايين دينار كما كان يتصور في بدايه مرحله التأسيس .

- كما ان المدة الطويلة التي اسغرقها تأسيس الشركة وحتى ممارسة اعمالها والتي تراوحت حوالي التسعة اشهر قد أثر تأثيراً سلبياً على الشركة علماً بان قيمة مساهمة المؤسسين والبالغة 75 % من رأس المال بقيت مجمده اكثر من خمسة أشهر مما فوت على الشركة فرص كثيرة لشراء قطع اراضي خلال تلك الفترة والتي ارتفعت ارتفاعاً كبيراً .

- خلال مرحلة مباشرة الشركة أعمالها اعتباراً من 2005/8/7 وحتى تاريخه تمكنت الشركة من شراء العديد من قطع الاراضي في اماكن مختلفة وقد كانت قيمة الاراضي المشتراه لتاريخه تقارب حوالي 80 % من رأس مال الشركة مما يستدعي ضرورة رفع رأس مال الشركة وقد اتخذ مجلس الادارة في اجتماعه الاخير ( الاجتماع الثالث ) قراراً برفع رأس المال الى 30 مليون دينار مما سوف يمكن الشركة من توسيع قاعده استثمارها العقارية وتنويعها .

## هـ) الخطة المستقبلية للشركة للسنوات الثلاث القادمة .

- 1- رفع راس مال الشركة الى 45 مليون على مرحلتين ؛ المرحلة الاولى خلال الثلاثة اشهر التالية 30 مليون دينار ، والمرحلة الثانية الى 45 مليون دينار بعد عام ، وذلك لتمكين الشركة من تحقيق اهدافها وزيادة نشاطها وتنويع وتوسيع استثمارها بحيث تتمكن الشركة من بناء مجمع خاص بها يؤمن لها دخلا سنويا مناسباً وبحيث تنتقل مكاتب الشركة اليه.
- 2- كذلك فان زيادة راس مال الشركة الى مستوى 45 مليون دينار ضرورية لتمكين الشركة من تنويع استثمارها في مجال الاراضي بحيث تكون هناك اراضي قابله للاستثمار الفوري ( اما سكنية او زراعية ) يتم تنظيمها وتوصيل خدمات البنية التحتية لها وبيعها بحيث تحقق ارباح تساعد في تقوية المركز المالي للشركة ، و اراضي للاستثمار المتوسط والطويل الامد بحيث يصبح لدى الشركة مخزون من الاراضي الواعدة والتي يمكن ان تكون بمواقع مختلفة قريبة من مراكز النمو المتوقع او التي سوف يشملها التوسع العمراني المستمر مما يحقق مستقبلا قفزات مالية ودخل كبير للشركة
- 3- كذلك فان من خطة الشركة للثلاث سنوات القادمة المساهمة في تأسيس شركة تأجير تمويلي بحيث تمكن الشركة من تسهيل عملية تمويل بيع وحداتها للمستفيدين وتوفير رسوم تسجيل العقارات والاراضي بحيث يتم دفعها مرة واحدة بدلا من مرتين .
- 4- المشاركة مع المستثمرين لتأسيس شركات خاصة لاستثمار بعض قطع الاراضي التي تملكها الشركة لاقامة مشاريع مختلفة حسب طبيعة هذه الارضي مما يولد مشاريع استثمارية جديدة تدر دخلا منتظما للشركة.

## ي- تم تشكيل لجنة تدقيق وذلك حسب متطلبات هيئة الاوراق المالية . تتكون من :

- 1) المهندس سليمان عبد الرزاق الداود (رئيسا) .
- 2) المهندس محمود اسماعيل على السعودى (عضوا) .
- 3) السيد / عبدالرؤوف جميل الزيات (عضوا)

## جدول في الاراضي التي تم شراؤها للشركة العقارية الاردنية للتنمية حتى 2005/5/10/15

ملاحظات	قيمة حصة الشركة	حصة الشركة	المساحة الكلية	الاسم والموقع
تم الكتابة الى مؤسسة الامكان لتنفيذ مشروع اسكاني في الارض	دينار 1296724	كاملة	99.748 دونم	القطعة رقم 203 حوض 4 من ارضي قرية سالم -حوض الحنو الجنوبي
تم الكتابة الى مؤسسة الامكان لتنفيذ مشروع اسكاني في الارض	دينار 390962	كاملة	30.074 دونم	القطعة رقم 57 حوض 4 من ارضي قرية سالم حوض الحنو الجنوبي لوحه رقم 1
القطعة تصلح لمشروع سكن ريفي	دينار 358982	كاملة	50.773 دونم	قطعة رقم 76 حوض شلاش 3 من ارضي مرصع / حوش
سوف يتم الكتابة الى مؤسسة الامكان لتنفيذ مشروع اسكاني فيها بالشر اكة متقبلا	دينار 697115	كاملة	125.456 دونم	القطعة رقم 11 حوض الرقائق رقم 9 من ارضي حوش
المشروع بالشر اكة مع نقابة المهندسين وشركة التأمين الا لادنية ويشمل على 215 قطعة سكنية تنظيم ج وشانلي قطع تجارية	دينار 6262998	% 60	124.097 دونم	مشروع قطعة ارض في منطقة الزهور
المشروع بالشر اكة مع نقابة المهندسين	دينار 1250000	% 50	1500 دونم	مشروع ارض ميسرة - الصبيحي
الارض تقع على شارع الاردين في منطقة مويص وبالشر اكة مع نقابة المهندسين والمؤسسة العامة للاسكان	دينار 670000	% 15	224 دونم	مشروع ارض مويص