

بورصة عمان

الرقم: ١٧٠٨ / ٩ / ١٠ / ٢٠٠٦
التاريخ: ٢٠٠٦/٩/١٠
الموافق: ١١ / شعبان / ١٤٢٧

تعميم

رقم (٣٣٣)

السادة/ أعضاء بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد،

أرجو إعلامكم بأنه سيتم إدراج أسهم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية والبالغ عددها (٥) مليون سهماً في السوق الثاني، وذلك اعتباراً من يوم الأحد الموافق ٢٠٠٦/٩/١٠ وحسب البيانات التالية :-

الشركة	الاسم المختصر باللغة الإنجليزية	الاسم المختصر باللغة العربية	الرمز الحرفي	الرمز الرقمي	المجموعة
ميثاق للاستثمارات العقارية	METHAQ	ميثاق	MEET	131240	21

علماً بأن سعر سهم الشركة سيكون معوماً. مرفق طياً البيانات المالية كما في ٢٠٠٦/٧/٣١ بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

جليل طريف
المدير التنفيذي

نسخة: - هيئة الأوراق المالية.

- مركز إيداع الأوراق المالية.

نشرة إصدار أسهم وفقاً لقانون الأوراق المالية رقم (76) لعام 2002



ميثاق
للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

الرابية، مجمع غازي الدباس، الطابق الأول

عمان - الأردن

هاتف 5515954 - 5542115

فاكس 5542116

ص ب 2339 عمان 11953 الأردن

المسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (384) بتاريخ 15/02/2006

عدد الأسهم المعروضة	(1,525,000) سهم
القيمة الاسمية	(1,525,000) دينار أردني
القيمة الاسمية للسهم	(1) دينار أردني واحد
سعر السهم	(1,190) دينار أردني ومائة وتسعون فلس
علاوة الإصدار	(0,190) مائة وتسعون فلس
القيمة الإجمالية	(1,814,750) دينار أردني

مدير الإصدار

شركة البنك الأردني للإستثمار والتمويل م.ع.م

رقم الإيداع لدى هيئة الأوراق المالية 21/109/7582/2006 وتاريخه 2006 / 5 / 16

تاريخ نفاذ النشرة 2006 / 5 / 31 بموجب قرار الهيئة 2006/ 347

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 وتؤكد عدم وجود معلومات أخرى يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضللة.

على كل مستثمر أن يتفحص ويدرس بعناية ودقة نشرة الإصدار هذه ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه 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 وهامة أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة وإنما يكون ذلك من مسؤولية الجهة التي تعدها.

الفهرس

رقم الصفحة	المحتويات	الرقم
1	معلومات عن الأسهم المعروضة	5
1.1	اسم الشركة	5
2.1	رأسمال الشركة	5
3.1	نوع الأسهم المعروضة	5
4.1	القيمة الاسمية للسهم الواحد	5
5.1	عدد الأسهم المعروضة	5
6.1	سعر الأسهم والقيمة الإجمالية لها	5
7.1	نوع وخصائص الأسهم المصدرة والمكتتب بها	5
8.1	عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية الأخرى التي ستصدرها الشركة	5
9.1	موافقة الجهات الرسمية	5
10.1	التسجيل وفق أحكام قانون الأوراق المالية	5
2	شروط وإجراءات الاكتتاب	6
1.2	أسلوب عرض الأسهم	6
2.2	تقديم طلبات الاكتتاب	6
3.2	مكان الاكتتاب ومدته	6
4.2	قبول أو رفض طلب الاكتتاب	6
5.2	الشروط التي يخضع لها قبول الاكتتاب	6
6.2	أسلوب وتاريخ إعادة الأموال الفائضة في حالة التخصيص أو رفض الطلب	7
7.2	الإجراءات المتبعة في حالة عدم كفاية الطلب على الاكتتاب بالأسهم المعروضة	7
8.2	كيفية الحصول على نسخ من نشرة الإصدار والمتطلبات المتعلقة بتعبئة طلب الاكتتاب	7
9.2	الشروط والإجراءات التفصيلية التي تتعلق بالاكتتاب بالأسهم المعروضة	7
10.2	تحديد الحد الأدنى للاكتتاب الواحد بالأسهم	7
11.2	تاريخ مشاركة الأسهم بالأرباح	7
3	تسجيل الشركة وغاياتها	8
1.3	تسجيل الشركة	8
2.3	غايات الشركة كما هي في نظام الشركة الأساسي	8
4	حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الأسهم	9
1.4	حقوق المساهم	9
2.4	مسؤوليات المساهم	10
3.4	التقارير المرسله للمساهمين	10
4.4	نقل ملكية الأسهم	10
5	الغاية من الإصدار وكيفية استغلال حصيلته	11
1.5	صافي المبلغ المتوقع من عملية العرض	11
2.5	الأغراض الأساسية التي ستستخدم فيها هذه الأموال	11
3.5	المبلغ التقريبي الذي سيستخدم لكل غرض والمبالغ الزائدة عن مخصصات الأغراض إن وجدت	11
4.5	أولويات استخدام الأموال المحصلة إذا كان هناك نقص في حصيلة العرض	11
5.5	مصادر التمويل الأخرى إن وجدت	11
6	وصف الشركة	12
1.6	لمحة عن الشركة	12

رقم الصفحة	المحتويات	الرقم
2.6	درجة اعتماد الشركة على مزودين أو عملاء رئيسيين	12
3.6	وضع الشركة التنافسي والحجم التقديري لنشاط الشركة	12
4.6	مدى تمتع الشركة بمزايا تشجيع الاستثمار	12
5.6	علاقة الشركة المصدرة بالشركات الأم والحليفة	13
6.6	الاعتبارات البيئية الداخلة في مجال أعمال الشركة	13
7.6	المخاطر التي قد تنجم عن الاستثمار في الأوراق المعروضة	13
8.6	الجدوى الاقتصادية للمشروع	14
9.6	ملخص عن الجدوى الاقتصادية للمشروع	14
9.1.6	نظرة عامة على قطاع الإنشاءات والعقارات في الأردن	14
9.2.6	تحليل سوق الإنشاءات	15
9.3.6	التحليل الرباعي	21
9.4.6	الفرضيات التي بنيت عليها خطط الشركة المستقبلية	23
10.6	الضريبة على الدخل	27
11.6	تطوير أعمال الشركة منذ التأسيس	28
12.6	بيان أي قضايا محكوم بها لصالح الشركة أو عليها أو ما زالت منظورة لدى القضاء	28
13.6	بيان المشاريع المستقبلية للشركة	28
14.6	بيان فيما إذا كان هناك قضايا مالية منظورة أمام المحاكم	28
7	مصادر تمويل الشركة	28
8	إدارة الشركة	30
9	عدد المساهمين وتوزيع ملكية أسهم الشركة	32
10	إقرار لجنة المؤسسين عن صحة ودقة المعلومات	34
11	موافقة عرض الأسهم المطروحة مع القوانين	37
12	إقرار مدير الإصدار	38
13	تقرير مدققي حسابات مرحلة التأسيس	39
14	تقرير المراجعة	40

نشرة إصدار الأسهم

1- معلومات عن الأسهم المعروضة:

1-1 اسم الشركة:

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة.

1-2 رأسمال الشركة:

يبلغ رأس مال الشركة المصرح به (5,000,000) خمسة ملايين دينار أردني.
يبلغ رأس مال الشركة المكتتب به من قبل المؤسسين (3,475,000) ثلاثة ملايين وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف سهم وقيمتها الاسمية الإجمالية (3,475,000) ثلاثة ملايين وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف دينار أردني.
يبلغ رأس مال الشركة المدفوع (3,475,000) ثلاثة ملايين وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف دينار أردني.

1-3 نوع الأسهم المعروضة:

أسهم عادية.

1-4 القيمة الاسمية للسهم الواحد:

دينار أردني واحد.

1-5 عدد الأسهم المعروضة:

(1,525,000) مليون وخمسمائة وخمسة وعشرون ألف سهم.

1-6 سعر الأسهم والقيمة الإجمالية لها:

سعر السهم (1.190) دينار أردني واحد ومائة وتسعون فلس علاوة إصدار، بحيث تبلغ القيمة الإجمالية للأسهم المعروضة (1,814,750) مليون وثمانمائة وأربعة عشر ألفا وسبعمائة وخمسون دينار أردني.

1-7 نوع وخصائص الأسهم المصدرة والمكتتب بها:

أسهم عادية متساوية في الحقوق والواجبات دون التمييز بينها، وقيمة اسمية مقدارها دينار أردني واحد للسهم الواحد. كما أن الأسهم المكتتب بها من قبل المؤسسين هي أيضا أسهم عادية لا فرق بينها وبين الأسهم المصدرة في الحقوق والواجبات وذلك باستثناء عدم جواز التصرف بالسهم التأسيسي خلال السنتين اللاحقتين لتسجيل الشركة إلا في الأحوال التي نصت عليها المادة (100) من قانون الشركات.

1-8 عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية الأخرى التي ستصدرها الشركة بوقت متزامن مع هذا الإصدار:

لا يوجد أية أوراق أو أدوات مالية ستصدرها الشركة بوقت يتزامن مع هذا الإصدار.

1-9 موافقة الجهات الرسمية:

وافق معالي وزير الصناعة والتجارة بموجب كتابه رقم م ش/1/384 بتاريخ 15 شباط 2006 على تسجيل شركة ميثاق للاستثمارات العقارية كشركة مساهمة عامة تحت رقم (384).

1-10 التسجيل وفق أحكام قانون الأوراق المالية:

تخضع الشركة لأحكام قانون الأوراق المالية رقم (76) لسنة 2002 والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبه.

2- شروط وإجراءات الاكتتاب:

2-1 أسلوب عرض الأسهم:

- أ- سيتم الاكتتاب بالأسهم عن طريق الإصدار العام. وسيتم ذلك من خلال اكتتاب الجمهور بهذه الأسهم من خلال البنك الأحتاد وكافة فروعها العاملة في المملكة على أن يتم الاكتتاب على نموذج طلب الاكتتاب المعتمد.
- ب- سعر السهم المعروف (1.190) دينار أردني واحد ومائة وتسعون فلس، وهي تمثل القيمة الاسمية للسهم والبالغة (1) دينار أردني واحد يضاف إليها علاوة إصدار مقدارها (0.190) مائة وتسعون فلس.

2-2 تقديم طلبات الاكتتاب:

- أ- يعبا نموذج طلب الاكتتاب المعد من قبل الشركة والمرفق لهذه النشرة كاملا مرفقا به صورة عن وثائق إثبات الشخصية ويسلم مع قيمة الأسهم المكتتب بها إلى الجهة التي تم الاكتتاب بواسطتها مع ضرورة كتابة اسم المكتتب رباعيا ورقمه الوطني (إذا وجد) مطابقا للوثيقة المرفقة إلى البنك الذي تم الاكتتاب بواسطته.
- ب- يحتفظ المكتتب بإيصال الدفع بعد ختمه وتوقيعه من البنك الذي تم الاكتتاب بواسطته وذلك لحين استكمال إجراءات تسجيل اكتتابه بأسهم الشركة وفقا للقوانين والأنظمة والتعليمات النافذة ووفقا للنظام الأساسي للشركة.
- ج- إن الاكتتاب بأسهم الشركة يعتبر إقرارا من المكتتب بنظام الشركة وعقد تأسيسها.

2-3 مكان الاكتتاب ومدته:

يجري الاكتتاب داخل المملكة الأردنية الهاشمية لدى بنك الإتحاد للائحار والاستثمار وكافة فروعها العاملة في المملكة وفقا للنماذج المعدة لذلك وبعد الحصول على نسخة من نشرة الإصدار وعقد التأسيس والنظام الأساسي. تبدأ فترة العرض العام بتاريخ موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية وتمتد لمدة تسعين يوما. أما فترة الاكتتاب فتبدأ بعد خمسة عشرة يوما من بداية فترة العرض وتمتد لمدة 14 يوما حيث تبدأ اعتبارا من صباح يوم الاربعاء الموافق 14/6/2006 إلى مساء يوم الثلاثاء الموافق 27/6/2006 ، ويحق للشركة تمديد فترة الاكتتاب بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية.

2-4 قبول أو رفض طلب الاكتتاب:

- سيتم قبول طلب الاكتتاب إذا كان مستوف للشروط الواردة أدناه ويرفض إذا تخلف عن أي منها:
- أ- أن يقوم المكتتب بتعبئة كافة بيانات طلب الاكتتاب بشكل واضح ودقيق.
 - ب- أن لا يقل مبلغ المكتتب به عن (595) خمسمائة وخمسة وتسعون دينار أردني والتي تمثل قيمة (500) خمسمائة سهم، ولا يجوز الاكتتاب بأجزاء من السهم.
 - ت- في حال تكرار طلبات الاكتتاب من قبل نفس المكتتب فإنها سوف تعامل معاملة الطلب الواحد.

2-5 الشروط التي يخضع لها قبول الاكتتاب:

- يقبل طلب الاكتتاب إذا استوفى الشروط أدناه ويرفض إذا تخلف عن أي منها:
1. يكون الحد الأدنى للاكتتاب (500) سهم للمكتتب الواحد ولا يجوز الاكتتاب بأقل من هذا الحد، ولا تكون الشركة ملزمة بتخصيص هذا العدد إذ يخضع ذلك لأحكام تخصيص الأسهم الواردة في قانون الشركات.
 2. يحظر على مؤسسي الشركة المساهمة العامة الاكتتاب بالأسهم المعروضة للاكتتاب في مرحلة التأسيس إلا انه يجوز لهم تغطية ما تبقى من الأسهم بعد انقضاء ثلاثة أيام على إغلاق الاكتتاب.
 3. استنادا لأحكام المادة (102) فقرة (أ) من قانون الشركات رقم (40) لسنة 2002، لا يجوز لأكثر من شخص واحد الاشتراك في الطلب الواحد للاكتتاب في الأسهم المعروضة، ويحظر الاكتتاب الوهمي أو بأسماء وهمية وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب في أي من الحالات المنصوص عليها في هذه الفقرة.
 4. يخضع اكتتاب غير الأردنيين لنصوص قانون ترويج الاستثمار مؤقت رقم (67) لسنة 2003 والأنظمة الصادرة بمقتضاه.
 5. على المكتتب أن يسدد القيمة الاسمية وعلاوة الإصدار للأسهم التي اكتتب بها ودفعة واحدة عند تسليم طلب الاكتتاب بعد تعبئة كافة بياناته للبنك الذي تم الاكتتاب بواسطته.
 6. على المكتتب تعبئة كافة البيانات المطلوبة لطلب الاكتتاب، إن توقيع هذا الطلب الذي يحتوي على إقراره باستلام نشرة الإصدار والنظام الأساسي للشركة المعدين وفقا للقانون والأصول يعتبر اطلعا وموافقة على كافة محتوياتها ودراستهما بعناية ودقة وفهم مضمونها.

7. إذا لم تتم تغطية كامل الأسهم المعروضة للاكتتاب خلال مدة الاكتتاب يجوز للشركة الاكتفاء بالأسهم التي تم الاكتتاب بها أو تمديد مدة الاكتتاب لمدة يعلن عنها في حينه في الصحف المحلية وبعد موافقة هيئة الأوراق المالية أو إعادة عرض الأسهم من خلال نشرة إصدار معدلة توافق عليها هيئة الأوراق المالية.
8. يمكن للمكتب الحصول على نشرة الإصدار وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وكافة المتطلبات المتعلقة بالاكتتاب من أماكن الاكتتاب المشار إليها سابقاً.
9. تقوم الشركة بإعداد كشوف بأسماء المكتتبين بالأسهم وقيمة اكتتاباتهم والتخصيص وكذلك عدد الأسهم التي يمتلكها كل من المؤسسين في الشركة ويتم تزويد مراقب عام الشركات وهيئة الأوراق المالية بهذه الكشوف حال الانتهاء من عملية التخصيص وفق الأصول.

2-6 أسلوب وتاريخ إعادة الأموال الفائضة في حالة التخصيص أو رفض الطلب:

- في حالة زيادة الأسهم المكتتب بها عن عدد الأسهم المعروضة للاكتتاب ستقوم الشركة بتخصيص الأسهم المعروضة بين المكتتبين كل بنسبة ما اكتتب به بعد توزيع الحد الأدنى عليهم بالتساوي ويتم توزيع الأسهم بين المكتتبين نسبة وتتاسب مع عدد الأسهم المعروضة للاكتتاب.
- تتعهد الشركة بإعادة الأموال الفائضة في حالة التخصيص أو رفض الطلب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إغلاق الاكتتاب أو إقرار تخصيص الأسهم أيهما أسبق. وإذا تجاوزت المدة المشار إليها تدفع الشركة فائدة على هذه المبالغ يتم احتسابها من بداية الشهر التالي مباشرة لمدة الثلاثين يوماً المنصوص عليها في هذه الفقرة وبمعدل أعلى سعر للفائدة السائدة بين البنوك الأردنية على الودائع لأجل، وفي جميع الأحوال يجب إعادة المبالغ مع فوائدها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إغلاق باب الاكتتاب.

2-7 الإجراءات المتبعة في حالة عدم كفاية الطلب على الاكتتاب بالأسهم المعروضة:

- إذا لم تتم تغطية كامل عدد الأسهم المعروضة للاكتتاب فيتم تمديد مدة الاكتتاب لمدة يعلن عنها في حينه في الصحف المحلية وبعد موافقة هيئة الأوراق المالية.

2-8 كيفية الحصول على نسخ من نشرة الإصدار، والمتطلبات المتعلقة بتعينة طلب الاكتتاب:

- يتم الحصول على نسخة من نشرة الإصدار وطلب الاكتتاب وعقد التأسيس والنظام الأساسي لدى بنك الإتحاد للادخار والاستثمار وكافة فروعها العاملة في المملكة.

2-9 الشروط و الإجراءات التفصيلية التي تتعلق بالاكتتاب بالأسهم المعروضة بالإضافة لأي معلومات إضافية تتطلبها القوانين والأنظمة المعمول بها:

1. في جميع الأحوال إذا لم يتم تغطية الأسهم المعروضة للاكتتاب فيجوز الاكتفاء بعدد الأسهم التي اكتتب بها على أن لا يقل رأس المال المكتتب به عن الحد الأدنى المنصوص عليه في المادة (95) من قانون الشركات.
2. يحظر التصرف بالسهم التأسيسي في الشركة المساهمة العامة قبل مرور سنتين على الأقل من تأسيس الشركة ويعتبر سجاطلا أي تصرف يخالف أحكام هذه المادة. ويستثنى من هذا الحظر انتقال السهم التأسيسي إلى الورثة وفيما بين الزوجين والأصول والفروع، وكذلك انتقاله من مؤسس إلى آخر في الشركة وانتقال السهم إلى الغير بقرار قضائي أو نتيجة بيعه بالمزاد العلني وفق أحكام القانون.
3. يجوز لمؤسسي الشركة المساهمة العامة أو مجلس إدارتها أن يعهدوا بتغطية أسهم الشركة إلى متعهد تغطية أو أكثر.
4. على الشركة تزويد المراقب خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إغلاق أي اكتتاب في أسهم الشركة المساهمة العامة كشفاً يتضمن أسماء المكتتبين، ومقدار الأسهم التي اكتتب كل منهم فيها.

2-10 تحديد الحد الأدنى للاكتتاب الواحد بالأسهم:

- يكون الحد الأدنى للاكتتاب (500) سهم، ولا يجوز الاكتتاب بأقل من هذا الحد.

2-11 تاريخ مشاركة الأسهم بالأرباح:

- سوف تشارك الأسهم بالأرباح وفقاً لأحكام قانون الشركات.

3- تسجيل الشركة و غاياتها:

3-1 تسجيل الشركة:

سجلت شركة ميثاق للاستثمارات العقارية لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (384) بتاريخ 15 شباط 2006 برأس مال مصرح به يبلغ (5,000,000) خمسة ملايين دينار أردني مقسمة إلى (5,000,000) خمسة ملايين سهم، ورأس مال مكتتب به مقداره (3,475,000) ثلاثة ملايين وأربعمائة وخمسة وسبعين ألف دينار/ سهم.

3-2 غايات الشركة كما هي في نظام الشركة الأساسي:

للشركة أثناء ممارستها لأعمالها القيام، وبما يتفق مع أحكام التشريعات النافذة، بجميع الأعمال والتصرفات اللازمة لتحقيق وتنفيذ غاياتها وأهدافها، بما في ذلك ما يلي:-

- 1- تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة.
- 2- شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية وفلل عليها وبيعها بدون فوائد ربويه.
- 3- تهدف الشركة إلى تنمية وتشجيع الاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية المختلفة سواء كانت صحية صناعية أو تجارية أو زراعية أو سياحية أو عقارية أو إسكان بعد الحصول على الموافقات اللازمة وذلك عن طريق:
 - أ- تأسيس الشركات أو المساهمة في تأسيس الشركات بكافة أنواعها.
 - ب- تملك الشركات بهدف العمل على تحسين وتطوير وتحديث وإدارة وتنمية ومبادلة وتأجير واستئجار و رهن وبيع حقوق وممتلكات ومزايا هذه الشركات أو بعضها وذلك بالشكل والكيفية التي تراها مناسبة لمصلحة الشركة.
- 4- الحصول على الوكالات التجارية والصناعية المحلية والعربية والأجنبية والقيام بأعمال الوساطة التجارية والكمسيون.
- 5- الدخول في العطاءات والمناقصات الحكومية والخاصة بكل أو بعض غايات الشركة وإعمالها.
- 6- التعاقد مع أي شخص طبيعي أو معنوي أو هيئته أو سلطة حكومية تخدم أهداف الشركة و غاياتها أو أي منها والحصول من الجهات المذكورة على عقود أو حقوق أو امتيازات ترغب فيها الشركة لتحقيق غاياتها واستعمال وتنفيذ تلك العقود والحقوق والامتيازات.
- 7- إن يتباع وتشترى وتستأجر وتبادل وتؤجر وترتهن وتستورد أية أموال منقولة أو غير منقولة أو أي حقوق أو أي امتيازات تراها الشركة ضرورية أو ملائمة لغاياتها بما في ذلك الأراضي أو الأبنية أو الآلات أو معامل أو وسائل نقل أو بضائع وان تنشئ وتقيم وتتصرف وتجري التغييرات اللازمة في الأبنية أو الأشغال حين يكون ضروريا أو ملائمة لغايات الشركة.
- 8- أن تقبض ثمن أية أموال أو حقوق باعته أو تصرفت بها بأي جهة وبأي مقابل مهما كان نوعه نقدا أو أقساطا أو بالعين في أية شركة أو هيئة، مسجلة أو مقابل أجر حسب الشروط التي تقرها الشركة أو إن تملك وتتعامل على أي وجه آخر بتلك الأسهم أو السندات المالية أو المقابل الذي حصلت عليه على الوجه المذكور.
- 9- أن تقترض أو تستدين الأموال اللازمة لأعمال و غايات الشركة لتحقيق برامجها ومشاريعها بالشكل الذي تراه مناسباً وذلك من أية جهة كانت داخل المملكة أو خارجها ، وان تقوم برهن أموالها المنقولة و/ أو غير المنقولة ضمانا لديونها والتزاماتها و/أو ضمانا لديون والتزامات أية شركة من الشركات التابعة لها أو أية ضمانات أخرى على انه لا يجوز الاقتراض بما يزيد عن 200% من رأسمال الشركة إلا بموافقة الهيئة العامة للشركة . ولها الحق بكفالة ديون الشركات التابعة لها.
- 10- أن تقوم بأي عمل أو أعمال تساعد الشركة على تحقيق جميع غاياتها أو أي منها.
- 11- ممارسة كافة الأعمال التي تعتبر ضرورية لتحقيق غايات الشركة بما يتفق وأحكام القانون والأنظمة المرعية.
- 12- إن تقوم بجميع الأمور المذكورة أعلاه أو بأي منها سواء بنفسها أو بواسطة وكلاء عنها سواء أكانت وحدها أو بالاشتراك مع غيرها.

للشركة أثناء ممارستها لأعمالها القيام ، وبما يتفق مع أحكام التشريعات النافذة، بجميع الأعمال والتصرفات اللازمة لتحقيق وتنفيذ غاياتها وأهدافها ، بما في ذلك ما يلي:-

- أ- أن تعقد وتتعاقد أو تدخل في ارتباطات أو التزامات مع أية جهة أو هيئات أو أشخاص أو شركات مما يساعد على بلوغ غايات الشركة أو أن تستحصل من أي جهة كهذه على الحقوق والامتيازات والرخص وتعمل بموجبها.
- ب- استثمار واستغلال أموالها ، التي لا تحتاجها حالا في نشاطها، وذلك على الوجه الذي تراه الشركة مناسباً ومحققاً لمصلحتها.
- ج- فتح الحسابات لدى البنوك والإيداع فيها والسحب منها وكذلك إغلاق تلك الحسابات وتغيير نوعها.
- د- وبوجه عام القيام بجميع الأعمال التي تكون، أو من الممكن أن تكون ، لازمة لتحقيق أي من غايات الشركة المنصوص عليها آنفاً أو متفرغة عنها ، بشكل واضح أو غير ذلك ويكون للشركة القيام بتلك الأعمال بنفسها أو بواسطة وكلاء أو ممثلين لها.

4. حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الأسهم:

4-1 حقوق المساهم:

- أ- ينشأ حق المساهم في الأرباح السنوية للشركة بصدر قرار الهيئة العامة بتوزيعها.
- ب- يكون الحق في استيفاء الربح تجاه الشركة لمالك السهم بتاريخ اجتماع الهيئة العامة الذي تقرر فيه توزيع الأرباح وعلى مجلس إدارة الشركة أن يعلن عن ذلك في صحيفتين محليتين يوميتين على الأقل وبوسائل الإعلام الأخرى خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ قرار الهيئة وتقوم الشركة بتبليغ المراقب والسوق بهذا القرار.
- ت- تلتزم الشركة بدفع الأرباح المقرر توزيعها على المساهمين خلال 45 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.
- ث- للمساهم الحق في استلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها أو حلها بعدد الأسهم المملوكة له على أن يخضع ذلك للقوانين السارية المفعول.
- ج- حضور اجتماعات الهيئة العامة العادية وغير العادية لبحث وإقرار:
 - مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة وأوجه نشاطها ومركزها المالي خلال السنة المالية السابقة والخطة المستقبلية للشركة.
 - مناقشة تقرير مدققي حسابات الشركة عن ميزانية الشركة وحساباتها الختامية الأخرى وأحوالها وأوضاعها المالية.
 - مناقشة الميزانية السنوية وحساب الأرباح والخسائر وتحديد الأرباح التي يقترح مجلس الإدارة توزيعها بما في ذلك الاحتياطات والمخصصات التي نص عليها القانون ونظام الشركة على اقتطاعها.
 - انتخاب أعضاء مجلس الإدارة.
 - انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدها.
 - المصادقة على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع الأرباح.
- د- اقتراحات الاستدانة أو الرهن أو إعادة الكفالات وكفالة التزامات الشركات التابعة أو الحليفة إذا اقتضى نظام الشركة. أي موضوع آخر أدرجه مجلس الإدارة في جدول أعمال الشركة.
- د- أي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها في جدول الأعمال ويدخل في نطاق 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.
- د- تعديل عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي.
- د- دمج الشركة أو اندماجها.
- د- تصفية الشركة وفسخها.
- د- إقالة مجلس الإدارة أو رئيسه أو احد أعضائه.
- د- بيع الشركة أو تملك شركة أخرى كليا.
- د- زيادة رأس المال المصرح به أو تخفيض رأس المال.
- د- إصدار إسناد القرض القابلة للتحويل إلى أسهم.
- د- تمليك العاملين في الشركة لأسهم في رأسمالها.
- د- شراء الشركة لأسهمها وبيع تلك الأسهم وفقا لأحكام هذا القانون والتشريعات النافذة ذات العلاقة.
- د- لكل مساهم في الشركة كان مسجلا في سجلاتها قبل ثلاثة أيام من الموعد المحدد لأي اجتماع ستعقده الهيئة العامة الحق في الاشتراك في مناقشة الأمور المعروضة عليها والتصويت على قراراتها بشأنها بعدد من الأصوات يساوي عدد الأسهم التي يملكها أصالة ووكالة في الاجتماع.
- هـ- يحق للمساهم في الشركة أن يوكل عنه مساهما آخر لحضور أي اجتماع تعقده الهيئة العامة للشركة بالنيابة عنه بموجب وكالة خطية على القسيمة المعدة لهذا الغرض من قبل مجلس إدارة الشركة وبموافقة مراقب عام الشركات على أن تودع القسيمة في مركز الشركة قبل ثلاثة أيام على الأقل من التاريخ المحدد للاجتماع الهيئة العامة ويتولى المراقب أو من ينتدبه تدقيقها. كما يجوز للمساهم توكيل أي شخص بموجب وكالة عدلية لحضور الاجتماع نيابة عنه. تكون الوكالة صالحة لحضور الوكيل لأي اجتماع آخر يؤجل إليه اجتماع الهيئة العامة. يكون حضور ولي أو وصي أو وكيل المساهم في الشركة أو ممثل الشخص الاعتباري المساهم فيها بمثابة حضور قانوني للمساهم الأصلي لاجتماع الهيئة العامة ولو كان ذلك الولي أو الوصي أو ممثل الشخص الاعتباري غير مساهم في الشركة.

إن مسؤولية المساهم عن الديون والالتزامات المترتبة على الشركة محدودة بمقدار الأسهم التي يملكها في الشركة.

4-3 التقارير المرسلة للمساهمين:

- أ- يتوجب على مجلس الإدارة أن يعد خلال مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية للشركة البيانات التالية:
 1. الميزانية السنوية العامة وبيان الأرباح والخسائر وبيان التدفقات النقدية والإيضاحات حولها مقارنة مع السنة المالية السابقة مصدقة جميعها من مدققي حسابات الشركة.
 2. التقرير السنوي عن أعمال الشركة خلال السنة الماضية و توقعاتها المستقبلية للسنة القادمة.
- ب- ترسل جميع البيانات في الفقرة (أ) أعلاه إلى كل مساهم بالبريد العادي مع الدعوة لاجتماع الهيئة العامة العادية.
- ت- يضع مجلس إدارة الشركة قبل ثلاثة أيام على الأقل من الموعد المحدد لاجتماع الهيئة العامة للشركة في مركزها الرئيسي كشفا مفصلا لاطلاع المساهمين يتضمن البيانات التالية:
 1. جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة خلال السنة المالية من أجور ورواتب وعلاوات ومكافأة وغيرها.
 2. المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة كالمسكن المجاني والسيارة وغير ذلك.
 3. المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية كنفقات سفر وانتقال داخل الملكة وخارجها، وبدل حضور الاجتماعات.
 4. التبرعات التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية مفصلة والجهات التي دفعت لها.
 5. بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة و عدد الأسهم التي يملكها كل منهم و مدة عضويته.
- ث- يعد مجلس إدارة الشركة المساهمة العامة تقريرا كل ستة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفق النقدي و الإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقا عليه من مدقق حسابات الشركة ويزود المراقب بنسخة من التقرير خلال سنتين يوما من انتهاء المدة.

4-4 نقل ملكية الأسهم:

- أ- تتم إجراءات نقل وتحويل ملكية الأسهم وفقا لقانون الشركات وقانون الأوراق المالية حسب النظام الأساسي للشركة وأية أنظمة وتعليمات صادرة عن بورصة عمان ومركز إيداع الأوراق المالية.
- ب- يحظر على مؤسسي الشركة التصرف بالسهم التأسيسي قبل مرور سنتين على الأقل من تاريخ منح الشركة حق الشروع بالعمل ويعتبر باطلا أي تصرف يخالف ذلك ويستثنى من ذلك الحالات التي أجازها قانون الشركات الأردني.

مع مراعاة أحكام قانوني الشركات وهيئة الأوراق المالية :

- أ- يكون السهم قابلا للتداول في السوق بعد تسديد كامل القيمة الاسمية.
- ب- يتم بيع ونقل الأسهم وتحويلها بموجب العقود التي يتم إبرامها عن طريق السوق و تنشأ الحقوق والالتزامات بين البائع والمشتري لأسهم الشركة من تاريخ إبرام العقد في السوق.
- ت- تثبت الشركة نقل ملكية الأسهم المباعه في سجلاتها خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تاريخ استلام عقد البيع وتعتبر الأسهم مسجلة حكما بمرور ثلاثة أيام على استلامها.
- ث- يكون باطلا قبول أو تحويل أو نقل أسهم الشركة في السوق في أي حالة من الحالات التالية :
 1. إذا كان السهم مرهونا أو محجوزا أو مؤشرا عليه بأي قيد قد يمنع التصرف به .
 2. إذا كان من الأسهم التأسيسية ولم تمر سنتان على منح الشركة حق الشروع بالعمل.
 3. في أي حالة أخرى تحظر فيها القوانين والأنظمة المعمول بها تداول ذلك السهم في السوق.

- أ- كل من انتقل إليه ملكية سهم بسبب وفاة مالكة أو إفلاسه يحق له بعد أن يثبت لمجلس الإدارة ملكيته لهذا السهم أن يسجل نفسه مساهماً بالشركة أو أن يجري التحويل الذي كان بإمكان مالك الأسهم المتوفى أو المفلس إجرائه، ولا ينقص هذا من حق مجلس الإدارة في قبول التحويل كما لو حول مالك الأسهم نفسه قبل وفاته أو إفلاسه .
- ب- يتمتع كل من انتقلت إليه ملكية سهم بسبب وفاه أو إفلاس مالكة بجميع حقوق المساهم إلا أنه لا يجوز له حضور اجتماعات الهيئات العامة قبل أن يسجل في سجل المساهمين.
- ت- تنتقل الأسهم بالمراث و تسجل وفقاً لقواعد تسجيل بيع الأسهم وذلك بطلب يقدمه الورثة أو وكلاؤهم أو أوصياؤهم إلى السوق وتقسّم الأسهم بين ورثته وفقاً للأحكام الشرعية والنصوص القانونية.
- ث- في جميع الأحوال التي تنتقل فيها ملكية سهم إلى شخص آخر بمقتضى القانون فيتم تثبيت اسم المساهم الجديد في سجلات الشركة وفق أحكام هذا النظام .

5- الغاية من الإصدار وكيفية استغلال حصيلته:

5-1 صافي المبلغ المتوقع من عملية العرض:

البيان	المبلغ (دينار أردني)
المبلغ الإجمالي المتوقع من عملية العرض	1,814,750
يطرح: مصاريف الإصدار	40,000
صافي المبلغ المتوقع من عملية العرض	1,774,750

5-2 الأغراض الأساسية التي ستستخدم فيها هذه الأموال:

إن الغرض الأساسي من عملية الإصدار هو تغطية رأس مال الشركة المصرح به، حيث أن هذا الإصدار هو الأول منذ تسجيل الشركة وستقوم الشركة، وستقوم الشركة بأعمال ونشاطات تملك الأراضي والعقارات وشراء الأراضي وإقامة الشقق السكنية والفلل عليها.

5-3 المبلغ التقريبي الذي سيستخدم لكل غرض من هذه الأغراض والمبالغ الزائدة عن مخصصات هذه الأغراض إن وجدت:

ستقوم الشركة باستغلال صافي مبلغ عملية العرض بالإضافة لرأس المال المدفوع من قبل المؤسسين لتمويل نشاطات الشركة وستقوم الشركة بتخصيص ما يقارب (5,000,000) خمسة ملايين دينار أردني للقيام بأعمالها المتعلقة بتملك الأراضي والعقارات وإقامة الشقق السكنية والفلل عليها.

5-4 أولويات استخدام الأموال المحصلة إذا كان هناك نقص في حصيلة العرض :

في حالة عدم تغطية كامل الأسهم المعروضة للاكتتاب سيتم استخدام حصيلة الإصدار وفقاً للتسلسل المذكور في غايات الشركة (فقرة 2-3 / صفحة 9).

5-5 إذا كان هناك أي مصدر آخر لتمويل أي غرض من الأغراض التي ترغب الشركة بتحقيقها فيجب بيان هذا المصدر وقيمة التمويل والوقت المتوقع للحصول على هذا التمويل:

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

6- وصف الشركة:

6-1 لمحة عن الشركة:

1. تهدف الشركة إلى شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإلى إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها. وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها و/ أو استثمارها، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك، واستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخامات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة، حسب القوانين والأنظمة المرعية.
2. كما أن نشاط الشركة التجاري يهدف إلى تشغيل الأيدي العاملة الأردنية وذلك من خلال تطبيق غايات الشركة من خلال الاستثمار في المجالات العقارية.

أ. المنتجات والخدمات الرئيسية وأسواق الشركة المتوقعة:

- تقوم الشركة بأعمال ونشاطات تملك الأراضي والعقارات وشراء الأراضي وإقامة شقق سكنية و فلل عليها، وتهدف الشركة إلى تنمية وتشجيع الاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية المختلفة سواء كانت صحية صناعية أو تجارية أو زراعية أو سياحية أو عقارية أو إسكان بعد الحصول على الموافقات اللازمة وذلك عن طريق تأسيس الشركات أو المساهمة في تأسيس الشركات بكافة أنواعها وتملك الشركات بهدف العمل على تحسين وتطوير وتحديث وإدارة وتنمية ومبادلة وتأجير واستئجار ورهن وبيع حقوق وممتلكات ومزايا هذه الشركات أو بعضها وذلك بالشكل والكيفية التي تراها مناسبة.
- السوق الذي ستعمل فيه الشركة هو السوق العقاري الأردني.

ب. مصادر وتواجد المواد الخام الرئيسية:

إن الشركة تمارس نشاط خدمي وبالتالي فإنه لا يوجد لدى الشركة مواد خام رئيسية.

ج. أهمية ومدة وتأثير الامتيازات أو براءات الاختراع أو العلامات التجارية وأي حقوق تجارية أخرى:

لا يوجد لدى الشركة أية امتيازات أو براءات الاختراع أو العلامات التجارية أو أي حقوق تجارية أخرى.

6-2 درجة اعتماد الشركة على مزودين و/أو عملاء رئيسيين ، محلياً وخارجياً:

لا يوجد مزودين أو عملاء رئيسيين، محلياً أو خارجياً.

6-3 بيان وضع الشركة التنافسي والحجم التقديري لنشاط الشركة قياساً بمنافسيها، وبيان مدى تمتع منتجات الشركة بالحماية وأسلوبها عند توفر ذلك:

من المتوقع أن يشهد سوق العقار في الأردن نمواً متزايداً وبحيث أنه في ضوء دراسة الوضع الحالي للسوق وجدت الشركة أن هناك نقص في الاستثمار في مجال بناء الفلل والشقق السكنية ضمن مواصفات عالية الجودة من حيث توفر المرافق والخدمات الخاصة بها بالإضافة إلى المباني المخصصة للمكاتب التجارية، وبالتالي فإن الشركة سوف تركز الجزء الأكبر من مصادر تمويلها على الاستثمار في هذه المجالات إن الشركة تتوقع أن تكون المنافسة في هذا المجال أقل شدة من المجالات الأخرى خصوصاً وأنها تنوي عرض هذه المباني للبيع والتأجير التمويلي واستغلال وتوظيف مصادرها الذاتية والتمويل المتاح بكفاءة وقدرة وفعالية وذلك في ظل ظروف السوق الحالية والمتوقعة.

6-4 بيان مدى تمتع الشركة بمزايا قانون تشجيع الاستثمار:

لا تتمتع الشركة بأي من مزايا قانون تشجيع الاستثمار.

5-6 علاقة الشركة المصدرة بالشركات الأم أو الحليفة أو الشقيقة (إن وجدت):

لا يوجد شركات أم أو حليفة أو شقيقة للشركة المصدرة.

6-6 الاعتبارات البيئية الداخلة في مجال أعمال الشركة:

كما أن الشركة تأخذ بالاعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها واستعمال كل ما هو رفيع للبيئة في مشاريعها الاستثمارية.

7-6 المخاطر التي قد تنجم عن الاستثمار في الأوراق المعروضة

الاعتبارات الاستثمارية و المخاطر المرتبطة بها والمرتبطة بمشاريع الشركة:

- تقلب صناعة العقارات: يعتبر قطاع العقارات من القطاعات التي يتم إحداث تغييرات عديدة عليها من حيث طرق البناء ومستلزمات البنية التحتية لذا يجب مراعاة النظر بدراسة البنية التحتية للمشاريع في حالة الرغبة بالتغيير. استمر نجاح قطاع العقارات في الأردن وحقق نموا مطردا، وعمل النجاح المستمر على جذب الاستثمارات المحلية والعربية. وحيث أن الشركة تنوي ممارسة أنشطة الاستثمار والتطوير العقاري (تطوير أراضي وإقامة الشقق والفلل السكنية والمكاتب التجارية) فقد تم الأخذ بعين الاعتبار استمرار النشاط بالنمو والازدهار بنسب أعلى من السنوات السابقة إلا إن الافتراضات التي بنيت عليها دراسة الجدوى جاءت محافظة وذلك لعدم وجود تأكيدات باستمرار هذا النمو.
- الاعتبارات السياسية والاقتصادية: تعتبر الاعتبارات السياسية والاقتصادية من أهم النقاط في قطاعنا حيث تعتبر منطقة الشرق الأوسط من أكثر المناطق غير المستقرة سياسيا والذي ينعكس سلبا على القطاع العقاري وبالرغم من ذلك فإنه وبحمد الله يعتبر الأردن على عكس باقي دول المنطقة من أكثر الدول المستقرة سياسيا، أما بالنسبة للاعتبارات الاقتصادية فإن أسعار النفط والتضخم يلعب عاملاً مهماً في هذا القطاع.
- القدرة على خدمة الدين طويل الأجل: تعتبر قضية الدين طويل الأجل من أهم النقاط التي تؤثر على أداء القطاع العقاري والقطاعات الأخرى بشكل عام حيث أن الاعتبارات السياسية والاقتصادية تؤثر سلبا أو إيجابا على دراسة طرق التمويل طويل الأجل، بالإضافة إلى أن أسعار الفوائد وتقلبها وربط سعر الفائدة على الدينار الأردني بسعر الفائدة على الدولار قد يؤثر سلبا أو إيجابا على خدمة هذا الدين إن وجد.
- قضايا البيئة والسلامة (المجاري والتلوث): تعتبر قضية البيئة من القضايا التي تؤثر على القطاع حيث أنه يتم اختيار بعض المناطق البعيدة لنقل المصانع المرتبطة بقطاعنا، مما يؤدي إلى زيادة كلفة المواد الخام والنقل وبالتالي ارتفاع التكلفة. كما أن مشكلة البنية التحتية لخطوط المياه والمجاري والتي تقفّر إليها العديد من مناطق المملكة، تؤثر سلبا على قطاعنا. و تنوي الشركة المساعدة قدر المستطاع على تجميل المناطق التي تهدف إلى العمل بها من خلال زراعة بعض المساحات في مشاريعها.
- التوقعات المالية: إن التوقعات المالية بطبيعة الحال من الممكن أن تتأثر بعدة عوامل أو ظروف يصعب التنبؤ باتجاهها، بما في ذلك عوامل تقع خارج نطاق سيطرة الشركة. وفي حين أن الشركة تعتقد بأن البيانات المالية المتوقعة واقعية، إلا أنه لا توجد هنالك تأكيدات بأن النتائج المالية الفعلية للشركة ستكون مماثلة للبيانات المالية المتوقعة.
- الأنظمة والتعليمات الحكومية: تعتبر الأنظمة والتعليمات الحكومية من الأمور التي تؤثر إيجابا أو سلبا على الخطط المستقبلية للشركة مع أخذ النظر بأن حكومتنا الموقرة تسعى دائما إلى تطوير وتحديث الأنظمة والتعليمات بما فيه مصلحة الوطن والمواطن والذي سينعكس إيجابيا بإذن الله على القطاع العقاري.

المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، ومنها معدلات الفوائد، معدلات البناء، تغيير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وترقيم المناطق وتصنيفها، معدل أسعار المباني. وان أسعار الاستثمار في العقار قد مر في المملكة بمراحل من الكساد لفترات طويلة ثم يعود بشكل جيد لفترات أخرى، مما يجعل من هذا السوق خاضع لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية والاجتماعية في الشرق الأوسط.

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة (5 درجات / رختر) والذي أدى إلى تصدع في مبنى فندق، وهدم بعض المباني القديمة في المنطقة. وهذا الأمر هو خاضع للطبيعة والذي لا يمكننا وضع أي بنود له من الناحية العلمية سوى الاعتماد على ما يصدر من دراسات حول هذا الأمر في المنطقة.

مخاطر ارتفاع رأس المال:

يشهد سوق العقار في الأردن نموا متزايدا وبحيث انه في ضوء دراسة الوضع الحالي للسوق وجدت الشركة أن هناك نقص في الاستثمار في مجال بناء الفلل والشقق السكنية ضمن مواصفات عالية الجودة من حيث توفر المرافق والخدمات الخاصة بها بالإضافة إلى المباني المخصصة للمكاتب التجارية، وبالتالي فإن الشركة سوف تحتاج إلى زيادة رأسمالها بالإضافة إلى مصادر تمويلها الأخرى للاستثمار في هذا المجال، وان زيادة رأسمال الشركة سيؤدي إلى زيادة عدد المساهمين وتوزيع الحقوق المترتبة للشركة عليهم.

عوامل المخاطرة المتصلة بسوق الأوراق المالية في الأردن:

إن سوق الأوراق المالية في الأردن أقل نضوجا من الاسواق المماثلة في دول السوق المتطور، لذا يمكن ان يخضع التعامل في سوق الأوراق المالية في الاردن الى محدودية التسويق و قلة حجم التعامل و حدة التقلبات. و يمكن في بعض الحالات ان تكون فرص زيادة الحقيبة الاستثمارية او بيع قسم منها محدود. وعلى الرغم من ان سوق الأوراق المالية قائم على اساس راسخة فإن أنظمة و عمليات المقاصة و التسويات و تسجيل الاسهم ليست بعد بمثل فاعلية أسواق الأوراق المالية المتطورة في الدول الغربية.

6-8 الجدوى الاقتصادية للمشروع

لقد تم إعداد الجدوى الاقتصادية من قبل شركة أبو غزالة وشركاه للاستشارات (أجكون) عضو مجموعة طلال أبو غزالة (تاجو).

6-9 ملخص عن الجدوى الاقتصادية للمشروع

6-9-1 نظرة عامة على قطاع الإنشاءات والعقارات في الأردن:

منذ نهاية التسعينات، نمت صناعة الإنشاءات في الأردن وتطورت إلى أحد أكثر القطاعات حيوية في الاقتصاد. ويتألف الاقتصاد في الأردن في الوقت الحاضر من فئتين رئيسيتين: القطاع العام والذي يمثله وزارة الأشغال العامة ووزارة التخطيط لتنفيذ المشاريع الإنشائية والقطاع الخاص.

وجاءت الانطلاقة الرئيسية للاستثمارات في الأردن عقب حرب الخليج (1991) وتوقيع معاهدة السلام مع إسرائيل. كما وتحسنت الفرص الاستثمارية في عام 2002 وبدء المستثمرون بالتدفق على الدولة، وبشكل رئيسي في قطاعي السياحة والصناعات الخفيفة متبعين برامج التطوير وإعادة الهيكلة التي بدء ينتهجها الأردن.

ويعتبر قطاع الإنشاءات سادس أكبر قطاع يعمل على توفير فرص العمل، حيث يعمل فيه ما نسبته 9% من إجمالي القوى العاملة. وتقيد العديد من التقارير إلى أن العصر الذهبي لهذا القطاع كان ما بين عامي 1992 و1995 والتي سجلت معدل نمو سنوي بلغ 12.6% بالمقارنة مع 5.15% في السنوات السابقة. والمتأمل في الاقتصاد الأردني متأكد الآن وبعد الحرب الأخيرة على العراق والتدفق الهائل لما يزيد على 500.000 عراقي الذين أتوا إلى الأردن بحثاً عن الرعاية الصحية والتعليم والطاقة والأكثر من ذلك السكن.

وتمثل الطفرة العقارية الحالية في البيوت المستقلة المخصصة لأسرة واحدة ومباني الشقق، وخصوصا في الطبقات الوسطى والعليا من السوق فرصا جيدة للإنشاءات الجديدة وتقنيات التشطيب والمنتجات بالنسبة للسوق الأردني.

وشهد قطاع العقارات دائما حركات نشاط قوية، والتي كان ارتفاع وتيرتها ناتج عادة عن التطورات السياسية غير المواتية في المنطقة. وبالرغم من أن جذور الطفرة الحالية تتغذى من عدم الاستقرار الحاصل في العراق، إلا أن هناك عوامل أخرى قد ظهرت على مسرح الأحداث، والعالمون بأمور الصناعة على ثقة بان الطفرة الحالية تستند فعلا على أسس قوية. وينبغي أن يضمن العدد المتنامي من المشاريع الكبيرة الحاصلة في الأردن نموا جيدا في العقد القادم.

وعموما تتمتع العقارات حاليا "بتأثير عراقي" ايجابي. ورسميا، يعيش في الأردن ما يقارب 500.000 مواطن عراقي، بالرغم

من أن التقديرات غير الرسمية تشير إلى أن العدد أعلى من ذلك بكثير. والعديد من الأردنيين الذين يعيشون بالإيجار حالياً يدركون أن تعديل قانون الملاك والمستأجرين قد أبطل الأحكام التي تسمح للمستأجرين بدفع إيجارات ثابتة، الأمر الذي قد يجعل الإيجار أعلى ابتداءً من عام 2010 فصاعداً. وبدء العديد منهم بالشراء قبل ارتفاع الإيجارات.

ولاحظت الجهات المطورة الحاجة إلى المباني المكتبية ذات الجودة من أجل العدد المتزايد للشركات الأجنبية التي تنشأ في عمارات لخدمة السوق الأردني والعراقي. وكانت النتيجة ارتفاعاً في حجم الإنشاءات الجديدة التي تغطي كل شيء من الشقق المزودة بالخدمات وممتلكات الإيجار المكونة من غرفة أو غرفتي نوم إلى المجمعات الراقية. وازداد النشاط على طريق مطار الملكة علياء الدولي الرئيسي وحوله وأصبح الآن موقعا لعدد من المنشآت السكنية ذات المستوى الراقى، مثل مخطط الأندلسية الذي يتضمن 800 فيلا على الطريق إلى مادبا. أخيراً، لدينا كافة الأسباب للاعتقاد بأن القطاع سيستمر في التقدم في عام 2006 ولعدة سنوات لاحقة، وأن العوامل التي أدت لوجود النشاط في عام 2004 ستستمر. والفوائد على المدى الطويل ممتازة. والمشاريع الرئيسية في عمان والزرقاء والعقبة لوحدها ستضمن استمرار النشاط لمدة عقد على الأقل، ويبلي الأردن بلاءً حسناً في رفع مستواه في التعامل مع المستثمرين الإقليميين والدوليين. ودخول أسماء كبيرة مثل بيت التمويل الخليجي في البحرين ومجموعة السلطان ومجموعة بنيان، ما هو إلا بداية توجه جديد حيث يتطلع الكثير من المستثمرين الخليجيين نحو فرص جديدة.

2-9-6 تحليل سوق الإنشاءات:

أثرت العديد من العوامل على قطاع الإنشاءات والعقارات على مدار السنوات القليلة الماضية. وأثرت طفرتان رئيسيتان على القطاع خلال الخمسة عشر سنة الماضية، حدثت الأولى خلال الفترة ما بين عامي 1992 و1995 بعد عودة ما يزيد على 300.000 أردني من الخليج بسبب حرب الخليج عام 1991، وأما الطفرة الثانية، والتي تتعلق بما يسمى "التأثير العراقي" الايجابي جدا، التي حدثت خلال السنتين الماضيتين بعد الغزو الأمريكي للعراق الذي أدى إلى انتقال عدد كبير من العراقيين إلى الأردن. وبعيداً عن الأعداد المتزايدة للمواطنين العراقيين الذين غادروا إلى الأردن واستجارهم أو شرائهم المباني السكنية والأراضي، فقد زادت وكالات الأمم المتحدة والوكالات غير الحكومية العاملة في العراق من الطلب على ممتلكات الإيجار. ولكن، هذه العوامل ليست هي الوحيدة فقط، فلا تزال نسبة النمو السكاني في الأردن التي تبلغ 2.8% عاملاً مهماً في الإبقاء على الطلب على ممتلكات الإيجار أيضاً، بالإضافة إلى التسهيلات البنكية التي سهلت الاقتراض من أجل شراء بيت أو شقة. وظهرت هذه العوامل على مسرح الأحداث، والعالمون بأمور الصناعة على ثقة بأن الطفرة الحالية لها جذورها المتينة فعلاً. وينبغي أن يضمن العدد المتنامي من المشاريع الكبيرة الحاصلة في الأردن نمواً جيداً في العقد القادم.

جدول رقم (1) مجموع تراخيص المباني السكنية في الأردن

السنة	2000	2001	2002	2003	2004
التراخيص	16.381	19.561	19.586	20.452	24.627
النمو		%19.4	%0.13	%4.42	%20.41

المصدر: البنك المركزي الأردني

جدول رقم (2) مجموع تراخيص المباني السكنية في عمان

السنة	2000	2001	2002	2003	2004
التراخيص	4.979	5.631	6.318	6.589	7.857
النمو		%13.09	%12.20	%4.28	%19.24

المصدر: البنك المركزي الأردني

جدول رقم (3) مناطق نشاطات الإنشاءات المرخصة في الأردن (ب 1000 متر مربع)

السنة	2000	2001	2002	2003	2004
م 2	41.325	51.301	59.015	64.617	81.147
النمو		%24.14	%15.04	%9.49	%25.58

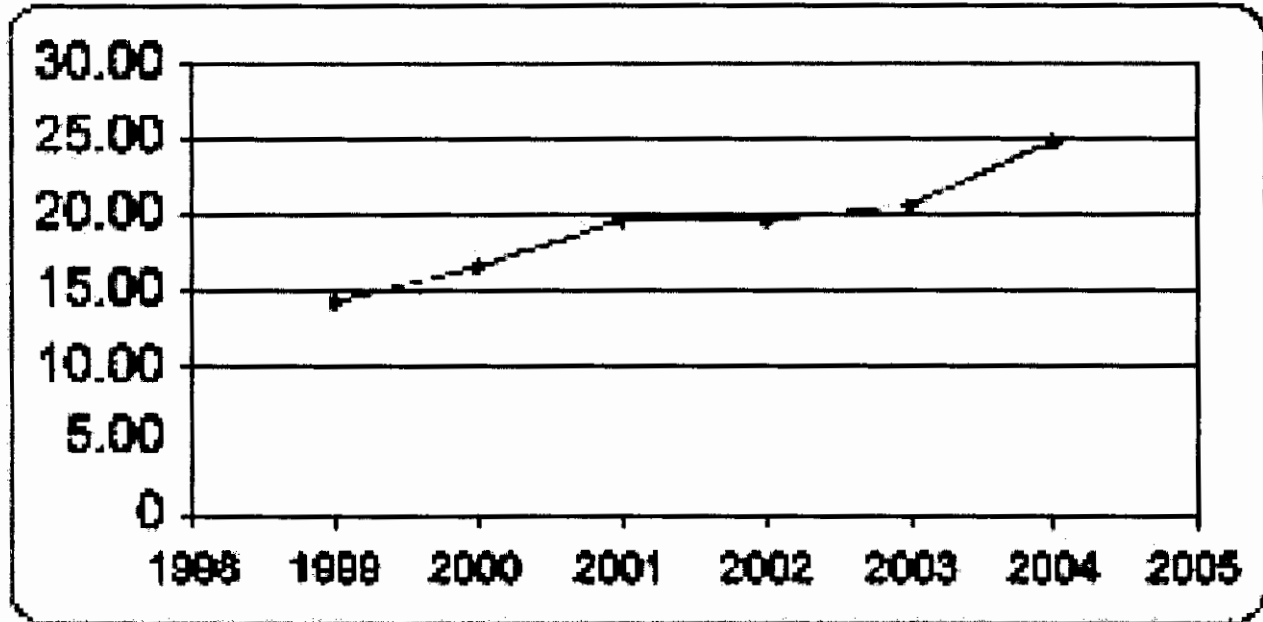
المصدر: البنك المركزي الأردني

جدول رقم (4) مناطق نشاطات الإنشاءات المرخصة في عمان (ب 1000 متر مربع)

السنة	2000	2001	2002	2003	2004
م 2	22.531	28.119	35.816	39.125	49.547
النمو		%24.80	%27.37	%9.24	%26.64

المصدر: البنك المركزي الأردني

الشكل (1) النمو في عدد التراخيص السكنية في عمان



المصدر: البنك المركزي الأردني

يلعب القطاع الخاص حالياً دوراً رئيسياً في سوق الإسكان وهو المسؤول عما نسبته 70% من المباني السكنية في عام 2004، مقارنة بما نسبته 4.7% في عام 1994. وتسعى الجهات المطورة إلى مواكبة الطلب على المباني المكتنبة ذات الجودة. وكما هو موضح في الجدول أعلاه، زاد معدل النمو في سوق المباني والإسكان عن 20% في السنة الماضية. ويبين الجدولان (2) و(4) أن الطلب على الإنشاءات في عمان يمثل ما نسبته 50% من السوق الأردني. كما ويوضح الجدولان (5) و(6) أدناه رؤوس الأموال السنوية والإجمالية المسجلة والمستخدمة خلال الفترة ما بين عامي 2002 و2004 مسجلة معدل نمو متزايد في عام 2004.

جدول رقم (5) مجموع رأس المال المسجل في قطاع الإنشاءات (بمبلغ 1000 دينار أردني)

السنة	2002	2003	2004
المجموع	238.137	242.981	249.930
النمو		%2.03	%2.86
العملات الأجنبية	3.333.92	3.644.72	3.748.95
النمو		%9.32	%2.86

المصدر : دائرة الإحصاءات العامة

جدول رقم (6) التدفقات الرأسمالية الدورية المسجلة في قطاع الإنشاءات (ب 1000 دينار أردني)

السنة	2002	2003	2004
المجموع	4.613	3.429	4.920
العملات الأجنبية	%0.0	%6.3	%2.1

المصدر : دائرة الإحصاءات العامة

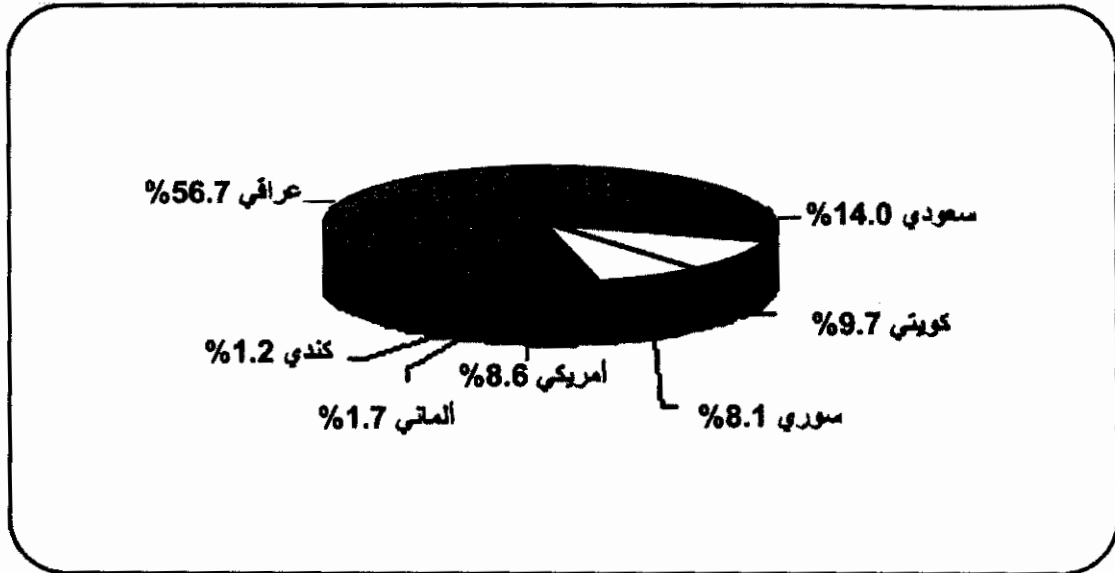
أظهرت الأبحاث انه خلال الأشهر القليلة الأولى من عام 2005، تم تسجيل 970 عقد بيع للأراضي مسجلة ارتفاعا نسبته 51% مقارنة مع 500 عقد خلال نفس الفترة من السنة الماضية. وكانت قيمة هذه الأراضي تساوي 44 مليون دينار أردني بالمقارنة مع ما نسبته 26 مليون دينار أردني في السنة الماضية مسجلة ارتفاعا نسبته %59. وشيء آخر جدير بالملاحظة هو أن أسعار الأراضي قد ارتفعت بصورة كبيرة خلال السنتين الماضيتين، حيث وصل سعر الأراضي في بعض المناطق إلى ما يقارب 150 ألف دينار أردني لكل 500 متر مربع خلال هذه الفترة. حقيقة أخرى تفرض نفسها وهي عدد الشقق التي تم بيعها في عام 2004 والذي كان 17.586، ومعظمها كان في العاصمة عمان بنسبة مئوية مقدارها %84 وقيمة تساوي 14.846 من أصل 17.586 وهو إجمالي الشقق المباعة. علاوة على ذلك، فإذا نظرنا إلى الأراضي التي تم بيعها في عام 2004 نجد أن العاصمة قد حصلت على نصيب الأسد بنسبة مئوية مقدارها %61 وقيمة تساوي 32.989 من أصل 53.661 وهو إجمالي عقود الأراضي المسجلة. وكموشر على الاهتمام الأجنبي بشراء العقارات في الأردن نجد أن ما قيمته 33.992.303 دينار أردني من الممتلكات قد تم بيعها في عام 2003 بالمقارنة مع ما قيمته 2,662,403 دينار أردني في عام 2004 من الأراضي التي تبلغ مساحتها 3.308.000 و5.046.000 متر مربع على التوالي، مسجلة معدل نمو مقداره %213 خلال هذه الفترة.

وبالنسبة لتوزيع الجنسيات المختلفة التي تتعامل مع هذا القطاع، فيمكن توضيح هذا في الشكل رقم (2) إلى جانب الجدول رقم (7). وهذه النسبة العراقية المرتفعة يمكن أن تعزى ببساطة إلى الغزو الأمريكي للعراق في عام 2003 الذي أدى إلى انتقال عدد كبير من العراقيين إلى الأردن يقدر رسميا بخمسمائة ألف شخص. وقام هؤلاء المشترون بشراء ما تقارب قيمته من 13.197.910 دينار أردني من الممتلكات في عام 2003، وارتفعت القيمة إلى 41.194.062 دينار أردني في عام 2004 مسجلة معدل نمو مرتفع بنسبة %312.

جدول رقم (7) توزيعات غير الأردنيين المتعاملين في العقارات

الجنسية	العدد	النسبة
عراقي	520	%56.7
سوري	128	%14.0
لبناني	89	%9.7
مصري	74	%8.1
أجنبي	79	%8.6
إجمالي	16	%1.7
غير مصرح	11	%1.2

المصدر : دائرة الإحصاءات العامة



وبالنسبة للمشتريين الذين اتجهوا نحو شراء الفلل في المناطق المرغوبة جداً، مثل عبدون ودير غبار، فإنهم يتجهون الآن نحو المناطق التي تقع على أطراف المدينة. وازداد النشاط على طريق مطار الملكة علياء الدولي الرئيسي وحوله والذي أصبح الآن موقعا لعدد من المنشآت السكنية ذات المستوى الراقي، مثل مخطط الأندلسية الذي يتضمن 800 فيلا على الطريق إلى مادبا. واستمر نشاط الإنشاءات في النصف الأول من عام 2005، بسبب التحسن في استثمارات القطاع الخاص والطلبات الخارجية.

ويعزى سبب التحسن في أداء قطاع الإنشاءات إلى الانتعاش في الربع الثاني من السنة مقارنة بالبداية البطيئة نوعا ما في الربع السنوي السابق، حيث استمر الارتفاع في عدد تراخيص الإنشاء وإنتاج الإسمنت والمناطق الإنشائية في الربع الثاني. وارتفعت تراخيص الإنشاءات الجديدة بنسبة 28.6% في الأشهر الستة الأولى من عام 2005، بسبب الربع السنوي الثاني القوي حيث قفزت التراخيص إلى 46.9% بالقياس إلى نفس الفترة من السنة الماضية لتصل إلى 6.244 مليون م2. إضافة إلى ذلك، تراجع عدد تراخيص الإنشاءات بنسبة 5.5% في النصف الأول من عام 2005 بالقياس إلى نفس الفترة من السنة الماضية بإجمالي بلغ 13.178 ترخيصا، ولكن مع تحسن نسبته 3% من كل ربع سنة إلى الربع الذي يليه. بالإضافة إلى ما سبق، سجل إنتاج الإسمنت نموا بنسبة 6.6% في الربع الثاني بالقياس إلى نفس الفترة من العام الماضي ووصلت إلى 1.98 مليون طن.

وتركز نشاط الإنشاءات بشكل أساسي في العاصمة عمان، والتي سجلت ما نسبته 37% من إجمالي تراخيص الإنشاءات و65.3% من المناطق الإنشائية. وشكل إنشاء المباني السكنية السواد الأعظم من نشاط الإنشاء، حيث سجلت ما نسبته 90% من التراخيص و73.5% من المناطق الإنشائية.

وتراجع مؤشر سعر الجملة لمواد البناء بنسبة 5.7% وارتفع مؤشر سعر الجملة للمعدات وأدوات الإنتاج الصناعي بنسبة 3.8% خلال النصف الأول، مقابل ارتفاع نسبته 5.1% و2.8% على التوالي للنصف الأول من عام 2004. وانعكست الأجواء المواتية في هذا القطاع بارتفاع نسبته 55.3% في الشركات الجديدة. وتم تأسيس ما مجموعه 73 شركة ذات علاقة بالإنشاءات في الفترة المذكورة مقارنة بسبعة وأربعين شركة في النصف الأول من عام 2004، حيث قفز إجمالي رأس مال الشركات الجديدة بنسبة 19% ليلبلغ 3.1 مليون دينار أردني من سنة إلى سنة. وبصورة تعكس نشاط قطاع الإنشاءات وبما يتناسب مع سياسة الحكومة في التوسع الائتماني، فقد ارتفعت الائتمانات المصرفية المقدمة لقطاع الإنشاءات خلال النصف الأول من عام 2005 إلى ما نسبته 143.3% لتبلغ 115 مليون دينار أردني بسبب القفزة الهائلة التي بلغت 225% في الربع الثاني من السنة بالقياس إلى نفس الفترة من السنة الماضية.

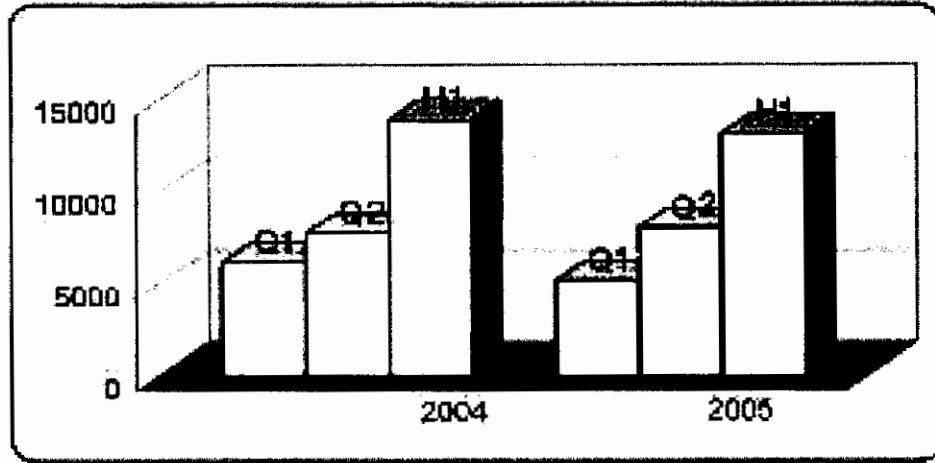
ويتمشى الركود النسبي في نشاط قطاع الإنشاءات في الفترة المذكورة مع التباطؤ في الانتعاش الأولى المرتبطة بإعادة فتح الأسواق العراقية. ولكن، تضافرت عدة عوامل لتعطي صورة ايجابية لهذا القطاع في المستقبل القريب. فقد تم البدء بعدد كبير من المشاريع العقارية الكبيرة، وأكبرها مشروع القرية الملكية برأس مال يبلغ 1.0 مليار دولار أمريكي ومشروع تطوير سرايا العقبة برأس مال يبلغ 620 مليون دولار أمريكي ومشروع العبدلي للاستثمار والتطوير برأس مال يبلغ 340 مليون دولار أمريكي. ويتضمن المشروع إنشاء فنادق ومحلات تجارية ومباني سكنية ومرافق بيع بالتجزئة ومرافق تسليية. وستستغرق هذه المشاريع ذات النطاق الواسع وقتا طويلا لانجازها وستبقي قطاع الإنشاءات نشطا لعدة سنوات قادمة.

جدول رقم (8) الإنشاء في الأردن في 2004 مقارنة بسنة 2005

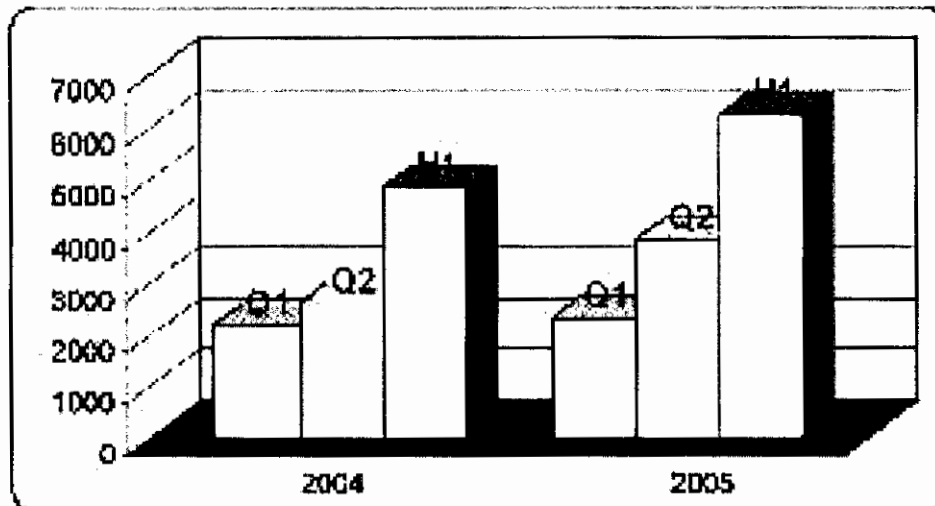
الإنشاء في الأردن								
التغير		2004			2004			مليون دينار
H 1/H 1	Q 2/Q 2	H 1	Q 2	Q 1	H 1	Q 2	Q 1	
%5.5-	%3.0	13178	8024	5154	13941	7790	6151	تراخيص الإنشاء بالأعداد
%28.7	%46.9	6244	3873	2371	4853	2636	2218	تراخيص إنشاء جديدة بالمتر المربع
%4.0	%6.2	1980	1213	767	1904	1142	762	إنتاج الإسمنت (آلاف الأطنان)
%144.7	%221.7	115	74	41	47	23	24	التسهيلات الائتمانية البنكية للإنشاءات
%55.3	%81.8	73	40	33	47	22	25	عدد الشركات الجديدة المسجلة
%19.2	%16.7	3.1	1.4	1.7	2.6	1.2	1.4	رأسمال الشركات الجديدة المسجلة
%5.7-	%7.7-	%0.2-	%0.8-	%0.3	%5.5	%6.9	%4.0	مواد البناء
%3.9	%1.2	%6.5	%5.1	%7.8	%2.6	%3.9	%1.3	المعدات والأدوات الصناعية للإنشاءات

مصدر : مديرية الأراضي و المساحة

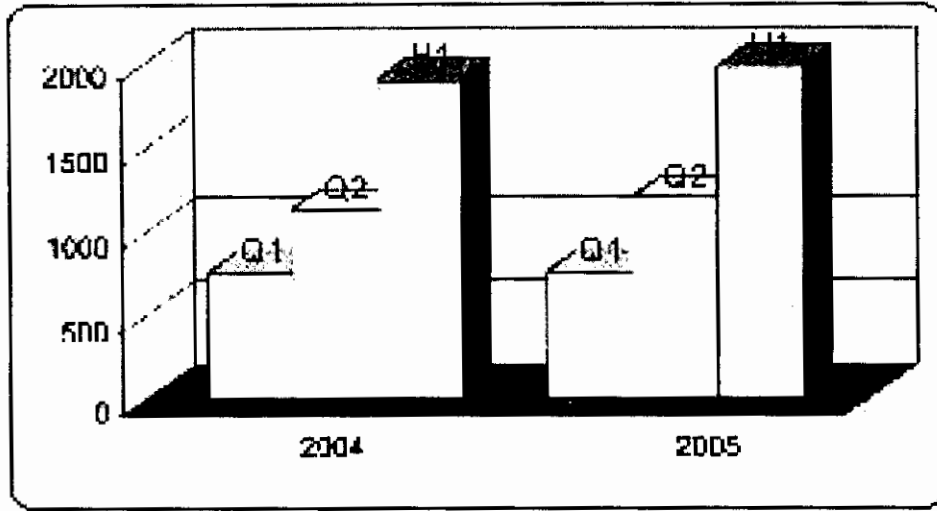
الشكل (3) تراخيص الإنشاء



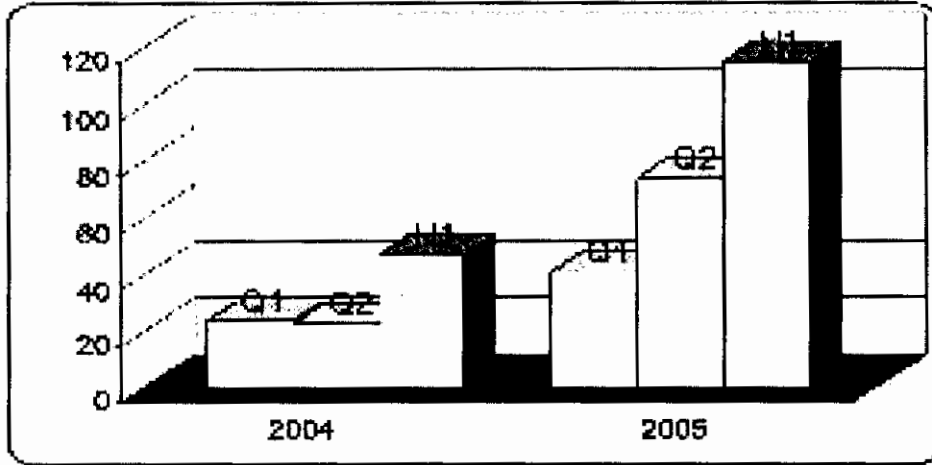
الشكل (4) تراخيص الإنشاء الجديدة بالمتر المربع



الشكل (5) إنتاج الاسمنت



الشكل (6) تسهيلات الائتمان المصرفية



واستمر نجاح قطاع الإنشاءات في ظل ظروف اقتصادية غير متوقعة. وعمل النجاح المستمر على جذب الاستثمارات المحلية والدولية، مما أدى إلى ضخ الاقتصاد بالأموال بشكل كبير. ولا بد أن نشير هنا إلى ارتفاع تكاليف مواد البناء، حيث أن طن الاسمنت الذي كان يكلف 50 دينار أردني في عام 2002 أصبح يكلف الآن 62 دينار أردني. أما بالنسبة للفولاذ، فقد ارتفع سعره من 250 دينار أردني للطن في عام 2001 إلى 435 دينار أردني في عام 2005. من غير أن ننسى أن أسعار النفط في ارتفاع مستمر مع توقعات الحكومة بارتفاع النفط بنسبة 15% سنويا خلال السنوات الخمس القادمة. وحيث أنه من غير المتوقع انخفاض أسعار الوقود أو حركة البناء الهائلة في العالم، فإنه من الظاهر أن الأسعار المرتفعة لمواد البناء ستبقى على هذا النحو.

ومع العلم بأن العوامل التي قادت إلى ارتفاع هذا القطاع في عام 2004 ما تزال مستمرة، فليس هناك أدنى شك في أن القطاع سيمضي قدما بنفس الخطى في عام 2005. وتبدو التطلعات على المدى الطويل ممتازة. وستضمن المشاريع الرئيسية وجود نشاط للعقد القادم على الأقل، ولا يدخر الأردن جهدا في محاول رفع مستواه مع المستثمرين الإقليميين والدوليين. ومجىء أسماء كبيرة مثل بيت التمويل الخليجي في البحرين، الذي أعلن عن تطوير مباني سكنية ومحلات تجارية ومكاتب وفنادق في عمان بمبلغ مليار دولار أمريكي، ومجموعة السلطان من الكويت. وكل هذا ما هو إلا بداية توجه جديد حيث يتطلع الكثير من المستثمرين الخليجيين نحو فرص جديدة.

وشهد قطاع العقارات المحلي سنة جيدة حيث درس كلا المشتريين المحليين والدوليين السوق وقرروا أن الوقت قد حان للاستثمار. والأرقام مثيرة للإعجاب، وخاصة في عمان، حيث ارتفعت أسعار الممتلكات السكنية بنسبة 44% في عام 2004.

وتقدر مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري التي تديرها الحكومة قيمة الاستثمارات في الممتلكات السكنية في الأردن بمبلغ 1,5 مليار دينار أردني (2,1 مليار دولار أمريكي)، وارتفعت إيرادات الحكومة من مبيعات الممتلكات من 25,1 مليون دينار أردني (35,7 مليون دولار أمريكي) في عام 2002 إلى 45,9 مليون دينار أردني (56 مليون دولار أمريكي) في عام 2004، في حين ارتفعت رسوم تسجيل الأراضي من 44.5 مليون (63,3 مليون دولار أمريكي) إلى 77,8 مليون (110,3 مليون دولار أمريكي) خلال نفس الفترة.

واشتري العديد من المواطنين العرب مثل العراقيين والسوريين واللبنانيين ممتلكات في عمان خلال العشرين شهرا الماضية ريثم يستقر الوضع الأمني في بلادهم وخاصة في العراق. وساهم السكان المؤقتون الآخرون أيضا في زيادة الطلب على ممتلكات الإيجار.

وبالإضافة إلى ازدياد الأعمال بسبب المواطنين العراقيين المهجرين، فقد برز الأردن كمفد رئيسي للشركات الأجنبية ووكالات الأمم المتحدة والوكالات غير الحكومية العاملة في العراق، والتي زادت من الطلب على ممتلكات الإيجار. وقد شجعت الطفرة الجهات المطورة المحلية والدولية على بناء المباني السكنية ومباني المكاتب.

وبالأخذ بعين الاعتبار معدل النمو السكاني الهائل في الأردن بنسبة 2.9% سنويا، فلا بد لذلك أن يؤدي إلى طلب مستمر في قطاع الإسكان - إلى جانب المدارس والمستشفيات الجديدة. وحتى فترة قريبة، فإن معظم الجهات المطورة كانت تركز على ضواحي الطبقة الوسطى في عمان الغربية، ولكنهم بدؤوا الآن يتطلعون إلى الفرص المتاحة في عدد من المراكز الإقليمية الأخرى. وبدأت تشيئة مدينة مادبا علامات نمو بعد الإعلان عن خطط إنشاء كلية عسكرية ومعاهد التعليم المتوسط وفندق جديد بالقرب من جبل نبو. وقد ارتفعت أسعار الأراضي في مادبا بالفعل من 3 دنانير أردنية (4,25 دولار أمريكي) إلى 15 دينار أردني (21,3 دولار أمريكي) للمتر المربع خلال السنة الماضية ومن المتوقع أن تستمر في الارتفاع.

وتسير أسعار الشقق أيضا في نفس الاتجاه، فقد ارتفعت أسعار الشقق السوبر ديوكس. حيث كان سعر البيع للمتر المربع يتراوح ما بين 190 - 260 دينار أردني حتى بداية عام 2004، ويتراوح حاليا ما بين 252 - 560 دينار أردني للمتر المربع. ويتوقع الخبراء في هذا المجال استمرار الارتفاع في الأسعار بسبب الطلب الكبير من كلا الأردنيين والأجانب.

وبأخذ الشكوك حول هجوم أمريكي محتمل على سورية والوضع الأمني في لبنان بالحسبان، تبقى التنبؤات بالوضع الحالي أمرا صعبا. وإذا لم يتطور الجدل الحالي حول نشوب حرب جديدة إلى حدث فعلي، فإن المسؤولين يتوقعون استمرار الطفرة الحالية في قطاع الإسكان.

وأخيرا وليس آخرا، فقد استفاد قطاع الإنشاءات والعقارات في الأردن، وعلى نحو كبير، من الأحداث الأخيرة. ويشهد قطاع الإسكان حالة انتعاش حاليا بسبب المغتربين العرب، الذين لم يعد مرحبا بهم في الغرب، والذين يأملون ببناء بيوت دائمة وتأسيس أعمالهم في الأردن.

3-9-6 التحليل الرباعي

لقد توسع الاقتصاد الأردني بلا شك في النصف الأول من عام 2005 بارتفاع ونيرة أدائه الذي بدأ في أواسط العام 2003. فبينما معدلات النمو قد تكون تراجعت قليلاً عن الأداء المتميز الذي سجلته في عام 2004 إلا أنه يجب علينا أن نبقى في أذهاننا أننا إذا استبعدنا آثار الحرب على العراق في السنة الأولى عام 2003، والتي كانت ذات أثر على معدلات النمو في 2004 فإن أداء عام 2005 جاء لصالح نفس اتجاه التوسع الاقتصادي المواتي والصحي الذي تم الحديث عنه مؤخراً.

يعد التحليل الرباعي (القوة والضعف والفرص والتهديدات) أسلوبا استراتيجيا قيما يساعد الإدارة العليا بكل تأكيد في تحليل وتطوير وتقييم استراتيجيات الأعمال السليمة. ويتناول هذا الأسلوب تقييم نقاط الضعف والقوة الداخلية للمؤسسة (العوامل المسيطر عليها) وكذلك الفرص والتهديدات الخارجية (العوامل الخارجة عن السيطرة).

يضاف إلى ذلك أن التحليل الرباعي يهدف إلى تحديد الطرق التي يمكن بها لشركة إنشاءات جديدة أن تستفيد من نقاط قوتها للبناء على الفرص الواعدة المتاحة ضمن البيئة الخارجية، وأن تعرف كيف تتجنب أو على الأقل تقلل آثار نقاط الضعف وأثار التهديدات المحتملة والحالية على أدائها.

ومن هنا إذا كان علينا أن نضع الاقتصاد الأردني في منظور معين من حيث التحليل الرباعي ضمن سياق العوامل الجيوسياسية المتغيرة بشكل سريع فإن علينا أن نذكر النقاط الرئيسية التالية:

جدول التحليل الرباعي

نقاط القوة	الفرص
1. خبره الواسع للأشخاص القائمين على المشروع ومعرفتهم بقطاع العقارات والإنشاءات في الأردن.	1. المستوى العالي لنوعيه الحياة.
2. معرفه الذوق والطلب المحلي والدولي.	2. البيئة السياسية المستقرة.
3. الاعتماد على التمويل الداخلي باعتبارها شركة مساهمه عامه.	3. مناخ استثماري جذاب.
4. يتطلع المشروع إلى تحسين قطاع الإنشاءات والعقارات والقطاعات الأخرى المساندة (مثل النقل تصنيع الأثاث).	4. اقتصاد قائم على السوق الحرة.
5. توفر المواد الخام كالإسمنت والحديد.	5. مناطق حرة ومناطق صناعية.
6. قوى عامله ماهرة وبنية تحتية متطورة نسبياً.	6. موارد بشرية مؤهلة ومنافسة.
7. إطار استثماري مفتوح ومتحرر تقريباً.	7. بنية تحتية واتصالات عاليه المستوى.
8. استمرار تحرير التجارة وإصلاحات التعرفة الجمركية.	8. مجموعه من الحوافز والإعفاءات لتشجيع الاستثمار.
9. الوساطة المالية القوية والمتطورة جيداً.	9. الطلب العالي على هذه المشاريع في الأردن من الأردنيين وغيرهم.
10. يعتبر قطاع الإنشاء في الأردن واحداً من أهم القطاعات في تشكيل الدور الإقتصادي ومساهمته في الناتج الإجمالي المحلي.	10. السكان في الأردن يتزايدون حالياً بمعدل 2.8% في السنه وهو واحد من أعلى معدلات النمو السكاني في العالم، وهذه الحقيقه ستكفل استمرار الطلب على العقارات السكنية.
11. يعتبر الأردن سوق حرة.	11. يقوم الأردن بعمل جيد من حيث زيادة حصته من المستثمرين الإقليميين والدوليين.
12. الطلب العالي للغاية على المباني السكنية.	12. التحول الذي تشهده مصالح الاستثمار العربية في العودة إلى المنطقه بشكل عام مع حصول الأردن على حصة متمامية من هذه الاستثمارات داخل المنطقه.
13. إن هذا القطاع مسؤول عن تحسين ميزان التجاره والاستثمارات والتوظيف في البلاد.	
14. لا يتطلب قطاع الإنشاء تقنيات متطورة.	
نقاط الضعف	التحديات
1. أسعار المواد الأولية تتزايد سنوياً.	1. سهولة دخول منافسين الى السوق المحلية.
2. أسعار الأراضي ترتفع بشكل ملفت وخاصة في عمان.	2. الظروف الإقليمية غير المستقرة بما فيها الوضع السياسي.
3. مصاريف تسويق وعمولات عالية.	
	ينبغي تجنبها وتغييرها
	ينبغي تجنبها وتغييرها

6-9-4 الفرضيات التي بنيت عليها خطط الشركة المستقبلية

تم إعداد البيانات المالية المتوقعة بناء على الافتراضات التالية:

1. ستبدأ الشركة برأسمال مصرح به ومدفوع يبلغ (5,000,000) دينار وعلاوة إصدار تبلغ (289,750) دينار.
2. تتألف الأصول الثابتة من النقد و النقد المكافئ وأثاث المكاتب والتي يقدر إجمالي تكلفتها بمبلغ 5,289,750 دينار أردني. ويتم حساب مصاريف الاستهلاك على أساس معدلات الاستهلاك المستخدمة في الأردن. وتقدر مصاريف الاستهلاك السنوي الإجمالي للأصول الثابتة بمبلغ 4,200 دينار أردني.
3. تأتي إيرادات الشركة من النشاطات التشغيلية المتمثلة في إنشاء وبيع العقارات بمختلف أنواعها. أما المصادر الأخرى للإيرادات المتحققة فتأتي من النشاطات الاستثمارية مثل تداول الأسهم في السوق المحلية. وقد تم حساب الإيرادات في العام الأول وفق للافتراضات التالية: في كل سنة من سنوات العمل ستقوم شركة الإنشاءات ببناء بعض المشاريع التي تبلغ مساحتها الإجمالية 15.000 متر مربع بتكلفة مقدرة بمبلغ 6,000,000 دينار أردني. وقد حدد هامش الربح من كل مشروع بنسبة 30% من السنة الأولى للعمل ويستمر نفس هذا الهامش حتى السنة الخامسة من العمل.
4. ستقوم الشركة بتأجيل ما قيمته 20% من رأس المال كذم للموردين، بالإضافة إلى تأجيل دفعات شراء الممتلكات والمعدات والاستثمار في المحفظة بالكامل.
5. تقدر المصاريف الإدارية و العمومية الإجمالية خلال السنة الأولى من العمل بمبلغ 127,712 دينار أردني و تتزايد سنوياً بنسبة 10% لتبلغ 186,983 دينار أردني خلال السنة الخامسة من العمل.
6. يتم تجنب نسبة معقولة من التكاليف المتغيرة كاحتياجات طوارئ لتغطية أي تكاليف غير متوقعة. ويتم تغطية هذه التكاليف في بند المصاريف الإدارية وفي قائمة الدخل.
7. ويقدر صافي النقد الداخل خلال السنة الأولى من التشغيل بمبلغ 7,919,363 دينار أردني و يتزايد ليبلغ 21,927,514 دينار أردني خلال السنة الخامسة من العمل.

هذا ولأغراض حساب الإيرادات والمبيعات كان من الأفضل حساب التكلفة و هامش الربح بالاعتماد على المتر المربع لعدة أسباب، ولغاية أكثر أهمية هي توخي المعقولية في تحديد تكاليف المشروع المقدر.

1. إجمالي الأصول:

تتألف الأصول الثابتة من التالية:

1. النقد و النقد المكافئ
2. أثاث المكاتب

يقدر إجمالي تكلفة مجموع الأصول بمبلغ 5,289,750 دينار أردني.

2. مصروفات الاستهلاك:

تم حساب مصاريف الاستهلاك على أساس معدلات الاستهلاك المستخدمة في الأردن. وتقدر مصاريف الاستهلاك السنوي الإجمالي للأصول الثابتة بمبلغ 4,200 دينار أردني.

3. الموظفون والأيدي العاملة اللازمة:

مدير عام	نائب مدير
مدير مالية وإدارة	مدير القسم الهندسي
قسم محاسبة	سكرتير ووظائف مساندة
	مراسل

4. المصاريف الإدارية و العمومية:

تقدر المصاريف الإدارية و العمومية الإجمالية خلال السنة الأولى من العمل بمبلغ 127,712 دينار أردني و تتزايد سنوياً بنسبة 10% لتبلغ 186,983 دينار أردني خلال السنة الخامسة من العمل. وتتألف المصاريف الإدارية و العمومية من البنود التالية:

مكافآت مجلس الإدارة - مخصص	الرواتب للأدبي العاملة اللازمة
استهلاك الأثاث	الإيجار
الإعلان والنشر	الإشتراكات
الهاتف والفاكس والإنترنت	الضيافة
الصيانة	الكهرباء والماء
الأتعاب القانونية	تكاليف تنقل المراسل
الأتعاب الاستشارية	رسوم تدقيق الحسابات
	تكاليف أخرى

5. تكاليف أخرى:

يتم تجنب نسبة معقولة من التكاليف المتغيرة كاحتياطات طوارئ لتغطية أي تكاليف غير متوقعة. ويتم تغطية هذه التكاليف في بند المصاريف الإدارية وفي قائمة الدخل.

6. قائمة الدخل:

يعتبر قائمة الدخل أهم تقرير مالي لأنه يظهر ما إذا كانت الأعمال قد حققت أهداف ربحيتها من النشاطات التشغيلية أم لا. ولدى تلخيص الإيرادات المتحققة و المصاريف من قبل شركة ميثاق للاستثمارات العقارية على مدى فترة 5 سنوات، و قد تم أخذ العديد من العوامل بعين الاعتبار للتحقق من ربحية المشروع. إذ تقدر الإيرادات خلال العام الأول للعمليات من مبيعات العقارات بمختلف أنواعها بمبلغ 7,800,000 دينار أردني، لتصل إلى 21,620,257 دينار أردني خلال السنة الخامسة من العمل. وتأتي هذه الإيرادات من النشاطات التشغيلية المتمثلة في إنشاء وبيع الشقق السكنية. أما المصادر الأخرى للإيرادات المتحققة فتأتي من النشاطات الاستثمارية مثل تداول الأسهم في السوق المحلية.

وقد تم حساب الإيرادات في العام الأول وفق للافتراضات التالية:

في كل سنة من سنوات العمل ستقوم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ببناء بعض المشاريع التي تبلغ مساحتها الإجمالية 15.000 متر مربع بتكلفة مقدرة بمبلغ 6,000,000 دينار أردني. وقد حدد هامش الربح من كل مشروع بنسبة 30% من السنة الأولى للعمل ويستمر نفس هذا الهامش حتى السنة الخامسة من العمل.

إن المعادلات التي استخدمت في هذه الافتراضات هي كالتالي:

إيرادات من السنة الأولى إلى السنة العاشرة = التكلفة × 1.30

تكلفة البيع (لكل سنة) = رأس المال المستثمر بعد الرسملة × 1.20

ضريبة الدخل على المبيعات = (تكلفة المشروع / تكلفة المتر المربع) × 2.50

7. الموازنة العمومية:

إن الغرض من الموازنة العمومية هو إظهار الموقف المالي للأعمال و النشاطات عند تاريخ محدد. وتعكس الموازنة العمومية صورة صحيحة من حجم الموجودات بالمقابل حجم التزاماتها و ما يترتب عليها من حقوق مساهمين. وتتكون الالتزامات من المطلوبات على الشركة و حقوق المساهمين في الشركة. أن شركة ميثاق للاستثمارات العقارية لديها عدة فئات من الأصول التي تبلغ قيمتها الإجمالية 8,281,163 دينار أردني في سنة 2006. وتعادل هذا الأصول إجمالي المطلوبات البالغة 1,403,758 دينار أردني زائد الرصيد الختامي لحقوق المساهمين البالغ 6,877,405 دينار أردني.

8. التدفقات النقدية المتوقعة:

يكون كشف التدفقات النقدية موجهاً نحو غايات السيولة الخاصة بالشركة. ويظهر هذا الكشف المبالغ النقدية الناتجة عن النشاطات التشغيلية وكذلك عن النشاطات الاستثمارية التي ستتم أثناء الفترة المحاسبية. ويقدر صافي النقد الداخل خلال السنة الأولى بمبلغ 7,919,363 دينار أردني و يتزايد ليبلغ 21,927,514 دينار أردني خلال السنة الخامسة من العمل.

أ- تقييم تطور عمل الشركة المستقبلي للسنوات الخمس القادمة، بما فيه تقييم لاي توسعات كبيرة او انماط اخرى من المشاريع.

الميزانية العمومية المتوقعة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية كما في 31/12 لسنة (دينار أردني)

	2006	2007	2008	2009	2010
الأصول					
<u>الأصول متداولة</u>					
النقد ومكافاته	7,919,363	9,914,672	12,904,751	16,813,786	21,927,514
<u>الأصول غير المتداولة</u>					
* استثمارات الأسهم المحتفظ بها للتداول	300,000	379,500	480,068	607,285	768,216
التغيير في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم المحتفظ بها للتداول	45,000	56,925	72,010	91,093	115,232
الأموال والإتشاءات والمعدات	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000
ناقص: الاستهلاك المتراكم	(4,200)	(8,400)	(12,600)	(16,800)	(21,000)
صافي الأصول غير المتداولة	361,800	449,025	560,478	702,578	883,448
إجمالي الأصول	8,281,163	10,363,697	13,465,229	17,516,364	22,810,963
المطلوبات					
<u>المطلوبات المتداولة</u>					
** الذمم الدائنة	1,321,000	1,318,623	1,698,530	2,194,296	2,841,666
<u>المطلوبات المتداولة أخرى</u>					
مكافآت مجلس الإدارة	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
مخصص البحث العلمي	16,704	21,677	28,187	36,712	47,876
مخصص رسوم الجامعات	16,704	21,677	28,187	36,712	47,876
مخصص التعليم والتدريب المهني	14,350	18,725	24,455	31,957	41,781
إجمالي المطلوبات	1,403,758	1,415,702	1,814,359	2,334,677	3,014,199
<u>حقوق المساهمين</u>					
رأس المال	5,000,000	6,420,614	8,274,437	10,695,442	13,859,139
علاوة إصدار	289,750	289,750	289,750	289,750	289,750
احتياطي قانوني	167,041	383,808	665,679	1,032,798	1,511,559
أرباح متراكمة	1,420,614	1,853,824	2,421,004	3,163,697	4,136,316
إجمالي حقوق المساهمين	6,877,405	8,947,996	11,650,870	15,181,687	19,796,764
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	8,281,163	10,363,697	13,465,229	17,516,364	22,810,963

* تم افتراض انه سيتم الاستثمار في محفظة مالية بقيمة (300,000) ثلاثمائة الف دينار اردني في السنة الاولى من العمل وسترداد بنسبة 10% سنويا من القيمة العادلة (والتي تمثل التكلفة+التغير في القيمة العادلة للاستثمار).

** تم افتراض انه سيتم تأجيل دفعات للموردين كذمم دائنة في كل عام وكما يلي:-

- 1- الاستثمار في المحفظة سيتم تأجيله بالكامل.
- 2- شراء الممتلكات والالات والمعدات سيتم تأجيله بالكامل.
- 3- موردين اخرين وموردي المشاريع سيتم تأجيلهم بنسبة 20% من راس المال.

قائمة الدخل المتوقعة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية كما في 31/12 لسنة (دينار أردني)

	2006	2007	2008	2009	2010
مبيعات المشاريع	7,800,000	10,016,158	12,908,122	16,684,889	21,620,257
تكلفة المشاريع	(6,000,000)	(7,704,737)	(9,929,325)	(12,834,530)	(16,630,967)
إجمالي الربح	1,800,000	2,311,421	2,978,797	3,850,359	4,989,290
<u>المصاريف</u>					
المصاريف الإدارية و العمومية	(127,712)	(140,483)	(154,532)	(169,985)	(186,983)
ضريبة الدخل على المشاريع	(46,875)	(60,193)	(77,573)	(100,270)	(129,929)
التغيير في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم المحتفظ بها للتداول	45,000	56,925	72,010	91,093	115,232
صافي الربح قبل الخصم	1,670,413	2,167,670	2,818,703	3,671,197	4,787,610
<u>الخصم من الأرباح</u>					
احتياطي قانوني	(167,041)	(216,767)	(281,870)	(367,120)	(478,761)
مكافآت مجلس الإدارة	(35,000)	(35,000)	(35,000)	(35,000)	(35,000)
مخصص البحث لعلمي	(16,704)	(21,677)	(28,187)	(36,712)	(47,876)
مخصص رسوم الجامعات	(16,704)	(21,677)	(28,187)	(36,712)	(47,876)
مخصص التعليم والتدريب المهني	(14,350)	(18,725)	(24,455)	(31,957)	(41,781)
إجمالي الخصومات	(249,799)	(313,846)	(397,699)	(507,500)	(651,294)
صافي الربح	1,420,614	1,853,824	2,421,004	3,163,697	4,136,316
الربح المتراكم قبل الرملة	1,420,614	3,274,437	4,274,828	5,584,701	7,300,013
الربح المتراكم المرسل	0	(1,420,614)	(1,853,824)	(2,421,004)	(3,163,697)
الربح المتراكم	1,420,614	1,853,824	2,421,004	3,163,697	4,136,316

ب- حجم المبيعات المتوقعة في السوق المحلي والسوق الخارجي.

	2006	2007	2008	2009	2010
مبيعات المشاريع المحلية	7.800.000	10.016.158	12.908.122	16.684.889	21.620.257
الخارجية	-	-	-	-	-

ت- النشاط الموسمي.

ان نشاط الشركة التجاري هو نشاط مستمر وعلى مدار العام وذلك لتطبيق غايات الشركة في مجال الاستثمار العقاري من خلال اقامة وإنشاء المشاريع بانواعها الا في ايام الشتاء التي بطبيعتها تمنع مستخدمي الشركة من قيامهم بالاعمال الانشائية.

ث- التدفق النقدي لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية للسنوات الخمس القادمة (دينار أردني).

	2006	2007	2008	2009	2010
التدفق من النشاطات التشغيلية					
صافي الأرباح قبل الخصم	1,670,413	2,167,670	2,818,703	3,671,197	4,787,610
التعديل لما يلي:					
الاستهلاك	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200
التغيير في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم المحتفظ بها للتداول	(45,000)	(11,925)	(15,085)	(19,083)	(24,140)
الربح المتراكم المرسل	0	(1,420,614)	(1,853,824)	(2,421,004)	(3,163,697)
التغير في أصول ومطلوبات التشغيل					
الذمم الدائنة	1,321,000	(2,377)	379,907	495,766	647,369
مكافآت مجلس الإدارة	0	(35,000)	(35,000)	(35,000)	(35,000)
مخصص البحث العلمي	0	(16,704)	(21,677)	(28,187)	(36,712)
مخصص رسوم الجامعات	0	(16,704)	(21,677)	(28,187)	(36,712)
مخصص التعليم والتدريب المهني	0	(14,350)	(18,725)	(24,455)	(31,957)
التدفقات النقدية من النشاطات الاستثمارية					
الاستثمارات في الأسهم المحتفظ بها للتداول	(300,000)	(79,500)	(100,568)	(127,218)	(160,931)
شراء الأملاك والإشاعات والمعدات	(21,000)	0	0	0	0
التدفقات النقدية من النشاطات المالية					
رأس المال	5,000,000	1,420,614	1,853,824	2,421,004	3,163,697
علاوة إصدار	289,750	0	0	0	0
صافي الزيادة في النقد و النقد المكافئ	7,919,363	1,995,309	2,990,079	3,909,034	5,113,729
النقد و النقد المكافئ- في بداية السنة	0	7,919,363	9,914,672	12,904,751	16,813,786
النقد و النقد المكافئ - في نهاية السنة	7,919,363	9,914,672	12,904,751	16,813,786	21,927,514

ج- فترة استرداد رأس المال محسوبة منذ البدء بالإنتاج.
فترة استرداد رأس المال هي ثلاث سنوات.

9.6

ح- معدل العائد الداخلي.

معدل العائد الداخلي هو معدل الفائدة التي تكون عندها القيمة الحالية للتدفقات النقدية الواردة المتوقعة من المشروع تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية الصادرة المتوقعة من المشروع. ويسمى معدل العائد الداخلي في بعض الأحيان معدل العائد المعدل زمنياً. ويقدر معدل العائد الداخلي لمدة خمس سنوات لهذا المشروع بنسبة 38.49% وهي نسبة مجزية جداً.

6-10 الضريبة على الدخل

- يتم تطبيق الضريبة المقطوعة على الدخل من المستثمرين لقطاع الإسكان وذلك على أساس المتر المربع في المناطق الجغرافية وعلى النحو التالي:

المحافظات عدا العاصمة	2,000 دينار لكل متر
عمان الشرقية	2,200 دينار لكل متر
عمان الغربية	2,400 دينار لكل متر

يضاف الى ذلك 10% ضريبة خدمات اجتماعية.

- في حالة وجود مصدر دخل اخر او اكثر بالإضافة للدخل من الاسكان يتم محاسبة المكلف وذلك بتحويل الضريبة المفروضة وفقا لاحكام البند (اولا) الى دخل خاضع للضريبة حسب النسب المعمول بها وفقا لاحكام قانون ضريبة الدخل وإضافته الى مصدر/ مصادر الدخل الأخرى واحتساب الضريبة على مجموع الدخول الخاضعة للضريبة وفق النسب المعمول بها قانونا.

6-11 تطوير أعمال الشركة منذ التأسيس

تم شراء ثلاث قطع أراضى وسجلت لدى دائرة اراضي عمان باسم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة حيث بلغت قيمة هذه الأراضي 2,751,046 دينار أردني، وتفاصيلها كالاتي:

الرقم القطعة	المساحة
118	55 قطعة
119	55 قطعة
121	55 قطعة
2,751,046	

6-12 بيان اي قضايا محكوم بها لصالح الشركة او عليها او ما زالت منظورة لدى القضاء.

لا يوجد اي قضايا محكوم بها لصالح الشركة او عليها كون الشركة حديثة التأسيس.

6-13 بيان المشاريع المستقبلية للشركة.

بالنسبة للأراضي، تنوي الشركة البدء بالتجهيز من أجل الحصول على تراخيص لإقامة فلل سكنية على قطع الأراضي رقم 121, 119, 118. حوض 55 من أراضي عمان حيث تنوي الشركة بناء ما يقارب 16 ألف متر مربع (ما يقارب 30 وحدة سكنية) ضمن مواصفات عالية الجودة وضمن مجمع فللي واحد، و من المتوقع أن تصل كلفة البناء إلى 5 مليون دينار ، علما بأن تكلفة الأرض بعد تسجيلها ستصل إلى ما يقارب 3 مليون دينار ، حيث تنوي الشركة تمويل تكلفة المشروع عن طريق رأس المال بالإضافة إلى جدولة باقي الالتزامات من خلال:

- تأجيل دفعات الموردين.

- الاستفادة من الدفعات المقدمة من المشترين من خلال الحجز المسبق.

كما تهدف الشركة البدء في الحصول على بعض قطع من الأراضي من أجل تطويرها و توفير البنية التحتية لهذه الأراضي و فرزها و بيعها من ثم إعادة بيعها، كما وتهدف الشركة البدء في الحصول على بعض قطع الأراضي التجارية لإقامة المجمعات التجارية عليها.

6-14 بيان فيما اذا كان هناك قضايا مالية معلقة أو منظورة أمام المحاكم على الشركة، أو اذا كانت الشركة طرف فيها.

لا يوجد هناك قضايا مالية معلقة أو منظورة أمام المحاكم على الشركة كون الشركة حديثة التأسيس.

7- مصادر تمويل الشركة

ان مصدر التمويل الرئيسي للشركة هو راس المال حيث يبلغ رأس مال الشركة المصرح به (5,000,000) خمسة ملايين دينار، مقسمة الى (5,000,000) سهم حيث تم الاكتتاب (3,475,000) دينار تم تسديدهم بالكامل كما سيتم طرح (1,525,000) سهم للاكتتاب، قيمة كل سهم دينار اردني واحد بالإضافة الي مائة وتسعون فلس علاوة اصدار.

بالإضافة الى ذلك سيتم الاعتماد على المبالغ النقدية والدفعات المقدمة المحصلة من عمليات بيع المشاريع والأراضي.

وفيما يلي عدد المؤسسين وتوزيع ملكية أسهم الشركة:

الرقم	اسم المؤسس	عدد الأسهم	قيمة الأسهم	النسبة
1	شركة الوافي للاسكان ذ.م.م / ممثلة بالسيد مهند شاكر قباجا	650,000	650,000	%13.00
2	وائل محمد حسن شحاده	420,000	420,000	%8.40
3	صالح بن علي بن سعود الصقري	375,000	375,000	%7.50
4	ابراهيم اسحق نعمان الصقدي	200,000	200,000	%4.00
5	ROBERT BRUCE MCVICKER	150,000	150,000	%3.00
6	حسام عبد الله محمد زغریت	115,000	115,000	%2.30
7	تيسير علي يوسف ابو صالح	100,000	100,000	%2.00
8	ماجد محمود احمد الجابري	100,000	100,000	%2.00
9	محمد كمال احمد علي كحيل	100,000	100,000	%2.00
10	علاء عادل حلمي الشحروري	60,000	60,000	%1.20
11	اكرم نزار رشاد جبر	50,000	50,000	%1.00
12	محمد كامل بديع كامل القلم	50,000	50,000	%1.00
13	حسام هشام مرتضى المصري	50,000	50,000	%1.00
14	لؤي فؤاد قسطه الشوملي	50,000	50,000	%1.00
15	فراس طارق صلاح السحيمات	50,000	50,000	%1.00
16	صلاح الدين احمد صلاح السحيمات	50,000	50,000	%1.00
17	محمد جميل عبد الله عبيد	50,000	50,000	%1.00
18	تامر عمرو ابراهيم ماهر	50,000	50,000	%1.00
19	محمد منور عبد الله يوسف	50,000	50,000	%1.00
20	انور غازي الدبوبي ابو جنيب	50,000	50,000	%1.00
21	اسامه نمر رشيد عطيه	40,000	40,000	%0.80
22	هارون محمد اسماعيل البرغوثي	40,000	40,000	%0.80
23	موسى اسحق نمر ابو كيوان	35,000	35,000	%0.70
24	محمد عايد حسين جبر	35,000	35,000	%0.70
25	خالد صبري عبد الله الجعبه	30,000	30,000	%0.60
26	عزام رفعت صالح يعيش	25,000	25,000	%0.50
27	شركة رياض ونهاد الصيفي	25,000	25,000	%0.50
28	عصام مصطفى سليمان الترتير	25,000	25,000	%0.50
29	راند جمال يوسف اللحام	25,000	25,000	%0.50
30	شركة المنى للتدفئة والتكييف والادوات الصحية	25,000	25,000	%0.50
31	سامي محمد احمد عاصي	25,000	25,000	%0.50
32	شاكر عبد الرحمن شاكر قباجا	25,000	25,000	%0.50
33	رياض فهمي عبد الله الصيفي	25,000	25,000	%0.50
34	رياض علي عبد الحفيظ ابو زهره	25,000	25,000	%0.50
35	صلاح طارق صلاح السحيمات	20,000	20,000	%0.40
36	جابر يلالو كرتسيا اوريل ليفيو مونتيانو	20,000	20,000	%0.40
37	ايمن اياد فهمي الصيفي	20,000	20,000	%0.40
38	اياد فهمي عبد الله الصيفي	20,000	20,000	%0.40
39	كمال محمود سعيد ابو ساره	20,000	20,000	%0.40
40	ناصر احمد موسى حمدان	15,500	15,500	%0.31

الرقم	اسم المؤسس	عدد الأسهم	قيمة الأسهم	النسبة
41	فراس داود محمد احمد	15,000	15,000	%0.30
42	زهيه رشاد شكري جبر	15,000	15,000	%0.30
43	ابراهيم محمد حسن شحاده	15,000	15,000	%0.30
44	غاسق محمد حسن شحاده	15,000	15,000	%0.30
45	لمى عبد المجيد لطفي حلاوه	15,000	15,000	%0.30
46	محمود محمد ارشيد الطيب	10,000	10,000	%0.20
47	سائد حمدان صادق يوسف	10,000	10,000	%0.20
48	رمزي مصطفى محمد الجابري	10,000	10,000	%0.20
49	نادر بديع جميل الصالح	10,000	10,000	%0.20
50	الاء شاكر عبد الرحمن قياجا	7,000	7,000	%0.14
51	رامي نمر رشيد عطيه	6,500	6,500	%0.13
52	صفاء ذيب احمد كزير	6,000	6,000	%0.12
53	هند عبد المنعم برهوم عثمان	5,000	5,000	%0.10
54	محمد عبد الله قاسم حذيفي	5,000	5,000	%0.10
55	عاطف عطيه عطا قاسم	5,000	5,000	%0.10
56	حمزه وليد حمزه اللبدي	5,000	5,000	%0.10
57	عمر عبد القادر محمد اللطائفه	5,000	5,000	%0.10
58	امجد اياد فهمي الصيفي	5,000	5,000	%0.10
59	رامي رياض فهمي الصيفي	5,000	5,000	%0.10
60	زينه محمد خيرى ممدوح المصري	5,000	5,000	%0.10
61	بثينه كامل محمد الزهير	5,000	5,000	%0.10
62	فريزه محمد سعيد الشيخ ياسين	5,000	5,000	%0.10

8- إدارة الشركة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة يتكون من تسعة أعضاء يتم انتخابهم من الهيئة العامة بطريقة الاقتراع السري ويشترط أن تتوفر في من يترشح لعضوية مجلس إدارة الشركة الشروط التالية:

- أن يملك ما لا يقل عن خمسة وعشرون ألف سهم من أسهم الشركة
 - أن لا يقل عمره عن (21) سنة
 - أن لا يكون موظفاً في الحكومة أو أي مؤسسة رسمية عامة إلا إذا كان ممثلاً للحكومة أو لأي مؤسسة رسمية عامة أو لشخص اعتباري عام.
- إضافة إلى توافر باقي الشروط المنصوص عليها في القانون.

2: تكون مدة المجلس أربعة سنوات ، وتنتهي عضوية العضو بانتهاج مدة العضوية المحددة للمجلس أو عند وفاته أو استقالته أو إقالته بقرار غير عادي . وفي حالة وفاة أو استقالة أو إقالة عضو المجلس أو انتهاء مدة المجلس ، يتم تعيين بديل له وفق أحكام المادة 15/1 هذا النظام .

3: على الشخص الاعتباري الذي يكون عضواً في المجلس أن يعين ، خلال عشر أيام من تاريخ انتخابه ، شخصاً طبيعياً تتوفر فيه شروط ومؤهلات العضوية المنصوص عليها في القانون فيما عدا حيازته لأسهم التأهيل ليمثله في المجلس وحسب أحكام القانون .

صلاحيات ومسؤوليات مجلس الإدارة:

- 1: يكون لمجلس الإدارة كافة السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة شؤون الشركة والتوقيع نيابة عنها في جميع الأمور الإدارية والمالية والقضائية والقانونية ولدى البنوك والأمور الأخرى وله القيام بجميع الأعمال التي يرى بأنها تكفل حسن سير العمل في الشركة وتنفيذ غاياتها ، ولمجلس الإدارة ، وفق ما يراه مناسباً ، تفويض أي من صلاحياته لأي من أعضائه أو موظفي الشركة أو الغير.
- 2- دعوة المساهمين في الشركة لاجتماع عادي خلال الأشهر الأربعة الأولى من السنة المالية للشركة ودعوتهم لاجتماع غير عادي في الأحوال المنصوص عليها في القانون وهذا النظام.
ج- إعداد تقرير كل ستة أشهر يبين فيه المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها ويصدق هذا التقرير من رئيس مجلس الإدارة ويزود المراقب والهيئة بنسخة منه خلال ثلاثين يوماً من انتهاء المدة .
د- للمجلس، ووفق ما يراه مناسباً ، إقرار خطة لمنح موظفي الشركة حق خيار المساهمة ووضع الشروط لمنح الخيار وشروط استحقاقه وممارسة الخيار من حيث الوقت وغيره والأسعار الخاصة بذلك .
- 3- يترتب على مجلس الإدارة أن يعد خلال مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية للشركة الحسابات والبيانات التالية لعرضها على الهيئة العامة :
أ- الميزانية السنوية للشركة وبيان الأرباح والخسائر وبيان التدفقات النقدية والإيضاحات حولها مقارنة مع السنة المالية السابقة -صدقة جميعها من مدققي حسابات الشركة .
ب- التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة الماضية وتوقعاتها المستقبلية للسنة القادمة. دعوة المساهمين في الشركة لاجتماع عادي خلال الأشهر الأربعة الأولى من السنة المالية للشركة ودعوتهم لاجتماع غير عادي في الأحوال المنصوص عليها في القانون وهذا النظام .
يزود مجلس الإدارة المراقب بنسخ عن الحسابات والبيانات المنصوص عليها في الفقرة (3) من هذه المادة قبل الموعد المحدد لاجتماع الهيئة العامة للشركة بمدة لاتقل عن 21 يوم.

مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة:

- أ- رئيس وأعضاء مجلس الإدارة مسؤولون تجاه الشركة والمساهمين فيها والغير عن كل مخالفة ارتكبتها أي منهم أو جميعهم للقوانين والأنظمة المعمول بها ولهذا النظام وعن أي خطأ في إدارة الشركة ولا تحول موافقة الهيئة العامة على إبراء ذمة مجلس الإدارة دون الملاحقة القانونية لرئيس أو أعضاء المجلس .
- ب- تكون المسؤولية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة إما شخصية تترتب على عضو أو أكثر من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو مشتركة بين رئيس وأعضاء المجلس ويكونون في هذه الحالة الأخيرة مسؤولين بالتضامن والتكافل عن التعويض عن الضرر الذي نتج عن المخالفة أو الخطأ على أن لا تشمل هذه المسؤولية أي عضو أثبت اعتراضه خطياً في محضر الاجتماع على دغرار الذي تضمن المخالفة أو الخطأ ، وفي جميع الأحوال لا تسمع الدعوى بهذه المسؤولية بعد مرور خمسة سنوات على تاريخ اجتماع الهيئة العامة الذي صادقت فيه على الميزانية السنوية والحسابات السنوية.

الرئيس ونائب الرئيس وأمين السر :

- أ- ينتخب مجلس إدارة الشركة من بين أعضائه بالاقتراع السري رئيساً ونائباً له يقوم بمهام وصلاحيات الرئيس عند غيابه كما ينتخب من بين أعضائه واحداً أو أكثر يكون له أو لهم حق التصويت عن الشركة منفردين أو مجتمعين وفقاً لما يقرره المجلس بهذا الشأن وفي حدود الصلاحيات التي يفوضها إليهم، ويزود مجلس إدارة الشركة المراقب بنسخ عن قراراته بانتخاب الرئيس ونائبه والأعضاء المفوضين بالتوقيع عن الشركة ونماذج توقيعاتهم وذلك خلال سبعة أيام من صدور تلك القرارات.
- ب- لمجلس إدارة الشركة تفويض أي موظف في الشركة بالتوقيع عنه وذلك في حدود الصلاحيات التي يفوضها إليه.
- ج- كما يتعين على المجلس تعيين أميناً للسر من بين أعضائه أو من غيرهم يتولى حفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وحسب أحكام القانون.

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة :

أ. يستحق رئيس وأعضاء مجلس الإدارة في الشركة المساهمة العامة مكافأة بنسبة 10% من الربح الصافي القابل للتوزيع على المساهمين بعد تنزيل جميع الضرائب والاحتياطات وبعد أقصى خمسة آلاف دينار لكل منهم في السنة وتوزع المكافأة عليهم بنسبة عدد الجلسات التي حضرها كل منهم وتعتبر الجلسات التي لم يحضرها العضو لسبب مشروع يوافق عليه المجلس من الجلسات التي حضرها العضو.

ب. في مرحلة التأسيس وفي حال عدم تحقيق أرباحا يجوز توزيع مكافأة سنوية لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة بمعدل لا يتجاوز ألف دينار لكل عضو إلى أن تبدأ الشركة بتحقيق الأرباح وعندها تخضع لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة .

ت. إذا لحقت بالشركة خسائر بعد تحقيق الأرباح أو لم تكن قد حققت أرباحاً بعد فيعطي لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة تعويضاً عن جهودهم في إدارة الشركة بمعدل (20) دينار عن كل جلسة من جلسات مجلس الإدارة أو أي اجتماع للجان المنبثقة عنه على أن لا تتجاوز هذه المكافآت مبلغ (600) دينار في السنة لكل عضو .

ث. يتم تحديد بدلات الانتقال والسفر لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة بموجب نظام خاص تصدره الشركة لهذه الغاية.

9- عدد المؤسسين وتوزيع ملكية أسهم الشركة

650,000	650,000	الاردنية	شركة الوافي للاسكان ذ.م.م / ممثلة بالسيد مهند شاكر قباجا	1
420,000	420,000	الاردنية	وائل محمد حسن شحاده	2
375,000	375,000	السعودية	صالح بن علي بن سعود الصقري	3
200,000	200,000	الاردنية	ابراهيم اسحق نعمان الصفدي	4
150,000	150,000	الاسترالية	ROBERT BRUCE MCVICKER	5
115,000	115,000	الاردنية	حسام عبد الله محمد زغريت	6
100,000	100,000	الاردنية	تيسير علي يوسف ابو صالح	7
100,000	100,000	الاردنية	ماجد محمود احمد الجابري	8
100,000	100,000	الفلسطينية	محمد كمال احمد علي كحيل	9
60,000	60,000	الاردنية	علاء عادل حلمي الشحروري	10
50,000	50,000	الاردنية	اكرم نزار رشاد جبر	11
50,000	50,000	الاردنية	محمد كامل بديع كامل القلم	12
50,000	50,000	الفلسطينية	حسام هشام مرتضى المصري	13
50,000	50,000	الاردنية	لؤي فؤاد قسطه الشمولي	14
50,000	50,000	الاردنية	فراس طارق صلاح السحيمات	15
50,000	50,000	الاردنية	صلاح الدين احمد صلاح السحيمات	16
50,000	50,000	الاردنية	محمد جميل عبد الله عبيد	17
50,000	50,000	المصرية	تامر عمرو ابراهيم ماهر	18
50,000	50,000	الاردنية	محمد منور عبد الله يوسف	19
50,000	50,000	الاردنية	انور غازي الدبوبي ابو جنيب	20
40,000	40,000	الاردنية	اسامه نمر رشيد عطيه	21
40,000	40,000	الاردنية	هارون محمد اسماعيل البرغوثي	22
35,000	35,000	الاردنية	موسى اسحق نمر ابو كيوان	23
35,000	35,000	الاردنية	محمد عايد حسين جبر	24
30,000	30,000	الاردنية	خالد صبري عبد الله الجعبيه	25

25,000	25,000	الاردنية	عزام رفعت صالح يعيش	26
25,000	25,000	الاردنية	شركة رياض ونهاد الصيفي	27
25,000	25,000	الاردنية	عصام مصطفى سليمان الترتير	28
25,000	25,000	الاردنية	رائد جمال يوسف اللحام	29
25,000	25,000	الاردنية	شركة المنى للتدفئة والتكييف والادوات الصحية	30
25,000	25,000	الاردنية	سامي محمد احمد عاصي	31
25,000	25,000	الاردنية	شاكر عبد الرحمن شاكر قباجا	32
25,000	25,000	الاردنية	رياض فهمي عبد الله الصيفي	33
25,000	25,000	الاردنية	رياض علي عبد الحفيظ ابو زهره	34
20,000	20,000	الاردنية	صلاح طارق صلاح السحيمات	35
20,000	20,000	الاردنية	جابر يلالو كرتسيا اوريل ليفيو مونتيانو	36
20,000	20,000	الاردنية	ايمن اياد فهمي الصيفي	37
20,000	20,000	الاردنية	اياد فهمي عبد الله الصيفي	38
20,000	20,000	الاردنية	كمال محمود سعيد ابو ساره	39
15,500	15,500	الاردنية	ناصر احمد موسى حمدان	40
15,000	15,000	الاردنية	فراس داود محمد احمد	41
15,000	15,000	الاردنية	زهيه رشاد شكري جبر	42
15,000	15,000	الاردنية	ابراهيم محمد حسن شحاده	43
15,000	15,000	الاردنية	غاسق محمد حسن شحاده	44
15,000	15,000	الاردنية	لمى عبد المجيد لطفي حلاوه	45
10,000	10,000	الاردنية	محمود محمد ارشيد الطيب	46
10,000	10,000	الاردنية	ساند حمدان صادق يوسف	47
10,000	10,000	الاردنية	رمزي مصطفى محمد الجابري	48
10,000	10,000	الاردنية	نادر بديع جميل الصالح	49
7,000	7,000	الاردنية	الاء شاكر عبد الرحمن قباجا	50
6,500	6,500	الاردنية	رامي نمر رشيد عطيه	51
6,000	6,000	الاردنية	صفاء ذيب احمد كزير	52
5,000	5,000	الاردنية	هند عبد المنعم برهوم عثمان	53
5,000	5,000	الاردنية	محمد عبد الله قاسم حذيفي	54
5,000	5,000	الاردنية	عاطف عطيه عطا قاسم	55
5,000	5,000	الاردنية	حمزه وليد حمزه اللبدي	56
5,000	5,000	الاردنية	عمر عبد القادر محمد اللطايفه	57
5,000	5,000	الاردنية	امجد اياد فهمي الصيفي	58
5,000	5,000	الاردنية	رامي رياض فهمي الصيفي	59
5,000	5,000	الاردنية	زينه محمد خيري ممدوح المصري	60
5,000	5,000	الاردنية	بثينه كامل محمد الزهير	61
5,000	5,000	الاردنية	فريزه محمد سعيد الشيخ ياسين	62

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

التاريخ: 2006/4/29

نحن الموقعين أدناه نقر بمسؤوليتنا الكاملة عن صحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة ونؤكد عدم وجود أية بيانات أو معلومات أخرى قد يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضللة أو قد يؤدي حذفها إلى التأثير على قرار المستثمر بشراء أو عدم شراء الأوراق المالية المطروحة أو قد يؤثر في أسلوب تسعير المستثمر للأوراق المالية المطروحة.

ونؤكد التزامنا بتزويد المستثمر المحتمل بهذه النشرة قبل قبول اكتتابه في الأوراق المالية المطروحة وتزويد هيئة الأوراق المالية بأية بيانات أو معلومات قد تنشأ بعد تقديم هذه النشرة إلى هيئة الأوراق المالية أو بعد إنفاذ مجلس المفوضين لها.

عضو لجنة المؤسسين

نائب رئيس لجنة المؤسسين

رئيس لجنة المؤسسين

ناصر احمد حمدان

اسامه نمر عطيه

مهند شاكر قباجا

- مرفق خلف توافيق أغلبية المؤسسين

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

التاريخ	التوقيع	اسم المساهم
		ROBERT BRUCE MCVICKER
٢٠٠٦/٤/٢٠		إبراهيم اسحق نعمان الصفدي
٢٠٠٦/٤/٢٩		إبراهيم محمد حسن شحلاه
٢٠٠٦/٤/٢٠		اسامه نمر رشيد عطيه
		اكرم نزار رشاد جبر
٢٠٠٦/٤/٢٩		الاء شاكر عبد الرحمن قباجا
		امجد اياذ فهمي الصيفي
٢٠٠٦/٤/٢٩		انور غازي الدوبوي ابو جنيب
٢٠٠٦/٤/٢٩		ايمان فهمي عبد الله الصيفي
٢٠٠٦/٤/٢٩		ايمان فهمي الصيفي
٢٠٠٦/٤/٢٩		بثينه كامل محمد الزهير
٢٠٠٦/٤/٢٩		تامر عمرو ابراهيم ماهر
		تيسير علي يوسف ابو صالح
		جابر يلالو كرتيميا اوريل ليفيو مونتيانو
٢٠٠٦/٤/٢٩		حسام عبد الله محمد زعريت
		حسام هشام مرتضى المصري
29/04/06		حمزه وليد حمزه اللبدي
		خالد صبري عبد الله الجعبه
		راند جمال يوسف اللعام
		رامي رياض فهمي الصيفي
٢٠٠٦/٤/٢٩		رامي نمر رشيد عطيه
		رمزي مصطفى محمود الجابري
		رياض علي عبد الحفيظ ابو زهره
٢٠٠٦/٤/٢٩		رياض فهمي عبد الله الصيفي
		زهيه رشاد شكري جبر
		زينه محمد خيرى ممدوح المصري
		سائد حمدان صادق يوسف
٢٠٠٦/٤/٢٩		سامي محمد احمد عاصي
٢٠٠٦/٤/٢٩		شاكر عبد الرحمن شاكر قباجا
		شركة المنى للتدفئة والتكييف والادوات الصحية
٢٠٠٦/٤/٢٩		شركة الوافي للاسكان
٢٠٠٦/٤/٢٩		شركة رياض ونهاد الصيفي
٢٠٠٦/٤/٢٩		صالح بن علي بن سعود الصقري
		صفاء ذيب احمد كزير

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

التاريخ	التوقيع	اسم المساهم
		صلاح الدين احمد صلاح السحيمات
		صلاح طارق صلاح السحيمات
٢٠٠٦/٤/٢٩		عاطف عطيه عطا قاسم
		عزام رفعت صالح يعيش
		عصام مصطفى سليمان الترتير
		علاء عادل حلمي الشحروري
		عمر عبد القادر محمد اللطايفه
٢٠٠٦/٤/٢٩		غاسق محمد حسن شحاده
٢٠٠٦/٤/٢٩		فراس داود محمد احمد
		فراس طارق صلاح السحيمات
٢٠٠٦/٤/٢٩		فريزه محمد سعيد الشيخ ياسين
٢٠٠٦/٤/٢٩		كمال محمود سعيد ابو ساره
		لؤي فؤاد قسطه الشوملي
٢٠٠٦/٤/٢٩		لمى عبد المجيد لطفي حلاوه
٢٠٠٦/٤/٢٩		ماجد محمود احمد الجابري
٢٠٠٦/٤/٢٩		محمد جميل عبد الله عبيد
		محمد عايد حسين جبر
		محمد عبد الله قاسم حذيفي
		محمد كامل بديع كامل القلم
٢٠٠٦/٤/٢٩		محمد كمال احمد علي كحيل
٢٠٠٦/٤/٢٩		محمد منور عبد الله يوسف
	٢٦/٤/٢٩	محمود محمد ارشيد الطيب
		موسى اسحق نمر ابو كيوان
٢٠٠٦/٤/٢٩		نادر بديع جميل الصالح
٢٠٠٦/٤/٢٩		ناصر احمد موسى حمدان
٢٠٠٦/٤/٢٩		هارون محمد اسماعيل البرغوثي
		هند عبد المنعم برهوم عثمان
٢٠٠٦/٤/٢٩		وافق محمد حسن شحاده

حديدي ومشاركوه

محامون ومستشارون قانونيون

ص.ب. ٩٤١٣٠٢ عمان ١١١٩٤
ب. إلكتروني info@hadidilaw.com

هاتف ٤٤٤٤ ٥٦٥ ٦-٩٦٢+
فاكس ٣٣٣٣ ٥٦٥ ٦-٩٦٢+

٦٤ شارع عبد الحميد باديس - الشمساني
عمان - الأردن

٢٠٠٦/٥/٢

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

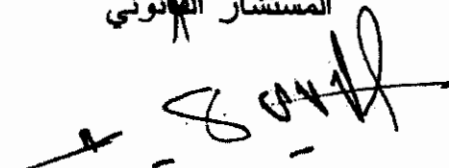
الموضوع: طرح أسهم

إن العرض لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة متفق مع أحكام قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية والنظام الأساسي للشركة، وأن كافة الإجراءات التي اتخذت تتفق وأحكام القانون.

كما أنه لا يوجد أي دعاوى أو مطالبات قضائية للشركة أو عليها منظورة أمام

المحاكم.

المستشار القانوني


رامي محمد الحديدي
(2432)

الموقع الإلكتروني www.hadidilaw.com



الرقم: 2006/ 3573

10 نيسان, 2006

مدير الإصدار

تحية واحترام،،،

نقر بصفتنا مدير إصدار الأوراق المالية المطروحة ضمن هذه النشرة بأننا قمنا بإعداد نشرة الإصدار استنادا إلى المعلومات التي تم تزويدنا بها من قبل المصدر (شركة ميثاق للاستثمارات العقارية) وأن لا علم لنا بأية معلومات أخرى من شأنها التأثير على صحة ودقة و اكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة.

التوقيع

الاسم: شمس الدين شمس الدين
شمس الدين شمس الدين

وهدي عماره

Group Offices

Abu-Dhabi
Ajman
Al-Ain
Algiers
Amman
Ankara
Umm Al-Quata
Beirut
ad
Cairo
ablanca
Damascus
Doha
Dubai
Aqaba
Gaza
Fajaira
Jebel Ali
Jeddah
Karachi
Khartoum
Khober
Kuwait
Manama
Muscat
Mabios
Delhi
Al-Khamsah
Rasallah
Riyadh
San'a
Sharjah
Tripoli
Tehran
Tunis
Lisbon Offices
Edinburgh
Montreal
Paris
Shanghai

مكاتب المجموعة

أبوظبي
عجمان
العين
الجزائر
عمان
أنقرة
أم القيوين
بغداد
بغداد
القاهرة
الدار البيضاء
دمشق
الدوحة
دبي
العقبة
غزة
النجمة
جبل علي
جدة
كراشي
الخرطوم
الكويت
المنامة
مسقط
نابلس
نيويورك
رأس الخيمة
رام الله
الرياض
صنعاء
الشارقة
طرابلس
طهران
تونس
مكاتب التفتيش
أنغور
مونتريال
باريس
شانغهاي

عمان في ٧ ايار ٢٠٠٦
2640-L-C1-1A

معالي رئيس هيئة الأوراق المالية المكرم
هيئة الأوراق المالية
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الموضوع: مصاريف تأسيس شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة (تحت التأسيس)

بالإشارة إلى لموضوع أعلاه، نقر وبصفتنا منققي حسابات مرحلة التأسيس لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة (تحت التأسيس) بأننا راجعنا مصاريف تأسيس الشركة والبالغ مجموعها مبلغ ٣٥,٣١٧ ديناراً أردنياً (خمسة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وسبعة عشر ديناراً أردنياً) كما قمنا بمراجعة عملية شراء قطع الأراضي والتي سجلت باسم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة حيث بلغت قيم هذه الأراضي بمبلغ ٢,٧٥١,٠٤٦ ديناراً أردنياً (مليونين وسبعمائة وواحد وخمسون ألفاً وستة وأربعون ديناراً أردنياً) مع المستندات الثبوتية ذات العلاقة ووجدناها مطابقة لتلك المستندات ومتعلقة بأعمال تأسيس الشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،


طلال أبوغزالة وشركاه

- يحل هذا الكتاب محل كتابنا المؤرخ في ٨ آذار ٢٠٠٦



Amman Office: TAGI House, Queen Noor Street, Shweisani

مكتب عمان، مبنى أبوغزالة شارع الملكة نور الشيمساني

P.O.Box : 921100, Amman 11192 The Hashemite Kingdom of Jordan

ص.ب. ٩٢١١٠٠ عمان ١١١٩٢ المملكة الأردنية الهاشمية

Tel : (962-6) 5100 900 Fax : (962-6) 5100 901

هاتف: ٩٠٠ ٥١٠٠ ٩٠٠ (٩١٢-٦) فاكس: ٩٠١ ٥١٠٠ ٩٠١ (٩١٢-٦)

E-mail: tagco@tagi.com Website: www.tagi.com

Group Offices

- Abu-Dhabi
- Ajman
- Al-Ain
- Algiers
- Amman
- Ankara
- Umm Al-Qualn
- Beirut
- Baghdad
- Cairo
- Cu
- Damascus
- Haifa
- Jordan
- Aqaba
- Gaza
- Pajaira
- Jebel Ali
- Jeddah
- Karachi
- Khartoum
- Khobar
- Kuwait
- Manama
- Muscat
- Nablus
- New Delhi
- Ras Al-Khaimah
- Riyadh
- Sana'a
- Tripoli
- Tehran
- Tunis
- Liaison Offices
- Edinburgh
- Montreal
- Paris
- Shanghai

تقرير المراجعة

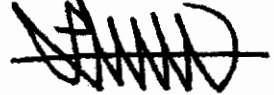
السادة رئيس وأعضاء هيئة تأسيس شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العمومية المرفقة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية - شركة مساهمة عامة محدودة كما في ٨ آذار ٢٠٠٦ وبيان الإيرادات والمصاريف للفترة منذ التأسيس في ٥ كانون الأول ٢٠٠٥ وحتى ٨ آذار ٢٠٠٦. إن هذه البيانات المالية المرحلية هي من مسؤولية إدارة الشركة، وأن مسؤوليتنا هي إصدار تقرير حول هذه البيانات المالية المرحلية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

لقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية الخاصة بالمراجعة والتي تتطلب أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة بهدف الحصول على قناعة معقولة بأن البيانات المالية المرحلية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. تقتصر أعمال المراجعة أساساً على استفسارات من المسؤولين وعلى تطبيق إجراءات المراجعة التحليلية على البيانات المالية المرحلية، وعليه فإن هذه الأعمال توفر تأكيدات بمستوى أقل مما توفره أعمال التدقيق. إننا لم نقم بأعمال تدقيق، وعليه فإننا لا نبدى رأياً حول تدقيق البيانات المالية المرحلية المذكورة أعلاه.

استناداً إلى مراجعتنا فإنه لم يصل إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية المرفقة لا تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي الجوهرية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

عن طلال أبوغزالة وشركاه



مستيف شوقي كرادشه
(إجازة رقم ٧٥٦ فئة أ)

عمان في ١١ آذار ٢٠٠٦

مكاتب المجموعة

- أبوظبي
- عمان
- قسن
- الجزائر
- عمان
- القاهرة
- أم القيوين
- بيروت
- بغداد
- القاهرة
- قصر العبدان
- دمشق
- البحرين
- سب
- العقبة
- غزة
- القاهرة
- جبل علي
- جدة
- كربنشي
- الخبر
- الكويت
- المنامة
- مسقط
- نابلس
- نوردهي
- رأس العين
- رام الله
- قربلس
- سنتام
- الشارقة
- طرابلس
- طهران
- تونس
- مكاتب التمثيل
- أدنبره
- مونتريال
- باريس
- شنغهاي



Amman Office: TAGI House, Queen Noor Street, Shmeisani

مكتب عمان، مبنى أبوغزالة شارع الملكة نور الشميساني

P.O.Box : 921100, Amman 11192 The Hashemite Kingdom of Jordan

ص.ب. ٩٢١١٠٠ عمان ١١١٩٢ المملكة الأردنية الهاشمية

Tel : (962-6) 5100 900 Fax : (962-6) 5100 901

هاتف ٩٠٠ ٥١٠٠ ٩٠١ (٩١٢-٦) فاكس ٩٠١ ٥١٠٠ ٩١٢ (٩١٢-٦)

E-mail: tagco@tagi.com Website: www.tagi.com

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

بيان أ

الميزانية العمومية كما في 8 آذار 2006

	8 آذار 2006
الموجودات	
الموجودات المتداولة	دينار أردني
نقد لدى البنك	439,829.192
مشاريع قيد التنفيذ	2,751,045.632
استثمارات في أوراق مالية محتفظ بها للمتاجرة	202,078.200
مصاريف مدفوعة مقدما	6,970.130
مجموع الموجودات المتداولة	3,399,923.154
الموجودات غير المتداولة	
ممتلكات وآلات ومعدات	28,315.100
مجموع الموجودات	3,428,238.254

- يتضمن بند المشاريع قيد التنفيذ أعلاه أراضي بلغت القيمة العادلة لها 3.418.595 دينار أردني حسب تقدير مجموعة من الخبراء العقاريين بتاريخ 25 شباط 2006.



شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

بيان أ

الميزانية العمومية كما في 8 آذار 2006

	8 آذار 2006
المطلوبات وحقوق المساهمين	
المطلوبات المتداولة	دينار أردني
ذمة دائنة	925.930
حقوق المساهمين	
رأس المال	3,475,000.000
زيادة المصاريف عن الإيرادات - بيان ب	(47,687.676)
مجموع حقوق المساهمين	3,427,312.324
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	3,428,238.254



شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

بيان ب

بيان الإيرادات والمصاريف عن الفترة منذ التأسيس في 5 كانون الأول 2005 وحتى 8 آذار 2006

	للفترة منذ التأسيس في 5 كانون الأول 2005 وحتى 8 آذار 2006
	دينار أردني
ايراد فوائد وفرق عملة	4,413.914
يطرح المصاريف :	
رسوم تأسيس الشركة	(30,065.000)
دراسات جدوى	(4,306.500)
اجتماعات	(1,000.000)
تصديق شهادات ووكالات	(420.000)
ايجار	(405.000)
رسوم بنكية	(215.000)
قرطاسية	(292.360)
تنقلات	(165.000)
هاتف وانترنت	(309.000)
كهرباء	(76.000)
زيادة المصاريف عن الإيرادات قبل خسائر الاستثمارات	(32,839.946)
خسائر المتاجرة باستثمارات محتفظ بها للمتاجرة	(413.740)
التغير في القيمة العادلة لاستثمارات محتفظ بها للمتاجرة	(14,433.990)
زيادة المصاريف عن الإيرادات - بيان أ	(47,687.676)





تقرير المشروع الأول

ملخص معلومات المشروع:

- اسم المشروع : ميثاق (١)
- مدة انجاز المشروع : ١٠ أشهر (تبدأ من شهر تموز ٢٠٠٦ و تنتهي في نيسان ٢٠٠٧)
- مساحة الأرض المقام عليها المشروع: (٨٨٧٤) متر مربع.
- موقع المشروع : حوض ٥٥ - مرج الحمام الشمالي، قطعة رقم (١٤٤)
- طبيعة المشروع : فلل من تسعة نماذج وعددها ١٥.

تتكون الدراسة لهذا المشروع من محورين رئيسيين و كما يلي :

أ- ملخص بالتكاليف المتوقعة للمشروع :

بلغت مجموع تكاليف المشروع مبلغ ٦,٧٥٧,٤٦٩ دينار أردني مقسمة إلى نوعين من التكاليف و كما يلي :

١. تكاليف مشتركة و بلغ مجموعها ٢,٣٣٩,٧٧١ دينار أردني و قد تم الاعتماد على التكاليف الفعلية التي تم تحملها بالإضافة إلى الاعتماد على الخبرات الفنية لتقدير بعض هذه التكاليف و كما يلي :

- تم اعتماد كلفة شراء الأرض الفعلية في شهر شباط ٢٠٠٦
- تم اعتماد رسوم تسجيل الأرض الفعلية في شهر آذار ٢٠٠٦
- تم اعتماد تكاليف إعداد المخططات حسب الاتفاق مع المكتب الهندسي
- تم اعتماد كلفة البنية التحتية بناء على الدراسات و التقديرات و الخبرات الفنية حيث يتم استغلال ٢٠% من مساحة الأرض الاجمالية للبنية التحتية و بكلفة ٦٤ دينار للمتر
- تم المباشرة بحملة إعلانية و تسويقية للمشروع ابتداء من آب ٢٠٠٦ و ستستمر حتى أيار ٢٠٠٧ و بمبلغ ١٥٠,٠٠٠ دينار أردني
- سيتم تحميل مبلغ ٣ دنانير أردنية على المتر المربع الواحد كتكاليف غير مباشرة أخرى و بمبلغ إجمالي متوقع ٣٤,٦٣٥ دينار أردني

٢. التكاليف المباشرة لكل نموذج و البالغ مجموعها ٤,٤١٧,٦٩٨ دينار أردني و

1



التي تم احتسابها بناء على التقديرات و الخبرات الفنية اخذين بعين الاعتبار مواصفات التشطيب لكل نموذج ومساحته.

ب- الخطة الزمنية لتنفيذ الأعمال :

- تم اعتماد تحقق التكاليف التي يتم انجازها و حسب كل نوع بناء على الانجاز الفعلي لها و كما يلي :-
- تكاليف شراء الأرض وتسجيلها عند الامتلاك
 - تكاليف المخططات تنجز في شهري ٤ و ٥ من عام ٢٠٠٦ و حسب الاتفاق مع المكتب الهندسي
 - تم انجاز البنية التحتية للمشروع في شهري ٧ و ٨ من عام ٢٠٠٦
 - بدأت الحملة الاعلانية للمشروع بشكل متزامن مع الأشهر التي ستبدأ بها أعمال البنية التحتية أي من شهر ٨ / ٢٠٠٦ و ستمتد حتى نهاية شهر ٥ / ٢٠٠٧
 - المصاريف غير المباشرة الأخرى ستصرف بشكل متساوي من شهر ٨ / ٢٠٠٦ وحتى ٥ / ٢٠٠٧
 - بالنسبة لتكاليف البناء والتشطيب فإنها ستبدأ من شهر ٩ / ٢٠٠٦ لتنتهي في شهر ٤ / ٢٠٠٧ وتكون نسبة الانجاز للشهر الأول والأخير متساوية وبنسبة ٤٠% من إجمالي تكاليف المشروع أما باقي الأشهر فتكون نسبة انجازها متساوية وبنسبة ١٠% لكل شهر من إجمالي التكاليف.

- نهاية ملخص دراسة تكاليف المشروع الأول -



تقرير المشروع الثاني

ملخص معلومات المشروع:

- اسم المشروع : ميثاق (٢)
- مدة انجاز المشروع : ١٠ أشهر (تبدأ من شهر آذار ٢٠٠٧ و تنتهي في تشرين الأول ٢٠٠٧)
- مساحة الأرض المقام عليها المشروع : (٥٠٥٨) متر مربع.
- موقع المشروع : حوض ٥٥ - مرج الحمام الشمالي، قطعة رقم (١٢١).
- طبيعة المشروع : فلل من أربعة نماذج وعددها ٨.

تتكون الدراسة لهذا المشروع من محورين رئيسيين و كما يلي :

ج- ملخص بالتكاليف المتوقعة للمشروع:

- بلغت مجموع تكاليف المشروع مبلغ ٢,٩٨٥,٠٥٨ دينار أردني مقسمة إلى نوعين من التكاليف و كما يلي :
٣. تكاليف مشتركة و بلغ مجموعها ١,١٠٧,٥٥٨ دينار أردني و قد تم الاعتماد على التكاليف الفعلية التي تم تحملها بالإضافة إلى الاعتماد على الخبرات الفنية لتقدير بعض هذه التكاليف و كما يلي :
- تم اعتماد كلفة شراء الأرض الفعلية في شهر شباط ٢٠٠٦
 - تم اعتماد رسوم تسجيل الأرض الفعلية في شهر آذار ٢٠٠٦
 - تم اعتماد تكاليف إعداد المخططات حسب الاتفاق مع المكتب الهندسي
 - تم اعتماد كلفة البنية التحتية بناء على الدراسات و التقديرات و الخبرات الفنية حيث يتم استغلال ٢٠% من مساحة الأرض الاجمالية للبنية التحتية و بكلفة ٦٤ دينار للمتر
 - سيتم المباشرة بحملة إعلانية و تسويقية للمشروع ابتداء من كانون الأول ٢٠٠٧ و ستستمر حتى تشرين الأول ٢٠٠٧ و بمبلغ ٦٠,٠٠٠ دينار أردني
 - سيتم تحميل مبلغ ٣ دنانير أردنية على المتر المربع الواحد



كـتـكـالـيـف غـيـر مـبـاـشـرـة آخـرى و بـمـبـلـغ إـجـمـالـي مـتـوقـع ١٤,٧٠٠ دـيـنـار
أـردـنـي

٤. التـكـالـيـف المـبـاـشـرـة لـكـل نـمـوـذـج و الـبـالـغ مـجـمـوعـها ١,٨٧٧,٥٠٠ دـيـنـار أـردـنـي و
الـتي تم اـحـتـسـابـها بـنـاء عـلـى التـقـديـرات و الـخـبـرات الفـنـيـة اـخـذـيـن بـعـيـن الـاـعـتـبـار
مـواصـفـات التـشـطـيـب لـكـل نـمـوـذـج و مـسـاـحـتـه.

د- الخطة الزمنية لتنفيذ الأعمال :

- تم اعتمـاد تـحـقـق التـكـالـيـف الـتي يـتم اـنـجـازـها و حـسـب كل نـوع بـنـاء عـلـى الـاـنـجـاز الفـعـلـي
لـها و كـما يـلي :-
- تـكـالـيـف شـراء الأـرض و تـسـجـيلـها عـند الـامـتـلاك
 - تـكـالـيـف المـخـطـطـات تـنـجـز فـي شـهـري ٦ و ٢٠٠٦/٧ و حـسـب الـاتـفـاق مـع المـكـتـب
الـهـنـدـسـي
 - سـيـتم اـنـجـاز البـنـيـة التـحـتـيـة لـلـمـشـرـوع فـي شـهـري ١ و ٢ مـن عـام ٢٠٠٧
 - سـتـبـدأ الـحـمـلة الإـعـلـانـيـة لـلـمـشـرـوع مـن شـهـر ١ / ٢٠٠٧ و سـتـمـتـد حـتـى شـهـر ١٠
٢٠٠٧.
 - المـصـارـيـف غـيـر المـبـاـشـرـة الأـخـرى سـتـصـرف بـشـكـل مـتـسـاوـي مـن شـهـر ١ / ٢٠٠٧
و حـتـى ١٠ / ٢٠٠٧
 - بـالنـسـبـة لـتـكـالـيـف البـنـاء و التـشـطـيـب فـإنـها سـتـبـدأ مـن شـهـر ٣ / ٢٠٠٧ لـتـنـتـهـي فـي شـهـر
١٠ / ٢٠٠٧ و تـكـون نـسـبـة الـاـنـجـاز لـلـشـهـر الأـوـل و الأـخـير مـتـسـاوـية و بـنـسـبـة ٤٠% مـن
إـجـمـالـي تـكـالـيـف المـشـرـوع أـما بـاقـي الأـشـهـر فـتـكـون نـسـبـة اـنـجـازـها مـتـسـاوـية و بـنـسـبـة
١٠% لـكـل شـهـر مـن إـجـمـالـي التـكـالـيـف.

- نـهـايـة مـلـخـص دـراـسـة تـكـالـيـف المـشـرـوع الثـانـي -



تقرير المشروع الثالث

ملخص معلومات المشروع:

- اسم المشروع : ميثاق (٣)
- مدة انجاز المشروع : ١١ شهر (تبدأ من شهر كانون الأول ٢٠٠٦ و تنتهي في تشرين الأول ٢٠٠٧)
- مساحة الأرض المقام عليها المشروع : (٢٤٥٣) متر مربع.
- موقع المشروع : حوض ٢٣ - الملفوف الغربي، قطعة رقم (٢٦٠)
- طبيعة المشروع : مكاتب من ثلاث نماذج وعددها ٣٠.

تتكون الدراسة لهذا المشروع من محورين رئيسيين و كما يلي :

٥- ملخص بالتكاليف المتوقعة للمشروع :

بلغت مجموع تكاليف المشروع مبلغ ٣,٠٢٤,٦٢٨ دينار أردني مقسمة إلى نوعين من التكاليف و كما يلي :

٥. تكاليف مشتركة و بلغ مجموعها ١,٦٩٢,١٢٨ دينار أردني و قد تم الاعتماد على التكاليف الفعلية التي تم تحملها بالإضافة إلى الاعتماد على الخبرات الفنية لتقدير بعض هذه التكاليف و كما يلي :

- تم اعتماد كلفة شراء الأرض الفعلية في شهر نيسان ٢٠٠٦
- تم اعتماد رسوم تسجيل الأرض الفعلية في شهر نيسان ٢٠٠٦
- تم اعتماد تكاليف إعداد المخططات حسب الاتفاق مع المكتب الهندسي
- تم اعتماد كلفة البنية التحتية بناء على الدراسات و التقديرات و الخبرات الفنية حيث يتم استغلال ١٠% من مساحة الأرض الاجمالية البنية التحتية و بكلفة ١٢٨ دينار للمتر
- سيتم المباشرة بحملة إعلانية و تسويقية للمشروع ابتداء من كانون الأول ٢٠٠٧ و ستستمر حتى تشرين الأول ٢٠٠٧ و بمبلغ ٤٠,٠٠٠ دينار أردني
- سيتم تحميل مبلغ ٣ دنانير أردنية على المتر المربع الواحد



كتكاليف غير مباشرة أخرى وبمبلغ إجمالي متوقع ١٢,٣٠٠ دينار أردني

٦. التكاليف المباشرة لكل نموذج و البالغ مجموعها ١,٣٣٢,٥٠٠ دينار أردني و التي تم احتسابها بناء على التقديرات و الخبرات الفنية اخذين بعين الاعتبار مواصفات التشطيب لكل نموذج ومساحته.

و- الخطة الزمنية لتنفيذ الأعمال :

- أولاً: تم اعتماد تحقق التكاليف التي يتم انجازها و حسب كل نوع بناء على الانجاز الفعلي لها و كما يلي :-
- تكاليف شراء الأرض وتسجيلها عند الامتلاك
 - تكاليف المخططات تنجز بعد ٧ أشهر من الشهر الذي يتم امتلاك الأرض فيه أي من شهر ٢٠٠٦/١١
 - سيتم انجاز البنية التحتية للمشروع في شهري ١٢ من عام ٢٠٠٦ و ١ من عام ٢٠٠٧
 - ستبدأ الحملة الإعلانية للمشروع بعد شهر من بداية أعمال البنية التحتية أي من شهر ١ / ٢٠٠٧ و ستمتد حتى نهاية شهر ١٠ / ٢٠٠٧
 - بالنسبة لتكاليف البناء والتشطيب فإنها ستبدأ من شهر ٣ / ٢٠٠٧ لتنتهي في شهر ١٠ / ٢٠٠٧ وتكون نسبة الانجاز للشهر الأول والأخير متساوية وبنسبة ٤٠% من إجمالي تكاليف المشروع أما باقي الأشهر فتكون نسبة انجازها متساوية وبنسبة ١٠% لكل شهر من إجمالي التكاليف.

- نهاية ملخص دراسة جدوى المشروع الثالث -

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية المرحلية

وتقرير المراجعة

للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ تموز ٢٠٠٦

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس

صفحة بيان

		تقرير المراجعة
أ	٢-١	الميزانية العمومية كما في ٣١ تموز ٢٠٠٦
ب	٣	بيان الدخل للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ تموز ٢٠٠٦
ج	٤	بيان التغيرات في حقوق المساهمين للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ تموز ٢٠٠٦
د	٥	بيان التدفقات النقدية للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ تموز ٢٠٠٦
-	١٢-٦	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية

١٠٥١٨٠٧٢٤

تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية

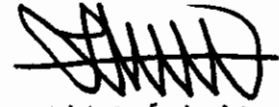
السادة مساهمي شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد راجعنا الميزانية العمومية لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية كما في ٣١ تموز ٢٠٠٦، وبيانات الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ تموز ٢٠٠٦ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه البيانات المالية المرحلية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وإن مسؤوليتنا هي التوصل إلى استنتاج حول البيانات المالية المرحلية استناداً إلى مراجعتنا لها.

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً لمعيار المراجعة الدولي ٢٤١٠ "مراجعة البيانات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة"، إن عملية مراجعة البيانات المالية المرحلية متضمنة طرح الاستفسارات - بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المحاسبية والمالية وعمل التحليلات وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة يقل جوهرياً عن نطاق عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا محيطون بجميع الأمور الهامة التي يمكن التوصل لها من خلال عملية التدقيق، وبناءً عليه فإننا لا نبدى رأياً.

بناءً على مراجعتنا، لم يسترعي انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية لا تظهر بعدالة من كافة النواحي المادية المركز المالي للشركة كما في ٣١ تموز ٢٠٠٦ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

عن طلال أبوغزالة وشركاه



ستيف شوقي كرادشه

(إجازة رقم ٧٥٦ فئة أ)

عمان في ٦ آب ٢٠٠٦

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان أ

الميزانية العمومية كما في ٣١ تموز ٢٠٠٦

		٣١ تموز ٢٠٠٦
	<u>إيضاحات</u>	
الموجودات المتداولة		
نقد ونقد معادل	٣	٥,٧١١,٥٠٥
مشاريع قيد الانجاز	٤	٣,٠٠٦,٩٥٥
استثمارات في أوراق مالية محتفظ بها للمتاجرة	٥	١١٨,١٩٠
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	٦	٥٨,٠٨٣
مجموع الموجودات المتداولة		٨,٨٩٤,٧٣٣
الموجودات غير المتداولة		
استثمار عقاري	٧	١,٣٩١,٦٣٧
ممتلكات ومعدات	٨	٥٢,٥٧٢
مجموع الموجودات غير المتداولة		١,٤٤٤,٢٠٩
مجموع الموجودات		١٠,٣٣٨,٩٤٢

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

٥٢

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان أ

الميزانية العمومية كما في ٣١ تموز ٢٠٠٦

	ايضاحات	٣١ تموز ٢٠٠٦ دينار أردني
المطلوبات وحقوق المساهمين المطلوبات المتداولة		٥,٠٨٠,٠٦٥
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	٩	
حقوق المساهمين		
رأس المال المصرح به (٥) مليون سهم بقيمة إسمية دينار أردني للسهم الواحد		٥,٠٠٠,٠٠٠
رأس المال المكتتب به والمدفوع علاوة الإصدار		٥,٠٠٠,٠٠٠ ٢٨٩,٧٥٠
خسارة الفترة - بيان ج		(٣٠,٨٧٣)
مجموع حقوق المساهمين		٥,٢٥٨,٨٧٧
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		١٠,٣٣٨,٩٤٢

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

٥٤

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان ب

بيان الدخل للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ تموز ٢٠٠٦

	ايضاحات	للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ تموز دينار أردني
	١٠	١١٧,٤٤٥
ايرادات أخرى	١١	(١١٩,١٣٨)
مصاريف إدارية		(١٧,٥٤١)
تكاليف تمويل	١٢	(١١,٦٣٩)
خسائر الاستثمارات في أوراق مالية محتفظ بها للمتاجرة		(٣٠,٨٧٣)
خسارة الفترة - بيان ج		

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان ج

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ تموز ٢٠٠٦

الإجمالي	خسارة الفترة	علاوة الإصدار	رأس المال
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٥,٢٨٩,٧٥٠	-	٢٨٩,٧٥٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
(٣٠,٨٧٣)	(٣٠,٨٧٣)	-	-
<u>٥,٢٥٨,٨٧٧</u>	<u>(٣٠,٨٧٣)</u>	<u>٢٨٩,٧٥٠</u>	<u>٥,٠٠٠,٠٠٠</u>

تسديد رأس المال

خسارة الفترة - بيان ب

رصيد ٣١ تموز ٢٠٠٦ - بيان أ

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

٥٦

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان د

بيان التدفقات النقدية للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ تموز ٢٠٠٦

	للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ تموز ٢٠٠٦
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	دينار أردني
خسارة الفترة	(٣٠,٨٧٣)
تعديلات لـ :	
استهلاكات	١,٧٢٥
تكاليف تمويل	١٧,٥٤١
خسائر الاستثمارات في أوراق مالية محتفظ بها للمتاجرة	١١,٦٣٩
فوائد دائنة	(١٠٨,٦٩٥)
	(١٠٨,٦٦٣)
نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	(٥٨,٠٨٣)
مشاريع قيد الانجاز	(٣,٠٠٦,٧٤٨)
استثمارات في أوراق مالية محتفظ بها للمتاجرة	(١٢٩,٨٢٩)
نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	٥,٠٨٠,٠٦٥
النقدية الناتجة من العمليات	١,٧٧٦,٧٤٢
الفائدة المدفوعة	(١٧,٥٤١)
صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية	١,٧٥٩,٢٠١
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	
استثمار عقاري	(١,٣٩١,٦٣٧)
شراء ممتلكات ومعدات	(٥٤,٥٠٤)
فوائد مقبوضة	١٠٨,٦٩٥
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١,٣٣٧,٤٤٦)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	
رأس المال	٥,٠٠٠,٠٠٠
علاوة الإصدار	٢٨٩,٧٥٠
صافي النقد الناتج عن الأنشطة التمويلية	٥,٢٨٩,٧٥٠
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل	٥,٧١١,٥٠٥
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة - بيان أ	٥,٧١١,٥٠٥