

تعميم

رقم (١٥٠)

السادة/ أعضاء بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد،

أرجو إعلامكم بأنه سيتم إدراج أسهم شركة التحديث للاستثمارات العقارية والبالغ عددها (٢) مليون سهماً في السوق الثاني، وذلك اعتباراً من صباح يوم الأحد الموافق ٢٠٠٧/٧/٢٩ وحسب البيانات التالية:-

المجموعة	الرمز الرقمي	الرمز الحرفي	الاسم المختصر باللغة العربية	الاسم المختصر باللغة الإنجليزية	الشركة
21	131265	THDI	التحديث	AL-TAHDITH	التحديث للاستثمارات العقارية

علماً بأن سعر سهم الشركة سيكون معوماً. مرفق طياً البيانات المالية كما في ٢٠٠٧/٦/٣٠ بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،



نادر عازر

نائب المدير التنفيذي

نسخة: - هيئة الأوراق المالية.

- مركز إيداع الأوراق المالية.

تقرير مجلس الإدارة

المقدم إلى بورصة عمان لغايات إدراج أسهم
شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

وعنوانها: عمارة المدينة المدورة - الطابق الثاني - شارع المدينة المنورة

هاتف: ٥٨١٦٧٢٢ - فاكس: ٥٨٢٥٩٤١

ص.ب ٩٧٣٦ عمان ١١١٩١

المسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٤٢٠) تاريخ ٢٢/١٠/٢٠٠٦

عدد الأسهم المطلوب إدراجها ٢,٠٠٠,٠٠٠ سهما

وقيمتها الاسمية ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني

(أ) نبذة مختصرة عن تأسيس الشركة وغاياتها الرئيسية وعلاقتها بالشركات الأخرى:

١- شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة هي شركة أردنية سجلت كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠٠٦ تحت رقم (٤٢٠) برأسمال قدره (٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار مسدد بالكامل ، حيث اكتتب المؤسسين بما قيمته (٨٠٦,٠٠٠) دينار/سهم، وتم طرح (١,١٩٤,٠٠٠) سهم الى الإكتتاب العام بسعر دينار واحد للسهم خلال الفترة من ٥/٦/٢٠٠٧ لغاية ٧/٦/٢٠٠٧. وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢/٧/٢٠٠٧ بعد أن استكملت كافة الإجراءات لدى هيئة الأوراق المالية ومركز الإيداع ووزارة الصناعة والتجارة.

٢- يمثل النشاط الرئيسي للشركة فيما سلمي:

- (أ) استيراد وتصدير ، تسويق، وكالات تجارية ، وسطاء تجاريون ، علامات تجارية ، خدمات تجارية ، ابرام الاتفاقيات والعقود ، تمويل المشاريع ، تملك براءات الاختراع ، تأجير تمويلي.
- (ب) تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لأحكام الأنظمة والقوانين السارية و/أو تأسيس مثل هذه المشاريع و/أو تقديم الاستشارات والخدمات التي تستهدف تأمين التمويل من أسواق رأس المال بطريق إصدارات الاسهم والسندات والأوراق المالية لهذه الشركات والمشاريع.
- (ج) الاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية سواء كانت مالية أو صناعية أو عقارية أو تجارية أو سياحية أو زراعية أو خدمية بما في ذلك اقامة وادارة وتملك وإيجار واستأجر الفنادق والقرى والمطاعم السياحية .

(ب) وصف للأوراق المالية المصدرة والتي ترغب الشركة بإدراجها:

- رأسمال الشركة المصرح به والمدفوع : ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني.
- عدد الأسهم المطلوب إدراجها : ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني.
- القيمة الاسمية للسهم : دينار أردني واحد مسددة بالكامل.
- نوع الأسهم المطلوب إدراجها : أسهم عادية.
-

(ج) تقييم لأداء الشركة والمرحلة التي وصلتها والإنجازات التي حققتها ومقارنتها مع

الخطة الموضوعية:

إن الشركة هي شركة حديثة التأسيس وقد حصلت على حق الشروع بالعمل إعتباراً من تاريخ ٢/٧/٢٠٠٧، وبالتالي فإنه لا يوجد أي إنجازات أو مراحل حققتها حتى الآن .

(د) الأحداث الهامة التي مرت بها الشركة أو أثرت عليها من تاريخ تأسيسها وحتى تاريخ

تقديم طلب الإدراج:

لا يوجد أية أحداث مرت على الشركة منذ تاريخ تأسيسها وحتى تاريخ تقديم طلب الإدراج بإستثناء قيامها بطرح (١,١٩٤,٠٠٠) سهم الى الإكتتاب العام بسعر دينار أردني واحد خلال الفترة من ٥/٦/٢٠٠٧ لغاية ٧/٦/٢٠٠٧ حيث تم تغطية هذه الأسهم بالكامل، إضافة الى حصولها على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢/٧/٢٠٠٧.

(هـ) الخطة المستقبلية للشركة:

- تنوي الشركة شراء قطع أراضي بمساحة (١٠٠) دونم من أراضي مناطق جنوب وشرق عمان، حيث ستقوم بتطويرها وتنظيمها وتحسينها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها ومن ثم بيعها قطع بمساحات مختلفة، وقد خصص لهذا الإستثمار مبلغ (١,٤٠٠,٠٠٠) دينار أردني.

- تنوي الشركة شراء قطع أراضي لإقامة مشاريع إسكان وشقق سكنية في منطقة مرج الحمام وناعور أو عمان الغربية أو في المناطق التي قامت بتطويرها وتحسينها وخصص لهذا الإستثمار مبلغ (٣٠٠,٠٠٠) دينار أردني سنويا.

- تنوي الشركة بناء قرية سكنية صغيرة في بداية السنة الرابعة في إحدى مناطق جنوب أو شرق عمان على مساحة أرض (٣٠) دونم وبمجموع (٦٠) وحدة سكنية حيث تبلغ الكلفة المتوقعة لشراء الأرض مبلغ (٣٦٠,٠٠٠) دينار والكلفة المتوقعة للبناء مبلغ (١,٦٨٠,٠٠٠) دينار حيث يتوقع أن تبدأ الشركة ببيعها في نهاية السنة السادسة من عمرها الإنتاجي.

الميزانية العمومية التقديرية	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الموجودات					
نقد وما في حكمه	٢٣٩,٧٥١	٤١٧,٣٦١	٧٤٨,٤٦٢	١٣٩,٤٨٢	٦٢,٢٢٨
أراضي للاستثمار والتطوير	١,٤٠٠,٠٠٠	١,٥٤٠,٠٠٠	١,٤٦٢,٠٠٠	١,٤٣٨,٦٠٠	١,٤٣١,٥٨٠
مشروع تطوير الأراضي	١٤٠,٠٠٠	١٢٢,٥٠٠	١١٥,٥٠٠	١٠٩,٦٥٠	١٠٧,٨٩٥
أراضي الإسكان	٣٣٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠
مشاريع الإسكان تحت التنفيذ	٢٤٥,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠	٢٩٥,٠٠٠	٢٩٥,٠٠٠	٢٩٥,٠٠٠
مشروع القرية السكنية / أرض	—	—	—	٣٦٠,٠٠٠	٣٦٠,٠٠٠
مشروع القرية السكنية /بناء	—	—	—	٥٠٦,٢٥٠	٧٥٣,٧٥٠
مصاريق التأسيس / بالصافي	—	—	—	—	—
موجودات ثابتة / بالصافي	٢٦,٤٠٠	٢٢,٨٠٠	١٩,٢٠٠	١٥,٦٠٠	١٢,٠٠٠
مجموع الموجودات	٢,٣٨١,١٥١	٢,٦٧٧,٦٦١	٢,٩٧٠,١٦٢	٣,١٩٤,٥٨٢	٣,٣٥٢,٤٥٣
حقوق المساهمين					
رأس المال المنفوع	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي إجباري (١٠%)	٤٠,٩٥٠	٨٨,٨١٤	١٤٢,٤٣٢	١٩٣,١٦٤	٢٤٢,١٩٦
احتياطي اختياري (٢٠%)	٨١,٩٠٠	١٧٧,٦٢٨	٢٨٤,٨٦٣	٢٨٦,٣٢٧	٤٨٤,٣٩٠
أرباح مقترح توزيعها	١٥٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
أرباح مدورة	١٠٨,٣٠١	٢١١,٢١٩	٢٩٢,٨٦٧	٣١٥,٠٩١	٢٧٥,٨٦٧
مجموع حقوق المساهمين	٢,٣٨١,١٥١	٢,٦٧٧,٦٦١	٢,٩٧٠,١٦٢	٣,١٩٤,٥٨٢	٣,٣٥٢,٤٥٣

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	قائمة الدخل التقديرية
٥٦٥,٠٠٠	٥٩١,٢٥٠	٦٥٤,٢٥٠	٦٣٣,٧٧٥	٦٢٧,٦٣٣	مجمل الربح
٥٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٦٠,٥٠٠	٦٦,٥٥٠	٧٣,٢٠٥	الرواتب وملحقاتها
٥,٧٥٠	٦,٣٢٥	٦,٩٥٨	٧,٦٥٣	٨,٤١٩	خدمة الشركة في الضمان الإجتماعي
٢,٠٠٠	٢,١٠٠	٢,٢٠٥	٢,٣١٥	٢,٤٣١	تأمين صحي
٣,٢٥٠	٣,٤١٣	٣,٥٨٣	٣,٧٦٢	٣,٩٥٠	مخصص نهاية الخدمة
٦١,٠٠٠	٦٦,٨٣٨	٧٣,٢٤٦	٨٠,٢٨٠	٨٨,٠٠٥	المجموع
٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	مصروف الإستهلاكات
٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	مصروف الإطفاءات
٥٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	المجموع
٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	الإيجار
٢,٠٠٠	٢,١٠٠	٢,٢٠٥	٢,٣١٥	٢,٤٣١	قرطاسيه ومطبوعات
٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	٣,٥٠٠	٣,٥٠٠	٤,٠٠٠	ألعاب مهنية
١,٠٠٠	١,٠٥٠	١,١٠٣	١,١٥٨	١,٢١٦	رسوم ورخص وطوابع
٢,٠٠٠	٢,١٠٠	٢,٢٠٥	٢,٣١٥	٢,٤٣١	بريد، هاتف، برق
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	تلفات مجلس الإدارة
٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	سفر وتلفات
٣,٠٠٠	٣,٥٠٠	١,٠٠٠	١,٥٠٠	٢,٠٠٠	دعاية وإعلان
١,٥٠٠	١,٥٠٠	١,٧٥٠	١,٧٥٠	٢,٠٠٠	اشتراكات
٥٠٠	٥٢٥	٥٥٠	٥٧٥	٦٠٠	تأمين
٥٠٠	٥٢٥	٥٥١	٥٧٩	٦٠٨	كهرباء ومياه
٤٠٠	٤٢٠	٤٤١	٤٦٣	٤٨٦	ضيافة ونظافة
٣,٠٠٠	٣,١٥٠	٣,٣٠٨	٣,٤٧٣	٣,٦٤٧	مصاريف سيارات
٦,٠٠٠	٦,٣٠٠	٦,٦١٥	٦,٩٤٦	٧,٢٩٣	أخرى
٤٠,٩٠٠	٤٢,١٧٠	٤١,٢٢٨	٤٢,٥٧٤	٤٥,٧١٢	المجموع
١٥٥,٥٠٠	١١٢,٦٠٨	١١٨,٠٧٤	١٢٦,٤٥٤	١٣٧,٣١٧	مجموع المصاريف
٤٠٩,٥٠٠	٤٧٨,٦٤٢	٥٣٦,١٧٦	٥٠٧,٣٢١	٤٩٠,٣١٦	صافي الربح قبل الضريبة والرسوم
١٧,٥٥٠	١٩,٥٠٠	١٩,٥٠٠	١٩,٥٠٠	١٩,٥٠٠	ضريبة الدخل على الشقق
٣٩١,٩٥٠	٤٥٩,١٤٢	٥١٦,٦٧٦	٤٨٧,٨٢١	٤٧٠,٨١٦	صافي الربح بعد الضريبة
٤,٠٩٥	٤,٧٨٦	٥,٣٦٢	٥,٠٧٣	٤,٩٠٣	رسوم الجامعات
٤,٠٩٥	٤,٧٨٦	٥,٣٦٢	٥,٠٧٣	٤,٩٠٣	دعم البحث العلمي
٢,٦٠٩	٣,٠٦٠	٣,٤٥١	٣,٢٥٥	٣,١٣٩	صندوق دعم التعليم
٣٨١,١٥١	٤٤٦,٥١٠	٤٩٢,٥٠١	٤٧٤,٤٢٠	٤٥٧,٨٧١	صافي الربح المتوقع

السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	قائمة التدفق النقدي
٤٥٧,٨٧١	٤٧٤,٤٢٠	٤٩٢,٥٠١	٤٤٦,٥١٠	٣٨١,١٥١	صافي ربح السنة
					يضاف:
٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	إستهلاكات
٤٦١,٤٧١	٤٧٨,٠٢٠	٤٩٦,١٠١	٤٥٠,١١٠	٣٨٤,٧٥١	صافي الربح النقدي
					التغير في الموجودات
					والمطلوبات العامة
٧,٠٢٠	٢٣,٤٠٠	٧٨,٠٠٠	(١٤٠,٠٠٠)	(١,٤٠٠,٠٠٠)	استثمار أراضي التطوير
١,٧٥٥	٥,٨٥٠	٧,٠٠٠	١٧,٥٠٠	(١٤٠,٠٠٠)	كلفة تطوير الأراضي
(٢٤٧,٥٠٠)	(٨٦٦,٢٥٠)	-	-	-	استثمارات القرية السكنية
-	-	-	-	(٣٣٠,٠٠٠)	استثمارات أراضي الإسكان
-	-	(٥٠,٠٠٠)	-	(٢٤٥,٠٠٠)	كلفة مباني الإسكان
٢٢٢,٧٤٦	(٣٥٨,٩٨٠)	٥٣١,١٠١	٣٢٧,٦١٠	(١,٦٨٠,٢٤٩)	صافي النقد من عمليات التشغيل
					التدفق من عمليات الاستثمار
-	-	-	-	(٣٠,٠٠٠)	شراء موجودات ثابتة
-	-	-	-	(٨٠,٠٠٠)	صافي التغير من عمليات الاستثمار
					التدفق النقدي من عمليات التمويل
-	-	-	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المنفوع
(٣٠٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)	-	أرباح موزعة
(٣٠٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)	٢,٠٠٠,٠٠٠	صافي التدفق النقدي من عمليات التمويل
(٧٧,٢٥٤)	(٦٠٨,٩٨٠)	٣٣١,١٠١	١٧٧,٦١٠	٢٣٩,٧٥١	صافي التغير في النقد
١٣٩,٤٨٢	٧٤٨,٤٦٢	٤١٧,٣٦١	٢٣٩,٧٥١	-	التغير النقدي في بداية السنة
٦٢,٢٢٨	١٣٩,٤٨٢	٧٤٨,٤٦٢	٤١٧,٣٦١	٢٣٩,٧٥١	التغير في نهاية السنة

(و) أسماء الأشخاص الذين يملكون (٥%) أو أكثر من أسهم الشركة:

النسبة	عدد الأسهم	الإسم
١٠%	٢٠٠,٠٠٠	شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية
٥%	١٠٠,٠٠٠	شركة إيات شريم وشريكها (شركة بوابة الساحل للاستثمار)
٥%	١٠٠,٠٠٠	ممدوح محمد كريم الزبون
١٠%	٢٠٠,٠٠٠	عاطف سليمان حسن العقرباوي

(ز) أسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورتب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا والأوراق المالية المملوكة من قبل أي منهم أو أقربائهم وعضوية أي منهم في مجالس إدارات الشركات الأخرى:

الإسم	المنصب	عدد الأسهم المملوكة	عدد الأسهم المملوكة للأقارب	العضوية في مجالس إدارة شركات أخرى
١- عاطف سليمان حسن العقرباوي	رئيس مجلس الإدارة	٢٠٠,٠٠٠	-	-
٢- شركة ايات شريم وشريكها (بوابة الساحل للاستثمار) ويمثلها سامي عوض الله شريم	نائب رئيس مجلس الإدارة	١٠٠,٠٠٠	-	-
٣- مدوح محمد كريم الزبون	عضو مجلس الإدارة	١٠٠,٠٠٠	-	-
٤- محمود سليمان حسن العقرباوي	عضو مجلس الإدارة	٥٠,٢٤٣	-	-
٥- احمد سليمان حسن العقرباوي	عضو مجلس إدارة	٣٦,٣٤٦	-	-

علاقة الشركة مع الشركات الأخرى

لا يوجد أي علاقة مع الشركات الأخرى.

أعضاء لجنة التدقيق

تتكون لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء غير التنفيذيين و/أو العاملين في الشركة من أعضاء مجلس الإدارة حيث تم تحديدهم من قبل مجلس إدارة الشركة وذلك على النحو التالي:

- سامي عوض الله شريم
- محمود سليمان العقرباوي
- احمد سليمان العقرباوي

Riad El-Jinini & Co.

Public Accountants & Auditors

P. O. Box : 9945 Amman - Jordan

ياسر الجيني وشركاه
محاسبين وفiscal حسابات قانونيين
شركة مسجلة: ١١٤٥٠ - عمان، الأردن

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

الميزانية العمومية والحسابات الختامية

وتقرير مراقبي الحسابات عن الفترة المالية

المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧

Riad Et-Jinini & Co.

Public Accountants & Auditors

P. O. Box : 9945 Amman - Jordan

بإساض الجينيني وشركاه
مؤسسة مهو مساهمة قانونية
تتقدب سريته ١١١٠٠ - عمان - الاردن

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

الفهرس

<u>صفحة</u>	
١	١ - تقرير مراقبي الحسابات
بيان	
أ	٢ - الميزانية العمومية كما هي في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ .
ب	٣ - بيان الدخل عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ .
ج	٤ - بيان التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ .
	٥ - الايضاحات .

Riad Et-Jinini & Co.

Public Accountants & Auditors

P. O. Box : 9945 Amman - Jordan

رياض الجيني وشركاه
محاسبون وفiscal محاسبون
سنة ١١٤٥ هـ - عمان الأردن

السادة / شركة التحديث للاستثمارات العقارية المحترمين
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

تحية واحتراما وبعد ،،،

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العمومية لشركة التحديث للاستثمارات العقارية (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية للسنة أشهر الاولى المنتهية في ذلك التاريخ ، والمعدة من قبل الشركة والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها ، ان هذه القوائم المالية الأولية هي مسؤولية ادارة الشركة وأن مسؤوليتنا هي اصدار تقرير مراجعة حولها بناء على المراجعة التي أجريناها .

لقد قمنا بمراجعتنا وفقا لمعيار التدقيق الدولي ٢٤٠٠ الذي ينطبق على عمليات المراجعة ويتطلب هذا المعيار أن نقوم بتخطيط وانجاز المراجعة للحصول على تأكيد محدود المدى فيما اذا كانت القوائم المالية الأولية خالية من الخطأ الجوهري ، تقتصر مراجعتنا بشكل اساسي على الاستفسار من ادارة الشركة والقيام باجراءات تحليلية للمعلومات المالية ، لذلك فإن نطاق مراجعتنا يقل كثيرا عن نطاق اجراءات التدقيق التي تتم وفقا للمعايير الدولية للتدقيق والتي تهدف الى ابداء الرأي حول القوائم المالية ككل ، هذا ولم نقوم بتدقيق هذه القوائم المالية الأولية وتبعنا لذلك لا نبدي مثل هذا الرأي حولها .

استنادا الى مراجعتنا المحدودة التي قمنا بها ، فإنه لم يرد الى علمنا ما يدعو الى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية المرفقة لا تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي الجوهرية وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية .

شركة رياض الجيني وشركاه

رياض الجيني

مدقق مجاز رقم ١١٠

عمان في ١٨ تموز ٢٠٠٧

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

الميزانية العمومية كما هي في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ - بيان أ

البيانات	ايضاح	دينار أردني
الموجودات		
الموجودات المتداولة والاخرى		
نقد في البنوك	(١-٣)	١٧٩١١٢٢
دفعة على حساب شراء أسهم	(٢-٣)	٢٠٠٠٠٠
أرصدة مدينة أخرى	(٣-٣)	١٩٤١٦
مجموع الموجودات المتداولة والاخرى		٢٠١٠٥٣٨
الموجودات الثابتة		
الموجودات الثابتة بالكلفة	(٤-٣)	٢٠٧٠٢
مخصص الاستهلاك	(٤-٣)	(١٢١٢)
صافي القيمة الدفترية		١٩٤٩٠
مجموع الموجودات		٢٠٣٠٠٢٨
=====		
المطلوبات وحقوق المساهمين		
المطلوبات المتداولة		
تمم دائنة		٥٠٠
مجموع المطلوبات المتداولة		٥٠٠
حقوق المساهمين		
رأس المال المصرح والمكتتب به		٢٠٠٠٠٠٠
أرباح مرحلة / بيان ب		٢٩٥٢٨
مجموع حقوق المساهمين		٢٠٢٩٥٢٨
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		٢٠٣٠٠٢٨
=====		

الايضاحات المرفقة جزء من هذا البيان ،،،

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

بيان الدخل عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ - بيان ب

البيانات	ايضاح	دينار أردني
الإيرادات		
إيراد الفوائد البنكية		٧٩٠٥٦
مجموع الإيرادات		٧٩٠٥٦
النفقات		
المصاريف الإدارية والعمومية	(٥-٣)	٤٨٣١٦
استهلاك الموجودات الثابتة	(٤-٣)	١٢١٢
مجموع النفقات		(٤٩٥٢٨)
صافي الربح		(٢٩٥٢٨)
		=====

الإيضاحات المرفقة جزء من هذا البيان ...

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

" شركة مساهمة عامة "

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٦ بيان ج

دينار أردني

البيان

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٩٥٢٨	صافي الربح
١٢١٢	استهلاكات
٣٠٧٤٠	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
	قبل التغيير في رأس المال العامل
	<u>التغيير في رأس المال العامل</u>
(٢٠٠٠٠٠)	(الزيادة) النقص في دفعة على حساب شراء أسهم
(١٩٤١٦)	(الزيادة) النقص في الارصدة الدائنة الأخرى
٥٠٠	(الزيادة) النقص في الذمم الدائنة
(١٨٨١٧٦)	صافي التدفقات من الأنشطة التشغيلية
	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(٢٠٧٠٢)	شراء موجودات ثابتة
(٢٠٧٠٢)	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
٢٠٠٠٠٠٠	تسديد رأس المال
٢٠٠٠٠٠٠	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٧٩١١٢٢	صافي التغيير في النقد
٠٠٠	نقد في البنوك في بداية الفترة
١٧٩١١٢٢	نقد في البنوك في نهاية الفترة
=====	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية "

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول البيانات المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧

ايضاح عام :-

(١)

تأسيس الشركة :-

**

تأسست شركة التحديث للاستثمارات العقارية وتسجلت لدى مراقب الشركات بتاريخ ٢٢/١/٢٠٠٦
كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (٤٢٠) .

رأس مال الشركة :-

**

يتألف رأس مال الشركة من ٢٠٠٠٠٠٠٠ مليون دينار أردني (فقط مليونين دينار أردني) مقسمة
الى ٢٠٠٠٠٠٠٠ سهم قيمة السهم الواحد دينار أردني .

المفوضين بالتوقيع :-

- ١

تفويض رئيس مجلس الادارة ونائب الرئيس مجتمعاً مع أي عضو بالتوقيع عن الشركة بكافة الامور
المالية والادارية والقانونية والاخرى .

الامس والسياسات المحاسبية :-

(٢)

- (أ) تعتمد الشركة في تسجيل معاملاتها المالية مبدأ استحقاق السنة المالية .
(ب) تستهلك الشركة موجوداتها الثابتة بسعر الكلفة واتباع طريقة القسط الثابت عند الاستهلاك حيث تم
استهلاك الفترة لمدة نصف سنة .

ايضاحات اخرى :-

(٣)

١-٣ نقد في البنوك ويتألف هذا البند مما يلي :-

البيان	دينار أردني
بنك الاردن	٥٤٢٣٥٠
البنك الاستثماري	١٢٤٨٧٧٢
المجموع	١٧٩١١٢٢

٢-٣ دفعة على حساب شراء أسهم

تمثل الدفعة على حساب شراء أسهم والواردة في الميزانية العمومية بمبلغ ٢٠٠٠٠٠٠ دينار (مائتي ألف دينار أردني) دفعة لشركة بوابة الساحل للاستثمار من أجل شراء أسهم باسم شركة التحديث للاستثمارات العقارية .

٣-٣ أرصدة مدينة أخرى ويتألف هذا البند مما يلي :-

البيان	دينار أردني
مصاريف مدفوعة مقدما	٦٩٦
ايجارات مدفوعة مقدما	١٨٧٢٠
المجموع	١٩٤١٦

الموجودات الثابتة واستهلاكاتها كما هي في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧

الاصل	تكلفة الاصل	النسبة المنوية	تاريخ الشراء	الاستهلاك المجمع في ٢٠٠٧/١/١	الاستهلاك السنوي في ٢٠٠٧/٦/٣٠	الاصل
	دينار أردني			دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الاثاث والمفروشات	١٠٨٦٠	%١٠	جديد	٠٠٠	٥٤٣	٥٤٣
أجهزة كهربائية	٤٦١٨	%١٢	جديد	٠٠٠	٢٧٧	٢٧٧
تركيبات	٥٢٢٤	%١٥	جديد	٠٠٠	٣٩٢	٣٩٢
المجموع	٢٠٧٠٢			٠٠٠	١٢١٢	١٢١٢

٥-٣ المصاريف الادارية والعمومية ويتألف هذا البند مما يلي :-

دينار أردني	البيان
١٢٥٥٨	رسوم وزارة التجارة والصناعة
٦٤٠٠	مصاريف اعداد نشرة الاصدار
٦٣٧٥	مصاريف تنظيم واعداد واشراف نشرة الاصدار
٦٠٠٠	رسوم تسجيل أسهم الشركة
٢٨٨٠	ايجارات
١٩٥٢	قرطاسية ومطبوعات
٦٩١	لوازم صيانة
١٩٥٤	اعلانات
٣٩٧٩	مصاريف بنكية
٢٢٥٠	رسوم انتساب مركز الاوراق المالية
١٠٠١	اتعاب محاماه
٧٠٤	تركيب خطوط اتصالات وانترنت
٦٨٠	رسوم ساعة الكهرباء
٣٧٥	نثرجات
٣٠٠	مواقف سيارات
٢١٧	رسوم تصديق عقد ايجار
٤٨٣١٦	المجموع

=====

نشرة إصدار أسهم

لشركة

التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

مدير الإصدار

الإستثماري

البنك الأردني للإستثمار والتمويل



نشرة إصدار أسهم

وفقا لقانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لعام ٢٠٠٢

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عنوانها:-

ص.ب. 9736 عمان ١١١٩١ الأردن

تلفاكس: ٥٥٦١٢٩٥

المسجلة لدى وزارة الصناعة و التجارة تحت رقم (٤٢٠) بتاريخ ٢٢ تشرين الأول ٢٠٠٦

عدد الأسهم المعروضة	(١.١٩٤.٠٠٠) مليون ومائة وأربعة وتسعون ألف سهم
القيمة الاسمية للسهم الواحد	دينار أردني واحد
سعر الاصدار للسهم الواحد	دينار أردني واحد، وبدون علاوة اصدار
القيمة الاجمالية للأسهم المعروضة	(١.١٩٤.٠٠٠) مليون ومائة وأربعة وتسعون ألف دينار أردني
القيمة الاسمية للأسهم المعروضة	(١.١٩٤.٠٠٠)

رقم الإيداع لدى هيئة الأوراق المالية ٢٠٠٧/٤٨٢٦/١٢٦/٦٨ و تاريخه ٢٠٠٧/٣/٢٨

تاريخ نفاذ النشرة

٢٠٠٧/٤/٢٤

بموجب قرار الهيئة رقم (٢٠٠٧/٢٤٨)

الإستثماري

البنك الأردني للإستثمار والتمويل



مدير الاصدار:

هاتف: 5665145

فاكس: 568141

بيان هام

للأهمية يرجى قراءته بتمعن من قبل كافة المستثمرين

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

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

على كل مستثمر أن يتفحص و يدرس بعناية و دقة نشرة الإصدار هذه ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الأسهم، آخذاً بعين الاعتبار كل الحقائق المبيّنة في ضوء أوضاعه الخاصة.

لا تتحمل هيئة الأوراق المالية أي مسؤولية لعدم تضمين نشرة الإصدار أي معلومات أو بيانات ضرورية و هامة أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة و إنما يكون ذلك من مسؤولية الجهة التي تعدها.

نشرة إصدار أسهم

أولاً: الشركة المصدرة ومعلومات عن الأسهم المعروضة

(١) اسم الشركة:

شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

(٢) رأس مال الشركة:

رأس المال المصرح به	(٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني دينار / سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد
رأس المال المكتتب به من قبل المؤسسين	(٨٠٦,٠٠٠) ثمانمائة وستة آلاف دينار / سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد
رأس المال المدفوع من قبل المؤسسين	(٨٠٦,٠٠٠) ثمانمائة وستة آلاف دينار / سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد

(٣) الأسهم المعروضة للاكتتاب

▪ نوع الأسهم المعروضة :
أسهم عادية.

▪ القيمة الإسمية للسهم المعروض :
دينار أردني واحد.

▪ عدد الأسهم المعروضة :
(١,١٩٤,٠٠٠) مليون ومائة وأربعة وتسعون ألف سهم، وبما يعادل (٥٩,٧%) من رأسمال
الشركة المصرح به .

▪ سعر السهم المعروض :

إن طرح الأسهم للعرض العام بموجب هذه النشرة سيتم بالقيمة الاسمية للسهم الواحد وبالباغة دينار أردني واحد .

▪ القيمة الإجمالية للأسهم المعروضة

(١,١٩٤,٠٠٠) مليون ومائة وأربعة وتسعون ألف دينار أردني (بدون أي علاوة اصدار)

▪ الأسهم العينية مقابل أصول وتوضيح الهدف العام من هذه العملية والأساس الذي اعتمد عليه في تقييم هذه الأصول مع كافة المعلومات المتعلقة بعملية التقييم لا يوجد.

(٤) نوع وخصائص الأسهم المصدرة والمكتتب بها من قبل

لا يوجد باعتبار بأن الشركة حديثة التأسيس ولم تقم باصدار أية أسهم من قبل، باستثناء الأسهم المكتتب بها من قبل المؤسسين وهي أسهم عادية لا فرق بينها وبين الأسهم المصدرة في الحقوق والواجبات وذلك باستثناء عدم جواز التصرف في أسهم التأسيس خلال السنتين اللاحقتين لتأسيس الشركة إلا في الأحوال التي نصت عليها المادة (١٠٠) من قانون الشركات.

(٥) نوع وقيمة وخصائص أي أدوات مالية وأخرى تم إصدارها والإكتتاب بها لا يوجد.

(٦) عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية الأخرى التي ستصدرها الشركة بوقت متزامن مع هذا الإصدار مع بيان أسباب ذلك لا يوجد.

(٧) تاريخ اجتماع الهيئة العامة وتاريخ ورقم قرار مجلس الإدارة بالموافقة على الاسهم المعروضة من خلال نشرة الاصدار:-

ان شركة التحديث للاستثمارات العقارية هي شركة حديثة التأسيس وبالتالي فإن الهيئة العامة لها لم تتكون بعد، وهناك لجنة مؤسسين منتخبين من قبل المؤسسين في إجتماعهم المنعقد بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/٢، ومؤلفة من ثلاثة أعضاء للسير في اجراءات تأسيس الشركة واستكمال المتطلبات اللازمة لذلك لدى كافة الجهات المختصة.

(٧) موافقة الجهات الرسمية

- وافق معالي وزير الصناعة والتجارة بموجب كتابه رقم م ش/١/٤٢٠/٢٤٥٣٣ بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٧ على تسجيل شركة التحديث للاستثمارات العقارية كشركة مساهمة عامة وسجلت لدى دائرة مراقبة الشركات تحت رقم (٤٢٠) بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/٢٢ برأسمال مصرح به قدره (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني دينار/سهم، ورأس مال مدفوع ومكتتب به مقداره (٨٠٦,٠٠٠) ثمانمائة وستة آلاف دينار/سهم .
- وافق مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية بقراره رقم (٢٠٠٧/٢٤٨) في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٤ على تسجيل أسهم رأس المال والبالغة (٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم، مكتتب بها ومدفوعة من قبل المؤسسين (٨٠٦,٠٠٠) سهم / دينار وطرح الأسهم المتبقية والبالغة (١,١٩٤,٠٠٠) سهم للعرض العام / الجمهور، بقيمة إسمية دينار واحد للسهم وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بذلك.

ثانياً: شروط وإجراءات الاكتتاب

(١) أسلوب عرض الأسهم

سيتم الاكتتاب بالأسهم عن طريق العرض العام. وسيتم الاعلان عن طرح الأسهم للعرض العام ، بعد الموافقة على انفاذ نشرة الاصدار من قبل مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية ، في صحيفتين يوميتين محليتين مرتين على الأقل ، وذلك قبل التاريخ المحدد لبدء الاكتتاب بسبعة أيام على الأقل.

(٢) تقديم طلبات الاكتتاب

أ- يقدم طلب الاكتتاب على النموذج المعد من قبل الشركة والمرفق بهذه النشرة وذلك من خلال تعبئة هذا النموذج كاملاً مرفقاً به وثائق اثبات الشخصية ويسلم مع قيمة الأسهم المكتتب بها مع ضرورة كتابة اسم المكتتب رباعياً الى البنك الذي تم الاكتتاب بواسطته .

ب- يحتفظ المكتتب بإيصال الدفع بعد ختمه وتوقيعه من قبل البنك الذي تم الاكتتاب بواسطته وذلك لحين استكمال اجراءات اكتتابه باسم الشركة وفقاً للقوانين والانظمة والتعليمات النافذة ووفقاً للنظام الأساسي للشركة .

ج- ان الاكتتاب بأسهم الشركة يعني اقرار المكنتب بنظام الشركة الأساسي وعقد تأسيسها وأحكام وشروط نشرة الاصدار هذه.
(٣) مكان الاكتتاب ومدته

▪ العرض العام

تبدأ فترة العرض العام اعتباراً من تاريخ موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على تسجيل الأسهم ولغاية ٩٠ يوم.

▪ مدة الإكتتاب

يبدأ الاكتتاب اعتباراً من يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٠٧/٦/٥ وينتهي بنهاية يوم الخميس الموافق ٢٠٠٧/٦/٧، ويحق للشركة المصدرة ، تمديد فترة الاكتتاب بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية.

▪ مكان الاكتتاب

يجري الاكتتاب داخل المملكة الأردنية الهاشمية لدى البنك الأردني للاستثمار والتمويل على حساب رقم (٣٣٠٠/١/٤١٨٣٩) وعلى فروع المبنية أدناه وفق النماذج المعدة لذلك وبعد الحصول على نشرة الاصدار وعقد التأسيس والنظام الأساسي وطلب الاكتتاب:

فرع الشميساني	فرع المدينة	فرع الوحدات
فرع الزرقاء	فرع اربد	فرع العقبة

بالنسبة للمكتتبين خارج المملكة فيتم بارسال قسيمة الاكتتاب بعد تعينتها من المكنتب مرفقة بشيك مدير من بنك خارجي بقيمة الأسهم المكنتب بها وفق سعر الصرف (١,٤١) دولار أمريكي للدينار الواحد أو بموجب حوالة بنكية لحساب الشركة لدى البنك الأردني للاستثمار والتمويل - فرع الشميساني على حساب رقم (٣٣٠٠/١/٤١٨٣٩).

(٤) قبول أو رفض طلب الاكتتاب

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

- أ- أن يقوم المكتتب بتعبئة كافة بيانات طلب الاكتتاب بشكل واضح ودقيق والتوقيع على طلب الاكتتاب .
- ب- ألا يقل المبلغ المكتتب به عن (٥٠٠) دينار أردني ، أي القيمة الاسمية ل (٥٠٠) سهم على الأقل، ولا يجوز الاكتتاب بأجزاء من السهم .
- ج- لا يجوز لأكثر من شخص واحد الاشتراك في الطلب الواحد للاكتتاب بالأسهم وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب .
- د- يحظر الاكتتاب الوهمي أو بأسماء وهمية وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب وعلى المكتتب ان يقدم للبنك الذي تم الاكتتاب بواسطته الوثائق اللازمة لاثبات الشخصية .
- هـ- على المكتتب ان يدفع القيمة الاسمية للأسهم التي اكتتب بها كاملة ودفعة واحدة عند تسليم طلب الاكتتاب بعد تعبئة كافة بياناته للبنك الذي تم بواسطته الاكتتاب .
- و- يحظر على مؤسسي الشركة الاكتتاب بالأسهم المعروضة للاكتتاب أثناء مدة الاكتتاب ولكن يجوز لهم تغطية ما تبقى من الأسهم بعد انقضاء ثلاثة أيام على إغلاق الاكتتاب.

(٥) الشروط التي يخضع لها قبول الاكتتاب

- أ- ان توقيع طلب الاكتتاب معبأ حسب الاصول ، مستوفياً للشروط القانونية المعمول بها ، وتسليمه مع كامل قيمة الأسهم المكتتب بها الى فرع البنك الذي سيجري فيه الاكتتاب يعتبر اقراراً من المكتتب بموافقته وقبوله للشروط الواردة في هذه النشرة، علماً بأن الاكتتاب ودفع القيمة بالكامل لا يعني تخصيص هذه الاسهم المكتتب بها بالكامل للمكتتب، وإنما يتم ذلك بعد اقفال باب الاكتتاب وإجراء عملية التخصيص اذا زاد حجم الاكتتاب على قيمة الاسهم المعروضة ، وذلك وفقاً لأحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية والتعليمات الصادرة بموجبه، حيث تقوم الشركة المصدرة باجراء عملية التخصيص وفقاً للألية المذكورة في هذه النشرة، واعلام المكتتبين بعدد الاسهم التي تم تخصيصها لكل منهم وقيمتها الاجمالية .
- ب- يحق للشركة رفض طلب الاكتتاب الذي لم يستوف الشروط المبينة في البند (٤) أعلاه، وليس للمكتتب في هذه الحالة مطالبة الشركة المصدرة بأي عطل أو ضرر .
- ج- على المكتتب تعبئة كافة البيانات المطلوبة في طلب الاكتتاب وتوقيع هذا الطلب الذي يحتوي على اقراره باستلام نشرة الاصدار وعقد التأسيس والنظام الأساسي المعدين وفق القانون والاصول واطلاعه على كافة محتوياتهما ودراستهما بعناية ودقة وفهم محتوياتهما .
- د- يخضع اكتتاب الاشخاص غير الاردنيين لنصوص قانون تشجيع الاستثمار والانظمة الصادرة بموجبه .

(٦) أسلوب وتاريخ إعادة الأموال الفائضة في حالة التخصيص أو رفض الطلب

أ- في حال زيادة عدد الأسهم المكتتب بها عن عدد الاسهم المعروضة للاكتتاب ، ستقوم الشركة بتخصيص الأسهم المعروضة للمكتتبين كل بنسبة ما اكتتب به، وذلك وفقاً لأحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية والتعليمات الصادرة بموجبه.

ب- ستقوم الشركة بإعادة المبالغ الفائضة في حالة التخصيص أو رفض طلب الاكتتاب خلال مدة لاتتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إغلاق الاكتتاب أو قرار تخصيص الأسهم أيهما أسبق . وإذا تخلفت الشركة عن ذلك لأي سبب من الاسباب فيترتب لكل من المستحقين لتلك المبالغ فائدة عليها تحسب من بداية الشهر التالي مباشرة لمدة الثلاثين يوماً المنصوص عليها في هذه الفقرة وبمعدل أعلى سعر للفائدة السائدة بين البنوك الأردنية على الودائع لأجل خلال ذلك الشهر. وفي جميع الأحوال ستقوم الشركة بإعادة المبالغ الزائدة مع فوائدها الى المكتتبين خلال مدة ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ إغلاق الاكتتاب .

(٧) الاجراءات المتبعة في حالة عدم كفاية الطلب على الاكتتاب بالأسهم المعروضة (عدم تغطية الأسهم المعروضة بالكامل)

إذا لم يتم تغطية كامل الأسهم المعروضة خلال مدة الاكتتاب يجوز للشركة الاكتفاء بالأسهم التي تم الاكتتاب بها أو إعادة عرض الأسهم غير المكتتب بها وفقاً لما يراه مجلس الادارة مناسباً وحسب ما تقتضيه مصلحة الشركة وبالقيمة التي يحددها مجلس الادارة من خلال نشرة إصدار معدلة توافق عليها هيئة الاوراق المالية، أو أن يتم تغطيتها من قبل مؤسسي الشركة بعد انقضاء ثلاثة أيام من انتهاء الاكتتاب.

(٨) كيفية الحصول على نسخة من نشرة الإصدار والمتطلبات المتعلقة بتعبئة طلب الاكتتاب يتم الحصول على نشرة الاصدار وطلب الاكتتاب وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة من خلال فروع البنك الأردني للاستثمار والتمويل في المملكة الأردنية الهاشمية والمبينة في البند (٣) أعلاه.

(٩) الشروط أو الاجراءات التفصيلية التي تتعلق بالاكتتاب بالأسهم المعروضة بالإضافة لأي معلومات إضافية تتطلبها القوانين والانظمة المعمول بها

١- ستقوم الشركة بإعداد كشوف بأسماء المكتتبين بالأسهم وقيمة اكتتاباتهم والتخصيص وكذلك عدد الأسهم التي يمتلكها كل من المؤسسين في الشركة ويتم تزويد مراقب عام الشركات بها خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ اغلاق الاكتتاب.

٢- ستقوم الشركة باستكمال كافة الاجراءات لاصدار الأسهم لدى كل من هيئة الأوراق المالية ومركز ايداع الأوراق المالية خلال عشرين يوم عمل من تاريخ اغلاق الاكتتاب وذلك تطبيقاً لقانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضاه.

(١٠) تحديد الحد الأدنى للاكتتاب الواحد بالأسهم

يكون الحد الأدنى لعدد الأسهم في طلب الاكتتاب الواحد (٥٠٠) سهم ، ولا يجوز الاكتتاب بأقل من هذا الحد .

(١١) النسبة المخصصة لمساهمي الشركة

إن شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة حديثة التأسيس، وبالتالي فإن هذا البند لا ينطبق عليها .

(١٢) النسبة المخصصة للمساهم الاستراتيجي

إن شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة حديثة التأسيس، وبالتالي فإن هذا البند لا ينطبق عليها .

(١٣) تاريخ مشاركة الأسهم بالأرباح

سوف تشارك الأسهم المعروضة في الأرباح وفقاً لأحكام قانون الشركات .

ثالثاً : تسجيل الشركة وغاياتها

(١) تسجيل الشركة :

سجلت شركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤٢٠) بتاريخ (٢٢/١٠/٢٠٠٦) برأسمال مصرح به مقداره (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني دينار أردني مقسم الى (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني سهم .

(٢) غايات الشركة :

أولاً: الغايات الرئيسية:

- ١- استيراد وتصدير ، تسويق، وكالات تجارية ، وسطاء تجاريون ، علامات تجارية ، خدمات تجارية ، ابرام الاتفاقيات والعقود ، تمويل المشاريع ، تملك براءات الاختراع ، تأجير تمويلي.
- ٢- اقتراض الاموال اللازمه لها من البنوك وأن تقوم برهن أموالها المنقولة وغير المنقولة ضمانا لديونها والتزاماتها.
- ٣- تجارة الماكينات والمعدات والأدوات الزراعية والصناعية والكهربائية والإلكترونية وقطع الغيار وتجارة المركبات بكافة أنواعها وأحجامها وقطع غيارها.
- ٤- استثمار وتوظيف أموال الشركة الفائضة عن حاجتها(السيولة الفائضة) والتصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الشركة.
- ٥- تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية و/أو تأسيس مثل هذه المشاريع و/أو تقديم الاستشارات والخدمات التي تستهدف تأمين التمويل من أسواق رأس المال بطريق إصدارات الاسهم والسندات والأوراق المالية لهذه الشركات والمشاريع.
- ٦- تملك وتأجير واستئجار وتبادل ورهن وارتهان واستثمار أي أموال منقولة أو غير منقولة أو أي حقوق أو أي

امتيازات تراها لازمة لغايات الشركة بما في ذلك أي أراضي أو أبنية أو منشآت أو آلات أو معامل أو وسائل نقل أو بضائع، وأن تنشئ وتقيم وتنصرف وتجري التغييرات في البنية أو الأشغال حيثما يكون ذلك ضروريا لغايات الشركة بما في ذلك أعمال استصلاح الأراضي المملوكة أو المستأجرة وتنظيمها للزراعة والصناعة والسياحة والإسكان.

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

٨- الدخول في العطاءات والمناقصات الحكومية والخاصة بكل أو ببعض غايات الشركة وأعمالها أجمعها، بما في ذلك التعهدات والتوريد والتسليم ودخول المناقصات التجارية بجميع أنواعها محليا وخارجيا وإجراء جميع أنواع العقود بما في ذلك التعاقد من الباطن لتنفيذ أي تعهدات أو التزامات مترتبة عليها لذلك.

٩- الدخول في المزادات العلنية.

١٠- القيام بأعمال الصيانة العامة للعقارات على مختلف أشكالها واستعمالاتها وذلك لحساب الشركة و/أو لحساب الغير.

١١- الاستثمار في الأراضي والمباني وتطويرها وتحسينها وإيصال كافة الخدمات الضرورية لها وتهئية الأراضي بحيث تصبح مناسبة لغايات البيع و/أو الاستثمار وغيرها من المجالات الاستثمارية المتاحة.

١٢- إدارة وإنشاء وتأجير وبيع المشاريع الإسكانية والمجمعات التجارية والسكنية .

١٣- تأسيس وإقامة المعارض التجارية ومحلات البيع عموما والمستودعات والمخازن العامة لبيع سائر البضائع

بالأسلوب والطريقة التي تراها الشركة مناسبة لأعمالها.

١٤- القيام بأعمال التجارة الدولية ، وكالة و تمثيلا وأعمال الوسطاء التجاريين بالعمولة أو غيرها في الأسواق المحلية

والخارجية وإيرام وتنفيذ كافة العقود المترتبة على ذلك.

١٥- الاستيراد والتصدير لجميع انواع السلع بما في ذلك للمناطق الحرة لحساب الشركة أو لحساب الغير وفقا للقوانين المرعية.

١٦- الاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية سواء كانت مالية أو صناعية أو عقارية أو تجارية أو سياحية أو زراعية

أو خدمية بما في ذلك اقامة وإدارة وتملك وإيجار واستئجار الفنادق والقرى والمطاعم السياحية .

١٧- المساهمة في تأسيس شركات و/أو المشاركة في رؤوس الأموال، وإدارة و/أو تملك أي شركة أو مشروع أو

مؤسسة مهما كان نوعها أو غاياتها وللشركة أن تقوم بذلك منفردة أو بالتعاون مع أي شخص طبيعي أو معنوي

وذلك بالأسلوب والكيفية التي تراها مناسبة.

١٨- أن تمتلك و/أو تبيع و/أو تدبر و/أو تستأجر و/أو تبادل و/أو تؤجر و/أو ترتهن أية أموال منقولة أو غير منقولة

أو أية حقوق أو امتيازات أو تراخيص أو معرفة علمية أو براءة اختراع أو علامات تجارية تراها الشركة لازمة لتحقيق غايتها.

١٩- انشاء وتجهيز وإدارة واستئجار مراكز صيانة حديثة مجهزة بأحدث الآلات والمعدات لتصليح وصيانة وتوفير قطع الغيار للأليات والمركبات والسيارات التي تستوردها الشركة.

٢٠- نقل البضائع والحاويات على الطرق للشركة وللغير .

ثانيا: الغايات المكملة:

١- ممارسة كافة أعمال التصرف والإدارة على حقوقها وامتيازاتها وممتلكاتها من أموال منقولة وغير منقولة.

- ٢- فتح وإدارة وإغلاق الحسابات لدى البنوك والإيداع فيها والسحب منها وإجراء التغييرات اللازمة عليها داخل المملكة وخارجها.
- ٣- الاقتراض من المصادر المحلية والأجنبية بأسلوب الاقتراض المباشر أو بموجب إسناد تصدر عنها والحصول على التسهيلات الإئتمانية الأخرى اللازمة لأعمال الشركة وكذلك إصدار وطلب إصدار الكفالات.
- ٤- التعاقد مع أي حكومة أو هيئة أو سلطة أو شركة أو شخص والحصول من الجهات المذكورة على عقود أو حقوق أو امتيازات ترغب فيها الشركة لتحقيق غاياتها واستعمال وتنفيذ تلك العقود والحقوق والامتيازات.
- ٥- أن تقبض ثمن أي أموال أو حقوق باعها أو تصرفت بها بأي وجه أو بأي مقابل مهما كان نوعه نقدا أو أقساطا أو بالعين في أي شركة أو هيئة مسجلة مدفوعة قيمتها كليا أو جزئيا سواء بحقوق مؤجلة أو ممتازة أو بدونها أو بأي
- سندات مالية لأي شخص أو شركة أو هيئة مسجلة أو أي مقابل آخر حسب الشروط التي تقررها الشركة أو أن تمتلك أو تتعامل على أي وجه آخر بتلك الأسهم أو السندات المالية أو المقابل الذي حصلت عليه على الوجه المذكور.
- ٦- أن تعمل على تحسين وتطوير وتحديث وإدارة وتنمية ومبادلة وتأجير واستئجار ورهن وبيع جميع حقوق وممتلكات ومزايا الشركة أو بعضها بالشكل والكيفية التي تراها مناسبة.
- ٧- ممارسة كافة الأعمال اللازمة لتحقيق غايات الشركة بما تتفق وأحكام الأنظمة المرعية.

رابعاً: حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الاسهم

(١) حقوق ومسؤوليات المساهم

حق المساهم في الأرباح

- أ - ينشأ حق المساهم في الأرباح السنوية بصدور قرار الهيئة العامة بتوزيعها .
- ب- يكون الحق في استيفاء الربح تجاه الشركة لمالك السهم المسجل في سجلاتها بتاريخ اجتماع الهيئة العامة الذي تقرر فيه توزيع الأرباح ويلتزم مجلس ادارة الشركة بالاعلان عن ذلك في صحيفتين يوميتين محليتين على الأقل وبوسائل الاعلام الاخرى وذلك خلال اسبوع على الاكثر من تاريخ قرار الهيئة العامة . كما ستقوم الشركة بتبليغ المراقب والسوق بهذا القرار .
- ج - تلتزم الشركة بدفع الأرباح المقرر توزيعها على المساهمين خلال خمسة وأربعين يوماً من تاريخ اجتماع الهيئة العامة . وفي حال الاخلال بذلك تلتزم الشركة بدفع فائدة للمساهم بمعدل سعر الفائدة السائد على الودائع لأجل خلال فترة التأخير على أن لا تتجاوز مدة تأخير دفع الأرباح ستة أشهر من تاريخ استحقاقها .
- د - لا يجوز للشركة توزيع أي عوائد على المساهمين فيها الا من ارباحها الصافية بعد اجراء الاقتطاعات القانونية اللازمة.
- هـ- تلتزم الشركة بأحكام قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بالاحتياطات الواجب اقتطاعها.

حقوق المساهم عند التصفية والحل

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

حضور اجتماعات الهيئة العامة ومناقشة الامور المعروضة عليها والتصويت على قراراتها لكل مساهم في الشركة كان مسجلاً في سجلاتها قبل ثلاثة أيام من الموعد المحدد لأي اجتماع ستعده الهيئة العامة الحق في الاشتراك في مناقشة الامور المعروضة على الهيئة العامة والتصويت على قراراتها بعدد من الأصوات يساوي عدد الأسهم التي يملكها أصالة ووكالة في

الاجتماع . وستقوم الشركة بتزويد كل مساهم بجدول أعمال أي اجتماع للهيئة العامة العادية مع الدعوة للاجتماع وفقاً لأحكام قانون الشركات .

وتختص الهيئة العامة في اجتماعها العادي بمناقشة وإقرار الأمور التالية :

- أ- وقائع الاجتماع العادي السابق للهيئة العامة .
- ب- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية والخطة المستقبلية لها .
- ج- تقرير مدققي حسابات الشركة عن ميزانيتها وحساباتها الختامية الأخرى وأحوالها وأوضاعها المالية .
- د- الميزانية السنوية وحساب الأرباح والخسائر وتحديد الأرباح التي يقترح مجلس الإدارة توزيعها بما في ذلك الاحتياطات والمخصصات التي نص القانون ونظام الشركة على اقتطاعها.
- هـ- انتخاب أعضاء مجلس الإدارة .
- و- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة، وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدهما.
- ز- اقتراحات الاستدانة والرهن وإعادة الكفالات وكفالة التزامات الشركات التابعة أو الحليفة للشركة إذا اقتضى ذلك نظام الشركة.
- ر- أي موضوع آخر أدرجه مجلس الإدارة في جدول أعمال الاجتماع العادي للهيئة العامة .
- ح- أي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها في جدول أعمال الاجتماع العادي للهيئة العامة شريطة أن يكون مما يمكن مناقشته وإقراره في الاجتماع العادي للهيئة العامة على أن يقترن إدراج هذا الاقتراح في جدول الأعمال بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن (١٠%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

وتختص الهيئة العامة غير العادية بمناقشة وإقرار الأمور التالية:

- أ- تعديل عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي.
- ب- اندماج الشركة في شركة أخرى أو دمجها أو تملكها.
- ج- تصفية الشركة وفسخها.
- د- إقالة رئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضائه.
- هـ- بيع الشركة أو تملك شركة أخرى كلياً.
- و- زيادة رأسمال الشركة المصرح به أو تخفيضه.

- ز- إصدار اسناد القرض القابلة للتحويل إلى أسهم.
- ر- تملك العاملين في الشركة لأسهم في رأسمالها.
- ح- شراء الشركة لأسهمها وبيع تلك الأسهم وفقاً لأحكام قانون الشركات والتشريعات النافذة ذات العلاقة.
- خ- ويجوز للهيئة العامة في إجتماعها غير العادي مناقشة واتخاذ القرار بشأن أي أمور يدخل ضمن صلاحياتها الهيئة العامة في إجتماعها العادي.

التوكيل في حضور اجتماعات الهيئة العامة والتصويت على قراراتها

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

الترشيح لعضوية مجلس الإدارة:

يحق للمساهم الذي يمتلك عشرة آلاف سهم على الأقل من الأسهم المكونة لرأسمال الشركة وتوافر فيه شروط العضوية التي فرضها قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة أن يرشح نفسه لعضوية مجلس الإدارة.

الإستفادة من قرارات الهيئة العامة

للمساهم حق الإستفادة من القرارات التي توافق عليها الهيئة العامة وتمنح المساهم أي أفضليات خاصة

مسؤولية المساهم

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

(٢) 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:
 ١. الميزانية السنوية العامة للشركة وبيان الأرباح والخسائر وبيان التدفقات النقدية والإيضاحات حولها مقارنة مع السنة المالية السابقة مصدقة جميعها من مدققي حسابات الشركة.
 ٢. التقرير السنوي عن أعمال الشركة خلال السنة الماضية وتوقعاتها المستقبلية للسنة القادمة.
- ب- ترسل جميع البيانات الواردة في الفقرة (أ) أعلاه مع تقرير مدققي الحسابات إلى كل مساهم بالبريد العادي مع الدعوة لإجتماع الهيئة العامة العادية.
- ج- يضع مجلس الإدارة قبل ثلاثة أيام على الأقل من الموعد المحدد لإجتماع الهيئة العامة للشركة في مركزها الرئيسي كشفاً لإطلاع المساهمين ويتم تزويد المراقب بنسخة منه ويتضمن هذا الكشف البيانات التالية:
 ١. جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة خلال السنة المالية من أجور وأتعاب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها.
 ٢. المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة كالسكن المجاني والسيارات وغير ذلك.
 ٣. المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية كنفقات السفر والانتقال داخل المملكة وخارجها.
 ٤. التبرعات التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية مفصلة والجهات التي دفعت لها.
 ٥. بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم ومدة عضويته.
- د- يعد مجلس الإدارة تقريراً كل ستة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفق النقدي والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقاً عليه من مدقق حسابات الشركة. ويزود مراقب الشركات بنسخة من التقرير خلال ستين يوماً من انتهاء المدة.

(٣) نقل ملكية الأسهم

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

- أ - ستقوم الشركة بتقديم طلب إدراج أسهمها المعروضة في بورصة عمان.
- ب- يكون السهم قابلاً للتداول في بورصة عمان وفقاً لأحكام قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه ومن ذلك تعليمات وأنظمة بورصة عمان.
- ج- يكون السهم قابلاً للتداول بعد إدراجه في السوق الثاني (الثاني أو الأول حسب مقتضى الحال) وفق أحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية الساري المفعول والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبهما. ويكون التداول من خلال الوسطاء.
- د- تنشأ حقوق والتزامات بائع أسهم الشركة ومشتريها وفق الأحكام والأسس التي يحددها قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه. وللتوضيح تنشأ الحقوق والالتزامات ما بين كل من بائع السهم ومشتريه والغير بتاريخ إبرام عقد التداول في السوق.
- هـ- لا يجوز قبول أو تحويل أو نقل أو تداول أسهم الشركة في سوق الأوراق المالية في أي من الحالات التالية:
 ١. إذا كان السهم مرهوناً أو محجوزاً أو مؤشراً عليه بأي قيد يمنع التصرف به.
 ٢. إذا كانت الأسهم غير مودعة لدى مركز الإيداع.
 ٣. في أي حالة أخرى تحظر فيها القوانين والأنظمة المعمول بها تداول ذلك السهم في السوق
- و- يحق لكل من انتقلت إليه ملكية سهم بسبب وفاة مالكة أو إفلاسه الحصول على نفس الحصص في الأرباح وغيرها من الفوائد والحقوق.
- ز- تنتقل أسهم الميراث وتسجل وفقاً لقواعد تسجيل بيع الأسهم وذلك بطلب يقمه الورثة أو وكلاؤهم أو أوصياؤهم إلى مركز الإيداع وتقسّم الأسهم بين الورثة وفقاً للأحكام الشرعية والنصوص القانونية المرعية.

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

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

١. إسم الشركة ومركزها الرئيسي.

٢. إسم المساهم وعدد الأسهم التي يملكها وأرقامها.

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

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

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

خامساً: الغاية من الإصدار وكيفية استغلال حصيلته

(١) صافي المبلغ المتوقع من عملية العرض:-

أ- المصاريف الناجمة عن إصدار أسهم رأس المال:

المصاريف المتعلقة بكامل رأس المال دينار أردني	التبيان
١٢,٥٠٠	رسوم تسجيل رأس المال لدى وزارة الصناعة والتجارة وطوابع
٦,٠٠٠	رسوم تسجيل رأس المال لدى هيئة الأوراق المالية
٢,٢٥٠	رسوم اشتراك وانتساب لدى مركز إيداع الأوراق المالية
١,٢٠٠	رسوم إدراج لدى بورصة عمان
١٥,٠٠٠	استشارات ودراسات وأتعاب مهنية ومصاريف مدير الإصدار
١٣,٠٥٠	مصاريف إعداد وطباعة نشرة الإصدار والإعلانات
٥٠,٠٠٠	المجموع

ب- تشكل الأسهم المعروضة للاكتتاب والبالغه (١,١٩٤,٠٠٠) سهم / دينار ما نسبته ٥٩,٧% من رأس المال البالغ (٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم / دينار، وبالتالي فإن حصة الأسهم المعروضة للاكتتاب من المصاريف المذكورة أعلاه مبلغ (٢٩,٨٥٠) دينار وعليه فإن صافي المبلغ المتوقع من عملية العرض العام مبلغ (١,١٦٤,١٥٠) دينار.

(٢) الأغراض الأساسية التي ستستخدم فيها هذه الاموال والمبلغ التقريبي الذي سيستخدم لكل

غرض من هذه الأغراض والمبالغ الزائدة عن مخصصات هذه الأغراض ان وجدت :-

ان صافي حصيلة العرض العام (١,١٦٤,١٥٠) دينار، وان صافي المبالغ التي تم دفعها من قبل المؤسسين بعد خصم مصاريف الإصدار المترتبة عليها (٧٨٥,٨٥٠) دينار، وعليه فإن صافي المبلغ المتوقع الحصول عليه من تأسيس الشركة (١,٩٥٠,٠٠٠) دينار، وإن الغرض الأساسي من عملية العرض هذه هو تغطية رأس مال الشركة المصرح به، حيث أن هذا العرض هو الأول منذ تأسيس الشركة وعليه فإن الأغراض الأساسية التي ستستخدم فيها صافي أموال حصيلة تأسيس الشركة موزعة على النحو المذكور أدناه مع المبالغ التقريبية لكل غرض منها :

المبلغ التقريبي الذي سيستخدم لكل غرض بالدينار الأردني	البيان
١,٤٠٠,٠٠٠	- شراء أراضي بهدف التطوير وإعادة التنظيم والفرز وإعادة البيع على شكل قطع بمساحات مختلفة
٣٠٠,٠٠٠	- شراء قطع أراضي لاقامة مشاريع اسكان وشقق سكنية
٣٠,٠٠٠	- شراء موجودات ثابتة للشركة
٢٢٠,٠٠٠	- الاحتفاظ بحساب جاري لدى البنوك المحلية
١,٩٥٠,٠٠٠	المجموع

لا يوجد أية مبالغ زائدة عن مخصصات أغراض الشركة المذكورة أعلاه.

(٣) أولويات استغلال حصيلة العرض:-

- وسيمت استغلال صافي حصيلة الإصدار والمبلغ المكتتب به والمغطى من قبل المؤسسين وفقاً للأولويات التالية في حال وجود نقص في حصيلة الإصدار:
- شراء موجودات ثابتة لتجهيز مكاتب الشركة للمباشرة في أعمالها.
 - شراء أراضي بهدف التطوير وإعادة التنظيم والفرز وإعادة البيع على شكل قطع بمساحات مختلفة.
 - شراء قطع أراضي لاقامة مشاريع اسكان وشقق سكنية.
 - الاحتفاظ بحساب جاري لدى البنوك المحلية.

(٤) الموارد المالية الأخرى:-

سوف تقتصر موارد الشركة المالية لتغطية نشاطاتها ومشاريعها المختلفة على التمويل الرأسمالي.

سادساً: وصف الشركة

(١) لمحة عن الشركة

سجلت شركة التحديث للإستثمارات العقارية بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠٠٦ كشركة مساهمة عامة تحت الرقم (٤٢٠) لدى مراقب الشركات بوزارة الصناعة و التجارة برأسمال قدره (٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار، مقسم الى (٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم ، قيمة كل منها دينار أردني واحد ، وحيث أن الشركة هي شركة إستثمارات عقارية فإنها ستسعى للحصول على التراخيص اللازمة لهذا الغرض من الجهات الرسمية ذات العلاقة . بالإضافة الى ذلك، كون الشركة مساهمة عامة ستصبح الشركة عضواً في مركز ايداع الأوراق المالية وستخضع لأحكام

أنظمة وتعليمات مركز الإيداع بالإضافة الى أحكام القوانين والأنظمة والتعليمات المعمول بها في سوق رأس المال في الأردن . كما ستكون خاضعة لرقابة هيئة الأوراق المالية .

أ- المنتجات والخدمات الرئيسية واسواق الشركة المتوقعة:-

سوف تقوم الشركة بالاستثمار في الأراضي والمباني وتطويرها وتحسينها وإبصال كافة الخدمات الضرورية لها وتهيئة الأراضي بحيث تصبح مناسبة لغايات البيع و/أو الاستثمار وغيرها من المجالات الاستثمارية المتاحة، إضافة الى ادارة وانشاء وتأجير وبيع المشاريع الاسكانية والمجمعات التجارية والسكنية.

السوق التي ستعمل فيه الشركة هو سوق العقارات الأردني.

ب- وصف مصادر تواجد المواد الخام الرئيسية

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

ج- أهمية ومدة تأثير الامتيازات أو براءات الاختراع أو العلامات التجارية وأي حقوق تجارية

أخرى وبيان أي أحداث متوقعة ذات علاقة بهذه المواضيع:

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

(٢) درجة اعتماد الشركة المصدرة على مزودين و / أو عملاء رئيسيين، محلياً وخارجياً، في

حال كون ذلك يشكل (٢٠%) فأكثر من المشتريات و / أو المبيعات:

لا يوجد مورد محلي معتمد أو عملاء رئيسيون (محلياً أو خارجياً) .

(٣) وضع الشركة التنافسي والحجم التقديري للشركة :

من المتوقع أن يشهد سوق الإستثمارات العقارية في الأردن نمواً متزايداً خلال السنوات القادمة، وفي ضوء دراسة الوضع الحالي للسوق وجدت الشركة أن هناك حاجة ماسة لدعم الإستثمار في مجال الاستثمارات العقارية وعليه فإن الشركة سوف تركز الجزء الأكبر من مصادر تمويلها على الإستثمار في هذا المجال كما أن الشركة تتوقع أن تكون المنافسة في هذا المجال منافسة عالية نظراً لوجود العديد من الشركات تعمل في هذا المجال الا ان

الشركة في ظل ظروف السوق الحالية تتوقع أن يكون لها حجم تقديري لنشاطها يتناسب مع حجم رأس مالها.

(٤) مدى تمتع الشركة بمزايا قانون تشجيع الاستثمار :

لا تتمتع الشركة بأي من مزايا قانون تشجيع الاستثمار .

(٥) نوع وكمية الاحتياطات التقديرية المتاحة للشركة لاستخراجها ومكان تواجدها :

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

(٦) علاقة الشركة المصدرة بالشركات (الأم أو الحليفة أو الشقيقة):

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

(٧) الاعتبارات البيئية الداخلة في مجال أعمال الشركة :

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

(٨) مخاطر الاستثمار في الأوراق المعروضة

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

أ- عوامل المخاطرة المتعلقة بالاعتبارات السياسية والاقتصادية والاستقرار النقدي

تتكشف دول الأسواق الناشئة، بما في ذلك دول الشرق الأوسط ، على مخاطر التغيرات السياسية الطارئة التي يمكن أن تؤثر سلباً في قيمة أصول الشركة وبالنسبة لدول الشرق الأوسط في الوقت الحاضر، يجب على المساهم أن يدرك ان أهم تطورات المنطقة السياسية في الوقت الحاضر مرهونة بعملية السلام ، هذه العملية التي تسير قدماً أو ان تتعرض للتأخير أو الجمود ، وتبعاً لذلك وللعلاقات السياسية المتقلبة بين دول المنطقة ،

فإن الاستقرار السياسي والاقتصادي وما يمكن أن يكتنفه من متغيرات تؤثر على الأوضاع الاقتصادية العامة في الأردن وعلى تجارة الأردن الخارجية وعلى نشاطات الاستثمار .

ب- عوامل المخاطرة المتصلة بسوق الأوراق المالية في الأردن

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

ج- عوامل المخاطرة المتصلة بالاستثمارات غير المدرجة

إن الاستثمارات غير المدرجة غير سائلة غالباً، وعلى الأمد الطويل فإن الشركات التي لم تدرج أسهمها لا يجري التعامل بها ولا بالسندات التي تصدرها في أي سوق للأوراق المالية ، ويصعب عموماً تقييم مثل هذه الاستثمارات ولا يوجد ضمان بأن المستثمر سيكون قادر على بيع هذه الاستثمارات في الوقت المناسب وفي صورة منتظمة . إن الاستثمارات في الشركات غير المدرجة يخضع إلى درجة عالية من المخاطر حيث من الممكن أن يتأثر نجاح الشركة التي يستثمر في أسهمها غير المدرجة بمجموعة من العوامل والتي منها تغير الأوضاع الاقتصادية وحركة أسعار الفائدة وتعديل القوانين والتطورات ذات العلاقة في الشركة نفسها أو في المجال الذي تنشط فيه الشركة . ويحتمل أيضاً أن تطول الفترة الواقعة بين تاريخ الاستثمار في الشركات غير المدرجة وبين التمكن من بيع وتسييل هذا الاستثمار ولذا يوجد احتمال في عدم حصول المستثمر على عوائد رأسمالية أو توزيعات سنوية لسنوات عدة .

د- عوامل المخاطرة المتصلة بتضارب المصالح

يمكن في المستقبل نشوء حالات تتضارب فيها مصالح الشركة مع مصالح بعض المساهمين فيها خصوصاً في الحالات التي يساهمون فيها في شركات أو غيرها قد تساهم فيها الشركة لاحقاً . إن الشركة تحتفظ لنفسها بالحقوق في أن توفر في سياق

نشاطاتها الاستثمارية وفي نطاق عملها الخدمات او ان تشترك في الاستثمار مع مساهم واحد في الشركة أو أكثر من دون باقي المساهمين . وإذا نشأت حالة تضاربت فيها المصالح مع أحد أعضاء مجلس الإدارة أو مع مساهم أو مع أحد أعضاء الفريق الإداري سيعمل مجلس الإدارة على تسوية المسألة فيما يتعلق بالجانب الخاص من الشركة من دون المساس بحق المساهم في التوصل الى قراره الخاص به بالنسبة لمثل هذه المسألة .

م- عوامل المخاطرة المتصلة بخطة العمل المستقبلية

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

(٩) بيان الجدوى الاقتصادية للمشروع واسم الجهة التي أعدتها :

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

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

كون الشركة تحت التأسيس فلا يوجد معلومات سابقة ، وبالتالي فإن خطة العمل المستقبلية للشركة ممكن أن تتأثر بعدة عوامل أو ظروف يصعب التنبؤ بها . ومع أن الشركة تعتقد الفرضيات والتوقعات التي بنت عليها خطة عمل واقعية الا انها قد تتأثر بالتغيرات السياسية والاقتصادية بالإضافة إلى عدة عوامل أخرى .

تتوي الشركة إدارة أعمالها بشكل متوازن وبالتالي التوسع بخططها ومشاريعها بشكل تدريجي بعد تأسيس سمعة طيبة للشركة مبنية على الخدمات المميزة التي ستقدمها للعملاء .

لقد تم اعداد الجدوى الاقتصادية من قبل السادة / مؤسسة الضياء (محاسبون قاتونين) مستشاري تأسيس الشركة.

سيكون برنامج عمل الشركة للسنوات الخمس الأولى للشركة، وفقاً لما يلي:-

- ستكون الشركة شركة مساهمة عامة أردنية مسجلة في المملكة برأسمال مصرح به ومدفوع بالكامل بمبلغ (٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار أردني بواقع (٨٠٦,٠٠٠) دينار أردني نقداً للمؤسسين و (١,١٩٤,٠٠٠) دينار أردني للمكتتبين.

- تتوي الشركة شراء قطع أراضي بمساحة (١٠٠) دونم من أراضي مناطق جنوب وشرق عمان، حيث ستقوم بتطويرها وتنظيمها وتحسينها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها ومن ثم بيعها قطع بمساحات مختلفة، وقد خصص لهذا الإستثمار مبلغ (١,٤٠٠,٠٠٠) دينار أردني.

- تتوي الشركة شراء قطع أراضي لإقامة مشاريع إسكان وشقق سكنية في منطقة مرج الحمام وناعور أو عمان الغربية أو في المناطق التي قامت بتطويرها وتحسينها وخصص لهذا الإستثمار مبلغ (٣٠٠,٠٠٠) دينار أردني سنوياً.

- تتوي الشركة بناء قرية سكنية صغيرة في بداية السنة الرابعة في إحدى مناطق جنوب أو شرق عمان على مساحة أرض (٣٠) دونم وبمجموع (٦٠) وحدة سكنية حيث تبلغ الكلفة المتوقعة لشراء الأرض مبلغ (٣٦٠,٠٠٠) دينار والكلفة المتوقعة للبناء مبلغ (١,٦٨٠,٠٠٠) دينار حيث يتوقع أن تبدأ الشركة ببيعها في نهاية السنة السادسة من عمرها الإنتاجي.

و قد تم إعداد التنبؤات المالية للسنوات الخمس الأولى من عمل الشركة وفق الافتراضات التالية:

أ (ستبدأ الشركة عملياتها برأسمال مصرح ومدفوع مقداره (٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار أردني، حيث سيتم تغطية نفقات ومصاريف التأسيس من هذا المبلغ.

ب (سوف تقوم الشركة بشراء موجوداتها الثابتة من هذا المبلغ .

ج (سيتم توظيف أموال الشركة المتاحة خلال السنوات الخمس الأولى من عملها كما يلي:-

- شراء وتطوير أراضي بمبلغ (١,٤٠٠,٠٠٠) دينار أردني وبعائد متوقع متوسطه ٢٣% سنوياً.
- شراء أراضي لبناء مشاريع إسكان وشقق سكنية بمبلغ (٣٠٠,٠٠٠) دينار أردني وبعائد متوقع متوسطه يتراوح ما بين ٢٠% الى ٢٢% سنوياً.
- سيتم توظيف جزء من المحفظة الإستثمارية للشركة في أصول سائلة وفق سياسة محافظة يقرها مجلس الإدارة، وتفترض الجدوى الإقتصادية بأن يكون رصيد النقد الجاري في بداية التشغيل مبلغ (٢٢٠,٠٠٠) دينار، كما تفترض الدراسة بأن لا يقل مستوى النقد الجاري عن مبلغ (٥٠,٠٠٠) دينار أردني في نهاية كل سنة من سنواتها.
- تم تقدير مصاريف ونفقات التأسيس بحوالي (٥٠,٠٠٠) دينار أردني، والتي تشمل أتعاب الخبراء القانونيين والمحاسبين بالإضافة إلى رسوم التسجيل والتراخيص لدى كل من وزارة الصناعة والتجارة وهيئة الأوراق المالية ومركز الإيداع والإدراج لدى بورصة عمان وأي جهات أخرى ذات علاقة بالموضوع، وسيتم إطفاء مصاريف التأسيس بالكامل في السنة الأولى.
- تم تقدير ثمن شراء موجودات ثابتة للشركة بمبلغ (٣٠,٠٠٠) دينار أردني، والتي تشمل تكلفة تجهيز الديكورات وأثاث المكاتب وأجهزة الكمبيوتر وبرامج المحاسبة وكلفة شراء السيارات اللازمة للشركة ورسوم اشتراك تلفونات ومقسم وأجهزة للمكاتب، وقد تم احتساب معدل الاستهلاك السنوي بمتوسط معدله ١٢% .
- د (من المتوقع أن تكون نسبة النمو في مصروف الرواتب والأجور وملحقاتها ومعظم المصاريف التشغيلية الأخرى من ٥% الى ١٠% سنوياً.
- هـ) فيما يتعلق بالضريبة على الدخل فإن أرباح الإستثمار في تطوير الأراضي والعقارات معفاة من ضريبة الدخل وفقاً لأحكام قانون ضريبة الدخل المعمول به في المملكة الأردنية الهاشمية، أما الضريبة على أرباح الإستثمار في الشقق السكنية والذي يقدر بنسبة (١,٥%) من قيمة عقود بيع الشقق السكنية فقد تم إظهارها ضمن بيان الأرباح والخسائر المتوقع.
- و (إن القيمة المتبقية للمشروع تتمثل في قيمة لحقوق المساهمين كما هي في نهاية السنة الخامسة والبالغة (٣,٣٥٢,٤٥٣) دينار أردني.
- ي (من المتوقع أن تقوم الشركة بتوزيع أرباح على المساهمين وفقاً للنسب التالية من رأسمالها والقيم التالية خلال السنوات الخمسة القادمة:

السنة	قيمة الأرباح الموزعة	نسبة الأرباح الموزعة
السنة الأولى	١٥٠,٠٠٠	%٧,٥
السنة الثانية	٢٠٠,٠٠٠	%١٠
السنة الثالثة	٢٥٠,٠٠٠	%١٢,٥
السنة الرابعة	٣٠٠,٠٠٠	%١٥
السنة الخامسة	٣٥٠,٠٠٠	%١٧,٥

أ- تقييم تطور عمل الشركة المستقبلي للسنوات الخمس القادمة، بما فيها تقييم لأي توسعات

كبيرة أو أنماط أخرى من المشاريع:

سوف تعمل الشركة في بيئة جاذبة للاستثمار ألا وهي الاستثمار في السوق المالي الأردني، حيث أثبت العامين المنصرمين مدى جدوى الاستثمار في مثل هذه الأسواق، ويتضح تطور عمل الشركة المستقبلي للخمس سنوات القادمة من خلال الميزانية العمومية التقديرية وقائمة الدخل التقديرية وذلك على النحو التالي:

الميزانية العمومية التقديرية	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الموجودات					
نقد وما في حكمه	٢٣٩,٧٥١	٤١٧,٣٦١	٧٤٨,٤٦٢	١٣٩,٤٨٢	٦٢,٢٢٨
أراضي للاستثمار والتطوير	١,٤٠٠,٠٠٠	١,٥٤٠,٠٠٠	١,٤٦٢,٠٠٠	١,٤٣٨,٦٠٠	١,٤٣١,٥٨٠
مشروع تطوير الأراضي	١٤٠,٠٠٠	١٢٢,٥٠٠	١١٥,٥٠٠	١٠٩,٦٥٠	١٠٧,٨٩٥
أراضي الإسكان	٣٣١,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠
مشاريع الإسكان تحت التنفيذ	٢٤٥,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠
مشروع القرية السكنية / أرض	—	—	—	—	—
مشروع القرية السكنية / بناء	—	—	—	—	—
مصاريف التأسيس / بالصافي	—	—	—	—	—
موجودات ثابتة / بالصافي	٢٦,٤٠٠	٢٢,٨٠٠	١٩,٢٠٠	١٥,٦٠٠	١٢,٠٠٠
مجموع الموجودات	٢,٣٨١,١٥١	٢,٦٧٧,٦٦١	٢,٩٧٠,١٦٢	٢,٦٩٤,٥٨٢	٢,٣٥٢,٤٨٣
حقوق المساهمين					
رأس المال المدفوع	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي إيجاري (%١٠)	٤٠,٩٥٠	٨٨,٨١٤	١٤٧,٤٣٢	١٩٣,١٦٤	٢٤٢,١٩٦
احتياطي احتياطي (%٢٠)	٨١,٩٠٠	١٧٧,٦٢٨	٢٨٤,٨٦٣	٣٨٦,٣٢٧	٤٨٤,٣٩٠
أرباح مقترح توزيعها	١٥٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
أرباح مدورة	١٠٨,٣٠١	٢١١,٢٦٩	٢٩٢,٨٦٧	٣١٥,٠٩١	٢٧٥,٨٦٧
مجموع حقوق المساهمين	٢,٣٨١,١٥١	٢,٦٧٧,٦٦١	٢,٩٧٠,١٦٢	٢,٦٩٤,٥٨٢	٢,٣٥٢,٤٨٣

السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	قائمة الدخل التقديرية
٦٢٧,٦٣٣	٦٣٣,٧٧٥	٦٥٤,٢٥٠	٥٩١,٢٥٠	٥٦٥,٠٠٠	مجمل الربح
٢٣,٦٠٥	٦٦,٥٥٠	٦٠,٥٠٠	٥٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	الرواتب وملحقاتها
٨,٤١٩	٧,٩٥٣	٦,٩٥٨	٦,٣٢٥	٥,٧٥٠	حصة الشركة في الضمان الإجتماعي
٢,٤٣٦	٢,٣١٥	٢,٢٠٥	٢,١٠٠	٢,٠٠٠	تأمين صحي
٣,٩٥٠	٣,٧٦٢	٣,٥٨٣	٣,٤١٣	٣,٢٥٠	مخصص نهاية الخدمة
٨٨,٠٠٥	٨٠,٢٨٠	٧٣,٢٤٦	٦٦,٨٣٨	٦١,٠٠٠	المجموع
٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	مصروف الاستهلاكات
-	-	-	-	٥٠,٠٠٠	مصروف الإطلاقات
٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٥٣,٦٠٠	المجموع
٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	الإيجار
٧,٤٣٦	٧,٣١٥	٧,٢٠٥	٧,١٠٠	٧,٠٠٠	قرطاسيه ومطبوعات
٤,٠٠٠	٣,٥٠٠	٣,٤٠٠	٣,٣٠٠	٣,٢٠٠	أثاث مهنية
١,٦١٦	١,١٥٨	١,١٠٣	١,٠٥٠	١,٠٠٠	رسوم ورخص وطوابع
٢,٤٣٦	٢,٣١٥	٢,٢٠٥	٢,١٠٠	٢,٠٠٠	بريد، هاتف، برق
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	تقانات مجلس الإدارة
٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	سفر وتقلبات
٣,٠٠٠	١,٥٠٠	١,٠٠٠	٣,٥٠٠	٣,٠٠٠	دعاية وإعلان
٧,٠٠٠	١,٧٥٠	١,٧٥٠	١,٥٠٠	١,٥٠٠	اشتراكات
٦٠٠	٥٧٥	٥٥٠	٥٢٥	٥٠٠	تأمين
٦٠٨	٥٧٩	٥٥٦	٥٢٥	٥٠٠	كهرباء ومياه
٤٨٦	٤٦٣	٤٤١	٤٢٠	٤٠٠	صيانة ونظافة
٣,٦٤٧	٣,٤٧٣	٣,٣٠٨	٣,١٥٠	٣,٠٠٠	مصاريق سيارات
٧,٢٩٣	٦,٩٤٦	٦,٦١٥	٦,٣٠٠	٦,٠٠٠	أخرى
٤٥,٧١٢	٤٢,٥٧٤	٤١,٢٢٨	٤٢,٦٧٠	٤٠,٩٠٠	المجموع
١٣٧,٣١٧	١٢٦,٤٥٤	١١٨,٠٧٤	١١٢,٦٠٨	١٥٥,٥٠٠	مجموع المصاريف
٤٩٠,٣١٦	٥٠٧,٣٢١	٥٣٦,١٧٦	٤٧٨,٦٤٢	٤٠٩,٥٠٠	صافي الربح قبل الضريبة والرسوم
١٩,٥٠٠	١٩,٥٠٠	١٩,٥٠٠	١٩,٥٠٠	١٩,٥٠٠	ضريبة الدخل على الشقق
٤٧٠,٨١٦	٤٨٧,٨٢١	٥١٦,٦٧٦	٤٥٩,١٤٢	٣٩١,٩٥٠	صافي الربح بعد الضريبة
٤,٩٠٣	٥,٠٧٣	٥,٣٦٢	٤,٧٨٦	٤,٠٩٥	رسوم الجامعات
٤,٩٠٣	٥,٠٧٣	٥,٣٦٢	٤,٧٨٦	٤,٠٩٥	دعم البحث العلمي
٣,١٣٩	٣,٢٥٥	٣,٤٥١	٣,٠٦٠	٢,٦٠٦	صندوق دعم التعليم
٤٥٧,٨٧١	٤٧٤,٤٢٠	٤٩٢,٥٠١	٤٤٦,٥١٠	٣٨١,١٥١	صافي الربح المتوقع
%١٤	%١٥	%١٧	%١٧	%١٧	نسبة العائد على حقوق المساهمين
%٢٣	%٢٤	%٢٥	%٢٢	%١٩	حصة السهم من صافي الربح

ب- حجم الإيرادات المتوقعة في السوق المحلي والخارجي للسنوات الخمس القادمة هي على النحو التالي:

السنة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	الميزان
					الإيرادات
١,٣٣٦,٤٠٨	١,١٦٣,٠٢٥	١,٧٥١,٧٥٠	١,٤٧٨,٧٥٠	١,٣٦٥,٠٠٠	إيرادات بيع الأراضي المطورة
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	١,١٥٠,٠٠٠	إيرادات بيع الشقق السكنية
٢,٨٨٦,٤٠٨	٢,٩١٣,٠٢٥	٣,٠٠١,٧٥٠	٢,٧٢٨,٧٥٠	٢,٥١٥,٠٠٠	مجموع الإيرادات
					تكاليف الإيرادات
١,٠٠٧,٠٢٠	١,٠٢٣,٤٠٠	١,٠٧٨,٠٠٠	٩١٠,٠٠٠	٨٤٠,٠٠٠	ثمن شراء الأراضي المطورة
٢٥١,٧٥٥	٢٥٥,٨٥٠	٢٦٩,٥٠٠	٢٢٧,٥٠٠	٢١٠,٠٠٠	تكاليف التحسين والتطوير
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٢٧٠,٠٠٠	ثمن شراء الأراضي السكنية
٧٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠	٦٣٠,٠٠٠	تكاليف بناء الشقق السكنية
٢,٢٥٨,٧٧٥	٢,٢٧٩,٢٥٠	٢,٣٤٧,٥٠٠	٢,١٣٧,٥٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠	مجموع تكاليف الإيرادات
٦٢٧,٦٣٣	٦٣٣,٧٧٥	٦٥٤,٢٥٠	٥٩١,٢٥٠	٥٦٥,٠٠٠	مجموع الربح

تتمثل إيرادات الشركة المتوقعة للسنوات الخمس القادمة من مصدرين رئيسيين هما بيع الأراضي بعد التطوير والفرز وبيع الشقق السكنية وذلك حسب التحليل التالي:-

أ- إيرادات مشروع تطوير الأراضي:-

ستقوم الشركة بشراء حوالي (١٠٠) دونم من أراضي جنوب وشرق عمان في بداية السنة الأولى بكلفة شراء حوالي (١,٤٠٠,٠٠٠) دينار أردني وحوالي (٦٠) دونم بكلفة شراء (٨٤٠,٠٠٠) دينار أردني في نهاية السنة الأولى وحوالي (٧٠) دونم في السنة الثانية بكلفة شراء (١,٠٥٠,٠٠٠) وحوالي (٦٥) دونم في السنة الثالثة والرابعة والخامسة بكلفة شراء (١,٠٠٠,٠٠٠) دينار لكل منها، حيث ستقوم الشركة بتطويرها وإيصال جميع الخدمات لها ومن ثم فرزها وبيعها بمساحات مختلفة، ومن المتوقع أن تبلغ تكلفة التطوير ما نسبته ٢٥% من تكلفة الشراء، هذا وتتوقع إدارة الشركة أن يصل متوسط عائد الربح من هذا المشروع ما نسبته (٢٣%) تقريباً.

ويبين الجدول التالي حركة شراء الأراضي بهدف التطوير:

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
رصيد بداية السنة	١,٤٠٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	١,٥٤٠,٠٠٠	١,٤٦٢,٠٠٠	١,٤٣٨,٦٠٠
مشتريات أراضي خلال السنة	٨٤٠,٠٠٠	١,٠٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة مبيعات الأراضي خلال السنة	(٨٤٠,٠٠٠)	(٩١٠,٠٠٠)	(١,٠٧٨,٠٠٠)	(١,٠٢٣,٤٠٠)	(١,٠٠٧,٠٢٠)
رصيد نهاية السنة	١,٤٠٠,٠٠٠	١,٥٤٠,٠٠٠	١,٤٦٢,٠٠٠	١,٤٣٨,٦٠٠	١,٤٣١,٥٨٠

ب- إيرادات مشروع الإسكان:-

ستقوم الشركة بشراء أراضي سكنية في مناطق عمان الغربية وضواحيها وبمعدل (٢) دونم سنوياً بكلفة إجمالية مقدارها (٣٠٠,٠٠٠) سنوياً وعلى التوالي للسنوات الخمسة القادمة أي بمعدل (١٥٠,٠٠٠) دينار أردني لكل دونم، وستقوم ببناء مشاريع إسكان عليها وبيعها ضمن الافتراضات التالية:

- تقوم خطة الشركة على بناء (٢٠) شقة سنوياً على مساحة (٢) دونم سنوياً.
- من المتوقع أن يتم بيع (١٨) شقة في السنة الأولى و (٢٠) شقة في كل سنة من السنوات التالية للسنة الأولى.
- تفترض الدراسة ان حصة الشقة الواحدة من كلفة الأرض (١٥,٠٠٠) دينار، وان حصة الشقة الواحدة من كلفة البناء هي (٣٥,٠٠٠) دينار.
- من المتوقع ان يتراوح سعر بيع الشقة الواحدة ما بين (٦٠,٠٠٠) دينار أردني الى (٨٠,٠٠٠) دينار أردني.
- من المتوقع أن يتراوح متوسط عائد الربح من مشروع الإسكان ما بين (٢٠%) الى (٢٢%) سنوياً تقريباً.

ستقوم الشركة ببناء قرية سكنية صغيرة في بداية السنة الرابعة في إحدى مناطق جنوب أو شرق عمان على مساحة أرض (٣٠) دونم وبمجموع (٦٠) وحدة سكنية حيث تبلغ الكلفة المتوقعة لشراء الأرض مبلغ (٣٦٠,٠٠٠) دينار والكلفة المتوقعة للبناء مبلغ (١,٦٨٠,٠٠٠) دينار حيث يتوقع أن تبلغ نسبة انجاز المشروع حوالي ٣٠% حتى نهاية السنة الرابعة وحوالي ٤٥% حتى نهاية السنة الخامسة. هذا ومن المتوقع أن تبدأ الشركة عملية البيع للوحدات السكنية لهذا المشروع في نهاية السنة السادسة من عمرها الإنتاجي .

ج- النشاط الموسمي:

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

د- التدفق النقدي المتوقع للخمس سنوات القادمة:

السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
٤٥٧,٨٧١	٤٧٤,٤٢٠	٤٩٢,٥٠١	٤٤٦,٥١٠	٣٨١,١٥١	صافي ربح السنة
					بضائف:
٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	إستهلاكات
٤٦١,٤٧١	٤٧٨,٠٢٠	٤٩٦,١٠١	٤٥٠,١١٠	٣٨٤,٧٥١	صافي الربح النقدي
					التغير في الموجودات والمطلوبات العامة
٧,٠٢٠	٢٢,٤٠٠	٧٨,٠٠٠	(١٤٠,٠٠٠)	(١,٤٠٠,٠٠٠)	استثمار أراضي التطوير
١,٧٥٥	٥,٨٥٠	٧,٠٠٠	١٧,٥٠٠	(١٤٠,٠٠٠)	كافة تطوير الأراضي
(٢٤٧,٥٠٠)	(٨٦٦,٢٥٠)	-	-	-	استثمارات القرية السكنية
-	-	-	-	(٣٣٠,٠٠٠)	استثمارات أراضي الإسكان
-	-	(٥٠,٠٠٠)	-	(٢٤٥,٠٠٠)	كافة مباني الإسكان
٢٢٢,٧٤٦	(٢٥٨,٩٨٠)	٥٢١,١٠١	٣٢٧,٦١٠	(١,٦٨٠,٢٤٩)	صافي النقد من عمليات التشغيل
					التدفق من عمليات الاستثمار
-	-	-	-	(٣٠,٠٠٠)	شراء موجودات ثابتة
-	-	-	-	(٨٠,٠٠٠)	صافي التغير ممتلكات الاستثمار
					التدفق النقدي من عمليات التمويل
-	-	-	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع
(٢٠٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)	-	أرباح موزعة
(٣٠٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)	٢,٠٠٠,٠٠٠	صافي التدفق النقدي من عمليات التمويل
(٧٧,٢٥٤)	(٦٠٨,٩٨٠)	٣٣١,١٠٦	١٧٧,٦١٠	٢٢٩,٧٥١	صافي التغير في النقد
١٣٩,٤٨٢	٧٤٨,٤٦٢	٤١٧,٣٦١	٢٣٩,٧٥١	-	التغير النقدي في بداية السنة
٦٢,٢٢٨	١٣٩,٤٨٢	٧٤٨,٤٦٢	٤١٧,٣٦١	٢٣٩,٧٥١	التغير في نهاية السنة

هـ - فترة استرداد رأس المال:

وهي الفترة التي سوف تنتظرها الشركة لحين تغطية واسترداد كامل رأسمالها بعد زيادته من تدفقاتها النقدية.

واستناداً إلى أرباح الشركة المتوقعة فقد تم احتساب فترة استرداد رأس المال بحوالي أربع سنوات وخمسة شهور تقريباً.

يبين الجدول التالي التدفقات النقدية المستخدمة في احتساب فترة استرداد رأس المال:

السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
٤٥٧,٨٧١	٤٧٤,٤٢٠	٤٩٢,٥٠١	٤٤٦,٥١٠	٣٨١,١٥١	صافي ربح السنة
					بضائف:
٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	إستهلاكات
٤٦١,٤٧١	٤٧٨,٠٢٠	٤٩٦,١٠١	٤٥٠,١١٠	٣٨٤,٧٥١	صافي الربح النقدي

و- معدل العائد الداخلي:

وهو عبارة عن معدل الخصم الذي تكون عنده صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية للشركة خلال فترة الخمس سنوات القادمة مساوية صفر.

حيث تم احتساب العائد الداخلي (IRR) على أساس التدفقات النقدية الحرة (Free cash flow) التقديرية للسنوات الخمس الأولى من عمر الشركة (بعد تنزيل حجم الاستثمار) وإضافة القيمة المتبقية للشركة في نهاية السنة الخامسة، حيث بلغ معدل العائد الداخلي حوالي ٣٠%.

وبين الجدول التالي التدفقات النقدية المستخدمة في احتساب معدل العائد الداخلي:-

البيان	عدد التأسيس	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
تكلفة الاستثمار	(٢٠٠٠٠٠٠٠٠)	-	-	-	-	-
صافي الربح	-	٣٨١,١٥١	٤٤٦,٥١٠	٤٩٢,٥٠١	٤٧٤,٤٢٠	٤٥٧,٨٧١
الاستهلاك	-	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠
القيمة المتبقية*	-	-	-	-	-	٣,٣٥٢,٤٥٣
صافي التدفق النقدي	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	٣٨٤,٧٥١	٤٥٠,١١٠	٤٩٦,١٠١	٤٧٨,٠٢٠	٣,٨١٣,٩٢٤

* إن القيمة المتبقية للشركة في نهاية السنة الخامسة مساوية لصافي حقوق المساهمين في نهاية تلك السنة والبالغة (٣,٣٥٢,٤٥٣) دينار أردني.

١٠ وصف الشركة والشركات التابعة لها وأعمالها :

١- النشاطات الرئيسية المتعلقة بعمل الشركة :

أ - إن نشاط الشركة الرئيسي يتمثل في الاستثمار العقاري، ومما سيكون له أثر إيجابي على حجم العمالة والمتوقع زيادته ومضاعفته في المستقبل وكذلك على الإنتاج والإيرادات. أسواق المنتجات والخدمات الرئيسية: إن سوق منتجات وخدمات الشركة الرئيسية هو سوق العقارات الأردني.

ب- وصف مصادر تواجد المواد الخام الرئيسية : بما إن الشركة تمارس أعمال الاستثمارات العقارية ، فإنه لا يوجد لديها أي مصادر مواد خام رئيسية .

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

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

أن شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة حديثة التأسيس وبالتالي فإنه لا يوجد لها أو عليها أية قضايا منظورة أمام القضاء خلال الخمس سنوات السابقة .

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

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

ستقوم الشركة بشراء حوالي (١٠٠) دونم من أراضي جنوب وشرق عمان في بداية السنة الأولى بكلفة شراء حوالي (١,٤٠٠,٠٠٠) دينار أردني وحوالي (٦٠) دونم بكلفة شراء (٨٤٠,٠٠٠) دينار أردني في نهاية السنة الأولى وحوالي (٧٠) دونم في السنة الثانية بكلفة شراء (١,٠٥٠,٠٠٠) وحوالي (٦٥) دونم في السنة الثالثة والرابعة والخامسة بكلفة شراء (١,٠٠٠,٠٠٠) دينار لكل منها، حيث ستقوم الشركة بتطويرها وإيصال جميع الخدمات لها ومن ثم فرزها وبيعها بمساحات مختلفة، ومن المتوقع أن تبلغ تكلفة التطوير ما نسبته ٢٥% من تكلفة الشراء، هذا وتوقع إدارة الشركة أن يصل متوسط عائد الربح من هذا المشروع ما نسبته (٢٣%) تقريباً.

ستقوم الشركة بشراء أراضي سكنية في مناطق عمان الغربية وضواحيها وبمعدل (٢) دونم سنوياً بكلفة إجمالية مقدارها (٣٠٠,٠٠٠) سنوياً وعلى التوالي للسنوات الخمسة القادمة أي بمعدل (١٥٠,٠٠٠) دينار أردني لكل دونم، وستقوم ببناء مشاريع إسكان عليها وبيعها، حيث قدرت الشركة إجمالي كلفة البناء للسنوات الخمس القادمة مبلغ (٣,٥٠٠,٠٠٠) دينار، من المتوقع أن يتراوح متوسط عائد الربح من مشروع الإسكان ما بين (٢٠%) إلى (٢٢%) سنوياً تقريباً.

ستقوم الشركة ببناء قرية سكنية صغيرة في بداية السنة الرابعة في إحدى مناطق جنوب أو شرق عمان على مساحة أرض (٣٠) دونم وبمجموع (٦٠) وحدة سكنية حيث تبلغ الكلفة المتوقعة لشراء الأرض مبلغ (٣٦٠,٠٠٠) دينار والكلفة المتوقعة للبناء مبلغ (١,٦٨٠,٠٠٠) دينار حيث يتوقع أن تبدأ الشركة ببيعها في نهاية السنة السادسة من عمرها الإنتاجي .

- لا يوجد أي قضايا مالية منعلقة أو منظورة أمام المحاكم على الشركة أو كانت الشركة طرف فيها كون أن الشركة هي شركة حديثة التأسيس .
- لا يوجد أية مطالبات أو حجوزات من قبل ضريبة المبيعات أو ضريبة الدخل أو أية جهة أخرى أو أية رهونات على أصول الشركة كون أن الشركة هي شركة حديثة التأسيس .

- بيان حجم الإيرادات المتوقعة في السوق المحلي والسوق الخارجي إضافة لأي إيرادات أخرى موضحاً فيه حجم الإيرادات الكلية للمشروع وتكلفتها ومصاريف ضريبة الدخل ومصاريف الفوائد والأرباح قبل العمليات غير العادية والأثر الناتج عن تغيير السياسات المحاسبية المتبعة للخمس سنوات القادمة للشركة كما يلي :

المنتهى الأولي	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	قائمة الدخل التقديرية
٥٦٥,٠٠٠	٦٣٣,٧٧٥	٦٥٤,٢٥٠	٦٣٣,٧٧٥	٦٣٧,٦٣٣	مجموع الربح
٥٠,٠٠٠	٦٦,٥٥٠	٦٠,٥٠٠	٦٦,٥٥٠	٧٣,٢٠٥	الرواتب وملحقاتها
٥,٧٥٠	٧,٦٥٣	٦,٩٥٨	٧,٦٥٣	٨,٤١٩	حصة الشركة في الضمان الإجتماعي
٢,٠٠٠	٢,٣١٥	٢,٢٠٥	٢,٣١٥	٢,٤٣١	تأمين صحي
٣,٢٥٠	٣,٧٦٢	٣,٥٨٣	٣,٧٦٢	٣,٩٥٠	مخصص نهاية الخدمة
٦١,٠٠٠	٨٠,٢٨٠	٧٣,٢٤٦	٨٠,٢٨٠	٨٨,٠٠٥	المجموع
٥٠,٠٠٠	٢,٦٠٠	٢,٦٠٠	٢,٦٠٠	٢,٦٠٠	مصروف الاستهلاكات
٥٢,٦٠٠	٢,٦٠٠	٢,٦٠٠	٢,٦٠٠	٢,٦٠٠	مصروف الإطفاءات
٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	الإيجار
٢,٠٠٠	٢,٣١٥	٢,٢٠٥	٢,٣١٥	٢,٤٣١	قرطاسية ومطبوعات
٢,٠٠٠	٣,٥٠٠	٣,٥٠٠	٣,٥٠٠	٤,٠٠٠	ألعاب مهنية
١,٠٠٠	١,١٥٨	١,١٠٣	١,١٥٨	١,٢١٦	رسوم ورخص وطوابع
٢,٠٠٠	٢,٣١٥	٢,٢٠٥	٢,٣١٥	٢,٤٣١	بريد، هاتف، برق
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	تنقلات مجلس الإدارة
٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	سفر وتنقلات
٣,٠٠٠	١,٥٠٠	١,٥٠٠	١,٥٠٠	٣,٠٠٠	دعاية وإعلان
١,٥٠٠	١,٧٥٠	١,٧٥٠	١,٧٥٠	٢,٠٠٠	اشتراكات
٥٠٠	٥٧٥	٥٥٠	٥٧٥	٦٠٠	تأمين
٥٠٠	٥٧٩	٥٥١	٥٧٩	٦٠٨	كهرباء ومياه
٤٠٠	٤٦٣	٤٤١	٤٦٣	٤٨٦	ضريبة ونظافة
٣,٠٠٠	٣,٤٧٣	٣,٢٠٨	٣,٤٧٣	٣,٦٤٧	مصاريف سيارات
٦,٠٠٠	٦,٩٤٦	٦,٦١٥	٦,٩٤٦	٧,٢٩٣	أخرى
٤٠,٩٠٠	٤٢,٥٧٤	٤١,٢٢٨	٤٢,٥٧٤	٤٥,٧١٢	المجموع
١٥٥,٥٠٠	١٢٦,٤٥٤	١١٨,٠٧٤	١٢٦,٤٥٤	١٣٧,٣١٧	مجموع المصاريف
٤٠٩,٥٠٠	٥٠٧,٣٢١	٥٣٦,١٧٦	٥٠٧,٣٢١	٤٩٠,٣١٦	صافي الربح قبل الضريبة والرسوم
١٧,٥٥٠	١٩,٥٠٠	١٩,٥٠٠	١٩,٥٠٠	١٩,٥٠٠	ضريبة الدخل على الشقق
٣٩١,٩٥٠	٤٨٧,٨٢١	٥١٦,٦٧٦	٤٨٧,٨٢١	٤٧٠,٨١٦	صافي الربح بعد ضريبة
٤,٠٩٥	٥,٠٧٣	٥,٣٦٢	٥,٠٧٣	٤,٩٠٣	رسوم الجامعات
٤,٠٩٥	٥,٠٧٣	٥,٣٦٢	٥,٠٧٣	٤,٩٠٣	دعم البحث العلمي
٢,٦٠٩	٣,٢٥٥	٣,٤٥١	٣,٢٥٥	٣,١٣٩	صندوق دعم التعليم
٣٨١,١٥١	٤٧٤,٤٢٠	٤٩٢,٥٠١	٤٧٤,٤٢٠	٤٥٧,٨٧١	صافي الربح المتوقع
%١٧	%١٥	%١٧	%١٥	%١٤	نسبة العائد على حقوق المساهمين
%١٩	%٢٤	%٢٥	%٢٤	%٢٣	حصة السهم من صافي الربح

- لا يوجد أي مصاريف ضريبية دخل حيث أن نشاط الشركة معفي من الضريبة باستثناء الضريبة المستوفاة على الشقق، ولا يوجد مصاريف فوائد لعد لجوء الشركة الى الاقتراض من البنوك.

- إيرادات الشركة المتوقعة ستتحقق في السوق المحلي.

- لن يكون هناك أي عمليات غير عادية، وكذلك لن يتم إجراء أي تغيير على السياسات المحاسبية المتبعة وبالتالي فإنه لن يكون هناك أي أثر ناتج عن ذلك.

٤- صافي الربح (الخسارة) والأرباح الإجمالية المتوقعة المتأتية من النشاط الخارجي مقارنة مع الأرباح المتأتية من الإيرادات والنشاط الداخلي للخمس سنوات القادمة للشركة هي كما يلي :

السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
٤٥٧,٨٧١	٤٧٤,٤٢٠	٤٩٢,٥٠١	٤٤٦,٥١٠	٣٨١,١٥١	صافي الربح / (الخسارة)
-	-	-	-	-	إيرادات النشاط الخارجي
٦٢٧,٦٣٣	٦٣٣,٧٧٥	٦٥٤,٣٥٠	٥٩١,٣٥٠	٥٦٥,٠٠٠	إيرادات النشاط الداخلي

- لا يوجد للشركة أي نشاطات أو أعمال خارجية.

٥- وصف للموجودات الثابتة :

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

٦- بيان استثمارات غير الاستثمار في الموجودات الثابتة ، وذلك عندما تشكل في مجموعها ١٠% من موجودات الشركة فأكثر :

سوف تتركز استثمارات الشركة في الاستثمارات العقارية .

٧- المشاريع المستقبلية والدراسات التي اجريت حولها والفرضيات التي بنيت عليها والعقبات والصعوبات التي يمكن التكهون بها :

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

الفرضيات ستتحقق، أو بان النتائج المالية الفعلية للشركة ستكون مماثلة للبيانات المالية المتوقعة .

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

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

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

٨- طبيعة عمل الشركة :

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

سابعاً : حركة سعر السهم وتغييره

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة حديثة التأسيس وبالتالي فإن متطلبات هذا البند لا ينطبق عليها.

ثامناً : مصادر تمويل الشركة

تتمثل مصادر تمويل الشركة لأغراض تغطية رأسمالها المصرح به كالاتي :

١- المؤسسون، وعددهم (١٢) اثني عشر مؤسس والمبينين في بند أحد عشر صفحة (٣٣) من هذه النشرة، قاموا بتغطية (٨٠٦,٠٠٠ ديناراً أردنياً) وتمثل نسبة (٤٠,٣%) من رأسمال الشركة المصرح به .

٢- العرض العام (١,١٩٤,٠٠٠ ديناراً أردنياً) وتمثل نسبة (٥٩,٧%) من رأسمال الشركة المصرح به .

٣- وبحيث يكون المجموع (٢,٠٠٠,٠٠٠ ديناراً أردنياً) وهو رأسمال الشركة المصرح به والذي من المتوقع أن يتم تغطيته بالكامل .

تاسعاً : البيانات المالية والقوائم المالية

فيما يلي عرض للقوائم المالية للشركة بتاريخ تسجيلها في ٢٢ تشرين الأول ٢٠٠٦ ولغاية ١٤ كانون الثاني ٢٠٠٧ :

(أ) الميزانية العمومية ما قبل عملية الاصدار:

كما في ١٤ كانون الثاني ٢٠٠٧	الميزانية العمومية (بالدينار الأردني) الموجودات
٧٩٢,٤٢٢	الموجودات المتداولة
٧٩٢,٤٢٢	نقد لدى بنك الأردن
٧٩٢,٤٢٢	مجموع الموجودات المتداولة
	مجموع الموجودات
	المطلوبات
	مطلوبات متداولة
٥,٠٠٠	مصاريف مستحقة
٥,٠٠٠	مجموع المطلوبات المتداولة
	حقوق المؤسسين
٨٠٦,٠٠٠	رأس مال المؤسسين (٤٠,٣% من رأس المال المصرح به البالغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار/سهم)
(١٨,٥٧٨)	زياد مصروفات فترة التأسيس عن إيراداتها
٧٨٧,٤٢٢	مجموع حقوق المؤسسين
٧٩٢,٤٢٢	مجموع المطلوبات وحقوق المؤسسين

(ب) قائمة مصروفات وإيرادات ما قبل التشغيل:

قائمة مصروفات وإيرادات ما قبل التشغيل (بالدينار الأردني) فوائد دائنة	للفترة من ٢٢ تشرين الأول ٢٠٠٦ لغاية ١٤ كانون الثاني ٢٠٠٧
	٤,٤٢٢
المصاريف: اتعاب استشارات ودراسات	(١٠,٥٠٠)
رسوم تسجيل رأس مال الشركة لدى وزارة للصناعة والتجارة	(١٢,٥٠٠)
مجموع المصاريف	(٢٣,٠٠٠)
زيادة المصروفات عن الإيرادات	(١٨,٥٧٨)

عاشراً: إدارة الشركة:

(١) واجبات ومسؤوليات مجلس الإدارة المنصوص عليها في النظام الأساسي للشركة :

١. يتولى إدارة الشركة وتصريف شؤونها مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء يتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري وفقاً لأحكام القانون، و يقوم بمهام ومسؤوليات إدارة أعمالها لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ إنتخابه.
٢. ينتخب المجلس خلال سبعة أيام من تاريخ إنتخابه من بين أعضائه بالإقتراع السري رئيساً ونائباً له يقوم بمهام وصلاحيات الرئيس عند غيابه، كما وينتخب من بين أعضائه واحداً أو أكثر يكون له أو لهم حق التوقيع عن الشركة منفردين أو مجتمعين وفقاً لما يقرره المجلس بهذا الشأن وفي حدود الصلاحيات التي يفوضها إليهم.
٣. للمجلس أن يفوض الرئيس و/أو المدير العام أو أي موظف في الشركة بالتوقيع عن الشركة وذلك بحدود الصلاحيات التي يفوضها إليه.
٤. تزود الشركة المراقب بنسخة عن قرارات إنتخاب الرئيس ونائبه وأعضاء المجلس والأشخاص المفوضين وبمناذج عن توقيعاتهم خلال سبعة أيام من تاريخ إتخاذ هذه القرارات.
٥. على مجلس الادارة أن يدعو الهيئة العامة للاجتماع خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته لتنتخب مجلس إدارة يحل محله من تاريخ انتخابه على أن يستمر المجلس القائم في إدارة شؤون الشركة حتى يتم انتخاب المجلس الجديد. وإذا تأخر انتخاب المجلس الجديد لأي سبب من الأسباب فإنه لا يجوز أن تزيد مدة التأخير في جميع الأحوال على ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء مدة المجلس القائم.

٦. إذا كان موعد عقد الاجتماع الذي استدعى اليه الهيئه العامه يقع قبل انتهاء مدته مجلس الاداره القائم بسنه اشهر على الاكثر او يقع بعد انتهاء مدته المجلس بنفس المده فيستمر هذا المجلس في عمله على ان ينتخب مجلس الاداره الجديد في اقرب اجتماع عادي للهيئه العامه.
٧. يمارس المجلس جميع السلطات والصلاحيات اللازمه لإدارة شؤون الشركة وتسيير أمورها بمقتضى القانون وأحكام هذا النظام وينتقد بقرارات وتوجيهات الهيئه العامه، وللمجلس وضع كافة الأنظمة واللوائح الداخليه والتعليمات الضرورية لتنظيم أعمال الشركة وكذلك له حق الإستدانة ورهن العقارات وإعطاء الكفالات وإصدار اسناد القرض غير القابل للتحويل إلى أسهم أو أية سندات دين قابله للتداول.
٨. للمجلس أن يفوض رئيسه أو المدير العام بأي من صلاحياته لتنظيم أعمال الشركة المنصوص عليها في هذه المادة.
٩. شروط عضويه مجلس الاداره:
- ١- أن لا يقل عمر العضو عن واحد وعشرين سنة.
 - ٢- أن لا يكون موظفاً في الحكومه أو أي مؤسسه رسميه عامه إلا بصفه ممثل للحكومه أو لمؤسسه رسميه عامه.
 - ٣- أن يكون مالكاً أو ممثلاً لشخص إعتباري مالكاً لـ (عشرة آلاف) سهم على الأقل من أسهم الشركة .
 - ٤- أن لا تكون أسهمه محجوزة أو مرهونه أو مقيدة بأي قيد آخر يمنع التصرف المطلق بها باستثناء الأسهم التأسيسية.
 - ٥- أن لا يكون عضواً في مجلس إدارة شركة أردنيه مشابهة في أعمالها للشركة أو مماثله في غاياتها أو تنافسها في أعمالها.
١٠. يبقى النصاب المؤهل للعضويه من أسهم أعضاء المجلس محجوزاً خلال مدة عضويتهم وحتى مضي سنه أشهر من تاريخ إنتهاء العضويه ولا يجوز التداول بها خلال تلك المده ويعتبر هذا الحجز رهناً لمصلحه الشركة.
١١. تسقط تلقائياً عضويه أي عضو من أعضاء المجلس إذا نقص عدد الأسهم التي يجب أن يكون مالكاً لها بحكم هذا النظام لأي سبب من الأسباب وكذلك إذا تم تثبيت الحجز عليها بحكم قضائي إكتسب الدرجة القطعيه أو تم رهنها خلال مدة عضويته ما لم يكمل الأسهم

التي نقصت من أسهم التأهيل الخاصة به خلال مدة لا تزيد عن ثلاثين يوماً ولا يجوز له أن يحضر أي اجتماع لمجلس الإدارة خلال مدة حدوث النقص في أسهمه.

١٢. لا تسري احكام هذه المادة على الاسهم المسجلة في الشركه باسم الحكومه والمؤسسات الرسمية العامه .

١٣. إذا كان المساهم في الشركة شخصاً اعتبارياً من غير الأشخاص الاعتبارية العامة فيجوز له الترشح لعدد من المقاعد في مجلس الإدارة حسب نسبة مساهمته في رأسمال الشركة وفي حال انتخابه يترتب عليه أن يسمي من يمثله من الأشخاص الطبيعيين حسب أحكام القانون وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ إنتخابه وعلى أن تتوافر في الممثل شروط ومؤهلات العضوية فيما عدا ملكيته للأسهم المؤهلة لعضوية المجلس. ويعتبر الشخص الاعتباري فاقداً لعضويته إذا لم يقم بتسمية ممثله خلال شهر من تاريخ انتخابه ، كما يجوز له استبدال ممثله في أي وقت خلال مدة المجلس.

١٤. إذا ساهمت الحكومة أو أي من المؤسسات الرسمية العامة أو أي شخصية اعتبارية عامة أخرى في الشركة فتمثل في مجلس الإدارة بما يتناسب مع نسبة مساهمتها في رأس المال إذا كانت هذه النسبة تؤهلها لعضوية أو أكثر في المجلس، وتحرم في هذه الحالة من المشاركة في انتخاب أعضاء المجلس الآخرين، وإذا قلت مساهمتها عن النسبة التي تؤهلها لعضوية المجلس فتمارس حقها في الترشيح لهذه العضوية والمشاركة في انتخاب أعضاء المجلس شأنها شأن أي مساهم آخر، وفي جميع الحالات يتمتع من يمثله في المجلس بجميع حقوق العضوية ويتحمل واجباتها.

١٥. يجوز للشخص ان يكون عضوا في مجالس ادارات ثلاث شركات مساهمه عامه على الاكثر في وقت واحد بصفته الشخصيه كما يجوز ان يكون ممثلا لشخص اعتباري في مجالس ادارة ثلاثه شركات مساهمه عامه على الاكثر وفي جميع الاحوال لا يجوز للشخص ان يكون عضوا في اكثر من مجالس اداره خمس شركات مساهمه عامه بصفته الشخصيه في بعضها وبصفته ممثلا لشخص اعتباري في بعضها الاخر .

١٦. على كل مرشح لعضويه مجلس الاداره ان يفصح خطيا لمجلس الإدارة عن اسماء الشركات التي يشترك في عضويه مجالس ادارتها .

١٧. إذا انتخب شخص لعضوية مجلس الإدارة وكان غائباً عند انتخابه، فعليه أن يعلن عن قبوله بذلك العضوية أو رفضها خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه نتيجة الانتخاب ويعتبر سكوته قبولا منه بالعضوية .

١٨. لا يجوز أن يكون عضواً في مجلس الإدارة أي شخص حكم عليه:

أ - بعقوبة جنائية .

ب- باي عقوبة جنحية في جريمة مخلة بالشرف كالرشوة والاختلاس والسرقة والتزوير وسوء استعمال الامانة والشهادة الكاذبه والافلاس وباي جريمة اخرى مخلة بالاداب والاخلاق العامه.

١٩. لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة او لاي عضو من اعضائه ان يتولى اي عمل او وظيفة في الشركة مقابل اجر أو تعويض او مكافاه باستثناء ما نص عليه في القانون .

٢٠. لا يجوز للشركة ان تقدم قرضاً نقدياً من اي نوع الى رئيس مجلس الإدارة او الى اي من اعضائه او الى اصول اي منهم او فروعه او زوجه، و يستثنى من ذلك البنوك و الشركات المالية التي يجوز لها أن تقرض أياً من أولئك ضمن غاياتها و بالشروط التي تتعامل بها مع عملائها الآخرين.

٢١. يفقد رئيس مجلس الإدارة واي عضو من اعضاء المجلس عضويته في

الاحوال التاليه:-

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

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

٣- اذا افلس .

٤- إذا أصبح فاقداً للأهلية القانونية.

٥- اذا استقال من منصبه بموجب اشعار خطي.

٦- إذا نقص عدد الأسهم التي يجب أن يكون مالكا لها عن الحد الأدنى المؤهل

للعضوية لأي سبب من الأسباب او تم رهنها خلال مدة عضويته ما لم يكمل

الأسهم التي نقصت من أسهم التاهيل الخاصة به خلال مدة لا تزيد عن ثلاثين يوماً

ولا يجوز له أن يحضر أي اجتماع لمجلس الإدارة خلال مدة حدوث النقص.

٢٢. لا يفقد الشخص الاعتباري الخاص عضويته من المجلس بسبب تغيب ممثله في أي من الحالتين (١، ٢) المنصوص عليهما في (٢١) أعلاه ولكن يجب عليه أن يعين شخصاً آخر بدلاً عنه بعد تبليغه قرار المجلس خلال شهر من تبليغه عن تغيب ممثله ويعتبر فاقداً للعضوية إذا لم يعمد لتسمية ممثل جديد خلال تلك المدة.

٢٣. إذا شغل مركز عضو في مجلس الإدارة فيخلقه فيه عضو ينتخبه المجلس من بين المساهمين الحائزين على مؤهلات العضوية ويبقى هذا التعيين مؤقتاً حتى يعرض على الهيئة العامة في أول اجتماع لها كي تقوم بإقراره أو انتخاب من يملأ المركز الشاغر وفي حاله هذه يكمل العضو الجديد مده سلفه في عضوية المجلس ويتبع هذا الاجراء كلما شغل مركز في مجلس الإدارة .

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

٢٥. لا يجوز أن يزيد عدد الاعضاء الذين يعينون في مجلس الإدارة في هذه الحالات على نصف عدد اعضاء المجلس فإذا شغل مركز عضو في المجلس بعد ذلك فتدعى الهيئة العامة لانتخاب مجلس إدارة جديد .

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

١- لميزانيه السنويه العامه وحساب الارباح والخسائر وبيان التدفقات النقدية و الايضاحات حولها مصدقة جميعها من مدققي حسابات الشركه وتقريراً يتضمن شرحاً وافياً لاهم بنود الإيرادات والمصروفات .

٢- التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن اعمال الشركه خلال السنه الماليه .

٣- خطه عمل الشركه للسنه التاليه .

ترسل جميع هذه البيانات مع تقرير مدققي الحسابات الى كل مساهم بالبريد العادي مع الدعوه لاجتماع الهيئة العامه العاديه.

٢٧. ترسل نسخ من جميع هذه البيانات المتقدم ذكرها الى المراقب في الموعد المحدد في قانون الشركات.

٢٨. على مجلس الاداره ان ينشر الميزانيه العامه للشركه وحساب ارباحها وخسائرهما وخلصه وافيه من التقرير السنوي لمجلس الإدارة وتقرير مدققي حسابات الشركة خلال مده لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ انعقاد الهيئه العامه .

٢٩. يتوجب على مجلس الاداره ان يعد تقريراً كل ستة اشهر يبين فيه المركز المالي للشركه ونتائج اعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التندفق النقدي و الايضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادق عليه من مدققي حسابات الشركة ويزود المراقب بنسخه منه خلال ستين يوماً من انتهاء المده. كما يتم تزويد أي جهة أخرى مختصة بهذا التقرير وفقاً لأحكام التشريعات ذات العلاقة السارية المفعول.

٣٠. يضع المجلس قبل ثلاثة أيام على الأقل من الموعد المحدد لإجتماع الهيئه العامه للشركه في مركزها الرئيسي كشفاً مفصلاً لإطلاع المساهمين يزود المراقب بنسخة عنه ويتضمن البيانات التاليه:

- أ - جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء المجلس من الشركة خلال السنة المالية من أجور وأتعاب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها .
- ب- المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء المجلس من الشركة .
- ج - المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء المجلس خلال السنة المالية كنفقات سفر وإنتقال داخل المملكة وخارجها.
- د - التبرعات التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية مفصلة والجهات التي دفعت لها.
- هـ- بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم ومدة عضويته.

٣١. يعتبر كل من رئيس وأعضاء المجلس مسؤولين عن تنفيذ أحكام هذه المادة وعن صحة البيانات التي تقدم بموجبها لإطلاع المساهمين عليها .

٣٢. على رئيس مجلس الاداره وأعضاء المجلس التقيد بأحكام التشريعات السارية المفعول بما في ذلك التشريعات المتعلقة بالافصاح.

٣٣. يعتبر رئيس المجلس رئيساً للشركه ويمثلها لدى الغير وأمام جميع الجهات بما في ذلك الجهات القضائية المختصة وله أن يفوض خطياً من يمثله أمام هذه الجهات ويمارس رئيس المجلس الصلاحيات المخولة له بموجب هذا النظام والقانون والأنظمة الأخرى

المعمول بها في الشركة ويتولى تنفيذ قرارات مجلس الادارة بالتعاون مع الجهاز التنفيذي في الشركة.

١٠٣٤ - يجوز أن يكون رئيس المجلس متفرغاً لأعمال الشركة بموافقة ثلثي أعضاء المجلس على أن يحدد المجلس الصلاحيات والمسؤوليات التي يحق له ممارستها بوضوح كما يحدد أتعابه والعلاوات التي يستحقها ويشترط في ذلك أن لا يكون رئيساً متفرغاً لمجلس إدارة أو مديراً عاماً لأي شركة مساهمة عامة أخرى.

ب- لرئيس مجلس الإدارة المتفرغ تفويض جميع أو بعض صلاحياته المخولة له بموجب الأنظمة واللوائح والتعليمات وقرارات المجلس للمدير العام أو لأي من موظفي الشركة، ويكون هذا التفويض بموجب تعليمات يصدرها أو كتب خطية يوجهها للشخص المفوض.

٣٥. يعين مجلس الاداره من بين موظفي الشركة امين سر للمجلس ويحدد مكافآته ليتولى تنظيم اجتماعاته واعداد جداول اعماله وتسدين محاضر اجتماعاته وقراراته في سجل خاص وفي صفحات متتاليه مرقمه بالتسلسل وتوقع من رئيس واعضاء المجلس الذين حضروا الاجتماع وتختم كل صفحه بخاتم الشركة.

٣٦. يجتمع مجلس الاداره بدعوه خطيه من رئيسه او نائبه او بناء على طلب خطي من ربع اعضائه على الاقل يبينون فيه الاسباب الداعيه لعقد الاجتماع فإذا لم يوجه رئيس المجلس او نائبه الدعوه لاجتماع المجلس خلال سبعة ايام من تاريخ تسلمه نسخه الطلب فلالعضاء الذين قدموا الطلب دعوته للانعقاد .

٣٧. يجب حضور الاكثريه المطلقه لاعضاء المجلس لتكون اجتماعاته وقراراته قانونيه.

٣٨. يعقد مجلس الاداره اجتماعاته في مركز الشركة الرئيسي او في اي مكان اخر داخل المملكه اذا تعذر عقده في مركزها الا أنه يحق للشركة إذا كان لها فروع خارج المملكه أو كانت طبيعة عملها تتطلب ذلك عقد اجتماعين على الاكثر لمجلس ادارتها في السنه خارج المملكه.

٣٩. ينظم مجلس الاداره اجتماعاته حسبما تستدعيه مصلحة الشركة على ان لا تقل اجتماعاته عن ستة مرات في السنه وان لا ينقضي اكثر من شهرين دون عقد الاجتماع ويبلغ المراقب بنسخه من الدعوه.

٤٠. تصدر قرارات المجلس بالاغلبية المطلقة للاعضاء الحاضرين وعند تساوي الاصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع.
٤١. لايجوز التصويت بالوكالة او المراسلة في اجتماعات المجلس.
٤٢. ينظم لكل جلسة محضر يسجل في سجل خاص يوقعه الرئيس والاعضاء الذين حضروا الجلسة.
٤٣. على العضو المخالف ان يسجل سبب مخالفته خطيا فوق توقيعيه .
٤٤. يجوز اعطاء صورة عن كل محضر موقعه من الرئيس .
٤٥. يعين المجلس مديراً عاماً للشركة من ذوي الكفاءة ويحدد صلاحياته ومسؤولياته بموجب تعليمات يصدرها كما يحدد راتبه وحقوقه ويفوضه بالإدارة العامة للشركة بالتعاون مع المجلس ورئيسه وذلك ضمن السياسة التي يقرها المجلس ويشترط فيه أن لا يكون مديراً عاماً لأكثر من شركة مساهمة عامة واحدة.
٤٦. للمجلس ولرئيسه تفويض المدير العام جميع أو بعض صلاحياته حسبما تقتضي المصلحة ذلك.
٤٧. فيما لم ينص عليه صراحةً في قرار تعيينه تطبق لائحة شؤون موظفي الشركة وقرارات المجلس على المدير العام بالنسبة إلى المكافآت والإجازات وعلاوات السفر والإستشفاء وتعويضات إنتهاء الخدمة وسائر الحقوق والخدمات الأخرى .
٤٨. يعلم المجلس المراقب خطياً عن تعيين المدير العام أو إنتهاء خدماته وذلك حال إتخاذ القرار، كما يتم اعلام جميع الجهات ذات العلاقة بموجب أحكام التشريعات السارية المفعل بما في ذلك هيئة الأوراق المالية.
٤٩. يجوز تعيين رئيس مجلس الادارة او اي عضو من اعضائه مديراً عاماً للشركة او مساعداً او نائباً له بقرار يصدر عن اكثرية ثلثي اصوات اعضاء مجلس الإدارة على ان لايشترك صاحب العلاقة في التصويت .

(٢) المزايا والمخصصات التي ستمنح لأعضاء مجلس الإدارة :

١. تحدد مكافاة رئيس واعضاء مجلس الادارة بنسبة (١٠%) من الربح الصافي القابل للتوزيع على المساهمين بعد تنزيل جميع الاحتياطات والضرائب وبعده اقصى خمسة الاف دينار لكل منهم في السنة، و توزع المكافاة عليهم بنسبة عدد

الجلسات التي حضرها كل منهم، وتعتبر الجلسات التي لم يحضرها العضو لسبب مشروع يوافق عليه مجلس الإدارة من الجلسات التي حضرها العضو.

٢. اما اذا لحقت بالشركة خسائر بعد تحقيق الارباح أو لم تكن قد حققت أرباحاً بعد فيعطى لكل من رئيس واعضاء مجلس الادارة تعويضا عن جهودهم فسي ادارة الشركة بمعدل (٢٠) دينار عن كل جلسة من جلسات مجلس الادارة او اي اجتماع للجان المنبثقه عنه على ان لا تتجاوز هذه المكافاة مبلغ (٦٠٠) دينار في السنة لكل عضو .

٣. تحدد بدلات الانتقال والسفر لرئيس واعضاء مجلس الادارة بموجب نظام خاص يصدره مجلس الإدارة لهذه الغاية.

أحد عشر: عدد المؤسسين وتوزيع ملكية أسهمهم :

الرقم	اسم المؤسس	الجنسية	عدد الأسهم	قيمة المساهم	نسبة الملكية الى رأس المال المصرح به
١-	شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية	الأردنية	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	١٠%
٢-	محمد يوسف أمين الحارس	الأردنية	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٠,٢٥%
٣-	شركة بوابة الساحل للاستثمار	الأردنية	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٥%
٤-	مالك محمد كريم الزبون	الأردنية	٢٦,٠٠٠	٢٦,٠٠٠	١,٣%
٥-	ممدوح محمد كريم الزبون	الأردنية	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٥%
٦-	عاطف سليمان العقرباوي	الأردنية	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	١٠%
٧-	حسن نصار أحمد ابوسته	الأردنية	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٠,٥٠%
٨-	ميسون سليمان عربيات	الأردنية	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٠,٢٥%
٩-	عبدالكريم سليمان حسن العقرباوي	الأردنية	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٠,٢٥%
١٠-	عاطف سليمان حسن العقرباوي	الأردنية	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٢,٥%
١١-	انصاف سليمان حسن العقرباوي	الأردنية	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٠,٢٥%
١٢-	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية	الأردنية	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٥%
	المجموع		٨٠٦,٠٠٠	٨٠٦,٠٠٠	٤٠,٣%

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

صان 25 / 10 / 2006

التوقيع



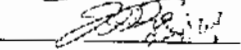
نحن الموقعين أدناه نقر بمسئوليتنا الكاملة عن صحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة وتؤكد عدم وجود أية بيانات أو معلومات أخرى قد يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضللة أو قد يؤدي حذفها إلى التأثير على قرار المستثمر بشراء أو عدم شراء الأوراق المالية المطروحة أو قد يؤثر في أسلوب تسعير المستثمر للأوراق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

وتؤكد 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 نفاذ مجلس المفوضين لها .

رئيس لجنة المؤسسين

عاطف سليمان العقرباوي

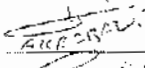
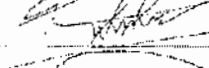

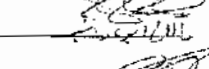

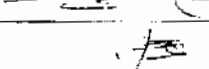
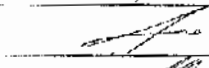
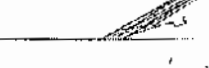
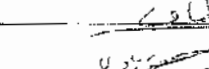
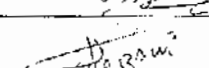
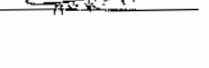

أعضاء لجنة المؤسسين :

التوقيع	اسم العضو
	عاطف سليمان العقرباوي
	سامي عوض الله شريم
	ممدوح محمد كريم الزبون

ختم الشركة

مرفق توقيع غالبية المؤسسين على نشرة الإصدار

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

الترقيم	اسم الموصوف	التوقيع
1	شركة الشرق العربي للاستشارات الهندسية	
2	محمد يوسف أمين الحارس	
3	شركة بوابة الساحل للاستشارات / ومقرها ساسي تريم	
4	ملاك محمد كريم الزبون	
5	سعود محمد كريم الزبون	
6	حسن ناصر احمد أبو مينة	
7	عائشة سليمان المقرباوي	
8	ميسون سليمان عربيات	
9	عبد الكريم سليمان حسن المقرباوي	
10	عطفت سليمان حسن المقرباوي	
11	بصمة سليمان حسن المقرباوي	
12	شركة البرموك للاستشارات الهندسية	

عمان في ١٥ شباط ٢٠٠٧

شهادة مدقق الحسابات

نقرر بصفتنا مدققي حسابات فترة التأسيس لشركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة الممدودة (تحت التأسيس) بأن البيانات المالية للفترة من ٣٠/١٠/٢٠٠٦ (تاريخ التسجيل) لغاية ٣٠/١/٢٠٠٧ المرفقة في هذه النشرة قد تم مراجعتها من قبلنا وفق معايير التدقيق المعتمدة من قبل هيئة الأوراق المالية وأنه لا علم لنا بأية معلومات من شأنها التأثير على صحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة .

المدير العام
رياض الجنيني وشركاه
عمان ويخلص للهيئة العامة
ص. ب. الأردن

بسم الله الرحمن الرحيم

ADVOCATE
WAFAI ABUZEINAH



المحامي
وفائي ابو زينة

السادة/شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

الموضوع : عرض اسهم

تحية طيبة ،،

ان العرض لشركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة المسجلة تحت
الرقم (٤٢٠) بتاريخ ٢٢ / ١٠ / ٢٠٠٦ متفق واحكام قانون الشركات وقانون هيئة الاوراق
المالية وعقد التأسيس والنظام الاساسي للشركة وان كافة الاجراءات التي اتخذت تتفق والقانون .
لا يوجد مطالبات قضائية للشركة او عليها منظورة امام المحاكم .

المستشار القانوني

وفائي ابو زينة

١٢ / ١١ / ٢٠٠٦



الرقم: 2006/

11 كانون الأول، 2006

مدير الإصدار

تحية واحترام،

نقر بصفتك مدير إصدار الأوراق المالية المطروحة ضمن هذه النشرة بأننا قمنا بإعداد نشرة الإصدار استناداً إلى المعلومات التي تم تزويدنا بها من قبل المصدر (شركة التحديث للاستثمارات تعاضد المساهمة العامة) وإن لا نضمن أية معلومات أخرى من شأنها التأثير على صحة ودقة و اكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة.

دعاء سالم الحراسين

مدير الإصدار المعتمد

الرقم : ٢٠٠٦/١١٨٠٦

التاريخ : ٢٠٠٦/١٠/٤

حضرة السادة وزارة الصناعة والتجارة المحترمين ،
عطفة مرافق الشركات المحترم .

تحية واحترام .

يشهد بنك الأردن - فرع الشبيماني الرئيسي بان شركة التحديث للاستثمارات العقارية / (تحت التأسيس) تحتفظ بحساب لدينا
تحت الرقم (١٣٣٧٠) بلغ رسيدنا بتاريخه مبلغ "٨٠٦٠٠٠" لثمانمائة وستة آلاف دينار حيث قام كلا من السادة المدين المزمزم
أثناء بائناح المبالغ التالية بالحساب :

المبلغ	الاسم
دينار ٢٠٠٠٠٠	شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية
دينار ٥٠٠٠	محمد يوسف أمين الطازي
دينار ١٠٠٠٠٠	شركة بوية الساحل للاستثمار
دينار ٢٦٠٠٠	مالك محمد كريم الزبون
دينار ١٠٠٠٠٠	منسوح محمد كريم الزبون
دينار ٢٠٠٠٠٠	عاطف سليمان المقرباوي
دينار ١٠٠٠٠	حسن نصار احمد أبو سته
دينار ٥٠٠٠	ميسون سليمان عريفت
دينار ٥٠٠٠	عبد الكريم سليمان حسن المقرباوي
دينار ٥٠٠٠٠	عاطف سليمان حسن المقرباوي
دينار ٥٠٠٠	إصناف سليمان حسن المقرباوي
دينار ١٠٠٠٠٠	شركة البرموك للاستثمارات السياحية

وبناء عليه أعطيت هذه الشهادة بناء على طلبهم و دون أية مسؤولية اتجاه البنك .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام .

عمان ١١١٩٤ - الأردن
صندوق بريد ٩٤١١٣٣
تلفون : ٥٦٩٣٦٤ (١ - ٩١٢)
فاكس : ٥٦٩٣٦٤ (٦ - ٩١٢)
EJ02JOAX

وزارة الصناعة والتجارة
عمان ١١١٩٤
صندوق بريد ٩٤١١٣٣
تلفون : ٥٦٩٣٦٤ (١ - ٩١٢)
فاكس : ٥٦٩٣٦٤ (٦ - ٩١٢)
EJ02JOAX

بنك الأردن
الشبيماني الرئيسي

Bank of Jordan بنك الأردن



المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة الصناعة والتجارة
دائرة مراقبة الشركات



شهادة تسجيل شركة مساهمة عامة صادرة عن مراقب الشركات
بالاستناد لقانون الشركات رقم ٢٢ لسنة (١٩٩٧)
الرقم الوطني للمنشأه: (٢٠٠٠٠٥٧٩٢)

أشهد بأن شركة (التحديث للاستثمارات العقارية) قد تأسست كشركة مساهمة عامة في سجل الشركات
مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٠) بتاريخ (٢٠٠٦/١٠/٢٢)

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

مراقب عام الشركات
دمحمود عباينة

مصدر الشهادة: ١ علاوين

برهان عكروش
مدير التسجيل



الرقم: م ش/ 420/1
التاريخ: 2006/12/17

لمن يهمه الأمر

استناداً للوثائق المحفوظة لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة فإن شركة التحديث للاستثمارات العقارية مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة تحت الرقم (420) بتاريخ 2006/10/22 وقد قرر المؤسسون في اجتماعهم المنعقد بتاريخ 2006/10/22:-
أولاً: انتخاب لجنة مؤسسين مكونة من السادة التالية أسماؤهم:

1- عاطف سليمان العقرباوي.

2- سامي عوض الله شريم.

3- ممدوح محمد كريم الزبون.

ثانياً: تعيين مكتب السيد رياض الجنيني لتدقيق حسابات الشركة.

وقد قررت لجنة المؤسسين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 2006/10/22.

1- انتخاب السيد/ عاطف سليمان العقرباوي رئيساً للجنة المؤسسين.

2- انتخاب السيد/ سامي عوض الله شريم ممثلاً عن شركة بوابة الساحل للاستثمار نائباً للرئيس.

3- انتخاب السيد/ ممدوح محمد كريم الزبون عضواً.

وان المفوضين بالتوقيع عن اللجنة كما يلي:

- تفويض السيد رئيس لجنة المؤسسين أو نائب الرئيس مع أي عضو بالتوقيع عن لجنة المؤسسين في الأمور المالية والأمور الإدارية والقانونية.
- تفويض المفوض بالتوقيع عن لجنة المؤسسين بدفع كافة نفقات التأسيس من المساريف والرسوم والطابع وأتعاب المستشارين ومدقق الحسابات أخرى.

واقبلوا فائق الاحترام،،،

مراقب عام الشركات

د. محمود عباينة

ن ط تحت هاتف: 5629060 - 5629030 فاكس: 5607058 ص ب : (940928) 11194 عمان - الأردن
P.O Box (940928) 11194 Amman - Jordan Tel. 5629060 - 5629030 Fax: 5607058
E-mail: support@mit.gov.jo - WebSite: www.ccd.gov.jo



المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة الصناعة والتجارة
دائرة مراقبة الشركات



Ref.No

Date

الموافق

الرقم: م ش / ٤٢٠ / ١١ / ٢٠٠٦
التاريخ: ٢٠٠٦ / ١١ / ٧

معالي رئيس هيئة الأوراق المالية

تحية وتقدير ...

الموضوع: تسجيل شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة .

وفقا لأحكام المادة (١/٩٤) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته ، أرحو أن أعلنكم بأن معالي وزير الصناعة والتجارة قد قرر الموافقة على تسجيل شركة التحديث للاستثمارات العقارية كشركة مساهمة عامة ومسجلة لدى دائرة مراقبة الشركات تحت الرقم (٤٢٠) تاريخ ٢٠٠٦/١٠/٢٢ برأسمال مصرح به قدره (٢) مليون دينار/سهم ومكتسب به مقداره (٨٠٦٠٠٠) دينار/سهم ، وان عنوان الشركة هو :

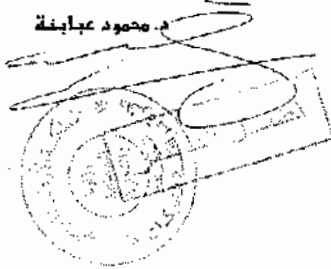
عمان - الدوار السابع

ص.ب (٩٧٣٦) عمان (١١١٩١) الأردن

وتفضلوا بقبول الاحترام ...

مراقب عام الشركات

د. محمود عباينة



البريد الإلكتروني: support@mit.gov.jo - ٥٦٢٩٠٦٠ - ٥٦٢٩٠٣٠ - ٥٦٠٧٥٥٨ - فاكس: ٥٦٠٧٥٥٨ - صندوق بريد (٩٤٠٩٢٨) ١١١٩٤ عمان - الأردن

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

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

الرقم : ١٨٨٥/١١٤
التاريخ : 2007/٤/٢٤

السادة / شركة التحديث للاستثمارات العقارية المحترمين

تحية طيبة،

بالإشارة إلى كتاب شركة البنك الأردني للاستثمار والتمويل - الاستثماري (مدير الإصدار) المؤرخ في 2007/3/27 بخصوص طلب الموافقة على تسجيل أسهم رأسمال شركتكم.

يرجى إعلامكم بقرار مجلس المفوضين رقم (2007/248) المتخذ في جلسته المنعقدة بتاريخ 2007/4/24 بالموافقة على تسجيل أسهم رأسمال شركتكم البالغة (2,000,000) سهم وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بطرح (1,194,000) سهم للاكتتاب عن طريق العرض العام بقيمة اسمية دينار واحد للسهم، شريطة دفع الرسوم المقررة حسب الأصول.

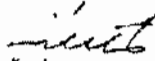
وعليه يرجى استكمال الإجراءات التالية:

1. نشر صحيفة إعلان طرح الأسهم للعرض العام في صحيفتين يوميتين محليتين مرتين على الأقل مع الإشارة بوضوح إلى رقم وتاريخ قرار مجلس المفوضين بالموافقة على تسجيل هذه الأسهم وذلك قبل مدة لا تقل عن سبعة أيام من التاريخ المحدد للاكتتاب.
2. تسديد رسوم التسجيل البالغة (6,000) ستة آلاف دينار فقط وبأقرب فرصة ممكنة.
3. إعلام الهيئة خطياً فور الانتهاء من كافة إجراءات إصدار الأسهم وتخصيصها والإعلان عن ذلك في صحيفة يومية واحدة على الأقل.



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

واقبلوا الاحترام،،،


الدكتور بسام الساكنت
رئيس هيئة الأوراق المالية

نسخة : بورصة عمان / سوق الأوراق المالية

مركز إيداع الأوراق المالية

الدائرة المالية والإدارية

دائرة البحوث

دائرة الإفصاح

مدير الإصدار / البنك الأردني للاستثمار والتمويل - الاستثماري