

بورصة عمان

الرقم: ١٥٥٧ / ٩ / ٢٠٠٦
التاريخ: ٢٠٠٦/٩/١٠
الموافق: ١٤ / شعبان / ١٤٢٧

تعميم

رقم (٢٤٠)

السادة/ أعضاء بورصة عمان المحترمين

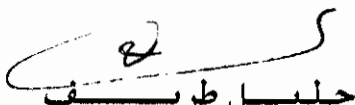
تحية طيبة وبعد،

أرجو إعلامكم بأنه سيتم إدراج أسهم شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة والبالغ عددها (٢) مليون سهماً في السوق الثاني، وذلك اعتباراً من صباح يوم الأربعاء الموافق ٢٠٠٦/٩/١٣ وحسب البيانات التالية :-

الشركة	الاسم المختصر باللغة الإنجليزية	الاسم المختصر باللغة العربية	الرمز الحرفي	الرمز الرقمي	المجموعة
الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة	MIDDLE EAST DIV	الشرق الأوسط المتعددة	MEDI	131245	21

علماً بأن سعر سهم الشركة سيكون معوماً. مرفق طياً البيانات المالية كما في ٢٠٠٦/٨/٢٨ بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،


جليل طريف
المدير التنفيذي

نسخة: - هيئة الأوراق المالية.

- مركز إيداع الأوراق المالية.

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

أشهد بأن شركة (الشرق الاوسط للاستثمارات المتعدده) قد تأسست كشركة مساهمة عامة في سجل
الشركات مساهمة عامة تحت رقم (٣٧٧) بتاريخ (٢٠٠٥/١٢/١٤)

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

مراقب عام الشركات

د. محمود عباينة

مصدر الشهادة: هـ عزيز

مصدر الشهادة: هـ عزيز

المهنيون العرب
مستشارون ومحاسبون قانونيون
أعضاء في جرانث ثورنتون

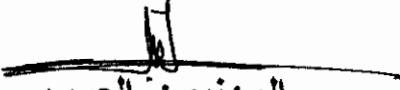
تقرير المراجعة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العامة الإفتتاحية المرفقة لشركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٢٨ آب ٢٠٠٦ وكلا من بيان الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للفترة منذ التأسيس وحتى ٢٨ آب ٢٠٠٦. إن هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة هي مسؤولية مجلس إدارة الشركة وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقرير مراجعة حولها اعتماداً على إجراءات المراجعة التي قمنا بها.

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة رقم (٢٤٠٠) والذي ينطبق على عمليات المراجعة. ويتطلب هذا المعيار أن نقوم بتخطيط وإنجاز المراجعة للحصول على تأكيد محدود المدى فيما إذا كانت البيانات المالية المرحلية المختصرة خالية من الخطأ الجوهرى. تقتصر مراجعتنا بشكل أساسي على القيام بإجراءات تحليلية للمعلومات المالية والاستفسار من المسؤولين عن المعلومات المالية في الشركة ولذلك فهي تعطي تأكيداً أقل من التدقيق. لم نقم بتدقيق هذه البيانات المالية ولذلك فإننا لا نبدي رأياً حولها.

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يسترعر انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة لا تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لأسس إعداد البيانات المالية الواردة في إيضاح (٢).


المهنيون العرب
أمين سمارة
(إجازة رقم ٤٨١)
 **المهنيون العرب**
مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ٣٠ آب ٢٠٠٦

شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة
شركة مساهمة عامة محدودة
الميزانية العامة كما في ٢٨ آب ٢٠٠٦

(بالدينار الأردني)

	الموجودات
	موجودات متداولة
٢,٤٣٣,٦٢٦	نقد في الصندوق ولدى البنوك
<u>٢,٤٣٣,٦٢٦</u>	مجموع الموجودات المتداولة
	المطلوبات وحقوق المساهمين
	مطلوبات متداولة
٨٨,٤٠٤	ذمم دائنة
٤٢٣,٦٢٦	أمانات رديات مساهمين
<u>٥١٢,٠٣٠</u>	مجموع المطلوبات المتداولة
	حقوق المساهمين
٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع
(٧٨,٤٠٤)	خسارة الفترة
<u>١,٩٢١,٥٩٦</u>	مجموع حقوق المساهمين
<u>٢,٤٣٣,٦٢٦</u>	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

"تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل للفترة منذ التأسيس وحتى ٢٨ آب ٢٠٠٦

(بالدينار الأردني)

<u>إيضاح</u>		
٧٨,٤٠٤	٣	مصاريف تأسيس الشركة
<u>(٧٨,٤٠٤)</u>		خسارة الفترة

"تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق المساهمين للفترة منذ التأسيس وحتى ٢٨ آب ٢٠٠٦
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسارة الفترة	رأس المال	
٢,٠٠٠,٠٠٠	—	٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
(٧٨,٤٠٤)	(٧٨,٤٠٤)	—	خسارة الفترة
١,٩٢١,٥٩٦	(٧٨,٤٠٤)	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٦/٨/٢٨

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق*

شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية للفترة منذ التأسيس وحتى ٢٨ آب ٢٠٠٦
(بالدينار الأردني)

	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٧٨,٤٠٤)	خسارة الفترة
٨٨,٤٠٤	ذمم دائنة
٤٢٣,٦٢٦	أمانات رديات مساهمين
<u>٤٣٣,٦٢٦</u>	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
<u>٢,٤٣٣,٦٢٦</u>	صافي الزيادة في النقد / النقد في نهاية الفترة

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق*

شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الإفتتاحية
٢٨ آب ٢٠٠٦

(بالدينار الأردني)

١ . عام

تأسست شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٤ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٣٧٧) برأسمال مصرح به مقداره (٢) مليون دينار، ومن أهم غايات الشركة الإستثمار في العقارات بقصد التطوير السكني والزراعي والصناعي والسياحي وتمويل إقامة المباني والمنشآت والإستثمار في المجالات التجارية والتسويقية والمالية.

٢ . السياسات المحاسبية الهامة

أسس إعداد البيانات المالية

تم اعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عنه ووفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها. ويتم شطب الديون في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الديون السابق شطبها إلى الإيرادات.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

٣ . مصاريف تأسيس الشركة

١٢,٠٠٠	مصاريف التسجيل لدى وزارة الصناعة والتجارة
٦,٠٠٠	رسوم التسجيل لدى هيئة الأوراق المالية
٤٨,٧٢٠	أتعاب مهنية وقانونية
١٠,٢٢٣	إعلانات ومطبوعات
١,٤٦١	أخرى
<u>٧٨,٤٠٤</u>	

٤ . الأدوات المالية

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة لمعظم الأدوات المالية باستثناء الأوراق المالية للمتاجرة تقارب قيمتها الدفترية. نظراً لاستحقاق هذه الأدوات خلال سنة من تاريخ البيانات المالية.

مخاطر أسعار الفائدة

حيث أن معظم الأدوات المالية الظاهرة في الميزانية العامة غير خاضعة لمخاطر أسعار الفوائد باستثناء الودائع لدى البنوك. فإن أثر مخاطر أسعار الفوائد غير جوهري على البيانات المالية.

مخاطر الائتمان

تحتفظ الشركة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة.

مخاطر تقلبات أسعار العملات

حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني فإن أثر مخاطر تقلبات أسعار العملات غير جوهري على البيانات المالية.

نشرة إصدار أسهم وفقاً لقانون الأوراق المالية رقم (٧٦)
لسنة ٢٠٠٢ والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبه

شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة المساهمة العامة المحدودة

ص. ب. ٧٠٧ وادي السير/ عمان ١١٨١٠ هاتف: ٥٨٢٧٨٣١-٢
فاكس: ٥٨٦٤٢١٠ (عنوان مؤقت)

المسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٣٧٧) بتاريخ ١٤/١٢/٢٠٠٥
عدد الأسهم المعروضة للاكتتاب ١,٠٠٠,٠٠٠ سهم
وقيمتها الاسمية (١,٠٠٠,٠٠٠) دينار أردني
سعر إصدار السهم (١) دينار



رقم الإبداع لدى هيئة الأوراق المالية ٢٢/١١/١١٠٨/٢٠٠٦ وتاريخه ١٦/٥/٢٠٠٦
تاريخ نفاذ النشرة ٣١/٥/٢٠٠٦ بموجب قرار مجلس المفوضين رقم ٣٤٥/٢٠٠٦

مدير الإصدار
المستشارون العرب للخدمات المالية

هاتف: ٥١٥١١٢٥ فاكس: ٥١٥١١٢٤ ص.ب. ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢

بيان هام

للأهمية يرجى قراءته بتمعن من قبل كافة المستثمرين

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

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

على كل مستثمر أن يتقنص ويدرس بعناية ودقة نشرة الإصدار هذه ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الأسهم، أخذاً بعين الاعتبار كل الحقائق المبينة في ضوء أوضاعه الخاصة.

لا تتحمل هيئة الأوراق المالية أية مسؤولية لعدم تضمين نشرة الإصدار أية معلومات أو بيانات ضرورية وهامة أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة، وإنما يكون ذلك من مسؤولية الجهة التي تعدها.

نشرة إصدار أسهم

أولاً : معلومات عن الشركة والأسهم المعروضة:

٠ ١ اسم الشركة :
شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة المساهمة العامة.

٠ ٢ رأس مال الشركة المصرح به :
(٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني دينار مقسمة إلى (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني سهم، قيمة كل سهم دينار أردني واحد.

٠ ٣ رأسمال الشركة المكتتب به من قبل المؤسسين :
(١,٠٠٠,٠٠٠) مليون سهم قيمتها (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار.

٠ ٤ رأس المال المدفوع :
(١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار.

٠ ٥ نوع الأسهم :
أسهم عادية.

٠ ٦ القيمة الاسمية للسهم :
دينار أردني واحد.

٠ ٧ عدد الأسهم المعروضة للاكتتاب العام :
(١,٠٠٠,٠٠٠) مليون سهم.

٠ ٨ سعر السهم :
دينار أردني واحد وتسدد كاملة عند الاكتتاب .

٠ ٩ القيمة الإجمالية للأسهم المطروحة :
(١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار.

٠ ١٠ خصائص الأسهم المصدرة، والمكتتب بها:
الشركة لا تزال حديثة ولم تصدر أية أسهم من قبل، والأسهم المصدرة بموجب هذه النشرة هي أول إصدار للشركة، وجميع أسهم الشركة هي أسهم عادية ومتساوية في الحقوق والواجبات باستثناء حظر التصرف بالأسهم التأسيسية قبل مرور سنتين على تسجيل الشركة.

٠ ١١ عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية التي ستصدرها الشركة في وقت متزامن مع هذا الإصدار :
لن تصدر الشركة أية أوراق مالية في وقت متزامن مع هذا الإصدار .

٠ ١٢ موافقات الجهات الرسمية:
سجلت الشركة المصدرة لدى مراقب عام الشركات فسي وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت الرقم (٣٧٧) بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٤ برأسمال مصرح به قدره (٢) مليوني دينار ورأسمال مكتتب به ومدفوع قدره (١) مليون دينار.
وقد وافقت هيئة الأوراق المالية على إصدار هذه الأسهم بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٣١ بموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٦/٣٤٥).

ثانياً : شروط وإجراءات الاكتتاب :

- ١- أسلوب عرض الأسهم:
سيتم عرض الأسهم المصدرة للاكتتاب العام عن طريق الإصدار العام وسيتم الإعلان عن عرض الأسهم للاكتتاب العام في الصحف اليومية طبقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية، وإن عناصر هذا العرض لا تكتمل إلا بنشرة الإصدار التي يتوجب على كل مستثمر مطالعتها وتقمها بعمق، وعلى ضوئها يتم تقديم طلب الاكتتاب العام وفق عقد التأسيس والنظام الأساسي والنماذج المعدة لذلك طبقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية.
- ٢- تقديم طلبات الاكتتاب:
يقدم طلب الاكتتاب العام المعد من قبل الشركة إلى البنك المعتمد معباً بشكل واضح ودقيق ومرفقاً به المستندات المطلوبة.
- ٣- مكان الاكتتاب ومدته :
(أ) يتم الاكتتاب العام لدى بنك المال الأردني (بنك الصناديق والتمويل سابقاً) وفروعه في أنحاء المملكة.
(ب) مدة العرض العام: مدة العرض العام (٩٠) تسعون يوماً وتبدأ من تاريخ ٢٠٠٦/٥/٣١ وهو تاريخ موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على تسجيل كامل أسهم رأس المال وإنفاذ نشرة الإصدار الخاصة بهذه الأسهم.
(ج) مدة الاكتتاب العام: يبدأ الاكتتاب العام بعد (١٥) يوماً من تاريخ موافقة مجلس المفوضين أي من صباح يوم الأربعاء الموافق ٢٠٠٦/٦/١٤ وينتهي مساء يوم الأربعاء الموافق ٢٠٠٦/٦/٢٨ أي ولمدة (١٥) يوم، ويحق للشركة تمديد فترة الاكتتاب بعد أخذ موافقة هيئة الأوراق المالية في حال عدم تغطية الأسهم المصدرة.
- ٤- قبول أو رفض طلب الاكتتاب:
سيتم رفض أي طلب اكتتاب غير مستوفٍ للشروط القانونية أو المعلومات والبيانات الواردة فيه أو المستندات المطلوب إرفاقها مع طلب الاكتتاب.
- ٥- الشروط التي يخضع لها قبول الاكتتاب:
(أ) الحد الأدنى للاكتتاب في الطلب الواحد (٥٠٠) سهماً، ولا يجوز الاكتتاب بأقل من هذا العدد أو الاكتتاب بأجزاء من السهم، وتحدد قيمة الأسهم المكتتب بها كاملة عند الاكتتاب، لكن الشركة غير ملزمة بتخصيص هذا العدد إذ يخضع ذلك لنتائج الاكتتاب العام ولأحكام تخصيص الأسهم الواردة في قانون الشركات وتعليمات هيئة الأوراق المالية.

(ب) لا يجوز لأكثر من شخص الاشتراك في الطلب الواحد للاكتتاب في الأسهم

المعروضة إلا إذا كانوا معاً يشكلون شخصاً اعتبارياً، ويحظر الاكتتاب بأسماء وهمية وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب.

(ج) إذا قام المكتتب بالاكتتاب بأكثر من طلب واحد بنفس الاسم فسيتم معاملتها كطلب واحد.

(د) إن الاكتتاب بأسهم الشركة يعني إقرار المكتتب بالنظام الأساسي للشركة وعقد تأسيسها وإقراره بأنه اطلع على نشرة الإصدار الخاصة بالأسهم المعروضة وبالشروط الواردة فيها.

(هـ) لا يحق لمؤسسي الشركة الاكتتاب في الأسهم المعروضة خلال فترة الاكتتاب.

٦- أسلوب وتاريخ إعادة الأموال الفائضة في حالة التخصيص أو رفض طلب الاكتتاب:

(أ) في حالة التخصيص أو رفض الاكتتاب سيتم إعادة الأموال الفائضة من خلال فرع البنك الذي تم الاكتتاب من خلاله.

(ب) تكون الشركة مسؤولة عن إعادة المبالغ الزائدة عن قيمة الأسهم المعروضة للاكتتاب وذلك خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ إغلاق الاكتتاب أو إقرار تخصيص الأسهم ليهما أسبق، وإذا تخلفت عن ذلك لأي سبب من الأسباب فيترتب لكل من المستحقين تلك المبالغ فائدة عليها تحسب من بداية الشهر التالي مباشرة لمدة الثلاثين يوماً المنصوص عليها في هذه المادة، وبمعدل أعلى سعر للفائدة السائدة بين البنوك الأردنية على الودائع لأجل خلال ذلك الشهر. وفي جميع الأحوال ستقوم الشركة بإعادة المبالغ الزائدة مع فوائد لها إلى المكتتبين خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إغلاق الاكتتاب.

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

إذا لم يتم الاكتتاب بكامل عدد الأسهم المعروضة فيجوز تغطيتها من قبل المؤسسين بعد ثلاثة أيام من إغلاق الاكتتاب وذلك عملاً بأحكام قانون الشركات، أو تمديد فترة الاكتتاب وفقاً لما تقررته لجنة المؤسسين، وذلك بعد موافقة هيئة الأوراق المالية.

٨- الحصول على نشرة الإصدار والمتطلبات المتعلقة بتعبئة طلب الاكتتاب:

يتم الحصول على نشرة الإصدار وطلب الاكتتاب وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والمتطلبات المتعلقة بتعبئة طلب الاكتتاب من بنك المال الأردني (بنك الصناديق والتمويل سابقاً) وفروعه في المملكة باعتباره البنك الوحيد المعتمد لتلقي الاكتتابات.

وعلى المكتتب تعبئة طلب الاكتتاب بدقة وعناية وتوقيعه أمام موظف البنك المختص. كما يمكن الحصول على نشرة الإصدار وطلب الاكتتاب من مكاتب مدير الإصدار السادة المستشارون العرب للخدمات المالية الكائن في مجمع أبو الحاج التجاري شارع الجامعة - ط ٢.

- ٩- الحد الأدنى للاكتتاب في الطلب الواحد (٥٠٠) سهماً، ولا يجوز الاكتتاب بأقل من هذا العدد.
- ١٠- النسبة المخصصة لمساهمي الشركة:
قام المؤسسون بالاكتتاب بما نسبته ٥٠% من أسهم الشركة المصدرة، وتم تخصيص الـ ٥٠% المتبقية من أسهم رأسمال الشركة للمساهمين من خلال هذا العرض العام.
- ١١- النسبة المخصصة لمساهمي استراتيجي:
لا يوجد أي نسبة من الأسهم المعروضة مخصصة لمساهمي استراتيجي.
- ١٢- تشارك الأسهم في أرباح الشركة حسب أحكام قانون الشركات.

ثالثاً : تسجيل الشركة وغاياتها :

تسجيل الشركة :

سجلت الشركة لدى عطفة مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٣٧٧) بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٤ استناداً لقانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته.

غايات الشركة:

تشمل غايات الشركة القيام بالأعمال والنشاطات التالية بعد الحصول على التراخيص اللازمة وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين والتعليمات المعمول بها.

- ١- الاستثمار في العقارات بقصد التطوير السكني والزراعي والصناعي والسياحي وتمويل إقامة المباني والمنشآت.
- ٢- استيراد وتصدير، تسويق، وكالات تجارية، وسطاء تجاريين، علامات تجارية، خدمات تجارية، إعداد الاتفاقيات والعقود، استثمار وتمويل المشاريع، اقتراض الأموال اللازمة من البنوك، تملك براعات الاختراع، التأجير التمويلي.
- ٣- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة مثل العقارات والمباني والمنشآت ووسائل النقل والآليات والمعدات وأدوات الإنتاج الأخرى بقصد التأجير التمويلي.
- ٤- تجارة الماكينات والمعدات والأدوات الزراعية والصناعية والكهربائية والإلكترونية وقطع الغيار وتجارة المركبات بكافة أنواعها وأحجامها وقطع غيارها.
- ٥- إدارة أموال الغير في المجالات المالية والإستثمارية التي يحددونها مقابل أتعاب محددة أو حصص من عوائد هذه الأموال سواء بأسلوب الوكالة أو المضاربة وبدون أي مسؤولية على الشركة باستثناء المسؤولية المترتبة على التقصير أو التعدي أو المخالفة للشروط المتفق عليها، وللشركة في سبيل تحقيق هذا الغرض إنشاء الأطر والأدوات المناسبة مثل المحافظ وصناديق الاستثمار والتمويل وإدارتها.
- ٦- إدارة الممتلكات والعقارات وغير ذلك من الأصول والأموال والموجودات الثابتة والمنقولة المملوكة للغير على أساس الوكالة بالأجر.
- ٧- استثمار وتوظيف أموال الشركة الفائضة عن حاجتها (السبيلة الفائضة) والتصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الشركة.

- ٨- تقديم الاستثمارات المالية والاستثمارية وإعداد دراسات الجدوى الاقتصادية ودراسات السوق وفرص الاستثمار المتاحة للغير مقابل أعقاب محددة، وكذلك التوسط لتوفير التمويل للغير من مصادر ومؤسسات التمويل والأفراد ذوي المصلحة وكذلك بيع حصص من أدوات التمويل المصدرة لهذه الغايات.
- ٩- الاقتراض من مصادر التمويل المختلفة محليا ودوليا بأسلوب الاقتراض المباشر أو بموجب تسهيلات أو سندات أو أسناد تصدرها وفق القوانين والأنظمة النافذة لتمويل عملياتها ونشاطاتها، والحصول على التسهيلات الائتمانية والمصرفية اللازمة لتكوين الشركة من القيام بأعمالها وأن تقوم برهن أموالها المنقولة وغير المنقولة ضمانا لالتزاماتها.
- ١٠- القيام بأعمال ونشاطات الخدمات المالية بعد الحصول على التراخيص اللازمة وفقا لأحكام الأنظمة والقوانين والتعليمات المعمول بها
- ١١- القيام بنشاطات الحافظ الأمين وإدارة الاستثمار وإدارة محافظ الأوراق المالية ببيعاً وشراء وإدارة صناديق الاستثمار بجميع أنواعها لحساب الشركة و/أو لحساب عملائها والغير وفقا لاتفاقيات تبرم معهم لهذه الغاية.
- ١٢- القيام بأعمال إمانه الاستثمار بما في ذلك متابعة وتقويم إدارة استثمارات عملاء الشركة وتأسيس وإدارة صناديق الاستثمار المشترك في الأسهم والسندات وتوفير خدمة إدارة المحافظ الاستثمارية للعملاء لقاء أجر، وصناديق الاستثمار الخاصة بهؤلاء العملاء لدى مديري الاستثمار، والاستثمارات المالية بما في ذلك تقديم النصيحة والمشورة الفنية وغيرها للعملاء مقابل أعقاب يتفق عليها معهم وذلك فيما يتعلق بالاستثمار بالأوراق المالية أو التعامل بها وبما يتفق مع الأهداف الاستثمارية الخاصة بكل عمل وبالطرق التي تسمح بها القوانين والأنظمة النافذة.
- ١٣- القيام بأعمال الوساطة المالية بما في ذلك شراء وبيع الأوراق المالية لحساب الشركة أو لحساب عملائها أو الغير والعمل كوسيط مالي بالعمولة لحساب عملائها وغيرهم، وإدارة الإصدارات الأولية بما في ذلك أعمال ونشاطات مدير الإصدار وتعهدها تغطية الأوراق المالية، وللشركة في سبيل تحقيق غاياتها أن تقوم بالعمليات والنشاطات الرئيسية والمكاملة الآتية على أن لا تمارس الشركة، على سبيل الامتنان، عمليات قبول الودائع أو منح الائتمان.
- ١٤- الحصول على التراخيص اللازمة لممارسة نشاطاتها من قبل هيئة الأوراق المالية أو أي جهة رسمية أو حكومية أو غيرها كلما تطلب نشاطها الحصول على تلك التراخيص.
- ١٥- تملك الشركات والمشاريع، بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لأحكام القوانين والأنظمة السارية المفعول و/أو تأسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة و/أو تقديم الاستثمارات والخدمات التي تستهدف تأمين التمويل من أسواق رأس المال بطريق إصدارات الأسهم والسندات والأوراق المالية لهذه الشركات والمشاريع.

- ١٦- القيام بأعمال تقييم الشركات وإعادة هيكلتها ورفع رؤوس أموالها إضافة إلى عمليات دمج الشركات وحيازتها.
- ١٧- شراء أو اقتناء الأسهم والسندات وبيعها لحسابها الخاص أو لحساب الغير، وإدارة المحافظ الاستثمارية من أسهم وسندات وأوراق مالية وتأسيس وإدارة صناديق الاستثمار المشترك بجميع أنواعها.
- ١٨- إعداد الدراسات الخاصة بخاصية المؤسسات العامة والقيام بكل ما يتعلق بالطرح العام الأولي أو الثانوي لسهم الشركات الناتجة عن التخصيص وتنفيذ عمليات التخصيص بوجه عام.
- ١٩- تحديد فرص الاستثمار وإعداد دراسات دورية تحلل النتائج المالية للشركات المدرجة وتقييم أسهمها وتقديم النصح والمشورة فيما إذا كانت هذه الأسهم يتم تداولها بأسعار عادلة.
- ٢٠- التوسط في تنظيم عمليات التمويل الرأسمالي لغايات تأسيس وتوسع وتطوير الشركات، بما في ذلك تعهدات الإصدار للأسهم والسندات والأسناد وطرحها في الأسواق أو المشاركة مع مؤسسات مالية أخرى في هذه الأعمال.
- ٢١- توفير خدمة الترويج للبنوك والتي بموجبها يتم تحويل القروض التي تمنحها البنوك التجارية للأفراد إلى أوراق مالية تطرح في السوق للاكتتاب العام أو الخاص.
- ٢٢- للشركة أن تستثمر موجوداتها الخاصة في الودائع والأسهم والأسناد والسندات والمحافظ الاستثمارية كما لها أن تقوم بهذه الخدمات بالنيلية أو بالوكالة لقاء أجر والقيام بصفة عامة بكافة الأعمال والتصرفات والتعهدات التي يستدعيها حسن أداء هذه الأعمال.
- ٢٣- للشركة تملك العقارات اللازمة لأعمالها ونشاطاتها وتملك المنقولات المادية والمعنوية بما في ذلك ودون حصر العلامات التجارية وبراءات الاختراع وغيرهما.
- ٢٤- للشركة أن تتعاقد مع أي شركة أخرى أو أي مؤسسة بما يخضع غاياتها ولها الائتلاف مع أي شركة أخرى ولها تأسيس شركات تابعة لها وفقا لأحكام القوانين والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.
- ٢٥- للشركة أن تتوسط لصالح أي شركة أخرى بعمليات التمويل الرأسمالي والضروري لها وفقا لما تسمح به القوانين والأنظمة النافذة في المملكة.

رابعاً : حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الأسهم :

١ - حقوق المساهم :

- أ - المشاركة في الأرباح المتحققة للشركة بعد موافقة الهيئة العامة عليها، وشارك المساهمون في أرباح الشركة وخسائرها بنسبة مساهمتهم في الشركة.
- ب - المشاركة في ناتج تصفية الشركة وتحدد مسؤوليته في حدود مساهمته.
- ج - حضور اجتماعات الهيئة العامة العادية وغير العادية للشركة لبحث وإقرار جدول الأعمال المقررين حسب أحكام قانون الشركات وهي كالتالي :
 - سماح تقرير مجلس الإدارة عن نتائج أعمال الشركة وخططها المستقبلية.
 - سماح تقرير مدققي الحسابات عن الوضع المالي للشركة وصحة حساباتها وأرباحها والمصادقة عليه.
 - مناقشة التقارير والحسابات والميزانيات الخاصة بالشركة والمصادقة عليها.
 - انتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة.
 - المصادقة على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع الأرباح.
 - انتخاب مدققي حسابات الشركة.
 - تعديل عقد تأسيس الشركة أو مؤسسة أخرى.
 - اندماج الشركة في شركة أو مؤسسة أخرى.
 - فسخ الشركة وتصفيتها.
 - التصويت في الهيئة العامة للشركة على إقالة رئيس مجلس الإدارة أو أي عضو من أعضاء المجلس حسب أحكام قانون الشركات.
 - التصويت في الهيئة العامة للشركة على القرارات المتعلقة بالاقتراحات المقدمة من مجلس الإدارة حول احتياجات الشركة المالية ومصادر التمويل والاقتراض والرهن وتقديم الكفالات بما يتفق مع القوانين السارية ونظام الشركة.
 - الاشتراك في التصويت سواء بالحضور شخصياً أو بواسطة وكيل بموجب وكالة خطية بعدد من الأصوات يساوي الأسهم التي يمتلكها أصالة ووكالة وفقاً لأحكام قانون الشركات.

٢ - مسؤوليات المساهم :

مسؤولية المساهم محدودة بعدد الأسهم التي يمتلكها في رأسمال الشركة.

٣ - التقارير المرسلة للمساهمين :

- يترتب على مجلس إدارة الشركة أن يعد خلال مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية للشركة للبيانات والتقارير التالية وذلك لمرضاها على الهيئة العامة:
 - أ - الميزانية السنوية العامة للشركة وحساب أرباحها وخسائرها وتدقيقاتها النقدية مقارنة مع ما حققته منها في السنة المالية السابقة، وكذلك البيانات الإيضاحية لتلك الحسابات مصدقة جميعها من مدققي حسابات الشركة.
 - ب - خطة عمل للشركة للسنة التالية.
 - ج - التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية موضوع التقرير متضمناً كافة البيانات والمعلومات والأفصاحات التي تحددها هيئة الأوراق المالية وقانون الشركات والقوانين والتعليمات الأخرى ذات العلاقة.
- على أن ترسل هذه التقارير لمساهمي الشركة - بالبريد أو تسلم باليد بموجب التوقيع بالاستلام - ومعها الدعوة لاجتماع الهيئة العامة وذلك قبل (١٤) يوماً على الأقل من التاريخ المقرر لعقد اجتماع الهيئة العامة.

٤ - نقل ملكية الأسهم :

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

أ - ستقوم الشركة بتقديم طلب إدراج أسهمها 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 في بورصة عمان وفق أحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية الساري المفعول والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبها، بحيث يكون التداول من خلال الوسطاء الماليين المرخصين من قبل الجهات المختصة لهذه الغاية.

د - تنشأ الحقوق والالتزامات بين بائع أسهم الشركة ومشتريها والغير وفق الأحكام والأسس التي يحددها قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

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

و - تنتقل الأسهم بالميراث وتسجل وفقاً لقواعد تسجيل بيع الأسهم وذلك بموجب طلب يقدمه الورثة أو وكلاؤهم أو وصياؤهم إلى مركز الإيداع، وتقسم الأسهم بين الورثة وفقاً للأحكام الشرعية والنصوص القانونية المعمول بها في هذه الخصوص.

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

خامساً : الغاية من الإصدار وكيفية استغلال حصيلته :

- إن الغاية من الإصدار هي استكمال تسديد رأسمال الشركة المسجل والصريح به والبالغ مليوني دينار، حيث أن هذا الطرح هو الإصدار الأول للشركة منذ تأسيسها، باعتبار أن المبلغ المتوقع من عملية الطرح هو (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار، وإذا أضيف عليه المبلغ الذي دفعه المؤسسون مقابل اكتتابهم بما مجموعه (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون سهم قيمة السهم الاسمية دينار واحد، فإن إجمالي المبلغ المتجمع للشركة يصبح (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني دينار.

- وستقوم الشركة باستغلال صافي حصيلة هذا الإصدار والبالغة (٩٠٠,٠٠٠) دينار - وذلك بعد خصم مصاريف إصدار هذه الأسهم والبالغة (١٠٠) ألف دينار - بالإضافة إلى رأس المال المدفوع من قبل المؤسسين والبالغ (١) مليون دينار أي بما مجموعه (١,٩) مليون دينار لتمويل نشاطاتها المقارية والاستثمارية في جميع أوجه الاستثمار المتاحة، وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي.

- إن المبلغ التقريبي الذي سيستخدم لكل غرض من أغراض الشركة (حسب تقديرات الشركة وعلى مسؤوليتها) سيتم تحديده من قبل مجلس الإدارة واللجنة التقنية، والتي سينشئها المجلس. وبالتالي فإنه من غير الممكن حالياً - لأنه ليس من صلاحيات لجنة المؤسسين بل من صلاحيات مجلس الإدارة المنتخب لاحقاً - تحديد هذه المبالغ أو نسبها، إلا أن رأسمال الشركة سيستخدم في المرحلة الأولى شراء الأراضي وتطويرها وبناء الشقق عليها باعتبار أن الشركة هي بالأساس شركة استثمارات عامة ولكنها ستركز على النشاط العقاري في مرحلتها الأولى.

- هذا وإن تقتصر موارد الشركة المالية لتنفيذ نشاطاتها المختلفة على التمويل الرأسمالي المذكور أعلاه، حيث ستقوم الشركة مستقبلاً بزيادة رأسمالها تدريجياً طبقاً لاحتياجاتها الإستثمارية لتنفيذ غاياتها المقررة في عقد التأسيس، كما سوف تتمكن الشركة، مستقبلاً، من اجتذاب موارد إضافية، من داخل الأردن وخارجه، سواء بأسلوب الاستثمار المشترك أو الإقتراض المباشر أو من خلال تسهيلات اتمانية وذلك كأي شركة إستثمارات عامة تعمل في جميع القطاعات الاقتصادية.

- لن يكون هناك نقص في حصة مبالغ الاكتتاب العام باعتبار أن المؤسسين سيقومون بتنفيذ أية أسهم غير مكتتب بها، بعد اليوم الثالث لإقفال الاكتتاب العام وذلك عملاً بأحكام قانون الشركات، أو تمديد فترة الاكتتاب العام أو إعادة إصدار هذه الأسهم وذلك بموافقة هيئة الأوراق المالية.

سادساً : وصف الشركة :

١- لمحة عن الشركة ونشاطاتها:

١ - بيان المنتجات والخدمات الرئيسية وأسواقها المتوقعة:

تم تأسيس الشركة كشركة مساهمة عامة برأسمال قدره (٢) مليوني دينار مقسمة إلى (٢) مليوني سهم، قيمة السهم الإسمية دينار، وقد قام المؤسسون بالاكتمال بما يعادل (٥٠%) من رأسمال لشركة المصرح به، أي بعدد (١) مليون سهم / دينار، وتم تسجيل الشركة لدى عطفة مراقب عام الشركات تحت الرقم (٣٧٧) بتاريخ ١٤/٢/٢٠٠٥، وسيتم عرض باقي رأسمال الشركة والبالغة (١) مليون سهم للاكتمال العام بموافقة هيئة الأوراق المالية وبموجب تعليماتها وإجراءاتها المقررة في هذا الخصوص.

والشركة بطبيعتها هي شركة إستثمارات عامة ستعمل في جميع القطاعات الإقتصادية المتاحة، لكنها ستعمل في المرحلة الأولى في قطاع الإستثمار العقاري وعلى الأخص بناء وبيع الشقق السكنية وصيانة المباني في منطقة عمان.

لذلك ستسعى الشركة مستقبلاً في نطاق نشاطها الإستثماري إلى زيادة رأسمالها عدة مرات وبصورة تدريجية لإستثماره في تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي أو جزئي في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة السارية المفعول و/أو تأسيس مثل هذه المشاريع وذلك بإعتبارها شركة إستثمارات عامة وغير متخصصة بإستثمار معين.

ب - مصادر وتواجد المواد الخام الرئيسية :

لن تتعامل الشركة بالمواد الخام بإعتبارها شركة إستثمارات عامة.

ج - الامتيازات أو براءات الاختراع أو العلامات التجارية ومدى تأثيرها أو أهميتها لدى الشركة.

لا تمتلك الشركة المصدرة حالياً أية امتيازات أو براءات اختراع أو علامات تجارية. وليس هناك أية أحداث متوقعة ذات علاقة للشركة بهذه المواضيع.

٢ - اعتماد الشركة المصدرة على مزودين و/أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً

الشركة لم تباشر عملها بعد بانتظار اكتمال إجراءات تأسيسها، وبذلك لم تتعامل ولم تعتمد على أي عميل بشكل رئيسي لكنها ستعمل في سوق مفتوحة في مجال نشاطها الإستثماري بشكل عام والنشاط العقاري بشكل خاص في المرحلة الأولى وستسعى عند مباشرة عملها أن يكون لها قاعدة عملاء واسعة لتقديم خدماتها لهم سواء كانوا عملاء محليين أو من خارج المملكة نظراً لانفتاح عملية الإستثمار في السوق الأردني لجميع العرب والأجانب وجاذبية البيئة الإستثمارية في الأردن بشكل عام.

٣ - وضع الشركة التنافسي:

يمر قطاع الإستثمار بشكل عام والإستثمار العقاري بشكل خاص في الأردن بمرحلة تطور سريع من حيث الحجم ونوع الخدمات المقدمة وكذلك من حيث نمو حجمه وتنوع المنتجات التي يتعامل بها، فصحيح أن عدد الشركات الإستثمارية ليس بقليل لكن العاملة منها في القطاع العقاري بشكل خاص لم تستطع حتى الآن تلبية حاجة المواطنين المتزايدة إلى المساكن (شقق) وبالسعر المعقول والمستوى المقبول، وبالتالي فإن الطلب على منتجات الشركات العقارية بشكل عام سوف يزداد أكثر فأكثر في السوق المحلي وسيحتاج إلى المزيد من هذه الشركات القادرة على تلبية حاجات السوق وهذا يعني أن تسويق عقارات الشركة من الشقق وغيرها لن يواجه منافسة شديدة بسبب نقص العرض عن الطلب.

٤ - تمتع الشركة بمزايا قانون تشجيع الإستثمار:

لا تتمتع الشركة بأية مزايا بموجب قانون تشجيع الإستثمار.

٥ - الشركة ليست ذات طبيعة استغرافية.

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

الشركة لا تزال تحت التأسيس وليست مملوكة أو مالكة لأية شركة أخرى.

٧ - الاعتبارات البيئية في مجال عمل الشركة:

ليست هناك أية اعتبارات بيئية أساسية في مجال عمل الشركة باعتبارها شركة إستثمارات عامة لكنها ستلتزم بأية تعليمات أو قوانين تحكم مجال عملها من حيث الإعتبارات البيئية.

٨- المخاطر التي قد تنجم عن الاستثمار في الأوراق المعروضة:

حيث أن الشركة هي شركة إستثمارات عامة، وستركز في مرحلتها الأولى على الإستثمار العقاري كشركة مساهمة عامة، فإنها سوف تتأثر بالعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية والعوامل الأخرى المرتبطة بالأردن، ويظن أن بيئة الإستثمارية بشكل عام باعتبار أن الاقتصاد الأردني هو اقتصاد مفتوح ويتأثر إلى حد كبير بالتطورات السياسية والاقتصادية التي تشهدها الدول المجاورة، ودول منطقة الشرق الأوسط بشكل عام.

وبالرغم مما حققه اقتصاد المملكة من إنجازات بارزة مؤخرًا، إلا أنه لا توجد تأكيدات بأن الأوضاع السياسية والاقتصادية في منطقة الشرق الأوسط بشكل عام ستبقى على وضعها الإيجابي الحالي في المدى المنظور، كما أن الأوضاع السياسية في المنطقة قد تشهد انتكاساً قد يؤثر سلباً على أوضاع الاقتصاد الأردني بشكل عام، وعلى نتائج أعمال الشركة وغيرها من الشركات المماثلة.

لذلك فإن على المستثمرين في هذا الإصدار مراعاة المعلومات الواردة في هذه النشرة، في ضوء ظروفهم المالية وأهدافهم الإستثمارية، وتقييم كافة الاعتبارات الإستثمارية الواردة فيها، وجميع أنواع المخاطر التي قد تنجم عن الإستثمار بهذه الأسهم.

وعلى الرغم من أن هذه النشرة تحتوي على معلومات وبيانات مالية تعتبرها الشركة المصدرة كافية لإجراء تقييم علمي ومدروس، إلا أنها قد لا تغطي بالضرورة كافة المخاطر التي قد يتعرض لها حملة الأسهم، فمثلاً هناك عوامل مخاطرة تتعلق بسوق الإستثمار العقاري في الأردن باعتباره من الأسواق سريعة النمو، إلا أنه يبقى معرضاً أحياناً إلى حدة في تقلبات الأسعار مما يؤثر على إيرادات الشركة وعلى المستثمرين فيها بشكل عام، كذلك فإن هناك مخاطر الإستثمار في القطاعات الأخرى والتي قد تستثمر الشركة المصدرة جزءاً من أموالها في هذه القطاعات التي تبقى كثيرها معرضة لتأثيرات تغير الأوضاع الاقتصادية والبيئة الإستثمارية الخاصة بها،

٩- طبيعة نشاط الشركة:

الشركة هي شركة إستثمارات عامة لكنها ستتركز على الإستثمار العقاري في مرحلتها الأولى طبقاً للمفهوم العام لهذا النوع من الشركات.

١٠- الشركة لم تحول من شكل قانوني إلى آخر بل هي شركة جديدة لا تزال تحت التأسيس حيث سجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٤.

١١- الجوى الاقتصادية لمشروع الشركة:

أعدت دراسة الجوى الاقتصادية الأولية لمشروع الشركة من قبل مستشاري مدير الإصدار السادة المستشارون العرب للخدمات المالية، وهم مستشارون ماليون من ذوي الخبرة المتميزة في إعداد دراسات الجوى الاقتصادية الأولية للمشروعات.

وفيما يلي ملخصاً لدراسة الجوى الاقتصادية الأولية لمشروع الشركة:-

١/١١ مقدمة:

شهد قطاع الانشاءات خلال السنوات القليلة الماضية نمواً كبيراً نتيجة الطلب الكبير على المساكن وغيرها من النواع المباني المختلفة. فقد ارتفعت مساحة الابنية الجديدة من ٤,٩ مليون متر مربع عام ٢٠٠٠ الى ٩,٩ مليون متر عام ٢٠٠٤ وبمعدل زيادة سنوية قدرها ٢٦% وتوافق ذلك توجه واضح نحو زيادة مساحة وحدة البناء التي ارتفع معدلها من ٢٧٤ متر مربع عام ٢٠٠٠ الى ٣٦٧ متر مربع عام ٢٠٠٤ ويزيادة سنوية معدلها ٨% خلال نفس الفترة. ويلاحظ ان هناك قفزة كبيرة في معدل مساحة وحدة البناء تمت بين عامي ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ حيث زاد معدل مساحة وحدة البناء السكني بنسبة ٢٣%.

نشاط البناء في الاردن

المتن	عدد الرخص	المساحة الكلية (م ^٢)	معدل المساحة للرخصة (م ^٢)
		البناء السكني	
٢٠٠٠	١٦,٣٨١	٤,١٣٣	٢٥٢
٢٠٠١	١٩,٥٦١	٥,١٣٠	٢٦٢
٢٠٠٢	١٩,٥٨٧	٥,٩٠٢	٣٠١
٢٠٠٣	٢٠,٤٥٢	٦,٤٦٢	٣٨٦
٢٠٠٤	٢٤,٦٢٧	٧,٤١٢	٣٢٤
معدل الزيادة السنوية بالمساحة %		%٢٤	%٨
٢٠٠٤	٢٢,٨٦٦	٧,٤١٢	٣٢٤
٢٠٠٥	٢٠,٨١١	٨,٢٩٠	٣٩٨
الزيادة السنوية ٢٠٠٥ / ٢٠٠٤		%١٢	%٢٣

دائرة الإحصاءات العامة - النشرة الإحصائية.

شهد السوق العقاري الاردني إقبالا كبيرا من قبل الاستثمارات العربية حيث بلغت قيمة ببوعات العقارات من الاراضي والابنية لغير الاردنيين كما يلي :

- عام ٢٠٠٣ : ٣٤ مليون دينار
- عام ٢٠٠٤ : ٧٣ مليون دينار
- عام ٢٠٠٥ : ١٤٧ مليون دينار

وبيل ما سبق على ان حجم الاستثمارات غير الاردنية في سوق العقار ازداد خلال الاعوام الثلاثة الماضية بنسبة تفوق ١٠٠%.

٣/١١ حجم الطلب المستقبلي المتوقع على الوحدات السكنية :

كما ذكرنا سابقاً فإن حجم الطلب السنوي الحالي على الشقق السكنية في منطقة عمان يبلغ في حده الأدنى (٣٢) ألف شقة تقريباً، وبافتراض زيادة بنسبة ١٠% سنوياً على الأقل فإن حجم الطلب المتوقع خلال السنوات العشر القادمة سيكون كما يلي :

السنة	(عدد / شقة)
٢٠٠٦	٣٢٠٠٠
٢٠٠٧	٣٥٢٠٠
٢٠٠٨	٣٨٧٢٠
٢٠٠٩	٤٢٥٩٢
٢٠١٠	٤٦٨٥١
٢٠١١	٥٠٥٣٦
٢٠١٢	٥٦٦٩٠
٢٠١٣	٦٢٣٥٩
٢٠١٤	٦٨٥٩٥
٢٠١٥	٧٥٤٥٤

ولو افترضنا أن الشركة تستعدي لتنفيذ ٥٠,٠% (نصف في المئة) فقط من حجم الطلب المتوقع اعتباراً من عام ٢٠٠٧ والبالغ ٣٥,٢٠٠ شقة فإن حصتها في السوق في تلك السنة ستكون في حدود (١٧٦) شقة تزداد سنوياً بنسبة ١٠% لتصبح (٢٥٧) شقة في عام ٢٠١٠، ولكن لا يتوقع أن تستطيع الشركة تنفيذ أكثر من ٥٠% من هذه التوقعات ما لم تقم بزيادة رأسمالها إلى النقر المناسب واللازم لحجم أعمالها في هذا القطاع.

٤/١١ تكاليف الانشاءات :

أ- الاراضي :
حسب خطة الشركة، سيتم شراء (٦) قطع من الاراضي في اماكن مختلفة من أنحاء عمان مساحة كل منها دونم واحد، حيث تقدر كلفتها الاجمالية بحوالي (٧٥٠,٠٠٠) دينار أي معدل (١٢٥) ألف دينار للدونم.

ب- العمارات السكنية :
سيتم اقامة (٦) عمارات سكنية على الأقل، سعة كل عمارة (١٥) شقة مساحة كل منها في حدود (١٧٠) متر مربع، حيث تقدر الكلفة الانشائية من المواد اللازمة للشقة الواحدة بحوالي (٢٠,٠٠٠) دينار باستثناء تكلفة العمالة حيث سيكون لدى لشركة عمالة من المهندسين والفنيين والعمال العاملين لديها بصفة دائمة، وبذلك تكون التكلفة الاجمالية حوالي (١,٨) مليون دينار تقريباً لجميع الشقق.

وبذلك، يكون اجمالي تكاليف الانشاءات - باستثناء تكلفة العمالة - شاملة الأراضي حوالي (٢,٥٥) مليون دينار.

٢/١١ قطاع الاسكان

تشهد الحاجة للسكان الجديدة من عدة عوامل اهمها النمو الطبيعي للسكان وتشكيل الاسر الجديدة، وفي الاردن فإن عدد السكان عام ٢٠٠٤ بلغ ٥,٣٥ مليون نسمة ومعدل النمو الطبيعي ٢,٢% كما ان عدد الاسر الجديدة يقدر بنحو ٥٩ ألف أسرة، وبينما بلغت عقود الزواج المسجلة في نفس العام ٥٤ ألف عقد زواج، وعليه فإن عدد الاسر الجديدة في العاصمة والتي تمثل ٣٩% من اجمالي سكان الاردن يقدر ان يصل عام ٢٠٠٦ الى ٢٢ ألف أسرة.

كما ويأتي الطلب على المساكن الجديدة نتيجة حاجة الاسر القديمة الى مبان سكنية اكبر او الرغبة بالانتقال لمساكن جديدة تمثل مستوى معيشة اعلى، وبما ان عدد المساكن في محافظة العاصمة بلغ نحو نصف مليون مسكن وفقاً للتعداد العام للسكان سنة ٢٠٠٤م وبافتراض ان ٥% من هذه المساكن يرغب المقيمون فيها تغييرها فإن حجم الطلب الناتج عن ذلك يقدر بحوالي ١٠ آلاف وحدة سكنية، أي ان اجمالي الطلب المقدر على الوحدات السكنية الجديدة في العاصمة يقدر بنحو ٣٢ ألف وحدة سكنية.

وتشير الإحصاءات الرسمية أن نشاط بناء المساكن في منطقة عمان ارتفع خلال السنوات ٢٠٠٤- (عدد رخص البناء السكني) من ٤,٩٧٩ رخصة لعام ٢٠٠٠ الى ٧,٨٥٧ رخصة عام ٢٠٠٤ وازيادة معدلها ١٥%، بينما قفز مجموع المساحات المرخصة من ٢,٢ مليون متر مربع الى نحو ٥ ملايين متر مربع وازيادة سنوية بلغ معدلها ٣٠%. ان ما ينبغي ملاحظته في نمو قطاع الاسكان هو التوجه الواضح لزيادة مساحة الوحدة السكنية التي ارتفعت بمعدل ١٠٠% خلال السنوات ٢٠٠٠ - ٢٠٠٤.

هذا وبينما يقدر حجم الطلب على الوحدات السكنية في العاصمة بنحو ٣٢ ألف لعام ٢٠٠٦ فإن عدد الرخص للمباني السكنية الجديدة يقل كثيراً عن ذلك، ورغم أن بعض هذه الرخص هو لمباني متعددة الشقق والباقي لمبني سكني واحد فقط، فإن من الواضح ان حجم الطلب لا يزال يفوق العرض المتاح من المباني السكنية وهو الامر الذي يعكس حاجة السوق الى توفير المزيد من المباني السكنية.

٥/١١ القيمة الإجمالية للاستثمار:

البيان	القيمة / دينار
- أبنية ومكاتب إدارة الشركة	٢٥٠.٠٠٠
- الأثاث والمفروشات والأجهزة المكتبية	١٠.٠٠٠
- وسائل النقل والمعدات الإنشائية	٤١٥.٠٠٠
- مصاريف تأسيس وتسجيل الشركة وطرح أسهمها للاكتتاب العام *	١٠٠.٠٠٠
- رأس المال العامل	١٥٠٠.٠٠٠
المجموع	٢,٢٧٥,٠٠٠

أي أن القيمة الإجمالية للاستثمار تقدر بحوالي (٢,٣٠٠,٠٠٠) مليون دينار تقريباً، وستتم تغطية قيمة الاستثمار من خلال الشركة المساهمة العامة التي تم تسجيلها لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٣٧٧) بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٤ برأسمال قدره (٢) مليون دينار، كما ستحصل الشركة على قرض بنكي بفائدة نسبتها ١٣% قدره (٣٠٠,٠٠٠) دينار.

* تفصيل مصاريف التأسيس

البيان	القيمة / دينار
- رسوم تسجيل الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة	١٢.٠٠٠
- رسوم تسجيل الأسهم لدى الهيئة ومركز الإيداع والبورصة	٨.٠٠٠
- أتعاب قانونية ودراسات ومالية	٨.٠٠٠
- مصاريف عرض أسهم الشركة للاكتتاب العام وتوزيعها	٥٠.٠٠٠
- مطبوعات وإعلانات وقرطاسية مرحلة الاكتتاب العام	١٠.٠٠٠
- مصاريف أخرى (احتياط)	١٢.٠٠٠
المجموع	١٠٠,٠٠٠

٦/١١ المبيعات السنوية:

إن الأسعار المتداولة حالياً لبيع الشقق ذات المساحات المتشابهة تتراوح ما بين (٤٥ - ٥٠) ألف دينار للشقة وذلك في مناطق عمان الشرقية والشمالية والوسطى. ومن قبله الحيلة والتخلف نفترض أن يكون سعر البيع للشقة هو (٤٥) ألف دينار. وبالتالي فإن إجمالي إيرادات مبيعات الشقق في السنة الأولى سيكون حوالي (٤,٠٥٠,٠٠٠) دينار.

هذا وحسب حجم الطلب المتوقع على الوحدات السكنية وبناء على أن المعدل العام للزيادة السنوية في عدد الوحدات السكنية للسنوات الثلاث السابقة كان حوالي (١٥%). فإن الجدول التالي يبين الإيرادات المتوقعة للسنوات الست القادمة.

المبيعات المتوقعة للسنوات الست القادمة

السنة	عدد الشقق المتوي قائمتها شقة	إجمالي الإيرادات المبيعات (دينار)
٢٠٠٧	٩٠	٤,٥٠,٠٠٠
٢٠٠٨	١٠٤	٤,٦٥,٥٠٠
٢٠٠٩	١٢٠	٥,٢٦,١٢٥
٢٠١٠	١٣٨	٦,١٥,٩٥٤
٢٠١١	١٥٩	٧,٠٨,٣٧٥
٢٠١٢	١٨٣	٨,١٥,٩٩٧

٧/١١ تحليل حساسية المشروع في ظل متغيرات التكاليف والإيرادات

البيان	الحالة الأساسية ١٠٠%	ارتفاع قيمة الإيرادات ١٠%	انخفاض قيمة المبيعات ١٠%	ارتفاع التكاليف المتغيرة ١٠%	انخفاض التكاليف المتغيرة ١٠%	ارتفاع قيمة المبيعات ١٠%	انخفاض قيمة المبيعات ١٠%
إيرادات المبيعات	٤,٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	٣,٦٤٥,٠٠٠	٤,٥٠,٠٠٠	٤,٥٠,٠٠٠	٤,٥٠,٠٠٠	٣,٦٤٥,٠٠٠
التكاليف المتغيرة	٢,٨٧١,٩٧٠	٢,٨٧١,٩٧٠	٢,٨٧١,٩٧٠	٣,١٥٩,١٦٧	٢,٥٨٤,٧٧٣	٢,٨٧١,٩٧٠	٢,٥٨٤,٧٧٣
التكاليف الثابتة	٢,١٩٧,٧٠	٢,١٩٧,٧٠	٢,١٩٧,٧٠	٢,١٩٧,٧٠	٢,١٩٧,٧٠	٢,١٩٧,٧٠	٢,١٩٧,٧٠
إجمالي التكاليف	٣,٠٩١,٦٧٠	٣,٠٩١,٦٧٠	٣,٠٩١,٦٧٠	٣,٣٧٨,٩٣٧	٢,٨٠٤,٥٤٣	٣,٠٩١,٦٧٠	٢,٨٠٤,٥٤٣
العائد قبل اقتطاع ضريبة الدخل	٩٥٨,٣٣٠	٩٥٨,٣٣٠	٩٥٨,٣٣٠	١,٣٤٠,٨٣٣	١,٣٤٠,٨٣٣	٩٥٨,٣٣٠	١,٣٤٠,٨٣٣
العائد بعد اقتطاع ضريبة الدخل	٨١٤,٥٢١	٨١٤,٥٢١	٨١٤,٥٢١	١,١٥٨,٧٧١	١,١٥٨,٧٧١	٨١٤,٥٢١	١,١٥٨,٧٧١
معدل العائد من إجمالي الاستثمار (قبل اقتطاع ضريبة الدخل)	٤١,٧%	٤١,٧%	٤١,٧%	٢٩,٢%	٢٩,٢%	٤١,٧%	٢٩,٢%
معدل العائد من إجمالي الاستثمار (بعد اقتطاع ضريبة الدخل)	٣٥,٤%	٣٥,٤%	٣٥,٤%	٢٤,٨%	٢٤,٨%	٣٥,٤%	٢٤,٨%
نقطة التعادل	١٩%	١٩%	١٩%	٢٥%	٢٥%	١٩%	٢٥%
درجة لفضلية حالات المشروع	٣	١	٦	٥	٢	٣	٥

الميزانية العامة المتوقعة ٨/١١

٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	
٢,٦١٣,٦١٣	١,٩٢٣,٤٤٣	١,٤٢٥,٨١٩	١,٠٩٥,٦٢٦	٩١١,٠٢٥	٩٣٢,٧٧١	نقد في الصندوق
٢,٩٧٦,٢٩٦	٢,٥٨٨,٠٨٣	٢,٢٥٠,٥٠٧	١,٩٥٦,٩٦٣	١,٧٠١,٧٠٧	١,٥٠٠,٠٠٠	رأس المال العامل
٥,٥٨٩,٩٠٨	٤,٥١١,٥٢٧	٣,٦٧٦,٣٢٧	٣,٠٥٢,٥٨٩	٢,٦١٢,٧٣٢	٢,٤٣٢,٧٧١	مجموع الموجودات المتداولة
٧٧٥,٠٠٠	٧٧٥,٠٠٠	٧٧٥,٠٠٠	٧٧٥,٠٠٠	٧٧٥,٠٠٠	٧٧٥,٠٠٠	الموجودات الثابتة
-٥٥٩,٥٠٠	-٤٦٦,٢٥٠	-٣٧٣,٠٠٠	-٢٧٩,٧٥٠	-١٨٦,٥٠٠	-٩٣,٢٥٠	الاستهلاك المتراكم
٢١٥,٥٠٠	٣٠٨,٧٥٠	٤٠٢,٠٠٠	٤٩٥,٢٥٠	٥٨٨,٥٠٠	٦٨١,٧٥٠	صافي الموجودات الثابتة
٥,٨٠٥,٤٠٨	٤,٨٢٠,٢٧٧	٤,٠٧٨,٣٢٧	٣,٥٤٧,٨٣٩	٣,٢٠١,٢٣٢	٣,١١٤,٥٢١	مجموع الموجودات
-	-	-	-	-	٣٠٠,٠٠٠	المطلوبات
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	قرض بنكي قصير الأجل
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	أرباح للتوزيع على المساهمين
-	-	-	-	-	-	مجموع المطلوبات
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	حقوق المساهمين
٣,٠٠٠,٥٠٨	٢,٠٢٠,٢٧٧	١,٢٧٨,٣٢٧	٧٤٧,٨٣٩	٤٠١,٢٣٢	٢١٤,٥٢١	رأس المال
٥,٠٠٠,٥٠٨	٤,٠٢٠,٢٧٧	٣,٢٧٨,٣٢٧	٢,٧٤٧,٨٣٩	٢,٤٠١,٢٣٢	٢,٢١٤,٥٢١	أرباح مدورة
٥,٨٠٥,٤٠٨	٤,٨٢٠,٢٧٧	٤,٠٧٨,٣٢٧	٣,٥٤٧,٨٣٩	٣,٢٠١,٢٣٢	٣,١١٤,٥٢١	مجموع حقوق المساهمين
٥,٨٠٥,٤٠٨	٤,٨٢٠,٢٧٧	٤,٠٧٨,٣٢٧	٣,٥٤٧,٨٣٩	٣,٢٠١,٢٣٢	٣,١١٤,٥٢١	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

٩/١١ بيان الدخل المتوقع

٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	
٨,١٤٥,٩٩٧	٧,٠٨٣,٤٧٥	٦,١٥٩,٥٤٤	٥,٣٥٦,١٢٥	٤,٦٥٧,٥٠٠	٤,٠٥٠,٠٠٠	المبيعات
٥,١٨٥,٨١٩	٥,٠٥٧,٢٣٤	٤,٣٩٧,٥٩٥	٣,٨٢٣,٩٩٦	٣,٣٥٥,٢١٤	٢,٨٩١,٤٩٠	تكلفة المبيعات
٢,٩٦٠,١٧٧	٢,٠٢٦,٢٤١	١,٧٦١,٩٤٩	١,٥٣٢,١٢٩	١,٣٠٢,٢٨٧	١,١٥٨,٥١٠	مجمول الربح
١٣٦,٧٧٢	١١٨,٩٣٢	١٠٣,٤٢٠	٨٩,٩٣٠	٧٨,٢٠٠	٦٨,٠٠٠	مصاريف إدارية وعمومية
٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	استهلاكات
-	-	-	-	-	٣٩,٠٠٠	مصاريف تمويل
٢,١٠٠,٠٠٠	١,٨١٤,٠٥٩	١,٥٦٥,٢٧٩	١,٣٤٨,٩٤٩	١,١٦٠,٨٣٧	٩٥٨,٢٦٠	صافي الربح قبل الضريبة
٣١٥,٠٢٣	٢٧٢,١٠٩	٢٣٤,٧٩٢	٢٠٣,٣٤٢	١٧٤,١٢٥	١٤٣,٧٣٩	ضريبة الدخل
١,٧٨٥,١٣٢	١,٥٤١,٩٥٠	١,٣٣٠,٤٨٧	١,١٤٥,٦٠٧	٩٨٦,٧١١	٨١٤,٥٢١	صافي الربح بعد الضريبة

بعض المؤشرات المالية

٢٩%	٢٩%	٢٩%	٢٩%	٢٩%	٢٩%	نسبة مجمل الربح من المبيعات
٢٢%	٢٢%	٢٢%	٢١%	٢١%	٢٠%	نسبة صافي الربح من المبيعات
٣٦%	٣٨%	٤١%	٤٢%	٤١%	٣٧%	نسبة العائد على حقوق المساهمين
٠,٨٩	٠,٧٧	٠,٦٧	٠,٥٧	٠,٤٩	٠,٤١	حصة المصالح من صافي الربح
٤٠%	٤٠%	٤٠%	٤٠%	٤٠%	٣٠%	نسبة الأرباح الموزعة من رأس المال

١٠/١١ بيان التدفقات النقدية المتوقع

٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧
١,٧٨٥,١٣٢	١,٥٤١,٩٥٠	١,٣٣٠,٤٨٧	١,١٤٦,٦٠٧	٩٨٦,٧١١	٨١٤,٥٢١
٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠
-٣٨٨,٢١٢	-٣٣٧,٥٧٦	-٢٩٣,٥٤٤	-٢٥٥,٢٥٦	-٢٠١,٧٠٧	-١,٥٠٠,٠٠٠
١,٤٩٠,١٦٩	١,٢٩٧,٦٢٤	١,١٣٠,١٩٣	٩٨٤,٦٠١	٨٧٨,٢٥٤	-٥٩٢,٢٢٩
-	-	-	-	-	٧٧٥,٠٠٠
-	-	-	-	-	٧٧٥,٠٠٠
-	-	-	-	-	-
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	-	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠
٦٩,٠١٦٩	٤٩٧,٦٢٤	٣٣٠,١٩٣	١٨٤,٦٠١	٢١,٧٤٦	٩٣٢,٧٧١
١,٩٢٣,٤٤٣	١,٤٢٥,٨١٩	١,٠٩٥,٦٢٦	٩١١,٠٢٥	٩٣٢,٧٧١	-
٢,٦١٣,٦١٣	١,٩٢٣,٤٤٣	١,٤٢٥,٨١٩	١,٠٩٥,٦٢٦	٩١١,٠٢٥	٩٣٢,٧٧١

التدفق النقدي من عمليات التشغيل
صافي ربح السنة
يضاف: الاستهلاك
التغير في رأس المال العامل
التدفق النقدي من عمليات التشغيل

التدفق النقدي من عمليات الاستثمار
شراء موجودات ثابتة
التدفق النقدي من عمليات الاستثمار

التدفق النقدي من عمليات التمويل
رأس المال
قرض قصير الأجل
أرباح موزعة على المساهمين
تسديد قروض
التدفق النقدي من عمليات التمويل

صافي الزيادة (النقص) في النقد
النقد في بداية السنة
النقد في نهاية السنة

١١/١١ معدل العائد الداخلي وصافي القيمة الحالية وفترة الاسترداد

٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧
١,٧٨٥,١٣٢	١,٥٤١,٩٥٠	١,٣٣٠,٤٨٧	١,١٤٦,٦٠٧	٩٨٦,٧١١	٨١٤,٥٢١
٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠
-	٣٣٧,٥٧٦	٢٩٣,٥٤٤	٢٥٥,٢٥٦	٢٠١,٧٠٧	-١,٥٠٠,٠٠٠
-	-	-	-	-	-٧٧٥,٠٠٠
٢,٩٧٦,٢٩٦	-	-	-	-	-
٢١٥,٥٠٠	-	-	-	-	-
٥,٠٧٠,١٧٨	١,٢٩٧,٦٢٤	١,١٣٠,١٩٣	٩٨٤,٦٠١	٨٧٨,٢٥٤	١,٣٦٧,٢٢٩

صافي ربح السنة
يضاف: الاستهلاك
التغير في رأس المال العامل
شراء موجودات ثابتة
استرداد رأس المال العامل
القيمة المتبقية للمشروع

٨١٪

معدل العائد الداخلي (IRR)

٤,٢٠٣,٤٩٣

صافي القيمة الحالية (NPV @ ١٢٪)

٢,٥

فترة الاسترداد (BPB)

١٢- وصف الشركة والشركات التابعة لها وأعمالها:

ليس للشركة أية شركات تابعة لها باعتبارها شركة حديثة لم تستكمل إجراءات تأسيسها بعد، وسجلت لدى الوزارة بتاريخ ١٤/٢/٢٠٠٥.

١٣- مصادر تمويل الشركة:

- ينحصر مصدر تمويل الشركة حالياً برأسمالها المسجل والبالغ (٢) مليوني دينار قام المؤسسون بتسديد (١) مليون دينار منها، وسيتم طرح (١) مليون دينار للاكتتاب العام لاستكمال تجميع رأس المال المسجل.
- كما ستعتمد الشركة على قرض بنكي مؤقت قدره (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف دينار لاستكمال احتياجاتها الاستثمارية للمرحلة الأولى.

١٤- إدارة الشركة:

واجبات ومسؤوليات مجلس الإدارة المنصوص عليها في النظام الأساسي:

١/١٤ مجلس الإدارة والنصاب المؤهل للعضوية:

- أ - يتولى إدارة الشركة وتصريف شؤونها مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء يتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة للمساهمين بالاقتراع السري مرة كل أربع سنوات، ويشترط فيمن يرشح نفسه لعضوية مجلس الإدارة أن يكون مالكا لـ (عشرة آلاف) سهم على الأقل من أسهم الشركة، وأن لا تكون هذه الأسهم محجوزة أو موهونة أو مقيدة بأي قيد آخر يمنع التصرف المطلق بها.
- ب - يبقى النصاب المؤهل لعضوية مجلس الإدارة محجوزاً ما دام مالك الأسهم عضواً في المجلس ولمدة ستة أشهر بعد انتهاء عضويته فيه، ولا يجوز تداول هذه الأسهم خلال تلك المدة. وتوضع إشارة الحجز على هذه الأسهم مع الإشارة إلى ذلك في سجل المساهمين، ويعتبر هذا الحجز رهناً لمصلحة الشركة ولضمان المسؤوليات والالتزامات المترتبة على ذلك العضو وعلى مجلس الإدارة.
- ج - ينتخب مجلس الإدارة من بين أعضائه بالاقتراع السري رئيساً ونائباً للرئيس يقوم بهما وصلاحيات الرئيس عند غيابه، كما ينتخب 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 لهم.
- كما يجوز للمجلس تفويض أي موظف في الشركة بالتوقيع عنها وذلك في حدود الصلاحيات التي يفوضها إليه.

٢/١٤ واجبات ومسؤوليات مجلس الإدارة

- أ - يتولى مجلس الإدارة جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة شؤون الشركة وتسيير أمورها بمقتضى قانون الشركات الساري المفعول والنظام الأساسي للشركة وأي تعديل يطرا عليها.
- ب - على مجلس الإدارة أن يدعو الهيئة العامة للشركة للاجتماع خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته لانتخاب مجلس إدارة يحل محله، على أن يستمر المجلس في عمله إلى أن يتم انتخاب مجلس الإدارة الجديد إذا تأخر انتخابه لأي سبب من الأسباب، ويشترط في ذلك أن لا تزيد مدة ذلك التأخير في أي حالة من الحالات على ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء مدة المجلس القائم.
- ج - يترتب على مجلس إدارة الشركة أن يعد خلال مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية للشركة البيانات التالية لمرضها على الهيئة العامة:
 - ١- الميزانية السنوية العامة للشركة وبيان الأرباح والخسائر وبيان التغيرات النقدية والإيضاحات حولها مقارنة مع السنة المالية السابقة ومصدقة جميعها من مدقق حسابات الشركة.
 - ٢- التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية الماضية وتوقعاتها المستقبلية للسنة القادمة. وعلى مجلس الإدارة أن يزود مراقبي الشركات بنسخ عن الحسابات والبيانات المشار إليها في البندين (١، ٢) من هذه الفقرة (ج) قبل الموعد المحدد لاجتماع الهيئة العامة للشركة بمدة لا تقل عن (٣٠) يوماً.
- د - على مجلس الإدارة أن ينشر الميزانية العامة للشركة وحساب أرباحها وخسائرها وخلصات وافية عن التقرير السنوي للمجلس وتقرير مدققي حسابات الشركة خلال مدة لا تزيد على (٣٠) يوماً من تاريخ انعقاد الهيئة العامة.
- هـ - على مجلس الإدارة أن يعد تقريراً كل ستة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفق النقدي والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصداقاً عليها من مدقق حسابات الشركة، وعليه أن يزود المراقب بنسخة من هذا التقرير خلال (٦٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة السنة أشهر.
- و - على كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام والمديرين الرئيسيين فيها أن يقدم إلى مجلس الإدارة في أول اجتماع يعده المجلس بعد انتخابه إقراراً خطياً بما يملكه هو وكل من زوجه وأولاده القاصرين من أسهم في الشركة، وأسماء الشركات الأخرى التي يملك هو وكل من زوجه وأولاده القاصرين حصصاً أو أسهماً فيها إذا كانت مساهمة في تلك الشركات الأخرى، وأن يقدم إلى المجلس أي تغيير يطرأ على هذه البيانات خلال (١٥) يوماً من تاريخ وقوع التغيير. وعلى مجلس الإدارة أن يزود المراقب بنسخ من هذه البيانات وأي تغيير يطرأ عليها خلال (٧) أيام من تـاريخ تقديمها إلى المجلس أو تقديم أي تغيير يطرأ عليها.

- ك - على مجلس الإدارة أن يشكل من بين أعضائه لجنة تدقيق من ثلاثة أعضاء من غير التقنيين لممارسة المهام والصلاحيات المنصوص عليها في تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة عن هيئة الأوراق المالية.
- ل - لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام الإشتراك في عضوية مجالس إدارة الشركات الأخرى المناقصة للشركة أو القيام بأي عمل منافس لها.
- م - يحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام وأي موظف في الشركة أن يفشي إلى أية جهة أية بيانات ذات طبيعة سرية تتعلق بالشركة حصل عليها بحكم منصبه وذلك تحت طائلة العزل والمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالشركة، ويستثنى من ذلك البيانات التي تجيز القوانين والأنظمة الكشف عنها.
- ن - يحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام وموظفي الشركة التعامل بأسهم الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بناءً على معلومات إطلعوا عليها بحكم منصبهم أو عملهم في الشركة كما يحظر عليهم نقل هذه المعلومات لأي شخص آخر بقصد التأثير على أسعار أسهم الشركة أو شركة تابعة أو قابضة أو حليفة له، وعليهم الإفصاح لهيئة الأوراق المالية خلال أسبوع عد شرائهم أو بيعهم لأسهم الشركة.
- س - رئيس وأعضاء مجلس الإدارة مسؤولون بالتضامن والتكافل تجاه المساهمين عن تقصيرهم أو إهمالهم في إدارة الشركة، كما أنهم مسؤولون في مواجهة الشركة والمساهمين والغير عن كل مخالفة يرتكبها أي منهم أو جميعهم للقوانين والأنظمة المعمول بها ونظام الشركة الأساسي وعن أي خطأ في إدارة الشركة وذلك وفق أحكام القانون.
- ٣/١٤ المزايا والمخصصات التي ستفتح لأعضاء مجلس الإدارة
- ا - تحدد مكافأة ورئيس وأعضاء المجلس بنسبة (١٠%) من الربح الصافي القابل للتوزيع على المساهمين بعد تنزيل جميع الإحتياطيات والضرائب وبعد أقصى خمسة آلاف دينار أردني لكل عضو في السنة، وتوزع المكافأة عليهم بنسبة عدد الجلسات التي حضرها كل منهم ، وتعتبر الجلسات التي لم يحضرها العضو لسبب مشروع بوفائق عليه المجلس من الجلسات التي حضرها العضو.
- ب - إذا لحقت بالشركة خسائر بعد تحقيق الأرباح أو إذا لم تكن قد حققت أرباحاً بعد فيغطي لكل من الرئيس وأعضاء المجلس تعويضاً عن جهدهم في إدارة الشركة بمعدل (٢٠ دينار) عن كل جلسة من جلسات المجلس أو أي اجتماع للجان المنبثقة عنه على أن لا تتجاوز هذه المكافأة مبلغ (٦٠٠ دينار) في السنة لكل عضو.
- ج - تحدد بدلات الانتقال والسفر لرئيس وأعضاء المجلس بموجب نظام خاص تصدره الشركة لهذه الغاية، ولا يتعارض مع أحكام قانون الشركات.

- ز - على مجلس الإدارة أن يضع في المركز الرئيسي للشركة قبل ثلاثة أيام على الأقل من الموعد المحدد لإجتماع الهيئة العامة للشركة كشفاً مفصلاً لإطلاق المساهمين يتضمن البيانات التالية ويتم تزويد المراقب بنسخة منه، يتضمن ما يلي :
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 كنقثات سفر وانتقال 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.
- ح - على مجلس الإدارة أن يوجه الدعوة الى كل مساهم في الشركة لحضور إجتماعات الهيئة العامة العادية وغير العادية ، وترسل الدعوة بالبريد العادي قبل (١٤) يوماً على الأقل من التاريخ المقرر لعقد الإجتماع، ويجوز تسليم الدعوة باليد للمساهم مقابل التوقيع بالإستلام. وإذا كان الإجتماع عادياً يجب أن يرفق بالدعوة جدول أعمال الإجتماع وتقدير مجلس إدارة الإدارة عن أعمال الشركة وميزانيتها السنوية وحساباتها الختامية وتقدير مدققي الحسابات والبيانات الإيضاحية. أما إذا كان الإجتماع غير عادي فيجب أن يرفق بالدعوة جدول أعمال الإجتماع ونسخة من أي وثائق أو بيانات تتعلق بالأمور التي ستناقشها الهيئة العامة في الإجتماع. وفي جميع الأحوال على مجلس الإدارة أن يعلن عن الموعد المقرر لإجتماع الهيئة العامة في صحيفتين محليتين ولمرة واحدة على الأقل وذلك قبل مدة لا تزيد على (١٤) يوماً من الموعد المقرر للإجتماع، وأن يعلن المجلس عن ذلك لمرة واحدة في إحدى وسائل الإعلام الصوتية أو المرئية قبل (٣) أيام على الأكثر من التاريخ المحدد لإجتماع الهيئة العامة.
- ط - على مجلس الإدارة أن يضع الأنظمة الداخلية الخاصة بالشركة التي تنظم الأمور المالية والمحاسبية والإدارية فيها. ولا تتعارض مع أحكام قانون الشركات.
- ي - يعين مجلس الإدارة مديراً عاماً من ذوي الكفاءة ويحدد صلاحياته ومسؤولياته ورواتبه بموجب تعليمات يصدرها المجلس ويقوضه بالإدارة العامة للشركة بالتعاوان مع مجلس الإدارة وتحت إشرافه. ويشترط في ذلك أن لا يكون الشخص المعين مديراً عاماً لأكثر من شركة مساهمة عامة واحدة. كما يجوز لمجلس الإدارة إنهاء خدمات المدير العام، وعلى المجلس إعلام هيئة الأوراق المالية ومراقب الشركات بتعيين المدير العام أو إنهاء خدماته.

١٥- المؤسسون وجنسياتهم ومساهماتهم ونسبتها من رأسمال الشركة البالغ (٢) مليوني دينار / سهم.

- المؤسس الوحيد في الشركة هو السيد أسامة درويش الخليلي - أردني الجنسية - وقد إكتتب بعقد (١) مليون سهم ٥٠% من رأسمال الشركة المصرح به.

١٦- معدو نشرة الإصدار:

قام باعداد نشرة الإصدار المستشارون العرب للخدمات المالية بصفتهم مدراء إصدار - مستشارون ماليون إحدى شركات مجموعة المهنيون العرب - وليست لديهم أو لموظفيهم أية مساهمات في الشركة.

١٧- لا تتوي الشركة إصدار أسهم لصالح أي جهة حالياً بسعر مختلف عن سعر هذا الإصدار.

١٨- لا يوجد لدى الشركة أية عقود تحتوي على أية معلومات جوهرية.

شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة المساهمة العامة المحدودة

المسجلة تحت الرقم (٣٧٧) بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٤

ص.ب ٧٠٧ وادي السير ١١٨١٠ هاتف: ٥٨٢٧٨٣١-٢ فاكس: ٥٨٦٤٢١٠

التاريخ : ٢٠٠٦/٤/٥

إقرار لجنة المؤسسين

أنا الموقع أدناه بصفتي المؤسس الوحيد في شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة المساهمة العامة المسجلة تحت الرقم (٣٧٧) بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٤ أقر بمسؤوليتي الكاملة عن صحة ودقة وإكمال المعلومات الواردة في هذه النشرة، وأؤكد عدم وجود أية بيانات أو معلومات قد يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضللة أو قد يؤدي حذفها إلى التأثير على قرار المستثمر بشراء أو عدم شراء الأوراق المالية المعروضة أو قد يؤثر في أسلوب شعير المستثمر للأوراق المالية المعروضة.

وأؤكد التزامي بتزويد المستثمر المحتمل بهذه النشرة قبل قبول إكتتابه في الأوراق المالية المعروضة وتزويد هيئة الأوراق المالية بأية بيانات أو معلومات قد تنشأ بعد تقديم هذه النشرة إلى هيئة الأوراق المالية أو بعد إنفاذ مجلس المفوضين لها.

المؤسس

الإسم : أسامة درويش الخليلي

التوقيع :





بسم الله الرحمن الرحيم

الحامي
هشام يوسف الألفي

التاريخ: ٢٠٠٦/٤/٥

خاتمة المستشار القانوني

الموضوع: طرح أسهم

- إن عرض أسهم شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة المساهمة العامة المحدودة المسجلة تحت الرقم (٣٧٧) بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٤ متفق مع أحكام قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية والنظام الأساسي للشركة، وأن كافة الإجراءات التي اتخذت تتفق والقانون.
- لا يوجد مطالبات قضائية للشركة أو عليها منظورة أمام المحاكم.

المستشار القانوني

هشام يوسف الألفي

هشام يوسف الألفي
الحامي

جبل عمان - الدوار الخامس - قرب قصر الضيافة - تافون : ٥٩٣٨٤٠
E-mail: hishamalaffi_lawyer@hotmail.com

المستشارون العرب للخدمات المالية

التاريخ: ٢٠٠٦/٤/٥

إقرار مدير الإصدار

نقر بصفتنا مدير إصدار الأوراق المالية المطروحة ضمن هذه النشرة الخاصة بشركة الشرق الأوسط للاستثمارات المتعددة المساهمة العامة المسجلة تحت الرقم (٣٧٧) بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٤ بأننا قمنا بإصدار نشرة الإصدار استنادا إلى المعلومات التي تم تزويدنا بها من قبل المصدر وأن لا علم لنا بأية معلومات أخرى من شأنها التأثير على صحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة.

منذر حمودة - مدير الإصدار المرخص

**المستشارون العرب
للخدمات المالية**

**المستشارون العرب
للخدمات المالية**

مدير: ٩١٨٨٧٩ - صلي ١١١١٢ - الأردن
تلفون: ٥١٥١١١٤ و ٥١٢١٨
فكس: ٥١٥١١١٤ و ٥١٢١٨
E-mail: Consultants@gtjordan.com