

الرقم: ٨٩١٩٤  
التاريخ: ٢٠٠٧/٥/٢١  
الموافق: ١٤٢٨ / جمادى الأول / ١٩

## تعهيد

رقم (١٦)

السادة/أعضاء بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد،

أرجو إعلامكم بأنه سيتم إدراج أسهم شركة الديرة للتطوير العقاري والبالغ عددها (٢٥) مليون سهم في السوق الثاني، وذلك اعتباراً من صباح يوم الإثنين الموافق ٤/٦/٢٠٠٧ وحسب البيانات التالية:-

الشركة	الاسم المختصر باللغة الإنجليزية	الاسم المختصر باللغة العربية	الرمز الحرف	الرمز الرقمي	المجموعة
شركة الديرة للتطوير العقاري	DEERA	ديرة	DERA	131255	21

واستناداً لأحكام المادة (١٢/ن) من تعليمات إدراج الأوراق المالية في بورصة عمان، أرجو إعلامكم بأن كامل أسهم الشركة المشار إليها أعلاه ستبقى موقوفة عن التداول لحين استكمال فترة الحظر التأسيسي المفروضة على أسهمها بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية المتخذ في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٢/١٠/٢٠٠٦ (مرفق صورة عنه).

مرفق طيّاً البيانات المالية كما في ٣١/٩/٢٠٠٦ و ٣١/١٢/٢٠٠٦، بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالشركة.

وتفضلاً بقبول فائق الاحترام، ، ،

جليل طريف

المدير التنفيذي

نسخة: - هيئة الأوراق المالية  
- مركز إيداع الأوراق المالية



هيئة الأوراق المالية

الرقم: ٢٠٢٢/١

التاريخ: ٢٠٢١/٧/٣

السادة / شركة الديرة لتطوير العقاري المحترمين

تحفة طيبة

بالإشارة إلى كتابيكم رقم د/١٤٤/٢٠٠٦ و د/١٦٠/٢٠٠٦ للمؤرخين في ٢٠٠٦/٨/١٥ و ٢٠٠٦/٩/١٩ بخصوص طلبكم تسجيل أسهم رأس مال شركتكم والمتحولة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة .

يسري بإعلامكم بقرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠٠٦/٥٧٦) المتخد في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٢ بالموافقة على تسجيل أسهم رأس مال شركتكم وبالبالغة (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم بقيمة اسمية (١) دينار واحد للسهم والنتائج عن تحول صفة الشركة القانونية من ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة عامة وإلغاز نشرة الإصدار المتعلقة بذلك على أن تتعامل كامل أسهم رأس المال معاملة الأسهم التأسيسية من حيث التصرف بها اعتباراً من تاريخ تسجيلاها لدى هيئة الأوراق المالية.

وعليه يرجى استكمال الإجراءات التالية:-

١. إصدار بيان علني بتسجيل كامل أسهم رأس مال الشركة مع الإشارة بوضوح إلى رقم و تاريخ قرار مجلس المفوضين بالموافقة على تسجيل هذه الأسهم.
  ٢. تسليم رسوم التسجيل البالغة (٥٠٠٠٥) خمسون ألف دينار فقط وبأقرب فرصة ممكنة.



٣. مراجعة مركز إيداع الأوراق المالية وبورصة عمان لاستكمال الإجراءات لديهم.
٤. إعلام الهيئة خطياً فور الانتهاء من كافة إجراءات إصدار الأسهم وتخفيضها.

وأقبلوا الاحترام،،،

*سالم*  
الدكتور بسام سالم  
رئيس هيئة الأوراق المالية

نـسـخـةـ لـلـدـلـاـرـةـ الـمـالـيـةـ  
مرـكـزـ إـيـدـاعـ الـأـورـاقـ الـمـالـيـةـ  
الـدـلـائـرـ الـمـالـيـةـ وـالـإـادـارـيـةـ  
دـائـرـةـ الـبـحـوثـ

*مـصـطفـىـ عـمـانـ*

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية  
وتقدير مدقق الحسابات المستقل  
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## الـفـهـرـس

### الـصـفـحةـ      الـبـانـ

-	١	تقرير مدقق الحسابات المستقل
أ	٢	الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٦
ب	٣	بيان الدخل للفترة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٦
ج	٤	بيان التغير في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٦
د	٥	بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٦
-	١٢_٦	إيضاحات حول البيانات المالية ١ - ١٢

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

حضرات السادة المحترمين من  
المساهمين في شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - الأردن

### مقدمة

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة الديرة للتطوير العقاري (شركة مساهمة عامة) والتي تتكون من الميزانية العامة كما في ٢٠٠٦/١٢/٣١ وكل من بيانات الدخل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

### مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقاية داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

### مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إيداء رأي حول هذه البيانات المالية استناداً إلى تدقيقنا، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتحتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بالتحقيق وأجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية، تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير المحاسب القانوني، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالأعداد والعرض العادل للبيانات المالية، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة. ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

### الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية الوضع المالي لشركة الديرة للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

الدار العربية  
محمد العبدالله البشير  
إجازة رقم ٣٥٥

عمان - الأردن  
٢٠٠٧/١/٢٨

**شركة الديرة للتطوير العقاري**  
**شركة مساهمة عامة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

**بيان ١**

<b>الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦</b>		
<b>ال موجودات</b>	<b>إيضاحات</b>	<b>الرصدة الافتتاحية</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>		
نقد في الصندوق ولدى البنوك	٨٢٤	دينار أردني ١,٤٣٥,٢٣٦
لرصدة مدينة أخرى	٦٢٧	.
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>	١,٤٥١	<b>١,٤٣٥,٢٣٦</b>
الاستثمارات في الأراضي	(٥,٢٥)	٤٤,١١١,٣١٣
الممتلكات والآلات والمعدات	٤٦٧,٩٦٨	٤٣٧,٨٤٥
الاستهلاك المتراكم	(١٠,٩١٨)	.
<b>صافي الممتلكات والآلات والمعدات</b>	٤٥٧,٠٥٠	<b>٤٣٧,٨٤٥</b>
فوائد قروض مؤجلة الدفع		
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>٤٥,٨٠٧,٣١٤</b>
<b>المطلوبات وحقوق الشركاء</b>		
مطلوبات متداولة		
البنوك الدائنة	٧	٢٠,٧٩,٤٢٢
الذمم الدائنة	٨	٨,٤٧٦
الجزء الجاري من القروض	٩	١,٥٠٠,٠٠٠
نهم مساهمين		٠
المخصصات		٣٥٤,١١٢
لرصدة دائنة أخرى		٢,٨٢٢
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>		<b>٣٩٤٤,٨٣٢</b>
قرض طويلة الأجل حقوق المساهمين		
رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع		
٢٥,٠٠,٠٠٠	٩	٤,٧٥,٠٠٠
٢٥,٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة دينار للمهم الواحد		
احتياطي اختياري		٢٥,٠٠,٠٠٠
احتياطي اجباري		١٧٥,١٥٧
الارباح المدورة - بيان ب		١,٢٢٩,٣٧٠
صافي حقوق المساهمين		١٠,٧٠٧,٩٥٥
<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>		<b>٣٧,١١٢,٤٨٢</b>
		<b>٤٥,٨٠٧,٣١٤</b>

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

**شركة الديرة للتطوير العقاري**  
**شركة مساهمة عامة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

**بيان ب**

**بيان الدخل للفترة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦**

٢٠٠٦	إيضاحات	
دينار أردني		
٣٥٢,٠٩١	١٠	الإيرادات
١٢,٤٤١,٤٩٦		أرباح إعادة تقييم الاستثمارات العقارية
(٢٤٩,٠٢٣)	١١	مصاريف إدارية وعمومية
(٤٦,٥١٥)		مصاريف وعمولات بنكية
(١٠,٩١٨)		الاستهلاكات
٤,٤٥٢		إيرادات أخرى
١٢,٢٩١,٣٨٣		ربح السنة قبل الاحتياطيات والمخصصات
١٢٢,٩٣٧		مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني
١٢٢,٩٣٧		مخصص رسوم الجامعات الأردنية
١٠٨,١٨٤		مخصص صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتكنى
		التخصيص
١,٢٢٩,٣٧٠		احتياطي اجباري
١٠,٧٠٧,٩٥٥		أرباح مدورة - بيان أ
١٢,٢٩١,٣٨٣		حصة السهم من الربح بعد المخصصات
٠,٤٧٧		عدد الأسهم
٢٥,٠٠,٠٠٠		

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة الديرة للتطوير العقاري  
 شركة مساهمة عامة  
 عمان - الملكية الأردنية الهاشمية

بيان جـ

بيان التغير في حقوق المساهمين للقرة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٢

المجموع	أرباح مدورة	احتياطي اجباري	احتياطي اختياري	رأس المال
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٤٥٠,٠٠٠	٦٥٧١	٦٥٧١	٦٥٧١	٢٥٠,٠٠٠
١١٤,٣٧٦	(١١٤,٣٧٦)	١,٢٢٩,٣٧٠	١,٢٢٩,٣٧٠	٠
٥٣٢,٣٢٥	٥٣٢,٣٢٥	٠	٠	٠
٣٧٨,٨٤٢	٣٧٨,٨٤٢	١٠٦,٧٠١	١٠٦,٧٠١	٢٥٠,٠٠٠
<b>٣٧٨,٨٤٢</b>	<b>٣٧٨,٨٤٢</b>	<b>١٠٦,٧٠١</b>	<b>١٠٦,٧٠١</b>	<b>٢٥٠,٠٠٠</b>
بيان رقم ١ في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٢ - بيان ا				
أرباح مدورة				
المحول للاحتياطي الإجباري				
احتياطي اختياري				
بعد اعادة التقييم				

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان د

بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

٢٠٠٦

دينار أردني

الtdfقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	
١٢,٢٩١,٣٨٣	ارباح السنة قبل التخصيص
١٠,٩١٨	تعديلات لبنيود غير نقدية
(٢٠,٧٠٣,٤٢٤)	الاستهلاكات
(٦٢٧)	استثمار في أراضي
(١,٢٣٧,٥٠٠)	ارصدة مدينة أخرى
٥,٢٣٦	فوائد فروض مؤجلة الدفع
٢,٨٢٢	الذمم الدائنة
(٩٧,٧٣٤)	ارصدة دائنة أخرى
<u>(٩,٧٢٨,٩٢٦)</u>	ذمم مساهمين
	صافي النقد (المستخدم في) عن الأنشطة التشغيلية

الtdfقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	
(٣٠,١٢٣)	شراء الممتلكات والألات والمعدات
<u>(٣٠,١٢٣)</u>	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

الtdfقات النقدية من الأنشطة التمويلية	
٦,٢٥٠,٠٠٠	قروض
٢,٠٧٩,٤٢٢	البنوك الدائنة
(٤,٧٨٥)	الاحتياطي الاحتياطي
.	رأس المال
<u>٨,٣٢٤,٦٣٧</u>	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التمويلية

صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل	
١,٤٣٤,٤١٢	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
<u>١,٤٣٥,٢٣٦</u>	النقد و النقد المعادل في نهاية السنة - بيان أ
٨٢٤	

**شركة الديرة للتطوير العقاري**

**شركة مساهمة عامة**

**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

**بيانات حول البيانات المالية**

**١. الكيان القانوني والنشاط**

**أ. الكيان القانوني**

سجلت الشركة لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت رقم ٧٥١٥ بتاريخ ٢٠٠٤/٩/٢٣ برأس المال قدره ٣٠٠٠٠ دينار.

بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٨ تم رفع رأس مال الشركة ليصبح ١٨ مليون دينار وعدل اسم الشركة ليصبح شركة الديرة للتطوير العقاري. وبتاريخ ٢٠٠٦/١/٢ تم رفع رأس المال الشركة ليصبح ٢٠ مليون دينار.

**ب. الأرصدة الافتتاحية**

بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٢٩ تمت الموافقة على تحويل الشركة لتصبح شركة مساهمة عامة وسجلت لدى دائرة مراقبة الشركات تحت رقم (٤١٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٨ برأس المال مصرح ومكتتب به ومنفوع (٢٥٠٠٠٠) دينار / سهم. واحتسبت ارصدة الموجودات والمطلوبات الواردة في قرار التحويل كارصدة افتتاحية للخلف القانوني للفترة.

**الفيلات :**

— المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها.  
ادارة واستثمار وتملك وايجار وتأجير مجمعات سكنية وتجارية، واعمال الصيانة واستيراد ما يلزم لتنفيذ خيارات الشركة.

— تملك الاموال المنقولة وغير منقولة، شراء وتملك الاسهم والمسندات والأوراق المالية.

— القيام باي نشاطات اخرى ذات الصلة بما يحقق للشركة القيام بغايتها.

**٢. السياسات المحاسبية الهامة**

تم عرض البيانات المالية المرفقة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية، وفيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعه:

**أ. العرف المحاسبي**

أعدت البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية .

**ب. النقد و النقد المعادل**

لأهداف إعداد بيان التدفقات النقدية، فإن بند النقد والنقد المعادل يتمثل في النقد في الصندوق والحسابات الجارية لدى البنك والودائع تحت الطلب والودائع الثابتة المودعة لفترة ثلاثة أشهر من تاريخ ربطها ويطرح من بند النقد والنقد المعادل حسابات البنك المكشوفة التي تتذبذب بين المدين والدائن.

**ج. العملات الأجنبية**

تسجل المعاملات بالعملة الأجنبية خلال السنة بالدينار الأردني على أساس أسعار السوق السائدة بتاريخ هذه المعاملات.

## د. الدعم التجارية

تظهر النم التجاريه المدينة بقيمتها القابلة للتحصيل.

### هـ. استثمارات الارضي

يتضمن بند الاستثمارات اراضى تم شراؤها بعرض الاحتفاظ بها لتحقيق ارباح رأسمالية.

الاراضى التي يتم الاحتفاظ بها دون تحديد الغرض منها يتم تصنيفها على انها استثمارات عقارية

يتم تقييم الاستثمارات العقارية في نهاية كل سنة مالية،اما بالنسبة للارضي التي يتم اتخاذ قرار بانشاء

مشاريع عليها فيتم رسملتها على حساب مشاريع تحت التنفيذ بالقيم الدفترية لها عند عملية الانشاء ولا يتم

اعادة التقييم اثناء مرحلة الانشاء

### هـ. الممتلكات والآلات والمعدات

يتم إثبات كافة الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية مطروحاً منها الإستهلاك المترافق و تتبع

الشركة طريقة القسط الثابت في إحتساب الإستهلاك على الممتلكات والآلات والمعدات.

### ٣. نقد في الصندوق ولدي البنوك

يتالف هذا البند مما يلي:

الرصدة الافتتاحية	٢٠٠٦	
دينار اردني	دينار اردني	نقد في الصندوق
٢١٨	٧٥	بنك الاتحاد
٥٣٥,٠١٨	٠	بنك الاسكان
٠	٢	البنك العربي الاسلامي
	٧٤٧	البنك الاسلامي الاردني
٩٠٠,٠٠٠	٠	المجموع
<b>١,٤٣٥,٢٣٦</b>	<b>٨٢٤</b>	

### ٤. ارصدة مدينة اخرى

يتالف هذا البند مما يلي:

الرصدة الافتتاحية	٢٠٠٦	
دينار اردني	دينار اردني	نجم موظفين
٠	٤٥١	مصاريف مدفوعة مقدما
٠	١٧٧	المجموع
٠	٦٢٧	

### ٥. استثمار في اراضي

يتالف هذا البند مما يلي:

الرصدة الافتتاحية	٢٠٠٦	
دينار اردني	دينار اردني	استثمارات عقارية
٠	٤٢,٣٢٢,٥٦٤	اراضي بالكلفة
٢٣,٤٠٧,٨٨٩	١,٧٨٨,٧٤٩	المجموع
<b>٢٣,٤٠٧,٨٨٩</b>	<b>٤٤,١١١,٣١٣</b>	

### ملكية الارضي

يتالف هذا البند مما يلي:

الرصدة الافتتاحية	٢٠٠٦	
دينار اردني	دينار اردني	اراضي مسجلة باسم الشركة
٤,٥٦٢,٦٦٣	٣٠,٦٨٦,٢٦١	اراضي بموجب وكالات غير قابلة للعزل
١٨,٨٤٥,٢٢٦	١٣,٤٢٥,٠٥٢	المجموع
<b>٢٣,٤٠٧,٨٨٩</b>	<b>٤٤,١١١,٣١٣</b>	

**٥. الاستثمارات العقارية**

يتالف هذا البند مما يلي:

المنطقة	رقم القطعة	الحوض	قيمة الأرض
الغبيص	١	ابو ركبة	٣,٩٩٩,١٠٠
الغبيص	٥	ابو ركبة	١,٥٤٤,٦٠٠
الغبيص	٢٧	راس للجندى	٢,٠٠٢,٢٥٠
الغبيص	٥٥	ابو ركبة	٩٥٨,٢٠٥
الغبيص	٥٦	ابو ركبة	٩٧٧,٨٤٠
دابوق	٢٠٠	ام شومرة	٤٤٤,٨٥٠
صويلح	١٠٠٧	المنش	٤,٩١٣,٣٠٠
صويلح	١٠٠٨	المنش	٣,١٣١,٤٠٠
صويلح	١٠٠٩	المنش	١,٩٤٢,٧٥٠
تلع العلي	١١٥٣	تلعة عيال سليمان	١,٦٤٣,١٠٠
تلع العلي	١١٥٤	تلعة عيال سليمان	١,٢٥٣,٧٠٠
الجبية	٢٦٨	ام زعور	٢,٥٧٢,٦٠٠
صافوط	١٨	ابو عوسجة	٣,٠٥٩,٣٧٥
المشرف	٤٧	ابو نخلة	٧٧,١٩٠
القسطل	٢٣٢	ام العظام	٤,٢٦٥,٤٠٠
القسطل	٢٣٣	ام العظام	٣,٩٢٢,٣١٥
ماحص	٦٤+٤	البقيع الغربي	١,٠٧٦,٠٧٨
بن كانه	٢	المسوم	٢,٧٩٠,٥٩٠
جرش/مقبلة	٥	عصفور	٢٤٨,٩٠٠
جرش/جبا	٢٥+٢٦	ابو البحيش	٧٠٠,٩٨٧
جرش	٧٣+٧٢+٧٠	شويمة	٣٠٨,٣٩٤
الزرقاء	٢٤	المقناة	٤٨٥,١٩٠
المجمـوع الكلى			٤٢,٣٢٢,٥٦٤

## ٥(ب). استثمار في اراضي

تم رهن قطع اراضي رقم ١١،١٠٠٨،١٠٠٧ من اراضي عمان حوض رقم ١١ بقيمة ( ٥،٧٤٩،٠٣٧ ) دينار مقابل قرض البنك الاردني الكويتي بقيمة ( ٥،٠٠٠،٠٠٠ ) خمسة ملايين دينار .

تم رهن قطعة ارض رقم ٢٣٣ من اراضي القسطنطط حوض رقم ٤ بقيمة ( ٢،٤٤١،٩٨٩ ) دينار مقابل قرض بنك الاسكان بقيمة ( ٢،٠٠٠،٠٠٠ ) مليوني دينار .

بدأت الشركة باعداد المخططات الهندسية لمشروع اقامة مجمع سكني في منطقة راس الجندي قطعة رقم ٢٧ حوض رقم ٢٢ وايو ركبة قطعة رقم ١ حوض ٢٣ من اراضي عمان ويشمل بناء ٥٦ فيلا سكنية بمعدل مساحة ٥٥٠ متر للفيلا الواحدة، وكذلك اعداد مخططات لاقامة مجمع تجاري على شارع الجامعة الاردنية قطعة ارض رقم ٢٦٨ حوض رقم ١٠ بمساحة اجمالية تبلغ ٢٠٠٠ متر مربع ومن المتوقع الانتهاء من اقامة المشاريع خلال عامين وتقوم الشركة باعداد دراسة لاقامة مجمع تجاري وفلا على قطع اراضي رقم ١١،١٠٠٨،١٠٠٧ من اراضي عمان حوض ١١ .

٦. المستهلكات والآلات والمعدات  
يتألف هذا الجدول معاً بما يلي:

المجموع		السيارات	أجهزة مكتبية	دبنار أردني	إيجاث والغروشات	المغاريات	دبنار أردني	الإجمالي
دبنار أردني		دبنار أردني	دبنار أردني	دبنار أردني	دبنار أردني	دبنار أردني	دبنار أردني	دبنار أردني
٥٤,٨٧٣,٤	١٣٣,٢,٣	٥٠٨٧,٤	٩٤,٣	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤
(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)
٨٦,٦٧٦,٤	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥
<b>الاستهلاك المترافق</b>								
٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤
١٣٣,٢,٣	٥٠٨٧,٤	٩٤,٣	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢
(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)
٨٦,٦٧٦,٤	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥
<b>صافي القيمة الدفترية</b>								
٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤
٦١٦,٥	٥٠٨٧,٤	٩٤,٣	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢
(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)
٨٦,٦٧٦,٤	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥
<b>الإرصدة الافتتاحية</b>								
٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤
٦١٦,٥	٥٠٨٧,٤	٩٤,٣	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢	٤٠٠٧٣٤	٣٦٠٢
(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)	(٨٠,٢,٢)
٨٦,٦٧٦,٤	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥	٦١٦,٥

#### ٧. البنوك الدائنة

يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٦

دينار اردني

١,٢٧٨

١,٢٣٧,٥٠٠

١١,٧٤١

٨٢٨,٩٠٣

٢٠٠٧٩,٤٤٢

البنك الاردني الكويتي / جاري

فوائد قرض البنك الاردني الكويتي

فوائد قرض بنك الاسكان

بنك الاتحاد /تسهيلات

**المجموع**

#### ٨. النعم الدائنة

يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٦

دينار اردني

٨,٢٨٨

١٨٨

٨,٤٧٦

نعم موردين خدمات

نعم مساهمين

**المجموع**

#### ٩. القروض

يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٦

دينار اردني

٤,٥٠٠,٠٠٠

١,٧٥٠,٠٠٠

٦,٢٥٠,٠٠٠

قرض البنك الاردني الكويتي

قرض بنك الاسكان

**المجموع**

#### (أ) القروض

– تم التوقيع مع البنك الاردني الكويتي على قرض قيمته ٥ مليون دينار حيث يستوفي البنك نسبة ربع

(٥٥,٥%) تضاف على اصل التمويل حيث يصبح المبلغ (٦٣٧٥٠٠٠) دينار على ان يسدد على عشرة اقساط

متقاربة ومتناوبة يستحق القسط الاول منها في ٢٠٠٦/١١/٣٠ والقسط الاخير بتاريخ ٢٠١١/٥/٣٠

– تم التوقيع مع بنك الاسكان على قرض قيمته ٢ مليون دينار بفائدة (٧,٥%) وعمولة (١%) سنويا

، بفترة سماح (٣) اشهر تنتهي في ٢٠٠٦/٨/٣١ ، على ان يسدد على ١٦ قسط بقيمة (١٢٥٠٠٠) دينار

لكل قسط كل ٣ اشهر، يكون تاريخ استحقاق القسط الاول في ٢٠٠٦/٩/١ .

– هذه القروض مقابل رهونات اراضي كما في الايصال رقم ٤.

#### ١٠. ايرادات بيع اراضي

يتالف هذا البند مما يلي:

٤٠٠٦

دينار اردني

٢،٦٤٧،٩٦٨

(٢،٢٩٥،٨٧٧)

٣٥٢،٠٩١

مبيعات اراضي

تكلفة الاراضي

ايرادات بيع الاراضي

#### ١١. المصارييف الإدارية والعمومية

يتالف هذا البند مما يلي:

٤٠٠٦

دينار اردني

٣٢،٤٣٢

٢،٦٣٣

٦،٥٠٠

١١٧،٥٨٨

٥،٠٠٠

٥٠،٠٠٠

١،٤٨٨

٩،٥٢٧

٩٨٧

١٠٠٦

٥،٢٢٠

١،٩٧٢

٢،٩٠٠

٦،١٣١

١،٠٧٠

٨٦٦

٢،٥٥٠

٢٥٦

٦٠١

٢٨٦

٢٤٩،٠٤٣

رواتب و أجور و ملحقاتها

مساهمة الشركة في الضمان

مصاريف عمولات بيع اراضي

مصاريف تحويل الشركة لمساهمة عامة

مصاريف نشرة اصدار

مصاريف تسجيل الاسهم لدى هيئة الاوراق المالية

بريد و هاتف و انترنت

رسوم و رخص و اشتراكات

قرطاسية و مطبوعات و كمبيوتر

مصاريف صيانة عامة

اتعاب مهنية تدقيق

اتعاب محاماة واستشارات قانونية

مصاريف جدوی اقتصادية

سفر و تنقلات و مواعصلات

مصاريف دورات و تدريب

ضيافة و تنظيف

مصاريف دعائية و اعلان

انارة و مياه

مصاريف سيارات

متفرقة ومصاريف اخرى

المجموع

#### ١٢. عام

- تمثل هذه البيانات المالية اول بيانات مالية مدققة تصدرها الشركة بعد التحويل الى شركة مساهمة عامة .

شركة النيرة للتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية  
وتقدير المراجعة  
كما في ٣٠ ايلول ٢٠٠٦

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الملف

الصفحة البيان

-	١	تقرير المراجعة
١	٢	الميزانية العمومية كما في ٣٠ ايلول ٢٠٠٦
ب	٣	بيان الدخل للفترة المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٦
ج	٤	بيان التغير في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٦
د	٥	بيان التغطيات النقدية للفترة المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٦
-	١١-٦	بيانات حول البيانات المالية ١ - ١١

## تقرير المراجعة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة  
شركة الديرة للتطوير العقاري - مساهمة عامة  
عمان - الأردن

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العامة المرفقة لشركة الديرة للتطوير العقاري (مساهمة عامة) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٦ وكلما من بيان الدخل وبيان التغير في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية المتعلقة بها للفترة المنتهية في ذلك التاريخ. إن هذه البيانات المالية هي من مسؤولية إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي على هذه البيانات المالية استناداً إلى المراجعة التي نقوم بها.

لقد قمنا براجعتنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، تتطلب هذه المعايير أن نقوم بخطيب وتنفيذ المراجعة للحصول على تأكيد محدود المدى حول ما إذا كانت البيانات المالية المرحلية خالية من الأخطاء الجوهرية، إن عملية المراجعة تقتصر بشكل أساسي على القيام بإجراءات تحليلية للبيانات المالية والاستفسار من الإدارة عن المعلومات المالية في الشركة ولذلك فهي تعطى تأكيداً أقل من التدقيق، لم نقم بتدقيق هذه البيانات المالية ولذلك فإننا لا نعطي رأياً حولها.

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يرد إلى انتباها أية أمور تؤدي إلى اعتقادنا بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة لا تظهر بعدها ومن كافة النواحي الجوهرية الوضع المالي للشركة وفقاً لأسس إعداد البيانات المالية المرحلية.

الدار العربي  
محمد البشير  
إجازة رقم ٣٥٥

٢٠٠٦/١١/٧

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان أ

الميزانية العمومية كما في ٣٠ ايلول ٢٠٠٦

ال موجودات	إيضاحات	٢٠٠٦ ايلول	الارصدة الافتتاحية
الموجودات المتداولة			دينار أردني
نقد في الصندوق ولدى البنوك	(٢،٢٠٠)	١٠٠٢٠	١،٤٣٥،٢٣٦
النفقات المدينة		٢٠٠٠	.
ارصدة مدينة أخرى	٤	٥٢٧	.
مجموع الموجودات المتداولة		٣٠٥٤٧	١،٤٣٥،٢٣٦
الاستثمارات في الأراضي		٣١،٩٦١،٠٣٠	٢٣،٤٠٧،٨٨٩
الممتلكات والآلات والمعدات	(٦،٢٤٠)	٤٦٧،٢٦٤	٤٣٧،٨٤٥
الاستهلاك المترافق		٤٦٧،٢٦٤	.
ضالفي الممتلكات والآلات والمعدات		٤٦٧،٢٦٤	٤٣٧،٨٤٥
مجموع الموجودات		٣٢،٤٣١،٨٤١	٢٥،٢٨٠،٩٧٠
المطلوبات وحقوق الشركاء			
مطلوبات متداولة			
البنوك الدائنة		٧٢١،٨٦٥	.
النفقات الدائنة	٧	٩،٢٥١	٣٢٤٠
الجزء الجاري من القروض	٨	١،٥٠٠،٠٠٠	.
نفقات مساهمين		.	٩٧،٧٣٤
مخصص مجلس التعليم والتدريب المهني		٥٤	٥٤
مجموع المطلوبات المتداولة		٢،٤٣١،١٧٠	١٠١،٠٢٨
قروض طويلة الأجل			
نفقات المساهمين		٥،٣٧٥،٠٠٠	.
الطالع المصرح والمكتتب به والمدفوع			٢٥،٠٠٠،٠٠٠
٢٥٠ سهم بقيمة دينار للسهم الواحد			١٧٩،٩٤٢
النفقات اختباري		(٣٤٩،٤٨٦)	.
الدور (٢) دوره - بيان بـ		٢٤،٨٢٥،٦٧١	٢٥،١٧٩،٩٤٢
نفقات المساهمين		٣٢،٤٣١،٨٤١	٢٥،٢٨٠،٩٧٠
المطلوبات وحقوق المساهمين			

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة الديرة للتطوير العقاري  
 شركة مساهمة عامة  
 عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان ب

بيان الدخل للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٦

٢٠٠٦ أيلول	إيضاحات	الإيرادات
دينار أردني		
٤٣,٣٣٦	٩	
(٢٦٠٠٠١٨)	١٠	مصاريف ادارية و عمومية
(١١٧,٢٥٦)		مصاريف و عمولات بنكية
٤,٤٥٢		ايرادات اخرى
<u>(٣٤٩,٤٨٦)</u>		<u>(خسارة) الفترة</u>
		( خسائر ) مدوره - بيان أ
<u>(٣٤٩,٤٨٦)</u>		

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة الدورة التطوير العقاري  
 شركة مساهمة عامة  
 المملكة الأردنية الهاشمية  
 بيان - ج

بيان التغير في حقوق المساهمين للقرة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٠٦

المجموع	( خسائر ) مذوقة	رأس المال	احتياطي احتياطي
دینار اردني	دینار اردني	دینار اردني	دینار اردني
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	.	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	بد أعلنة التقديم
١٧٥,١٥٧	.	١٧٥,١٥٧	احتياطي احتياطي
( ٣٤٩,٩٤٣ )	( ٣٤٩,٩٤٣ )	( ٣٤٩,٩٤٣ )	( خسائر ) مذوقة
١٧٣,٨٢٤	١٧٣,٨٢٤	١٧٣,٨٢٤	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٦ - بيان أ

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان د

بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٠٦

٢٠٠٦ ٣٠

دينار أردني

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

(حساب) الفترة

تعديلات لبند غير نقدية

صافي أرباح بيع الأراضي

استثمار في أراضي

النقد المتحصل من بيع أراضي

الذمم المدينة

أرصدة مدينة أخرى

الذمم الدائنة

(٨,٨٩٧,١٤٢)

صافي النقد (المستخدم في) عن الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

شراء الممتلكات والآلات والمعدات

ضائع النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

٦,٨٧٥,٠٠٠

٧٢١,٨٦٥

(٩٩,٧٣٤)

(٤,٧٨٥)

الذمم الدائنة

الذمم المائية

النقد الاختياري

٧,٤٩٢,٣٤٦

النقد الناتج عن الأنشطة التمويلية

(١,٤٣٤,٢١٦) (الزيادة في النقد والنقد المعادل

المعادل في بداية السنة

المعادل في نهاية السنة - بيان ا

شركة الديرة لتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية

١. التكاليف القانوني والنشاط

١. التكاليف القانوني

سجلت الشركة لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت رقم ٧٥١٥ بتاريخ ٢٠٠٢/٩/٢٣ برأسمل قدره ٣٠٠٠٠ دينار.

بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٨ تم رفع رأس مال الشركة ليصبح ١٨ مليون دينار وعدل اسم الشركة ليصبح شركة الديرة للتطوير العقاري. وبتاريخ ٢٠٠٦/١/٢ تم رفع رأسمل الشركة ليصبح ٢٠ مليون دينار.

٢. الأرصدة الافتتاحية

بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٢٩ تمت الموافقة على تحويل الشركة لتصبح شركة مساهمة عامة وسجلت لدى دائرة مراقبة الشركات تحت رقم (٤١٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٨ برأسمل مصرح ومكتتب به ومنفوع (٢٥٠٠٠٠٠) دينار / سهم. وأعتمدت أرصدة الموجودات والمطلوبات الواردة في قرار التحويل كأرصدة افتتاحية لخلاف القانوني للفترة.

تأهيل وتحديث الغزل والنسيج بقطاعاته المختلفة واعداد الدراسات والابحاث اللازمة لتطوير صناعة الغزل والنسيج واللباس، وعقد دورات وبرامج تدريبية لتأهيل العاملين في قطاع الغزل والنسيج والملابس.

بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٨ عدلت غايات الشركة لتصبح الاستثمارات في العقارات ومن غاياتها:

الاستثمار في شركات أخرى والمشاركة مع الغير، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها

لأجل واستثمار وتملك وإيجار وتأجير مجمعات سكنية وتجارية، واعمال الصيانة واستئراد ما يلزم لتنفيذ غايات الملك الأموال المنقوله وغير منقوله، شراء وتملك الاسهم والسنادات والأوراق المالية.

وغير نشاطات أخرى ذات الصلة بما يحقق للشركة القيام بغاياتها.

٣. البيانات المحاسبية للهامة

بيانات المالية المرفقة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية، وفيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعه:

المحاسبة

المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية .

المعدل

بيان التدفقات النقدية، فإن بند النقد والنقد المعادل يتمثل في النقد في الصندوق والحسابات الجارية لدى المخزون تحت الطلب ولودائع الثابتة المودعة لفترة ثلاثة أشهر من تاريخ ربطها ويطرح من بند النقد والنقد بذلت البنوك المكشفة التي تتنبأ بين الدين ولدائن.

الكتابية

بيانات بالعملة الأجنبية خلال السنة بالدينار الأردني على أساس أسعار السوق السائدة بتاريخ هذه المعاملات.

#### د. الارض التجاريه

تظهر الفم التجاريه المدينة بقيمتها القابلة للتحصيل.

#### هـ. الارضي

تقيم الارضي بالتكلفة او صافي القيمة القابلة للتحقق ايهما اقل .

#### هـ. الممتلكات و الآلات و المعدات

يتم إثبات كافة الممتلكات و الآلات و المعدات بالتكلفة التاريخية مطروحا منها الاستهلاك المتراكم و تتبع الشركة طريقة القسط الثابت في إحتساب الاستهلاك على الممتلكات و الآلات و المعدات.

#### ٣. نقد في الصندوق ولدي البنوك

يتالف هذا البند مما يلي:

الارصدة الافتتاحيه	٢٠٠٦ ايلول	٣٠
دينار اردني	دينار اردني	
٢١٨	٢٢١	
٥٣٥،٠١٨	٠	
٠	٥١	
٩٠٠،٠٠٠	٧٤٨	
<b>١،٤٣٥،٢٣٦</b>	<b>١٠٢٠</b>	

نقد في الصندوق

بنك الاتحاد

بنك الامكان

البنك الاسلامي الاردني

المجموع

#### ٤. ارصدة مدينة اخرى

يتالف هذا البند مما يلي:

الارصدة الافتتاحيه	٢٠٠٦ ايلول	٣٠
دينار اردني	دينار اردني	
٠	٣٥٠	
٠	١٧٧	
<b>٠</b>	<b>٥٢٧</b>	

نعم موظفين

مصاريف مدفوعة مقدما

المجموع

#### ٥. استثمار في اراضي

يتالف هذا البند مما يلي:

الارصدة الافتتاحيه	٢٠٠٦ ايلول	٣٠
دينار اردني	دينار اردني	
٤،٥٦٢،٦٦٣	٢١،٩٠١،٥٢٦	
١٨،٨٤٥،٢٢٦	١٠،٠٥٩،٥٠٤	
<b>٢٣،٤٠٧،٨٨٩</b>	<b>٣١،٩٦١،٠٣٠</b>	

اراضي مسجلة باسم الشركة

الاراضي بموجب وكالات غير قابلة للعزل

المجموع

## ٥- استثمار في اراضي

تم رهن قطعة ارض رقم ٣١ من اراضي عمان حوض رقم ١١ مساحته ٢٦٠٨٥ متر بقيمة ( ٥،٧٤٩،٠٣٧ ) مقابل قرض البنك الاردني الكويتي بقيمة ( ٥،٠٠٠،٠٠٠ ) خمسة ملايين دينار .

تم رهن قطعة ارض رقم ٢٣٣ من اراضي القسطنططى حوض رقم ٤ مساحتها ٣٢٦٨٦ متر بقيمة ( ٢،٤٤١،٩٨٩ ) مقابل قرض بنك الاسكان بقيمة ( ٢،٠٠٠،٠٠٠ ) مليوني دينار .

بدلت الشركة باعداد المخططات الهندسية لمشروع اقامة مجمع سكني في منطقة راس الجندي قطعة رقم ٢٧ حوض رقم ٢٢ وايو ركيه قطعة رقم ١ حوض ٢٢ من اراضي عمان ويشمل بناء ٥٦ فيلا سكنية بمعدل مساحة ٥٥٠ متر للفيلا الواحدة . وكذلك اعداد مخططات لاقامة مجمع تجاري على شارع الجامعة الاردنية قطع ذات ارقام ١٩٧ و ١٩٨ حوض رقم ١٠ بمساحة اجمالية تبلغ ٢٠٠٠٠ متر مربع ومن المتوقع الانتهاء من اقامة المشاريع خلال عامين وتقوم الشركة باعداد دراسة لاقامة مجمع تجاري وفلل على قطعة ارض

رقم ٣١ حوض ١١ .

١- المعتقدات والأذمات والمعتقدات

### الدائنون

البنك مما يلي:

٢٠٠٦ ايلول ٣٠

دينار اردني

٩,٠٦٣

١٨٨

٩,٢٥١

خدمات

٣٠

٣١

٣٢

٣٣

٣٤

٣٥

٢٠٠٦ ايلول ٣٠

دينار اردني

٥,٠٠٠,٠٠

١,٨٧٥,٠٠

٦,٨٧٥,٠٠

البنك الاردني الكويتي

البنك الاسكان

٣٦

٣٧

٣٨

٣٩

٤٠

٤١

٤٢

٤٣

٤٤

٤٥

٤٦

٤٧

٤٨

٤٩

٤٥

٤٦

٤٧

٤٨

٤٩

٤٥

٤٦

٤٧

٤٨

٤٩

### البعض اراضي

البنك مما يلي:

٢٠٠٦ ايلول ٣٠

دينار اردني

١,٣٣٣,٧٤٦

(١,٣١٠,٤١٠)

٢٣,٣٣٦

الاراضي

النفقات الفعلية

٢٠٠٦ ايلول ٣٠

دينار أردني	٢٠٦٧٠	مستلزمات ارضي
	١٤٣٤٣	نفقات المساهمة عامة
	٢٠٥٠٠	اكتاب وكمبيوتر
١١٧٥٨٨		التصادية
٩٣،٩١٤		اسلاك
٨٤٢		نشريب
٦،١٨٨		اعلان
٤٢٩		اخرى
٩٩٧		
٢،٩٠٠		
١،٧٤٠		
٢،٩٠٠		
٤،١٣٣		
١٠٧٠		
٦٥٠		
١،٦٣٤		
٨٩		
٢٣٨		
١٩٣		
<u>٢٦٠٠١٨</u>		

بعض بنود البيانات المالية لاغراض المقارنة .



## هيئة الأوراق المالية



الرقم: ٤٢٤/٢٠٢

التاريخ: ٢٠٠٦/٨/٢٠

بورصة عمان
الدائرة الازارية
الديوان
٢٢ شارع ٢٠٠٦
الرقم المتصال - ٣٥٩
رقم الملف ٩٨٨١٩
الجهة المختصة
<i>ال陛واج للاستثمار</i>

*لله الحمد*  
*معالي*

السادة / شركة الديرة للتطوير العقاري المحترمين

تحية طيبة،

بالإشارة إلى كتابيكم رقم د/١٤٤/٢٠٠٦ و د/١٦٠/٢٠٠٦ المؤرخين في ٢٠٠٦/٨/١٥ و ٢٠٠٦/٩/١٩ بخصوص طلبكم تسجيل أسهم رأس مال شركتكم والمتحولة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة .

يسري إعلامكم قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠٠٦/٥٧٦) المتداذ في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٢ بالموافقة على تسجيل أسهم رأس مال شركتكم والبالغة (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم بقيمة اسمية (١) دينار واحد السهم ولناتحة عن تحول صفة الشركة القانونية من ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة عامة وإفاد نشرة الإصدار المتعلقة بذلك على أن تتعامل كامل أسهم رأس المال معاملة الأسهم التأسيسية من حيث التصرف بها اعتباراً من تاريخ تسجيلها لدى هيئة الأوراق المالية .

وعليه يرجى استكمال الإجراءات التالية:

١. إصدار بيان على تسجيل كامل أسهم رأس مال الشركة مع الإشارة بوضوح إلى رقم و تاريخ قرار مجلس المفوضين بالموافقة على تسجيل هذه الأسهم.
٢. تسديد رسوم التسجيل البالغة (٥,٠٠٠) خمسون ألف دينار فقط وبما يقرب من ممكنة.



٣. مراجعة مركز إيداع الأوراق المالية وبورصة عمان لاستكمال الإجراءات لديهم.
٤. إعلام الهيئة خطياً فور الانتهاء من كافة إجراءات إصدار الأسهم وتخصيصها.

وأقبلوا الاحترام،

*seal*  
الدكتور بسام المساكي  
رئيس هيئة الأوراق المالية

نسخة: بحث عن تأمين الأوراق المالية  
مركز إيداع الأوراق المالية  
الدائرة المالية والإدارية  
دائرة البحوث



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)

أشهد بأن شركة (الديرة للتطوير العقاري) قد تأسست كشركة مساهمة عامة في سجل الشركات  
مساهمة عامة تحت رقم (٤١٠) بتاريخ (٢٠٠٦/٠٦/٠٨)

ملاحظة: كانت مسجلة كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت الرقم (٧٥١٥)

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

مراقب عام الشركات

د. محمود عابنة

مصدر الشهادة: د. عزيز

وزارة الصناعة والتجارة

محضون

٣

١٣ NOV 2006

صورة طبق الأصل

دائرة مراقبة الشركات

٤

# النهاية المبرأة لبيان الحبس



ال دائرة المركزية للرقابة  
Central Control Department

المملكة الأردنية الهاشمية  
وزارة الصناعة والتجارة  
دائرة رقابة الشركات



Ref.No .....  
Date .....

الرقم: ... م ش / ٤١٠/١ / ٢٥٣  
الموافق ..... التاريخ: ... ٢٠٠٦/١٣

السادة شركة المدينة للتطوّير العقاري - ج.م.م

تعيه وتقديره ...

الموضوع: حق الشروع بالعمل.

إشارة لمحضر اجتماع الهيئة العامة الأول لشركة المنعقد بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٢٩ والوثائق والبيانات التي قدمتها لجنة مؤسسي الشركة إلى الهيئة العامة وحيث أن الوثائق المتقدمة لي منتهية وأحكام المادة (١٠٨) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته :

أرجو أن أعلمكم بحق الشركة الشروع بعملها اعتباراً من تاريخه .

وتفضلوا بقبول الخدام ...

وزراة عاصم الشركات

د. سعید عباس

تحفظ الصدر





الرقم: م ش ٤١٠/١  
التاريخ: ٢٠٠٦/١١/١٣

Ref No:  
Date:

الموافق:

### لمن يهمه الأمر

إسناداً للوثائق المحفوظة لدى مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة فإن شركة (الديره للتطوير العقاري) مسجلة لدينا في سجل الشركات مساهمة عامة تحت الرقم (٤١٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٠٨/٢٠ قد قررت انتخاب مجلس إدارة

مكون من السادة :  
زهير حافظ رشيد الحلواني  
د.حاتم حافظ رشيد الحلواني  
م. محمود اسماعيل علي السعودى

محمد احمد محمد الجمل  
"عماد الدين" صبحي سليم البقاعي  
محمد اسماعيل علي السعودى

شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المالية والتجارية ذ.م.م ويمثلها اسامة درويش الخليلي  
"محمد مروان" محمد احمد الطويل  
د. "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني

وقد وردنا محضر يفيد أن مجلس الإدارة قد قرر بتاريخ انتخاب رئيس ونائب الرئيس والمدير العام :  
زهير حافظ رشيد الحلواني / مدير عام الشركة  
د.حاتم حافظ رشيد الحلواني / رئيس مجلس إدارة  
م. محمود اسماعيل علي السعودى / نائب رئيس مجلس إدارة

وقد وردنا محضر يفيد أن مجلس الإدارة بالاجتماع والمنعقد بتاريخ ٢٠٠٦/٠٦/٢٩ قد قرر ما يلى :  
المفوضين بالتوقيع عن الشركة:  
في الأمور المالية:

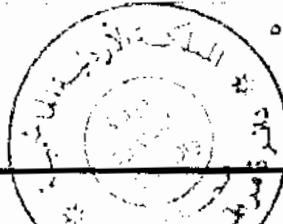
١- المبلغ من ٥٠٠٠ دينار فما دون السيد المدير العام بالإضافة للمدير المالي مجتمعين.  
٢- المبلغ التي تزيد عن ٥٠٠٠ دينار ولغاية ٢٥٠٠٠ دينار السيد رئيس مجلس الإدارة او نائبه بالإضافة للمدير العام او اي عضو من اعضاء مجلس الإدارة في حالة غياب المدير العام.  
٣- المبالغ التي تزيد عن ٢٥٠٠٠ دينار اي ثلاثة اسنانهم: رئيس مجلس الإدارة/نائب الرئيس/المدير العام او اي عضو من اعضاء مجلس الإدارة في حالة غياب اي من الرئيس او نائب الرئيس او المدير العام.

في الامور الادارية والامور الأخرى:  
يكون المفوض بالتوقيع عن الشركة المدير العام منفردا او من يفوضه خطيا.  
في الامور القضائية:

يكون المفوض بالتوقيع عن الشركة رئيس المجلس او نائب الرئيس او المدير العام منفردا في الامور القضائية.  
في عملية بيع وشراء الاراضي والعقارات:

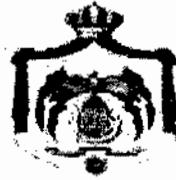
يقر مجلس الإدارة عملية شراء او بيع الاراضي والعقارات ويتم تفويض الشخص الذي سيقوم بالتوقيع نيابة عن الشركة لاتمام عملية البيع او الشراء التي اقرها المجلس من قبل الرئيس او نائب الرئيس.

تم انتخاب اعضاء اللجان التالية:  
المجنة التدقق الداخلي وتضم السادة:





المملكة الأردنية الهاشمية  
وزارة الصناعة والتجارة  
دائرة مراقبة الشركات



Ref No:

٤١٠/١ ش/م

Date:

الموافق:

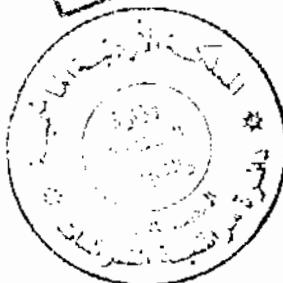
٢٠٠٦/١١/١٣

الدكتور "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني.  
"محمد مروان" محمد احمد الطويل.  
محمد احمد محمد الجمل.  
اسامة درويش الخليبي عن شركة الشرق الاوسط للاستثمارات المالية والتجارية ذ.م.م  
بلجنة الاراضي والعقارات وتضم السادة:  
المهندس محمود اسماعيل علي السعودى.  
المهندس "عماد الدين" صبحى سليم البقاعى.  
المهندس زهير حافظ رشيد الحلواني.  
المهندس محمد اسماعيل علي السعودى.  
"محمد مروان" محمد احمد الطويل.  
الدكتور "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني.

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

مراقب عام الشركات  
د/ محمود عباده

معد الشهادة: د/ محمد عباده  
مصدر الشهادة: د/ عزيز



نصلحة المصدر

## تقييم تطور عمل الشركة

منذ التعديلات التي أجرتها الشركة في ١٥ / ١١ / ٢٠٠٥ على غاياتها ولتنفيذ تلك الغايات قامت الشركة بشراء عدة أراضي بلغ مجموعها ما يقارب ٣٣ قطعة أرض موزعة داخل عمان وخارجها بمساحة تقدر بحوالي ( ١٤٠٠٠٠ ) متر مربع تقدر قيمتها السوقية بحوالي ٥٠ مليون دينار مما شكل الأساس لتنفيذ غايات الشركة وأهدافها، وقد تعددت الغايات من إمتلاك تلك الأرضي مابين إقامة مجمعات تجارية و مجمعات سكنية وأبراج و مشاريع سياحية، وقد قامت الشركة بفرز بعض الأرضي و عمل شوارع فيها و توحيد بعض القطع المتجاورة للإستفادة من المساحات الواسعة الناتجة من الدمج، ومن خلال سعي إدارة الشركة للمضي قدما في تنفيذ غايات الشركة فقد قامت بعمل دراسات جدوى لعدة مشاريع على بعض أراضيها، وقد نتج عن تلك الدراسات إعتماد عدة مشاريع تبني الشركة إقامتها، حيث قامت بتكليف مكاتب هندسية لأعداد المخططات والتصاميم لأربع مشاريع ستقام على خمس قطع أراضي عائدة للشركة وتم دراسة تلك المخططات والتصاميم المقدمة من المكاتب الهندسية وإعتماد التصاميم التي توافق التطور في مجال البناء وتحاكي روح العصر، وقد تم تقديم تلك المخططات والتصاميم إلى أمانة عمان لأخذ التراخيص اللازمة للبدأ في المشاريع، ومن المتوقع البدأ في تلك المشاريع خلال الربع الأول من عام ٢٠٠٧ وتلك المشاريع هي :

١ - مجمع الريحانة:- ( قطعة ارض رقم ٢٧ حوض رأس الجندي رقم ٢٢ وقطعة ارض رقم ١ حوض أبو ركبة رقم ٢٣ )

إن هدف هذا المشروع أن يُطّور مساحة ٥٦٠٠٠ متر مربع تقع في منطقة دابوق إلى مجمع سكني ليشتمل على ٥٢ فيلا ذات أنماط سكنية مختلفة تناسب الجميع بالإضافة إلى توفير مرافق كاملة داخل المشروع، يتميز مشروع الريحانة بالتفرد بأسلوبه العصري والمريح وفي توفير سكن ينسم بالفخامة و بتوفير بينة تتميز بالخصوصية، و ستقام كل فيلا على قطعة أرض لا تقل مساحتها عن ٧٦٠ متر مربع، فيما ستبلغ مساحة البناء لكل فيلا ما بين ٥٦٠ - ٦٥٠ متر مربع تنفذ بثلاثة تصاميم مختلفة حسب رغبة العميل، وقد تم حجز حوالي ٢٠٪ من المشروع لغاية الآن.

وتقدر كلفة المشروع حسب دراسة الجدوى حوالي ١٧٨٩٧٠٠٠ دينار تقريباً، ويتوقع الإنتهاء من تنفيذه في منتصف عام ٢٠٠٨ .

٢. مركز الديرة التجاري:- (قطعة أرض رقم ١٠٠٧ حوض المنش رقم ١١ )  
تم تصميم مبني تجاري بمساحة بناء تبلغ ٣٦٠٠٠ متر مربع و على أجمل موقع في شارع  
الملك عبد الله الثاني (المدينة الطبية) ، و يتالف من ٧ طوابق و هو مخصص للمحلات التجارية  
المتنوعة حيث يأتي تصميمه بطريقة تسهل حركة الأفراد خلال جولات التسوق التي يجرونها  
داخل المجمع، و سوف يضيف تصميم المركز بعداً جمالياً جديداً للعاصمة عمان، و سيسهم  
مواقف تتسع لحوالي ٣٠٠ سيارة.  
وتقدر كلفة المشروع بحسب دراسة الجدوى حوالي ١٣٤٤٤٠٠٠ دينار تقريباً، و يتوقع البدأ في  
تنفيذها نهاية عام ٢٠٠٨ و الإنتهاء في نهاية عام ٢٠٠٩.

٣ - مجمع فلل الرحمانية:- (قطعة أرض رقم ١٠٠٩ حوض المنش رقم ١١ )  
تقوم الشركة بتنفيذ مجمع سكني صغير في منطقة دابوق يشمل ١٢ فيلاً شبه منفصلة على قطعة  
أرض بمساحة ٥٥٦٥ م٢، و منطقة دابوق تعتبر من أهم وأجمل مواقع عمان، و هو موجه  
لمجموعة من الباحثين عن الراحة والهدوء.  
وتقدر كلفة المشروع حوالي ٣٥٦٢٠٠٠ دينار تقريباً، و يتوقع الإنتهاء من تنفيذه في الربع الأول  
من عام ٢٠٠٨.

٤ - برج مكاتب الديرة :- (قطعة أرض رقم ٢٦٨ حوض ام زعور)  
يجري العمل على البدء بتنفيذ برج مكاتب الديرة الذي يقام على شارع الملكة رانيا العبد الله، و  
هو يضم مكاتب ومعارض تجارية تقام على مساحة تبلغ ٣٢١٥ متر مربع بإجمالي مساحة بناء  
٢٠ ألف متر مربع تقريباً.  
وتقدر كلفة المشروع حوالي ٩٦٢٨٠٠٠ دينار تقريباً، و يتوقع الإنتهاء من تنفيذه في أواسط عام  
٢٠٠٨.

هذا وتنوي الشركة توظيف أموالها بشكل متوازن يحافظ على نسبة سيولة كافية لمقابلة  
نفقات التشغيل والتوزيعات النقدية على المساهمين، وقد جاءت غايات الشركة لتنماشى مع الواقع  
تطور القطاع العقاري في الأردن حيث ان دراسة السوق أظهرت نمو الطلب على الإستثمارات  
في قطاعات العقار بمختلف مجالاتها وأشكالها واستعمالاتها وخاصة بعد التطور والزحف  
العمراني الذي يشهده الأردن حالياً.

ومن هنا يأتي دور الشركة في إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغيارتها السكنية والتجارية والصناعية والإستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو إستئجارها حسب القوانين والأنظمة المرعية وذلك لمواكبة هذا التطور.

وقد قامت الشركة خلال الفترة السابقة ببيع قطع أراضي محققة بذلك ايراداً بلغ حوالي (٣٥٢٠٠٠) دينار، هذا بالإضافة إلى أن الشركة تعمل حالياً على بناء مشروع شقق سكنية في منطقة نلاع العلي ويضم ٢٣ شقة، ويتوقع الانتهاء من تنفيذه في الربع الأول من العام ٢٠٠٧.

أما فيما يخص المشاريع المستقبلية فإن الشركة تعمل على التحضير لعدة مشاريع يجري دراستها وإعداد تصاميمها في مواقع عدة داخل المملكة، حيث تنوى الشركة تنفيذ بعض تلك المشاريع من خلال شراكات إستراتيجية مع شركات عقارية محلية وعالمية، و من تلك المشاريع :

**أ. مشروع أم قيس السياحي:** تنوى الشركة إقامة مشروع سياحي ترفيهي متميز على قطعة أرض تمتلكها في منطقة أم قيس التاريخية المشهورة، حيث تبلغ مساحتها ٥٥٨ ألف متر مربع، و تطل على بحيرة طبريا و تجري الشركة مشاورات مع عدة جهات و شركات للدخول في شراكة إستراتيجية لتنفيذ هذا المشروع.

**ب. أبراج على طريق المطار:** تملك الشركة قطعة أرض على طريق مطار الملكة علياء تتجاوز مساحتها ٦٨ ألف متر مربع، و تعمل الشركة على الدخول مع شريك إستراتيجي لإقامة أبراج عالية الارتفاع توافق النهضة العمرانية الحديثة التي يشهدها الأردن، حيث يحتل موقع الأرض مكاناً مميزاً يؤهلها لاستيعاب مشروع يمتاز بالحداثة والخصوصية.

# شركة الأرضي الملاحة للتخطي و غير المغاري



نقطة العد	العنوان	رقم القطعة	نقطة العد	العنوان	رقم القطعة	العنوان	نقطة العد
١	عمان / دابوق	١	عمان / دابوق	٥	عمان / دابوق	٥	عمان / دابوق
٢	عمان / دابوق	٥	عمان / دابوق	٥	عمان / دابوق	٥	عمان / دابوق
٣	جرش / مقبله	٥	جرش / مقبله	٥	جرش / مقبله	٥	جرش / مقبله
٤	عمان / صافوط	٦	عمان / صافوط	٦	عمان / صافوط	٦	عمان / صافوط
٥	السلط / ميسره	٧	السلط / ميسره	٧	السلط / ميسره	٧	السلط / ميسره
٦	عمان / تصويف	٨	عمان / تصويف	٨	عمان / تصويف	٨	عمان / تصويف
٧	عمان / تصويف	٩	عمان / تصويف	٩	عمان / تصويف	٩	عمان / تصويف
٨	عمان / تصويف	١٠	عمان / تصويف	١٠	عمان / تصويف	١٠	عمان / تصويف
٩	عمان / تلار الطبي	١١	عمان / تلار الطبي	١١	عمان / تلار الطبي	١١	عمان / تلار الطبي
١٠	عمان / انتاع الطبي	١٢	عمان / انتاع الطبي	١٢	عمان / انتاع الطبي	١٢	عمان / انتاع الطبي
١١	عمان / انتاع الطبي	١٣	الرصيفه / المادضونه	١٣	الرصيفه / المادضونه	١٣	الرصيفه / المادضونه
١٢	عمان / القسطله	١٤	عمان / القسطله	١٤	عمان / القسطله	١٤	عمان / القسطله
١٣	الرصيفه / جها	١٥	الرصيفه / جها	١٥	الرصيفه / جها	١٥	الرصيفه / جها
١٤	عمان / ايومنصير	١٦	عمان / ايومنصير	١٦	عمان / ايومنصير	١٦	عمان / ايومنصير
١٥	عمان / الجبيبه	١٧	الزدقه / الكمشه	١٧	الزدقه / الكمشه	١٧	الزدقه / الكمشه
١٦	جرش / جها	١٨	جرش / الشنيه	١٨	جرش / الشنيه	١٨	جرش / الشنيه
١٧	الزدقه / الكمشه	١٩	اربد / بني كلاته	١٩	اربد / بني كلاته	١٩	اربد / بني كلاته
١٨	جرش / الشنيه	٢٠	عمان / اللطفيه	٢٠	عمان / اللطفيه	٢٠	عمان / اللطفيه
١٩	اربد / بني كلاته	٢١	عمان / المشرف	٢١	عمان / المشرف	٢١	عمان / المشرف
٢٠	عمان / اللطفيه	٢٢	عمان / دابوق	٢٢	عمان / دابوق	٢٢	عمان / دابوق
٢١	عمان / المشرف	٢٣	عمان / دابوق	٢٣	عمان / دابوق	٢٣	عمان / دابوق
٢٢	عمان / دابوق	٢٤	عمان / موقع الزيلده	٢٤	عمان / موقع الزيلده	٢٤	عمان / موقع الزيلده
٢٣	عمان / دابوق	٢٥	عمان / دابوق	٢٥	عمان / دابوق	٢٥	عمان / دابوق
٢٤	عمان / دابوق	٢٦	المطرق / بلعضا	٢٦	المطرق / بلعضا	٢٦	المطرق / بلعضا
٢٥	عمان / دابوق	٢٧	عمان / القسطله	٢٧	عمان / القسطله	٢٧	عمان / القسطله
٢٦	المطرق / بلعضا	٢٨	عمان / الكتفيه	٢٨	عمان / الكتفيه	٢٨	عمان / الكتفيه
٢٧	عمان / القسطله	٢٩	المطرق / امزرة القاضي	٢٩	المطرق / امزرة القاضي	٢٩	المطرق / امزرة القاضي
٢٨	عمان / الكتفيه	٣٠	عمان / البصبه	٣٠	عمان / البصبه	٣٠	عمان / البصبه
٢٩	المطرق / امزرة القاضي	٣١	السلط / ماحصل	٣١	السلط / ماحصل	٣١	السلط / ماحصل
٣٠	عمان / البصبه	٣٢	عمان / القسطله	٣٢	عمان / القسطله	٣٢	عمان / القسطله

**العقارات العائدة**

**لشركة الديسرة للتخطي و غير العقاري**

المساحة (متر مربع)	رقم الحوض	الحوض	رقم القطعة	المنطقة	تشتمل
١٠١٤	١٢	اللوبيه الشمالي	٤٣٤		٣٣ عصان



الرقم: 06/Deera/195/1  
التاريخ: 2006/12/11

السادة/ بورصة عمان المحترمين  
عناءه/ السيد معاذ الخطيب المحترم

عدد الصفحات: 1

رقم الفاكس: 5664071

الموضوع: موظفي الأداره العليا

تحية طيبة وبعد،

ان موظفي الأداره العليا لشركة الديرة للتطوير العقاري تتألف من:-

- |                           |          |
|---------------------------|----------|
| 1. م. زهير حافظ الحلواني  | مدير عام |
| قائم بأعمال المدير المالي |          |
| 2. ماهر محمد عطون         |          |

وأقبلوا فائق الاحترام و التقدير

المدير العام  
زهير الحلواني

\*دار بادوكس

بورصة عمان
الدائرة الإدارية
الديوان
٢٠٠٦ كانون الثاني
الرقم المتسارع
٣٣٧٠١ رقم الملف
الجهة المختصة



شركة الديرة للتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### نشرة إصدار أسهم

معدة حسب أحكام قانون الأوراق المالية  
رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وتعليمات إصدار الأوراق  
المالية وتسجيلها لسنة ٢٠٠٥ الصادرة بمقتضاه.

**نشرة إصدار أسهم**

**شركة الديرة للتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة**

# نشرة إصدار أسهم

وفقاً لقانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢

## **شركة الديرة للتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة**

### **و عنوانها**

الشمبانسي رقم ١٥ شارع عجل القاسي حي الشمبانسي

عمان ص.ب ٨٤٠٠٥٢ الرمز البريدي ١١١٨٤ - المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف : ٩٦٢ ٦ ٥٦٩٩٤٥٨ فاكس : ٩٦٢ ٦ ٥٦٩٨٤٤

المسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٤١٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٨

رأس المال المصرح به :	( ٢٥٠٠٠ ) خمسة وعشرون مليون دينار
رأس المال المكتتب به و المتفق عليه :	( ٢٥٠٠٠ ) خمسة وعشرون مليون دينار
نوع الأسهم :	عادية
القيمة الإسمية للسهم الواحد :	دينار أردني واحد
عدد الأسهم المعروضة :	٢٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم
القيمة الإسمية للأسهم المعروضة	٢٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني

رقم الإيداع لدى هيئة الأوراق المالية ..... و تاريخه .....  
..... تاریخ نفاذ النشرة / ..... بموجب قرار الهيئة

**مدير الإصدار**  
**الشركة العالمية للوساطة والأسواق المالية**



الهاتف: (+962 6 550300)  
الفاكس: (+962 6 5855362)

## بيان هام

لأهمية يرجى قراءته بتمعن من قبل كافة المستثمرين:

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

تحمل الشركة كامل المسؤولية فيما يتعلق بالمعلومات الواردة في هذه النشرة وتوكل عدم وجود معلومات أخرى يودي حقيقها إلى حعل المعلومات محتلة.

على كل مستثمر أن يتحقق بعينه الإصدار هذه لنعرف فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الأسماء، وهذا يعني الاعتناء كلياً بالحقائق المبنية في صورة أوضاعه الخاصة.

لا تتحمل هذه الأوراق الثالثة أو مسؤوليتها لعدم تضمين نشرة الإصدار أي معلومات أو بيانات مصورية و/or رهامة أو تضمنها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة وإنما تكون ذلك من مسؤولية الجهة التي تعدادها.

## نشرة إصدار أسهم

### أولاً : معلومات عن الأسهم المعروضة:

١. إسم الشركة :

شركة الديرة للتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة.

٢. رأس مال الشركة المصرح به :

إن رأس المال الشركة المصرح به يبلغ (٢٥،٠٠٠،٠٠٠) فقط خمسة وعشرون مليون دينار أردني مقسم إلى (٢٥،٠٠٠،٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم قيمة كل سهم دينار أردني واحد.

٣. رأس مال الشركة المكتتب به:

إن رأس المال الشركة المكتتب به يبلغ (٢٥،٠٠٠،٠٠٠) فقط خمسة وعشرون مليون دينار أردني مقسم إلى (٢٥،٠٠٠،٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم قيمة كل سهم دينار أردني واحد.

٤. رأس مال الشركة المدفوع:

إن رأس المال الشركة المدفوع حتى تاريخ نفاذ هذه النشرة يبلغ (٢٥،٠٠٠،٠٠٠) فقط خمسة وعشرون مليون دينار أردني .

٥. نوع الأسهم:

إن الأسهم المطلوب تسجيلها بموجب هذه النشرة هي أسهم عاديّة/إسمية متساوية في الحقوق والواجبات دون التمييز بينها.

٦. القيمة الإسمية للسهم الواحد:

القيمة الإسمية للسهم الواحد تبلغ دينار أردني واحد غير قابل للتجزئة.

٧. عدد الأسهم المعروضة و سعرها و القيمة الإجمالية لها:

(٢٥،٠٠٠،٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم بقيمة اجمالية (٢٥،٠٠٠،٠٠٠) خمسة وعشرون مليون دينار

٨. الأسهم العينية مقابل اصول:

لا يوجد.

٩. عدد الأسهم المطلوب تسجيلها :

إن عدد الأسهم المطلوب تسجيلها بموجب هذه النشرة هو (٢٥،٠٠٠،٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم.

١٠. الأسهم المطلوب تسجيلها:

إن تسجيل الأسهم المصدرة بموجب هذه النشرة سيتم بالقيمة الإسمية للأسهم ( دينار أردني واحد ) ، و تبلغ القيمة الإسمية الإجمالية (٢٥،٠٠٠،٠٠٠) خمسة وعشرون مليون دينار أردني.

١١. نوع وخصائص الأسهم المصدرة والمكتتب بها من قبل:

لا يوجد .

١٢. نوع و قيمة و خصائص أي أدوات مالية أخرى تم إصدارها والإكتتاب بها:

لا يوجد

١٤. عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية الأخرى التي ستتصدرها الشركة بوقت متزامن مع هذا الإصدار:

لن تصدر الشركة أية أوراق مالية أخرى في وقت متزامن مع هذا الإصدار.

#### ١٥. تاريخ مشاركة الأسهم بالأرباح:

ستشارك الأسهم المعرضة بالأرباح اعتباراً من ٢٠٠٦/١/١.

#### ١٦. تقدير موجودات و مطلوبات الشركة:-

لقد تم تشكيل لجنة من قبل وزارة الصناعة و التجارة لتقدير موجودات و مطلوبات الشركة و ذلك لغاية تحويل صفة الشركة من ذات مسؤولية محدودة الى شركة مساهمة عامة مكونة من قبل السادة :

- غسان ضمرة دائرة مراقبة الشركات
  - بلال التوابسة دائرة مراقبة الشركات
  - بسام العتمون دائرة مراقبة الشركات
  - مدقق حسابات الشركة / السادة الدار العربية لتدقيق الحسابات و الاستشارات المالية .
- و بناء على ما توصلت له اللجنة :

فقد قررت اللجنة الموافقة على تحويل الصفة القانونية لشركة الديرة للتطوير العقاري لتصبح شركة مساهمة عامة و بنفس الاسم و برأس المال مصري به و مدفوع مقداره ( ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار )

#### ١٧. قرارات تحويل الشركة:-

قررت الهيئة العامة للشركة بالاجماع في اجتماعها غير العادي بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٢ تحويل صفة الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة الى شركة مساهمة عامة طبقاً لإجراءات المقررة في قانون الشركات الأردني .

#### ١٨. موافقة الجهات الرسمية :

تأسست شركة المركز التكنولوجي للنسيج كشركة ذات مسؤولية محدودة، ومسجلة لدى دائرة مراقبة الشركات تحت رقم (٧٥١٥) في ٢٠٠٢/٩/٢٢ برأس المال مصري به (٣٠,٠٠٠) دينار و برأس المال مدفوع (١٥,٠٠٠) دينار و قد تم سداد راس المال بالكامل خلال عام ٢٠٠٤ ، وفي تاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ تم تعديل اسم الشركة ليصبح شركة الديرة للتطوير العقاري و تم تحويل غيابتها في ذلك التاريخ ومن ثم تم شراء الشركة في ٢٠٠٥/١١/١٩ من قبل بعض المستثمرين وبعد ذلك تم رفع رأس المال الشركة بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٨ من (٣٠,٠٠٠) دينار ليصبح (١٨,٠٠٠,٠٠٠) دينار ، في تاريخ ٢٠٠٦/٢/٢ قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة رأس المال الشركة من (١٨,٠٠٠,٠٠٠) دينار ليصبح (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) دينار وذلك بإدخال شركاء جدد في الشركة.

بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٢٩ صدرت موافقة معالي وزير الصناعة والتجارة على تحويل الصفة القانونية للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة الى مساهمة عامة ورأس المال مقداره ( ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ) خمسة وعشرون مليون دينار / سهم .

سجلت شركة الديرة للتطوير العقاري بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٨ لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة و التجارة تحت الرقم ( ٤١٠ ) برأس مال مصري به مقداره ( ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ) دينار أردني / سهم و مكتتب به و مدفوع قدره ( ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ) دينار / سهم .

وقد وافقت هيئة الأوراق المالية على تسجيل كامل اسهم رأس المال الشركة و البالغ ( ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ) خمسة وعشرون مليون دينار / سهم بموجب قرار مجلس المفوضين رقم ( ٢٠٠٦ / ) في جلسته المنعقدة بتاريخ ( ٢٠٠٦ / ).

### ثانياً: شروط وإجراءات الإكتتاب :

إن أسهم الشركة غير معروضة للإكتتاب العام كونها ناتجة عن تحويل صفة الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة وقد تم الإكتتاب بها فعلاً من قبل المؤسسين، وان هدف هذه النشرة هو فقط لغایات تسجيل رأس المال الشركة المصدرة لدى هيئة الأوراق المالية.

### ثالثاً: تسجيل الشركة وغاياتها:

#### ١-٣ تسجيل الشركة :

سجلت شركة الديرة للتطوير العقاري بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٨ لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم ( ٤١٠ ) برأس المال مصري به مقداره ( ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ) دينار أردني / سهم و مكتب به و مدفوع مقداره ( ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ) دينار/سهم . وتمثل غایات الشركة الرئيسية وفقاً لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي كما يلي :

#### ٢-٣ غایات الشركة وأهدافها :

١. أ- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ب- شراء وبيع الأرضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات الازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ج- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية التجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو استثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

د- صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك حسب القوانين والأنظمة المرعية.

هـ استيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخامات وكافة مواد البناء الازمة لتنفيذ غایات الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.

٢. إنشاء مركز حديث لصيانة و/أو تركيب الأبنية والمعدات والآلات داخل المجمعات السكنية ولتحقيق غایات الشركة وكذلك القيام بجميع الخدمات الأخرى الازمة لها وال المتعلقة بها والمتقرعة عنها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

٣. استثمار وتوظيف أموال الشركة الفائضة عن حاجاتها أو التصرف بها بالشكل التي تراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.

٤. إبرام كافة أنواع العقود والاتفاقيات مع أي شخص أو جهة حكومية أو خاصة محلية أو أجنبية وذلك على النحو الذي تراه مناسباً لعملها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

٥. أن تتبع وتشتري وتستأجر وتبادل وتؤجر مباشرة و/أو بطريق التأجير التمويلي وترهن وتفكر الرهن أو تقتني بأية صورة أخرى أية أموال منقوله أو غير منقوله أو أية حقوق أو امتيازات تراها لازمة لغايات الشركة بما ذلك أية أراض او ابنيه او الات او معامل او وسائل نقل او بضائع وان تتشى وتقيم وتنصرف

وتجري التغييرات في الأبنية أو الأشغال حيثما يكون ضرورياً أو ملائماً لغيات الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.

٦. أن تقبض ثمن أية أموال أو حقوق باعتها أو تصرفت بها بأي وجهة وبأي مقابل مهما كان نوعه نقداً أو اقساطاً أو بالعين في أية شركة أو هيئة مسجلة مدفوعة قيمتها كلياً أو جزئياً سواء بحقوق مسجلة أو ممتازة أو بدونها أو بآية سندات أو أسهم لأي شركة أو هيئة مسجلة أو أي مقابل آخر حسب الشروط التي تقررها الشركة أو أن تمتلك وتعامل على أي وجهة بذلك الأسهم أو السندات المالية أو المقابيل الذي حصلت عليه على الوجه المذكور حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٧. أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تشارك أو تدخل مع أي شركة أو شخص أو مشروع أو أعمال أخرى يكون لها مصلحة فيها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٨. أن تفترض الأموال اللازمة لأعمال الشركة لتحقيق برامجها ومشاريعها بالشكل الذي تراه مناسباً وذلك من آية جهة كانت داخل المملكة الأردنية الهاشمية وخارجها وأن تقوم برهن أموالها المنقوله وغير المنقوله ضماناً لديونها والتزاماتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٩. أن تعمل على إدارة كافة أنواع العقارات بما في ذلك تحسين وتطوير وإجراء عمليات البيع والمبادلة والتأجير والرهن العقاري وكذلك بيع ممتلكات وحقوق الشركة كلها أو بعضها لما فيه مصلحة الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.
١٠. أن تقوم بأي عمل أو أعمال من شأنها أن تساعد الشركة على تحقيق جميع غايياتها أو أي منها وبما يتفق مع القانون والأنظمة المرعية حسب القوانين والأنظمة المرعية، وأن تقوم بجميع الأمور المذكورة أعلاه أو بأي منها سواء بنفسها أو بواسطة وكلاء عنها سواء أكانت وحدها أو بالاشتراك مع غيرها.

#### رابعاً: حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الأسهم :

##### أولاً- حقوق ومسؤوليات المساهم:

###### - المشاركة 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 إدارة الشركة بالإعلان عن ذلك في صحيفتين يوميتين محليتين على الأقل وبوسائل الإعلام الأخرى وذلك خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ قرار الهيئة العامة. كما ستقوم الشركة بتبلیغ المراقب والسوق بهذا القرار.
- ج. تلتزم الشركة بدفع الأرباح المقررة توزيعها على المساهمين خلال خمسة وأربعين يوماً من تاريخ اجتماع الهيئة العامة. وفي حال الإخلال بذلك تلتزم الشركة بدفع فائدة للمساهم بمعدل سعر الفائدة السادس 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 إلا من أرباحها الصافية بعد إجراء 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 نصيبيه من حصيلة تصفية الشركة وبما يعادل عدد الأسهم المملوكة له على ان يخضع ذلك في كل الاحوال للقوانين والأنظمة السارية المفعول، مع ملاحظة ان للدائنين استيفاء حقوقهم من موجودات التصفية قبل توزيعها على المساهمين.

## حضور اجتماعات الهيئة العامة ومناقشة الامور المعروضة عليها والتصويت عليها قراراتها:

لكل مساهم في الشركة كان مسجلاً في سجلاتها قبل ثلاثة أيام من الموعد المحدد لأي اجتماع ستعقد الهيئة العامة العادية الحق في الاشتراك في مناقشة الأمور المعروضة على الهيئة العامة والتصويت على قراراتها بعدد من الأصوات يساوي عدد الأسهم التي يملكها أصلحة وكالة في الاجتماع. وستقوم الشركة بتزويد كل مساهم بجدول أعمال أي اجتماع للهيئة العامة العادية مع الدعوة للجتماع وفقاً لـأحكام قانون الشركات. وتختص الهيئة العامة 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 الخاتمية الأخرى وأحوالها وأوضاعها المالية.

د. الميزانية السنوية وحسابات الأرباح والخسائر وتحديد الأرباح التي يقترح مجلس الإدارة توزيعها بما في ذلك الاحتياطيات والمخصصات التي نص القانون ونظام الشركة على اقتطاعها.

هـ. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة.

وـ. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة.

زـ. أي موضوع آخر أدرج مجلس الإدارة في جدول أعمال الاجتماع العادي للهيئة العامة.  
حـ. أي أمور أخرى تقترح الهيئة إدراجها في جدول أعمال الاجتماع العادي للهيئة العامة شريطة أن يكون مما يمكن مناقشته وإقراره في الاجتماع العادي للهيئة العامة على ان يقتربون إدراج هذا الإقتراح 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:

أـ. تعديل عقد تأسيس الشركة وتنظيمها الأساسي.

بـ. إندماج الشركة في شركة أخرى أو دمجها أو تملكيها.

جـ. تصفية الشركة وفسخها.

دـ. إقالة رئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضائه.

هـ. بيع الشركة أو تملك شركة أخرى كلياً.

وـ. زيادة رأس المال المصرح به أو تخفيضه.

زـ. إصدار أسناد القرض القابلة للتحويل إلى أسهم.

حـ. ويجوز للهيئة العامة في اجتماعها غير العادي مناقشة واتخاذ القرار بشأن أي أمور يدخل ضمن صلاحيات الهيئة العامة في اجتماعها العادي.

## التوكيل في حضور اجتماعات الهيئة العامة والتصويت على قراراتها:

أـ. يحق للمساهم في الشركة أن يوكل عنه مساهماً آخر لحضور أي اجتماع تعقد الهيئة العامة للشركة بالنيابة عنه بموجب وكالة خطية على القسمة المعدة لهذا الغرض من قبل مجلس الإدارة وبموافقة مراقب عام الشركات على ان توعد القسمة في مركز الشركة قبل ثلاثة أيام (٣) على الأقل من التاريخ المحدد لاجتماع الهيئة العامة، ويتولى مراقب الشركات او من ينتدب عنه تدقيق هذه القسمة. كما يجوز للمساهم توكيل اي شخص بموجب وكالة عدلية لحضور أي اجتماع للهيئة العامة نيابة عنه. وتكون الوكالة صالحة لحضور الوكيل لاي اجتماع آخر يوجه اليه اجتماع الهيئة العامة. كما يكون حضورولي او وصي او وكيل

المساهم في الشركة أو ممثل الشخص الاعتباري بمثابة حضور قانوني للمساهم الأصلي لاجتماع الهيئة العامة ولو كان ذلك الوالي أو الوصي أو ممثل الشخص الاعتباري غير مساهم في الشركة.  
بـ يقتضي أن يذيل صك تعيين الوكيل أو وكيله القانوني المفوض بذلك كتابة حسب الأصول.

#### - الترشح لعضوية مجلس الإدارة:

حق للمساهم الذي يمتلك (٥٠,٠٠٠) سهم على الأقل من الأسهم المكونة لرأس المال الشركة وتنوافر فيه شروط العضوية التي فرضها قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة ان يرشح نفسه لعضوية مجلس الإدارة.

#### - الاستفادة من قرارات الهيئة العامة:

للمساهم حق الاستفادة من القرارات التي تتفق عليها الهيئة العامة وتحمّل المساهم أي افضليات خاصة.

#### مسؤولية المساهم:

إن مسؤولية المساهم عن ديون الشركة محدودة بمقدار قيمة الأسهم التي يمتلكها في رأس المال الشركة ولا يجوز مطالبتنه بما يزيد عن هذه القيمة.

#### ثانياً :التقارير المرسلة للمساهمين

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

١. الميزانية السنوية العامة للشركة وبيان الأرباح والخسائر وبيان التدفقات النقدية والإيضاحات حولها مقارنة مع السنة المالية السابقة مصنفة جميعها من مدققي حسابات الشركة .
٢. التقرير السنوي عن أعمال الشركة خلال السنة الماضية وتوقعاتها المستقبلية للسنة القادمة .

بـ. ترسل جميع البيانات الواردة أعلاه مع تقرير مدققي الحسابات إلى كل مساهم بالبريد العادي مع الدعوة لاجتماع الهيئة العامة العادية بالبريد العادي وذلك قبل أربعة عشر يوماً على الأقل من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع ويجوز تسليم الدعوة بيد للمساهم مقابل التوقيع بالإسلام .

جـ. يضع مجلس الإدارة قبل ثلاثة أيام على الأقل من الموعد المحدد لاجتماع الهيئة العامة للشركة في مركزها الرئيسي كشفاً لإطلاع المساهمين ويتم تزويد المراقب بنسخة منه ويتضمن هذا الكشف البيانات التالية :

١. جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة خلال السنة المالية من أجور وتعab ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها .
٢. المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة كالسكن المجاني والسيارات وغيرها ذلك .
٣. المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية كنفقات السفر والانتقال داخل المملكة وخارجها وبدل حضور الاجتماعات .
٤. التبرعات التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية مفصولة والجهات التي دفعت لها .
٥. بين بأسماء أعضاء مجلس الإدارة و عدد الاسهم التي يملكونها كل منهم و مدة عضويته.

دـ. بعد مجلس ادارة الشركة المساهمة العامة تقريرا 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 المراقب بنسخة من التقرير خلال ستين يوماً من إنتهاء المدة .

## ١-٥ نقل ملكية الأسهم

أ. تتم اجراءات نقل وتحويل ملكية الأسهم وفقاً لقانون الشركات وقانون الأوراق المالية حسب النظام الأساسي للشركة وأية أنظمة وتعليمات صادرة عن بورصة عمان ومركز إيداع الأوراق المالية .

مع مراعاة أحكام قانوني الشركات وهيئة الأوراق المالية :

أ. يكون السهم قابلاً للتداول في بورصة عمان وفقاً لأحكام قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه ومن ذلك تعليمات وأنظمة بورصة عمان .

ب. يتم بيع ونقل الأسهم وتحويلها بموجب العقود التي يتم إبرامها عن طريق السوق وتنشأ الحقوق والإلتزامات بين البائع والمشتري لأسهم الشركة من تاريخ إبرام العقد في السوق .

ج. تثبت الشركة نقل ملكية الأسهم المباعة في سجلاتها خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تاريخ استلام عقد البيع وتعتبر الأسهم مسجلة حكماً بمدورة ثلاثة أيام على استلامها .

د. لا يجوز قبول أو تحويل أو نقل أو تداول أسهم الشركة في بورصة عمان في أي من الحالات التالية :

١. إذا كان السهم مرهوناً أو محجوزاً أو مؤشراً عليه بأي قيد يمنع التصرف به .

٢. إذا كان من الأسهم التأسيسية ولم تمر سنتان على منح الشركة حق الشروع بالعمل .

٣. في أي حالة أخرى تحظر فيها القوانين والأنظمة المعمول بها تداول ذلك السهم في البورصة .

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

وـ. تنتقل الأسهم بالميراث وتسجل وفقاً لقواعد تسجيل بيع الأسهم وذلك بطلب يقدمه الورثة أو وكلاؤهم أو أوصياؤهم إلى مركز الإيداع وتقسم الأسهم بين الورثة وفقاً للاحكم الشرعية والنصوص القانونية المعمول بها في هذه الخصوص .

زـ. 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 فيشتغلون في ملكية السهم الواحد بحكم الخلفية فيه لمورثهم وينطبق هذا الحكم عليهم اذا اشترکوا في ملكية أكثر من سهم واحد من تركة مورثهم على ان يختاروا في الحالتين أحدهم ليمثلهم تجاه الشركة ولديها . وإذا تختلفوا عن ذلك خلال المدة التي يحددها لهم مجلس إدارة الشركة ، فيعين المجلس أحدهم ليمثلهم تجاه الشركة .

حـ. يجوز للمجلس أن يصدر لكل مساهم شهادات تثبت ما يملكه من الأسهم في الشركة حسب ما يراه مناسباً وتختتم بختم الشركة وتوقيع من قبل المفوضين بالتوقيع عنها على أن تتضمن الشهادات البيانات التالية :

١. إسم الشركة ومركزها الرئيسي .

٢. إسم المساهم وعدد الأسهم التي يملكها وأرقامها .

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

ي . إذا فقدت وثيقة المساهمة أو شهادات الأسهم أو تلفت فلملكها المسجل في سجل الشركة أن يطلب إعطاءه وثيقة أو شهادة بدلًا من الوثيقة المفقودة أو الثالثة ، على أن يقوم بالإجراءات التي نص عليها القانون وتقديم الضمانات والبيانات ودفع الرسوم التي يطلبها مجلس الإدارة .

ك. 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 و كيفية استغلال حصيلته :**

لا يوجد أي مبلغ متوقع من هذا الإصدار كون رأس المال الشركة قد تم الإكتتاب به فعلاً وأنه قد تم تحويل صفة الشركة القانونية من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة .

#### **سادساً: وصف الشركة المصدرة :**

##### **١-٦ لمحـة تاريخـية عن الشـرـكـة .**

١. تأسست شركة المركز التكنولوجي للنسيج كشركة ذات مسؤولية محدودة، ومسجلة لدى دائرة مراقبة الشركات تحت رقم (٧٥١٥) في ٢٠٠٢/٩/٢٣ برأس المال (٣٠,٠٠٠) ديناراً وبرأس المال مدفوع (١٥,٠٠٠) ديناراً وقد تم سداد رأس المال بالكامل خلال عام ٤,٢٠٠٤، وفي تاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ تم تعديل اسم الشركة ليصبح شركة الديرة للتطوير العقاري وتم تحويل غالياتها في ذلك التاريخ ومن ثم تم شراء الشركة في ٢٠٠٥/١١/١٩ من قبل بعض المستثمرين وبعد ذلك تم رفع رأس المال الشركة بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٨ من (٣٠,٠٠٠) دينار ليصبح (١٨,٠٠٠,٠٠٠) دينار، في تاريخ ٢٠٠٦/٢/٢ قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة رأس المال الشركة من (١٨,٠٠٠,٠٠٠) دينار ليصبح (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) دينار وذلك بإدخال شركاء جدد في الشركة.

باشرت الشركة منذ الحظة الأولى بشراء أراضي وعقارات بهدف تطويرها أو بيعها وتم شراء هذه الأراضي والعقارات بأسعار منافسة حيث تم إعادة تقييم هذه الأراضي عند طلب تحويل الشركة إلى مساهمة عامة من قبل لجنة التحويل.

بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٢٩ صدرت موافقة معالي وزير الصناعة والتجارة على تحويل الصفة القانونية لشركة الديرة للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة عامة برأس المال مقداره (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون دينار وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٤١٠).

بدأت الشركة باعداد المخططات الهندسية لمشروع اقامة مجمع سكني في منطقة راس الجندي وابو ركبه من اراضي عمان ويشمل بناء ٥٦ فيلاً سكنية بمعدل مساحة ٥٥٠ متر للفيلا الواحدة. كما بدأت الشركة باعداد مخططات لإقامة مجمع تجاري على شارع الجامعة الأردنية بمساحة اجمالية تبلغ (٢٠,٠٠٠) م٢ ومن المتوقع الانتهاء من اقامة المشاريع خلال فترة عاشرین. والشركة بصدد إنشاء مشاريع استثمارية عقارية داخل وخارج عمان خلال السنوات الخمس القادمة تبلغ أجمالي المبالغ المستثمرة فيها حوالي (٨٩,١٧٤,٦٤٠) دينار.

٢. تهدف الشركة إلى شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمتها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها ، والى اقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكلفة أنواعها وغيالياتها السكنية والتجارية والصناعية والإستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو استثمارها ، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتاسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك ، واستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخامات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غاليات الشركة ، حسب القوانين والأنظمة المرعية .

٣. كما أن نشاط الشركة التجاري يهدف إلى تشغيل الأيدي العاملة الأردنية وذلك من خلال تطبيق غابات الشركة من خلال الاستثمار في المجالات العقارية .

٤. كما أن نشاط الشركة التجاري هو نشاط مستمر وعلى مدار العام وذلك لتطبيق غابات الشركة في مجال الاستثمار العقاري من خلال لإقامة وإنشاء مشاريع بأنواعها إلا في أيام الشتاء التي بطبعتها تمنع مستخدمي الشركة من قيامهم بالأعمال الإنسانية .

٥. لا يوجد للشركة أية أنماط أخرى من المشاريع المستقبلية وذلك خلال السنوات الخمسة القادمة .

#### ٦-٢ بيان المنتجات و الخدمات الرئيسية و اسواقها المتوقعة:

تهدف الشركة الى شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية وشراء وبيع الأرضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها ، والى إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاباتها السكنية التجارية الصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو استثمارها ، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتاسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك ، واستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخامات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غابات الشركة ، حسب القوانين والأنظمة المرعية.

- ان السوق الرئيسي الذي سوف تعمل به الشركة هو السوق العقاري الأردني.

#### ٦-٣ وصف مصادر و توافد المواد الخام الرئيسية :

لا يوجد.

٥-١ وصف لأهمية و مدة و تأثير براءات الاختراع او العلامات التجارية و اي حقوق تجارية اخرى و بيان اي احداث متوقعة ذات علاقة لاماواضيع المذكورة:

لا يوجد .

٦-٤ درجة اعتماد الشركة المصدرة على مزودين / أو علماه رئيسين، محليا و خارجيا، في حالة كون ذلك يشكل (٢٠ %) فأكثر من إجمالي المشتريات و إجمالي المبيعات:-

لا يوجد.

٧-١ بيان الوضع التنافسي وتوضيح الحجم التقديرى لنشاط الشركة قياساً بمنافسيها وبيان مدى تمنع منتجات الشركة بالحماية وأسلوبها عند توفر ذلك:

أحد وأهم أهداف الشركة شراء الأرضي وتطويرها وتنظيمها وتحسينها وفرزها، وحيث أن الشركة بدأت عملها في هذا المجال منذ نشأتها وقامت بشراء عدة قطع أراضي في مناطق مختلفة في المملكة وذلك بأسعار منافسة بالنسبة للسوق المحلي وبموقع مميزه فان هذا منحها فرصة كبيرة بالمنافسة مع شركات أخرى لكي تحوز على حصة ممتازة من السوق في مجال التطوير العقاري وقد قامت الشركة بإعداد المخططات والحصول على موافقات مبدئية لمشاريع عقارية كبيرة وسيبدأ تنفيذها في الأشهر القادمة ومن ثم ستبدأ عملية بيع العقارات مع بدء عملية الإنشاء مما سيمكن الشركة فائض نقدي ومن ثم أرباح تترتب عن عملية البيع .

وسوف تقوم الشركة بعقد شراكات إستراتيجية مع شركاء من الأردن بالإضافة إلى مستثمرين عرب لتطوير وتنويع استثماراتها.

٨-٦ بيان مدى تمنع الشركة بقانون تشجيع الاستثمار:  
لا يوجد.

٩-٦ علاقة الشركة المصدرة بالشركات ( إلام او الحليفة او الشقيقة ) إن وجدت:  
لا يوجد أي شركات ام او شركات حلية او شقيقة للشركة المصدرة كما إنها ليست تابعة لأي شركة.

١٠-٦ بياناً موجزاً عن الاعتبارات البيئية الداخلة في مجال اعمال الشركة:  
كما أن الشركة تأخذ بالإعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في موقع المشاريع وحولها واستعمال كل ما هو رفيق للبيئة في مشاريعها الاستثمارية .

١١-٦ شرعاً وافياً للمخاطر التي قد تترجم عن الاستثمار في القطاع العقاري:  
تتمثل مخاطر الاستثمار في المشاريع العقارية في الأمور التالية :

الاعتبارات الاستثمارية والمخاطر المرتبطة بها :

- المخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة :

- ١) نقل صناعية العقارات .
- ٢) الإعتبارات السياسية والإقتصادية .
- ٣) القدرة على خدمة الدين طويلاً الأجل .
- ٤) قضايا البيئة والسلامة (المجاري والتلوث)
- ٥) التوقعات المالية .
- ٦) الأنظمة والتعليمات الحكومية .

- المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات :

ينثر قطاع العقارات بالظروف الإقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير ، ومنها معدلات الفوائد ، ومعدلات البناء ، تغير الأنظمة والتعليمات الخاصة المتعلقة بالبيئة وترقيم المناطق وتصنيفها ، معدل أسعار المباني . وإن أسعار استثمار في العقار قد مر في المملكة بمراحل من الكساد لفترات طويلة ثم يعود بشكل جيد لفترات أخرى ، مما يجعل من هذا السوق خاضع لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنا ما هو مرتبط بالظروف السياسية وأجتماعية في الشرق الأوسط .

- المخاطر الطبيعية :

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية ، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة ١٩٩٤ وبقوة (٥ درجات / رختر ) والذي أدى إلى تصدع في مبني فندق ، وهدم بعض المباني القديمة في المنطقة . وهذا الأمر هو خاضع للطبيعة والذي لا يمكننا وضع أي بنود له من الناحية العملية سوى الإعتماد على ما يصدر من دراسات حول هذا الأمر في المنطقة .

- مخاطر ارتفاع رأس المال

يشهد سوق العقار في الأردن نمواً متزايداً وبحيث أنه في ضوء دراسة الوضع الحالي للسوق وجدت الشركة أن هناك نقص في الاستثمار في مجال المباني المخصصة للمكاتب التجارية ، وبالتالي فإن الشركة سوف تحتاج إلى زيادة رأس المال بالإضافة إلى مصادر تمويلها الأخرى للاستثمار في هذا المجال ، وإن زيادة رأس المال الشركة سيؤدي إلى زيادة عدد المساهمين وتوزيع الحقوق المترتبة للشركة عليهم .

**٦-٢-١ بيان موجز عن طبيعة نشاط الشركة السابقة لآخر ثلاث سنوات مع بيان أي اعترافات على التحول:**  
تأسست شركة المركز التكنولوجي للنسيج كشركة ذات مسؤولية محدودة، ومسجلة لدى دائرة مراقبة الشركات تحت رقم (٧٥١٥) في ٢٣/٩/٢٠٠٢ برأس مال مصري بـ (٣٠,٠٠٠) دينارو برأس مال مدفوع (١٥,٠٠٠) دينار وقد تم سداد رأس المال بالكامل خلال عام ٢٠٠٤، وفي تاريخ ١٥/١/٢٠٠٥ تم تعديل اسم الشركة ليصبح شركة الديرة للتطوير العقاري وتم تحويل غاياتها في ذلك التاريخ ومن ثم تم شراء الشركة في ١٩/١/٢٠٠٥ من قبل بعض المستثمرين وبعد ذلك تم رفع رأس مال الشركة بتاريخ ١٨/١٢/٢٠٠٥ من (٣٠,٠٠٠) دينار ليصبح (١٨,٠٠٠,٠٠٠) دينار، في تاريخ ٢/٢/٢٠٠٦ قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة رأس مال الشركة من (١٨,٠٠٠,٠٠٠) دينار ليصبح (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) دينار وذلك بإدخال شركاء جدد في الشركة.

باشرت الشركة منذ اللحظة الأولى بشراء أراضي وعقارات بهدف تطويرها أو بيعها وتم شراء هذه الأراضي والعقارات بأسعار مناسبة حيث تم إعادة تقييم هذه الأرضي عند طلب تحويل الشركة إلى مساهمه عامة من قبل لجنة التحويل.

بتاريخ ٢٩/٥/٢٠٠٦ صدرت موافقة معايير الصناعة والتجارة على تحويل الصفة القانونية لشركة الديرة للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمه عامة برأس مال مصري به و مدفوع مقداره (٢٥٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون دينار و سجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم ٤١٠ بتاريخ ٨/٦/٢٠٠٦.

### **بيان موجز عن طبيعة نشاط شركة المركز التكنولوجي للنسيج (قطاع النسيج والملابس):**

يقوم المركز التكنولوجي للنسيج بسداد خدماته وفق ميثاق يبني على احترام مبادئ الجودة الشاملة.  
هدفنا: المساهمة في النهوض بقطاع النسيج والملابس بالاعتماد على فريق من الخبراء ذوى كفاءة عالية وبالتالي  
نقوم بما يلى:-

- ١- تدريب
- ٢- مساعدة فنية
- ٣- دراسات تشخيصية
- ٤- دراسات جدوى
- ٥- اخرى

#### **التدريب:-**

وتتضمن من تدريب العمال على الات الخياطة لغاية تدريب الادارة الوسطى والعليا وتشمل :

- تدريب على استعمال الات الخياطة بجميع انواعها.
- تدريب المدربين على الخياطة الصناعية.
- تدريب المشرفين على خطوط الانتاج.
- التدريب على القص (التصميم والابتكار).
- التدريب على احتساب الوقت.
- التدريب على تنظيم الانتاج في مصانع الالبسة.
- مراقبة جودة المنتج.
- تنظيم المناهج واعداد جداول الاوقات.

#### **المساعدة الفنية:-**

##### **أ- تركيز نظام ضبط الجودة:-**

بعد تقييم أولى لمستوى الجودة داخل المؤسسة وانجاز وحدات المساعدة التي يتم ضبطها استناداً إلى قدرات المؤسسة وكيفية تنظيمها (المناهج والتخطيط والانتاج والموارد البشرية) يقع الانطلاق في العمليات التالية:-

- اطلاع العمال على مفاهيم الجودة.
- اعداد دليل الاجراءات ودليل الجودة.
- تحضير المؤسسة للحصول على شهادة مطابقة.

#### **بـ المساعدة الفنية الخاصة:-**

ويتمثل الهدف في مساعدة المؤسسة على بلوغ اهدافها في المجالات الفنية وفي ميدان التحكم في جودة الانتاج ويكون عن طريق دراسة اهداف المؤسسة وتحديد الوسائل الناجحة لتحقيقها.  
تجسيم العمليات التي يتم اختيارها (بالاتفاق مع المؤسسة) وانجاز خطة العمل الخاصة بـ:

- تنظيم ورشات الانتاج.
- ترکیز وظيفة المناهج
- لوحات التحكم ومعايير التصرف.
- احتساب كلفة الوصول الى الجودة.
- ترکیز خلية تعنى بمراقبة الجودة.
- مصاحبة المؤسسة في تمشيها نحو ارساء نظام للجودة.
- التدريب.
- تطوير استعمالات الاعلامية.

#### **دراسات تشخيصية:-**

##### **أـ التشخيص الاستراتيجي:-**

يكون الهدف اعداد جداول بكل وظائف المؤسسات وتحليلها تحليلها "كاملا" اعتماداً على مقارنة استراتيجية بهدف ضبط خطة عمل استراتيجية. ضمن البرنامج التالي:-

- دراسة السوق والموقع الاستراتيجي للمؤسسة.
- التنظيم العام للموارد البشرية.
- التشخيص الفني.
- التشخيص التجاري.
- التشخيص المالي.
- دراسة المظاهر البيئية والاطلاع على انواع الطاقة المستعملة.

##### **بـ تشخيص الجودة:-**

يكون الهدف تحليل وتقييم نظام الجودة داخل المؤسسة قصد اقتراح خطة عمل لتحسينه وتقليل تكلفة الاجودة ضمن البرنامج التالي:-

- جمع المعلومات اللازمة واجراء بعض الاحاديث مع المسؤولين في المؤسسة.
- تحديد مواطن الضعف في تسيير المؤسسة وضبط مقاييس للمتابعة.
- تقييم التباين بين نظام الجودة الموجود والمعايير المعترف بها ضمن المواصفات.

## **دراسات الجدوى:-**

تتمثل في دراسة جدوى الاستثمارات المزمع انجازها ضمن البرامج التالية:

دراسة السوق.

الدراسة الفنية.

دراسة الموارد البشرية.

دراسة مردودية المشروع.

## **و التالي يوضح بيان موجز عن طبيعة نشاط شركة الديرة للتطوير العقاري**

باشرت الشركة منذ اللحظة الأولى التي تحولت بها إلى شركة الديرة للتطوير العقاري بشراء أراضي وعقارات بهدف تطويرها و/أو بيعها وتم شراء هذه الأراضي والعقارات بأسعار منافسة حيث تم إعادة تقييم هذه الأرضي عند طلب تحويل الشركة إلى مساهمه عامه من قبل لجنة التحويل.

- لا يوجد اي اعتراضات على عملية التحويل.

## ١٣-٦ الجدوى الاقتصادية وخطة العمل المستقبلية :

### **خطة العمل المستقبلية لخمس سنوات قادمة**

لقد تم إعداد خطة العمل المستقبلية المبينة أدناه من قبل شركة ماتركس الدولية للاستشارات من قبل السيد رائد الراميتي.

ويجدر بالذكر بأن خطة العمل المستقبلية للشركة والتي تتضمنها دراسة الجدوى الاقتصادية المبينة أدناه، يمكن أن تتأثر بعده عوامل أو ظروف يصعب التنبؤ باتجاهاتها، بما في ذلك عوامل أو ظروف تقع خارج نطاق سيطرة إدارة الشركة المصدرة. وفي حين أن معدى هذه الدراسة يعتقدون أن الفرضيات التي بنيت عليها خطة العمل واقعية، فإن هذه الخطة قد تتأثر بالتغييرات التي قد تطرأ على الأوضاع السياسية والإقتصادية، والعوامل الأخرى ذات العلاقة بالأسواق المالية والعقارات والإنشائية المحلية والإقليمية والعالمية.

على الرغم من أن هذه الدراسة تحتوي على معلومات وبيانات مالية عن السنوات القادمة، يعتبرها معدها، وفقاً لتقديراتهم وما توافر لديهم من معلومات، كافية لإجراء تقييم علمي ومدروس، إلا أنها قد لا تغطي بالضرورة كافة المخاطر التي قد يتعرض لها المستثمرون في هذه الأسهم.

وتشمل الجدوى الاقتصادية لخمس سنوات القادمة، والمدرجة في هذه النشرة، كافة المعلومات وبرامج العمل لدى الشركة، بالإضافة إلى الفرضيات التي بنيت عليها هذه الدراسة، بشكل يمكن المستثمر من إتخاذ قرار مدروس حول مستقبل الشركة. هذا وقد تم إعداد البيانات المالية المتوقعة لخمس سنوات القادمة، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والقانون الأردني. وقد تم إعدادها من قبل شركة ماتركس الدولية للاستشارات.

وتشمل هذه الجدوى الاقتصادية بيانات مالية تقديرية كبيان الدخل و الميزانية العمومية وبيان التدفقات النقدية لخمس سنوات القادمة، بالإضافة إلى إحتساب فترة إسترداد رأس المال ومعدل العائد الداخلي المتوقع للمستثمرين في الشركة.

### **خطط الشركة المستقبلية وإفتراضاتها الأساسية للتشغيل :**

تنوي الشركة توظيف أموالها بشكل متوازن يحافظ على نسبة سيولة كافية لمقابلة نفقات التشغيل والتوزيعات النقدية على المساهمين، وقد جاءت غایات الشركة لتماشي مع الواقع نظور القطاع العقاري في الأردن حيث أن

دراسة السوق أظهرت نمو الطلب على الاستثمارات في قطاعات العقار بمختلف مجالاتها وأشكالها وإستعمالاتها وخاصة بعد التطور والزحف العمراني الذي يشهده الأردن حاليا.

ومن هنا يأتي دور الشركة في اقامة و انشاء مشاريع الاسكان و الاعمال بكافة انواعها و غایاتها السكنية و التجارية و الصناعية و الاستثمارية وغيرهاو بيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/استثمارها حسب القوانين و الأنظمة المعمول بها ذلك لمواكبة هذا التطور وبناء على ذلك قامت الشركة بزيادة راس المال و البالغ ٣٠٠٠٠ دينار إلى ٢٠ مليون دينار من خلال دخول شركاء جدد. وقد قامت الشركة بشراء قطع اراضي في مناطق مختلفة من المملكة بهدف انشاء هذه المشاريع (السكنية والتجارية) بالإضافة الى ممارسة النشاطات الاستثمارية العقارية المتعلقة بالاراضي والقيام باعمال تطويرها.

ونتيجة للتغيرات الجوهرية التي طرأت على طبيعة نشاطات الشركة و الزيادة الكبيرة في رأس المال و في عدد المساهمين فيها، قررت الهيئة العامة للشركة تحويل صفتها القانونية الى شركة مساهمة عامة مما سيساعد الشركة على استغلال النمو المتزايد في القطاع العقاري و توسيع أعمال الشركة خلال السنوات القادمة و ذلك من خلال استغلال الادوات التمويلية المتاحة حسرا للشركات المساهمة العامة وأهمها طرح الأسهم للاكتتاب العام و كذلك اسناد القرض. وبهدف تحويل الصفة القانونية للشركة؛ قامت الشركة باعادة تقييم موجوداتها مما نتج عنه فائض اعادة تقييم بمبلغ ٥٦٥٥٥ دينار ، تم توزيعه على النحو التالي:

- زيادة راس المال بمبلغ ٥٠٠٠٠٠ دينار (٢٥%)
- تحويل المبلغ المتبقى الى الاحتياطي الاحتياطي بقيمة ٥٦٥٥ دينار.

وقد اعتمدت شركة ماتركس الدولية للإستشارات في تقريرها على دراسة التوقعات المستقبلية المعدة من قبل الادارة لصافي التدفقات النقدية المتوقعة من التشغيل خلال السنوات ٢٠١١-٢٠٠٦ القادمة. ويتطلب هذا المنهج اجراء تحليل لبيان الامدادات و المصارييف و الاستثمار وذلك بهدف احتساب اهم المؤشرات و المعايير التي تعكس الجدوى المالية للمساهمين.

وبناء على ما سبق فقد تم اعداد التنبؤات المالية للسنوات من عام (٢٠١١-٢٠٠٦) بموجب الافتراضات التالية:

## أولاً: إيرادات وتكاليف المشاريع

تنوي الشركة التركيز على إنشاء مجمعات سكنية وتجارية وشقق سكنية بالإضافة إلى ممارسة نشاطات الإستثمارات العقارية المتعلقة بالأراضي، وفيما يلي ملخص بأهم المشاريع المزمع إقامتها خلال فترة التوقع:

### ١. المجمعات السكنية:

تنوي الشركة إقامة عدة مشاريع لمجمعات سكنية / فلل بغرض البيع وذلك على النحو التالي:

أ- مشروع مجمع سكني في منطقة أبو ركبة وراس الجندي:

تم إجراء دراسة هندسية وإعداد تصمود أولي لإنشاء مجمع يحوي ٥٦ فيلاً على قطعتي أرض مملوكتين للشركة بمساحة إجمالية ٣٩٩٩١ و ١٦٠٨١ متر مربع في منطقة دابوق (أبو ركبة وراس الجندي). هذا ومن المتوقع إنجاز المخططات الهندسية والحصول على الموافقات اللازمية وال المباشرة في المشروع في نهاية العام الحالي.

ب- تنوي الشركة إقامة مشروع فلل سكنية (١٥ فيلاً) على مساحة ١٥ دونم من قطعة أرض مميزة جداً تم شراؤها خلال العام الحالي على شارع الملك عبد الله (حوض المنش). حيث من المتوقع أن تباشر الشركة في المشروع في بداية عام ٢٠٠٧.

ج- بالإضافة إلى المشاريع أعلاه، من المتوقع أن تقوم الشركة كل سنتين بإنشاء وبيع مشروع متكملاً للمجمعات السكنية.

وفيما يلي ملخص بأهم الفرضيات والأسس التشغيلية المتتبعة في بناء التوقعات المستقبلية للمجمعات السكنية الواردة أعلاه خلال فترة التوقع (٢٠٠٦-٢٠١١):

المشروع الرابع	المشروع الثالث	المشروع الثاني (المنش)	المشروع الأول (أبو ركبة وراس الجندي)	الوحدة	بيان
٢٠١١	٢٠٠٩	٢٠٠٧	٢٠٠٦	عام	تاريخ البدء في الإنشاء
١	٢	١,٥	١,٥	سنة	فترة الإنشاء المتوقعة
20,000	50,000	15,000	56,009	٢م	مساحة أرض المشروع
٢٠	٥٠	١٥	٥٦	فيلا	عدد الفلل المنوي إنشاؤها
٥٠٠	٥٠٠	٥٥٠	٥٠٠	٢م	متوسط مساحة الفيلا
10,000	25,000	8,250	28,000	٢م	المساحة المتاحة للبيع

كما يبين الجدول التالي أهم الفرضيات والأسس المالية المتتبعة في بناء التوقعات المستقبلية للمجمعات السكنية الواردة أعلاه خلال فترة التوقع (٢٠١١-٢٠٠٦) :

المشروع الرابع	المشروع الثالث	المشروع الثاني (المنش)	المشروع الأول (أبو ركبة وراس الجندي)	بيان
363	363	350	330	تكلفة إنشاء المتر المربع الواحد
39	39	25	٣٥	تكلفة المرافق والخدمات والموافق
103	103	٢٥٦	٩٤	تكلفة المتر المربع الواحد من الأرض
780	780	980	750	سعر بيع المتر المربع الواحد
7,800,000	19,500,000	8,085,000	21,000,000	إجمالي الإيرادات المتوقعة من المشروع
6,072,000	15,180,000	6,926,442	15,457,086	إجمالي التكاليف المتوقعة للمشروع

## ٢. المجمعات التجارية:

تتوى الشركة إقامة عدة مشاريع لمجمعات تجارية (مكاتب ومعارض) بغرص البيع وذلك على النحو التالي:

أ- تتوى الشركة إقامة مشروع تجاري يحتوي على مكاتب ومعارض على مساحة 7.5 دونم من الأرض المملوكة للشركة وواقعة على شارع الملك عبد الله (حوض المنش). حيث من المتوقع أن تباشر الشركة في هذا المشروع مع بداية عام ٢٠٠٨.

ب- تتوى الشركة إقامة مشروع تجاري يحتوي على مكاتب ومعارض على قطعة الأرض المملوكة للشركة والولقة على شارع الملكة رانيا العبدالله (الجامعة) وباللغة مساحتها 3,250 متر مربع. هذا ومن المتوقع أن تباشر الشركة في هذا المشروع في بداية عام ٢٠٠٨.

وفيما يلي ملخص بأهم الفرضيات والأسس التشغيلية المتتبعة في بناء التوقعات المستقبلية للمجمعات التجارية الواردة أعلاه خلال فترة التوقع (٢٠١١-٢٠٠٦):

البيان	الوحدة	المشروع الأول (المنش)	المشروع الثاني (شارع الجامعة)	المشروع الثالث
تاريخ البدء في الإنشاء	عام	٢٠٠٨	٢٠٠٨	٢٠١٠
فترة الإنشاء المتوقعة	سنة	٢	٢	٢
مساحة أرض المشروع	م٢	7,500	3,250	3,000
مساحة المكاتب والمعارض المتاحة للبيع	م٢	13,500	14,625	13,000
عدد الطوابق - مكاتب ومعارض	طابق	٤	٩	٨
عدد الطوابق - مواقف سيارات وخدمات	طابق	١	٢	٢
مساحة مسطح البناء	م٢	3,375	1,626	1,500

كما يبين الجدول التالي أهم الفرضيات والأسس المالية المتتبعة في بناء التوقعات المستقبلية للمجمعات التجارية الواردة أعلاه خلال فترة التوقع (٢٠١١-٢٠٠٦):

المشروع الثالث	المشروع الثاني (شارع الجامعة)	المشروع الأول (حوض المنش)	البيان
495	450	450	تكلفة إنشاء المتر المربع الواحد - مكاتب وعارض
165	150	150	تكلفة بناء المتر المربع الواحد من طابق الخدمات والمواقد
626	569	256	تكلفة المتر المربع الواحد من الأرض
990	900	900	سعر بيع المتر المربع الواحد
12,870,000	13,162,500	12,150,000	إجمالي الإيرادات المتوقعة من المشروع
8,808,445	8,918,734	8,497,596	إجمالي التكاليف المتوقعة للمشروع

### ٣. الشقق السكنية:

تتوى الشركة خلال عام ٢٠٠٧ إنشاء وبيع ٦٠ شقة سكنية وذلك من خلال التوزيع في الشرائح المستهدفة. حيث سيتم التركيز على ثلاثة شرائح رئيسية من الزبائن والتي تم تقسيمها وفقاً للمناطق والدخل على النحو التالي:

رمز الشريحة	الشريحة
A	ذوي الدخل المرتفع
B	ذوي الدخل المتوسط
C	ذوي الدخل المحدود

كما تتوى الشركة الاستمرار في مزاولة هذا النشاط في المستقبل والتطلع في عدد الشقق السكنية المتوقع إنشاؤها. يبين الجدول التالي أهم الأساس والفرضيات المالية المستخدمة في تحديد كلفة الأرض والإنشاء وسعر البيع وفقاً للشريحة المستهدفة:

نسبة الربح الإجمالي	الربح الإجمالي	سعر البيع	إجمالي الكلفة	تكلفة الإنشاء	تكلفة الأرض	تصنيف الشقق السكنية
	دينار / متر	دينار / متر	دينار / متر	دينار / متر	دينار / متر	
%31	90	380	290	180	110	A
%33	80	320	240	160	80	B
%33	70	280	210	150	60	C

كما يبين الجدول التالي أهم الأسس والفرضيات التشغيلية المستخدمة في تحديد عدد البناءات والشقق والمساحات وفترة الإنشاء:

البيان	السنة	2011	2010	2009	2008	2007	
فترة إنشاء المشروع / سنة		1	1	1	1	1	
عدد البناءات المنوي إنشاؤها سنوياً / مبني		10	9	8	7	6	
متوسط عدد الشقق في كل بناية سنوياً / شقة		10	10	10	10	10	
عدد الشقق المنوي إنشاؤها حسب التصنيف المقترن:							
		50	50	50	50	50	A
		30	30	20	20	10	B
		20	10	10	-	-	C
المجموع		100	90	80	70	60	
متوسط مساحة الشقة الواحدة / متر		180	180	180	180	180	

### ثانياً: نشاط الأراضي

بالإضافة إلى نشاطات الشركة المتعلقة بإقامة مشاريع المجمعات والشقق السكنية، تتوى إدارة الشركة الاستثمار في الأراضي بغرض التطوير، حيث تتجه نية الشركة إلى شراء أراضي والإحتفاظ بها لفترات مختلفة بهدف زيادة قيمتها السوقية وبالتالي بيعها محققة في ذلك أرباح مجزية. هذا وتمتلك الشركة حالياً العديد من قطع الأرضي تبلغ قيمتها 19,178,360 دينار وهي معدة للإيجار.

رغم الارتفاع السائد في نسب العائد التي يحققها قطاع الاستثمار في الأرضي، إلا أنه تم افتراض تحقيق نسبة ربح ١٨% فقط على استثمارات الأرضي و ذلك رغبة من الإدارة في بناء توقعات متحفظة وكذلك الأخذ بعين الاعتبار المنافسة المرتقبة في هذا القطاع بسبب دخول شركات عديدة في هذا المجال.

### ثالثاً: مصاريف الرواتب والأجور

تم تقدير مصاريف الرواتب والأجور وفقاً لهيكل التنظيمي المقترن للشركة وذلك على النحو التالي:

السمى الوظيفي	العدد	موظف / عامل	الراتب الأساسي دينار	إضافية (%) دينار	الإجمالي الشهري دينار	الإجمالي السنوي دينار	تكليف موظفين
مدير عام	1		3,000	450	3,450	41,400	
مدير مالي	1		1,500	225	1,725	20,700	
مدير فني	1		1,500	225	1,725	20,700	
مدير التسويق والمبيعات	1		1,500	225	1,725	20,700	
محاسب رئيسي	2		300	45	690	8,280	
محصل	1		200	30	230	2,760	
سكرتيرة	1		180	27	207	2,484	
مراسل	1		150	23	173	2,070	
	9		8,330	1,250	9,925	119,094	

هذا وقد تم افتراض معدل تضخم في رواتب وأجور الموظفين بنسبة ٧% سنوياً ابتداءً من عام ٢٠٠٧ وحتى نهاية فترة التوقع.

#### رابعاً: المصاريف الإدارية والعمومية ومصاريف التحويل وما قبل التشغيل

قدر المصاريف الإدارية والعمومية للعام ٢٠٠٦ بمبلغ ٥٠,٠٠٠ دينار وذلك وفقاً لتوقعات الإدارة، إن السبب في انخفاض قيمة هذه المصاريف في عام ٢٠٠٦ كان نتيجة لحدثة مزاولة الشركة لنشاطاتها. أما في عام ٢٠٠٧ فقد قدرت المصاريف الإدارية والعمومية بمبلغ ١٠٥,٠٠٠ دينار وتم افتراض معدل تضخم بنسبة ٥% سنوياً على هذه المصاريف خلال الأعوام اللاحقة.

تشمل مصاريف التحويل وما قبل التشغيل النفقات التي تكبدتها الشركة بسبب تحويل صفتها القانونية إلى شركة مساهمة عامة. وقد تم تقدير قيمة هذا البند بالاعتماد على البيانات الفعلية لعام ٢٠٠٦ وذلك المتوقعة حتى نهاية العام.

#### خامساً: المصاريف التسويقية والبيعية

قدر إدارة الشركة المصاريف التسويقية والبيعية للعامين ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ بمبلغ ٦٠,٠٠٠ دينار و ١٢٠,٠٠٠ دينار على التوالي. أما خلال الأعوام اللاحقة فقد تم افتراض معدل تضخم بنسبة ٥% سنوياً في هذا المصرف بالمقارنة مع عام ٢٠٠٦.

#### سادساً: النفقات الرأسمالية والاستهلاكات:

تمثل كلفة مبني الشركة والتي تقارب ٤٧٠,٠٠٠ دينار البند الأكبر من النفقات الرأسمالية. وقد تم افتراض تكبد الشركة لنفقات رأسمالية بمعدل ٢٠,٠٠٠ دينار سنوياً مع زيادة سنوية بمعدل ٥%. هذا وقد تم افتراض تساوي الإستهلاكات مع النفقات الرأسمالية من عام ٢٠٠٧ وما بعد ذلك.

#### سابعاً: ضريبة الدخل

قدر مصاريف ضريبة الدخل على أساس قطعي وبقيمة ٥ دنانير لكل متر مربع مباع وذلك وفقاً لقانون ضريبة الدخل الأردني والتعليمات الصادرة عنه.

#### ثامناً: التحصيلات النقدية المتوقعة من المشاريع

تم افتراض النسب التالية لتحصيل الإيرادات المتعلقة بالمشاريع:

##### **١. المجمعات السكنية:**

► دفعة مقدمة من العملاء عند بداية المشروع بنسبة ٢٠%

► دفعة ثانية بنسبة ٣٠% بعد مرور ٦ أشهر

► دفعة أخيرة بنسبة ٥٥% عند تسليم العقار للمشتري

##### **٢. المجمعات التجارية:**

► دفعة مقدمة من العملاء عند بداية المشروع بنسبة ٢٠%

▷ دفعه ثانية بنسبة ٣٠% بعد مرور ٦ أشهر

▷ دفعه اخيرة بنسبة ٥٥% عند تسليم العقار للمشتري

### ٣. الشقق السكنية:

السنة الأولى ١٠٠%

السنة الثانية -

### تسعاً: القروض

قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٦ بالحصول على قرضين من البنك الكويتي وبنك الاسكان بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ و ٢,٠٠٠,٠٠٠ وبنسبة فائدة ٥.٥% و ٨.٥% سنوياً على التوالي. هذا وقد تم تقدير قيمة وتواريخ سداد هذه القروض وكذلك الفوائد السنوية المترتبة عليها بالاعتماد على الاتفاقيات الموقعة مع البنوك المانحة لهذه القروض.

### عاشر: القيمة المتبقية

تم احتساب القيمة المتبقية للشركة باستخدام معدل خصم ٦% دون افتراض نمو بعد فترة التوقع.

### حادي عشر: رأس المال

قامت الشركة بزيادة رأسملها من ٣٠,٠٠٠ دينار إلى ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار من خلال إدخال شركاء جدد (نقداً). كما قامت بزيادة رأسملها إلى ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار من خلال رسملة فائض إعادة تقييم الموجودات.

### الثاني عشر: معدل الخصم

تم تقدير معدل الخصم بنسبة ٦% وذلك باستخدام طريقة نموذج تسعير الأصول الرأسمالية والتي تتلائم مع طبيعة التدفقات النقدية المستخدمة في هذا التقرير.

### ملخص بادرات و تكاليف مشاريع التجمعات السكانية :

البيان	المشروع الأول	المشروع الثاني	المشروع الثالث	المشروع الرابع
الإيراد المبدئي المتوقع	21,000,000	8,085,000	19,500,000	7,800,000
التكلفة الكلية المتوقعة:				
التكلفة المتوقعة للأرض	5,237,086	3,832,692	5,142,740	2,057,096
تكلفة البناء المتوقعة	10,220,000	3,093,750	10,037,500	4,015,000
التكلفة الكلية المتوقعة	15,457,086	6,926,442	15,180,240	6,072,096
الربح الكلي للمشروع	5,542,914	1,158,558	4,319,760	1,727,904

نسب الاتجار و ربحية مشاريع الفلل و المجمعات السكنية :

البيان	2006	2007	2008	2009	2010	2011
دinar	دinar	دinar	دinar	دinar	دinar	دinar
<u>نسبة الاتجار</u>						
المشروع الأول						-
المشروع الثاني						-
المشروع الثالث						-
المشروع الرابع						-
100%						-
<u>الربح المعرف به</u>						
المشروع الأول						-
المشروع الثاني						-
المشروع الثالث						-
المشروع الرابع						-
<u>المجموع</u>						
	615,879	3,695,276	1,231,759	-	-	-
	-	772,372	386,186	-	-	-
	-	-	2,159,880	2,159,880	-	-
	1,727,904	-	-	-	-	-
1,727,904	2,159,880	2,159,880	1,617,945	4,467,648	615,879	

ملخص بآيرادات و تكاليف مشاريع المجمعات التجارية :

البيان	المشروع الأول	المشروع الثاني	المشروع الثالث
الإيراد العيني المتوقع	12,150,000	13,162,500	11,880,000
التكلفة الكلية المتوقعة:			
التكلفة المتوقعة للأرض	1,916,346	1,849,984	1,878,445
تكلفة البناء المتوقعة	6,581,250	7,068,750	6,435,000
التكلفة الكلية المتوقعة	8,497,596	8,918,734	8,313,445
الربح الكلي للمشروع	3,652,404	4,243,766	3,566,555

نسب الانجاز و ربحية مشاريع المجمعات التجارية :

البيان	2011	2010	2009	2008	2007	2006
دinar	دinar	دinar	دinar	دinar	دinar	دinar
<u>نسب الانجاز</u>						
مشروع معارض ومكاتب في منطقة المدينة الطيبة	-	-	50%	50%	-	-
مشروع معارض ومكاتب في منطقة شارع الجامعة	-	-	50%	50%	-	-
المشروع الثالث - معارض ومكاتب <u>الربح المعترف به</u>	50%	50%	-	-	-	-
مشروع معارض ومكاتب في منطقة المدينة الطيبة	-	1,826,202	1,826,202	-	-	-
مشروع معارض ومكاتب في منطقة شارع الجامعة	-	2,121,883	2,121,883	-	-	-
المشروع الثالث - معارض ومكاتب	1,783,277	1,783,277	-	-	-	-
<u>المجموع</u>	<u>1,783,277</u>	<u>1,783,277</u>	<u>3,948,085</u>	<u>3,948,085</u>	-	-

ملخص بادرات و تكاليف مشاريع الشقق السكنية:

البيان	2006	2007	2008	2009	2010	2011
الإيرادات	-	-	-	-	دinar	دinar
تكلفة الإنشاء	-	-	-	-	دinar	دinar
تكلفة الأرض	-	-	-	-	دinar	دinar
مجموع التكاليف	-	-	-	-	دinar	دinar
الربح الإجمالي	-	-	-	-	دinar	دinar
<b>تصنيف A</b>						
الإيرادات	-	-	-	-	3,420,000	3,420,000
تكلفة الإنشاء	-	-	-	-	1,620,000	1,620,000
تكلفة الأرض	-	-	-	-	990,000	990,000
مجموع التكاليف	-	-	-	-	2,610,000	2,610,000
الربح الإجمالي	-	-	-	-	810,000	810,000
<b>تصنيف B</b>						
الإيرادات	-	-	-	-	1,728,000	1,728,000
تكلفة الإنشاء	-	-	-	-	864,000	864,000
تكلفة الأرض	-	-	-	-	432,000	432,000
مجموع التكاليف	-	-	-	-	1,296,000	1,296,000
الربح الإجمالي	-	-	-	-	432,000	432,000
<b>تصنيف C</b>						
الإيرادات	-	-	-	-	1,008,000	504,000
تكلفة الإنشاء	-	-	-	-	540,000	270,000
تكلفة الأرض	-	-	-	-	216,000	108,000
مجموع التكاليف	-	-	-	-	756,000	378,000
الربح الإجمالي	-	-	-	-	252,000	126,000
<b>جميع التصنيفات</b>						
الإيرادات	-	-	-	-	6,156,000	5,652,000
تكلفة الإنشاء	-	-	-	-	3,024,000	2,754,000
تكلفة الأرض	-	-	-	-	1,638,000	1,530,000
مجموع التكاليف	-	-	-	-	4,662,000	4,284,000
الربح الإجمالي	-	-	-	-	1,494,000	1,368,000

ملخص بآيرادات و تكاليف الأراضي لغایات الاستثمار :

2011	2010	2009	2008	2007	2006	البيان
17,827,742	18,864,327	20,388,716	22,630,465	19,178,360	13,176,185	الاستثمار في أراضي بغيره من الاستثمارات - بداية العام
5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	-	6,002,175	إضافة: شراء أراضي خلال العام (بداية العام)
3,208,994	3,395,579	3,669,969	4,073,484	3,452,105	-	إضافة: أرباح تقدير الأراضي (%) ١٨
8,913,871	9,432,163	10,194,358	11,315,232	-	-	طرح: المباع من أراضي الاستثمار
<b>17,122,865</b>	<b>17,827,742</b>	<b>18,864,327</b>	<b>20,388,716</b>	<b>22,630,465</b>	<b>19,178,360</b>	الاستثمار في أراضي بغيره من الاستثمارات - نهاية العام

التحصيلات النقدية المتوقعة من المشاريع :

المجموع	2011	2010	2009	2008	2007	2006	البيان
93,577,500	13,740,000	15,690,000	22,408,250	27,198,750	10,342,500	4,200,000	مشاريع الفلل والمجتمعات السكنية
25,452,000	6,156,000	5,852,000	5,076,000	4,572,000	3,996,000	-	مشاريع التسويق السكنية
<b>119,029,500</b>	<b>19,896,000</b>	<b>21,342,000</b>	<b>27,482,250</b>	<b>31,770,750</b>	<b>14,338,500</b>	<b>4,200,000</b>	المجموع

تفاصيل تحصيلات مشاريع الفلل و المجمعات:

البيان	2006	2007	2008	2009	2010	2011	المجموع
مجمع سكني منطقة ابو ركبة وراس الجندي	4,200,000	6,300,000	10,500,000	-	-	-	21,000,000
فلل مستقلة في منطقة المدينة الطيبة	-	4,042,500	4,042,500	-	-	-	8,085,000
المشروع الثالث - مجمعات سكنية	-	-	-	9,750,000	9,750,000	-	19,500,000
المشروع الرابع - مجمعات سكنية	-	-	-	-	-	7,800,000	7,800,000
معارض ومكاتب في منطقة المدينة الطيبة	-	-	6,075,000	6,075,000	-	-	12,150,000
معارض ومكاتب في منطقة شارع الجامعة	-	-	6,581,250	6,581,250	-	-	13,162,500
المشروع الثالث - معارض ومكاتب	-	-	-	-	-	-	11,880,000
المجموع	4,200,000	10,342,500	27,198,750	22,406,250	15,690,000	13,740,000	93,577,500

مصرف ضريبة الدخل المتوقع بالدينار:

البيان	2006	2007	2008	2009	2010	2011
دinar	دinar	دinar	دinar	دinar	دinar	دinar
<u>ضريبة الدخل المقتوعة:</u>						
مشاريع المجمعات السكنية	28,000	62,625	124,375	96,250	99,063	86,563
مشاريع الشقق السكنية	-	54,000	63,000	72,000	81,000	90,000
اجمالي ضريبة الدخل	28,000	116,625	187,375	168,250	180,063	176,563

التدفقات النقدية و الفوائد من القروض :

البيان	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<u>القرض الاول - الكويتي - اسلامي</u>						
قيمة القرض						
-	5,000,000					
الرصيد						
- 637,500	1,612,500	2,587,500	3,562,500	4,537,500		
- 300,000	300,000	300,000	300,000	175,000		
تسديد القرض و الفوائد المترتبة عليه	637,500	1,275,000	1,275,000	1,275,000	1,275,000	637,500
						275,000
<u>القرض الثاني - الاسكان</u>						
قيمة القرض						
-	2,000,000					
الرصيد						
- 250,000	750,000	1,250,000	1,750,000			
مصاروف الفوائد	6,198	44,271	86,771	129,271	94,740	
تسديد القرض و الفوائد المترتبة عليه	256,198	544,271	586,771	629,271	344,740	

و من هنا تسهل عملية قراءة القوائم المالية ( الدخل و التدفقات النقدية ) و من ثم احتساب معدل العائد الداخلي و فترة الاسترداد.

## بيان التدفقات النقدية

البيان	2011	2010	2009	2008	2007	2006
التدفقات النقدية من عمليات التشغيل:						
المتحصل من المشاريع تحت التنفيذ	19,896,000	21,342,000	27,482,250	31,770,750	14,338,500	4,200,000
المتحصل من بيع الأراضي	8,913,871	9,432,163	10,194,368	11,315,232	-	-
رسالة رصيد شيكانت برسم التحصيل وجارى الشركاء	-	-	-	-	-	1,203,782
الاستثمار في المشاريع تحت التنفيذ	\ 10,256,500	10,990,250	14,309,750	12,323,361	10,783,833	1,135,556
شراء أراضي لغايات المشاريع	3,695,096	3,408,445	6,528,740	1,278,000	1,134,000	12,836,109
الاستثمار في أراضي معدة للتطوير	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	-	6,002,175
رواتب الإدارة و الموظفين	157,035	156,108	145,895	136,351	127,431	49,623
مصاريف التحويل وما قبل التشغيل	-	-	-	-	-	210,000
مصاريف إدارية و عمومية متعددة	127,828	121,551	115,763	110,250	105,000	50,000
مصاريف تمويلية وبيعية	76,577	72,930	69,458	66,150	120,000	60,000
ضريبة الدخل (٥ دنانير للمتر الواحد)	176,563	180,063	168,250	187,375	116,625	28,000
مالي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل	9,310,472	10,844,817	11,338,753	23,984,495	1,951,611	-14,967,680
التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار:						
شراء موجودات ثابتة	-18,233	-17,364	-16,538	-15,750	-15,000	-493,256
مالي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار	-18,233	-17,364	-16,538	-15,750	-15,000	-493,256
التدفقات النقدية من عمليات التمويل:						
رأس المال	-	-	-	-	-	7,000,000
المبالغ المقرضة	-	-	-	-	-	7,000,000
تسديد القروض و الفوائد المتراكمة عليها	637,500-	1,531,198-	1,819,271-	1,861,771-	1,904,271-	982,240-
مالي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التمويل	637,500-	1,531,198-	1,819,271-	1,861,771-	1,904,271-	13,017,760
مالي التدفقات النقدية	8,854,739	9,296,254	9,502,944	22,106,975	32,340	-2,443,175

## بيان الدخل المتوقع

البيان	2011	2010	2009	2008	2007	2006
<u>الإيرادات</u>						
أرباح المشاريع تحت التنفيذ	1,727,904	2,159,880	2,159,880	1,617,945	4,467,648	615,879
مجمعات سكنية	1,783,277	1,783,277	3,948,085	3,948,085	-	-
مجمعات تجارية	1,494,000	1,368,000	1,224,000	1,098,000	954,000	-
شقق سكنية	5,005,181	5,311,157	7,331,965	6,664,028	5,421,648	615,879
مجموع أرباح مشاريع تحت التنفيذ	3,208,994	3,395,579	3,669,969	4,073,484	3,452,105	-
أرباح تقييم الأراضي	<b>8,214,175</b>	<b>8,706,736</b>	<b>11,001,934</b>	<b>10,737,513</b>	<b>8,873,753</b>	<b>615,879</b>
<u>مجموع الإيرادات</u>						
<u>المصاريف</u>						
مصاريف فوائد القروض	-	306,198	344,271	386,771	429,271	269,740
رواتب الإدارة و الموظفين	167,035	156,108	145,895	136,351	127,431	49,623
مصاريف التحويل وما قبل التشغيل	-	-	-	-	-	210,000
مصاريف إدارية و عمومية متعددة	127,628	121,551	115,763	110,250	105,000	50,000
مصاريف تسويقية و بيعية	76,577	72,930	69,458	66,150	120,000	60,000
مجموع المصاريف	<b>371,241</b>	<b>656,787</b>	<b>675,386</b>	<b>699,522</b>	<b>781,701</b>	<b>639,362</b>
<u>صافي الدخل قبل الضريبة</u>						
بطrex: ضريبة الدخل ( ٥ دنالير للمتر المربع الواحد )	<b>7,842,934</b>	<b>8,049,949</b>	<b>10,326,548</b>	<b>10,037,991</b>	<b>8,092,051</b>	<b>23,483-</b>
صافي الدخل بعد الضريبة	<b>176,563</b>	<b>180,063</b>	<b>168,250</b>	<b>187,375</b>	<b>116,625</b>	<b>28,000</b>
	<b>7,666,372</b>	<b>7,869,887</b>	<b>10,158,298</b>	<b>9,850,616</b>	<b>7,975,426</b>	<b>51,483-</b>

## الميزانية العامة المتوقعة

							البيان
2011	2010	2009	2008	2007	2006		
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
الموجودات							
50,755,037	42,100,297	32,804,043	23,301,098	1,194,124	1,161,784		نقد في الصندوق ولدى البنوك
0	1,783,277	2,159,880	3,948,085	5,083,527	615,879		ذمم مدينة
17,122,865	17,827,742	18,864,327	20,388,716	22,630,465	19,178,380		أيرادات مستحقة
0	5,095,945	10,181,490	10,591,330	22,847,498	13,971,664		أراضي محتفظ بها للمتاجرة
<b>67,877,901</b>	<b>66,807,262</b>	<b>63,989,740</b>	<b>58,229,230</b>	<b>51,755,613</b>	<b>34,927,687</b>		مشاريع إنشائية تحت التنفيذ
<b>576,141</b>	<b>557,908</b>	<b>540,544</b>	<b>524,006</b>	<b>508,256</b>	<b>493,256</b>		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات الثابتة - بالصافي							
<b>68,454,042</b>	<b>67,365,170</b>	<b>64,530,283</b>	<b>58,753,236</b>	<b>52,263,869</b>	<b>35,420,943</b>		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين							
0	637,500	1,862,500	3,337,500	4,812,500	6,287,500		قرصون
0	5,940,000	9,750,000	12,656,250	14,542,500	4,200,000		نفعات مقدمة من العملاء
0	0	0	0	0	0		ذمم دائنة
0	0	0	0	0	0		مخصص ضريبة الدخل
<b>0</b>	<b>6,577,500</b>	<b>11,612,500</b>	<b>15,993,750</b>	<b>19,355,000</b>	<b>10,487,500</b>		مجموع المطلوبات
حقوق المساهمين							
25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000		رأس المال
<b>43,454,042</b>	<b>35,787,670</b>	<b>27,917,783</b>	<b>17,759,486</b>	<b>7,908,869</b>	<b>66,557-</b>		أرباح موردة وأحتياطيات
<b>68,454,042</b>	<b>60,787,670</b>	<b>52,917,783</b>	<b>42,759,486</b>	<b>32,908,869</b>	<b>24,933,443</b>		مجموع حقوق المساهمين
<b>68,454,042</b>	<b>67,365,170</b>	<b>64,530,283</b>	<b>58,753,236</b>	<b>52,263,869</b>	<b>35,420,943</b>		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

## الخلاصة:

بالإعتماد على نتائج التحليل التي تم التوصل إليها، والأسس والفرضيات التي وضعتها إدارة الشركة المستخدمة في هذا التقرير، فإن معدل العائد الداخلي هو 37% وفترة الاسترداد المتوقعة هي ثلاثة سنوات ونصف تقريباً. كما بلغت القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية المتوقعة 49.4 مليون دينار تقريباً وذلك باستخدام معدل خصم 16%.

### ١٥-٦ وصف الشركة و الشركات التابعة لها : لا يوجد شركات تابعة لشركة الديرة للتطوير العقاري

### ١٦-٦ وصف النشاطات الرئيسية سواء الاقتصادية او المتعلقة بعمل الشركة ، و اثرها على الانتاج و العمالة و المبيعات و غيرها بالنسبة للشركة المصدرة :

ان شركة الديرة للتطوير العقاري متخصصة في عمليات المتأجرة بالعقار بشكل عام وبكافأة قطاعاته ، حيث أن غاليات الشركة تشمل شراء وترقيم وإعادة تأهيل وتطوير العقارات القديمة والجديدة بمختلف أنواعها، كما تشمل الاستثمارات في العقارات والتي يتم تطويرها لبيعها، إضافة لإنشاء مراكز متخصصة لصيانة و / او تنفيذ و/ او تركيب الابنية و الالات و المعدات داخل المجمعات السكنية .

هذا و سوف تتعكس نشاطات الشركة الرئيسية و غالياتها على الانتاج و المبيعات كالتالي :  
الانتاج : ان الشركة تقوم بشراء الأراضي غير المنظمة و غير المفروزة و من ثم تقوم بتنظيمها و فرزها و تطويرها و إيصال كافة الخدمات لها مما يوفر منتجات جاهزة للبيع إضافة إلى إنشاء المجمعات السكنية و التجارية يوفر وحدات سكنية و تجارية جاهزة للبيع .

المبيعات : ان طبيعة عمل الشركة و غالياتها بتوفير أراضي منتظمة، مفروزة، و مخدومة جاهزة للبيع كما يوفر وحدات سكنية و تجارية جاهزة للبيع مما يزيد من مبيعات الشركة و بالتالي ارباحها .

هذا و يسهم القطاع العقاري في رفد الاقتصاد الوطني من خلال رسوم شراء وبيع الأراضي إضافة إلى رسوم الفرز والتطوير، كما أن إنشاء الأسواق التجارية والمتأجرة بها يساعد في زيادة مصادر الدخل للأشخاص والمستثمرين مما يوفر فرص عمل للشباب الأردني إضافة إلى زيادة خزينة الدولة من متحصلات ضريبة الدخل وضريبة المبيعات.

### ١٧-٦ اي تغيرات او احداث جرت لدى الشركة واثرت عليها من حيث طبيعتها او انواع منتجاتها والمصاريف الرئيسية التي تم انفاقها او وجه ذلك الانفاق او اعادة تنظيم الشركة، اوبيع او اعادة شراء اصول هامة وفتح او اغلاق اي جزء من مصانعها او نوع من انواع انتاجها او خدماتها .

تم الاشارة اليه سابقاً في البند سادسا الفقرة ٦-٦ تحت عنوان لمحات تاريخية عن الشركة في الصفحة ١١ من نشرة الاصدار.

### ١٨-٦ بيان المنتجات و الخدمات الرئيسية و اسواقها المتوقعة:

تهدف الشركة إلى شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية وشراء وبيع الأرضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمتها وفرزها و إيصال كافة الخدمات اللازمة لها ، والى إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها و غالياتها السكنية التجارية الصناعية والإستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو استثمارها ، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتاسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك ، واستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخامات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غاليات الشركة ، حسب القوانين والأنظمة المرعية ، علماً بأن الشركة سوف تمارس نشاطاتها داخل الأردن فقط

**١٩-٦ تقييم تطور عمل الشركة المستقبلي للسنوات الخمس القادمة ، بما فيه تقييم لاي توسعات كبيرة واي ابتكارات او انماط اخرى من المشاريع .**

تتوى الشركة توظيف أموالها بشكل متوازن يحافظ على نسبة سيولة كافية لمقابلة نفقات التشغيل والتوزيعات النقدية على المساهمين، وقد جاءت غaiات الشركة لتنماشى مع واقع تطور القطاع العقاري في الأردن حيث أن دراسة السوق أظهرت نمو الطلب على الاستثمارات في قطاعات العقار بمختلف مجالاتها وأشكالها وإستعمالاتها وخاصة بعد التطور والزحف العمراني الذي يشهده الأردن حاليا.

ومن هنا يأتي دور الشركة في اقامة و انشاء مشاريع الاسكان و الاعمال بكافة انواعها و غaiاتها السكنية و التجارية و الصناعية و الاستثمارية وغيرهاو بيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو استثمارها حسب القوانين و الأنظمة المرعية وذلك لمواكبة هذا التطور وبناء على ذلك قامت الشركة بزيادة راس المال و البالغ ٣٠٠٠٠ دينار الى ٢٠ مليون دينار من خلال دخول شركاء جدد. وقد قامت الشركة بشراء قطع اراضي في مناطق مختلفة من المملكة بهدف انشاء هذه المشاريع (السكنية والتجارية) بالإضافة الى ممارسة النشاطات الاستثمارية العقارية المتعلقة بالأراضي والقيام باعمال تطويرها.

ونتيجة للتغيرات الجوهرية التي طرأت على طبيعة نشاطات الشركة و الزيادة الكبيرة في رأس المال و في عدد المساهمين فيها، فقررت الهيئة العامة للشركة تحويل صفتها القانونية الى شركة مساهمة عامة مما سيساعد الشركة على استغلال النمو المتزايد في القطاع العقاري و توسيع أعمال الشركة خلال السنوات القادمة و ذلك من خلال استغلال الاذوات التمويلية المتاحة حسرا للشركات المساهمة العامة وأهمها طرح الأسهم للاكتتاب العام و كذلك اسناد القرض.

هذا و تتوى ادارة الشركة التركيز على إنشاء مجمعات سكنية وتجارية وشقق سكنية بالإضافة إلى ممارسة نشاطات الإستثمارات العقارية المتعلقة بالأراضي و ان اهم المشاريع التي تتوى الشركة اقامتها

#### **١. المجمعات السكنية:**

تتوى الشركة إقامة عدة مشاريع لمجمعات سكنية / فلل بغرض البيع

#### **٢. المجمعات التجارية:**

تتوى الشركة إقامة عدة مشاريع لمجمعات تجارية ( مكاتب وعارض ) بغرض البيع .

#### **٣. نشاط الأرضي:**

بالإضافة إلى نشاطات الشركة المتعلقة بإقامة مشاريع المجمعات والشقق السكنية، تتوى إدارة الشركة الإستثمار في الأرضي بغرض التطوير، حيث تتجه نية الشركة إلى شراء أراضي والإحتفاظ بها لفترات مختلفة بهدف زيادة قيمتها السوقية وبالتالي بيعها محققة في ذلك أرباح مجزية.

**٤٠-٦ بيان اي قضايا محکوم بها لصالح الشركة او عليها و ما زالت منظورة لدى القضاء خلال السنوات الخمس السابقة:**  
لا يوجد.

٢١-٦ ان فيما اذا كان هناك اي قضايا مالية معلقة او منظورة امام المحاكم على الشركة او الشركات التابعة لها او اذا كانت الشركة طرفا بها :  
لا يوجد.

٢٢-٦ اية مطالبات او حجوزات من قبل ضريبة المبيعات او ضريبة الدخل او اية جهة اخرى او اية رهونات على اصول الشركة:

تم رهن قطعة ارض رقم ٣١ من اراضي عمان حوض رقم ١١ مساحته ٢٦٠٨٥ متر بقيمة (٥,٧٤٩,٠٣٢) دينار مقابل قرض البنك الاردني الكويتي بقيمة (٥,٠٠٠,٠٠٠) دينار، كما تم رهن قطعة ارض رقم ٢٣٣ من اراضي القسطل حوض رقم ٤ مساحته ٣٢٦٨٦ متر بقيمة (٢,٤٤١,٩٨٩) دينار مقابل قرض بنك الاسكان بقيمة (٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار.

٢٣-٦ بيان حجم المبيعات في السوق المحلي و السوق الخارجي اضافة لبيان اي ايرادات اخرى لغاية ٢٠٠٦/٦/٣٠:

المبلغ (دينار اردني) ٢٠٠٥/١٢/٣١	المبلغ (دينار اردني) ٢٠٠٦/٦/٣٠	البيان
١٥,٠٠	٢٣,٣٣٦	حجم المبيعات الكلية للمشروع
٤,١٧٦	(٢٠٨,٧٨٢)	الارباح قبل العمليات غير العادية
لا يوجد	لا يوجد	مصاريف ضريبة الدخل
لا يوجد	لا يوجد	مصاريف فوائد
لا يوجد تغير في السياسات المحاسبية المتبعة	لا يوجد تغير في السياسات المحاسبية المتبعة	الاثر الناتج عن تغير السياسات المحاسبية المتبعة
لا يوجد	لا يوجد	صافي الربح (الخسارة) و الارباح الاجمالية المتاتية من النشاط الخارجي

٢٤-٦ وصف موجز للموجودات الثابتة كما في ٢٠٠٦/٦/٣٠ :

المجموع	اجهزة مكتبية	اجهزة كهربائية	الاثاث و المفروشات	العقارات	البيان
471,464	841	0	0	470,623	الارصدة الافتتاحية
2,762	322	480	1,960	0	الاضافات
0	0	0	0	0	الاستبعادات
474,226	1,163	480	1,960	470,623	كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٦
0	0	0	0	0	الاستهلاك المترافق
474,226	1,163	480	1,960	470,623	صافي القيمة الدفترية

جميع موجودات الشركة الثابتة مملوكة للشركة و غير مستأجرة .

٢٥-٦ بيان اي استثمارات غير الاستثمارات في الموجودات الثابتة وذلك عندما تشكل في مجموعها ١٠ % من مجموع موجودات الشركة فاكثر .  
لا يوجد .

٢٦-٦ طبيعة نشاط الشركة لا تتطلب ان تكون دورتها الانتاجية اكبر من سنة .

#### سابعاً: مصادر تمويل الشركة :

إن مصدر التمويل الرئيسي للشركة هو رأس المال حيث يبلغ رأس مال الشركة الم المصرح به (٢٥٠٠٠٠٠) دينار ، مقسم إلى (٢٥٠٠٠) سهم، بالإضافة إلى ذلك سيتم الاعتماد على المبالغ النقدية المحصلة من عمليات بيع المشاريع والأراضي وذلك لغایات رأس المال العامل و لغايات الاستثمار في أنشطة مختلفة هدفها تعظيم قيمة حقوق المساهمين وزيادة ربحية الشركة .

ثامناً : البيانات المالية للشركة لفترات :

١- البيانات المالية للسنوات الثلاث السابقة :

٢٠٠٣/١٢/٣١

٢٠٠٤/١٢/٣١

٢٠٠٥/١٢/٣١

شركة المركز التكنولوجي للنساج ذ.م.م  
بيانات المالية وتقرير مدقق الحسابات  
للفترة من تأسيسها بتاريخ ٢٣ أيلول ٢٠٠٢  
ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣

شركة المركز التكنولوجي للنسيج ذ.م.م  
البيانات المالية وتقرير مدقق الحسابات  
لفترة منذ التأسيس بتاريخ ٢٣ أيلول ٢٠٠٢  
ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣

جدول المحتويات

صفحة

- ١ . تقرير مدقق الحسابات .
- ٢ . الميزانية العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣ .
- ٣ . بيان الأرباح والخسائر للفترة منذ التأسيس ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣ .
- ٤ . بيان التدفقات النقدية للفترة منذ التأسيس ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣ .
- ٥ . إيضاحات حول البيانات المالية .

# AUDIT BUREAU

Ibrahim Yasin & Co.

Public Accountants & Management Consultants

# دار التدقيق

ابراهيم ياسين وشركاه

محاسبون قانونيون ومستشارون إداريون

١٦٩٣/٢/٢٥٤

الرقم :

Ref. ....

## تقرير مدققي الحسابات

Date ..... ٢٠٠٣/١٢/٢٣

التاريخ :

إلى المسادة الشركاء ،

شركة المركز التكنولوجي للنسيج ذ.م.م

عمان - الأردن

لقد قمنا بتدقيق العيزاتية العامة المرفقة لشركة المركز التكنولوجي للنسيج ( شركة ذات مسؤولية محدودة ) للفترة منذ التأسيس بتاريخ ٢٣ أيلول ٢٠٠٢ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣ وبيان الأرباح والخسائر والتصرفات النقدية للسنة المنتهية في التاريخ المذكور . أن هذه البيانات المالية هي مسؤولية إدارة الشركة ، وإن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حولها اعتماداً على التدقيق الذي نقوم به . هذا وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا .

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لأدله التدقيق الدولي ، وتنطلب هذه الأدلة أن نقوم بتحطيط وإنجاز التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أي خطأ جوهري ، ويشمل التدقيق فحصاً على أساس اختباري للبيانات المؤيدة للمبالغ في البيانات المالية وللإفصاح فيها ، كما يشمل تقييماً للمبادئ المحاسبية المتبعه والتقديرات الهامة التي وضعتها الإدارة وتقييماً للعرض الإجمالي للبيانات المالية ، وفي اعتقادنا أن تدقيقنا يوفر أساساً معقولاً للرأي الذي نبيه .

تحتفظ الشركة بسجلات حسابية منظمة بصورة أصولية وهي متفقة مع البيانات المالية المرفقة .

في رأينا ، وباستثناء اثر ما هو وارد أعلاه على نتيجة أعمال الشركة فإن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي الجوهرية ، الوضع المالي للشركة وتدقيقها النقديه منذ التأسيس بتاريخ ٢٣ أيلول ٢٠٠٢ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣ ونتائج أعمالها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية .

عمان - الأردن

٢٠٠٤ آذار ٢٧

عن / دار التدقيق



١٩٧ شـ . خالد بن الوليد جـ . الحسين - هاتف ( ٥٦٠٦٧٠٩ ) فاكس ( ٥٦٥٣٥٠١ ) ص.ب ٩٢٤٢ - عمان ٩١١٩٢ الأردن

197 Khalid Bin Al-Waleed St. J.Al-Hussein - Tel. ( 5606709 ) Fax ( 5653501 ) P.O.Box 921421 Amman 11192 Jordan

E-mail: auditbureau3000@yahoo.com

**شركة المركز التكنولوجي للنسج ذ.م.م**

**الميزانية العامة**

**كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣**

<b>الموارد</b>			<b>٢٠٠٣</b>
<b>الموارد المتداولة</b>			<b>فلس / دينار</b>
نقد في الصندوق ولدى البنوك	٣		١٥٨٧٦,٤٧٢
الذمم المدينة			٢٠٧٩,٩٢٠
أرصدة مدينـه أخرى	٤		٢٩٦٢,٦٠٦
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>			<b>٢٠٩١٨,٩٩٨</b>
<b>الموارد الثابتة</b>			
الموجودات الثابتة بالكلفة			٢١٣٢٦,٠٨٦
ينزل : الاستهلاك المترافق			(١٦٠٧,٦٥٤)
<b>الموجودات الثابتة بعد الاستهلاك</b>	٥		<b>١٩٧١٨,٤٣٢</b>
<b>مجموع الموارد</b>			<b>٤٠٦٣٧,٤٣٠</b>
<b>المطلوبات وحقوق الشركاء</b>			
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
الذمم الدائنة	٦		١٦٣٤٢,٨٤٨
أرصدة دائنة أخرى	٧		٣١٠٩,٨٧٨
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>			<b>١٩٤٥٢,٧٢٦</b>
<b>رأس المال وحقوق الشركاء</b>			
رأس المال لمصرح به			
٣٠ ألف حصة قيمة كل حصة دينار واحد			<b>٣٠٠٠,٠٠٠</b>
رأس المال المدفوع	٨		<b>١٥٠٠,٠٠٠</b>
احتياطي إجباري			٨٢٤,٦٣٠
أرباح الفترة			٥٣٦٠,٠٧٤
<b>صافي حقوق الشركاء</b>			<b>٢١١٨٤,٧٠٤</b>
<b>مجموع المطلوبات وحقوق الشركاء</b>			<b>٤٠٦٣٧,٤٣٠</b>

- إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذا البيان المالي -

شركة المركز التكنولوجي للنسج ذ.م.م

بيان الإيرادات والمصروفات

للفترة منذ التأسيس بتاريخ ٢٣ أيلول ٢٠٠٢

ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣

إيضاح	فلس / دينار	٢٠٠٣
الإيرادات من الأعمال	٩٢٣٩٤,٩٠٠	
ينزل : المصاريف العامة	(٨٤١٤٨,٦٣١)	
		<hr/>
صافي الربح من الأعمال	٨٢٤٦,٢٦٩	
		<hr/>
<b>التوزيع :</b>		
احتياطي إجباري	٨٢٤,٦٣٠	
مخصص ضريبة دخل السنة الحالية	٢٠٦١,٥٦٥	
الأرباح المدورة	٥٣٦٠,٠٧٤	
		<hr/>
<b>المجموع</b>	<b>٨٢٤٦,٢٦٩</b>	
		<b>=====</b>

- إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذا البيان المالي -

شركة المركز التكنولوجي للنسج ذ.م.م

بيان التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣

٢٠٠٣  
فلس / دينار

التدفق النقدي من عمليات التشغيل

صافي ربح الفترة قبل مخصص ضريبة الدخل

مخصص ضريبة الدخل

٨٢٤٦,٢٦٩  
(٢٠٦١,٥٦٥)

صافي ربح الفترة بعد احتساب ضريبة الدخل

تعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي النقد من عمليات التشغيل

استهلاك الموجودات الثابتة

٦١٨٤,٧٠٤  
١٦٠٧,٦٥٤

النقد من العمليات قبل التغيير في بنود رأس المال العامل

النقص (الزيادة) في الذمم المدينة

النقص (الزيادة) في الأرصدة المدينة الأخرى

الزيادة (النقص) في الذمم الدائنة

الزيادة (النقص) في الأرصدة الدائنة الأخرى

٧٧٩٢,٣٥٨  
(٢٠٧٩,٩٢٠)  
(٢٩٦٢,٦٠٦)  
١٦٣٤٢,٨٤٨  
٣١٠٩,٨٧٨

صافي التدفق النقدي من عمليات التشغيل

٢٢٢٠٢,٥٥٨

التدفق النقدي من عمليات الاستثمار

صافي (شراء) أو بيع موجودات ثابتة

(٢١٣٢٦,٠٨٦)

صافي التدفق النقدي المستخدم في عمليات الاستثمار

(٢١٣٢٦,٠٨٦)

التدفق النقدي من عمليات التمويل

تسديد ٥٥٪ من رأس المال

١٥٠٠٠,٠٠

صافي التدفق النقدي المستخدم في عمليات التمويل

١٥٠٠٠,٠٠

صافي (النقص) الزيادة في النقد

النقد في بداية السنة

١٥٨٧٦,٤٧٢

النقد في نهاية السنة

١٥٨٧٦,٤٧٢

**شركة المركز التكنولوجي للنسيج ذ.م.م**

**إيضاحات حول البيانات المالية**

**للفترة من التأسيس بتاريخ ٢٣ أيلول ٢٠٠٢**

**ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣**

**١ . عِمَام**

- تأسست الشركة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم ( ٧٥١٥ ) بتاريخ ٢٠٠٢/٩/٢٣ كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مقداره ثلاثة ألف دينار مقسمة إلى ثلاثة ألف حصة قيمة الحصة الواحدة دينار .

- من غايات الشركة تأهيل وتحديث الغزل والنسيج بقطاعاته المختلفة واعداد الدراسات والأبحاث اللازمة لتطوير صناعة الغزل والنسيج والأبسة ، وعقد دورات وبرامج تدريبية لتأهيل العاملين في قطاع الغزل والنسيج والملابس .

**٢ . السياسات المحاسبية المتبعة**

**أ - العرف المحاسبي :**

تم إعداد البيانات المالية على أساس مبدأ التكالفة التاريخية ، وتتبع الشركة أساس الاستحقاق في قيد إيراداتها ومصروفاتها .

**ب - الإيرادات :**

يتم تحقق الإيرادات عند تقديم الخدمة للعميل واصدار الفاتورة .

**ج - المعاملات بالعملات الأجنبية :**

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية في نهاية العام إلى الدينار الأردني باستخدام متوسط الأسعار السائدة في ٣١ كانون الأول ، ويتم تحويل الإيرادات والمصروفات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني باستخدام الأسعار السائدة بتاريخ تلك العمليات . هذا ونظهر أرباح أو خسائر فروقات العملة في بيان الأرباح والخسائر .

٣٠ نقد في الصندوق ولدي البنوك:

يتكون هذا البند مما يلي :-

٢٠٠٣	
<u>فلس / دينار</u>	
٢١١,٥٠	نقد في الصندوق
١٥٦٦٥,٤٢٢	بنك القاهرة عمان
١٥٨٧٦,٤٧٢	المجموع
=====	

٤٠ الأرصدة المدينة الأخرى:

يتكون هذا البند مما يلي :-

٢٠٠٣	
<u>فلس / دينار</u>	
٢٢٥,٠٠	تأمينات مستردة
١١٣٨,١٥٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٥٩٩,٤٥٤	ذمم موظفين
٢٩٦٢,٦٠٦	المجموع
=====	

يكون هذا البند معاً يلي : -

٦ . النفقات الدائنة :

- يتكون هذا البند مما يلى :-

٢٠٠٣ فلس / دينار

١٥٣٢٥,٦٥١ نم شركات شقيقة

١٠١٧,١٩٨ نم تجارية

المجموع ١٦٣٤٢,٨٤٨

٧ . أرصدة دائنة أخرى :

- يتكون هذا البند مما يلى :-

٢٠٠٣ فلس / دينار

١٠٤٨,٣١٣ المصارييف المستحقة

٤٠٦١,٥٦٥ مخصص ضريبة دخل السنة الحالية

المجموع ٣١٠٩,٨٧٨

٨ . رأس المال المدفوع :

تم تسديد نصف رأس المال المصرح به والمسجل لدى وزارة الصناعة والتجارة خلال عام ٢٠٠٢ وبقياته

كما يلى :-

٢٠٠٣ فلس / دينار

٢٩٩٩٩,٠٠٠ رأس مال شركة / المتخدون لتطوير الأعمال

١,٠٠٠ رأس مال الشريك / زهير الخطاني

المجموع ٣٠٠٠,٠٠٠

٠٩ المصاريف العامة :

- يتكون هذا البند ممالي : -

٢٠٠٣ فلس / دينار	
الرواتب والأجور وملحقاتها	٤٢٣٣٨,٢٢٠
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	٢٢١٢,١٠٠
الإيجارات	٤٩٨٠,٢٦٥
بريد وهاتف وفاكس	١٧٢٤,٧٨٠
الكهرباء	٤٨٩,٢٤٠
قرطاسية ومطبوعات	٢٠٣٦,٩٣٠
اشتراك ومصاريف الإنترنٌت	٩١٤,٨٠٠
أدوات مستهلكة	١٠٤,٠٠٠
دعائية وأعلان	٣٤,٠٠٠
مواصلات	٤٠٥,٤١٠
ضيافة	٧٥٧,٢٨٠
مصاريف بنكية	٩,٩٩٨
متفرقة	٩٠٨,٥٧٥
نظافة	١٤٧,٦١٠
رسوم ورخص	١٤٥٥,٧٧٠
صيانة واصلاح	٢٨٤,٨٠٠
أتعاب تدقيق الحسابات	٧٥٠,٠٠٠
مكافأة نهاية الخدمة	١٥١٢,٠٠٠
سفر وإقامة	١٢٨٩٣,٦٦٧
استهلاكات	١٦٠٧,٦٥٤
إيجار شقق المستخدمين	٦٧٢٥,٠٠٠
تأمين السيارات	١٢٤,٤٢٩
دورات تدريبية	٢٦٦,٥٠٣
مصاريف السيارات	٤٧١,٧٢٥
تأمين صحي	٥٥٨,٩٩٥
تبرعات	٢٠٠,٠٠٠
أدوية وعلاجات	١٤٩,٠٠٠
أمن وسلامة	٢٢,٨٨٠
لوازم كمبيوتر	٦٥,٠٠٠
<b>المجموع</b>	<b>٨٤١٤٨,٦٣١</b>
	=====

١٠ عِمَام :

هذه أول بيانات مالية تصدر للشركة منذ تأسيسها بتاريخ ٢٩ أيلول ٢٠٠٢ .

شركة المركز التكنولوجي للنسيج  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية  
وتقدير مدقق الحسابات  
للسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠٠٤

شركة المركز التكنولوجي للنسيج  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

**الفهرس**

**البيان الصفحة**

-	١	تقرير مدقق الحسابات
أ	٢	الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٤
ب	٣	بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٤
ج	٤	بيان التغيرات في حقوق الشركاء للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٤
د	٥	بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٤
-	٩-٦	إيضاحات حول البيانات المالية ١ - ٨

AUDITING AND FINANCIAL CONSULTING  
العربية لتدقيق الحسابات والاستشارات المالية  
تقرير مدقق الحسابات

حضرات السادة المحترمين  
شركاء في شركة المركز التكنولوجي للنسيج  
شركة محدودة المسئولة  
عمان - الأردن

لقد قمنا بتدقيق الميزانية العامة المرفقة لشركة المركز التكنولوجي للنسيج (محدودة المسئولية) كما في ٢٠٠٤/١٢/٣١ وكلا من بيان الدخل وبيان التغير في حقوق الشركاء وبيان التدفقات النقدية المتعلقة بها لسنة المنتهية في ذلك التاريخ. إن هذه البيانات المالية هي من مسؤولية إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إيداع الرأي على هذه البيانات المالية استناداً إلى تدقيقنا.

تم تدقيق الأرصدة الافتتاحية من قبل مدقق آخر وقد أصدر تقريره حولها نظيفاً بدون أية تحفظات.

لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة، تتطلب هذه المعايير أن نقوم بتخطيط وتنفيذ التدقيق للحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية خالية من أي خطأ جوهري، أن التدقيق يشمل فحصاً، على أساس اختباري للأدلة المؤيدة للمبالغ والإفصاحات الواردة في البيانات المالية، كما يشتمل التدقيق على تقييم للأصول المحاسبية المستخدمة وللتقديرات الهامة التي قامت بها الإدارة وتقييم للعرض العام للبيانات المالية. وفي اعتقادنا أن تدقيقنا يوفر أساساً معقولاً نستند إليه في إيداع رأينا على تلك البيانات المالية.

لم يتم الاطلاع على العقود التي تحدد بموجبها الإيرادات.

باستثناء ما ورد أعلاه، برأينا أن البيانات المالية المشار إليها أعلاه تمثل بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية ، المركز المالي لشركة المركز التكنولوجي للنسيج كما في ٢٠٠٤/١٢ ونتائج أعمالها والتغيرات في حقوق شركائها وتدفقاتها النقدية لسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة.

بلغت الخسائر المتراكمة لشركة ما يقارب ٦٧% من رأس المال مما يشكل مخالفة للمادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ والتي تفرض على الشركات التي تتجاوز خسائرها ٥٥% من رأس المال أن تصوّب أوضاعها بناء على القانون المذكور.

الدار العربي

محمد البشير

إجازة رقم ٣٥٥

عمان في ٢٢/٥/٢٠٠٥

شركة المركز التكنولوجي للنسيج  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

**بيان أ**

**الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤**

٢٠٠٣	٢٠٠٤	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		<b>الموجودات المتداولة</b>
١٥,٨٧٦	٣١١	(٢,٢,٣)	نقد في الصندوق ولدى البنك
٢,٠٨٠	٠		الذمم المدينة
٢,٩٦٣	١,٨٩٠	٤	أرصدة مدينة أخرى
<b>٢٠,٩١٩</b>	<b>٢,٢٠١</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
٢١,٣٢٦	٢١,٣٢٦	(٢,٢,٥)	الممتلكات والآلات والمعدات
(١,٦٠٨)	(٤,٨٢٣)		الاستهلاك المترافق
<b>١٩,٧١٨</b>	<b>١٩,٥٠٣</b>		<b>صافي الممتلكات والآلات والمعدات</b>
<b>٤٠,٦٣٧</b>	<b>١٨,٧٠٤</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
<b>المطلوبات وحقوق الشركاء</b>			
<b>مطلوبات متداولة</b>			
٦٦٢			البنوك دائنة
١,٠١٧	١,٢٥٠		الذمم دائنة
١٥,٣٤٦	٥,٦١٢		ذمم شركاء
٢,٠٦١	٠		مخصص ضريبة الدخل
٥٤			مخصص مجلس التعليم والتدريب المهني
١,٠٤٨	٣٧٦	٦	أرصدة دائنة أخرى
<b>١٩,٤٥٢</b>	<b>٧,٩٥٤</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>حقوق الشركاء</b>			
١٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به ٣٠,٠٠٠ دينار
٨٢٥	٨٢٥		احتياطي اجباري
٥,٣٦٠	(٢٠,٠٧٥)		(خسائر) ارباح مدورة - بيان بـ
<b>٢١,١٨٥</b>	<b>١٠,٧٥٠</b>		<b>صافي حقوق الشركاء</b>
<b>٤٠,٦٣٧</b>	<b>١٨,٧٠٤</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الشركاء</b>

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة المركز التكنولوجي للنسيج  
 شركة ذات مسؤولية محدودة  
 عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان ب

بيان الدخل لسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤

٢٠٠٣	٢٠٠٤	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
٩٢,٣٩٥	٢٨,٤٠٠		الإيرادات
(٨٢,٥٤١)	(٥٠,٥٦٦)	٧	مصاريف إدارية وعمومية
(١,٦٠٨)	(٣,٢١٥)		الاستهلاكات
٨,٢٤٦	(٢٥,٣٨١)		صافي ( خسارة ) ربع السنة قبل الضريبة والرسوم
(٢,٠٦١)	.		مخصص ضريبة الدخل
.	(٥٤)		رسوم مجلس التعليم والتدريب المهني / سنوات سابقة
٦,١٨٥	(٢٥,٤٣٥)		صافي ( خسارة ) ربع السنة بعد الضريبة والرسوم
.	٥,٣٦٠		أرباح مدورة من سنوات سابقة
٦,١٨٥	(٢٠,٠٧٥)		
٨٢٥	.		التخصيص
٥,٣٦٠	(٢٠,٠٧٥)		احتياطي اجباري
٦,١٨٥	(٨٥,٦٦٠)		( خسائر ) أرباح مدورة - بيان أ

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة المركز التكنولوجي للنسيج  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
صل - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان جـ

بيان التغيرات في حقوق الشركاء للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٤

الإيراح (الخسائر)

المجموع	المدورة	الاحتياطي الإيجاري	رأس المال
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١٥٦٠٠٠	.	.	١٥٦٠٠٠
٦١٨٨٥	.	.	٦١٨٨٥
(٨٢٥)	.	.	٨٢٥
٦٣٦٥	.	٨٢٥	٨٢٥
٢١٨١٦٢	٥٣٦٥	٨٢٥	١٥٦٠٠٠
١٥٦٠٠١	.	.	١٥٦٠٠١
(٢٣٥٤٥٥٢)	.	.	(٢٣٥٤٥٥٢)
١٧٦٥١	٨٢٥	٨٢٥	٣٠٠٠٠٠

كما في تاريخ التأسيس  
رأس المال المدفوع  
صافي ربح السنة بعد الضريبة والرسوم  
المحول للاحتياطي الإيجاري  
كما في ٣١ كانون أول ٢٠٠٣ - بيان ا

كما في ٣١ كانون أول ٢٠٠٣ - بيان ا  
رأس المال المدفوع  
صافي ( خسارة ) السنة  
كما في ٣١ كانون أول ٢٠٠٣ - بيان ا

إن الإضافات المرئية شكل جزء لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة المركز التكنولوجي للنسيج  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان د

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٢١ كانون الأول ٢٠٠٤

٢٠٠٣	٢٠٠٤	
دينار أردني	دينار أردني	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٨,٢٤٦	(٢٥,٣٨١)	صافي ( خسارة ) ربح السنة قبل الضريبة والرسوم
١,٦٠٨	٣,٢١٥	تعديلات لبند غير نقدية
		استهلاكات
التغير في بند رأس المال العامل :		
(٢٠٠٨٠)	٢٠٠٨٠	الذمم المدينة
(٢,٩٦٣)	١,٠٧٣	أرصدة مدينة أخرى
١,٠١٧	٢٣٣	الذمم الدائنة
١,٠٤٨	(٦٧٢)	أرصدة دائنة أخرى
٦,٨٧٦	(١٩,٤٥٢)	صافي النقد ( المستخدم في ) الناتج عن الأنشطة التشغيلية قبل الضريبة
.	(٢,٠٦١)	ضريبة دخل مدفوعة
٦,٨٧٦	(٢١,٥١٣)	صافي النقد ( المستخدم في ) الناتج عن الأنشطة التشغيلية بعد الضريبة
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(٢١,٣٢٦)	.	شراء الممتلكات والآلات والمعدات
(٢١,٣٢٦)	.	صافي النقد ( المستخدم في ) الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	رأس المال المدفوع
.	٦٦٢	البنوك الدائنة
١٥,٣٢٦	(٩,٧١٤)	ذمم شركاء
٣٠,٣٢٦	٥,٩٤٨	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التمويلية
١٥,٨٧٦	(١٥,٥٦٥)	صافي ( النقص ) الزيادة في النقد والنقد المعادل
.	١٥,٨٧٦	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
١٥,٨٧٦	٣١	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة - بيان ا

شركة المركز التكنولوجي للنسيج  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية

١. الكيان القانوني، والنشاط

سجلت الشركة لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت رقم ٧٥١٥ بتاريخ ٢٠٠٢/٩/٢٣ .

وغايتها هي :

تأهيل وتحديث الغزل والنسيج بقطاعاته المختلفة واعداد الدراسات والابحاث اللازمة لتطوير صناعة الغزل والنسيج والالبسة، وعقد دورات وبرامج تدريبية لتأهيل العاملين في قطاع الغزل والنسيج والملابس.

٢. السياسات المحاسبية الهامة

تم عرض البيانات المالية المرفقة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية، وفيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

أ. العرف المحاسبي

أعدت البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية .

ب. النقد و النقد المعادل

لأهداف إعداد بيان التغيرات النقدية، فإن بند النقد والنقد المعادل يتمثل في النقد في الصندوق والحسابات الجارية لدى البنوك والودائع تحت الطلب والودائع الثابتة المودعة لفترة ثلاثة أشهر من تاريخ ربطها ويطرح من بند النقد والنقد المعادل حسابات البنوك المكتشوفة التي تتباين بين المدين والدائن.

ج. العملات الأجنبية

سجل المعاملات بالعملة الأجنبية خلال السنة بالدينار الأردني على أساس أسعار السوق العائدة بتاريخ هذه المعاملات.

د. النم التحايرية

تظهر النم التحايرية المدينة بقيمتها التاريخية .

هـ. الممتلكات والألات والمعدات

يتم إثبات كافة الممتلكات والألات والمعدات بالتكلفة التاريخية مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم و تتبع الشركة طريقة القسط الثابت في إحتساب الاستهلاك على الممتلكات والألات والمعدات بإستخدام النسب المئوية التالية :-

%١٠	أثاث و مفروشات
%٢٠	أجهزة كمبيوتر
%١٥	السيارات
%١٥	مقسم وهافت
%١٥	أجهزة كهربائية
%١٥	أجهزة مكتبية

في حالة استبعاد أي من الممتلكات والألات والمعدات فيتم حذف القيمة المسجلة للأصل المستبعد والاستهلاك المتراكم بتاريخ الاستبعاد من الحسابات و ترحل النتيجة سواء ربح أو خسارة إلى بيان الدخل . يتم رسملة الإضافات والتحسينات الكبيرة بالتكلفة ، أما مصاريف الصيانة والتسلیح فيتم تحميلاً على العمليات الجارية حال حدوثها .

٣. نقد في الصندوق ولدي البنوك

يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٣	٢٠٠٤
دينار أردني	دينار أردني
٢١١	٣١١
١٥,٦٦٥	٠
<b>١٥,٨٧٦</b>	<b>٣١١</b>

نقد في الصندوق  
بنك القاهرة عمان  
**المجموع**

٤. أرصدة مدينة أخرى

يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٣	٢٠٠٤
دينار أردني	دينار أردني
١,١٢٨	١,٤٠٧
١,٦٠٠	٢٥٨
<b>٢٢٥</b>	<b>٢٢٥</b>
<b>٢,٩٦٣</b>	<b>١,٨٩٠</b>

مصاريف مدفوعة مقدما  
ذمم موظفين  
تأمينات مستردة  
**المجموع**

## ٥. المعدات والألات والمعدات

يُنَافِدُ هذَا الْبَيْنَدُ مَعَ يَدِيْ:

الجامعة المفتوحة

كما في ٣٠ كانون الأول ٢٠٠٣  
الإضافات  
المتعلقات

صافي القيمة الدفترية

كما في ۱ -كتون أول ۳۰۰ -بيان

תְּמִימָן  
תְּמִימָן  
תְּמִימָן  
תְּמִימָן  
תְּמִימָן

## ٦. أرصدة دائنة أخرى

يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٣	٢٠٠٤
دينار أردني	دينار أردني
١٠٤٨	١٣٨
.	٢٢٦
.	١٢
<b>١٠٤٨</b>	<b>٣٧٦</b>

مصاريف مستحقة الدفع  
امانات الضمان الاجتماعي  
امانات ضريبةدخل المستخدمين  
**المجموع**

## ٧. المصاريف الإدارية والعمومية

يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٣	٢٠٠٤
دينار أردني	دينار أردني
٤٢,٣٣٨	٢٥,٦٠٢
٢,٢١٢	٢,٧١٢
١,٥١٢	٩٦٢
٤,٩٨٠	٤,٤٣٢
٦,٧٧٥	٣,٨٩٧
٤٨٩	٣٧٨
٢,٦٤٠	١,٨٩٨
٣٤	٦٥
١,٤٥٦	٩٢٩
٢,١٠٢	٨٠٧
٥٥٩	١,٢٢٨
١٢٢	٣٠٣
٤٧٢	١,٠٣٠
٢٨٥	٠
١٤٩	٠
٢٦٦	٠
٧٥٠	١,١٦٠
١٣,٢٩٩	٣,٨٧٧
٩٠٥	٣٦٨
١,٢٤٦	٩١٨
<b>٨٢,٥٤١</b>	<b>٥٠,٥٦٦</b>

رواتب وأجور وملحقاتها  
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي  
مكافأة نهاية الخدمة  
إيجارات  
إيجار شقق المستخدمين  
إنارة و مياه و محروقات  
بريد و هاتف وانترنت  
دعائية و إعلان  
رسوم و رخص واشتراكات  
قرطاسية ومطبوعات وكمبيوتر  
تأمين صحي  
تأمين السيارات  
مصاريف السيارات  
صيانة وتصليحات  
علاجات  
دورات تدريبية  
ألعاب مهنية تدقيق  
سفر وتنقلات وموالصلات  
ضيافة وتنظيم  
متفرقة ومصاريف أخرى  
**المجموع**

## ٨. ارقام المقارنة

تم اعادة تصنیف بعض بنود لتناسب مع اغراض المقارنة.

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية  
وتقدير مدقق الحسابات  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

السنة المالية

البيان الصنف

-	١	تقرير مدقق الحسابات
ا	٢	الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٥
ب	٣	بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٥
ج	٤	بيان التغيرات في حقوق الشركاء للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٥
د	٥	بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٥
-	١٠-٦	إيضاحات حول البيانات المالية ١ - ١٠

## تقرير مدقق الحسابات

حضرات السادة المحترمين  
شركاء في شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة محدودة المسئولية  
عمان - الأردن

لقد قمنا بتدقيق الميزانية العامة المرفقة لشركة الديرة للتطوير العقاري (محدودة المسئولية) كما في ٢٠٠٥/١٢/٣١ وكلما من بيان الدخل وبيان التغير في حقوق الشركاء وبيان التدفقات النقدية المتعلقة بها لسنة المنتهية في ذلك التاريخ. إن هذه البيانات المالية هي من مسؤولية إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي على هذه البيانات المالية استناداً إلى تدقيقنا.

لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولي، تتطلب هذه المعايير أن نقوم بخطيط وتنفيذ التدقيق للحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية خالية من أي خطأ جوهري، أن التدقيق يشمل فحصاً، على أساس اختباري للأذلة المؤيدة للمبالغ والإفصاحات الواردة في البيانات المالية، كما يشتمل التدقيق على تقييم للأصول المحاسبية المستخدمة وللتقديرات الهامة التي قامت بها الإدارة وتقييم للعرض العام للبيانات المالية. وفي اعتقادنا أن تدقيقنا يوفر أساساً معقولاً نستند إليه في إبداء رأينا على تلك البيانات المالية.

برأينا أن البيانات المالية المشار إليها أعلاه تمثل بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة الديرة للتطوير العقاري كما في ٢٠٠٥/١٢/٣١ ونتائج أعمالها والتغيرات في حقوق شركائها وتدفقاتها النقدية لسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

**الدار العربية**

**محمد البشير**

**إجازة رقم ٣٥٥**

**عمان في ٢٠٠٦/٢/٥**

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان أ

الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥

٢٠٠٤	٢٠٠٥	إيضاحات	الموجودات
دinar أردني	دinar أردني		الموجودات المتداولة
٣١١	٣،٦٠٤،٩٥٩	(٢،٣،٣)	نقد في الصندوق ولدى البنك
.	١،٥٠٠،٠٠٠		شيكات برسم التحصيل
.	١٥،٠٠٠		الذمم المدينة
١،٨٩٠	.	٤	أرصدة مدينة أخرى
<u>٤،٢٠١</u>	<u>٥،١١٩،٩٥٩</u>		<u>مجموع الموجودات المتداولة</u>
.	١٣،١٧٦،١٨٥	٥	اراضي معدة للبيع
٢١،٣٢٦	.	(٦،٢،٥)	الممتلكات والآلات والمعدات
(٤،٨٢٣)	.		الاستهلاك المترافق
<u>١٦،٥٠٣</u>	<u>.</u>		<u>صافي الممتلكات والآلات والمعدات</u>
<u>١٨،٧٠٤</u>	<u>١٨،٢٩٦،١٤٤</u>		<u>مجموع الموجودات</u>
<b>المطلوبات وحقوق الشركاء</b>			
<b>مطلوبات متداولة</b>			
٦٦٢	.		البنوك الدائنة
١،٤٥٠	.		الذمم الدائنة
٥،٦١٢	٣١١،١٦٤		نسم شركاء
.	.	٧	مخصص ضريبة الدخل
٥٤	٥٤		مخصص مجلس التعليم والتدريب المهني
٣٧٦	.		أرصدة دائنة أخرى
<u>٧،٩٥٤</u>	<u>٣١١،٢١٨</u>		<u>مجموع المطلوبات المتداولة</u>
<b>حقوق الشركاء</b>			
٣٠،٠٠٠	١٨،٠٠٠،٠٠٠		رأس المال
٨٢٥	١،٢٤٣		احتياطي اجباري
(٢٠٠،٧٥)	(١٦،٣١٧)		(خسائر) مدوره - بيان بـ
<u>١٠،٧٥٠</u>	<u>١٧،٩٨٤،٩٢٦</u>		<u>صافي حقوق الشركاء</u>
<u>١٨،٧٠٤</u>	<u>١٨،٢٩٦،١٤٤</u>		<u>مجموع المطلوبات وحقوق الشركاء</u>

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة الديرة للتطوير العقاري  
 شركة ذات مسؤولية محدودة  
 عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان ب

بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥

٢٠٠٤	٢٠٠٥	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
٢٨,٤١٠	١٥,٠٠٠	الإيرادات
(٥٠,٥٦٦)	(٧,١٢٨)	مصاريف ادارية و عمومية
(٣,٢١٥)	(١,١٣٣)	الاستهلاكات
.	(٢٠)	مصاريف و عمولات بنكية
.	(٢٠٥٤٣)	(خسائر) بيع الموجودات الثابتة
(٢٥,٣٨١)	٤,١٧٦	صافي ربح ( خسارة ) السنة قبل الضريبة والرسوم
.	.	مخصص ضريبة الدخل
(٥٤)	.	رسوم مجلس التعليم والتدريب المهني / سنوات سابقة
(٢٥,٤٣٥)	٤,١٧٦	صافي ربح ( خسارة ) السنة بعد الضريبة والرسوم
٥,٣٦٠	(٢٠٠,٧٥)	(خسائر) ارباح مدورة من سنوات سابقة
<u>(٢٠٠,٧٥)</u>	<u>(١٥,٨٩٩)</u>	
.	٤١٨	التخصيص
<u>(٢٠٠,٧٥)</u>	<u>(١٦,٣١٧)</u>	احتياطي اجباري
<u>(٢٠٠,٧٥)</u>	<u>(١٥,٨٩٩)</u>	(خسائر) مدورة - بيان أ

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
عمان - المملكة الأردنية المهاشمية

بيان جـ

بيان التغيرات في حقوق الشركاء للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥

المجموع		الإيجاري		رأس المال	
		المدورة	الاحتياطي	بيان اردني	بيان اردني
٢١,٦٨٥	٢١,٦٣٦	٧٥	٨٢٥	١٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٣
١٥,٠٠٠	١٥,٣٤٣	٥	٠	١٥,٠٠٠	٠
(٢٥,٣٤٣)	(٢٥,٤٤٢)	٥	٠	٠	٠
١٠,٧٥٠	(٢٠,٠٧٥)	١٠	٨٢٥	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
١٧,٩٧٤	(٢٠,٠٧٥)	٨٢٥	٣٠,٠٠٠	١٧,٩٧٠,٠٠٠	١٧,٩٧٠,٠٠٠
٤,٩٧٤	٤,٧٧٦	٠	٠	٤,٧٧٦	٤,٧٧٦
	(٤١٤)	٤	٤	٤	٤
١٧,٣٦١	(٢١,٣٦١)	٣	٣	١٨,٤٤٢	١٨,٤٤٢
١٧,٩٢٦	١٧,٩٢٦			١٧,٩٢٦	١٧,٩٢٦

في الإصدارات المرفقة تشكل جزء لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان د

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
دينار أردني	دينار أردني	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي ربح ( خسارة ) السنة قبل الضريبة والرسوم		
(٢٥,٣٨١)	٤,١٧٦	تعديلات لبند غير نقدية
٣,٢١٥	١,١٣٣	استهلاكات
.	٢,٥٤٣	خسائر بيع الموجودات الثابتة
التغير في بند رأس المال العامل :		
٢٠٠٨٠	(١٥,٠٠٠)	النفط المدينة
.	(١٠٥,٠٠,٠٠)	شيكات برسم التحصيل
١٠٧٣	١,٨٩٠	أرصدة مدينة أخرى
٢٣٣	(١,٢٥٠)	النفط الدائنة
(٦٧٢)	(٣٧٦)	أرصدة دائنة أخرى
(١٩,٤٥٢)	(١٠٥٦,٨٨٤)	صافي النقد ( المستخدم في ) الأنشطة التشغيلية قبل الضريبة
(٢٠,٦١)	.	ضريبة دخل مدفوعة
(٢١,٥١٣)	(١٠٥٦,٨٨٤)	صافي النقد ( المستخدم في ) الأنشطة التشغيلية بعد الضريبة
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
.	١٢,٨٢٧	النقد المتحصل من بيع الممتلكات والألات والمعدات
.	.	شراء الممتلكات والألات والمعدات
.	١٢,٨٢٧	صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
١٥,٠٠٠	١٧,٩٧,٠٠٠	رأس المال مدفوع
.	(١٣,١٧٦,١٨٥)	أراضي معدة للبيع
٦٦٢	(٦٦٢)	البنوك الدائنة
(٩,٧١٤)	٣٠,٥٥٢	نفط شركاء
٥,٩٤٨	٥,٠٩٨,٧٥٥	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التمويلية
(١٥,٥٦٩)	٣,٦٠٤,٦٤٨	صافي الزيادة ( النقص ) في النقد والنقد المعادل
١٥,٨٧٦	٣١١	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٣١١	٣,٦٠٤,٩٥٩	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة - بيان ا

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة الديرة للتطوير العقاري  
شركة ذات مسؤولية محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
بيانات حول البيانات المالية

١. الكيان القانوني والنشاط

سجلت الشركة لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت رقم ٧٥١٥ بتاريخ ٢٠٠٢/٩/٢٣ برأس مال قدره ٣٠٠٠٠ دينار.

بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٨ تم رفع رأس مال الشركة ليصبح ١٨ مليون دينار وعدل اسم الشركة ليصبح شركة الديرة للتطوير العقاري.

وأغراضها هي:

تأهيل وتحديث الغزل والنسيج بقطاعاته المختلفة واعداد الدراسات والابحاث اللازمة لتطوير صناعة الغزل والنسيج والملابس، وعقد دورات وبرامج تدريبية لتأهيل العاملين في قطاع الغزل والنسيج والملابس.

بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٨ عدلت غايات الشركة ليصبح الاستثمار في العقارات.

٢. السياسات المحاسبية الهامة

تم عرض البيانات المالية المرفقة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية، وفيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

أ. العرف المحاسبي

أعدت البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكاليف التاريخية.

ب. النقد والنقد المعادل

لأهداف إعداد بيان التدفقات النقدية، فإن بند النقد والنقد المعادل يتمثل في النقد في الصندوق والحسابات الجارية لدى البنوك والودائع تحت الطلب والودائع الثابتة المودعة لفترة ثلاثة أشهر من تاريخ ربطها ويطرح من بند النقد والنقد المعادل حسابات البنوك المكتشوفة التي تتذبذب بين المدين والدائن.

ج. العملات الأجنبية

تسجل المعاملات بالعملة الأجنبية خلال السنة بالدينار الأردني على أساس أسعار السوق السائدة بتاريخ هذه المعاملات.

د. الذمم التجارية

تظهر الذمم التجارية المدينة بقيمتها التاريخية.

هـ. اراضي معدة للبيع

يتم إثبات قيمة الأرضي المعدة للبيع بالكلفة أو القيمة السوقية أيهما أقل.

#### هـ. الممتلكات والآلات والمعدات

يتم إثبات كافة الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم و تتبع الشركة طريقة القسط الثابت في إحتساب الاستهلاك على الممتلكات والآلات والمعدات بإستخدام النسب المنوية التالية :-

%١٠	أثاث ومفروشات
%٢٠	أجهزة كمبيوتر
%١٥	السيارات
%١٥	مقسم وهاتف
%١٥	أجهزة كهربائية
%١٥	أجهزة مكتبية

في حالة استبعاد أي من الممتلكات والآلات والمعدات فيتم حذف القيمة المسجلة للأصل المستبعد والاستهلاك المتراكم بتاريخ الاستبعاد من الحسابات وتزحل النتيجة سواء ربح أو خسارة إلى بيان الدخل. يتم رسملة الإضافات والتحسينات الكبيرة بالتكلفة، أما مصاريف الصيانة والتوصيل فيتم تحصيلها على العمليات الجارية حال حدوثها.

#### ٣. نقد في الصندوق ولدى البنوك

يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
دينار أردني	دينار أردني	نقد في الصندوق
٣١١	٧٥,٤٧٠	بنك الاتحاد
.	٣,٥٢٩,٤٨٩	المجموع
<u>٣١١</u>	<u>٣,٦٠٤,٩٥٩</u>	

#### ٤. أرصدة مدينة أخرى

يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
دينار أردني	دينار أردني	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٤٠٧	.	ذمم موظفين
٢٥٨	.	تأمينات مستردة
٢٢٥	.	المجموع
<u>١,٨٩٠</u>	<u>.</u>	

٥. اراضي معدة للبيع  
يتالف هذا البند مما يلي:

المنطقة	رقم القطعة	الحوض	المساحة (م²)	سعر المتر (دينار اردني)	قيمة الارض
الفيحص	١	ابو ركبة	٣٩,٩٩١	٦٠,٠٠	٢٦٣٩٩,٤٦٠
الفيحص	٥	ابو ركبة	١٥,٤٤٦	٧٥,٠٠	١,١٥٨,٤٥٠
تلاع العلي	١٣٦	٣	٩,٦٨٩	٢٠٠,٠٠	١,٩٣٧,٨٠٠
صافوت	١٨	ابو عوسبة	٣٣,٩٨٦	٦٠,٠٠	٢٠٠٣٩,١٦٠
دابوق	١٨٩	ام شومرة	١,٩٦١	١٦٠,٠٠	٣١٣,٧٦٠
دابوق	٢٠٠	ام شومرة	٢,٥٦٢	١٤٠,٠٠	٣٥٥,٨٢٣
ابو نصیر	٢٢٥	٢	١٤,٣٨٦	١٢,٠٠	١٧٢,٦٣٢
المشقر	٤٧	ابو نخلة	١٥,٤٣٨	٥,٠٠	٧٧,١٩٠
المشقر	٤٣	ابو نخلة	٧٨,٩٦٩	٥,٠٠	٣٩٤,٨٤٣
الماضونة	٢٦٥	الماضونة الغربية	١٠٠٠٠٨	٧,٠٠	٧٠٠٠٥٦
السلط	٣٠	ميسرا	١٣,١٥٧	٤,٧٥	٦٢,٤٩٨
عمان	١٥٥	الزيارة	١٣,٩٧٨	١,٢٥	١٧,٤٧٣
عمان	٨٩٣	الكتيبة	١٠,٥٣٠	٤,٥٠	٤٧,٣٨٥
بلعما	٢٠٢	الشريقية	٢٦,٠٨٢	٠,٧٥	١٩,٥٦٢
المفرق	٣٤٢	الخالدية	١٣٠,٣٢٤	٠,٦٥	٨٤,٧١١
جرش	٧٣+٧٢+٧٠	النبي هود	٣٤,٢٦٦	٦,٠٠	٢٠٥,٥٩٦
مقبلة	٥	عصفورة	٢٤,٨٩٠	٥,٠٠	١٢٤,٤٥٠
البصة	٣٠٩	ابو النعير	٥٠٠	٤٥,٠٠	٢٢,٥٠٠
البصة	٣٠٨	ابو النعير	٤٩٩	٤٥,٠٠	٢٢,٤٥٥
البصة	٣١٢	ابو النعير	٥٠٠	٤٥,٠٠	٢٢,٥٠٠
جبا	٢٦+٢٥	١	٢٠٠,٩٣٩	٢,٠٠	٤٠١,٨٧٨
المجموع (١)					٩,٩٥٠,١٨٢
القسطل	٩٣٦-٩٠٤	الموارس ٧			٣٦٧,٠٣٦
الفيحص	٥٥	ابو ركبة			٥٣٥,٤٦٧
الفيحص	٥٦	ابو ركبة			٥٤٦,٢٥٠
القسطل	٢٣٢	ام العظام ٤			١,٧٧٧,٢٥٠
المجموع (٢)					٣,٢٢٦,٠٠٣
المجموع الكلي					١٣,١٧٦,١٨٥

(١) يمثل مبلغ ٩٩٥,١٨٢ دينار اراضي تم تسجيلها باسم الشركة.

(٢) يمثل مبلغ ٣٢٢٦,٠٣ دينار اراضي مسجلة بموجب وكالات خاصة وستتم اجراءات التسجيل النهائية

خلال عام ٢٠٠٦

٦: المحتويات والآلات والمعدات

يتَّسَلُّفُ هُذَا الْبَنْدُ مَعَهُ يَلِيْ:

الاستهلاك المترافق

كما في ٣٠ كانون أول ٢٠٠٥  
الإضافات  
الاستبعادات

مکتبی افیمہ الدین

كما في ١٣ كانون أول ٢٠١٢ - بيان

#### ٧. أرصدة دائنة أخرى

يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥
دينار أردني	دينار أردني
١٣٨	٠
٢٢٦	٠
١٢	٠
<b>٣٧٦</b>	<b>٠</b>

مصاريف مستحقة الدفع  
امانات الضمان الاجتماعي  
امانات ضريبة دخل مستخدمين  
**المجموع**

#### ٨. المصاريف الإدارية والعمومية

يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥
دينار أردني	دينار أردني
٢٥,٦٠٢	٢٠,٩١٦
٢,٧١٢	٣٢١
٩٦٢	٠
٤,٤٣٢	٠
٣,٨٩٧	٠
٣٧٨	٣
١,٨٩٨	٤٢٢
٦٥	٠
٩٢٩	٣٧٩
٨٠٧	٠
١,٢٢٨	١٢٣
٣٠٣	٢٠١
١,٠٣٠	٧٦٨
٠	١٢٢
١,١٦٠	١,١٦٠
٣,٨٧٧	٦٤١
٣٦٨	٠
٩١٨	٧٢
<b>٥٠,٥٦٦</b>	<b>٧,١٢٨</b>

رواتب وأجور وملحقاتها  
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي  
مكافأة نهاية الخدمة  
إيجارات  
إيجار شقق المستخدمين  
إنارة و مياه و محروقات  
بريد و هاتف وانترنت  
دعالية و إعلان  
رسوم و رخص و اشتراكات  
قرطاسية و منظبوعات و كمبيوتر  
تأمين صحي  
تأمين السيارات  
مصاريف السيارات  
مشاركة معارض  
اتعاب مهنية تدقيق  
سفر وتقلبات ومواصلات  
ضيافة و تنظيف  
متفرقة ومصاريف أخرى  
**المجموع**

#### ٩. ضريبة الدخل

- لم تقم الشركة بعمل مخصص لضريبة الدخل لوجود خسائر متراكمة مدورة من سنوات سابقة.

#### ١٠. أرقام المقارنة

- تم إعادة تصنيف بعض بنود البيانات المالية لاغراض المقارنة .

**الإراضي العائدة  
لشركة الديرة التطوير العقاري**

DKEP.A

مسلسل	المنطقة	رقم القطعة	العرض	رقم التحوض	المساحة (متر مربع)
١	عمان / دايروق	١	ابوركبه	٣٩٩٩١	٢٣
٢	عمان / دايروق	٥	ابوركبه	١٥٤٤٦	٢٣
٣	جرش / مقبله	٥	عصفور	٢٤٨٩٠	١
٤	عمان / صافوط	١٨	ابو عوسمجه	٣٣٩٨٦	٥
٥	السلط / ميسره	٣٠	حرنا	١٣١٥٧	٣
٦	السلط / اصوصياع	١٠٠٧	المشنل	٧٠١٩	١١
٧	عمان / اصوصياع	١٠٠٨	المشنل	٨٩٤٧	١١
٨	عمان / اصوصياع	١٠٠٩	المشنل	٥٥٦٥	١١
٩	عمان / اتلاغ الطبي	٤٤٠٢	بركه	٢٠٥٢	٤
١٠	عمان / اتلاغ الطبي	١١٥٣	تلعة عيل سليمان	٨٧٧٧	٣
١١	عمان / اتلاغ الطبي	١١٥٤	تلعة عيل سليمان	٤١٧٩	٣
١٢	عمان / القسطله	٢٣٣	ام العظام	٣٢٦٨٦	٤
١٣	الرصيفه / المداضوه	٢٦٥	المساضنه الغوريه	١٠٠٠٨	١١
١٤	عمان / ابو قصیر	٢٧٥	ام راجح ومرج الصالع	١٤٣٨٦	٢
١٥	عمان / الجبيهة	٢١٨	ام زعور	٣٤٢١٥	١٠
١٦	جرش / جبا	٢٥٤٢٦	ابوالبجش	٢٠٢٠٢٢	١
١٧	الزرقاء / الكفشه	٢٤	المقاه	٣٦٤٤٦	٥
١٨	جرش / الثنيه هود	٧٠٧٧٢٤٧٣	شروعه	٣٦٣٣٦	٢
١٩	أربد / بني كنانه	٢	الملسوم	٢٠٢٢٤٣	٤
٢٠	عمان / الفحيص	٢٧	رأس الجندي	١٦١٨٥٥٥	٢
٢١	جرش / المشطر	٧	ابونذله	١٦٠١٨	٢٢
٢٢	عمان / دايروق	٥٥	ابوركبه	١١٢٧٣	٢٣
٢٣	عمان / دايروق	٥٦	ابوركبه	١١٥٠٤	٢٣
٢٤	عمان / موقع الزبله	١٥٥	القووه	١٣٩٧٨	٤
٢٥	عمان / دايروق	١٠٠	تلاغ ام شورمه	٢٥٤٢	٧
٢٦	الطفق / ياعما	٢٠٣	الشرطيه	٢١٠٨٢	١
٢٧	عمان / القسطله	١٣٢	ام العظام	٣٥٥٤	٤
٢٨	عمان / الكفشه	٨٩٣	العنдан الشرقي	١٠٥٣٠	١
٢٩	العرق / مزرعة القاضي	٢٤٣	الخالدية	١٣٣٢٤	١
٣٠	عمان / البصة	٣٠٣٠٣١٢	ابوالتعير	١٤٩٩	٣
٣١	السلط / ماحاص	٤٤٦٤	اليقوع الغربي	٧٧٦٤٢٩	١٤
٣٢	عمان / القسطله	٩٠٣٣٦	الموارس	١١٧٦١	٧

**العشرات العاملة**  
**لشركة الديسرة للتطوير العقاري**

مسلسل	عنوان	المنطقة	رقم القطعة	الحوض	رقم الحوض	المساحة (متر مربع)
٣٣	طريق	المنطقة	٤٢٤	الحوض	١٢	١٠١٤



**ديره**

DEERA

الرقم: 07/D/225/1

التاريخ: 2007/2/26

# شركة الديرة للتطوير العقاري

DEERA REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.

السادة/ بورصة عمان المحترمين

ص.ب 212466

عمان 11121 الأردن

## الموضوع: اعضاء لجنة التدقيق الداخلي

تحية طيبة وبعد،

ارجو منكم التكرم بالعلم ان مجلس ادارة شركة الديرة للتطوير العقاري قد قرر في جلسته المنعقدة مساء يوم الاثنين الموافق 2007/2/26 التعين لجنة التدقيق الداخلي من السادة:

- 1 - الدكتور "محمد هاني" حافظ رشيد الخلواني
- 2 - محمد احمد محمد الجمل.
- 3 - اسامه درويش الخليلي عن شركة الشرق الاوسط للاستثمارات المالية و التجارية ذ.م.م.

وأقبلوا فائق الاحترام و التقدير،

رئيس مجلس الادارة  
د. حاتم الخلواني



الرقم: 06/Deera/195/1  
التاريخ: 2006/12/11

السادة/ بورصة عمان المحترمين  
عنديه/ السيد معاذ الخطيب المحترم  
عدد الصفحات: 1 رقم الفاكس: 5664071

الموضوع: موظفي الأدارة العليا

تحية طيبة وبعد،

ان موظفي الأدارة العليا لشركة الديرة للتطوير العقاري تتألف من:-

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| 1. م. زهير حافظ الحلواني | مدير عام                  |
| 2. ماهر محمد عطون        | قائم بأعمال المدير المالي |

وأقبلوا على ذلك الاحترام و التقدير

المدير العام  
زهير الحلواني

\*دار المذكرة

بورصة عمان
الدائرة الإدارية
الديوان
٢٠٠٦ / كانون الثاني
الرقم المتساسن
٣٣٧٠١
رقم الملف
الجهة المختصة



المملكة الأردنية الهاشمية  
وزارة الصناعة والتجارة  
دائرة مراقبة الشركات



Ref No:

Date:

الموافق:

٤١٠/١/٢٠٠٦  
التاريخ: ٢٠٠٦/١١/١٣

لمن يهمه الأمر

استناداً للوائح المحفوظة لدى مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة فإن شركة (الديره للتطوير العقاري) مسجلة لدينا في سجل الشركات مساهمة عامة تحت الرقم (٤١٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٠٨/٢٠ قد قررت انتخاب مجلس إدارة

مكون من السادة :  
زهير حافظ رشيد الحلواني  
د. حاتم حافظ رشيد الحلواني  
م. محمود اسماعيل علي السعودية

محمد احمد محمد الجمل  
"عادل الدين" صبحي سليم البقاعي  
محمد اسماعيل علي السعودية

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالية التجارية ذ.م.م ويمثلها اسامة درويش الخليفي  
"محمد مروان" محمد احمد الطويل  
د. "محمد هاشمي" حافظ رشيد الحلواني

وقد وردنا محضر يفيد أن مجلس الإدارة قد قرر بتاريخ انتخاب رئيس ونائب الرئيس والمدير العام :  
زهير حافظ رشيد الحلواني / مدير عام الشركة  
د. حاتم حافظ رشيد الحلواني / رئيس مجلس إدارة  
م. محمود اسماعيل علي السعودية / نائب رئيس مجلس إدارة

وقد وردنا محضر يفيد أن مجلس الإدارة بالاجتماع والمنعقد بتاريخ ٢٠٠٦/٠٦/٢٩ قد قرر ما يلى :  
المفوضين بالتوقيع عن الشركة:  
في الأمور المالية:

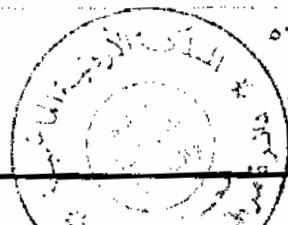
- ١- المبالغ من ٥٠٠٠ دينار فما دون السيد المدير العام بالإضافة للمدير المالي مجتمعين.
- ٢- المبالغ التي تزيد عن ٥٠٠٠ دينار ولغاية ٢٥٠٠٠ دينار السيد رئيس مجلس الإدارة او نائبه بالإضافة للمدير العام او اي عضو من اعضاء مجلس الإدارة في حالة غياب المدير العام.
- ٣- المبالغ التي تزيد عن ٤٠٠٠ دينار اي ثلث من التالية اسمائهم:  
رئيس مجلس الإدارة/نائب الرئيس/المدير العام او اي عضو من اعضاء مجلس الإدارة في حالة غياب اي من الرئيس او المدير العام.

في الأمور الإدارية والأمور الأخرى:  
يكون المفوض بالتوقيع عن الشركة المدير العام متفرداً او من يفوضه خطيا.  
في الأمور القضائية:

يكون المفوض بالتوقيع عن الشركة رئيس المجلس او نائب الرئيس او المدير العام منفرداً في الأمور القضائية.  
في عملية بيع وشراء الأراضي والعقارات:

يقرر مجلس الإدارة عملية شراء او بيع الأراضي والعقارات ويتم تفويض الشخص الذي سيقوم بالتوقيع نيابة عن الشركة لاتمام عملية البيع او الشراء التي اقرها المجلس من قبل الرئيس او نائب الرئيس.  
تم انتخاب اعضاء اللجان التالية:

لجنة التدقير الداخلي وتضم السادة:





المملكة الأردنية الهاشمية  
وزارة الصناعة والتجارة  
دائرة مراقبة الشركات



Ref No:

Date:

الموافق:

الرقم: م ش ٤١٠/١  
التاريخ: ٢٠٠٦/١١/٣

الدكتور "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني.  
"محمد مروان" محمد احمد الطويل.  
محمد احمد محمد الجمل.

اسامة درويش الخليبي عن شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المالية والتجارية ذ.م.م  
بلجنة الاراضي والعقارات وتضم السادة:  
المهندس محمود اسماعيل علي السعودى.  
المهندس "عماد الدين" صبحى سليم البقاعى.  
المهندس زهير حافظ رشيد الحلواني.  
المهندس محمد اسماعيل علي السعودى.  
"محمد مروان" محمد احمد الطويل.  
الدكتور "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني.

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

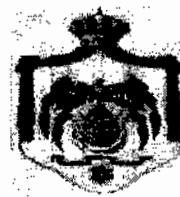
مراقب عام الشركات  
د/ محمود عابنة

مصدر الشهادة: المدير العام  
مصدر الشهادة: هـ عزيز





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)

أشهد بأن شركة (الديره للتطوير العقاري) قد تأسست كشركة مساهمة عامة في سجل الشركات  
مساهمة عامة تحت رقم (٤١٠) بتاريخ (٢٠٠٦/٠٨/٢٠٠٦)

ملاحظة: كانت مسجلة كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت الرقم (٧٥١٥)

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

مراقب عام الشركات

د. محمود عابنة

مصدر الشهادة: د. عزيز

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

وزارة الصناعة والتجارة	٣
مصادقته	
١٣ NOV 2006	
صورة طبق الأصل	
د. محمود عابنة	

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# لهاية السيد عياد الكتبى المحرر



Directorate of Control of Companies  
Comptroller of Companies Control Department

المملكة الأردنية الهاشمية  
وزارة الصناعة والتجارة  
دائرة مراقبة الشركات



Ref No .....

Date .....

الرقم: ... م ش / ٤١٠ / ١ / ٢٥٨٢ كـ الموافق .....  
التاريخ: ... ٢٠٠٦ / ١١ / ١٣

السادة شوكة الدبور للقطنوي و العلادي هـ.مـ.مـ.

تحية وتقدير ...

الموضوع: حق الشروع بالعمل.

إشارة لمحض اجتماع الهيئة العامة الأول لشركتكم المنعقد بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٢٩ والوثائق والبيانات التي قدمتها لجنة مؤسسي الشركة إلى الهيئة العامة وحيث ان الوثائق المقدمة لي متقدة وأحكام المادة (١٠٨) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته :

أرجو أن أعلمكم بحق الشركة الشروع بعملها اعتباراً من تاريخه .

ولتفلوا بالقبول المسترام ...

وزارته عام الشركات

صورة عبارة

خضال الصدر

