



المحفظة الوطنية لأوراق المالية

إعدادا قسم الدراسات والأبحاث

هاتف: +962 6 5673 101

فاكس: +962 6 5688 793

البريد الإلكتروني: info@mahfaza.com.jo

30/06/2010	2009	2008	2007	2006	نسب السوق
0.07	0.07	0.06	0.16	0.16	أرباح السهم الواحد (دينار) EPS
16.82	16.42	15.79	11.19	0.00	القيمة السوقية إلى الأرباح (مرة) P/E
1.38	1.36	1.35	1.42	1.16	القيمة الدفترية للسهم (دينار) BV
0.88	0.84	0.65	1.27	0.00	القيمة السوقية إلى الدفترية (مرة) P/B
0%	6%	5%	12.5%	12%	الأرباح الموزعة للسهم الواحد (دينار) DPS
0.0%	5.3%	5.7%	6.9%	-	الموزعة إلى سعر السهم الأرباح % Div.
					معلومات عن السهم
0.72 - 1.28					أعلى وأدنى سعر إغلاق خلال عام (دينار)
1.21	1.14	0.87	1.80	0.00	سعر الإغلاق
COHO					رمز الشركة في بورصة عمان
					نسبة ملكية كبار المساهمين من رأسمال
محمد عبد الغني العمد					رئيس مجلس الإدارة
إياد محمد عبد الغني العمد					المدير العام
2002					تاريخ التأسيس
					النسب المالية
20.9	18.6	16.8	12.4	6.9	نسبة التداول (مرة)
7,558,185	7,504,183	6,089,609	8,320,738	4,164,667	رأس المال العامل (مليون دينار)
0.4	0.4	0.3	0.6	0.4	معدل دوران الموجودات المتداولة (مرة)
22.6%	21.9%	25.0%	27.5%	40.0%	هامش الربح التشغيلي %
15.2%	13.4%	15.2%	24.0%	32.1%	هامش صافي الأرباح %
5.0%	4.8%	3.9%	10.5%	11.7%	العائد إلى الموجودات %
5.2%	5.1%	4.1%	11.4%	13.7%	العائد إلى حقوق الملكية %
					البنود الرئيسية للميزانية وبيان الدخل
702,646	685,088	1,983,093	179,714	23,220	الموجودات غير المتداولة
7,937,117	7,931,138	6,474,138	9,051,258	4,875,471	الموجودات المتداولة
8,639,763	8,616,226	8,457,231	9,230,972	4,898,691	مجموع الموجودات
378,932	426,955	384,529	730,520	710,804	مجموع المطلوبات
6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	3,615,000	رأس المال المكتتب والمدفوع
8,260,831	8,189,271	8,072,702	8,500,452	4,187,887	مجموع حقوق المساهمين
431,560	416,569	330,546	965,269	572,537	صافي ربح الشركة

لمحة عن القطاع العقاري الأردني:

بدأ القطاع العقاري بالنمو بشكل ملحوظ في عام 2005 جراء الطفرة العقارية في ذلك العام نتيجة عدة عوامل اقتصادية وسياسية في المنطقة ولتستمر حتى منتصف عام 2008، حيث بدأت بالتأثر بالأزمة المالية العالمية وبأزمة الرهن العقاري التي حصلت لكبرى الشركات الأميركية، ولكن كان ذلك التأثير بحدّة أقل مقارنة مع تأثر القطاعات العقارية في بعض دول الشرق الأوسط مثل الإمارات، وذلك بسبب صغر حجم الشركات الموجودة في السوق المحلي مقارنة مع الشركات العقارية الضخمة في البلدان المحيطة. وقد رافق ذلك تذبذب كبير على أسعار مواد البناء لترتفع إلى مستويات عالية جدا ومن ثم معاودتها إلى الانخفاض مثل الاسمنت والحديد الذي انخفض بنسبة 50% تقريبا بسبب تراجع الطلب عليها جراء توتر حالة المشاريع العقارية وخاصة للشركات ذات المشاريع الكبيرة بين تأجيل وإلغاء، وقد انخفض مستوى النشاط العقاري في الأردن لعدة أسباب دخل فيها أطراف ثلاثة أولها المشتري فكان هنالك تراجع للمشتريين بسبب نقص السيولة وتوقعهم بانخفاض الأسعار إلى مستويات متدنية أكثر وبالتالي تأجيل عملية الطلب أو الشراء، والطرف الثاني هو البائع أو صاحب العقار سواء كان فرد أم شركة الذين تصدوا بشدة لفكرة خفض أسعار عقاراتهم بشكل حاد يوازي الطلب عليها، أما الطرف الثالث فقد كان يتمثل بالبنوك التي تشددت في التمويل العقاري في ظل الأجواء الضبابية المتعلقة بالقطاع وأسعار العقارات. وقد قامت الحكومة الأردنية ممثلة بوزارة المالية باتخاذ عدة إجراءات مؤخرا لإنعاش هذا القطاع ومن أهم هذه الإجراءات أنها قامت بإعفاء أول 150م² غير شاملة الخدمات من مساحات الشقق من رسوم التسجيل وتوابعها وبغض النظر عن البائع سواء كان شركة أم فرد، وتخفيض رسوم نقل الملكية بنسبة 50% وتخفيض رسوم تسجيل الأراضي من 5% إلى 2.75% للأراضي الخالية والزراعية وتخفيض رسم بيعها بنسبة 50%، كما قامت دائرة الأراضي والمساحة في الأردن بتقديم التسهيلات كثيرة ومتعددة للمستثمرين العرب والأجانب الراغبين بتملك العقار في البلاد ولكن بشروط محددة أيضا أهمها ان يحتفظ بالعقار لمدة ثلاث سنوات قبل أن يحق له بيعه.

وأظهرت بعض التقارير المختصة بهذا المجال نموا في النشاط العقاري في الربع الثاني من عام 2010 بناء على ارتفاع أسعار البيع والإيجارات بنسبة 4% على تقريبا. هذا بالإضافة إلى ملاحظة بدء ظهور بعض المنافسة بين بعض البنوك المحلية على القروض العقارية وخاصة الشخصية.

لمحة عن الشركة:

تأسست شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية عام 2002 كشركة ذات مسؤولية محدودة برأسمال 30,000 دينار، وفي عام 2005 قامت برفع رأسمالها الى 1,300,000 دينار ومن ثم الى 3,615,000 دينار عن طريق بيع حصص الى شركاء استراتيجيين بسعر 1 دينار للحصة إضافة الى 0.25 دينار كعلاوة اصدار للحصة الواحدة، وتحولت الى شركة مساهمة عامة عام 2006 ولتقوم برفع رأسمالها الى 6,000,000 دينار/سهم عن طريق طرح ما مجموعه 2,385,000 سهم الى العرض العام وبسعر 1 دينار مضافا اليه 0.4 دينار/سهم كعلاوة إصدار.

ومن الغايات الرئيسية للشركة تملك الأراضي وبناء المشاريع الإسكانية والتجارية والسياحية ومجمعات المكاتب بالإضافة الى تطوير الأراضي وتقسيمها وفرزها. وتتميز الشركة باتساع قاعدة العملاء المستهدفة، حيث لم تركز الشركة على فئة معينة وقامت بتنويع أنواع مشاريعها العقارية، فتمتلك شقق بأحجامها المختلفة، وقل، ومجمعات تجارية، مما يقلل من المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها في مجال المبيعات.

قائمة الدخل:

البند	2006	2007	2008	2009	2010/6/30
مبيعات الشقق	1,780,896	4,024,652	2,174,012	3,113,523	2,846,000
تكلفة الشقق	1,067,827	2,915,921	1,630,987	2,433,158	2,203,500
مجموع الإيرادات التشغيلية	713,069	1,108,731	543,025	680,365	642,500
نسبة النمو في الإيرادات التشغيلية	—	55.49%	-51.02%	25.29%	94.2%*
كلفة المبيعات الى المبيعات	59.96%	72.45%	75.02%	78.15%	77.42%
هامش إجمالي الربح	40.04%	27.55%	24.98%	21.85%	22.58%
*مقارنة مع 2009/6/30					

الإيرادات التشغيلية: تأثرت الإيرادات التشغيلية للشركة بشكل كبير أسوة بباقي الشركات العقارية بعدة عوامل اقتصادية مرت بها خلال سنوات الدراسة. من أبرزها الانتعاش الملحوظ في القطاع العقاري خلال الفترة 2003-2006، الأمر الذي أدى إلى تدافع الشركات على النشاط العقاري وارتفاع أسعارها، صاحبها خلال عام 2007 ارتفاع ملحوظ على أسعار المواد الإنشائية الأساسية مثل الحديد والاسمنت والنحاس والبلاستيك، ومن ثم ليشهد منتصف عام 2008 بدء ركود عقاري

في المنطقة بشكل عام وفي المملكة بشكل خاص أدى إلى انخفاض الطلب عليها هذا بالإضافة إلى التأثيرات التي ذكرت سابقا بسبب الأزمة المالية العالمية.

وعليه ومن خلال الاطلاع على الجدول رقم (1) نلاحظ أن الإيرادات التشغيلية قد حققت خلال عام 2007 نموا بنسبة 55.5% تقريبا لتسجل ما قيمته 1.1 مليون دينار، نتيجة ارتفاع إيرادات مبيعات الشركة من الشقق والتي ارتفعت حينها بنسبة 125% مقارنة مع مبيعات عام 2006، أما في عام 2008 فقد شهدت صافي الإيرادات التشغيلية انخفاضا ملموسا لتصل إلى ما قيمته 543 ألف دينار فقط. وفي عام 2008 حققت الشركة ما قدره 680 ألف دينار بنسبة نمو بلغت 25%. وخلال النصف الأول من عام 2010 سجل صافي الإيرادات التشغيلية ما قيمته 642 ألف دينار مقارنة مع ما قيمته 330 ألف دينار لنفس الفترة من عام 2009، مما يعطي مؤشر على احتمالية ارتفاع الإيرادات التشغيلية في آخر العام مما ينعكس في نهاية الأمر على أرباحها السنوية.

وبالرغم من التذبذب الذي شهدته الإيرادات التشغيلية خلال سنوات الدراسة إلا أن الشركة قد قامت بالمحافظة نوعا ما على هامش إجمالي الربح لديها وذلك من خلال التحكم بنسبة كلفة المبيعات إلى المبيعات كما هو موضح في الجدول رقم (1)، وهذا يعتبر مؤشر جيد على أداء الشركة وخاصة في الفترة (2007- النصف الأول 2010) بالرغم من التأثيرات الخارجية والتي أثرت بشكل كبير على نشاطها التشغيلي.

الإيرادات الأخرى: وكمعظم الشركات العقارية، تمتلك الشركة بعض الاستثمارات في الأسهم والتي حققت أرباحا خلال عامي 2006 و2007 بقيمة 27 ألف و17 ألف دينار على التوالي، ولكن حملت الشركة خسائر خلال الفترة (2008 – النصف الأول 2010) بقيمة 14 ألف، 20 ألف، و15 ألف دينار على التوالي وذلك يعزى إلى الانخفاض الذي شهدته بورصة عمان والأسواق العربية والإقليمية بشكل عام منذ الربع الثالث من عام 2008. وفي هذا الجانب بلغت قيمة الاستثمارات المالية للشركة خلال الفترة (2006 – النصف الأول 2010) ما قيمته 195 ألف، و380 ألف، و359 ألف، و170 ألف دينار على التوالي. وقد أعلنت إدارة الشركة مؤخرا عن تغيير إستراتيجيتها في الاستثمار عن طريق بيع الأسهم ذات الأجل القصير وتحويل استثماراتها في هذا المجال إلى طويل الأمد بعيدا عن المضاربة في الأسواق المالية. بالإضافة إلى أن الشركة تحقق إيرادات فوائد على النقد المودع لها في البنوك، وتتأثر هذه الإيرادات بطبيعة الحال بحجم النقد



لديها، فقد ارتفعت إيرادات الفوائد بشكل ملحوظ خلال عام 2007 لتسجل ما قيمته 180 ألف دينار قابلاً ما قيمته 36 ألف دينار عام 2006 ويعود ذلك إلى ارتفاع قيمة النقد بشكل ملحوظ في ذلك العام، ولتستمر بعدها إيرادات الفوائد في الانخفاض لتصل إلى ما قيمته 29 ألف دينار عام 2009.

المصاريف: تعتبر المصاريف الإدارية والعمومية من أهم المصاريف التي تتحملها الشركة والتي تتكون بشكل رئيسي من الرواتب والأجور ومصاريف الضمان الاجتماعي الدعاية والإعلان والسيارات. وقد شهدت عام 2007 ارتفاعاً بنسبة 16.7% مقارنة مع عام 2006 لتسجل ما قيمته 198 ألف دينار وجاء هذا الارتفاع نتيجة تحمل الشركة مصاريف تتعلق بإدراج الأسهم في بورصة عمان، هذا بالإضافة إلى مصاريف زيادة رأسمالها وقيامها بحملة اعلان وتسويق كبيرة في ذلك العام، كما قامت بزيادة رواتب الموظفين وخاصة الإدارة العليا. أما في عام 2008 شهدت المصاريف الإدارية والعمومية انخفاضاً بنسبة 4.2% بسبب المصاريف غير المتكررة التي تحملتها الشركة عام 2007 وخاصة تلك المتعلقة بالأسهم. واستمر بند المصاريف الإدارية والعمومية بالانخفاض خلال عام 2009 ليصل إلى ما مجموعه 183 ألف دينار، ولتسجل في النصف الأول من عام 2010 ما قدره 106 آلاف دينار تقريباً قابلاً ما قيمته 100 ألف دينار لنفس الفترة من عام 2009.

ومن المصاريف الرئيسية أيضاً الاستهلاكات التي تقوم الشركة باقتطاعها سنوياً من قيمة الممتلكات والمعدات والموجودات الثابتة وتراوحت نسبة الاستهلاكات من 10% إلى 20%. وقد ارتفعت مصاريف الاستهلاكات بشكل مستمر خلال الفترة (2006-2009)، من 4 آلاف لتصل 13.6 ألف دينار، ويعود هذا الارتفاع إلى الإضافات السنوية التي تقوم الشركة بشرائها والتي تركزت بشكل واضح في قيمة السيارات والأجهزة المكتبية والعدد والأدوات بشكل عام خلال تلك الفترة.

صافي الأرباح وحصّة السهم من الأرباح: سجلت شركة المعاصرون للمشاريع خلال عام 2007 نمواً في صافي أرباحها بنسبة 71.7% مقارنة مع عام 2006 مسجلة ما قدره 983 ألف دينار، نتيجة ارتفاع الإيرادات التشغيلية وغير التشغيلية المتمثلة بالفوائد والاستثمار في الأسهم بنسبة أكبر من ارتفاع مجموع المصاريف غير التشغيلية التي تحملتها الشركة في ذلك العام. أما في عام 2008 فقد انخفض صافي الأرباح بشكل ملحوظ مسجلة ما قيمته 330 ألف دينار أي بنسبة انخفاض قدرها 66.4% ويعزى ذلك إلى انخفاض مبيعات الشركة من الشقق الناتج عن تأثر



القطاع العقاري في عام 2008 جراء الأزمة المالية العالمية، هذا بالإضافة إلى تعرض الشركة إلى خسائر ملحوظة في استثماراتها في الأسهم وانخفاض إيرادات الفوائد لديها. وفي عام 2009 ارتدت صافي الأرباح إلى الارتفاع بشكل طفيف لتسجل ما قيمته 416 ألف دينار نتيجة تحسن مبيعات الشركة وتخفيض أو ضبط الشركة لمصاريفها الإدارية والعمومية في ذلك العام. وقد حققت الشركة حتى نهاية النصف الأول من عام 2010 صافي أرباح بقيمة 431 ألف دينار مرتفعة بنسبة 81.78% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2009، وعليه وإذا استمرت الشركة بنفس النشاط في بقية العام مع ثبات العوامل الخارجية فانه من المتوقع ان تحقق الشركة ارتفاعا في اجمالي صافي أرباحها لعام 2010 مقارنة مع عام 2009، حيث أظهرت بعض التقارير والإحصاءات الاقتصادية المحلية تحسنا ملحوظا في النشاط العقاري في النصف الأول من عام 2010 مقارنة مع العام الذي سبقه.

وعند الاطلاع على حصة السهم من الأرباح فنجد أنها قد سجلت ارتفاعا في عام 2007 مسجلة ما قيمته 0.16 دينار/سهم قابلها ما قيمته 0.15 دينار/سهم عام 2006، نتيجة ارتفاع صافي أرباحها في ذلك العام وبالرغم من زيادة رأسمالها، أما في عام 2008 فقد انخفضت حصة السهم بشكل ملحوظ لتسجل ما قدره 0.055 دينار/سهم ويعزى ذلك لانخفاض صافي الأرباح مع ثبات رأس المال دون تغيير، وفي عام 2009 شهدت حصة السهم تحسنا لتصل الى ما قدره 0.069 دينار/سهم ومن المتوقع أن تسجل ارتفاع ملحوظا في نهاية عام 2010 حيث سجلت حتى نهاية النصف الأول 2010 ما قيمته 0.07 دينار/سهم.

الجدول رقم (2) الموجودات المتداولة					
2010/6/30	2009	2008	2007	2006	البنود
553,148	438,153	1,031,596	3,093,738	685,600	نقد في الصندوق وما في حكمه
2,399,097	1,755,588	621,000	2,117,915	801,620	ذمم مدينة مبيعات الشقق
6,015	8,680	1,864	17,702	130	ذمم مدينة اخرى
118,690	89,323	347,490	89,879	0	استثمارات مالية للمتاجرة
52,098	270,551	33,158	105,582	0	دفعات على حساب شراء استثمارات مالية
4,800,625	5,353,322	4,420,072	3,611,599	3,378,853	دفعات على مشاريع قيد الانجاز
7,444	15,521	18,958	14,843	9,268	أرصدة مدينة أخرى
7,937,117	7,931,138	6,474,138	9,051,258	4,875,471	مجموع الموجودات المتداولة
*0.08%	22.50%	-28.47%	85.65%	—	نسبة النمو في الموجودات المتداولة

الموجودات المتداولة: مثلت الموجودات المتداولة ما نسبته 93% من إجمالي الموجودات كمعدل عام خلال فترة الدراسة، ومن أهم البنود التي أثرت عليها هي النقد وذمم مبيعات الشقق والدفعات على مشاريع قيد الانجاز والتي سوف نتناولها بشيء من التفصيل لاحقاً. وحققت الشركة نمواً في موجوداتها المتداولة في عام 2007 بنسبة 85.6% مسجلة ما قيمته 9.05 مليون دينار، ويعود ذلك النمو بشكل رئيسي الى ارتفاع كل من النقد والذمم المدينة بشكل عام، وفي عام 2008 وبسبب انخفاض قيمة النقد وذمم مبيعات الشقق بشكل رئيسي فقد انخفضت الموجودات المتداولة بنسبة 28.5% تقريباً لتصل الى ما قيمته 6.47 مليون دينار. أما في عام 2009 ومع استمرار ارتفاع الدفعات على مشاريع قيد الانجاز، وارتفاع ذمم الشقق فقد ارتدت الموجودات المتداولة لتصل مرتفعة حتى نهاية النصف الأول من عام 2010 الى ما قدره 7.93 مليون دينار.

وتؤثر قيمة الموجودات المتداولة على نسبة السيولة لدى الشركة والتي شهدت ارتفاعاً مستمراً خلال فترة الدراسة وتسجل ما قدره 6.8، و12.39، و16.83، و18.57 مرة على التوالي، وتسجل حتى نهاية النصف الأول من عام 2010 ما قدره 20.9 مرة، وكان ذلك نتيجة ارتفاع الموجودات المتداولة بنسبة أعلى من ارتفاع المطلوبات المتداولة، حيث شهدت الموجودات المتداولة ارتفاعات متتالية قابلها انخفاضات مستمرة في المطلوبات المتداولة خلال فترة الدراسة. وهذا يعتبر مؤشراً جيداً على أداء الشركة من ناحية السيولة والتي تدل على قدرتها على سداد التزاماتها قصيرة الأجل بسهولة ويسر ويدعم موقفها أمام دائنيها ويمكنها من الحصول على التسهيلات الائتمانية في حالة الحاجة إليها. ومن ناحية أخرى عند مقارنة نفس النسبة مع الشركات المنافسة التي تتصف بذات حجم الشركة تقريباً، فإن هذه النسبة وجدناها معتدلة بالنسبة إلى تلك الشركات.

دفعات على مشاريع قيد الانجاز: وهي عبارة عن المشاريع العقارية المختلفة التي تقوم الشركة بانجازها أو تتوقع إتمامها خلال عام والتي تعتبر من ضمن نشاطها التشغيلي، والتي شهدت نمواً مستمراً خلال فترة الدراسة لترتفع من ما قيمته 3.37 مليون دينار عام 2006 ولتصل الى ما قيمته 5.35 مليون دينار عام 2009، هذا وبلغت حتى نهاية النصف الأول من عام 2010 ما قدره 4.8 مليون دينار. وهذا يدل على التوسع المستمر في نشاط الشركة بالرغم من التأثيرات التي مر بها القطاع العقاري خلال فترة الدراسة، ويعكس قدرتها على التأقلم مع المتغيرات الخارجية بشكل إيجابي.



ذمم مبيعات الشقق: وتعتبر من بنود الموجودات المتداولة الرئيسية للشركة والتي تكون تابعة الى حجم مبيعات الشقق في كل عام، ويمكن ملاحظة ذلك عند الاطلاع على كل منهما في الجدولين رقم (1) و(2)، فقد ارتفعت ذمم مبيعات الشقق خلال عام 2007 بنسبة 164% مسجلة ما قدره 2.12 مليون دينار تقريبا، وفي عام 2008 انخفضت بشكل ملحوظ لتصل الى ما قيمته 621 ألف دينار، ولترتد عام 2009 مرتفعة بنسبة 182.7% لتسجل مبلغ 1.75 مليون دينار، وفي النصف الأول من عام 2010 فقد سجلت 2.4 مليون دينار تقريبا ومن المتوقع أن تسجل ارتفاعا في بقية العام مقارنة مع عام 2009 نتيجة بواذر ظهور تحسن النشاط العقاري منذ الربع الثاني تقريبا من العام الحالي، والذي سوف ينعكس بدوره على المبيعات وبالتالي على هذا النوع من الذمم. وقد بلغ المعدل العام لدوران ذمم مبيعات الشقق خلال الفترة (2006 – 2009) ما قدره 2.3 مرة تقريبا، وعليه بلغت فترة التحصيل ما قدره من 5.5 الى 6 أشهر، وتعتبر فترة معتدلة وجيدة لمثل هذا النوع من النشاط.

النقد وما يعادله: ارتفع بند النقد من 685 ألف دينار عام 2006 لتصل الى 3.09 مليون دينار عام 2007، أي بنسبة ارتفاع 351%، ويعزى ذلك بشكل أساسي الى تحقيق الشركة تدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية بقيمة 3.56 مليون دينار جراء زيادة رأس المال بما قدره 2.385 مليون دينار إضافة الى 954 ألف دينار علاوة اصدار. وفي عام 2008 انخفضت قيمة النقد لديها بنسبة 66.6% مسجلة مبلغ 1.03 مليون دينار وجاء ذلك بشكل رئيسي نتيجة أولا استمرار انخفاض صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية بسبب زيادة استثمارات الشركة في مشاريعها العقارية واستثماراتها في الأراضي، وثانيا الى قيام الشركة بتوزيع أرباح نقدية ما نسبته 12.5% من رأسمالها البالغ 6 مليون دينار/سهم أي 750 ألف دينار. وفي عام 2009 استمر بند النقد في الانخفاض ليصل الى 438 ألف دينار. وتسجل في النصف الأول 2010 مبلغ 553 ألف دينار.

الموجودات غير المتداولة:

تتكون الموجودات غير المتداولة من الاستثمارات المالية المتوفرة للبيع ومن أراضي معدة للتطوير ومن الموجودات الثابتة مثل الأثاث والمعدات والسيارات... الخ. وقد شهدت الموجودات غير المتداولة نموا ملحوظا وصلت نسبته إلى 673% عام 2007 مقارنة مع عام 2006، وذلك يعود الى ظهور جديد لبند استثمارات مالية متوفرة للبيع بقيمة 114 ألف دينار وتمثل هذه القيمة

استثمارات الشركة طويلة الأمد في الأسواق المالية والتي بقيت ثابتة تقريبا حتى النصف الأول من عام 2010 بقيمة 106 آلاف دينار، ومن الأسباب الأخرى لارتفاع الموجودات غير المتداولة عام 2007 ارتفاع قيمة الموجودات الثابتة بنسبة 180% مسجلة ما قيمته 65 ألف دينار، وفي عام 2008 قفزت قيمة الموجودات غير المتداولة بشكل ملحوظ لتسجل ما قيمته 1.98 مليون دينار وذلك بسبب قيام الشركة بتطوير أراضي بقيمة 1.81 مليون دينار. أما في عام 2009 انخفضت بنسبة 65.4% لتسجل ما قيمته 685 ألف دينار وكان ذلك نتيجة انخفاض قيمة الأراضي المعدة للتطوير الى ما قيمته 524 ألف دينار بالإضافة إلى انخفاض قيمة الموجودات الثابتة في ذلك العام. وفي النصف الأول عام 2010 سجلت الموجودات غير المتداولة 702 ألف دينار أي بارتفاع نسبته 2.5% مقارنة مع نهاية عام 2009.

المطلوبات:

وتتكون من المطلوبات المتداولة فقط، والتي ارتفعت ارتفاعا طفيفا خلال عام 2007 بنسبة 2.7% مسجلة مبلغ 730 ألف دينار، وفي عام 2008 وبسبب انخفاض النفقات المقدرة والأرصدة الدائنة الأخرى انخفضت المطلوبات إلى مبلغ 384 ألف دينار، وفي عام 2009 سجلت ارتفاعا بنسبة 11% تقريبا مسجلة مبلغ 426 ألف دينار. فيما سجلت في النصف الأول من عام 2010 ما مجموعه 378 ألف دينار.

حقوق الملكية:

حققت الشركة نموا واضحا في حقوق الملكية خلال عام 2007 حيث سجلت 8.5 مليون دينار قابلها ما قدره 4.18 مليون دينار عام 2006، ويعود ذلك إلى زيادة رأسمال الشركة من 3.615 مليون دينار إلى 6 مليون دينار، بالإضافة إلى ظهور بند علاوة الإصدار بقيمة 954 ألف دينار، هذا بالإضافة إلى ارتفاع كل من الاحتياطي الإجمالي والاختياري. وفي عام 2008 انخفضت قيمة حقوق الملكية إلى 8.07 مليون دينار، وليرتد عام 2009 إلى أعلى ويسجل 8.18 مليون دينار، بسبب ارتفاع الأرباح المدورة خلال فترة الستة أشهر الأولى من عام 2010 فقد ارتفعت حقوق الملكية مسجلة 8.26 مليون دينار.

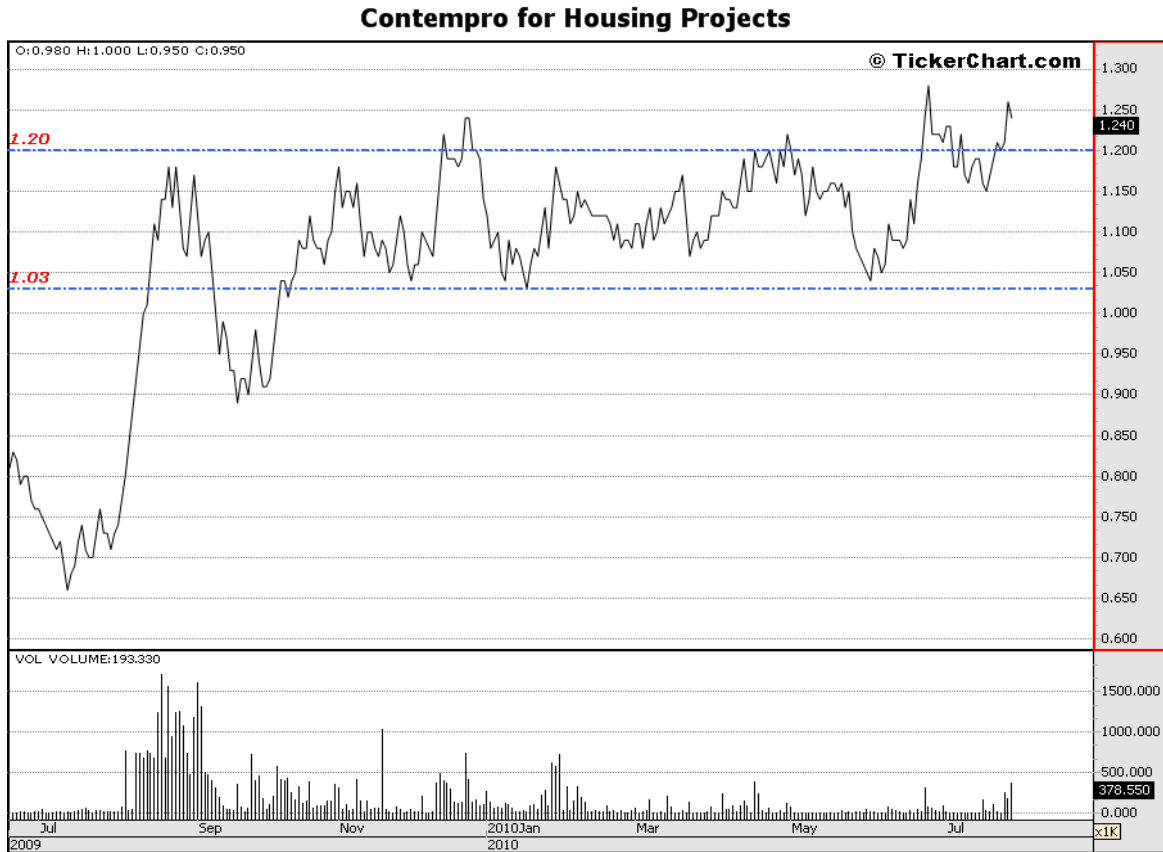
وقد حافظت إدارة الشركة على استقرار القيمة الدفترية لسهم الشركة خلال الفترة (2006-2009) ما بين 1.16 دينار و1.37 دينار. وهذا يعتبر مؤشر جيد على أداء الشركة من هذه



الناحية وهي من المؤشرات الهامة التي يأخذها بعين الاعتبار معظم المستثمرون عند اتخاذ قراراتهم في الاستثمار.

ومن النسب الهامة الأخرى التي تتعلق بحقوق الملكية هي العائد على حقوق الملكية والتي تؤثر فيها قيمة كل من حقوق الملكية وصافي أرباحها في كل عام، والتي انخفضت قيمتها من 0.13 دينار/سهم عام 2006 إلى 0.05 دينار/سهم في النصف الأول من عام 2010. وعلى إدارة الشركة ان تولي أهمية أكثر لهذه النسبة حيث يعتبر انخفاضها نقطة سلبية تأخذ على الإدارة.

التحليل الفني:



عند الاطلاع على الرسم البياني لتداولات السهم خلال عام تقريبا نجد أن السهم قد أخذ اتجاهها هبوطيا حادا ليصل إلى أدنى مستوى له منذ بدأ تداول السهم في عام 2007 عند مستوى 0.63 دينار، ومن ثم ارتد صعوديا بشكل قوي مصحوبا بحجم تداول كبير نسبيا ليصل الى مستوى 1.18 دينار، وبعدها ومنذ شهر تشرين الأول 2009 ولغاية شهر تموز 2010 امتاز تداول السهم

بالاستقرار، حيث تداول بين حاجزي الدعم والمقاومة التي شكلها حينها بين مستويات 1.03 دينار كحاجز دعم وبين مستويات 1.2 دينار كحاجز مقاومة مخترقه بعض الأحيان بشكل بسيط وليعود الى التداول ضمن تلك المستويات. وتشير حركة السهم الى استمرار تداوله ضمن هذه المستويات واستقراره فيها في المستقبل القريب.

القيمة العادلة:

Div/P	P/B	P/E	
2.35%	1.278	35.157	*القطاع المالي
1.24	1.24	1.24	*سعر الاغلاق
5.26%	0.88	11.82	COHO
0.55	1.80	3.69	القيمة العادلة للشركة
		2.02	معدل القيمة العادلة للشركة خلال سنوات الدراسة

*كما هي بتاريخ 27 تموز 2010

إن التحليل والأراء والمقترحات والتوصيات الواردة في هذه الدراسة أعدت لغايات استرشادية فقط ولتوفير المعلومات التي تساعد القارئ في اتخاذ القرار وليس حثه على اتخاذ قرار معين يتعلق بشراء أو بيع سهم شركة معينة أو جزء من محفظة الأسهم المملوكة له أو التي يديرها. علماً بأن هذه المعلومات أعدت في تاريخ معين وجزء منها قابل للتغير على ضوء الظروف الاقتصادية السائدة وظروف بورصة عمان سوق الأوراق المالية بشكل خاص. إن شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م. ممثلة برئيس وأعضاء مجلس إدارتها وموظفيها بشكل عام لا يتحملون أية مسؤولية تجاه أي كان من جراء تقديم هذه المعلومات خصوصاً وأن رئيس مجلس إدارة الشركة وأعضاء مجلس إدارتها وموظفيها هم أعضاء في مجالس إدارة لشركات مساهمة عامة عديدة وقد يمتلكون أسهما في هذه الشركات.