

تقرير بالإجراءات المنفق عليها
لإحتساب قيمة التكاليف والأضرار
التي نتجت عن وضع عقارات
مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي قيد الدراسة
والتي مستنح في حالة التنازل عن عقارات المجموعة
وذلك للفترة من حزيران ٢٠٠٥
ولغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧

المحتويات

الصفحة	
٥-٣	تقرير بالإجراءات المتفق عليها
٦	تعريفات
٦	أمور عامة
٨-٧	المعايير المحاسبية الدولية التي تم الاستناد عليها عند إعداد هذا التقرير
١٩-٩	الباب الأول: ملخص بالتكاليف والأضرار التي نتجت عن وضع عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي قيد الدراسة خلال الفترة من حزيران ٢٠٠٥ ولغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧
٢٧-٢٠	الباب الثاني: ملخص بالتكاليف التي ستنجح في حال التنازل عن عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي
٢٩-٢٨	الباب الثالث: ملخص بالأضرار التي ستنجح في حال التنازل عن عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي
٣٠	ملخص بالتكاليف والأضرار التي نتجت عن وضع عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي قيد الدراسة والتي ستنجح في حال التنازل عن عقارات المجموعة
٣٢-٣١	الباب الرابع : القيمة الاستثمارية لأراضي المجموعة
٣٣	الباب الخامس : القيمة السوقية المعادلة لمباني المجموعة

خليفة وسلمان

محاسبون هانغونيون

مجمع عقارات التجاري
شارع عبدالله غوشة - البوار الصانع
ص.ب. ٤٢٠-٨٢ عمان ١١٨٢ الأردن

هاتف: +٩٦٢ ٦ ٥٨٢٢٢٤٠ / ٧٢
فاكس: +٩٦٢ ٦ ٥٨٢٢٢٠
البريد الإلكتروني: khleifoo@tedata.net.jo

تقرير بالإجراءات المتفق عليها

إلى الأستاذ طلال أبوغزاله المحترم ،،،
رئيس مجلس إدارة مجموعة طلال أبوغزاله
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد قمنا بالإجراءات المتفق عليها معكم والمذكورة أدناه فيما يتعلق باحتساب التكاليف والأضرار التي نتجت عن وضع عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي قيد الدراسة والتي ستنجح في حال التنازل عن عقارات المجموعة حسب القوانين المرعية ومعايير المحاسبة الدولية ومطابقتها مع ملخص بالتكاليف والأضرار المعد من قبلكم والمبينة بالجدول المرفقة، وفيما يتعلق أيضا باحتساب القيمة الاستثمارية المستقبلية للأراضي المقام عليها مباني المجموعة والمقدم من قبلكم، لقد تم إنجاز عملنا وفقا للمعايير الدولية المتعلقة بالإجراءات المتفق عليها. وفيما يلي ملخص لهذه الإجراءات:

١. تم طلب ملخص بالتكاليف والأضرار التي نتجت عن وضع عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي قيد الدراسة والتي ستنجح في حال التنازل عن عقارات المجموعة والذي يتضمن:
 - أ. ملخص بالتكاليف والأضرار التي نتجت عن وضع عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي قيد الدراسة خلال الفترة من حزيران ٢٠٠٥ ولغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧.
 - ب. ملخص بالتكاليف التي ستنجح في حال التنازل عن عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي.
 - ج. ملخص بالأضرار التي ستنجح في حال التنازل عن عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي.
٢. المطابقة مع عروض الأسعار المستخدمة من قبل إدارة المجموعة في احتساب التكاليف والأضرار المشار إليها في النقطة (١) أعلاه للبنود التالية:
 - أ. الأراضي .
 - ب. المباني .
 - ج. البنية التحتية للمباني .
 - د. الأثاث ، المعدات، الأجهزة والأدوات .

٣. إعادة احتساب القيمة المقدرة من قبل المجموعة والمشار إليها في النقطة (١) أعلاه للبيود التالية:

- أ. الخصائر غير المباشرة للفوائد المسددة عن القروض.
- ب. تكلفة الساعات الانتاجية من الرواتب وملحقاتها المترتبة على الانتقال.
- ج. تكلفة الزيادة في عدد موظفي الخدمات والصيانة الناتجة عن تشتت شركات المجموعة.
- د. تكلفة الخبراء والمستشارين الخارجيين ومحامبي المجموعة.
- هـ. تكلفة تغيير العنوان على القرطاسية ومطبوعات المجموعة.
- و. تكلفة إيلاخ العملاء بواسطة البريد والفاكس.

٤. المطابقة مع المستندات المستخدمة من قبل إدارة المجموعة في تلخيص التكاليف والأضرار المتحققة والمشار إليها في النقطة (١) أعلاه للبيود التالية:

- أ. تكلفة تجهيزات المكاتب.
- ب. تكلفة شبكة الاتصالات لمواجهة التغيير في موقع شركات المجموعة.
- ج. تكلفة الإعلانات بالجراند والإعلانات الثابتة على المباني.
٥. الاطلاع على عقود الإيجار والتكاليف الأخرى المرتبطة بالإيجار.
٦. الاطلاع على دراسة الجدوى التي قامت بها المجموعة بخصوص مشروع Smart Offices.
٧. الاستفسار عن قيمة الأضرار الأيضية والمعنوية والشهرة التي تنتج في حالة الانتقال من الموقع الحالي.
٨. الاستفسار عن القيمة الاستثمارية المستقبلية للأراضي المقام عليها مباني المجموعة.
٩. الاستفسار عن القيمة السوقية العادلة لمباني المجموعة.

وفيما يلي النتائج التي توصلنا إليها:

- أ. بالنسبة للنقطة رقم (١)، تم إعادة احتساب المبالغ الواردة في كشف التكاليف والأضرار التي نتجت عن وضع عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي قيد الدراسة والتي ستنج في حال التنازل عن عقارات المجموعة (حسب الموضح في صفحة ٣٠) والتي تم مطابقتها بالكشف المزود من قبلكم.
- ب. بالنسبة للنقطة رقم (٢)، وجدنا أن القيمة الاستبدالية للأراضي، المباني، الأثاث... الخ موقفة بعروض الأسعار ذات العلاقة والمستخدم من قبل إدارة المجموعة في احتساب التكاليف والأضرار (حسب الموضح في صفحات ٢٣، ٢٤، ٢٥، ٢٦) وهي مطابقة للكشف المعد من قبلكم.
- ج. بالنسبة للنقطة رقم (٣)، تم إعادة احتساب القيمة المقدرة من قبل المجموعة للبيود التالية:
أولاً: التكلفة غير المباشرة للفوائد المسددة عن القروض.
ثانياً: تكلفة الساعات الإنتاجية من رواتب وملحقاتها المترتبة على الانتقال.
ثالثاً: تكلفة الزيادة في عدد موظفي الخدمات والصيانة الناتجة عن تشتت شركات المجموعة.

خليفة وسمان

محاسبون قانونيون

- د. بالنسبة للنقطة رقم (٤)، وجدنا أن تلخيص التكاليف والأضرار المتحققة موثقة بالمستندات من قبل إدارة المجموعة (حسب الموضح في صفحات ١٣-١٥، ١٦، ١٩).
- هـ. بالنسبة للنقطة رقم (٥)، فقد تم الاطلاع على عقود الإيجار والتكاليف الأخرى المرتبطة بالإيجار والمبالغ الواردة في التقرير (حسب الموضح في صفحات ١٢ و ٢١) وهي مطابقة للكشف المعد من قبلكم.
- و. بالنسبة للنقطة رقم (٦)، فقد تم الاطلاع على دراسة الجدوى التي قامت بها المجموعة بخصوص مشروع Smart Offices وتم إعادة احتساب الخسائر المترتبة على تجميد المشروع (حسب الموضح في صفحة ١١) وهي مطابقة للكشف المعد من قبلكم.
- ز. بالنسبة للنقطة رقم (٧)، وبعد الاستفسار عن الأضرار الأيضية والمعنوية والشهرة الناتجة في حالة الانتقال من الموقع الحالي قدر مجلس الإدارة قيمة هذه الأضرار بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني (حسب الموضح في صفحة ٢٩). ان تقدير الاضرار المعنوية ليس له اسس ممتارف عليها وإنما يتناسب مع طبيعة الضرر والأطراف المتضررة والأطراف المسببة للضرر.
- ح. بالنسبة للنقطة رقم (٨)، وبعد الاستفسار عن القيمة الاستثمارية المستقبلية للاراضي المقام عليها مباني المجموعة وبعد الاطلاع على المستندات التي تم تقديمها من قبل مجلس الإدارة تم إعادة احتساب القيمة الاستثمارية المستقبلية والمقدرة من قبل مجلس الإدارة بمبلغ ٣٥,٥٥٠,٠٠٠ دينار اردني (حسب الموضح في صفحات ٣١، ٣٢) وهي مطابقة للكشف المعد من قبلكم.
- ط. بالنسبة للنقطة رقم (٩)، وبعد الاستفسار عن القيمة السوقية العادلة لمباني المجموعة وبعد الاطلاع على المستندات التي تم تقديمها من قبل مجلس الإدارة تم إعادة احتساب القيمة السوقية العادلة والمقدرة من قبل مجلس الإدارة بمبلغ ٤٣,٦٥٠,٠٠٠ دينار أردني (حسب الموضح في صفحة رقم ٣٣) وهي مطابقة للكشف المعد من قبلكم.

إن الإجراءات التي قمنا بها ليست إجراءات تدقيق أو مراجعة للبيانات المالية وفقا للمعايير الدولية للتدقيق أو المعايير الدولية للمراجعة بل هي تطبيق إجراءات متفق عليها مع إدارة المجموعة.

لقد تم إعداد هذا التقرير للغرض المبين بالفقرة الأولى، ولا يغطي نطاقه أي بيانات مالية لمجموعة طلال أبوغزاله ككل.

خليفة وسمان

عدنان خليفة

إجازة رقم ٣٣٢

خليفة وسمان
محاسبون قانونيون ومستشارون

٣١ ايار ٢٠٠٧

عمان - الأردن

تعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية حينما وردت في هذا التقرير المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك :

- المجموعة : مجموعة طلال أبوغزاله.
- مجلس الإدارة: مجلس إدارة مجموعة طلال أبوغزاله.
- أراضي ومباني المجموعة : وهي أراضي ومباني مجموعة طلال أبوغزاله والتي تقع ضمن حوض رقم (١٤) في العبدلي.
- مبنى رقم ١: وهو المبنى الإقليمي.
- مبنى رقم ٢: وهو مبنى مركز تقنية المعلومات.
- مبنى رقم ٣: المبنى المستأجر بجانب مبنى مديرية الدفاع المدني.
- مبنى رقم ٤: مبنى كلية طلال أبوغزاله (مبنى تم شراؤه).
- مبنى رقم ٥: وهو المبنى غير المكتمل والمخصص لمشروع Smart Offices.
- مبنى رقم ٦: وهو المبنى غير المكتمل والمخصص لشركات المجموعة.
- مبنى رقم ٧ : طابقان مستأجران في مبنى لفار بجانب المستشفى الإسلامي.
- مبنى رقم ٨ : وهو المبنى الذي تم شراؤه في منطقة الشميساني مقابل سني بنك .
- مبنى رقم ٩ : وهو المبنى الذي تم شراؤه في منطقة الشميساني بجانب بنك المؤسسة العربية المصرفية.

أمور عامة

١. إن المعلومات الواردة في البنود اللاحقة مقدمة من مجلس إدارة مجموعة طلال أبوغزاله.
٢. وفقاً لقرار مجلس الإدارة فإن ملخص بالتكاليف والأضرار التي نتجت عن وضع عقارات المجموعة قيد الدراسة والتي ستنتج في حالة التنازل عن عقارات مجموعة طلال أبوغزاله يمثل ما ستدفعه أو/ وستخسره المجموعة في حاله الانتقال إلى الموقع الجديد ولا يعني هذا الملخص مطلوبة أي جهة بدفع مبلغ التكاليف والأضرار الناتجة عن الانتقال وذلك لعدم وجود نية حاله بالانتقال.
٣. إن حجم التكلفة والأضرار يتغير باستمرار مع ارتفاع أسعار البنود الواردة في الدراسة المعدة من قبل مجموعة طلال أبوغزاله ، لذلك فإن هذه الدراسة ستكون سارية حتى تاريخ إعدادها ، إذ ان مبلغ التكاليف والأضرار المشار إليها في هذه الدراسة قد يتغير نتيجة لتغير الاحداث والظروف الاقتصادية بعد تاريخ ٣٠ حزيران ٢٠٠٧.

المعايير المحاسبية الدولية التي تم الاستناد عليها عند اعداد هذا التقرير

أ- المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) (عرض البيانات المالية):

البند	الباب	البيان
الاول، الثالث، السادس السابع، الثامن، التاسع	الأول	تم تصنيف المصاريف حسب طبيعتها.
الاول، الثاني، السابع، الثامن	الثاني	

ب- المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٦) (الممتلكات والمنشآت والمعدات):

البند	الباب	البيان
الرابع، الخامس الثالث، الرابع، الخامس، السادس -	الأول الثاني الخامس	- تم تحديد التكلفة على انها المبلغ المدفوع وقت الشراء والتي تمثل القيمة العادلة عند الشراء. حيث ان القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن ان تتم مبادلة الاصل بين اطراف مطلعة وراغبة في التعامل على اساس تبادل تجاري. - ان القيمة العادلة للممتلكات والمنشآت والمعدات هي عادة قيمتها السوقية التي يتم تحديدها من خلال التقييم، ويمكن تحديد القيمة العادلة باستخدام قيمة التكلفة الاستبدالية.

ج- المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧) (عقود الايجار):

البند	الباب	البيان
الثالث الاول	الأول الثاني	- تم الاعتراف بدفعات الايجار بموجب عقود الايجار التشغيلية كمصروف على اساس القسط الثابت على مدة الايجار. - بدء مدة عقد الايجار هو التاريخ الذي يحق للمستأجر منه ممارسة حقه في استخدام الاصل علماً بأن مدة عقد الايجار هي الفترة غير قابلة للإلغاء وقد تم تحديد مبلغ الايجار لكل عقد على اساس القيمة العادلة وهي المبلغ الذي يمكن مقابله استبدال الاصل بين اطراف مطلعة وراغبة على اساس تجاري.

د- المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٨) (الإيراد):

البند	الباب	البيان
الثاني	الأول	تم الاعتراف بالإيراد عندما يكون من المحتمل حصول تدفقات نقدية واردة للمنافع الاقتصادية المستقبلية خلال الفترة، بحيث يمكن قياس الإيراد بصورة موثوقة .

هـ- المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٩) (منافع الموظفين):

البند	الباب	البيان
السادس الثاني	الأول الثاني	إن منافع الموظفين المحتملة هي كافة أشكال العوض الذي تمنحه المجموعة مقابل الخدمة التي يقدمها الموظفين.

و- المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) (تكاليف الاقتراض):

البند	الباب	البيان
الأول	الأول	تم الاعتراف بتكاليف الاقتراض كمصروف في الفترة التي تم وسيتم تكبدها فيها.

الباب الأول

ملخص بالتكاليف والأضرار التي نتجت عن وضع عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العدلي قيد الدراسة خلال الفترة من حزيران ٢٠٠٥ ولغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧

رقم الصفحة	دينار أردني	البيان	البند
١٠	٢,٢٠٨,١٤٤		الأول التكلفة غير المباشرة للفوائد المسددة عن القروض
١١	٩٥٠,٠٠٠	Smart offices	الثاني الخسائر غير المباشرة الناتجة عن عدم إكمال المبنى المخصص لـ
١٢	٣,٣٢٦,٥٠٠		الثالث تكلفة إيجارات المكاتب
١٥-١٣	٩٥٥,٢٧٢		الرابع تكلفة تجهيزات المكاتب
١٦	١٧٤,٧٠٥		الخامس تكلفة شبكة الاتصالات لمواجهة التغيير في موقع شركات المجموعة
١٧	٢٨٣,٣٩٧		السادس تكلفة للساعات الإنتاجية من رواتب وملحقاتها
١٨	١٤٢,٢١١		السابع تكلفة الزيادة في عدد موظفي الخدمات والصيانة الناتجة عن نشأت شركات المجموعة
١٨	٣٠٠,٠٠٠		الثامن تكلفة الخبراء والمستشارين الخارجيين ومحامبي المجموعة
١٩	١٥,٩٧٠		التاسع تكلفة الإعلانات بالجراند والإعلانات الثابتة على المباني
	٨,٣٥٦,١٩٩		المجموع

ان الاجراءات المفروضة على المجموعة والتي قيدت مبانى المجموعة ووضعتها قيد الدراسة اتت بالادارة للبحث عن بدائل سريعة لكي تستمر في نشاطها، حيث انه تطلب إيجاد مبانى كاملة فارغة للايجار، وبسبب عدم توفر هذه المباني في منطقة العبدلي، اضطرت المجموعة للقيام بشراء مباني كاملة من خلال المكتب الاقليمي ولقد طالب المكتب الاقليمي بفائدة تمويل شراء هذه المباني وبفنس الوقت قام المكتب الاقليمي بتأجير مبانى أرقام (٤ ، ٨ ، ٩) لدى شركات المجموعة بسعر ايجار حسب السوق، حيث ان ايجار هذه المباني ظهر في الباب الاول والباب الثاني.

لقد تم اقتراض مبلغ ١٢,٥٣١,٥١٦ دينار أردني لتغطية الاحتياجات اللازمة الناتجة عن وضع منطقة المجموعة قيد الدراسة، والتي تتحمل المجموعة بعد توقف العمل في هذه المشاريع نسبة ٧% سنوياً مصاريف فوائد بنكية بالإضافة إلى ١% عسولة محتسب سنوياً عن هذه القروض من تاريخ وضع المنطقة قيد الدراسة وهو حزيران ٢٠٠٥ والأمر السذي ترتب عليه استخدام القروض لتغطية عمليات تمويل شراء مبنى رقم (٤) ومبنى رقم (٨) ومبنى رقم (٩) بالإضافة للمصاريف التي ترتبت نتيجة نقل الموظفين من ايجارات وتجهيزات مكاتب وأمر أخرى.

فيما يلي بيان توضيحي بالقروض والفوائد المحتسبة:

مبلغ القرض دينار أردني	مدة القرض	نسبة العمولة %	نسبة الفائدة %	العمولة للمحتسبة (دينار أردني)	الفائدة المحتسبة (دينار أردني)	المجموع (دينار أردني)
٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٥ ايلول ٢٠٠٥	١	٧	٦٠,٠٠٠	٤٠٠,٦٤٨	٤٦٠,٦٤٨
١,٠٠٠,٠٠٠	١٥ كانون الاول ٢٠٠٦	-	-	-	٦٤,٢٥٥	٦٤,٢٥٥
٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣ كانون الثاني ٢٠٠٧	١	٧	٦٠,٠٠٠	٤٠٠,٦٤٨	٤٦٠,٦٤٨
٩٥٥,٢٧٢	**	١	٧	٩,٥٥٣	٤٤,٥٢٢	٥٤,٠٧٥
٥٧٦,٢٤٤	***	١	٧	٥,٧٦٢	٤٠,٣٣٧	٤٦,٠٩٩
٤,٠٠٠,٠٠٠	٣ ايار ٢٠٠٧	-	٩	١٢,٠٠٠	١,١١٠,٤١٩	١,١٢٢,٤١٩
				١٤٧,٣١٥	٢,٠٦٠,٨٢٩	٢,٢٠٨,١٤٤

- * تم احتساب الفائدة المستحقة على القرض بناءاً على كشوفات جدولة أوضاع القرض والصادر من البنك ذو العلاقة.
- ** إن هذا المبلغ متأتى من مجموعة قروض وهو خاص بتجهيز المكاتب حيث أنه تم احتساب العمولة والفائدة على نسق القروض السابقة له في نفس الجدول أعلاه.
- *** يمثل ما تكبته المجموعة من مبالغ لبناء مبنى رقم (٥) ومبنى رقم (٦) الغير مكتملين حيث أنه تم التوقف عن أعمال البناء لهذين المبنيين.

إجمالي التكلفة غير المباشرة للفوائد المسددة عن القروض خلال فترة وضع عقارات المجموعة قيد الدراسة من حزيران ٢٠٠٥ ولغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ تبلغ ٢,٢٠٨,١٤٤ دينار أردني

البند الثاني: الخسائر غير المباشرة الناتجة عن عدم إكمال المبنى المخصص لـ Smart offices

إن واحد من أهم مزايا مشروع Smart offices هو توفير جو العمل المثالي للشركات والمنظمات الحكومية العالمية في مبنى واحد. لقد أخذ بعين الاعتبار عند احتساب الخسائر الناتجة عن عدم إكمال المبنى رقم (٥) الأمور التالية:

✓ تاريخ الانتهاء من البناء هو ١ تشرين الثاني ٢٠٠٥.

✓ قيمة الإيجار السنوية المتوقعة لمكاتب مبنى رقم (٥).

ملاحظة: ان الدراسة التي قامت بها ادارة المجموعة اخذت بعين الاعتبار ان كافة مكاتب Smart Offices مزججة بالكامل علماً بأن سعر متر الإيجار المحسب كان قبل وضع مباني المجموعة قيد الدراسة، وبالتالي لم يتم بيان ارتفاع الاسعار للمتر المربع القابل للإيجار في تلك المنطقة تحديداً على الدراسة. علماً بان إيجار المكتب الواحد احتسب على اساس ٢,٠٥٠ دينار أردني بالشهر، ومبنى Smart Offices يحتوي على ١٩ مكتب مع الخدمات.

وقد تم احتساب الخسائر غير المباشرة الناتجة عن عدم إكمال المبنى رقم (٥) على النحو التالي:

الإيجارات السنوية للمبنى = ٤٧٥,٠٠٠ دينار أردني.

الفترة غير المؤججة للبناء هي ٢٤ شهراً.

➤ إجمالي الخسائر غير المباشرة الناتجة عن عدم إكمال المبنى المخصص لـ Smart offices خلال فترة وضع عقارات المجموعة قيد الدراسة من حزيران ٢٠٠٥ ولغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ تبلغ ٩٥٠,٠٠٠ دينار أردني .

تماشياً مع قرار أمانة عمان الكبرى بتاريخ ٥ حزيران ٢٠٠٥ تم وضع المنطقة قيد الدراسة والذي أدى إلى البحث عن البدائل المتاحة لتوفير المكاتب الملائمة التي تغطي احتياجات العمل. وعليه فقد قامت المجموعة بتغطية هذا النقص من خلال شراء مباني جديدة (مباني ذات أرقام ٤، ٨، ٩) واستئجار مبنيين (مباني ذات أرقام ٣، ٧).
 علماً بأن مبنى رقم (٤) كان مخصصاً لمكاتب شركات من ضمن المجموعة ومن ثم تم تحويل الاستخدام إلى أغراض تعليمية (كلية طلال ابوغزاله) وايضاً لا يزال جزء من شركات المجموعة ومن ضمنها المجامع المهنية تمارس اعمالها في مكاتب داخل مبنى الكلية. تم ادراج تكاليف تجهيز مكاتب مبنى رقم (٤) في البند الرابع من لباي الاول، بالإضافة الى ادراج تكاليف تمويل شراء مبنى رقم (٤) ضمن البند الاول من الباب الاول.

لقد أخذ بعين الاعتبار عند احتساب تكلفة الإيجارات الأمور التالية:

- ✓ عقود إيجار المباني (والتي تشمل: قيمة الإيجار، مدة الإيجار، تاريخ بدء الإيجار).
- ✓ تم احتساب إيجار بمقدار ٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني سنوياً بدل استخدام لمبنى رقم (٤) علماً بأن ثمن الشراء للمبنى يبلغ ٢,٩٧٥,٠٠٠ دينار أردني.
- ✓ تم احتساب إيجار بمقدار ٤٢٦,٧٠٠ دينار أردني سنوياً بدل استخدام لمبنى رقم (٨) علماً بأن ثمن الشراء للمبنى يبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني.
- ✓ تم احتساب إيجار بمقدار ٥٢٠,٠٠٠ دينار أردني سنوياً بدل استخدام لمبنى رقم (٩) علماً بأن ثمن الشراء للمبنى يبلغ ٤,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني.
- ✓ تم احتساب سعر إيجار المتر المربع في مبنى رقم (٣) بمبلغ ١٢٠ دينار للمتر المربع وعلى اساسه تم اخذ نفس سعر المتر المربع لاحتساب إيجار مبنى رقم (٨) ومبنى (٩).
- ✓ تم احتساب عقد الإيجار السنوي بشكل كامل وغير مجزأ.

التكلفة الإجمالية للإيجارات هي على النحو التالي:

إجمالي قيمة عقد الإيجار

تاريخ انتهاء الإيجار	(دينار أردني)	
١ تموز ٢٠٠٧	٣٢,٠٠٠	مبنى رقم ٧ (الطابق الثالث)
١ أيار ٢٠٠٨	٩٠٠,٠٠٠	مبنى رقم ٤
٤ أيلول ٢٠١٠	١,٤٤٧,٨٠٠	مبنى رقم ٣
١ كانون الاول ٢٠٠٧	٤٢٦,٧٠٠	مبنى رقم ٨
١ أيار ٢٠٠٨	٥٢٠,٠٠٠	مبنى رقم ٩
	٣,٣٢٦,٥٠٠	الإجمالي

➤ إجمالي تكلفة إيجارات المكاتب المستأجرة أثناء فترة وضع عقارات المجموعة قيد الدراسة خلال الفترة من

حزيران ٢٠٠٥ ولغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ تبلغ ٣,٣٢٦,٥٠٠ دينار أردني

وكما هو مذكور في البند الثالث من الباب الاول فقد تم وضع المنطقة قيد الدراسة، والذي أدى إلى البحث عن البدائل المتاحة لتوفير المكاتب الملائمة التي تغطي احتياجات العمل. وعليه فقد قامت المجموعة بتغطية هذا النقص من خلال شراء ثلاثة مباني جديدة (مباني ذات ارقام ٤، ٨، ٩) مع العلم بأنه تم احتساب تكلفة تجهيز مبنى رقم (٤) فقط، واستجار مبنيين (مباني ذات ارقام ٣، ٧).
إن تجهيز بيئة العمل داخل هذه المباني سواء المشتراه أو المستأجرة رافقتها تكاليف إضافية تحملتها المجموعة والتي تتضمن التالي:

١- مبنى رقم ٧:

رقم	البيان	دينار أردني
١	ألواح خشب	٤٨٠
٢	مواد للصيانة	٣٩٢
٣	مصاريف صيانة	٧٨٣
٤	زجاج	٤٠٠
٥	قطع غيار المقسم	٧٠
٦	أبواب خشب	١,٠٠٠
٧	الألمنيوم	٢١٥
٨	سنانر عمودية	٩٩٨
٩	تجهيز المطبخ	٢٦١
١٠	دهان المبنى والأبواب	٧٨٤
١١	تمديد المجاري	١,٤٠٠
١٢	مصاريف دهان	١,٠٠٠
المجموع		٧,٧٨٣

٢- مبنى رقم ٤:

رقم	البيان	دينار أردني
١	قواطع الألمنيوم مع زجاج	٩٩,٩٤١
٢	أسقف مستعارة	١٩,٧٢٦
٣	تمديدات تكييف	٤٧,٤٦٥
٤	نظام الصواعق	٤,٤٥٥
٥	أعمال كهرباء وأنارة وتمديدات ups	٥٦,٦٠١
٦	عمل مطابخ وخزائن وأبواب خشب	٥,٥١٥

خليف وسنان

محاسبون قانونيون

٥١,٢٥٥	الألمنيوم	٧
٤٥,٨٥٥	أعمال صحية	٨
٣٠,٢٨٤	مقسم للكلية	٩
٣٢,٤٨٠	UPS	١٠
٢٧,٠٢٩	Network and phone cabling	١١
١٩,٩١٧	Servers	١٢
١,١٦٠	Servers monitor kit	١٣
٣٠,٢٤١	Sun lab	١٤
٢,٠٧١	Server room floor	١٥
٥,٨٠٠	Server room condition	١٦
٧,٥١٤	Net working switches	١٧
٣٥,٨٥٦	تعديلات على الألمنيوم	١٨
١,٧٧٥	تصميم الشعار	١٩
١,٩٥٠	نشاقات على الكهرباء	٢٠
٧,٦٣٣	شاشات عرض	٢١
١,٦٢٥	موكيت بلجيكي للكلية	٢٢
٧,٨٤٤	بلاط وموكيت	٢٣
٢٦,٥٨٢	مختبر اللغات	٢٤
١,٠٠٠	بذل أتعاب خبرة	٢٥
٤,٠٢٩	أعمال صيانة	٢٦
٨,٢٧٥	خشب ستيج	٢٧
٦,٨٢١	تجهيزات رخص الشركات	٢٨
١٠٢,٣٤٨	تركيب انظمه الرقابة للدوام وكاميرات الحريق	٢٩
١٥,٠٠٠	درج الرئيسي لمبنى الكلية	٣٠
٣٠٠	تصميم ديكورات	٣١
٧٠٠	إزالة مخلفات وتنظيف والغسيل وتوصيل المياه	٣٢
١,٩٥٠	سارية العلم	٣٣
١,١٥٠	زجاج سيكوريت	٣٤
٧١٢,١٤٧	المجموع	

٣- ميني رقم ٣:

رقم	البيان	دينار أردني
١	تركيب الباب النحاسي والشعار	١٤,١٥٠
٢	تركيب رخام مع حجر والقصارة	٦,٠٠٠
٣	الباب النحاسي	٤,٧٥٠
٤	شبكة كمبيوتر وهاتف	١٦,١١٨
٥	ستائر للمبنى	١٢,٨٨٧
٦	زجاج للمبنى	٨٤,٩٨٠
٧	الألمنيوم	١٠,٦٧٦
٨	تدفئة مركزية وأدوات صحية	١٥,٠٠٠
٩	كاونتر جرانيت	٣,٠٠٠
١٠	أجور حماية	٣,٣٠٠
١١	أعمال الكهرباء والإنارة	٣٩,٠٠٠
١٢	مجاري الهواء	٢١,٥٠٠
١٣	رسوم تركيب الربط بين المباني	١,١٥٦
١٤	أعمال صحية	٨٤٠
١٥	لوحة مفاتيح MDF	٥٩٢
١٦	دهان	٥٠٠
١٧	ترميم للمبنى	٢٩٥
١٨	مستلزمات كهربائية	٥٩٨
	المجموع	٢٣٥,٣٤٢

➤ إجمالي تكلفة تجهيزات المكاتب الناتجة عن وضع عقارات المجموعة قيد الدراسة خلال الفترة من حزيران ٢٠٠٥ ولغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ تبلغ ٩٥٥,٢٧٢ دينار أردني

البند الخامس: تكلفة شبكة الاتصالات لمواجهة التغيير في موقع شركات المجموعة

نتيجة إلى تشتت شركات المجموعة إلى عدة مواقع مختلفة، تحملت المجموعة تكاليف ساعات العمل المهدورة في عملية تنقل الموظفين من مبنى إلى آخر للاجتماعات أو مراجعات دوائر الإقليمي الرئيسية، مما توجب على المجموعة اتخاذ الإجراءات البديلة اللازمة لحل هذه المشكلة ولتقابل المصاريف المستقبلية تم استخدام نظام اتصالات لربط جميع شبكات المجموعة ضمن شبكة واحدة كخطوة أولى (ربط الشركات إلكترونياً).

تتكون تكاليف شبكة الاتصالات من التالي:

البيان	دينار أردني
اتفاقية توريد وتركيب وتشغيل مقاسم الهاتف	٨١,٧٥٣
اتفاقية توريد وتركيب وتشغيل مقاسم أجهزة اتصال مرني	٤٣,١١٥
اتفاقية توريد وتركيب وتشغيل وصلة ميكروويف	٤٩,٨٣٧
المجموع	١٧٤,٧٠٥

➤ إجمالي تكلفة شبكة الاتصالات لمواجهة التغيير في موقع شركات المجموعة الناتجة عن وضع عقارات المجموعة قيد الدراسة خلال الفترة من حزيران ٢٠٠٥ ولغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ تبلغ ١٧٤,٧٠٥ دينار أردني

نتيجة لوضع عقارات المجموعة في منطقة العبدلي قيد الدراسة، تم إنتقال بعض شركات المجموعة الى مباني أخرى الأمر الذي ترتب عليه ضياع في الساعات الإنتاجية لموظفي شركات المجموعة التي إنتقلت إلى المباني الأخرى، ولقد أخذ بعين الاعتبار عند احتساب تكلفة الساعات الإنتاجية من رواتب و ملحقاتها الأمور التالية:

- ✓ الشركات التي إنتقلت نتيجة قرار تجميد البناء.
- ✓ ملحقات الرواتب (مثال: الضمان الاجتماعي).
- ✓ الرواتب في تاريخ الانتقال.
- ✓ عدد مراحل الانتقال للشركات.
- ✓ احتساب راتب شهر عن كل مرحلة انتقال.
- ✓ سعر البيع لساعة الموظف.

وقد تم احتساب تكلفة الساعات الإنتاجية على النحو التالي:

الرواتب الشهرية (دينار أردني)	تاريخ الانتقال	اسم الشركة
١٢,٠١٣	تموز ٢٠٠٥	شركة ابوغزاله القانونية
١٢٩,٩٣٢	ايار ٢٠٠٦ و كانون الاول ٢٠٠٦	شركة طلال ابوغزاله وشركاه
٥٠,٨٤٦	ايار ٢٠٠٦ و كانون الاول ٢٠٠٦	شركة ابوغزاله للاستشارات
١٤,٣٤٤	ايار ٢٠٠٦ و كانون الاول ٢٠٠٦	شركة ابوغزاله للمشاريع
٦,٢٨٠	ايار ٢٠٠٦	شركة ابوغزاله للتوظيف
٧,٢٩٥	ايار ٢٠٠٦	شركة ابوغزاله للتدريب
٨,٤٠٧	ايار ٢٠٠٦	شركة ابوغزاله كامبردج
٢٦,٩١٧	ايار ٢٠٠٦ و كانون الاول ٢٠٠٦	شركة ابوغزاله للترجمة
٦,٢٩٦	كانون الاول ٢٠٠٦	شركة ابوغزاله لتقنية المعلومات
١٣,٧٥٦	ايار ٢٠٠٦	المجمع العربي للمحاسبين القانونيين
٢,٣٢٧	ايار ٢٠٠٦	المجمع العربي للإدارة والمعرفة
٢,٧٣٦	ايار ٢٠٠٦	شركة ابوغزاله للوساطة والتحكيم
٢,٢٤٨	ايار ٢٠٠٦	جمعية خبراء التراخيص
٢٨٣,٣٩٧		الإجمالي

➤ إجمالي تكلفة الساعات الإنتاجية من رواتب و ملحقاتها أثناء فترة وضع عقارات المجموعة قيد الدراسة خلال الفترة من حزيران ٢٠٠٥ و لغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ تبلغ ٢٨٣,٣٩٧ دينار أردني

البند السابع: تكلفة الزيادة في عدد موظفي الخدمات والصيانة الناتجة عن تشتت شركات المجموعة

نتيجة إلى تشتت شركات المجموعة إلى عدة مواقع مختلفة تحملت الشركة تكاليف تعيين موظفين خدمات وصيانة جدد وذلك للحاجة إلى وجودهم في جميع مباني المجموعة.

إجمالي الرواتب وملحقاتها لغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ هي كالتالي:

إجمالي الرواتب (دينار أردني)	عدد الموظفين	
٣٤,٨٦٧	٦	مبنى رقم ٧
٨٣,٦٩٧	١٦	مبنى رقم ٤
٢٣,٦٤٧	٥	مبنى رقم ٣
١٤٢,٢١١		المجموع

➤ إجمالي تكلفة الزيادة في عدد موظفي الخدمات والصيانة الناتجة عن تشتت شركات المجموعة تبلغ ١٤٢,٢١١ دينار أردني

البند الثامن: تكاليف الخبراء والمستشارين الخارجيين ومحامبي المجموعة

لقد تم تكليف عدد من الخبراء والمستشارين للمساعدة على إعداد التقديرات والدراسات والتقارير المطلوبة من مجلس الإدارة نتيجة وضع عقارات المجموعة قيد الدراسة، وقد تمثلت هذه المصاريف بما يلي:

- ١- خبراء ماليين من شركة طلال ابوغزاله وشركاه الدولية.
- ٢- خبراء ماليين من شركة تدقيق عالمية.
- ٣- محامين من أكثر من مكتب محاماة.
- ٤- مستشاري تقييم أصول معتمدين.
- ٥- مستشاري أعمال من مجموعة طلال أبوغزاله.

➤ وقد تم تقدير تكلفة الخبراء والمستشارين ومحامبي المجموعة من قبل مجلس إدارة المجموعة بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني

البند التاسع: تكلفة الإعلانات بالجراند والإعلانات الثابتة على المباني

تم استخدام وسائل الإعلام المتوفرة للحصول على إجابة واضحة حول متى سوف ينتهي وضع المنطقة قيد الدراسة سواء باستخدام الجرائد اليومية والإعلانات الثابتة على النحو التالي:

إجمالي (دينار أردني)	البيان
٨,٨٨٠	إعلانات بالجريدة اليومية
٧,٠٩٠	الإعلانات الثابتة
<u>١٥,٩٧٠</u>	المجموع

➤ إجمالي تكلفة الإعلانات بالجراند والإعلانات الثابتة على المباني تبلغ ١٥,٩٧٠ دينار أردني

الباب الثاني

ملخص بالتكاليف التي ستنتج في حال التنازل عن عقارات

مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العدلي

رقم الصفحة	دينار أردني	البيان	البند
٢١	٢,٥٥٧,٤٠٠	تكلفة إجراءات المكاتب لمواجهة احتياجات العمل لغاية الانتقال إلى المكاتب الجديدة	الأول
٢٢	١,٥٧٧,٣٢٧	تكلفة الساعات الإنتاجية من رواتب وملحقاتها المترتبة على الانتقال	الثاني
٢٣	١٩,٥٠٠,٠٠٠	تكاليف شراء أراضي لبناء مكاتب للمجموعة	الثالث
٢٤	١٧,٠٦٤,٣٦٠	تكاليف إنشاء مباني لمكاتب المجموعة	الرابع
٢٥	١,٧٨٢,٥١٩	تكاليف البنية التحتية لمباني المجموعة	الخامس
٢٦	٦,٦٢٩,١٤٦	تكاليف شراء الأثاث، المعدات، الأجهزة والأدوات في المباني	السادس
٢٧	٢٠٠,٠٠٠	تكلفة تغيير العنوان على القرطاسية ومطبوعات المجموعة	السابع
٢٧	٦٢,٥٠٠	تكلفة إبلاغ العملاء بواسطة البريد والفاكس	الثامن
	<u>٤٩,٣٧٣,٢٥٢</u>		الإجمالي

البند الأول: تكلفة إيجارات المكاتب لمواجهة احتياجات العمل لغاية الانتقال إلى المكاتب الجديدة

وكما تم الإشارة إليه في (الباب الأول - البند الثالث) فإنه تماشياً مع قرار أمانة عمان الكبرى بتاريخ ٥ حزيران ٢٠٠٥ تم وضع المنطقة قيد الدراسة وبناءاً عليه تم تجميد تكملة بناء المبنى رقم (٥) ومبنى رقم (٦) والذي أدى إلى البحث عن البدائل المتاحة لتوفير المكاتب الملائمة التي تغطي احتياجات العمل. وعليه فقد قامت المجموعة بتغطية هذا النقص من خلال شراء مباني جديدة أرقامها (٤، ٨، ٩) ولستتجار مبنيين (مباني ذات أرقام ٣، ٧).
لقد أخذ بعين الاعتبار عند احتساب تكلفة الإيجارات الأمور التالية:

- ✓ عقود إيجار المباني (والتي تشمل: قيمة الإيجار، مدة الإيجار، تاريخ بدء الإيجار).
 - ✓ تم احتساب إيجار بمقدار ٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني سنوياً بدل استخدام لمبنى رقم (٤) علماً بأن ثمن الشراء للمبنى يبلغ ٢,٩٧٥,٠٠٠ دينار أردني.
 - ✓ إن فترة الانتقال سوف تكون بعد سنتين من تاريخ إصدار هذه الدراسة.
 - ✓ تم احتساب إيجار بمقدار ٤٢٦,٧٠٠ دينار أردني سنوياً بدل استخدام لمبنى رقم (٨) علماً بأن ثمن الشراء للمبنى يبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني ومبلغ ٥٢٠,٠٠٠ دينار أردني سنوياً بدل استخدام لمبنى رقم (٩) علماً بأن ثمن الشراء للمبنى يبلغ ٤,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني.
 - ✓ تم احتساب سعر الإيجار المتر المربع في مبنى رقم (٣) بمبلغ ١٢٠ دينار أردني وعلى أساسه تم اخذ نفس سعر المتر المربع لاحتساب إيجار مبنى رقم (٨) ومبنى رقم (٩).
 - ✓ تم احتساب عقد الإيجار السنوي بشكل كامل وغير مجزأ.
- التكلفة الإجمالية للإيجارات هي على النحو التالي:

تاريخ بدء الإيجار	الإيجار السنوي	الإيجار	إجمالي تكلفة الإيجارات	عدد أشهر
٢ تموز ٢٠٠٧	٣٢,٠٠٠ دينار أردني	٢٤	٦٤,٠٠٠ دينار أردني	مبنى رقم ٧
٢ ايار ٢٠٠٨	٣٠٠,٠٠٠	٢٤	٦٠٠,٠٠٠	مبنى رقم ٤
٢ كانون الاول ٢٠٠٧	٤٢٦,٧٠٠	٢٤	٨٥٣,٤٠٠	مبنى رقم ٨
١ ايار ٢٠٠٨	٥٢٠,٠٠٠	٢٤	١,٠٤٠,٠٠٠	مبنى رقم ٩
			٢,٥٥٧,٤٠٠	الإجمالي

➤ إجمالي تكلفة إيجارات المكاتب لمواجهة احتياجات العمل لغاية الانتقال إلى المكاتب الجديدة تبلغ

٢,٥٥٧,٤٠٠ دينار أردني

البند الثاني: تكلفة الساعات الإنتاجية من رواتب وملحقاتها المترتبة على الانتقال

- لقد تم إجراء جرد على عدد الموظفين والرواتب لغاية تاريخ إصدار هذه الدراسة.
أخذ بعين الاعتبار عند لحساب تكاليف الساعات الإنتاجية من رواتب وملحقاتها المترتبة على الانتقال الأمور التالية:
- ✓ إجمالي الرواتب الشهرية الإنتاجية لموظفي المجموعة في الأردن بمبلغ ٤٠٥,٦٩١ دينار أردني على اعتبار أن عدد الموظفين يساوي ٤٩٤ موظف.
 - ✓ تم اعتبار أن سعر بيع الساعة لموظفي المجموعة تبلغ ١٥٠ % من قيمة تكلفة الساعة الواحدة.
 - ✓ إن فترة الانتقال سوف تكون بعد سنتين من تاريخ إصدار هذه الدراسة.
 - ✓ حسب سياسة المجموعة يستحق كل موظف زيادة سنوية، ومن خلال الدراسة تبين أن معدل الزيادات خلال العام الواحد تتمثل بنسبة ٢٠%.
 - ✓ المتوقع زيادة في حجم الموظفين بنسبة ٢٠% وذلك لمواجهة المتطلبات الأساسية لكادر العمل لجميع شركات المجموعة.

وقد تم احتساب تكلفة الساعات الإنتاجية على النحو التالي:

عدد الموظفين لغاية حزيران ٢٠٠٩ يبلغ ٧١١ موظف داخل منطقة عمان (٤٩٤ موظف + ٢٠% زيادة عدد الموظفين للسنة الأولى + ٢٠% زيادة عدد الموظفين للسنة الثانية).

إجمالي الرواتب الشهرية = ١,٠٥١,٥٥١ دينار أردني.

سعر البيع لإجمالي الرواتب = ١,٥٧٧,٣٢٧ دينار أردني (١,٠٥١,٥٥١ x ١٥٠%).

➤ إجمالي تكلفة الساعات الإنتاجية من رواتب وملحقاتها المترتبة على الانتقال تبلغ ١,٥٧٧,٣٢٧ دينار أردني

البند الثالث: تكاليف شراء أراضي لبناء مكاتب للمجموعة

لقد أخذ بعين الاعتبار عند احتساب تكاليف شراء أراضي لبناء المكاتب الأمور التالية:

- ✓ مقارنة سعر بيع أراضي المجموعة بسعر شراء قطع أراضي تتصف بنفس المواصفات من حيث المكان الملائم، وقد تم الحصول على عرض سعر شراء قطعة أرض في منطقة شارع مكة لغايات احتساب الكلفة.
- ✓ الشراء يجب أن يلبي احتياجات العمل الحالية والمستقبلية. تبلغ المساحة المطلوبة ٧,٥٠٠ متر مربع وذلك لتغطية مساحة بناء ١٥,٠٠٠ متر مربع حسب تقدير مجلس إدارة المجموعة، علماً بأن مساحة الأرض الحالية في العبدلي تبلغ ٣,٠٠٠ متر مربع تقريباً.
- ✓ الأراضي المشتراه يجب أن تحوي جميع مكاتب المجموعة.

وقد تم الاحتساب بشكل التالي:

- ١- مساحة الأرض اللازمة للشراء بغرض إنشاء بناء يتكون من خمسة طوابق مساحته الإجمالية ٥,٠٠٠ متر مربع هو ٢,٦٠٠ متر مربع وعلى فرض أن مساحة البناء المستغلة بغرض البناء من المساحة الإجمالية تساوي ١,٠٠٠ متر مربع.
 - ٢- الاحتياجات اللازمة للبناء لتغطية حاجة المكاتب الحالية والمستقبلية هو ١٥,٠٠٠ متر مربع مقسمة على ثلاث بنايات بنفس مواصفات البناء أعلاه .
 - ٣- إن تكلفة الأرض اللازمة هو ٢,٦٠٠ متر مربع $3 \times$ بنايات $2,500 \times$ دينار للمتر المربع.
- إجمالي تكاليف شراء أراضي لبناء مكاتب المجموعة تبلغ ١٩,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني

البند الرابع: تكاليف إنشاء مباني لمكاتب المجموعة

لقد أخذ بعين الاعتبار عند احتساب تكاليف إنشاء مباني لمكاتب المجموعة الأمور التالية:

✓ حجم البناء المطلوب (حسب البند الثالث من الباب الثاني) والذي يقدر بمساحة ١٥,٠٠٠ متر مربع وفق تقديرات مجلس الإدارة موزعة على ٣ مباني بحيث تكون المساحة الطابقية بما لا يزيد عن ١,٠٠٠ متر مربع وبما لا يزيد عن ٥ طوابق للمبنى الواحد.

✓ إن سعر البناء يشمل أعمال الهيكل، الأعمال الداخلية وتشطيبات، الأرضيات، التمديدات والإنارة، القسامات وديكورات الأساسية، إطفاء حريق، تهويات، أجهزة مراقبة بالإضافة إلى أتعاب الخدمات الهندسية والإدارية ورسوم التراخيص وضريبة المبيعات على المباني.

وقد تم احتساب تكاليف شراء مباني لمكاتب المجموعة عن طريق الحصول على عرض شراء مبني في منطقة شارع مكة بقيمة ١٧,٠٦٤,٣٦٠ دينار أردني (١,١٣٨ دينار أردني للمتر الواحد).

➤ إجمالي تكاليف شراء مباني لمكاتب المجموعة تبلغ ١٧,٠٦٤,٣٦٠ دينار أردني

البند الخامس: تكاليف البنية التحتية لمباني المجموعة

لقد أخذ بعين الاعتبار عند احتساب تكاليف البنية التحتية لمباني المجموعة الأمور التالية:

- ✓ احتساب هذه التكاليف لبناية واحدة ومن ثم احتسابها على ثلاثة بنايات كما هو مشار إليه في البند الرابع من الباب الثاني.
- ✓ لقد تم احتساب البنود الإضافية على البنية التحتية الأساسية والتي لم يتم تغطيتها في عقد شراء مباني المجموعة كما هو موضح في البند الرابع من الباب الثاني.

فيما يلي بيان تفصيلي للبنية التحتية:

البيان	دينار أردني
تجهيز المقاسم	٩٤,٦٥٦
شبكة الاتصالات	٥٧,٣٦٢
نظام الاتصالات المرئية	٨٣,٥٩٠
تجهيز غرفة Server	٣١٦,٠٦٥
الأسقف الإضافية	٤٢,٥٠٠
الإجمالي للمبنى الواحد	٥٩٤,١٧٣
عدد البنايات	٣
المجموع	١,٧٨٢,٥١٩

وقد تم احتساب تكاليف البنية التحتية لمباني المجموعة عن طريق الحصول على عروض شراء من الشركات والمؤسسات المعنية.

➤ إجمالي تكاليف البنية التحتية لمباني المجموعة تبلغ ١,٧٨٢,٥١٩ دينار أردني

البند السادس: تكاليف شراء الأثاث، المعدات، الأجهزة والأدوات في المباني

لقد أخذ بعين الاعتبار عند احتساب تكاليف شراء الأثاث، المعدات، الأجهزة والأدوات في المباني الأمور التالية:

- ✓ الأثاث الحالي لا يمكن استخدامه في المباني الجديدة وذلك لأنه مصمم حسب المساحة الطابقية للمباني الحالية ولا يمكن الاستفادة منه إلا في حالة تطابق المساحة الطابقية في المبنى الجديد.
- ✓ يحتاج الموظفون إلى أثاث جديد عند الانتقال إلى المباني الجديدة كذلك فإن الأثاث من الممكن أن يتلف في حالة النقل أو أن لا يتناسب مع مساحات و شكل البناء الجديد.

تم الحصول على عروض أسعار بالأثاث على النحو التالي:

البيان	دينار أردني
الأثاث	٢,٤٣٦,١٨٦
المساعد عدد ٦	١٢٠,٠٠٠
القواطع الداخلية *	١,١٨٠,٠٠٠
الواجهات	٢,٤٤٢,٩٦٠
تجهيز غرف الملفات عدد ٣ **	٢٤٠,٠٠٠
خزائن الملفات عدد ٣ ***	٢١٠,٠٠٠
الإجمالي	٦,٦٢٩,١٤٦

* إن التكلفة الإجمالية للقواطع الداخلية في مبنى رقم (٤) تبلغ ١٨٧,٠٥٢ دينار (مبلغ ٣٥,٨٥٦ + ٩٩,٩٤١ + ٥١,٢٥٥) كما هو موضح في (الباب الأول - البند الرابع النقطة رقم ٢) ، بواقع ٧٨/٧٦ دينار أردني للمتر الواحد حيث يبلغ حجم المبنى المستخدم للمكاتب ٢,٣٧٥ متر مربع. وعليه فإن القواطع الداخلية لمساحة ١٥,٠٠٠ متر مربع تبلغ ١,١٨٠,٠٠٠ دينار أردني في الوقت الحالي.

** يبلغ تجهيز غرفة الملفات الواحدة لتصبح مضادة للحريق والعزل وأجهزة الأمان بمبلغ تقريبي ٨٠,٠٠٠ دينار أردني.

*** قيمة خزائن الملفات الكبيرة والمستخدمة لحفظ الملفات بقيمة ٧٠,٠٠٠ دينار لكل مخزن في كل مبنى.

➤ إجمالي تكاليف شراء الأثاث، المعدات، الأجهزة والأدوات في المباني تبلغ ٦,٦٢٩,١٤٦ دينار أردني

البند السابع: تكلفة تغيير العنوان على القرطاسية ومطبوعات المجموعة

إن تغيير عنوان وشكل بناء المجموعة يترتب عليه الأمور التالية:

- ✓ تغيير مطبوعات الكتب الصادرة عن شركات المجموعة.
- ✓ تغيير كروت التعريف بالموظفين Business cards.
- ✓ تغيير العنوان على المستندات الرسمية.
- ✓ تغيير العنوان على نماذج المراسلات والفاكسات والموقع الالكتروني.
- ✓ تغيير العنوان على البروشورات والمواد التعريفية بالمجموعة.
- ✓ تغيير العنوان لدى الجهات غير الرسمية مثل الجمعيات والبنوك الخ.

➤ تم تقدير تكلفة تغيير العنوان على القرطاسية ومطبوعات المجموعة من قبل مجلس الإدارة بمبلغ

٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني

البند الثامن: تكلفة إبلاغ العملاء بواسطة البريد والفاكس

إن من واجب الشركة إبلاغ جميع عملائها ووكلائها عن تغيير العنوان الخاص بها حرصاً على عدم إصدار أية أوراق رسمية بالعنوان القديم للمجموعة من قبل الوكلاء، عدم إرسال أية فواتير أو وثائق رسمية إلى العنوان القديم وعدم إحداث أي تأخير في العمل مما يؤدي إلى خسائر في الأعمال.

عدد العملاء في المجموعة = ٥٠,٠٠٠

معدل تكلفة التبليغ = ١,٢٥ دينار أردني، وتشمل التالية:

- ✓ تكلفة التبليغ بواسطة الفاكس = ٠,٥٠ دينار أردني
- ✓ تكلفة التبليغ بواسطة البريد المسجل = ٠,٧٥ دينار أردني

➤ تم تقدير تكلفة إبلاغ العملاء بواسطة البريد والفاكس من قبل مجلس إدارة المجموعة بمبلغ ٦٢,٥٠٠ دينار

أردني

الباب الثالث

ملخص بالأضرار التي تنتج في حال التنازل عن عقارات
مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي

رقم	البيانات	الصفحة
٢٩	دينار أردني ١٠,٠٠٠,٠٠٠	التعويض العام عن الأضرار الأدبية والمعنوية والشهرة

التعويض العام عن الأضرار الأدبية والمعنوية والشهرة

من المتعارف عليه في عالم القانون والمال والأعمال أن هناك ما يسمى بخلو المكان والذي ينتج عنه وجود قيمة معنوية وسعة وشهرة للمكان مرتبطة بالمشأة التي تشغل هذا الحيز المكاني.

وفيما يتعلق بمجموعة طلال أبوغزاله فإنه يمكن تفسير قيمة هذا الخلو حسب ما أفادنا به مجلس إدارة المجموعة كما يلي:

(١) نولا أهمية منطقة العبدلي لما رغب المستثمر الأجنبي بإقامة مشروع العبدلي فيها وهذا يدل على أن لهذه المنطقة قيمة معنوية ورمزية كبيرة.

(٢) القيمة المستقبلية لأسعار بيع العقارات مع النفقات في منطقة العبدلي سوف تزداد بشكل كبير عند إقامة المشروع ويمكن أن تؤخذ بعين الاعتبار عند احتساب قيمة الخلو باعتبار أنها فرصة سوف تضيق على المجموعة بسبب عدم تواجدها في هذه المنطقة ويمكن الرجوع بذلك إلى (الباب الخامس) من التقرير ، وعند مقارنة المبلغ المطالب به كتعويض وهو مبلغ ٣٦,٥٦٤,٣٦٠ دينار أردني (١٩,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني (الباب الثاني - البند الثالث) والذي يمثل سعر شراء أراضي لبناء مكاتب المجموعة ومبلغ ١٧,٠٦٤,٣٦٠ دينار أردني (الباب الثاني - البند الرابع) والذي يمثل تكلفة إنشاء مباني لمكاتب المجموعة) مع مبلغ ٤٣,٦٥٠,٠٠٠ دينار أردني (الباب الخامس) يتبين لنا ضياع في قيمة الخلو بما مقداره ٧,٠٨٥,٦٤٠ دينار أردني .

(٣) قرب المجموعة من الوزارات الحكومية والبنوك تعتبر من المزايا الهامة لأي مشأة في الأردن لاسيما أن هناك الكثير من المعاملات الحكومية بين المجموعة والوزارات حيث أن انتقال المجموعة من الموقع الحالي سيؤثر سلبيا على سير العمل ، وبالتالي فإن التكلفة الإضافية تحمل فرق الوقت المستنفذ على التنقل بين الوزارات والدوائر الحكومية من موقع العبدلي والمواقع الجديدة.

(٤) يكمن في أذهان الناس ارتباط اسم مجموعة طلال أبوغزاله والمكتب الإقليمي بالموقع الحالي للمجموعة حيث يعتبر الموقع رمز للمجموعة وفي نفس الوقت تعتبر المجموعة رمز للموقع بالتالي فإن انتقال مكاتب المجموعة سيترك أثرا سلبيا في أذهان الناس.

(٥) إن انتقال مكاتب المجموعة بشكل لا إرادي قد ينظر إليها كأن المجموعة خضعت لنوع من الإكراه والإجبار على نقل مكاتبها مما يترتب عليه ضرر معنوي وإساءة لصورة المجموعة أمام الناس والأطراف الخارجية.

(٦) يتجنب أي مكتب إقليمي في العالم تغيير مقره الدائم حرصا منه على عدم إساءة صورة المكتب الإقليمي أمام الفروع والأطراف الخارجية حيث يمكن أن يقصر تغير الموقع بطريقة سلبية.

(٧) إن انتقال مكاتب المجموعة من موقعها الحالي الحيوي في وسط العاصمة إلى أي موقع آخر يفوت للفرصة على المجموعة من التمتع بقيمة وهبة المكان.

➤ تم تقدير التعويض العام عن الأضرار الأدبية والمعنوية والشهرة بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني من

قبل مجلس إدارة المجموعة

ملخص بالتكاليف والأضرار التي نتجت عن وضع عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي قيد الدراسة والتي ستتنتج في حال التنازل عن عقارات المجموعة

رقم الصفحة	دينار أردني	البيان	الباب
١٩ - ٩	٨,٣٥٦,١٩٩	ملخص بالتكاليف والأضرار التي نتجت عن وضع عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي قيد الدراسة خلال الفترة من حزيران ٢٠٠٥ ولغاية ٣٠ حزيران ٢٠٠٧	الأول
٢٧ - ٢٠	٤٩,٣٧٣,٢٥٢	ملخص بالتكاليف التي ستتنتج في حال التنازل عن عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي	الثاني
٢٩ - ٢٨	١٠,٠٠٠,٠٠٠	ملخص بالأضرار التي ستتنتج في حال التنازل عن عقارات مجموعة طلال أبوغزاله في منطقة العبدلي	الثالث
	<u>٦٧,٧٢٩,٤٥١</u>		الإجمالي

الباب الرابع

القيمة الاستثمارية لأراضي المجموعة

نبذة:

تم الإشارة لهذا الموضوع وبعد الاخذ بعين الاعتبار الابواب الثلاثة السابقة كتوضيح للمنافع الاستثمارية المستقبلية فيما لو تم تسليم الأراضي المقام عليها مباني المجموعة الى المستفيد، كما تظهر هذه الدراسة ان إيرادات الاستثمار في هذه القطع فيما لو تم إقامة برج تجاري عليها سيبلغ ٣٠٥,٥٥٠,٠٠٠ دينار اردني.

مساحة أراضي المجموعة:

رقم	مساحة الأرض (م ^٢)
مبنى رقم ١	٩٧٦
مبنى رقم ٢	٧٠١
مبنى رقم ٥	٥٢٠
مبنى رقم ٦	٧٤٠
الإجمالي	٢,٩٣٧

تصنيف الأرض : تجاري مركزي:

و بناءً على نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان/ صادر بالاستناد إلى أحكام المادة (٦٧) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (٧٩) لسنة ١٩٦٦:

المادة ٣٣-

مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية، تستعمل الأراضي في منطقة التجاري المركزي لإقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة وتخضع الأبنية في هذه المنطقة للأحكام التالية:-

أ- أن لا تتجاوز مساحة البناء (٨٥%) من مساحة قطعة الأرض.

ب- أن تكون التهوية بما يعادل (١٥%) من مساحة قطعة الأرض خلفية كانت أو جانبية على أن لا يقل أي بعد عن (٢,٥) مترين ونصف المتر من حدود قطعة الأرض ويجوز أن تكون التهوية في وسط البناء وبالنسبة المئوية المشار إليها.

ج- تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها عن (٢٠٠) متر مربع (٦٠٠%) أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها عن (٢٠٠) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (٦٠٠%) مضافا إليها (١%) لكل متر مربع يزيد عن المئتي متر مربع على أن لا يزيد مجموع مسافة النسبة الطابقية عن (١٠٠٠%)، ويستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الأقبية ومواقف السيارات وطوابق التسوية والسدود التجارية وطابق السطح والنوئات الزخرفية وتاج البناء.

- د- لا يجوز أن يزيد ارتفاع البناء في هذه المنطقة عن (٧٢) متراً.
- هـ- تأمين وحدة مرابض لكل مخزن أو معرض و/أو تأمين وحدة مرابض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل ٢٠٠ متر مربع من مساحة طابق المخازن أو المعارض.

مساحة البناء المصرح بها:

- إن مساحة البناء المصرح بها تعادل ٢,٤٩٦ متر مربع محتسبة كالتالي:
- مساحة أراضي المجموعة = ٢,٩٣٧ متر مربع.
 - مساحة البناء يجب أن لا تتجاوز ٨٥% من مساحة قطع الأراضي.
 - مساحة البناء المصرح بها = ٢,٤٩٦ متر مربع (٢,٩٣٧ متر مربع X ٨٥%).

مواصفات البناء المتوقع:

- صفة البناء: برج.
 - عدد الطوابق: ٤٢ طابق.
- إن معدل عدد الطوابق للبناء المتوقع محتسب كالتالي:
- حسب المعلومات المقدمة من قبل مجلس الإدارة فإن عدد الطوابق لبعض المباني التي سيتم إنشاؤها ضمن مشروع العبدلي هي على النحو التالي:
- البرج الأول: ٧٠ طابق
 - البرج الثاني: ٥٠ طابق
 - البرج الثالث: ٢٤ طابق
 - البرج الرابع: ٢٢ طابق
- وعليه يكون معدل عدد طوابق البناء المتوقع ٤٢ طابق.
- المساحة الطابقية: ٢,٥٠٠ متر مربع.

القيمة الاستثمارية للأراضي المجموعة:

سعر بيع متر البناء حسب العروض التي تم الحصول عليها لمباني ضمن مشروع العبدلي تبلغ ٢,٩١٠ دينار أردني للمتر المربع علماً أن السعر غير ثابت وهناك إمكانية للزيادة بما لا يقل عن ٥% خلال الشهرين القادمين. وعليه تبلغ القيمة الاستثمارية للطابق الواحد حسب المعطيات أعلاه بمبلغ ٧,٢٦٣,٣٦٠ دينار أردني.

وبما أن عدد الطوابق للبرج الواحد ٤٢ طابق، إذن فإن القيمة الاستثمارية الإجمالية = ٣٠٥,٥٥٠,٠٠٠ دينار أردني.

الباب الخامس

القيمة السوقية العادلة لمباني المجموعة

بناءً على عرض الأسعار المرسل من قبل إحدى الشركات المخولة لبيع مكاتب ضمن المباني الواقعة ضمن مشروع العبدلي فإن سعر البيع يبلغ ٢,٩١٠ دينار أردني للمتر المربع الواحد.

وبما أن حجم المباني التي تحتاجها الشركة والتي تغطي احتياجاتها الحالية تبلغ مساحتها ١٥,٠٠٠ متر مربع ، لذلك فإن القيمة السوقية العادلة لمباني المجموعة وحسب المعطيات اعلاه تبلغ ٤٣,٦٥٠,٠٠٠ دينار أردني.

مع التأكيد على عدم قدرة الشركة تحقيق النقاط التالية:

١. عدم وجود استقلالية للشركة.
٢. التأثير المباشر على شهرة الشركة الخاص باسم وشعار الشركة.
٣. عدم ملكية الارض حيث انها تقع من ضمن بناء متعدد الطوابق .
٤. المشاركة مع عدد من الشركات في استخدام مرفقات المبنى.