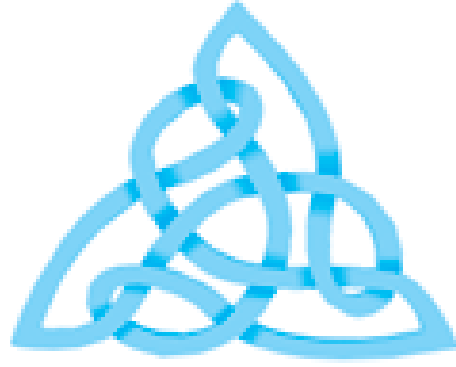




ميناة

للإستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي لعام ٢٠١٢



صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي الامير الحسين بن عبد الله ولي العهد المعظم



المحتويات

تقرير مجلس الإدارة

٨	اعضاء مجلس الإدارة
٩	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٠	كلمة الرئيس التنفيذي
٢٢ - ١	تقرير مجلس الإدارة وما يجب أن يتضمنه
٢٤ - ٢	قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة
٢٦ - ٥	الاقراءات المطلوبة
٢٧ - ٤٨	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل
٤٩	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة

أعضاء مجلس الإدارة

التسلسل	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
١	الدكتور نبيل تيسير مصطفى العاشوري	رئيس مجلس الإدارة
٢	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	نائب رئيس مجلس الإدارة
٣	السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو
٤	السيد محمد محمود عيسى ذياب	عضو
٥	الدكتور هاني حامد حمود الضمور	عضو
٦	المهندس محمد عقله محمد المبيضين	عضو
٧	السيد عمر شريف هزاع الهزاع	عضو / ممثل شركة العدنانية للاستثمارات العقارية
٨	السيد مبارك علي مبارك الرماضنه	عضو / ممثل شركة الثراء للاستثمار
٩	السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهوب	عضو / ممثل شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة



أ- كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة مساهمي شركة ميثاق للاستثمارات العقارية الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

يسعدني ان ارحب بكم في اجتماعنا هذا وقد حققت الشركة نتائج ايجابية في العام ٢٠١٢ وهي البداية لمزيد من النجاح والنمو وتحقيق الاهداف المرجوه من نشاط الاستثمار العقاري، لقد عمل مجلس ادارة الشركة وادارتها التنفيذية على النهوض باعباء الاستثمار العقاري والذي شهد حالات من التراجع والركود في ظل الاوضاع العامة الاقتصادية وتمكنت ادارة الشركة من خلال سياستها المتمثلة في ضبط النفقات والمحافظة على اصولها وموجوداتها وعدم التوسع المرحلي في استثماراتها والذي تكفل بتحقيق نتائج واعدة على صعيد الربحية والنمو المتوقع لموجوداتها وخفض مطلوباتها وتعظيم حقوق مساهميها.

ان هوية الشركة الاستثمارية اليوم في درجة متقدمة من استراتيجيتها للوصول الى الهدف المنشود والمتمثل في تحقيق عوائد تشغيلية من القطاع العقاري سواء كان من خلال الارباح الراسمالية او الايرادات الناتجة من تاجير العقارات.

ان دراسة متأنية وجوهرية لتحليل واقع الشركة الحالي وافاق نموها واستثماراتها المستقبلية يدل وبشكل اكيد على ان الشركة على الطريق الصحيح وفق اساس وخطوات مدروسة باقل قدر ممكن من المخاطرة وبعوائد مجزية لجميع مساهميها.

السادة المساهمون الكرام،

اننا على موعد قريب من تحقيق مزيد من الربحية والنمو بفضل دعمكم وجهودكم وحضوركم الذي يثري الشركة ويعزز من مكانتها في قطاع الشركات العقارية، وفقنا الله واياكم في خدمة الاردن وشعبه في ظل صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني حفظه الله ورعاه.

رئيس مجلس الإدارة
الدكتور نبيل العاشوري

كلمة الرئيس التنفيذي

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

باسمي وباسم كافة العاملين في الشركة ارحب بكم في اجتماعنا هذا للعام المالي المنتهي في ٢٠١٢/١٢/٣١ وان نستعرض وايكم انجازات الشركة وتطوراتها ورؤيتها وخطة عملها ومستهدفاتها للفترة القادمة ورؤية مجلس الادارة والادارة التنفيذية.

لقد نفذت شركة ميثاق ما التزمتم به اتجاه مساهميها من تحقيق ارباح والمحافظة على نسبة سيولة وملاءة مالية جيدة من خلال بيع اراضي واستخدام الحصيلة في سداد القروض والالتزامات وفي هذا الاطار فقد تمكنت الشركة من بيع:

١- (٣٦١٥ م²) الى بنك الاتحاد من قطعة الارض رقم ٣٧٩٠ حوض ١٥ خربة الصوفية بمبلغ إجمالي قدره (٢,٤٣٢,٥٠٠) اثنان مليون واربعمائة واثنان وثلاثون الف وخمسمائة دينار

٢- (٤٠٠٢ م²) من قطعة الارض رقم ١٤٦ حوض ٥٥ مرج الحمام الشمالي بمبلغ (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة الف دينار.

- وتم تحقيق مجمل ربح من عمليات البيع قدره (٩٢٨,٥٣١) تسعمائة وثمانية وعشرون الف وخمسمائة وواحد وثلاثون دينار.

وتم استغلال هذه الحصيلة في سداد كامل ارصدة القروض والحسابات الدائنة لكل من بنك الاتحاد والبنك التجاري الاردني وبنك HSBC وتمويل المرباحه لدى كل من شركة الاسراء للاستثمار والتمويل الاسلامي والشركة الاولى للتمويل وتسديد التزامات اخرى.

وقد تم ربط الفائض النقدي بعد سداد التزامات الشركة كوديعة نقدية لدى البنك التجاري الاردني للاستفادة منها في تمويل راس المال العامل.

لقد تميز العام ٢٠١٢ ببداية التعالي الحقيقي لنشاط الشركة وعودة الشركة الى مسار الربحية حيث تكلفت جهود ادارة الشركة في تحقيق صافي ربح قدره (٤٣٣,٨١٤) اربعمائة وثلاثة وثلاثون الف وثمانمائة واربعه عشر دينار للعام ٢٠١٢ بالمقارنة مع خسارة للعام ٢٠١١ قدرها (٦١١,٦٩٨) ستمائة واحد عشر الف وستمائة وثمانية وتسعون دينار.

لقد تعزز صواب استراتيجية الشركة المتمثل في المحافظة على اراضي الشركة للاستفادة من نشاط وارتفاع احجام ومعدلات اسعارها، حيث تشير تقديرات الخبراء العقاريين الى ان القيمة السوقية للاراضي تقدر بحدود (١٥,٦١٠,٧٨٣) خمسة عشر مليون وستمائة وعشرة آلاف وسبعمائة وثلاثة وثمانون دينار بالمقارنة مع (١٣,٢٤٤,٩٩٠) ثلاثة عشر مليون ومائتان واربعه واربعون الف وتسعمائة وتسعون دينار كتكلفة.

ان تنوع المحفظة العقارية للشركة من حيث مواقع الاراضي واستخداماتها يعطي ادارة الشركة ومساهميها الثقة الاكيدة في مستقبل واعد من حيث الربحية والملائة المالية.

وكما كان للجانب الاستثماري والتمويلي الاهتمام من قبل ادارة الشركة فقد عملت الشركة على تحسين وتطوير اجراءات العمل والانظمة واللوائح والسياسات الاجرائية والتنفيذية في ممارسة مهنية تتماشى مع قواعد حوكمة الشركة واخلاقيات العمل واستقلالية القرارات الاستثمارية.

ان الشركة امام نقله نوعية في حجم نشاطها وربحياتها وشكلها الاستثماري وهويتها من بين الشركات الاستثمارية في القطاع العقاري الاردني.

السادة المساهمين الكرام،

ان ادارة الشركة وبحكم مسؤوليتها الاخلاقية والقانونية والادبية ومواطنتها الصالحة تلتزم بكل ما هو مفيد للوطن ومواطنيه من مساهمين وجهات رقابية وتمويلية واستثمارية للمساهمة في الارتقاء باردن اهل العزم في ظل صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبدالله الثاني ابن الحسين حفظه الله ورعاه، آملي ان يجمعنا الله وياكم وقد حققت الشركة مزيدا من التقدم والازدهار والله الموفق.

الرئيس التنفيذي

أيمن الضمور



ب- تقرير مجلس الإدارة

بيانات الإفصاح المطلوبة بموجب المادة (٤) من تعليمات الإفصاح :-

١- أ- وصف لأنشطة الشركة الرئيسية

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 وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإلى إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها. وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها و/ أو استثمارها، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك، واستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخامات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة، حسب القوانين والأنظمة المرعية. كما أن نشاط الشركة التجاري يهدف إلى تشغيل الأيدي العاملة الأردنية وذلك من خلال تطبيق غايات الشركة من خلال الاستثمار في المجالات العقارية.

ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين

الموقع الجغرافي للشركة هو الدوار السابع - خلف السيفوي - شارع الأميرة سميرة - مجمع الحسيني - الطابق الثاني - مكتب ٢١١-٢١٠. ويبلغ عدد موظفي الشركة (٦) ستة موظفين. لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة مبلغ (١٣،٢٧٣،٤٣١) ثلاثة عشر مليون ومائتان وثلاث وسبعون ألف وأربعمائة وواحد وثلاثون دينار أردني.

٢- الشركات التابعة

١. شركة استاج للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢ تحت الرقم (١٧٩٩٥) برأس مال

وقدره (١٠،٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية

غايات الشركة :

١- شراء أراضي وإقامة شقق وفلل وبيعها بدون فوائد ربوية.

٢- تملك العقارات اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.

٣- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

١- السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور رئيس هيئة المديرين

٢- السيد محمد محمود عيسى ذياب نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.

• تمتلك الشركة ما مساحته (٢٨٩١ م²) من قطعة الارض رقم ٣٧٩٠ حوض ١٥ خربة الصوفية والواقعة بجانب كوزمو الدوار السابع طريق المطار وهي قطعة منظمة سكن أ.

• اتعاب التدقيق من ضمن اتعاب الشركة الام شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

٢- شركة ميناس للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢ تحت الرقم (١٧٩٩٦) برأس مال

وقدره (١٠،٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.



غايات الشركة :

- ١- شراء أراضي وإقامة شقق وفلل وبيعها بدون فوائد ربوية.
- ٢- بناء الفلل.
- ٣- وضع أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة ضمانا للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
- ٤- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- ١- السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور
- ٢- السيد محمد محمود عيسى ذياب
- رئيس هيئة المديرين
- نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.
- تمتلك الشركة قطعة الارض رقم ٦٠٣ حوض ٢٨ خربة عبدون بالقرب من السفارة الامريكية وهي منظمة سكن د باحكام خاصة مساحتها ١٦٠٣ متر مربع.
- اتعاب التدقيق من ضمن اتعاب الشركة الام شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

٣- شركة ميثاق الرابطة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٦/٨/٢٠٠٩ تحت الرقم (١٩٥٢٠) برأس

مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

غايات الشركة :

- ١- وضع أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة ضمانا للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
 - ٢- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
 - ٣- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمتها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
 - ٤- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
 - ٥- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
 - ٦- رهن أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة تأمينا للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
 - ٧- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- ١- السيد احمد محمد مصطفى المبيضين
- ٢- السيد رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير
- رئيس هيئة المديرين
- نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.
- تمتلك الشركة عدة قطع اراضي في : -
- ١- حوض ٥ ابو عوسجة قرية صافوط
- ٢- حوض ١٤ البشارت قرية القنيطرة
- ٣- حوض ١٢ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية وتبعد حوالي ٥٠ كلم شمال العاصمة عمان
- اتعاب التدقيق من ضمن اتعاب الشركة الام شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

٤- شركة ميثاق الثالثة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٠/٨/٢٠١٠ تحت الرقم (٢٠٨٦٣) برأس

مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

غايات الشركة :

- ١- وضع أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة ضمانا للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
- ٢- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.



التقرير السنوي

لعام ٢٠١٢

- ٣- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمتها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
 - ٤- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
 - ٥- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
 - ٦- رهن أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة تأميناً للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
 - ٧- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- ١- السيد احمد محمد مصطفى المبيضين
 - ٢- السيد رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير
- رئيس هيئة المديرين
نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.
- تمتلك الشركة عدة قطع اراضي في حوض ١٢ تلة قاسم قرية عين والمعمرية وتبعد حوالي ٥٠ كلم شمال العاصمة عمان.
 - اتعاب التدقيق من ضمن اتعاب الشركة الام شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- ٥- شركة القنيطرة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٠١٠/١١/١٠ تحت الرقم (٢٣٢٣٩) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية .

غايات الشركة :

- ١- وضع أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة ضماناً للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
 - ٢- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
 - ٣- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمتها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
 - ٤- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
 - ٥- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
 - ٦- رهن أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة تأميناً للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
 - ٧- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.
 - ٨- بيع وشراء الاسهم لحساب الشركة في سوق عمان المالي.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :
- ١- السيد محمد محمود عيسى ذياب
 - ٢- السيد رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير
- رئيس هيئة المديرين
نائب رئيس هيئة المديرين
- عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.
- تمتلك الشركة ٣٥١ دونم من قطعة الارض رقم ١ حوض ١٨ المطار الشرقي قرية القنيطرة وتقع قطعة الارض هذه على الحدود الجنوبية لمطار الملكة علياء الدولي وتبعد ٣٥ كم من العاصمة عمان وتبلغ مساحتها الاجمالية ١٠٣٩ دونم . تعتبر هذه الارض كاستثمار جيد للشركة نظرا لتنوع تصنيفها ما بين صناعات خفيفة ومتوسطة ومحاطة حاليا بمنطقة مصانع حيوية .
 - اتعاب التدقيق من ضمن اتعاب الشركة الام شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

٣- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم:

اعضاء مجلس الادارة

الدكتور نبيل تيسير مصطفى العاشوري - رئيس مجلس الادارة اعتبارا من تاريخ ٢٨-٤-٢٠١٢

- مواليد عام ١٩٥٢ يحمل شهادة البكالوريوس عام ١٩٧٥ جامعة القاهرة في الطب والجراحة .



- VQE + ECFMG (U.S) ١٩٨٢.

- زمالة الكلية الملكية البريطانية لطب الاسرة والمجتمع - لندن عام ١٩٨٦.
- دورات في ادارة الجودة والادارة العامة - لندن من عام ١٩٨٢ حتى ١٩٩٠.
- من عام ١٩٧٦ حتى عام ١٩٧٩ طبيب مقيم مستشفى الجامعة الاردنية - عمان.
- من عام ١٩٧٩ حتى عام ٢٠٠٧ طبيب اخصائي واختصاصي اول واستشاري ثم استشاري اول مستشفى القوات المسلحة - الرياض - المملكة العربية السعودية.
- من عام ١٩٨٦ حتى عام ١٩٩٥ محاضر في كلية الطب - جامعة الملك سعود - الرياض - المملكة العربية السعودية.
- مدير عام ورئيس مجلس ادارة شركة العاشوري للتجارة والصناعة.
- مدير عام ورئيس مجلس ادارة مصنع العاشوري لانظمة نقل الطاقة.
- مدير عام ورئيس مجلس ادارة مصنع العاشوري لكهرباء الطاقة والصناعات الجديدة.
- مدير عام ورئيس مجلس ادارة الشركة العربية لتشكيل الزجاج.
- مدير عام ورئيس مجلس ادارة شركة تقنيات الجلفنة والتصنيع.
- مدير عام ورئيس مجلس ادارة شركة التجمعات العصرية لفئة المعارض.
- مدير عام ورئيس مجلس ادارة شركة العاشوري للدعاية والاعلان.

السيد جمال حسين عبطان الرقاد - ممثل البنك التجاري - نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ ٢٨-٤-٢٠١٢

- مواليد عام ١٩٦٩ يحمل شهادة البكالوريوس عام ١٩٩٢ تخصص تربية وعلوم سياسية
- دكتوراه فخرية في العمل الانساني - مركز الدراسات الامريكية
- يعمل منذ عام ٢٠٠٥ وحتى تاريخه - البنك التجاري الاردني.
- عمل منذ عام ١٩٩٣ وحتى ٢٠٠٥ في عدد من دوائر القطاع العام منها مؤسسة المتقاعدين العسكريين، الديوان الملكي الهاشمي، وزارة الشباب والرياضة، المجلس الاعلى للشباب، اللجنة الاولمبية الاردنية.

السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص اقتصاد
- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون.
- عضو مجلس ادارة شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر.

السيد محمد محمود عيسى ذياب - عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام ١٩٧٢ يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة اليرموك عام ١٩٩٤ تخصص علوم مالية ومصرفية
- حاصل على شهادة (CPA) من الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٩٧.
- عضو جمعية المدققين الأمريكيين (AICPA).
- عمل منذ عام ١٩٩٤ وحتى ١٩٩٥ بنك الإسكان للتجارة والتمويل
- عمل منذ عام ١٩٩٥ وحتى عام ١٩٩٩ في شركة المستثمرون العرب المتحدون
- عمل منذ عام ١٩٩٩ وحتى ٢٠٠٠ بنك الإسكان للتجارة والتمويل
- عمل منذ عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٢ شركة زين
- عمل منذ عام ٢٠٠٢ وحتى ٢٠١٠-٨ مدير مالي لشركة المستثمرون العرب المتحدون.
- عضو مجلس ادارة شركة اجادة للاستثمارات المالية.
- عضو مجلس ادارة شركة الضامنون العرب للتأمين.
- عضو مجلس ادارة شركة تهامة للاستثمارات المالية.
- يعمل منذ شهر ٤-٢٠١١ وحتى تاريخه مدير عام لشركة اجادة للاستثمارات المالية.



التقرير السنوي

لعام ٢٠١٢

الدكتور هاني حامد حمود الضمور - عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام ١٩٦٠ يحمل شهادة الدكتوراه تخصص فلسفة في التسويق والتسويق الدولي من جامعة شيفيلد بريطانيا (١٩٨٩ - ١٩٩٢)
- ماجستير إدارة أعمال ، التسويق جامعة ادنبره بريطانيا (١٩٨٥ - ١٩٨٦)
- بكالوريوس إدارة أعمال وإدارة عامة الجامعة الأردنية (١٩٧٩ - ١٩٨٣)
- من ١٩٨٣ - ١٩٨٥ مساعد بحث وتدریس (معید) محاضر غير متفرغ قسم إدارة الأعمال ، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية - من ١٩٨٣ - ١٩٨٥ مساعد بحث وتدریس (معید) محاضر غير متفرغ قسم إدارة الأعمال، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، وجامعة عمان الأهلية من ١٩٩٣ - ١٩٩٤ وجامعة العلوم التطبيقية من ١٩٩٥ - ١٩٩٨ محاضر متفرغ قسم إدارة الأعمال، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، الجامعة والعلوم الإدارية، الجامعة الأردنية من ١٩٨٦ - ١٩٨٩ أستاذ مساعد قسم إدارة الأعمال، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، الجامعة الأردنية من ١٩٩٢ - ١٩٩٦ أستاذ مساعد قسم التسويق، كلية إدارة الأعمال، الجامعة الأردنية من ١٩٩٧ - ١٩٩٨ أستاذ مشارك قسم التسويق، كلية إدارة الأعمال، الجامعة الأردنية من ١٩٩٨ - ٢٠٠٣ أستاذ قسم التسويق، كلية إدارة الأعمال، الجامعة الأردنية من ٢٠٠٠ - ٢٠٠١ أستاذ قسم التسويق، كلية إدارة الأعمال، الجامعة الأردنية من ٢٠٠٣ - ٢٠٠٦ مساعد عميد لشؤون الطلبة كلية إدارة الأعمال، الجامعة الأردنية من ١٩٩٧ - ١٩٩٩ رئيس قسم التسويق كلية إدارة الأعمال، الجامعة الأردنية من ٢٠٠١ - ٢٠٠٢ و ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦ نائب عميد كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية ٢٠٠٣ عميد كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية ٢٠٠٥ وحتى تاريخه.

السيد بشير عبد الرحيم رشيد ظهوب - عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام ١٩٥٣ يحمل شهادة جامعية عام ١٩٧٦ كلية الأعمال
- أعمال حرة منذ عام ١٩٧٨.

السيد مبارك علي مبارك الرماضنه - عضو مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ ٢٨-٤-٢٠١٢

- مواليد عام ١٩٧٢ يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة تخصص قانون عام ١٩٩٤.
- من عام ١٩٩٤ حتى تاريخه - مكتب محاماة.
- عضو نقابة المحامين الاردنيين.
- عضو مجلس النواب الاردني الخامس عشر.
- رئيس اللجنة القانونية مجلس النواب الاردني الخامس عشر.
- عضو لجنة الحوار الوطني.

السيد عمر شريف هزاع الهزاع - عضو مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ ٢٨-٤-٢٠١٢

- مواليد عام ١٩٦٨
- يحمل شهادة الثانوية العامة عام ١٩٨٩ .
- مدير عام شركة الدقيق الاردنية منذ عام ٢٠٠٤ حتى تاريخه.
- اعمال حرة من عام ١٩٨٩ حتى عام ٢٠٠٤.
- عضو مجلس إدارة شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية.

المهندس محمد عقله محمد مبيضين - عضو مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ ٢٨-٤-٢٠١٢

- مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من الجامعة الأردنية عام ١٩٩٧.
- مدير علاقات مستثمرين في شركة أبو ظبي الوطنية للطاقة " طاقة "، الإمارات العربية المتحدة من ٢٠٠٩ - وما زال على رأس عمله.
- مساعد مدير علاقات مستثمرين في شركة أبو ظبي الوطنية للطاقة " طاقة "، الإمارات العربية المتحدة من ٢٠٠٧ - ٢٠٠٩.
- مهندس تخطيط ومراقبة تكاليف في شركة أبو ظبي الوطنية للطاقة " طاقة "، الإمارات العربية المتحدة من ١٩٩٨ - ٢٠٠٧.
- مهندس صيانة وتشغيل في شركة الصناعات الحديثة عمان، من ١٩٩٧ إلى ١٩٩٨.



السيد محمد احمد محمد الرفاعي - رئيس مجلس الإدارة لغاية تاريخ ٢٨-٤-٢٠١٢

- مواليد عام ١٩٧١ يحمل شهادة البكالوريوس من الجامعة الأردنية عام ١٩٩٣ تخصص محاسبة
- عضو مجلس ادارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية - الرئيس التنفيذي.
- عضو مجلس ادارة شركة الجنوب للالكترونيات.
- عضو مجلس ادارة شركة الاولى للتأمين.
- عضو مجلس ادارة شركة رم علاء الدين.

السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري - عضو مجلس الإدارة لغاية تاريخ ٢٨-٤-٢٠١٢

- مواليد عام ١٩٣٨ يحمل شهادة البكالوريوس عام ١٩٧٠ تخصص محاسبة من جامعة الإسكندرية.
- يحمل شهادة البكالوريوس عام ١٩٧٢ تخصص ادارة أعمال من جامعة بيروت العربية.
- مصري عريق بخبرة (٤٦) عام.
- عضو مجلس ادارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية.
- عضو مجلس ادارة البنك العربي الوطني - السعودية (١٧) عام.
- مدير إقليمي - البنك العربي سابقا.
- عضو هيئة المديرين في جامعة الزيتونة.
- عضو هيئة المديرين في المدارس العصرية.
- معتمد لدى هيئة الأوراق المالية كمدير استثمار ومدير اصدار ومستشار مالي.

السيد صالح جبر احمد احمد - عضو مجلس الإدارة لغاية تاريخ ٢٨-٤-٢٠١٢

- مواليد عام ١٩٤٨ يحمل شهادة بكالوريوس تخصص محاسبة من جامعة الإسكندرية - مصر عام ١٩٧٠.
- عمل في شركة السرور للتخليص والنقل - الكويت (٧) سنوات صاحب عدة شركات خاصة في كل من الكويت - الأردن - فلسطين وسريلانكا من عام ١٩٧٧ وحتى تاريخه.
- عضو مجلس ادارة في (بنك القدس - فلسطين، المدارس العصرية، مؤسسة فلسطين الدولية للخدمات والأبحاث).

السيد مامون شاهين امين شاهين - عضو مجلس الإدارة لغاية تاريخ ٢٨-٤-٢٠١٢

- مواليد عام ١٩٦٦ شهادة البكالوريوس عام ١٩٨٧ تخصص اقتصاد.
- من عام ١٩٨٧ وحتى عام ١٩٩٩ ترزاك دبي - الإمارات العربية المتحدة.
- من عام ١٩٩٩ وحتى عام ٢٠٠٦ ارتبك للانشاءات - الإمارات العربية المتحدة.
- من عام ٢٠٠٧ اعمال خاصة.
- رئيس مجلس ادارة شركة تلال الأردن العقارية.
- رئيس مجلس ادارة شركة الفصيل الدولية للاستثمار.
- رئيس مجلس ادارة شركة العلامات العربية للاستثمارات السياحية.
- عضو مجلس ادارة شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة.

ب - أسماء أشخاص الإدارة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم:

السيد أيمن سليمان اشتيان الضمور- الرئيس التنفيذي

تاريخ التعيين ٢٠٠٨/٨/٢

- مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص اقتصاد.
- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون.
- عضو مجلس ادارة شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر.



التقرير السنوي

عام ٢٠١٢

السيد احمد محمد مصطفى المبيضين - المدير المالي اعتباراً من ٢٠١٠/١٠/١ تاريخ التعيين ٢٠٠٩/٨/١ -

- مواليد عام ١٩٦٧ يحمل شهادة الماجستير في تخصص المحاسبة من جامعة آل البيت عام ٢٠٠٨.
- بكالوريوس محاسبة جامعة الاسراء عام ٢٠٠٥.
- رئيس قسم المحاسبة في شركة ميثاق للاستثمارات العقارية من ١-٨-٢٠٠٩ وحتى ٣٠-٩-٢٠١٠.
- مدرس في جامعة الاسراء.
- عمل في جامعة مؤتة / العطاءات المركزية منذ عام ١٩٩٣ وحتى عام ٢٠٠٩.

السيد رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير - رئيس قسم شؤون المساهمين .

- مواليد عام ١٩٧٠.
- يحمل شهادة الثالث ثانوي عام ١٩٨٨.
- عمل في شركة المجموعة الاستشارية الاستثمارية من عام ١٩٩٦ لغاية عام ٢٠٠٦.
- عمل في شركة حسام مشربش وشركاه للمقاولات من عام ١٩٩١ لغاية عام ١٩٩٦.

٤- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم حتى ٢٠١٢/١٢/٣١ اذا كانت هذه الملكية تشكل ٥% فأكثر من رأس المال

الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠١١/١٢/٣١	النسبة كما في ٢٠١١/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	النسبة كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	التسلسل
بسام حافظ محمد عبيد	١٨١٩٧٧٦	١٣١,١%	١٨١٨٠٢٠	١٢,١٢٠%	١
البنك الاسلامي الاردني	٩٣٢٣٩١	٢١٥,٦%	١٤٤٤٩٥٥	٩,٦٣٣%	٢
شركة الكرك للاستثمارات العقارية	٠٠٠	٠٠٠	١١٠٥٧٦٢	٧,٣٧١%	٣
ايمن سليمان اشتيان الضمور	٢١١٧٨٩٤	١٤,١١٩%	٨٨٣٤٧١	٥,٨٨٩%	٤
البنك التجاري الاردني	٧٥٠٠٠٠	٥,٠٠٠%	٧٥٠٠٠٠	٥,٠٠٠%	٥
ناجح صادق موسى السعادة	١٠٠١٣٠٠	٦,٦٧٥%	٦٦٩٠٢٦	٤,٤٦٠%	٦

٥- وضع الشركة التنافسي

تعمل الشركة على المحافظة على موجوداتها العقارية التي تبلغ قيمتها السوقية (١٥,٦١٠,٧٨٣) خمسة عشر مليون وستمائة وعشرة آلاف وسبعمائة وثلاثة وثمانون ديناراً بالمقارنة مع قيمة التكلفة البالغة (١٣,٢٤٤,٩٩٠) ثلاثة عشر مليون ومائتان وأربعة واربعون ألف وتسعمائة وتسعون ديناراً.

٦- أ- اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين يشكلون ١٠% من إجمالي المبيعات.

الرقم	اسم العميل	نسبة التعامل من إجمالي المبيعات أو إيرادات الشركة
١	بنك الاتحاد	٦٠%
٢	السادة فادي وايهاب كرم امسيح	٣٧%

ب- اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين يشكلون ١٠% من إجمالي المشتريات.

الرقم	اسم العميل	نسبة التعامل من إجمالي المبيعات أو مشتريات الشركة
١	لا يوجد	لا يوجد

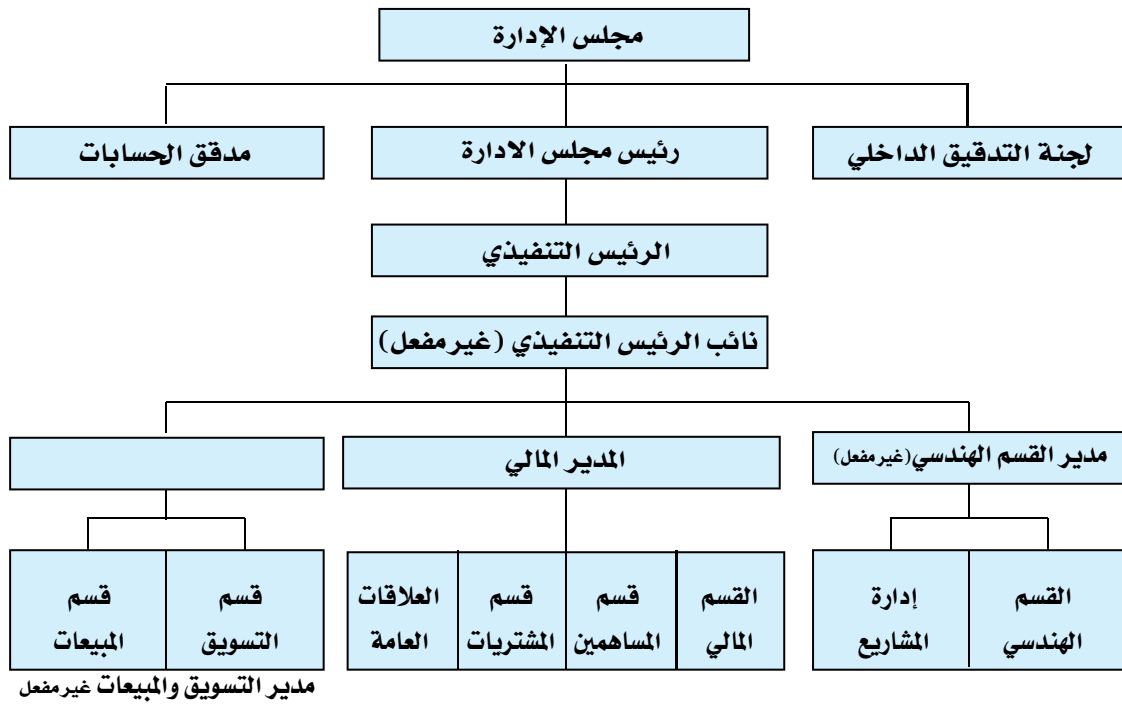
٧- أ- لا يوجد أي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

ب- لا يوجد أي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت عليها الشركة.

٨- أ- لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية .

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

٩- أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئاتهم ومؤهلاتهم كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ :-

عدد الموظفين	مؤهلات الموظفين
١	ماجستير
٢	بكالوريوس
٣	دبلوم أو اقل
٦	المجموع

ج - لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.



التقرير السنوي

لعام ٢٠١٢

١٠ - وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

الاعتبارات الاستثمارية والمخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة:

- يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، ومنها معدلات الفوائد، معدلات البناء، تغيير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وترقيم المناطق وتصنيفها، مما يجعل من هذا السوق خاضع لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية والاجتماعية في الشرق الأوسط.
- ولا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة او من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

١١ - الانجازات التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام ووصف للأحداث الهامة التي مرت على الشركة خلال السنة الماضية.

- تم بيع (٣٦١٥ م²) الى بنك الاتحاد من قطعة الارض رقم ٣٧٩٠ حوض ١٥ خربة الصوفية بمبلغ اجمالي قدره (٢,٤٣٢,٥٠٠) اثنان مليون واربعمئة واثنان وثلاثون الف وخمسمئة دينار والتي تمثل كافة المديونية المترتبة على الشركة للبنك وتم من خلال عملية البيع تحقيق مجمل ربح قدره (٥٤٩,٩٢٦) خمسمئة وتسعة واربعون الف وتسعمئة وستة وعشرون دينار.
- تم بيع (٤٠٠٢ م²) من قطعة الارض رقم ١٤٦ حوض ٥٥ مرج الحمام الشمالي بمبلغ اجمالي قدره (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمئة الف دينار الى السادة فادي كرم امسيح و ايهاب كرم امسيح وتم من خلال عملية البيع تحقيق مجمل ربح قدره (٣٦٩,٥١٢) ثلاثمئة وتسعة وستون الف وخمسمئة واثنى عشر دينار.

تم تسديد الالتزامات التالية:

- كامل مديونية بنك الاتحاد البالغة (٢,٤٣٢,٥٠٠) اثنان مليون واربعمئة واثنان وثلاثون الف وخمسمئة دينار.
- كامل رصيد تمويل مرابحة شركة الإسراء للاستثمار والتمويل الاسلامي والبالغة (١٧٨,٤١٣) مائة وثمانية وسبعون الف واربعمئة وثلاثة عشر دينار.
- كامل رصيد تمويل مرابحة الشركة الأولى للتمويل والبالغة (١٧٧,٥٢٥) مائة وسبعة وسبعون الف وخمسمئة وخمسة وعشرون دينار.
- تم سداد كامل رصيد قرض البنك التجاري الاردني البالغ (٢١٣,٩٠٥) مئتان وثلاثة عشر الف وتسعمئة وخمسة دنانير كسداد مبكر.
- تم سداد كامل رصيد الحساب الجاري المكشوف لدى البنك التجاري الاردني والبالغ (٥٩,٤٩١) تسعة وخمسون الف واربعمئة وواحد وتسعون دينار.
- تم سداد كامل رصيد الجاري مدين لبنك HSBC البالغ (٣٩,٣٥٣) تسعة وثلاثون الف وثلاثمئة وثلاثة وخمسون دينار.
- تم دفع رواتب وأجور مستحقة بقيمة (٧٥,٢٨٤) خمسة وسبعون الف ومئتان واربعة وثمانون دينار.
- تم سداد ذمم دائنة أخرى بقيمة (٣٥٦,٦٦٩) ثلاثمئة وستة وخمسون الف وستمئة وتسعة وستون دينار.

١٢ - لم يحدث أي اثر لعمليات مالية ذات طبيعة غير متكررة خلال السنة ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

١٣ - السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة

البيان	العام ٢٠٠٨ دينار اردني	العام ٢٠٠٩ دينار اردني	العام ٢٠١٠ دينار اردني	العام ٢٠١١ دينار اردني	العام ٢٠١٢ دينار اردني
السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر	(٩٣٨,٥٩١)	٥١٧,٥٦٩	(١,٠١٢,٧٧٩)	(٦١١,٦٩٨)	٤٣٣,٨١٤
الأرباح الموزعة	.	.	.	.	.
صافي حقوق المساهمين	١٢,٣٣٨,٤٩٩	١٤,٨٩٣,١٧٤	١٣,٨٨٠,٣٩٥	١٣,٢٦٨,٦٩٧	١٣,٧٠٢,٥١١
سعر الورقة المالية في ١٢/٣١ دينار	١,٢٢	٠,٩٧	١,٠٥	٠,٩٩	٠,٩٧

١٤ - تحليل للمركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة الماضية.

البيان	عام ٢٠١١	عام ٢٠١٢
نسبة التداول	٠,٩٧ مرة	٢,٨٧ مرة
نسبة المديونية	٢٣%	١,٥%
نسبة الملكية	٧٨%	٩٨%
نسبة هامش الأمان (حقوق المساهمين الى المطلوبات)	٣,٥٧ مرة	٥٩,٧ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١,٢٤ مرة	٠,٩٧ مرة
القيمة الدفترية للسهم	٠,٨٩ دينار	٠,٩١ دينار
القيمة السوقية للسهم	٠,٩٩ دينار	٠,٩٧ دينار
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	١,١٢ مرة	١,٠٦ مرة

١٥ - الخطة المستقبلية للشركة .

١ - مشروع ميثاق بلازا التجاري:

وهو المشروع الذي سيتم البدء به بإذن الله على قطعة الأرض رقم ١٠٥٨ حوض رقم ٢٣ الملفوف الغربي والواقع في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمة مقابل محطة طبلي للمحروقات والبالغة مساحتها ٢٤١٨ متر مربع والتي سيتم استخدامها لإقامة مشروع تجاري وهو عبارة عن مجمع مكاتب تجاري يتكون من ثمانية طوابق ورووف بمساحة تقريبية ١١٠٠٠ الف متر مربع، علما بان الشركة قد حصلت على معظم الموافقات اللازمة من أمانة عمان الكبرى والجهات الرسمية الاخرى حيث تم الانتهاء من التصميم الهندسية الخاصة بالمشروع.

١٦ - بلغت أتعاب التدقيق والأتعاب الأخرى التي تقاضاها مدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٧٥٠٠) سبعة الاف وخمسمائة دينار أردني (غير شاملة للضريبة العامة على المبيعات).

١٧ - أ - عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم.

الرقم	الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠١١/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٢/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	الدكتور نبيل تيسير مصطفى العاشوري الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	رئيس مجلس الإدارة	٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	٢٦٥٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٢	البنك التجاري الأردني ويمثله /السيد جمال حسين عبطان الرقاد ويمتلك	الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة	٧٥٠٠٠ لا يوجد	٧٥٠٠٠ لا يوجد	لا يوجد لا يوجد
٣	السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	الأردنية	عضو	٢١١٧٨٩٤	٨٨٣٤٧١	العدنانية للاستثمارات العقارية
٤	السيد محمد محمود عيسى ذياب الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٢٥٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	٢٥٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٥	الدكتور هاني حامد حمود الضمور الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٢٥١١٠ لا يوجد لا يوجد	٢٥١١٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٦	المهندس محمد عقله محمد المبيضين	الأردنية	عضو	١٠٦٢٠٠	٢٢٥٥٣١	لا يوجد

٧	شركة العدنانية للاستثمارات العقارية ويمثلها / عمر شريف هزاع الهزاع ويمتلك الزوجة الأولاد القصر	الأردنية العراقية العراقية العراقية	عضو	٦١٥٠٥٤ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	١٧٥٩١٩ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٨	شركة الثراء للاستثمار ويمثلها / السيد مبارك علي مبارك الرماضه ويمتلك	الأردنية الأردنية	عضو	٣٥٠٨٦٧ لا يوجد	١٧٥٠٠٠ لا يوجد	لا يوجد لا يوجد
٩	شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة ويمثلها / السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهوب ويمتلك الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٤٨٧٥١٩ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٤٨٥٦٢٩ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد
١٠	السيد محمد احمد محمد الرفاعي الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	رئيس المجلس لغاية ٢٠١٢/٤/٢٨	١٤٠٥١٠ لا يوجد لا يوجد	٢٥٥١٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
١١	شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية ويمثلها / السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري الزوجة	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو لغاية ٢٠١٢/٤/٢٨	٥٢٠٧٧٦ لا يوجد لا يوجد	٥٢٠٧٧٦ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
١٢	شركة عين الغد للتجارة العامة والاستثمارات ويمثلها / السيد مامون شاهين امين شاهين ويمتلك الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو لغاية ٢٠١٢/٤/٢٨	٢٥٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	٢٥٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة لأشخاص الادارة العليا التنفيذية وأقاربهم.

تسلسل	الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠١١/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٢/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	ايمن سليمان اشتيان الضمور	الأردنية	الرئيس التنفيذي	٢١١٧٨٩٤	٨٨٣٤٧١	العدنانية للاستثمارات العقارية
٢	احمد محمد مصطفى المبيضين	الأردنية	المدير المالي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٣	رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير	الأردنية	رق شؤون المساهمين	١٢٠	١٢٠	لا يوجد

١٨ - أ- المزايا والمكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٢.

- المكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الادارة خلال العام ٢٠١٢.

الاسم	المنصب	الرواتب السوية الإجمالية	بدل التنقلات السوية	المكافآت السوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السوية	إجمالي المزايا السوية
الدكتور نبيل تيسير مصطفى العاشوري	رئيس مجلس الادارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد جمال حسين عبطان الرقاد	نائب رئيس مجلس الادارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو - رئيس تنفيذي	٩٠٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٩٠٠٠٠
السيد محمد محمود عيسى ذياب	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الدكتور هاني حامد حمود الضمور	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد عمر شريف هزاع الهزاع	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

السيد مبارك علي مبارك الرماضنه	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
المهندس محمد عقله محمد المبيضين	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهوب	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد محمد احمد محمد الرفاعي	رئيس المجلس لغاية ٢٠١٢/٤/٢٨	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية ويمثلها /السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري	عضو لغاية ٢٠١٢/٤/٢٨	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
شركة عين الغد للتجارة العامة والاستثمارات ويمثلها /السيد مامون شاهين امين شاهين	عضو لغاية ٢٠١٢/٤/٢٨	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
المجموع		٩٠٠٠				٩٠٠٠

ب- مزايا ومكافآت ورواتب وأشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية خلال العام ٢٠١٢.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
ايمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي	تم ذكرها في البند أ				
احمد محمد مصطفى المبيضين	المدير المالي امين سر المجلس	١٤٨٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٨٠٠
رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير	رئيس قسم شؤون المساهمين	١٠٤٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٠٤٠٠
المجموع						٢٥٢٠٠

المزايا العينية والأخرى التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية .

- جهاز هاتف خلوي مع خط مدفوع التكاليف بالكامل للرئيس التنفيذي.

١٩- لا يوجد تبرعات دفعتها الشركة خلال العام ٢٠١٢

٢٠- لا يوجد أي عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة او الشقيقة أو الحليضة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

٢١- مساهمة الشركة في حماية البيئة.

أ- إن الشركة تأخذ بالاعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها واستعمال كل ما هو رفيع للبيئة في مشاريعها الاستثمارية. أما بالنسبة للمخلفات فتقوم الشركة بنقلها إلى الأماكن المسموح بها من قبل أمانة عمان الكبرى.

ب- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة المجتمع المحلي.

٢٢- اجتماعات مجلس الادارة ولجنة التدقيق الداخلي

● اجتماعات مجلس الادارة

يعقد مجلس الادارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (سنة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠١٢.

● اجتماعات لجنة التدقيق

تعقد لجنة التدقيق اجتماعاتها بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك حيث تم عقد (اربعة) اجتماعات خلال العام ٢٠١٢.



التقرير السنوي

لعام ٢٠١٢

تطبيق قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة في بورصة عمان والصادر بموجب قرار مجلس المفوضين بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٩

يتم تطبيق جميع القواعد الأمرة سواء كانت مرجعيتها التشريعية قانون الشركات، قانون الأوراق المالية و / أو تعليمات الإفصاح للشركات المصدرة.

يتم تطبيق معظم البنود الاسترشادية والواردة في دليل حوكمة الشركات والصادرة عن هيئة الأوراق المالية باستثناء البنود التالية :-

مجلس الادارة

رقم البند	البند	الاسباب
٢	١	سيتم تطبيقه وفق احكام قانون الشركات النافذ والاقتراع السري
٤	١	يتم تطبيقه وفق واحكام المادة (٣) من قانون الشركات

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة

رقم البند	البند	الاسباب
١	يتضمن النظام الداخلي المهام والصلاحيات والمسؤوليات التالية :	النظام تحت الإعداد والصلاحيات تحدد بموجب قرارات مجلس الإدارة بما يتوافق واحكام الأنظمة المعمول بها
٤	وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.	قيد الإعداد
٧	وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقاتها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	يتم الافصاح ضمن المدة المحددة بما يتوافق والتشريعات النافذة
١٤	وضع آلية لإستقبال الشكاوي والاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين.	العمل جاري لإعداد آلية جديدة توفر جميع المعلومات المطلوبة للمساهمين
١٥	اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.	تحت الإعداد وتم استحداث لجنة الترشيحات والمكافآت
١٧	وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.	تقوم باعداد دليل اجراءات قواعد الحوكمة

اللجان التي يشكلها مجلس الادارة

رقم البند	البند	الاسباب
٧	١	سيتم خلال الفترة القادمة
٢	٢	سيتم خلال الفترة القادمة
٣	٣	سيتم خلال الفترة القادمة
٤	٤	سيتم خلال الفترة القادمة

اجتماعات الهيئة العامة

رقم البند	البند	الاسباب
١	٣	لم تطبق لعدم توفر بريد الكتروني للمساهمين في الشركة وسيتم تطبيقها حال توفر البريد الالكتروني علماً باننا نقوم بارسال الدعوة الى المساهمين قبل ١٤ يوم من موعد الاجتماع حسب نص المادة ١٤٥ من قانون الشركات
٢	٦	يتم الإعلان عن موعد ومكان واجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولمرتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة.
٥	٥	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.

حقوق المساهمين

رقم البند	البند	الاسباب
١	٦	لم يتم توزيع ارباح عن الأعوام السابقة وسيتم الالتزام بها حال توزيع الأرباح بما يتفق واحكام المادة (١٩١) من قانون الشركات
٨	٨	اللجوء إلى وسائل حل النزاعات بالطرق البديلة بما في ذلك الوساطة والتحكيم، نتيجة مخالفة التشريعات النافذة أو النظام الأساسي للشركة أو الخطأ أو التقصير أو الإهمال في إدارة الشركة أو إفشاء المعلومات ذات الطبيعة السرية للشركة.
١٢	١٢	لم يطلب اي من المساهمين اجراء تدقيق على اعمال الشركة ودفاترها وسيتم الالتزام بها حسب المادة ٢٧٥ من قانون الشركات
١٣	١٣	تتمتع الهيئة العامة بصلاحيات واسعة وخصوصاً صلاحية اتخاذ القرارات التي تؤثر على مستقبل الشركة بشكل مباشر ومن ضمنها بيع كامل اصول الشركة او جزء مهم قد يؤثر على تحقيق اهداف وغايات الشركة.

الافصاح والشفافية

رقم البند	البند	الاسباب
١	١	تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.
٣	٤	تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات.

ج - الإقرارات المطلوبة

- ١- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استثمارية الشركة خلال السنة المالية المنتهية.
- ٢- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

جمال حسين عيقلان الرقاد / ممثل البنك التجاري الأردني نائب رئيس مجلس الإدارة 	أيمن شمس مصطفى العائش رئيس مجلس الإدارة 
إيهن سليمان الشبان الضمور عضو 	مبارك علي مبارك الزماضنه / ممثل شركة الشراء للاستثمار عضو 
عمر شريف مزاح الهزاع / ممثل شركة العنصرية للإستثمارات العقارية عضو 	محمد علقه محمد الميوشين عضو
معتد محمود جيسى لهاب عضو 	عالي حامد حمود الضمور عضو 
يحيى عبد الرحيم رشيد طهوب / ممثل شركة صون النواتية للإستثمارات المتعددة عضو	

٣- نقر نحن الموقعين أثناء بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2012.

أيهمن سليمان الشتيان الضمور الرئيس التنفيذي	نبيل تيمر مصطفى العشري رئيس مجلس الإدارة
	
أحمد محمد مصطفى المبيضين المدير المالي	
	



شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
وشركاتها التابعة
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان – المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة
وتقرير المدقق المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢



شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
وشركاتها التابعة
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان – المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس

صفحة

٢٩	تقرير المدقق المستقل
٣٠	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
٣١	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
٣٢	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
٣٣	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
٤٨ - ٣٤	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تال أبو غزالة وشركاهاء المحاماة
Talal Abu-Ghazaleh & Co. International



Global Company for Auditing and Accounting

المسؤولية الاجتماعية للشركات

[illegible]

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

المادة المستعينة بها في
الدراسة هي كتاب الأستاذ الدكتور
المراد بن علي بن عبد الله
المراد بن علي بن عبد الله
المراد بن علي بن عبد الله
المراد بن علي بن عبد الله

[illegible]

مسؤولية الإدارة عن الطوارئ الصحية العامة

في الإدارة بصورة عامة، من الصعب إيجاد حلول نهائية لجميع المشاكل التي تواجهها المنظمة. فكلما حللت مشكلة، ظهرت مكانها مشكلة أخرى. فالتحدي الذي يواجهه المدير هو إيجاد حلول مؤقتة للمشاكل التي تواجهها المنظمة، وليس إيجاد حلول نهائية. فالتحدي الذي يواجهه المدير هو إيجاد حلول مؤقتة للمشاكل التي تواجهها المنظمة، وليس إيجاد حلول نهائية.

1000

إن مسؤولية من يدار في هذه القوائم المالية المرسدة مسبقاً إلى سلطة أو جهة تطبيق وفقاً للتعليمات الدولية للتقارير أو ذات الصلة تتعلق القوائم المنشقة، أما في الطرف الأخرى، فإن سلطة وفقاً للتطبيق يخرج من المسؤولية إلى تلك الجهة، حيث بدأ إذا أعد القوائم المالية المرسدة حالياً من الأمانة العامة.

إن حقيقة الدخول ضمن القوى غير المتحالفة مع إسرائيل على أنها دول غير متحالفة مع إسرائيل، وليس دول متحالفة مع إسرائيل، هي مسألة ذات أهمية بالغة. فالدخول ضمن القوى غير المتحالفة مع إسرائيل يعني أن إسرائيل لن تكون قادرة على الاعتماد على هذه القوى في حال نشوب صراع. وهذا يعني أن إسرائيل لن تكون قادرة على الاعتماد على هذه القوى في حال نشوب صراع. وهذا يعني أن إسرائيل لن تكون قادرة على الاعتماد على هذه القوى في حال نشوب صراع. وهذا يعني أن إسرائيل لن تكون قادرة على الاعتماد على هذه القوى في حال نشوب صراع.

لم يكتفِ من أبناء القليل التي حصدتها طويلاً، وإنما كان أساساً يعتمد عليه أبناء رابعا



وأما في التوقيت الزمني، فظهرت فجوة بين 188 والموافقة النهائية التي أقرتها الشركة يمكن الاستنتاجات التالية (الفرق):

—

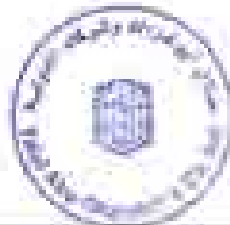
تتمثل الفوائد التي يمكن تحقيقها من خلال تطبيق هذه المبادئ في تحسين كفاءة العمليات التشغيلية، وخفض التكاليف، وزيادة رضا العملاء، وتعزيز القدرة التنافسية للشركة. كما يمكن أن تساهم هذه المبادئ في تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية، مثل تحقيق النمو المستدام، وتعزيز السمعة، وتحقيق التميز التشغيلي.

المجلس الأعلى للدراسات والبحوث



1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 26

www.elsevier.com/locate/jmb



U.C.-R.N. Meeting - Annex (off)
29 Meier Street, 1st-2nd fl.

TOLL +RAC + 5000000, FILL +RAC + 5000000

Postgraduate Work

www.ingenta.com

بسمي محمد علي أو أم إلى السوراء بطلب
أو الخليل وطلب أم الخليل

© 1999 by John Wiley & Sons, Inc.



شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
وشركاتها التابعة
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان – المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		نقد ونقد معادل
-	٢٧٢,٢٣٣	٣	
			إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة
٦٣,٢٠٠	٦٣,٢٠٠	٤	من خلال الربح أو الخسارة
٣٥٣,٦٠٠	١٨٣,٥١٦	٥	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
١٦٧,٣٦٨	١٣٩,٤٨٨	١١	موجودات ضريبة مؤجلة
٤,٦٨٨,٤١٩	٤,٥٦٤,٦٧٣	٦	أراضي معدة للبيع
١١,٦٧٤,١٦٦	٨,٦٨٠,٣١٧	٧	أراضي استثمارية
٤١,٢٤٩	٢٨,٤٤٢	٨	ممتلكات ومعدات
١٦,٩٨٨,٠٠٢	١٣,٩٣١,٨٦٩		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٦٤,٥٠٥	-		بنوك دائنة
٣,١١٥,٣٣١	-	٩	قروض وتمويل مرابحة
٥٢٦,٨٤٧	١٧٣,٥٤٣	١٠	أرصدة دائنة أخرى
١٢,٦٢٢	٥٥,٨١٥	١١	مخصصات
٣,٧١٩,٣٠٥	٢٢٩,٣٥٨		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٧٨٩,٧٥٠	٧٨٩,٧٥٠		علاوة إصدار
٦٣,١١٠	٨٩,٧٣٨		إحتياطي إجباري
(٢,٥٨٤,١٦٣)	(٢,١٧٦,٩٧٧)		خسائر متراكمة
١٣,٢٦٨,٦٩٧	١٣,٧٠٢,٥١١		صافي حقوق الملكية
١٦,٩٨٨,٠٠٢	١٣,٩٣١,٨٦٩		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



التقرير السنوي

لعام ٢٠١٢

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
وشركاتها التابعة
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		مبيعات أراضي
١,٠٦٣,٠٧١	٤,٠٦٧,٥٩٨		تكلفة أراضي مبيعة
(١,٠٨٤,٦٠٩)	(٣,١٣٩,٠٦٧)		مجمول الربح (الخسارة)
(٢١,٥٣٨)	٩٢٨,٥٣١		صافي إيرادات (مصاريف) أخرى
(١,٧٢٤)	٢,٨٢٣		خسائر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٧,٨٢٩)	-	١٢	مصاريف إدارية
(٢٧٤,٥٧٩)	(٣٤٢,٣٣٧)		تكاليف تمويل
(٣٥٠,٨١٦)	(٧٧,٨١٩)		الربح (الخسارة) قبل الضريبة
(٦٨٦,٤٨٦)	٥١١,١٩٨		ضريبة دخل
٨٧,٣٦٨	(٧٧,٣٨٤)	١١	ضريبة دخل مدفوعة عن سنوات سابقة
(١٢,٥٨٠)	-		الربح (الخسارة)
(٦١١,٦٩٨)	٤٣٣,٨١٤		
(٠/٠٤١) دينار أردني	-/٠٢٩ دينار أردني		حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)

التقرير السنوي

عام ٢٠١٢م



شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
وشركاتها التابعة
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المملوكة الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

الإجمالي	خسائر متراكمة	احتياطي إيجاري	علاوة إصدار	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠١١
١٣,٨٨٠,٣٩٥	(١,٩٧٢,٤٦٥)	٦٣,١١٠	٧٨٩,٧٥٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	الخسارة
(٦١١,٦٩٨)	(٦١١,٦٩٨)	-	-	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١١
١٣,٢٦٨,٦٩٧	(٢,٥٨٤,١٦٣)	٦٣,١١٠	٧٨٩,٧٥٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	الربح
٤٣٣,٨١٤	٤٣٣,٨١٤	-	-	-	إحتياطي إيجاري
-	(٢٦,٦٢٨)	٢٦,٦٢٨	-	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
١٣,٧٠٢,٥١١	(٢,١٧٦,٩٧٧)	٨٩,٧٣٨	٧٨٩,٧٥٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	



التقرير السنوي

لعام ٢٠١٢

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية وشركاتها التابعة شركة مساهمة عامة محدودة عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
(٦٨٦,٤٨٦)	٥١١,١٩٨	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الربح (الخسارة) قبل الضريبة
		تعديلات لـ:
		التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في موجودات مالية من خلال
٩,٠٠٠	-	الربح أو الخسارة
١٩,١٦٩	١١,٨٨٦	إستهلاكات
٢,٦٣٤	٩	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
٣٥٠,٨١٦	٧٧,٨١٩	تكاليف تمويل
(٣٠٤,٨٦٧)	٦٠٠,٩١٢	
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١١٣,٠٠٠	-	استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٧,٩٤٣)	١٧٠,٠٨٤	نم وأرصدة مدينة أخرى
١,٠٧٣,٣٢٢	١٢٣,٧٤٦	أراضي معدة للبيع
٨,٦٥٣	(٣٥٣,٣٠٤)	أرصدة دائنة أخرى
-	(٦,٣١١)	مخصصات
٨٣٢,١٦٥	٥٣٥,١٢٧	النقدية المستخدمة في العمليات
(١٧,٦١٨)	-	ضريبة دخل مدفوعة
(٣٥٠,٨١٦)	(٧٧,٨١٩)	الفائدة المدفوعة
٤٦٣,٧٣١	٤٥٧,٣٠٨	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٠٠,٣٧٩)	٢,٩٩٣,٨٤٩	أراضي إستثمارية
(١٤,٤٦٠)	(٤٥٢)	شراء ممتلكات ومعدات
٤٧,٣٠٠	١,٣٦٤	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(٦٧,٥٣٩)	٢,٩٩٤,٧٦١	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٨,٢٨٣	(٦٤,٥٠٥)	بنوك دائنة
(٤٠٤,٤٧٥)	(٣,١١٥,٣٣١)	قروض وتمويل مرابحة
(٣٩٦,١٩٢)	(٣,١٧٩,٨٣٦)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
-	٢٧٢,٢٣٣	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
-	-	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
-	٢٧٢,٢٣٣	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية وشركاتها التابعة شركة مساهمة عامة محدودة عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

١. الوضع القانوني والنشاط

- فيما يلي بيان الوضع القانوني والنشاط للشركة الأم والشركات التابعة:

اسم الشركة	نسبة ملكية الشركة الأم	الصفة القانونية	تاريخ التسجيل لدى وزارة الصناعة والتجارة	رقم السجل	غايات الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٣٨٤	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٦	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة إسناج للاستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٥	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢٦ آب ٢٠٠٩	١٩٥٢٠	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٦٣	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٣٢٣٩	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة

- تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (١) المنعقدة بتاريخ ١٩ شباط ٢٠١٣، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

- الإطار العام لإعداد القوائم المالية

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

- أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية استناداً إلى طريقة التكلفة التاريخية باستثناء بعض البنود التي تم قياسها باستخدام طرق أخرى غير طريقة التكلفة التاريخية.

- العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للمنشأة.

- استخدام التقديرات

- عند إعداد القوائم المالية تقوم الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

- يتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير.

- إن الأمثلة حول استخدام التقديرات هي الديون المشكوك في تحصيلها والمعدومة، الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات القابلة للإستهلاك، المخصصات، وأية قضايا مقامة ضد المنشأة.



– أسس توحيد القوائم المالية

- يفترض وجود السيطرة عندما تمتلك المنشأة الأم بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال المنشآت التابعة، أكثر من نصف مجموع حقوق التصويت في منشأة أخرى.
- يتم إستبعاد الأرصدة والمعاملات والدخل والمصاريف الداخلية بين المجموعة (المنشأة الأم والمنشآت التابعة) بالكامل.

– الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجودا ماليا لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

– الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:
 - أ. نقد، أو
 - ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
 - ج. حق تعاقدى لإستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة، أو
 - د. عقد من الممكن أو ستنتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها، في حالة الموجودات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى امتلاك الموجود المالي.
- بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس جميع الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس كل مما يلي:
 - أ. نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية؛ و
 - ب. خصائص التدفق النقدي التعاقدى للموجود المالي.
- يتم قياس الموجود المالي بالتكلفة المطفأة إذ تحقق الشرطان التاليان:
 - أ. تم الاحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
 - ب. ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس جميع الموجودات المالية الأخرى لاحقاً بالقيمة العادلة.
- يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة من الموجود المالي المقاس بالقيمة العادلة والذي لا يكون جزءاً من علاقة تحوط من ضمن الربح أو الخسارة ما لم يعتبر الموجود المالي إستثمار في أداة حق ملكية واختارت المنشأة عرض أرباح وخسائر الإستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر.

النقد والنقد المعادل

- تشمل النقدية النقد في الصندوق والحسابات الجارية والودائع تحت الطلب لدى البنوك.
- النقد المعادل هو إستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة الجاهزة للتحويل إلى مبالغ معلومة من النقد، والتي لا تكون معرضة لمخاطر هامة من تغير القيمة.

الذمم التجارية المدينة

- الذمم التجارية المدينة هي الموجودات المالية غير المشتقة ذات الدفعات الثابتة أو المحددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط.
- تظهر الذمم التجارية المدينة بقيمة الفواتير مطروحاً منها أي مخصص للذمم المدينة المشكوك في تحصيلها والذي يمثل تدني القيمة القابلة للتحصيل للذمم.

تدني قيمة الموجودات المالية

- يتم تقييم الموجودات المالية، خارج إطار الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالبحث عن مؤشرات انخفاض القيمة في كل تاريخ نهاية سنة.
- تخفض القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بقيمة خسائر التدني مباشرة لجميع الموجودات المالية. يتم الاعتراف بخسارة التدني من ضمن الخسائر.

المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
 - أ. إلزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة، أو
 - ب. عقد من الممكن أو ستنتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الإعراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إمتلاك أو إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة و التي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.
- يتم الإعراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الإعراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

- الذمم التجارية الدائنة والمستحقات هي إلتزامات للدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم إستلامها أو التزود بها سواء تم تقديم فواتير أو تم الإتفاق رسمياً بشأنها مع المورد أم لا.

أراضي معدة للبيع

- يتم الإعراف بالأراضي المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.
- تشمل تكلفة الأراضي المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأراضي من قبل الشركة.
- تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

الممتلكات الاستثمارية

- الممتلكات الاستثمارية هي ممتلكات (أراضي أو مباني- أو جزء من مبنى- أو كليهما):
 - محفوظ بها من الشركة لإكتساب إيرادات إيجارية، أو
 - إرتفاع قيمتها الرأسمالية،
 - أو كلاهما، وليس لاستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الإعتيادية.
- تقاس الممتلكات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الإعراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، ولا يتم استهلاك الأراضي.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي استبعاد لاحق للممتلكات الاستثمارية فإنه يتم الإعراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الاستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

الممتلكات والمعدات

- يتم الإعراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي ترغبها الإدارة.
- بعد الإعراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة.



التقرير السنوي

عام ٢٠١٢

– يتم الاعتراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم احتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها باستخدام النسب السنوية التالية:

الفئة	نسبة الإستهلاك
وسائط نقل	١٥%
ديكور	١٥%
أثاث	١٠%
أجهزة وبرامج كمبيوتر	٢٥%
أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات	١٠-١٥%
بيوت جاهزة	١٠%
مجسمات	٢٠%

– تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.

– يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغييرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

– عند أي استبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الاستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

– تدني قيمة الموجودات

– في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.

– في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للاسترداد. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد قيمة الموجود العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أوقيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم وراغبة بالتفاوض على أساس تجاري. وقيمة المنفعة في الموجود هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة تولدها من الموجود.

– يتم الاعتراف بخسارة التدني مباشرة من ضمن الخسائر.

– عند عكس خسارة تدني القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المعدلة التقديرية للقيمة القابلة للاسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الاعتراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

– المخصصات

– المخصصات هي إلتزامات حالية (قانونية أو إستنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الإلتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة ولازمة من النفقات لتسوية الإلتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.

– تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي. إذا انعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

– الإحتياطي الإجباري

للشركة الأم (المساهمة العامة المحدودة)

يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني باستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي ربع رأسمال الشركة المصرح به، إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في إقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني باستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي رأسمال الشركة. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

– ضريبة الدخل

الضرائب المستحقة

تحتسب ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

الضرائب المؤجلة

- إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو إستردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم إحتساب الربح الضريبي على أساسها.
- يتم إحتساب الضرائب بإستخدام طريقة الإلتزام بقائمة المركز المالي وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الإلتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.
- يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الإستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً أو بتسديد الإلتزام الضريبي أو إنتفاء الحاجة له.

– حصة السهم الأساسية من الأرباح

تحتسب حصة السهم الأساسية من الأرباح عن طريق تقسيم الربح أو الخسارة المخصصة، على المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة خلال السنة.

– الإعترااف بالإيرادات

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المالي المستلم أو المستحق القبض.

بيع الأراضي

- يتم الإعترااف بالإيراد عند توقيع العقود وتسليم الأراضي إلى المشتري مع الوفاء بكافة الشروط التالية:
- قيام الشركة بتحويل المخاطر الهامة ومنافع ملكية الأراضي إلى المشتري.
- عدم احتفاظ المنشأة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على الأراضي المباعة.
- إمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
- احتمالية تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية إلى المنشأة.
- إمكانية قياس التكاليف التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

- يتم الإعترااف بإيرادات توزيع أرباح الإستثمارات بعد أن يعلن حق المساهمين في إستلام دفعات.
- يستحق إيراد الفائدة على أساس الزمن و بالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم و سعر الفائدة الفعال المستخدم.

– تكاليف الإقتراض

- تكاليف الإقتراض هي الفائدة والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة عند إقتراض الأموال.
- يتم اعتبار تكاليف الإقتراض كمصروفات في الفترة التي تم تكبدها.



التقرير السنوي

عام ٢٠١٢

- العملات الأجنبية

- عند إعداد القوائم المالية، تحول التعاملات التي تتم بعملات أخرى غير العملة الوظيفية (العملات الأجنبية) بحسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث التعاملات. وفي تاريخ كل قائمة مركز مالي يتم تحويل البنود النقدية المسجلة بعملات أجنبية إلى العملة الوظيفية حسب أسعار الصرف القائمة (سعر الإغلاق). أما البنود غير النقدية المقاسة حسب التكلفة التاريخية بعملات أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث التعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملات أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.
- يتم الاعتراف بفروقات أسعار الصرف الناتجة من تسوية البنود النقدية أو تحويل بنود نقدية كانت قد استخدمت أسعار صرف تختلف عن تلك التي استخدمت عند الاعتراف المبدئي بها خلال الفترة أو في قوائم مالية سابقة من ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي ظهرت خلالها.

- الإلتزامات الطارئة

- الإلتزامات الطارئة هي الإلتزامات محتملة تعتمد على احتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي إلتزامات حالية بدون احتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.
- لا يتم الاعتراف بالإلتزامات الطارئة في القوائم المالية.

٣. نقد ونقد معادل

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٢٧١,٣٦٤	حساب وديعة لدى البنك - دينار أردني (*)
-	٨٦٩	حسابات جارية لدى البنوك - دينار أردني
-	٢٧٢,٢٣٣	المجموع

(*) إن الوديعة مربوطة شهرياً وبفائدة ٥,٢٥ %.

٤. استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١٨٥,٢٠٠	٦٣,٢٠٠	الرصيد في بداية السنة
(١١٣,٠٠٠)	-	بيع خلال السنة
(٩,٠٠٠)	-	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
٦٣,٢٠٠	٦٣,٢٠٠	الرصيد في نهاية السنة



٥. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١٧٥,٠٠٠	١٦٢,٠٠٠	أوراق قبض
(٤٩,٩٩٩)	(٤٩,٩٩٩)	مخصص أوراق قبض مشكوك في تحصيلها
١٢٥,٠٠١	١١٢,٠٠١	صافي أوراق القبض
١٦٢,٦١٩	٥٣,٥٠٠	شيكات برسم التحصيل
١٢,٢٢٧	١٣,٢٧٥	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤,٧٩٠	٤,٧٤٠	أخرى
٤٨,٩٦٣	-	مصاريف مرابحة مؤجلة الدفع
٣٥٣,٦٠٠	١٨٣,٥١٦	المجموع

٦. أراضي معدة للبيع

بلغت القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم خبير عقاري بتاريخ ٢١ كانون الثاني ٢٠١٢ ما قيمته ٤,٧٥١,٩٢٣ دينار أردني.

٧. أراضي إستثمارية

بلغت القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٢١ كانون الثاني ٢٠١٢ و ١١ شباط ٢٠١٣ ما قيمته ١٠,٨٥٨,٨٦٠ دينار أردني.



التقرير السنوي

لعام ٢٠١٢

٨. ممتلكات ومعدات

٢٠١٢									
المجموع	دينار أردني	مجموعات	بيوت جاهزة	أجهزة مكتبية	أجهزة كمبيوتر	أجهزة	أثاث	ديكور	وسائط نقل
		دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١١٣,٢٥٧	٦,٥٠٠	٦,٥٠٠	١,٢٠٠	١٣,٧٢٤	٢٧,٠٦٧	١٧,٠٥١	٣٣,٢٥٥	١٤,٤٦٠	
٤٥٢	-	-	-	-	٤٥٢	-	-	-	-
(٣,١٦٢)	-	-	(١,٢٠٠)	(٦٢٥)	-	(١,٣٣٧)	-	-	-
١١٠,٥٤٧	٦,٥٠٠	٦,٥٠٠	-	١٣,٠٩٩	٢٧,٥١٩	١٥,٧١٤	٣٣,٢٥٥	١٤,٤٦٠	
٧٢,٠٠٨	٦,٤٩٩	٦,٤٩٩	٥٧٦	٩,٢٨٣	٢٥,١٣٣	٨,٦٥٦	١٩,٨٨٢	١,٩٧٩	
١١,٨٨٦	-	-	١٠	١,٩٢٣	١,١٤٧	١,٦٤٩	٤,٩٨٨	٢,١٦٩	
(١,٧٨٩)	-	-	(٥٨٦)	(٣٦٣)	-	(٨٤٠)	-	-	
٨٢,١٠٥	٦,٤٩٩	٦,٤٩٩	-	١٠,٨٤٣	٢٦,٢٨٠	٩,٤٦٥	٢٤,٨٧٠	٤,١٤٨	
٢٨,٤٤٢	١	١	-	٢,٢٥٦	١,٢٣٩	٦,٢٤٩	٨,٣٨٥	١٠,٣١٢	
٢٠١١									
١٦٥,٧٩٧	٦,٥٠٠	٦,٥٠٠	١,٢٠٠	١٣,٧٢٤	٢٧,٠٦٧	١٧,٠٥١	٣٣,٢٥٥	٦٧,٠٠٠	
١٤,٤٦٠	-	-	-	-	-	-	-	١٤,٤٦٠	
(٦٧,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	(٦٧,٠٠٠)	
١١٣,٢٥٧	٦,٥٠٠	٦,٥٠٠	١,٢٠٠	١٣,٧٢٤	٢٧,٠٦٧	١٧,٠٥١	٣٣,٢٥٥	١٤,٤٦٠	
٦٩,٩٠٥	٥,٢٩٦	٥,٢٩٦	٤٥٦	٧,٢٣٠	٢٣,٥٦٦	٦,٩٥٦	١٤,٩٠٧	١١,٤٩٤	
١٩,١٦٩	١,٢٠٣	١,٢٠٣	١٢٠	٢,٠٥٣	١,٥٦٧	١,٧٠٠	٤,٩٧٥	٧,٥٥١	
(١٧,٠٦٦)	-	-	-	-	-	-	-	(١٧,٠٦٦)	
٧٢,٠٠٨	٦,٤٩٩	٦,٤٩٩	٥٧٦	٩,٢٨٣	٢٥,١٣٣	٨,٦٥٦	١٩,٨٨٢	١,٩٧٩	
٤١,٢٤٩	١	١	٦٢٤	٤,٤٤١	١,٩٣٤	٨,٣٩٥	١٣,٣٧٣	١٢,٤٨١	



٩. قروض وتمويل مربحة

تم تسديد جميع القروض وتمويل المربحة المترتبة على الشركة خلال عام ٢٠١٢ نتيجة توفر سيولة من خلال بيع أراضي الشركة.

١٠. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢٨,١٩٣	١٢٨,١٩٣	أمانات مساهمين
٢٣,٢٧٧	٢٠,٨٦٥	أمانات أخرى
٦٧,١٦١	١٦,٤٨٥	ذمم تجارية
٧٥,٧٦٢	٨,٠٠٠	شيكات مؤجلة
١٢٢,٥٠٠	-	دفعات مقبوضة مقدماً من العملاء
٦٣,١٧٥	-	ذمم موظفين
٤٦,٧٧٩	-	ذمم مكاتب وساطة
٥٢٦,٨٤٧	١٧٣,٥٤٣	المجموع

١١. مخصصات

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٤٩,٥٠٤	مخصص ضريبة الدخل (*)
٦,٣١١	٦,٣١١	مخصص رسوم الجامعات
٦,٣١١	-	مخصص دعم البحث العلمي
١٢,٦٢٢	٥٥,٨١٥	المجموع

(*) أن الحركة الحاصلة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
٥,٠٣٨	-	الرصيد في بداية السنة
-	٤٩,٥٠٤	المكون خلال السنة
١٢,٥٨٠	-	المكون خلال السنة عن دخل سنوات سابقة
(١٧,٦١٨)	-	المدفوع خلال السنة
-	٤٩,٥٠٤	الرصيد في نهاية السنة



التقرير السنوي

عام ٢٠١٢

– تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل الشامل ما يلي:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٤٩,٥٠٤	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
-	٢٧,٨٨٠	تخفيض موجودات ضريبية مؤجلة
-	٧٧,٣٨٤	المجموع

– إن الحركة الحاصلة على الموجودات الضريبية المؤجلة هي كما يلي:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
٨٠,٠٠٠	١٦٧,٣٦٨	رصيد أول السنة
٨٧,٣٦٨	٥,٧٤٥	الإضافات
-	(٣٣,٦٢٥)	الإستبعادات
١٦٧,٣٦٨	١٣٩,٤٨٨	رصيد نهاية السنة

– لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي للشركة الأم والشركات التابعة للأعوام ٢٠١٠ و ٢٠١١ وفي رأي الإدارة والمستشار الضريبي أن مخصص الضريبة لغاية عام ٢٠١٢ كافٍ وأن الموجودات الضريبية المؤجلة سيتم إستردادها في السنوات اللاحقة، علماً بأنه تم تقديم الإقرارات الضريبية لغاية تاريخه.



١٢. مصاريف إدارية

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١٤٤,٦٣٥	١٣٩,٨٣١	رواتب وأجور
-	٧٥,٠٠٠	غرامات
١٨,٨١٥	٢٢,٠٥٠	أتعاب مهنية
-	٢١,٣٧٥	عمولة مبيعات
١٩,٤٦٧	١٧,٤٨٧	إيجارات
١٦,٥٣١	١٦,٩٩٨	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٩,١٦٩	١١,٨٨٦	إستهلاكات
٩,٠٠٠	٩,٠٠٠	إشتراكات
٨,٤٨٤	٧,٥٦١	رسوم ورخص حكومية
١٦,٨٨٤	٦,٥١١	إتصالات
٥,٤٩٥	٥,٤١١	مياه وكهرباء ومحروقات
١,٠٥٠	٢,٣٦٨	قرطاسية ومطبوعات
٢,٣٨٨	١,٧٨٤	صيانة
٣,٠٨٣	١,٤٦٣	تأمين صحي
١,١٠٤	١,٣٠٠	دعاية وإعلان
٢,٦٥٥	٦٣٢	تأمين
١,٢٦٢	٦٠١	إجتماعات
٥٦٢	٤٦٧	ضيافة
٣٠٠	٢٧٣	تنقلات
٢,٩٩٥	٢١١	متفرقة
-	١٢٨	نظافة
٧٠٠	-	مكافآت
٢٧٤,٥٧٩	٣٤٢,٣٣٧	المجموع



١٣. إدارة المخاطر

أ. مخاطرة رأس المال

يتم مراجعة مكونات رأس المال بشكل منتظم ويتم الأخذ بعين الاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة فيه، كما يتم التحكم برأس المال لضمان استمرارية الأعمال وزيادة العوائد من خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون.

ب. مخاطرة سعر الصرف

- هي المخاطرة الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغير في سعر الصرف الأجنبي.
- تنشأ مخاطرة سعر الصرف نتيجة لتنفيذ معاملات تجارية بالعملة الأجنبية مما يفرض نوعاً من المخاطر نتيجة لتقلبات أسعار صرف هذه العملات خلال السنة.
- تتم إدارة هذه المخاطر عن طريق إجراءات خاصة بأسعار الصرف الأجنبي.

ج. مخاطرة سعر الفائدة

- هي المخاطرة الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق.
- تنشأ مخاطرة سعر الفائدة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات بأسعار الفائدة السوقية الناتجة عن عمليات الإقراض أو الإيداع في البنوك.
- تتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجمع ما بين أرصدة أسعار الفائدة المتقلبة والثابتة خلال السنة المالية بطريقة ملائمة.
- يوضح الجدول التالي حساسية الربح أو الخسارة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفوائد التي تتقاضاها المنشأة على ودائعها لدى البنوك:

الأثر على الربح (الخسارة)

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢	التغير في الفائدة	وحقوق الملكية
الودائع لدى البنوك	٠,٥ ±	دينار أردني
		١,٣٥٧ ±

د. مخاطرة السعر الأخرى

- هي المخاطرة الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق (باستثناء تلك الناتجة عن مخاطرة سعر الفائدة أو مخاطرة سعر الصرف) سواء تسبب في هذه التغيرات عوامل خاصة بالأداة المالية الفردية أو الجهة التي أصدرتها، أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- تنشأ مخاطر السعر الأخرى للأدوات المالية نتيجة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

٥. مخاطر الائتمان

- هي المخاطرة الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة المالية من القيام بتنفيذ إلتزاماته.
- يتم تقييم الائتمان بصورة مستمرة من ناحية الأوضاع و الظروف الاقتصادية للجهة المدينة.
- تمثل القيم التي تظهر بها الموجودات المالية في القوائم المالية الحد الأقصى من نسب التعرض لمخاطر الائتمان، بدون الأخذ بعين الاعتبار قيمة أي ضمانات تم الحصول عليها.

٦. مخاطر السيولة

- هي مخاطرة عدم القدرة على سداد الإلتزامات المالية التي تمت تسويتها من خلال تسليم نقد أو موجود مالي آخر.
- تتم إدارة مخاطرة السيولة عن طريق الرقابة على التدفقات النقدية ومقارنتها مع تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.
- يوضح الجدول التالي تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في ٣١ كانون أول:

سنة واحدة فاكث		أقل من سنة		الوصف
٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الموجودات المالية:
-	-	-	٢٧٢,٢٣٣	نقد ونقد معادل
-	-	٦٣,٢٠٠	٦٣,٢٠٠	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة
-	-	٢٩٢,٤١٠	١٧٠,٢٤١	من خلال الربح أو الخسارة
-	-	٣٥٥,٦١٠	٥٠٥,٦٧٤	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
-	-	-	-	المجموع
-	-	٦٤,٥٠٥	-	المطلوبات المالية:
٢,٤٤٤,١١٩	-	٦٧١,٢١٢	-	بنوك دائنة
-	-	٤٠٤,٣٤٧	١٧٣,٥٤٣	قروض وتمويل مرابحة
٢,٤٤٤,١١٩	-	١,١٤٠,٠٦٤	١٧٣,٥٤٣	أرصدة دائنة أخرى
-	-	-	-	المجموع

١٤. القيمة العادلة للأدوات المالية

- تقوم المنشأة بتصنيف طرق قياس القيمة العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في عمل طرق القياس. وفيما يلي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية التي تم تقييمها:
- المستوى (١): أسعار معلنة (غير معذلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى (٢): مدخلات غير الأسعار المعلنة ضمن المستوى (١) والقابلة للملاحظة للموجود أو المطلوب، إما بشكل مباشر (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (مثل المشتق من الأسعار).
- المستوى (٣): مدخلات للموجود أو المطلوب التي ليست على أساس معلومات السوق القابلة للملاحظة.

٣١ كانون الأول ٢٠١٢				المستويات
الموجودات المالية				١
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	المجموع
-	-	-	٦٣,٢٠٠	٦٣,٢٠٠
-	-	-	٦٣,٢٠٠	٦٣,٢٠٠

إن القيمة الدفترية للأدوات المالية مساوية تقريباً للقيمة العادلة.



التقرير السنوي

عام ٢٠١٢

١٥. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وهي على النحو التالي:

الأرباح المحتفظ بها

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	(الخسائر المتراكمة)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة مينااس للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	١,٠٧٥,٢٩٤	١,٠٦٨,٢٢٢	(٢,٩٢٨)
شركة اسناج للاستثمارات العقارية	٥,٠٠٠	١,٥٠٥,٥٣٨	١,١٩٨,٣٧٣	٢٩٢,١٦٥
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	٥,٠٠٠	١,٠٨٧,١٥٢	١,١٠٧,٤٤٠	(٢٥,٣٩٨)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	٥,٠٠٠	٣,٤٨٣,٢٦٦	٣,٤٩٢,٤٢١	(١٤,١٥٥)
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	٥,٠٠٠	٢,٦١٦,٩٤٤	٢,٦١٣,٤٥٥	(١,٥١١)

١٦. تطبيق معايير جديدة ومعدلة

خلال الفترة الحالية، تم تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة والمتضمنة معايير المحاسبة الدولية وتفسيراتها.

نتج عن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة تغييرات على السياسات المحاسبية ضمن المجالات التالية:

- معيار المحاسبة الدولي (١) "عرض بنود الدخل الشامل الآخر": تتطلب التعديلات تقديم إيصاحات إضافية لقسم الدخل الشامل الآخر بحيث يتم تجميع بنود الدخل الشامل الآخر في فئتين: (أ) البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة، و(ب) البنود التي سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة في ظل تحقق ظروف محددة.
- تنطبق على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠١٢ أو بعدها.

- معيار المحاسبة الدولي (١٢) "الضرائب المؤجلة" - إسترداد الموجودات الخاضعة: تقدم التعديلات إستثناء للمبدأ العام في هذا المعيار وهي أن قياس الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة يجب أن يعكس النتائج الضريبية التي سوف تتبع من الطريقة التي تتوقع بها المنشأة إسترداد القيمة الدفترية للموجود. بشكل محدد وضمن هذه التعديلات، فإن الممتلكات الإستثمارية التي يتم قياسها باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٤٠) "الممتلكات الإستثمارية" من المفترض أن يتم إستردادها من خلال عملية البيع لغرض قياس الضرائب المؤجلة، ما لم يتم دحض الإفتراض في ظروف معينة.

- تنطبق على الفترة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١٢ أو بعدها.

في تاريخ إقرار هذه القوائم المالية، صدرت المعايير التالية وتفسيراتها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد:

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
معيار المحاسبة الدولي (١٩)	"منافع الموظفين" - تغيير طريقة المحاسبة حول خطط المنافع المحددة والمنافع عند نهاية الخدمة.	١ كانون ثاني ٢٠١٣ أو بعدها
معيار المحاسبة الدولي (٢٧)	"القوائم المالية المنفصلة" - متطلبات التوحيد.	١ كانون ثاني ٢٠١٣ أو بعدها
معيار المحاسبة الدولي (٢٨)	"الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة" - متطلبات تطبيق طريقة محاسبة حقوق الملكية.	١ كانون ثاني ٢٠١٣ أو بعدها
معيار المحاسبة الدولي (٣٢)	"الأدوات المالية: العرض" - تقاص الموجودات والمطلوبات المالية.	١ كانون ثاني ٢٠١٤ أو بعدها
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١)	"تبنى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى" - القروض الحكومية.	١ كانون ثاني ٢٠١٣ أو بعدها
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٧)	"الأدوات المالية: الإفصاح" - تقاص الموجودات والمطلوبات المالية.	١ كانون ثاني ٢٠١٣ أو بعدها
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٩)	"الأدوات المالية" - التصنيف والقياس.	١ كانون ثاني ٢٠١٥ أو بعدها
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٠)	"القوائم المالية الموحدة" - إرشادات جديدة للسيطرة والتوحيد.	١ كانون ثاني ٢٠١٣ أو بعدها
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١١)	"الترتيبات المشتركة" - تصنف على أنها عمليات مشتركة أو مشاريع مشتركة.	١ كانون ثاني ٢٠١٣ أو بعدها
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٢)	"الإفصاح عن المصالح في المنشآت الأخرى" - إفصاحات.	١ كانون ثاني ٢٠١٣ أو بعدها
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٣)	"قياس القيمة العادلة" - إرشادات وإفصاحات.	١ كانون ثاني ٢٠١٣ أو بعدها
تفسير لجنة معايير التقارير (٢٠)	"تكاليف التجريد في مرحلة الإنتاج لمنجم سطحي" - محاسبة وتصنيف وقياس.	١ كانون ثاني ٢٠١٣ أو بعدها

وباعتقاد الإدارة لا يمكن أن يكون لتبني هذه المعايير وتفسيراتها في الفترات الحالية أو المستقبلية أثر مالي ملموس على القوائم المالية.

١٧. إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرصدة ٢٠١١ لجعلها تتطابق مع التصنيف المستخدم في ٢٠١٢.



جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة :-

- ١- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- ٢- مناقشة تقرير مجلس الادارة عن السنة المالية ٢٠١٢ وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليها.
- ٣- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية ٢٠١٢.
- ٤- مناقشة الميزانية السنوية للسنة المنتهية ٢٠١٢ والمصادقة عليها.
- ٥- إبراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية ٢٠١٢.
- ٦- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠١٣ وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الادارة بتحديدها.
- ٧- أية أمور اخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال على أن يقترن هذا الاقتراح بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن (١٠٪) من الاسهم الممثلة في الاجتماع.

