ميثاق
للإستثمارات العقارية م.ع.م

الرقم : 65 / آذار /2019
التاريخ : 27/ 3 / 2019

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع : التقرير السنوى لعام 2018

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه نرفق لكم (2) نسختين من كتاب التقرير السنوي لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية لعام 2018 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

عن شركة ميثاق للاستثمارات العقارية م.ع.م

الرئيس التنفيذي

أيمن الضمور

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٨ آذار ٢٠١٩
الرقم المتسلسل: ١٥٠٤
رقم الملف: ٤٢٢٧
الجهة المختصة: ...

هاتف : ٩٥٠ ٥٨٥ ٧ - ٥٥١ ٥٨٥ ٣ ٩٦٢٦+
فاكس : ٦٧٦ ٥٨٥ ٠ ٩٦٢٦+
ص.ب : ٢٣٣٩ ، عمان ١١٩٥٣ - الأردن
البريد الالكتروني : info@methaqrealestate.com
الموقع الالكتروني : www.methaqrealestate.com

NO : 63/March/2019
Date : 27/3/2019

ميثاق
للإستثمارات العقارية م.ع.م

To: Jordan Securities Commission
Amman Stock Exchange

Subject: Annual Report for the fiscal year ended 31/12/2018

Attached the Annual Report of Methaq Real Estate Investment Company P.S.C for the fiscal year ended at 31/12/2018 .

Kindly accept our highly appreciation and respect

Methaq Real Estate Investment Company P.S.C
Chief Executive Officer
Ayman AL-Dmour

هاتف : ٥٨٥ ٧٩٥٠ - ٥٨٥ ٣٥٥١ ٦ ٩٦٢+
فاكس : ٠٦٧٦ ٥٨٥ ٦ ٩٦٢+
ص.ب : ٢٣٣٩ ، عمان ١١٩٥٣ - الأردن
البريد الالكتروني : info@methaqrealestate.com
الموقع الالكتروني : www.methaqrealestate.com

ميـــــثاق

للإستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي 2018

ميـــــــثاق

للإستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي لعام ٢٠١٨

صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

صاحب السمو الملكي الامير حسين بن عبد الله ولي العهد المعظم

المحتويات

تقرير مجلس الادارة السنوي

أعضاء مجلس الإدارة	٩
كلمة رئيس مجلس الإدارة	١٠-١١
تقرير مجلس الإدارة وما يجب أن يتضمنه	١٢-٢٩
الإقرارات المطلوبة	٣٠
تقرير حوكمة الشركات المساهمة العامة	٣١-٤٣
جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي	٤٤
القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل	٤٥-٧١

أعضاء مجلس الإدارة

التسلسل	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
١	السيد - صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الإدارة / ممثل البنك الإسلامي الأردني
٢	السيد - فايز سليمان اشتيان الضمور	نائب رئيس مجلس الادارة / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية
٣	السيد - ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو/ الرئيس التنفيذي
٤	السيد - وائل محمد يوسف عارف رابيه	عضو / ممثل البنك التجاري الأردني
٥	السيد - يوسف إسماعيل محمود فتيان	عضو / ممثل شركة الأمين للاستثمار (تقدمت بإستقالتها بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٤)

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة :مساهمي شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسعدني وأعضاء مجلس الإدارة إستعراض النتائج المالية للعام المالي المنتهي في ٢٠١٨/١٢/٣١ والخطة المستقبلية لشركتكم والتي نتشارك نحن وإياكم في نجاحها وتحقيق أهدافها في بيئة الأعمال الأردنية لما فيه مصلحة المساهمين وتعزيزاً لدور الشركة في المساهمة في بناء إقتصاد وطني فاعل .

فقد عملنا ولا زلنا نعمل طوال الفترة التي مضت إلى توجيه سياستنا وحرصنا الكامل على خدمة تطلعاتكم وأمانيكم من خلال العمل على إيجاد إستثماراً إيجابياً يحقق أهداف الشركة ويعزز من ملائتها المالية وفقاً للظروف الاقتصادية المحيطة ، فتم العمل على توقيع إتفاقية الشراكة والاستثمار بين شركة استاج للإستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م) والسادة م.محمود اسماعيل علي السعودي وأولاده كلاً من م. إسماعيل و م. زيد لإنشاء مجمع تجاري مناصفةً على قطعة الارض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمان والتي تبلغ مساحتها (٢,٤١٨) متر مربع والواقعة في منطقة عبدون ، بحيث سوف يكون المشروع عبارة عن مجمع مكاتب تجارية مكون من تسعة طوابق بمساحة إجمالية حوالي (١٥,٥٠٠) متر مربع وحيث سوف تبلغ الكلفة التقديرية للمشروع حوالي ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، حيث تم المباشرة في بداية العام الحالي ٢٠١٩ بإعمال الحفر للمشروع وذلك بعد الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات الرسمية ذات العلاقة و سوف تكون المدة الزمنية المقدرة لإنجاز المشروع ٢٤ شهراً من تاريخ مباشرة الاعمال في بداية العام ٢٠١٩ بإذن الله ، وهذه الشراكة هي جزء من الاستراتيجية المتكاملة لشركة ميثاق

للإستثمارات العقارية وتطلعاتها المستقبلية لإدارة موجوداتها ومطلوباتها ضمن سياسة إستثمارية تهدف لتعظيم حقوق المساهمين .

وكما عملت الشركة على المحافظة على المحفظة العقارية للشركة وتنوعها والتي بلغت قيمتها السوقية (٩,٧٩١,٣٣٠) دينار بالمقارنة مع قيمتها الدفترية (٧,٧٩٠,٤٧٦) دينار ويعكس فرق التقييم غير المعترف به محاسبياً حسن إدارة الشركة لموجوداتها العقارية والتي تمثلت بملكية قطع أراضي في مناطق مميزة في كل من العاصمة عمان وكذلك القنيطرة من أراضي جنوب عمان بالإضافة إلى أراضي في منطقة بلعما من أراضي المفرق .

إن حقوق مساهمي الشركة وتعظيمها هو الهدف الذي تسعى إليه الشركة والذي لمستم واقعه خلال الأعوام السابقة من خلال أرتفاع القيمة السوقية لسهم الشركة وذلك يعكس الإنجازات التي قامت بها الشركة خلال الفترة السابقة والسمعة الطيبة التي بنتها الإدارة لشركتكم في سوق المال .

إن قدرة الشركة على تنفيذ مشاريع مرتبط بالإضافة إلى ملاءتها المالية إلى ما يحيط البيئة الاستثمارية من تحديات .

وفقنا الله وإياكم في خدمة الأردن قيادة وشعباً في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني حفظه الله ورعاه .

رئيس مجلس الادارة

صالح الدباغ

تقرير مجلس الإدارة

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، والى 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 و المعدات 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 سمية – مجمع الحسيني – الطابق الثاني – مكتب ٢١١. ويبلغ عدد موظفي الشركة (٦) ستة موظفين.

لا يوجد أي فروع اخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة (١٠,٠٢٩,٣٥١) عشرة ملايين وتسعة وعشرون ألف وثلاثمائة وواحد وخمسون دينار أردني لا غير .

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 الأساسية:

١- شراء أراضي وإقامة شقق وفلل وبيعها بدون فوائد ربوية.
٢- تملك العقارات اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.
٣- إقامة منشأة فندقية.
٤- بناء المجمعات التجارية .

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

١- السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور رئيس هيئة المديرين
٢- السيد / محمد مالك محمد سعادة 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 ١٠٥٨ حوض ٢٣ الملفوف الغربي مساحتها (٢٤١٨ م^2) تنظيم سكن أ مكاتب والواقعة في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمة / حي الرضوان مقابل جمعية صفد ، مسجلة بإسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي للحصول على تمويل لإنشاء مشروع المجمع التجاري عليها .
- وحيث قامت الشركة بتوقيع اتفاقية شراكة واستثمار في نهاية العام ٢٠١٨ مع السادة م.محمود السعودي وأولاده كلاً من م.اسماعيل و م.زيد لإنشاء مجمع تجاري مناصفةً على قطعة الارض رقم ١٠٥٨ حوض ٢٣ الملفوف الغربي بمساحة إجمالية للمشروع ١٥,٥٠٠ متر مربع وبتكلفة تقديرية ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار .
- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع اخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

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.

حيث تمت تصفية الشركة تصفية إختيارية بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٨ .

غايات الشركة الأساسية :

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

٢- بناء الفلل.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

١- السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور رئيس هيئة المديرين

٢- السيد / صالح أحمد صالح الدباغ نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع اخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٣. **شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة:** تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/٨/٢٦ تحت الرقم (١٩٥٢٠) برأس مال وقدره (٦٠,٠٠٠) ستون ألف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

غايات الشركة الأساسية :

١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.

٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.

٣- إقامة الأبنية والمنشأت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.

٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية وإستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشأت عليها.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

١- السيد / محمد مالك محمد سعادة رئيس هيئة المديرين

٢- السيد / رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير 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 ١٤ البشارات قرية القنيطرة .

٢- حوض ١٢ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية وتبعد حوالي ٥٠ كلم شمال العاصمة عمان.

- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع اخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٤- شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة: تأسست بتاريخ ٢٠١٠/٢/٨ تحت الرقم (٢٠٨٦٣) برأس مال وقدره (٣٥,٠٠٠) خمسة وثلاثون ألف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

غايات الشركة الأساسية :

١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.

٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.

٣- إقامة الأبنية والمنشأت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.

٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشات عليها.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

١- السيد / محمد مالك محمد سعادة رئيس هيئة المديرين

٢- السيد / رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير 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 أراضي في حوض ١٢ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية وتبعد حوالي ٥٠ كلم شمال العاصمة عمان .
- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع اخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

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 الأساسية :

١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
٣- إقامة الأبنية والمنشأت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية وإستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشأت عليها.
٥- بيع وشراء الاسهم لحساب الشركة في سوق عمان المالي.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

١ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور رئيس هيئة المديرين
٢ - السيد / رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير 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 أرض بمساحة ٣٣١,٩١٠ م^2 من حوض رقم ١٨ المطار الشرقي قرية القنيطرة وتقع قطعة الأرض هذه على الحدود الجنوبية لمطار الملكة علياء

الدولي وتبعد ٣٥ كم عن العاصمة عمان، وتعتبر هذه الأرض كإستثمار جيد للشركة .

- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع اخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٣- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا :

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

١. السيد / صالح أحمد صالح الدباغ / ممثل البنك الأسلامي الأردني – رئيس مجلس الإدارة(تم إنتخابه رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٢) .

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٦/٠٤/٢٨ .
- مواليد عام ١٩٧٠ .
- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية .
- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية من جامعة الإسراء .
- حاصل على شهادة الدبلوم في العلوم المالية والمصرفية مصارف إسلامية من معهد الدراسات البنك المركزي .
- حاصل على شهادة الدبلوم في المحاسبة – كلية الزرقاء الأهلية .
- حاصل على شهادة (CIPA) محاسب قانوني إسلامي من هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية – البحرين .
- مدير دائرة خدمات المستفيدين لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ١-١١-٢٠١٣ لغاية تاريخه.
- عمل لدى البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٢ ولغايه تاريخه في عدد من المناصب.

٢. السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية نائب رئيس مجلس الإدارة (تم إنتخابه نائب رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٧/٠٢/٠٩) .

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٧/٠٢/٠٩ .
- مواليد عام ١٩٥٦ .

- بكالوريوس إدارة أعمال / الجامعة الأردنية - ١٩٨٠.
- عمل لدى شركة أبعاد الأردن والامارات للإستثمارات التجارية نائب المدير العام للفترة من ٢٠١١ – ٢٠١٥ .
- عمل لدى الشركة الأردنية السورية للنقل البري مدير التطوير ومراقبة الجودة ، ومدير الشؤون الإدارية ، ونائب المدير العام للفترة من ١٩٨٤ – ٢٠١٠ .
- عمل لدى البنك التجاري الأردني (بنك الأردن والخليج سابقاً) رئيس قسم الكفالات والتسهيلات في الدائرة الاجنبية ١٩٨٠ – ١٩٨٣ .
- عمل لدى شركة الاتصالات الأردنية (اورانج) (مؤسسة الاتصالات السلكية واللاسلكية سابقاً) رئيس قسم البعثات الخارجية ١٩٧٣ – ١٩٩٣ .
- عضو مجلس إدارة شركة داركم للإستثمار .

٣. السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة – الرئيس التنفيذي

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٦/٠٤/٢٥ .
- مواليد عام ١٩٧٣ .
- يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص اقتصاد.
- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون مديراً للدائرة العقارية.
- عضو مجلس إدارة شركة الأردن الأولى للاستثمار .

٤ - السيد / يوسف إسماعيل محمود فتيان – عضو مجلس الإدارة / ممثل شركة الأمين للاستثمار (تقدمت بإستقالتها بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٤)

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٦/٠٤/٢٧ .
- مواليد عام ١٩٦٨ .
- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية العالمية .
- بكالوريوس محاسبة جامعة اليرموك (١٩٩٥) .

- حاصل على شهادة (CIPA) محاسب قانوني إسلامي .
- حاصل على شهادة (CICA) مدقق أنظمة رقابة داخلية معتمد .
- حاصل على شهادة (CCS) خبير أنظمة رقابة داخلية معتمد .
- يعمل في البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٥ وتركزت خبرته في مجال التدقيق الداخلي وشغل منصب مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي .
- يعمل حالياً مدير دائرة الموارد البشرية في البنك الإسلامي الأردني منذ عام ٢٠١٦ ولغاية تاريخه.

٥. السيد / وائل محمد يوسف عارف رابيه / ممثل البنك التجاري الاردني - عضو مجلس الإدارة.

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٧/٠٧/٠٣ .
- مواليد عام ١٩٧٧ .
- يحمل شهادة ماجستير علوم مالية من الاكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية (٢٠٠٤) .
- بكالوريوس محاسبة من جامعة الزيتونة الاردنية (١٩٩٩) .
- مساعد المدير العام للإعمال المصرفية للشركات في البنك التجاري الاردني .
- لديه خبرة مصرفية و عمل في مجموعة من المؤسسات المصرفية والبنوك .

ب – أسماء أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم :

١. السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور – الرئيس التنفيذي - تاريخ التعيين ٢٠٠٨/٨/٢.

- مواليد عام ١٩٧٣يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص إقتصاد.
- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون-مدير الدائرة العقارية.
- عضو مجلس إدارة شركة الأردن الأولى للاستثمار.

٢. **السيد / محمد مالك محمد سعادة** مدير مالي – تاريخ التعيين ٢٠١٦/١/١ .

- مواليد عام ١٩٨٧ يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة وقانون تجاري الجامعة الهاشمية عام ٢٠٠٩.
- القائم بإعمال المدير المالي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠١٢/٦ ولغاية ١١-٢٠١٥.
- محاسب رئيسي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠٠٩/١١ ولغاية تاريخ ٦-٢٠١٢.
- عضو مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار منذ تاريخ ٢٠١٧/٤/٢٢ ولغاية ٢٠١٨/١١/٢٩.
- نائب رئيس هيئة المديرين شركة المساندة العقارية منذ تاريخ ٢٠١٧/٧/٦ ولغاية ٢٠١٨/١١/٢٩.
- العمل في عدد من مكاتب التدقيق والشركات الخاصة .

٣. **السيد / رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير**- رئيس قسم شؤون المساهمين- تاريخ التعيين ٢٠٠٦/٤/١.

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

٥- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم كما في ٢٠١٨/١٢/٣١ اذا كانت هذه الملكية تشكل ٥٪ فأكثر من رأس المال البالغ (٩,٥٠٠,٠٠٠ دينار/سهم).

تسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠١٧/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠١٧/١٢/٣١
١	البنك الإسلامي الأردني	١,٨٩٥,١٥١	٪١٩,٩٥	١,٨٩٥,١٥١	٪١٩,٩٥
٢	شركة الكرك للاستثمارات العقارية	١,٥٤٩,٩٨٩	٪١٦,٣٢	١,٢٥٨,٥٤٠	٪١٣,٢٥
٣	شركة نسيم دبي للاستثمارات العقارية	١,٠٧١,٤٠٢	٪١١,٢٨	١,١٨٣,٣٥٩	٪١٢,٤٦
٤	البنك التجاري الأردني	٩١١,٠٠٨	٪٩,٥٩	٩١١,٠٠٨	٪٩,٥٩
٥	نصر مصطفى محمد أبو الشعيب	٨٠٠,١٩٩	٪٨,٤٢	٧٩٧,٩٢٥	٪٨,٤٠

٦- الوضع التنافسي للشركة .

تعمل الشركة على المحافظة على موجوداتها العقارية التي يبلغ متوسط قيمتها السوقية (٩,٧٩١,٣٣٠) تسعة مليون وسبعمائة وواحد وتسعون ألف وثلاثمائة وثلاثون دينار (حسب تقديرات مقدرين معتمدين) بالمقارنة مع قيمة التكلفة البالغة (٧,٧٩٠,٤٧٦) سبعة مليون وسبعمائة وتسعون ألف وأربعمائة وستة وسبعون دينار، بإرتفاع قدره (٢,٠٠٠,٨٥٤) اثنان مليون وثمانمائة وأربعة وخمسون دينار .

وكما يوجد هنالك مشروع تحت التنفيذ (مشروع المجمع التجاري) على قطعة الارض رقم (١٠٥٨) حوض الملفوف الغربي رقم (٢٣) حيث تبلغ قيمة الارض في دفاتر الشركة ٢,٢٣٧,٢٢٥ دينار ومتوسط قيمتها السوقية حسب تقديرات مقدرين معتمدين ٣,٥٠٦,١٠٠ دينار .

٧- لا يوجد إعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسين محلياً و خارجياً يشكلون ١٠٪ فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات .

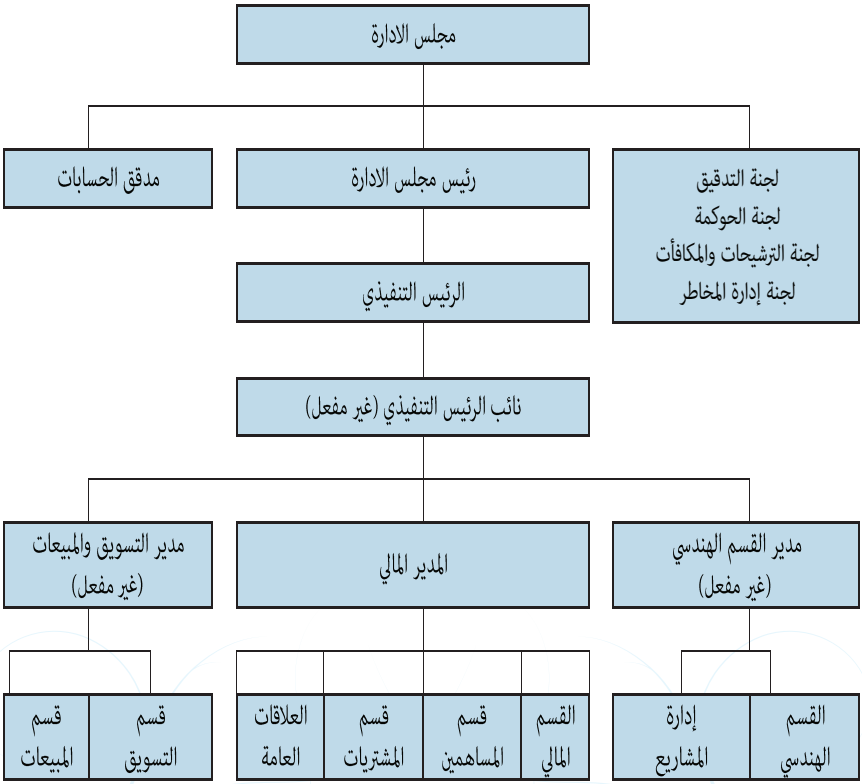
٨- أ- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.

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

ب - لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

١٠- أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم (الشركة الأم) كما في ٢٠١٨/١٢/٣١:-

مؤهلات الموظفين	عدد الموظفين
دكتوراه	٠
ماجستير	٠
بكالوريوس	٤
دبلوم	٠
توجيهي أو أقل	٢
إجمالي عدد الموظفين	٦

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

١١- وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

الإعتبارات الإستثمارية 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.

١٢- الانجازات التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام ووصف للأحداث الهامة التي مرت على الشركة خلال السنة المالية.

- تم توقيع إتفاقية الشراكة والاستثمار في نهاية العام ٢٠١٨ بين شركة استاج للإستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية

م.ع.م) والسادة م.محمود اسماعيل علي السعودي وأولاده كلاً من م. إسماعيل و م. زيد لإنشاء مجمع تجاري مناصفةً على قطعة الارض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمان والتي تبلغ مساحتها (٢,٤١٨) متر مربع والواقعة في منطقة عبدون ، بحيث سوف يكون المشروع عبارة عن مجمع مكاتب تجارية مكون من تسعة طوابق بمساحة إجمالية حوالي (١٥,٥٠٠) متر مربع وحيث سوف تبلغ الكلفة التقديرية للمشروع حوالي ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، حيث تم المباشرة في بداية العام ٢٠١٩ بإعمال الحفر للمشروع وذلك بعد الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات الرسمية ذات العلاقة و سوف تكون المدة الزمنية المقدرة لإنجاز المشروع ٢٤ شهراً من تاريخ مباشرة الاعمال .

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

١٤- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الاوراق المالية .

البيان	العام ٢٠١٨ دينار اردني	العام ٢٠١٧ دينار اردني	العام ٢٠١٦ دينار اردني	العام ٢٠١٥ دينار اردني	العام ٢٠١٤ دينار اردني
الأرباح أو (الخسائر المحققة)	(٢٠٤,٤٨٧)	(٢٢٦,٠٧٨)	٧٤٤,١٦٣	(١٠٨,٤٦١)	(٢٣١,٥٣٠)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	٩,٥٦٠,٤٦٥	٩,٧٦٧,٨٣٣	٩,٩٩٣,٩١١	١٣,٠١٤,٧٨٩	١٣,١٢٣,٢٥٠
سعر الورقة المالية في ١٢/٣١ (دينار)	٢,٦٨	١,٨٢	١,٦٠	١,٠٦	١,١٤

١٥- تحليل للمركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية .

البيان	العام ٢٠١٨	العام ٢٠١٧
نسبة التداول (الأصول المتداولة على المطلوبات المتداولة)	٠,٩٤ مرة	١,٧٤ مرة
نسبة الملكية (١- المطلوبات على الموجودات)	٪٩١,٩١	٪٩٢,٥٤
هامش الأمان (حقوق المساهمين الى المطلوبات)	١١,٣٦ مرة	١٢,٤١ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١,٠٥ مرة	١,٠٣ مرة
القيمة الدفترية للسهم ١٢/٣١	١,٠١ دينار	١,٠٣ دينار
القيمة السوقية للسهم ١٢/٣١	٢,٦٨ دينار	١,٨٢ دينار
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	٢,٦٥	١,٧٧
العائد على حقوق المساهمين	٪(٢,١٤)	٪(٢,٣١)
العائد على الموجودات	٪(١,٩٧)	٪(٢,١٤)

١٦- الخطة المستقبلية للشركة.

حيث ستعمل الشركة على البدء بتنفيذ مشروع (ميثاق بلازا التجاري) بالشراكة مع م.محمود السعودي وأولاده كلاً من إسماعيل وزيد في منطقة عبدون على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي والتي تبلغ مساحتها ٢٤١٨ م^2، حيث يشمل المشروع إقامة مجمع مكاتب تجاري يتكون من تسعة طوابق بمساحة (١٥,٥٠٠ م^2) ، حيث تم الانتهاء من التصاميم الهندسية الخاصة بالمشروع، علماً بان الشركة قد حصلت على معظم الموافقات اللازمة من أمانة عمان الكبرى والجهات الرسمية الأخرى للبدء بالمشروع، حيث من المقدر إنجاز المشروع في نهاية العام ٢٠٢٠، ويكون هذا المجمع المعلم الخاص بإنجازات الشركة خلال العام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ والأعوام القادمة بإذن الله .

١٧- بلغت أتعاب التدقيق التي تم قيدها لمدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار أردني (غير شاملة للضريبة العامة على المبيعات) لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية وشركاتها التابعة.

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

	الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠١٨/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٧/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	البنك الإسلامي الأردني	الأردنية	رئيس مجلس الإدارة	١,٨٩٥,١٥١	١,٨٩٥,١٥١	شركة الامين للإستثمار شركة التأمين الاسلامية
	ويمثله - السيد/صالح أحمد صالح الدباغ	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الأولاد القصر	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٢	شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة	٢٦٣,٥٤٠	٢٧٢,٨٩٩	لا يوجد
	ويمثلها- السيد/فايز سليمان اشتيان الضمور	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الأولاد القصر	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٣	السيد / ايمن سليمان اشتيان الضمور	الأردني	عضو	٩٦,٠٠٥	١٠٥,٠٠٥	شركة العدنانية للإستثمارات العقارية
	لايوجد					
٤	شركة الأمين للاستثمار	الأردنية	عضو	١٥٠,٣٩٥	١٥٠,٣٩٥	لا يوجد
	ويمثلها - السيد / يوسف إسماعيل فتيان	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الأولاد القصر	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٥	البنك التجاري الأردني	الأردنية	عضو	٩١١,٠٠٨	٩١١,٠٠٨	لا يوجد
	ويمثله - السيد/ وائل محمد يوسف رابيه	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الأولاد القصر	الأردنية		لايوجد	لايوجد	لا يوجد

- كشف بالشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١:

	اسم الشركة المسيطر عيها	الجنسية	نوعها	الجهة المسيطرة عليها	عدد الاسهم المملوكة في	
					٢٠١٨	٢٠١٧
١	شركة العدنانية للاستثمارات العقارية	الأردنية	ذات مسؤولية محدودة	ايمن سليمان اشتيان الضمور	٢٦٣,٥٤٠	٢٧٢,٨٩٩
٢	شركة الأمين للإستثمار	الأردنية	مساهمة عامة	البنك الاسلامي الاردني	١٥٠,٣٩٥	١٥٠,٣٩٥
٣	شركة التأمين الاسلامية	الأردنية	مساهمة عامة	البنك الاسلامي الاردني	١٥٠,٣٩٥	١٥٠,٣٩٥

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

	الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠١٨/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٧/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	ايمن سليمان اشتيان	الأردنية	الرئيس التنفيذي	٩٦,٠٠٥	١٠٥,٠٠٥	العدنانية للاستثمارات العقارية
	الضمور					
	- لايوجد					
٢	محمد مالك محمد سعادة	الأردنية	المدير المالي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الاولاد القصر	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٣	رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير	الأردنية	مسؤول المساهمين	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الاولاد القصر	الأردنية		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

١٩- أ- المزايا والمكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٨.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	أتعاب لجنة التدقيق الداخلي	بدل تنقلات المجلس	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن أرباح الشركة	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
البنك الأسلامي الأردني وممثله / صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الادارة	لا يوجد	١,٢٥٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١,٢٥٠ دينار
شركة العدنانية للإستثمارات العقارية وممثلها / فايز سليمان اشتيان الضمور	نائب رئيس مجلس الادارة	لا يوجد	١,٢٥٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١,٢٥٠ دينار
السيد / ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٠
البنك التجاري الأردني وممثله /السيد وائل محمد يوسف رابيه	عضو	لا يوجد	٥٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٥٠٠ دينار
شركة الأمين للاستثمار وممثلها/ يوسف إسماعيل محمود فتيان	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٠
المجموع		٠	٣,٠٠٠ دينار	٠	٠	٠	٣,٠٠٠ دينار

ب- مزايا ومكافآت ورواتب أشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية خلال العام ٢٠١٨.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
ايمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي	١٢٠,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٢٠,٠٠٠ دينار
محمد مالك محمد سعادة	المدير المالي امين سر المجلس	١٣,٢٠٠	لا يوجد	١,٨٠٠	لا يوجد	١٥,٠٠٠ دينار
رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير	رئيس قسم شؤون المساهمين	١٣,٨٦٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٣,٨٦٠ دينار
المجموع		١٤٧,٠٦٠	٠	١,٨٠٠	٠	١٤٨,٨٦٠ دينار

*** المزايا العينية والأخرى التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية.**

سيارة مدفوعة التكاليف و جهاز هاتف خلوي مع خط مدفوع التكاليف للرئيس التنفيذي.

٢٠- لم تقم الشركة بدفع أية تبرعات خلال السنة المالية ٢٠١٨ .

٢١- لا يوجد أية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة او أعضاء مجلس الإدارة او الرئيس التنفيذي أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال العام ٢٠١٨.

٢٢- 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 ماهو رفيق 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.

اجتماعات مجلس الادارة واللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :

- **اجتماعات مجلس الإدارة**

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (ستة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠١٨.

- **اجتماعات لجنة التدقيق .**

تعقد لجنة التدقيق اجتماعاتها بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك حيث تم عقد (خمسة) اجتماعات خلال العام ٢٠١٨.

- **اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافأت .**

تم عقد إجتماعين للجنة خلال العام ٢٠١٨.

- **اجتماعات لجنة إدارة المخاطر .**

تم عقد إجتماعين للجنة خلال العام ٢٠١٨.

- **اجتماعات لجنة الحوكمة .**

تم عقد إجتماعين للجنة خلال العام ٢٠١٨.

جـ - الإقرارات المطلوبة

١- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

٢- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

صالح أحمد صالح الدباغ (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة	فايز سليمان اشتيان الضمور (ممثل شركة العدالية للإستثمارات العقارية) نائب رئيس مجلس الإدارة
أيمن سليمان اشتيان الضمور عضو	وائل محمد يوسف عارف رابيه (ممثل البنك التجاري الأردني) عضو
يوسف إسماعيل محمود فتيان (ممثل شركة الأمين للاستثمار) عضو	

٣- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠١٨.

صالح أحمد صالح الدباغ (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة	أيمن سليمان اشتيان الضمور الرئيس التنفيذي
محمد مالك محمد سعادة المدير المالي	

تقرير الحوكمة

إستناداً إلى المادة رقم (١٧) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠١٧، ندرج طيه تقرير الحوكمة الخاص بشركة ميثاق للإستثمارا ت العقارية للسنة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ .

١ - المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق أحكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة .

يتم تطبيق أحكام تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠١٧ في الشركة والعمل بها ونوجز فيما يلي أهم تلك التطبيقات :

- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة (مكون من خمسة أعضاء وفقاً للنظام الاساسي وعقد التأسيس للشركة) تم إنتخابه في الهيئة العامة للشركة بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٥ بالإقتراع السري وبحيث يتم تطبيق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة عند إنتخاب مجلس الإدارة الجديد بعد إنتهاء مدة ولاية المجلس الحالي (أربعة سنوات حسب قانون الشركات) ، على ان يتم تطبيق مبدأ إستقلالية الاعضاء الواردة في المادة رقم (٤) وتصويب اوضاع المجلس بهذا الخصوص قبل تاريخ ٢٠٢٠/٤/٣٠ .
- يقوم مجلس إدارة الشركة بمهامه ومسؤولياته وصلاحياته وفقاً للقوانين والتعليمات النافذة بهذا الخصوص ، ومنها ما يلي :

أ - وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والاجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي وذلك من خلال قرارات مجلس الإدارة بهذا الخصوص .

ب - إعداد التقرير السنوي وربع السنوي وتقرير نتائج الاعمال الاولية ، وفقاً لإحكام التشريعات النافذة.

ج - إعتماد تقرير الحوكمة وتضمينه للتقرير السنوي .

د - يوجد للشركة موقع الكتروني يتضمن أهم البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة ويتم تحديثها دورياً .

هـ- قام المجلس بتعيين ضابط إرتباط للشركة يقوم بمتابعة الامور المتعلقة بتطبيقات

الحوكمة في الشركة مع الهيئة .

و - يقوم المجلس بكافة الافصاحات وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة وبكل شفافية .

ز- قام المجلس بوضع سياسة تفويض الصلاحيات في الشركة وذلك من خلال شهادة تسجيل الشركة الصادرة عن دائرة مراقبة الشركات والتي حُدد بموجبها الاشخاص المفوضين وحدود صلاحياتهم .

سيقوم المجلس بوضع نظام داخلي مكتوب يتضمن بشكل مفصل مهامه وصلاحياته ومسؤولياته.

قام المجلس بتشكيل اللجان الدائمة التالية (وذلك حسب تعليمات حوكمة الشركات):

أ - لجنة التدقيق .

ب - لجنة الترشيحات والمكافأت .

ج - لجنة الحوكمة .

د - لجنة إدارة المخاطر .

وقامت اللجان المذكورة بالاجتماع وإقرار وإعتماد مهامها ومسؤولياتها وصلاحياتها كما وردت في تعليمات حوكمة الشركات ، ووفقاً للقوانين والتشريعات النافذة .

يقوم المجلس بتطبيق كافة البنود المتعلقة بإجتماعات مجلس الإدارة حسب تعليمات حوكمة الشركات والتي تتضمن ما يلي :

أ - يعقد مجلس الإدارة إجتماعاته بدعوة خطية من رئيسه او نائبه في حال غياب الرئيس، وبحضور الاغلبية المطلقة لإعضائه .

ب- يكون التصويت على قرارات مجلس الإدارة شخصياً ، وتصدر القرارات بالاغلبية المطلقة للإعضاء الحاضرين ويكون صوت الرئيس المرجح في حال تساوت الاصوات .

ج - يتم إنعقاد مجلس الإدارة دورياً على ان لاتقل عدد إجتماعاته خلال السنة عن ستة إجتماعات .

د - تم تعيين أمين لسر المجلس يتولى تدوين محاضر إجتماعات المجلس في سجل خاص مرقم بالتسلسل , متضمناً كافة القرارات الصادرة عن المجلس .

يراعي المجلس كافة القوانين والتشريعات النافذة وأحكام تعليمات حوكمة الشركات فيما يتعلق بإجتماعات الهيئة العامة للشركة ، ومنها ما يلي :

أ – توجيه دعوة إلى كل مساهم لحضور إجتماع الهيئة العامة إما باليد أو عن طريق البريد المسجل قبل ٢١ يوم على الاقل من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع ، ويتم الاشارة بالدعوة الموجه للمساهمين لموعد ومكان الاجتماع بالاضافة إلى ارفاق جدول أعمال الهيئة العامة والمواضيع التي سيتم مناقشتها خلال الاجتماع حيث لايتم إدراج اية مواضيع في الاجتماع غير التي تم تضمينها في الدعوة المرسلة للمساهمين .

ب- يتم فتح باب الترشح لأي مساهم يرغب في ذلك على ان يقوم بتزويد الشركة بنبذه تعريفية عنه قبل انتهاء السنة المالية للشركة والتي تسبق السنة التي يعقد فيها إجتماع الهيئة العامة لإنتخاب مجلس إدارة.

ج- يتم الاعلان عن موعد ومكان إجتماع الهيئة العامة في صحيفتين يوميتين ولمرتين على الاقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة .

د – يترأس إجتماع الهيئة العامة رئيس مجلس الإدارة أو نائبه في حال غيابه او من يتم إنتدابه من قبل المجلس ، ويحضر الاعضاء بعدد لا يقل عن الحد الذي يحقق النصاب القانوني لأي إجتماع لمجلس الإدارة .

تضمن الشركة حقوق أصحاب المصالح بما فيهم مساهمي الشركة وفقاً للقوانين والتشريعات النافذة وحسب ما ورد في تعليمات حوكمة الشركات المساهمة .

تقوم الشركة بكافة الافصاحات وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية ووفقاً للقوانين والتشريعات النافذة ووفقاً لتعليمات حوكمة الشركات لتوفير كافة المعلومات بصورة دقيقة للمساهمين والمستثمرين والجهات الرقابية ومنها :

أ – التقارير الدورية .

ب- المعلومات الجوهرية .

ج – عدد الاوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والتي يمتلكها كل من أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية العليا وأقربائهم .

يتم تعيين مدقق الحسابات الخارجي للشركة من خلال الهيئة العامة للشركة وبتنسيب

من لجنة التدقيق الداخلي ومجلس الإدارة ، ويكون المدقق الخارجي من بين المدققين المقيدين لدى هيئة الاوراق المالية ويتمتع بالاستقلالية التامة عن مجلس الإدارة و الادارة التنفيذية ووفقاً لمعايير التدقيق الدولية .

لا يوجد لدى الشركة اية تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة ، وفي حال وجود أية تعاملات مع الاطراف ذوي العلاقة مع الشركة سوف يتم الافصاح عنها بكل شفافية وذلك حسب متطلبات وتعليمات حوكمة الشركات لدى هيئة الاوراق المالية .

وكما قامت الشركة بالإفصاح لدى هيئة الاوراق المالية بكتابها رقم ٢٨/كانون الثاني/٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٧ عن إلتزامها بإحكام المادة رقم (١٢/هـ) والتي تنص على عدم إدراج أية مواضيع جديدة أثناء إجتماع الهيئة العامة غير المدرجة على جدول اعمال الهيئة العامة المرسل مسبقاً للمساهمين ، والمادة رقم (٥/ق , ر) بخصوص وضع آلية تتيح للمساهمين الذين يمتلكون ما لا يقل عن ٥٪ من اسهم الشركة المكتتب بها بإضافة بنود على جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة قبل إرساله بشكله النهائي للمساهمين ، وكذلك احكام المادة رقم (٤/أ) من التعليمات المذكورة والتي تنص على انتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة باسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري ، والتزاماً بما ورد في نص المواد أعلاه ، فقد قرر مجلس إدارة الشركة ما يلي :

١ – ان يكون إنتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة وفق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري ، في حال إنتهاء مدة ولاية المجلس الحالي وإنتخاب مجلس إدارة جديد للشركة .

٢ – بحيث تكون الآلية كالتالي : بأنه يحق للمساهمين الذين يمتلكون ما لا يقل عن ٥٪ من اسهم الشركة المكتتب بها بإضافة بنود على جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة قبل إرساله بشكله النهائي للمساهمين ، وكذلك استقبال أية شكاوي أو مقترحات خاصة لإدراجها على جدول أعمال الهيئة العامة بعد دراستها ، وذلك من خلال الوسائل التالية :

أ – الحضور المباشر إلى الشركة / قسم شؤون المساهمين وتسليم الاقتراح بموجب كتاب خطي .

عنوان الشركة (عمان – الصويفية – حي السهل – شارع الاميرة سمية بنت الحسن – مجمع الحسيني رقم ٢٢ الطابق الثاني – مكتب رقم ٢١١) .

ب –إرسال المقترحات من خلال البريد الالكتروني للشركة على العنوان التالي :

info@methaqrealestate.com

٣ – عدم إدراج أية مواضيع جديدة أثناء إجتماع الهيئة العامة غير المدرجة على جدول اعمال الهيئة العامة المرسل مسبقاً للمساهمين .

٢ - أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقيلين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الرقم	اسم العضو	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	السادة / البنك الاسلامي الأردني	-	غير مستقل
٢	السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	-	غير مستقل
٣	السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور	تنفيذي	غير مستقل
٤	السادة / البنك التجاري الاردني	-	غير مستقل
٥	السادة / شركة الأمين للإستثمار	-	غير مستقل

٣ – أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما اذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الرقم	اسم ممثل العضو الاعتباري	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	السيد / صالح أحمد صالح الدباغ ممثل السادة / البنك الاسلامي الأردني	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور ممثل السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	غير تنفيذي	غير مستقل
٤	السيد / وائل محمد يوسف عارف رابية ممثل البنك التجاري الاردني	غير تنفيذي	غير مستقل
٥	السيد / يوسف إسماعيل محمود فتيان ممثل السادة / شركة الأمين للاستثمار	غير تنفيذي	غير مستقل

٤ - المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الاشخاص الذين يشغلونها.

الرقم	الاسم	المنصب
١	أيمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي
٢	محمد مالك محمد سعادة	المدير المالي
٣	رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير	مسؤول قسم شؤون المساهمين

٥ - جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت.

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	الشركات المساهمة العامة التي يشغل فيها العضو عضوية مجلس إدارة
١	السادة / البنك الاسلامي الأردني ممثله السيد / صالح أحمد صالح الدباغ	شركة المركز الأردني للتجارة الدولية شركة الامين للإستثمار شركة البتراء للتعليم شركة التأمين الاسلامية الشركة الصناعية التجارية الزراعية (الانتاج) الشركة الوطنية لصناعة الكوابل والاسلاك الكهربائية الشركة العربية لصناعة المواسير المعدنية الشركة الاردنية لإنتاج الادوية الشركة العربية لصناعة المبيدات والادوية البيطرية
		لا يوجد
٢	السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية ممثلها السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور	لا يوجد
		شركة داركم للاستثمار
٣	السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور	شركة الاردن الاولى للإستثمار

٤	السادة / البنك التجاري الاردني ممثله السيد / وائل محمد يوسف عارف رابية	شركة مجموعة العصر للإستثمار (قابضة) الشركة الاردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري شركة أبعاد الأردن والامارات للإستثمار التجاري شركة مجموعة رم للنقل والاستثمار السياحي الشركة العربية للإستثمار في النقل الجوي شركة الضامنون العرب للتأمين شركة القدس للصناعات الخرسانية شركة الاردن الأولى للاستثمار الشركة الاردنية لادارة الصناديق الاستثمارية
		لا يوجد
٥	السادة / شركة الأمين للاستثمار ممثلها السيد / يوسف إسماعيل محمود فتيان	شركة البتراء للتعليم
		لا يوجد

٦ – اسم ضابط الحوكمة في الشركة : السيد / محمد مالك محمد سعادة .

٧ – أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.

أ - لجنة التدقيق .

ب - لجنة الترشيحات والمكافأت .

ج - لجنة إدارة المخاطر .

د - لجنة الحوكمة .

٨ – اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالامور المالية أو المحاسبية.

أ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس لجنة التدقيق .

- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية .

- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية من جامعة الإسراء .
- حاصل على شهادة الدبلوم في العلوم المالية والمصرفية مصارف إسلامية من معهد الدراسات البنك المركزي.
- حاصل على شهادة الدبلوم في المحاسبة – كلية الزرقاء الأهلية .
- حاصل على شهادة (CIPA) محاسب قانوني إسلامي من هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية – البحرين .
- مدير دائرة خدمات المستفيدين لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ١-١١-٢٠١٣ لغاية تاريخه.
- عمل لدى البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٢ ولغايه تاريخه في عدد من المناصب .

ب - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور – عضو لجنة التدقيق .

- بكالوريوس إدارة أعمال / الجامعة الأردنية - ١٩٨٠.
- عمل لدى شركة أبعاد الأردن والامارات للإستثمارات التجارية نائب المدير العام للفترة من ٢٠١١ – ٢٠١٥
- عمل لدى الشركة الأردنية السورية للنقل البري مدير التطوير ومراقبة الجودة ، ومدير الشؤون الإدارية ، ونائب المدير العام للفترة من ١٩٨٤ – ٢٠١٠
- عمل لدى البنك التجاري الأردني (بنك الأردن والخليج سابقاً) رئيس قسم الكفالات والتسهيلات في الدائرة الاجنبية ١٩٨٠ – ١٩٨٣
- عمل لدى شركة الاتصالات الأردنية (اورانج) (مؤسسة الاتصالات السلكية واللاسلكية سابقاً) رئيس قسم البعثات الخارجية ١٩٧٣ – ١٩٩٣

ج – السيد / وائل محمد يوسف عارف رابيه – عضو لجنة التدقيق .

- يحمل شهادة ماجستير علوم مالية من الاكاديمية العربية للدراسات المصرفية (٢٠٠٤) .
- بكالوريوس محاسبة من جامعة الزيتونة الاردنية (١٩٩٩) .
- مساعد المدير العام للإعمال المصرفية في البنك التجاري الاردني .

- لديه خبرة مصرفية طويلة و عمل في مجموعة من المؤسسات المصرفية والبنوك.

٩ - اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافأت ، ولجنة الحوكمة ، ولجنة ادارة المخاطر.

- **لجنة الترشيحات والمكافآت ، مكونة من السادة:**

أ. السيد / يوسف إسماعيل فتيان - رئيساً.

ب. السيد / فايز سليمان الضمور – عضو .

ج. السيد / وائل محمد يوسف رابيه – عضو .

- **لجنة إدارة المخاطر ، مكونة من السادة:**

أ. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - رئيساً.

ب. السيد / أيمن سليمان الضمور – عضو .

ج. السيد / صالح أحمد الدباغ –عضو .

- لجنة **الحوكمة** ، مكونة من السادة:

أ. السيد / صالح أحمد الدباغ – رئيساً.

ب. السيد / يوسف اسماعيل فتيان - عضو .

ج. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو .

١٠ – عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيانات الاعضاء الحاضرين .

أ – لجنة التدقيق ، عقدت خمسة إجتماعات خلال العام ٢٠١٨

إجتماعات لجنة التدقيق خلال العام ٢٠١٨	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)
إجتماع لجنة التدقيق الاول	١ – السيد / صالح أحمد صالح الدباغ – رئيس اللجنة . ٢ – السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور –عضو اللجنة
إجتماع لجنة التدقيق الثاني	١ – السيد / صالح أحمد صالح الدباغ – رئيس اللجنة . ٢ – السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور –عضو اللجنة. ٣ – السيد / وائل محمد يوسف عارف رابيه – عضو اللجنة .
إجتماع لجنة التدقيق الثالث	١ – السيد / صالح أحمد صالح الدباغ – رئيس اللجنة . ٢ – السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور –عضو اللجنة.
إجتماع لجنة التدقيق الرابع	١ – السيد / صالح أحمد صالح الدباغ – رئيس اللجنة . ٢ – السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور –عضو اللجنة. ٣ – السيد / وائل محمد يوسف عارف رابيه – عضو اللجنة .
إجتماع لجنة التدقيق الخامس	١ – السيد / صالح أحمد صالح الدباغ – رئيس اللجنة . ٢ – السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور –عضو اللجنة.

ب – لجنة الترشيحات والمكافأت ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠١٨

إجتماعات لجنة الترشيحات والمكافأت خلال العام ٢٠١٨	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)
إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الاول	١. السيد / يوسف إسماعيل فتيان - رئيساً. ٢. السيد / فايز سليمان الضمور – عضو . ٣. السيد / وائل محمد يوسف رابيه – عضو .
إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الثاني	١. السيد / يوسف إسماعيل فتيان - رئيساً. ٢. السيد / فايز سليمان الضمور – عضو .

ج – لجنة إدارة المخاطر ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠١٨

إجتماعات لجنة إدارة المخاطر خلال العام ٢٠١٨	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)
إجتماع لجنة إدارة المخاطر الاول	١. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - رئيساً. ٢. السيد / أيمن سليمان الضمور – عضو . ٣. السيد / صالح أحمد الدباغ –عضو .
إجتماع لجنة إدارة المخاطر الثاني	١. السيد / أيمن سليمان الضمور – عضو . ٢. السيد / صالح أحمد الدباغ –عضو .

د – لجنة الحوكمة ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠١٨

إجتماعات لجنة الحوكمة خلال العام ٢٠١٨	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)
إجتماع لجنة الحوكمة الاول	١. السيد / صالح أحمد الدباغ – رئيساً. ٢. السيد / يوسف اسماعيل فتيان - عضو .
إجتماع لجنة الحوكمة الثاني	١. السيد / صالح أحمد الدباغ – رئيساً. ٢. السيد / يوسف اسماعيل فتيان - عضو .

١١ – عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة.

قامت لجنة التدقيق للشركة بالإجتماع مع السادة شركة طلال أبو غزالة وشركاه الدولية مدقق حسابات الشركة الخارجي مرة واحدة خلال العام ٢٠١٨ في إجتماعها الخامس والمنعقد بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣٠ .

١٢ – عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين.

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (ستة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠١٨.

إجتماعات مجلس الادارة خلال العام ٢٠١٨	بيان الأعضاء الحاضرين (المجلس مكون من خمسة أعضاء)
إجتماع مجلس الإدارة الاول	١ – السيد / صالح أحمد صالح الدباغ – رئيس مجلس الإدارة . ٢ – السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور –نائب رئيس المجلس . ٣ – السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور –عضو مجلس الإدارة ٤ – السيد / وائل محمد يوسف رابيه – عضو مجلس الإدارة . ٥ – السيد / يوسف إسماعيل فتيان –عضو مجلس الإدارة
إجتماع مجلس الإدارة الثاني	١ – السيد / صالح أحمد صالح الدباغ – رئيس مجلس الإدارة . ٢ – السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور –نائب رئيس المجلس . ٣ – السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور –عضو مجلس الإدارة ٤ – السيد / يوسف إسماعيل فتيان –عضو مجلس الإدارة
إجتماع مجلس الإدارة الثالث	١ – السيد / صالح أحمد صالح الدباغ – رئيس مجلس الإدارة . ٢ – السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور –نائب رئيس المجلس . ٣ – السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور –عضو مجلس الإدارة ٤ – السيد / وائل محمد يوسف رابيه – عضو مجلس الإدارة . ٥ – السيد / يوسف إسماعيل فتيان –عضو مجلس الإدارة
إجتماع مجلس الإدارة الرابع	١ – السيد / صالح أحمد صالح الدباغ – رئيس مجلس الإدارة . ٢ – السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور –نائب رئيس المجلس . ٣ – السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور –عضو مجلس الإدارة
إجتماع مجلس الإدارة الخامس	١ – السيد / صالح أحمد صالح الدباغ – رئيس مجلس الإدارة . ٢ – السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور –نائب رئيس المجلس . ٣ – السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور –عضو مجلس الإدارة ٤ – السيد / وائل محمد يوسف رابيه – عضو مجلس الإدارة . ٥ – السيد / يوسف إسماعيل فتيان –عضو مجلس الإدارة

إجتماع مجلس الإدارة السادس	١ – السيد / صالح أحمد صالح الدباغ – رئيس مجلس الإدارة . ٢ – السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور –نائب رئيس المجلس . ٣ – السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور –عضو مجلس الإدارة ٤ – السيد / يوسف إسماعيل فتيان –عضو مجلس الإدارة .

رئيس مجلس الإدارة

صالح أحمد صالح الدباغ

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي :-

١. تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
٢. مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٨ وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليها.
٣. سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية ٢٠١٨.
٤. مناقشة الميزانية السنوية وحساب الارباح والخسائر للسنة المالية ٢٠١٨ والمصادقة عليهما.
٥. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٨.
٦. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠١٩ وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدها.
٧. مناقشة الادراج المزدوج لإسهم الشركة في سوق دبي المالي .
٨. الاطلاع على اتفاقية الشراكة والاستثمار الموقعة مع السادة م. محمود السعودي وأولاده كلاً من إسماعيل وزيد لإقامة مجمع تجاري على قطعة الارض رقم ١٠٥٨ حوض (٢٣) الملفوف الغربي مناصفةً مع شركة استاج للإستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) .
٩. إقرار تعيين السادة / شركة التأمين الاسلامية كعضو مجلس إدارة الشركة لملئ المقعد الشاغر في المجلس أو انتخاب عضو أخر لملئ المقعد الشاغر بمقتضى أحكام قانون الشركات .

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

القوائم المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

فهرس

	صفحة
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٤٧-٤٩
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٥٠
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٥١
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٥٢
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٥٣
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٥٤-٧١

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية
Talal Abu-Ghazaleh & Co. International
TAG-Audit

شركة تدقيق ومحاسبة عالمية
Global Company for Auditing and Accounting

١٠٠٢١٨٠٧٣٩

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة.

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة، بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

في اعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

فقرة توكيدية

دون التحفظ في رأينا نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح رقم (١٦).

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

الاستثمارات العقارية	نطاق التدقيق
حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية فإن الممتلكات الاستثمارية تظهر مبدئياً بالكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات ويتم إجراء اختبار تدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد وفي حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر التدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها من بين أمور أخرى الحصول على أخر تقييم من خبراء عقاريين مختصين لمساحاتنا في تحديد القيمة السوقية لأسعار تلك الممتلكات الاستثمارية بتاريخ تقرير القوائم المالية الموحدة

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يخص تدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهرية. وفي حال إستنتجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الابلاغ عن تلك الحقيقة، ولا يوجد أية أمور خاصة بهذا الموضوع يتوجب الإبلاغ حولها.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية والإفصاح، عندما ينطبق ذلك عن أمور تتعلق بالإستمرارية وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم توجد نية لدى الإدارة بتصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواءاً كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضمانة بأن التدقيق الذي قمنا به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكتشف دائماً أي خطأ جوهري إن وجد، إن التحريفات يمكن أن تنشأ عن الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي يمكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الإقتصادية المتخذة من قبل مستخدمين هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواءاً كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق ملائمة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، التحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول مدى فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمنشأة مستمرة. فإذا إستنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فنحن مطالبون أن نلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقى مسؤولين بالمطلق عن تقرير التدقيق.

طلال أبو غزاله وشركاه الدولية
Talal Abu-Ghazaleh & Co. International

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بالتحقق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية تحددها خلال تدقيقنا.

لقد زودنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول إلتزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالإستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على إستقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية. تقوم بوصف هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من ذلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الاخرى

تحافظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة بصورة أصولية، تتفق من النواحي الجوهرية مع القوائم المالية وتوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

طلال ابو غزاله وشركاه الدولية

محمد الأزرق
(اجازة رقم ١٠٠٠)

عمان في ١٤ شباط ٢٠١٩

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

	إيضاحات	٢٠١٨	٢٠١٧
		دينار أردني	دينار أردني
الموجودات			
نقد ونقد معادل	٣	١٥٥,٦٦٣	٤١٦,٠٤٩
موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٤	١,٦٥٠	٣٠٠
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	٥	٤٦,٥٠٠	٢٣,٢٣٦
موجودات ضريبية مؤجلة	١٠	١١٨,٢٦٨	٦٠,٠٨٠
أراضي معدة للبيع	٦	٤,٢٠٩,٣٥٤	٤,٢٠٩,٣٥٤
أراضي إستثمارية	٧	٣,٥٨١,١٢٢	٥,٧٨٣,٢٤٨
مشروع قيد التنفيذ	٨	٢,٢٣٧,٢٢٥	-
ممتلكات ومعدات	٩	٥٢,٣٠٦	٦٢,٩٥٣
مجموع الموجودات		١٠,٤٠٢,٠٨٨	١٠,٥٥٥,٢٢٠
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
أرصدة دائنة أخرى	١٠	٣٤١,٦٢٣	٢٨٧,٣٨٧
إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي	١١	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
مجموع المطلوبات		٨٤١,٦٢٣	٧٨٧,٣٨٧
حقوق الملكية			
رأس المال المصرح به والمدفوع		٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠
إحتياطي إجباري	١٢	١٦٢,٠٤٠	١٦٥,٥٠٠
(خسائر متراكمة) أرباح محتفظ بها		(١٠١,٥٧٥)	١٠٢,٣٣٣
صافي حقوق الملكية		٩,٥٦٠,٤٦٥	٩,٧٦٧,٨٣٣
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		١٠,٤٠٢,٠٨٨	١٠,٥٥٥,٢٢٠

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

	إيضاحات	٢٠١٨	٢٠١٧
		دينار أردني	دينار أردني
إيرادات أخرى	١٣	٥١,٠١٧	١١,٩٤٧
ربح (خسارة) التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٤	١,٣٥٠	(٩٠٠)
مصاريف إدارية	١٤	(٢٦٦,٧٩٨)	(٢٨٩,٤٧٧)
تكاليف تمويل		(٥٠,٦٢٩)	(٣,٩٤٣)
الخسارة قبل الضريبة		(٢٦٥,٠٦٠)	(٢٨٢,٣٧٣)
ضريبة دخل	١٠	٦٠,٥٧٣	٥٦,٢٩٥
الخسارة		(٢٠٤,٤٨٧)	(٢٢٦,٠٧٨)
حصة السهم الأساسية من الخسارة	١٥	(٠/٠٢٢) دينار أردني	(٠/٠٢٤) دينار أردني

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

	رأس المال	إحتياطي إجباري	(خسائر متراكمة) أرباح محتفظ بها	الإجمالي
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
رصيد ١ كانون الثاني ٢٠١٧	٩,٥٠٠,٠٠٠	١٦٥,٥٠٠	٣٢٨,٤١١	٩,٩٩٣,٩١١
الخسارة	-	-	(٢٢٦,٠٧٨)	(٢٢٦,٠٧٨)
رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٩,٥٠٠,٠٠٠	١٦٥,٥٠٠	١٠٢,٣٣٣	٩,٧٦٧,٨٣٣
إستبعاد شركة تابعة	-	(٣,٤٦٠)	٥٧٩	(٢,٨٨١)
الخسارة	-	-	(٢٠٤,٤٨٧)	(٢٠٤,٤٨٧)
رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٩,٥٠٠,٠٠٠	١٦٢,٠٤٠	(١٠١,٥٧٥)	٩,٥٦٠,٤٦٥

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الخسارة قبل الضريبة	(٢٦٥,٠٦٠)	(٢٨٢,٣٧٣)
تعديلات لـ :		
رد مخصص أوراق قبض إنتفت الحاجة إليه	(٣٦,٤٥٦)	-
ربح (خسارة) التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(١,٣٥٠)	٩٠٠
إستهلاكات	١١,٠٧١	١١,٠٦٣
أرباح بيع ممتلكات ومعدات	(٦١١)	-
تكاليف تمويل	٥٠,٦٢٩	٣,٩٤٣
التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	١٣,١٩٢	٦,٤٦٨
موجودات ضريبية مؤجلة	٢,٣٨٥	-
أرصدة دائنة أخرى	٥٤,٢٣٦	(٣,٦٧٤,٥٨٨)
	(١٧١,٩٦٤)	(٣,٩٣٤,٥٨٧)
ضريبة دخل مدفوعة	-	(٤٠,٢٩٧)
الفائدة المدفوعة	(٥٠,٦٢٩)	(٣,٩٤٣)
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	(٢٢٢,٥٩٣)	(٣,٩٧٨,٨٢٧)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
أراضي إستثمارية	(١,٠٠٠)	(٤,١٩٦)
مشروع قيد التنفيذ	(٣٤,٠٩٩)	-
شراء ممتلكات ومعدات	(٤٦٤)	(٦٨,٣٤١)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات	٦٥١	-
صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية	(٣٤,٩١٢)	(٧٢,٥٣٧)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي	-	٥٠٠,٠٠٠
حصة الشركة التابعة المستبعدة من الاحتياطي الإجباري	(٣,٤٦٠)	-
حصة الشركة التابعة المستبعدة من الأرباح المحتفظ بها	٥٧٩	-
صافي النقد من الأنشطة التمويلية	(٢,٨٨١)	٥٠٠,٠٠٠
صافي التغير في النقد والنقد المعادل	(٢٦٠,٣٨٦)	(٣,٥٥١,٣٦٤)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	٤١٦,٠٤٩	٣,٩٦٧,٤١٣
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	١٥٥,٦٦٣	٤١٦,٠٤٩
معلومات عن نشاط غير نقدي		
المحول من الأراضي الإستثمارية إلى مشروع قيد التنفيذ	٢,٢٠٣,١٢٦	-

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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 للإستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٣٨٤	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة إسكاج للإستثمارات 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 للإستثمارات العقارية	%١٠٠	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٦٣	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة الفيخرة 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 ١٤ شباط ٢٠١٩، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

٢-١ أسس إعداد القوائم المالية

– <u>الإطار العام لإعداد القوائم المالية</u>

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

– <u>أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية</u>

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

– <u>العملة الوظيفية وعملة العرض</u>

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

٢-٢ إستخدام التقديرات

– عند إعداد القوائم المالية تقوم الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.
– تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات على نحو مستمر. يتم الإعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات اللاحقه التي تتأثر بذلك التغيير.
– إن الأمثلة حول إستخدام التقديرات هي الخسائر الإئتمانية المتوقعة، الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات القابلة للإستهلاك، المخصصات، وأية قضايا مقامة ضد المنشأة.

٢-٣ تطبيق المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

<u>المعايير الجديدة والمعدلة التي تبنتها المنشأة</u>

– المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)

إستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) نموذج " الخسائر المتكبدة" الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بنموذج "الخسائر الإئتمانية المتوقعة". يتطلب نموذج الخسارة الإئتمانية المتوقعة من المنشأة حساب الخسارة الإئتمانية المتوقعة والتغييرات في الخسارة الإئتمانية المتوقعة في تاريخ كل تقرير. وبعبارة أخرى، لم يعد من الضروري حدوث حالة إئتمانية قبل الإعتراف بالخسائر الإئتمانية.

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

يتطلب المعيار الدولي رقم (٩) من المنشأة الإعتراف بمخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة على أدوات الدين التي تقاس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، ولكن ليس لإستثمارات الدين الأخرى وإستثمارات حقوق الملكية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

– المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء"

صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٤ الذي وضع نموذجاً شاملاً للمنشأة لإستخدامه في المحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١١)"عقود الإنشاء" والتفسيرات ذات الصلة إعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨.

إن المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) هو أنه يجب على المنشأة الإعتراف بالإيرادات لوصف نقل السلع أو الخدمات الموعودة للعميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. وعلى وجه التحديد، يقدم المعيار منهجاً من خمس خطوات لإثبات الإيرادات:

- الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل.
- الخطوة ٢: تحديد إلتزامات الأداء في العقد.
- الخطوة ٣: تحديد سعر البيع.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر البيع لإلتزامات الأداء في العقد.
- الخطوة ٥: الإعتراف بالإيراد عندما أو حيثما تستوفي المنشأة إلتزام الأداء.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)، تعترف المنشأة عندما أو حيثما تستوفي إلتزام الأداء، أي عندما تحول "السيطرة" على السلع أو الخدمات التي يقوم عليها إلتزام الأداء المحدد إلى العميل. وقد أضيفت متطلبات أكثر إلزاماً في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) للتعامل مع حالات مختلفة. وعلاوة على ذلك، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) إفصاحات شاملة.

– حسب تقديرات الإدارة لا يوجد أثر جوهري لتطبيق المعايير الدولية أرقام (٩) و(١٥) على القوائم المالية.

معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيـــان	تاريخ النفاذ
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦) – جديد "عقود الإيجار"	الإعتراف بجميع عقود الإيجار في قائمة المركز المالي دون أن يكون هناك تمييز بين عقود الإيجار التشغيلية والتمويلية.	١ كانون ثاني ٢٠١٩ أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٧)	عقود التأمين	١ كانون ثاني ٢٠٢١ أو بعد
تفسير رقم ٢٣	عدم التيقن من المعالجات حول ضريبة الدخل	١ كانون ثاني ٢٠١٩ أو بعد

٤-٢ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

– أسس توحيد القوائم المالية

– تضم القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للمنشأة الأم (شركة ميثاق للإستثمارات العقارية) والمنشآت التابعة التالية التي تسيطر عليهـا:

اسم الشركة	نسبة الملكية	
	٢٠١٨	٢٠١٧
	%	%
شركة إسناج للإستثمارات العقارية	١٠٠	١٠٠
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	١٠٠	١٠٠
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	١٠٠	١٠٠
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠٠	١٠٠
شركة ميناس للإستثمارات العقارية	-	١٠٠

– يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمستثمر التعرض لـ أو الحق في العوائد المتغيرة والناتجة عن العلاقة مع الجهة المستثمر بها، ولديه المقدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال سلطته على الجهة المستثمر بها، بإستثناء بعض الظروف الإستثنائية عندما يمكن إثبات أن هذه الملكية لا تمثل سيطرة.
– يتم إستبعاد الأرصدة والمعاملات والدخل والمصاريف الداخلية بين المجموعة (المنشأة الأم والمنشآت التابعة) بالكامل.
– تمثل الحقوق غير المسيطرة حقوق ملكية في منشأة تابعة غير منسوبة بشكل مباشر أو غير مباشر إلى المنشأة الأم.
– عندما تفقد المنشأة الأم السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم بإلغاء الإعتراف بموجودات ومطلوبات المنشأة التابعة والحقوق غير المسيطرة ذات الصلة وغيرها من حقوق الملكية، يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الدخل الشامل. يتم قياس الحصة المتبقية بعد فقدان السيطرة بالقيمة العادلة.

– <u>الأدوات المالية</u>

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجوداً مالياً لمنشأة وإلتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

– <u>الموجودات المالية</u>

– الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:
أ. نقد، أو
ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
ج. حق تعاقدي 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 ستتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
– يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى إمتلاك الموجود المالي. أما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في قائمة الدخل.
– تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات وهي على النحو التالي:
– موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
– موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
– موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
– يتم قياس الموجود المالي بالتكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:
– تم الإحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الإحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
– ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
– يتم قياس الموجود المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا تحقق الشرطان التاليان:
– تم الإحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الإحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
– 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 (بإستثناء الموجودات المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر) لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
– عند الإعتراف المبدئي بالإستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ به للمتاجرة وقررت المنشأة منذ الإقتناء معالجة فروقات تقييم القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وإن إختارت المنشأة هذه المعالجة لا تستطيع الرجوع عنها.

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

القياس اللاحق للموجودات المالية

لاحقاً يتم قياس الموجودات المالية كما يلي:

الموجودات المالية	القياس اللاحق
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. صافي الأرباح أو الخسائر متضمناً ذلك أي فوائد دائنة أو توزيعات أرباح، فيتم الإعتراف بها في الربح أو الخسارة.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة الفائدة الفعالة. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بمبلغ خسائر التدني. يتم الإعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات العملة وخسائر التدني في الربح أو الخسارة. وكذلك أي أرباح أو خسائر تنشأ عن عملية الإستبعاد فيتم الإعتراف بها في الربح أو الخسارة.
أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الإعتراف بكافة التغيرات التي تطرأ على هذه الموجودات في الدخل الشامل الأخر ولا يتم أبدا إعادة تصنيفها الى الربح أو الخسارة، بإستثناء توزيعات الأرباح فيتم الإعتراف بها ضمن الربح والخسارة.
أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة مع الإعتراف بفروقات التقييم في الدخل الشامل الاخر. يتم الإعتراف بالفوائد (بطريقة الفائدة الفعالة)، فروقات الترجمة، خسائر التدني وأرباح وخسائر بيع تلك الموجودات، أرباح وخسائر إعادة التصنيف ضمن الربح أو الخسارة. عند الإستبعاد، فيتم تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الأخر إلى الربح أو الخسارة.

إستبعاد الموجودات المالية

يتم إستبعاد الموجود المالي (أو جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متشابهة) عند:
- إنتهاء الحق في إستلام التدفقات النقدية من الموجود المالي؛ أو
- قيام المنشأة بتحويل الحقوق التعاقدية لإستلام التدفقات النقدية من الموجود المالي أو إلتزامها بتسديد التدفقات النقدية المستلمة من الموجود المالي بالكامل إلى طرف ثالث.

- المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
  أ. إلتزام تعاقدي 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 ستتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الإعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مطروحا منها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إصدار هذه المطلوبات، بإستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

- بعد الإعتراف المبدئي، تقوم المنشأة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة بإستخدام طريقة الفائدة الفعالة، بإستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة وبعض المطلوبات المالية الأخرى المحددة والتي لا تقاس حسب التكلفة المطفأة.
- يتم الإعتراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الإعتراف 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 سواءً تم تقديم فواتير بها أو تم الإتفاق رسمياً بشأنها مع المورد أم لا.

- مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والإلتزامات المالية مع إظهار صافي القيمة في قائمة المركز المالي فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي واجب النفاذ لمقاصة المبالغ المعترف بها ووجود نية للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وتسوية الإلتزامات في نفس الوقت.

- النقد والنقد المعادل

هو النقد في الصندوق والحسابات الجارية والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ذات فترات إستحقاق لثلاثة أشهر أو أقل، والتي لا تكون معرضة لمخاطر هامة للتغير في 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 مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة والذي يمثل تدني القيمة القابلة لتحصيل الذمم.

- تدني قيمة الموجودات المالية

- في كل تاريخ تقرير مالي، تقوم المنشأة بتقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر قد تدنت إئتمانياً. يعتبر الأصل المالي قد تدنى إئتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المتوقعة للموجودات المالية.
- تعترف المنشأة بمخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعه لـ:
  - الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.
  - الإستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
  - موجودات العقود.
- تقيس المنشأة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- يتم قياس مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة وموجودات العقود دائماً بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- عند تحديد فيما إذا كان خطر الإئتمان لأصل مالي قد زاد بشكل جوهري منذ الإعتراف المبدئي وعند تقدير الخسارة الإئتمانية المتوقعة، فإن المنشأة تأخذ بعين الإعتبار المعلومات المعززة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة زائدة أو جهد مفرط بناءً على خبرة المنشأة التاريخية والمعلومات الإستشرافية.
- تعتبر المنشأة الأصل المالي متعثر عندما:
  - من غير المرجح أن يسدد العميل التزاماته الإئتمانية إلى المنشأة بالكامل، دون رجوع المنشأة إلى إتخاذ إجراءات مثل تحصيل أوراق مالية (إن وجدت)؛ أو
  - يتجاوز إستحقاق الأصل المالي أكثر من ٣٦٠ يوم.
- يتم طرح مخصص الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة من القيمة الإجمالية المسجلة لهذه الموجودات.
- يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول بإسترداد التدفقات النقدية التعاقدية. وتقوم المنشأة بشطب المبلغ الإجمالي للأصل المالي في حال تصفية المنشأة أو إعلان الإفلاس أو إصدار حكم محكمة برفض دعوى المطالبة بالأصل المالي.

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

- أراضي معدة للبيع

- يتم الإعتراف 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 المنشأة.
- تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

- الممتلكات الإستثمارية

- الممتلكات الإستثمارية هي ممتلكات (أراضي أو مباني-أو جزء من مبنى-أو كليهما):
  - محتفظ بها من المنشأة لإكتساب إيرادات إيجارية، أو
  - إرتفاع قيمتها الرأسمالية،

  أو كلاهما، وليس لإستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الإعتيادية.
- تقاس الممتلكات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الإعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، ولا يتم إستهلاك الأراضي.
- يتم الإعتراف بإستهلاك المباني في كل فترة كمصروف. ويحتسب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع أن تستهلك به المنشأة المنافع الإقتصادية المستقبلية المتوقعة من المباني خلال الأعمار الإنتاجية للمباني المقدرة بخمس وعشرون سنة.
- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء إختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الإستثمارية فانه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

- الممتلكات والمعدات

- يتم الإعتراف 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 الإعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، أما الأراضي فلا تستهلك.
- يتم الإعتراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم إحتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الإقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها بإستخدام النسب السنوية التالية:

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

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

- تتم مراجعة الأعمار الانتاجية للعقارات في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء إختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسائر الناتجة التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.
- يتم تعميل المبالغ التي تدفع لإنشاء الممتلكات أو المعدات بداية إلى حساب مشاريع قيد التنفيذ وعندما يصبح المشروع جاهزاً للإستخدام يتم نقله إلى البند الخاص به من ضمن الممتلكات والمعدات.

- تدني قيمة الموجودات الغير مالية

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات غير المالية (الممتلكات والآلات والمعدات والممتلكات الإستثمارية) 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 للإسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للإسترداد. وتمثل القيمة القابلة للإسترداد قيمة الموجود العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة 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 المتوقع تولدها من الموجود.
- لأغراض تقييم الإنخفاض في القيمة، يتم تجميع الأصول في أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية بشكل مستقل (الوحدات المولدة للنقد). وتتم مراجعة إنخفاض القيمة السابق للأصول غير المالية (فيما عدا الشهرة) للنظر في إمكانية عكسها المحتمل في تاريخ القوائم المالية.
- يتم الإعتراف 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 للإسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة الناتجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الإعتراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الإعتراف 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 وتعدل في تاريخ كل قائمة مركز مالي، إذا أصبحت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.
- إذا كانت المنشأة تتوقع أن يتم التعويض عن جزء أو كامل أي مخصص، فيتم الاعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات إذا كانت التعويضات فعلياً مؤكدة ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.
- يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في قائمة الدخل بالصافي بعد طرح أي تعويضات.
- إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، يتم خصم المخصصات بإستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس المخاطر المحددة للإلتزام. وعند إستخدام الخصم يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص بمرور الوقت على أنها تكلفة مالية.

- الإعتراف بالإيرادات

- تعترف المنشأة بالإيراد من بيع السلع أو تقديم الخدمة عند نقل السيطرة إلى المشتري.
- تقاس الإيرادات على أساس المقابل المحدد في أي عقد مبرم مع العميل والمتوقع إستلامه وباستبعاد المبالغ المحصلة لصالح أطراف أخرى.

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

- يتم الإعتراف بإيرادات توزيع أرباح الإستثمارات بعد أن يعلن حق المساهمين في إستلام دفعات.
- يستحق إيراد الفائدة على أساس الزمن وبالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم وسعر الفائدة الفعّال المستخدم.

عقود التأجير

يتم الإعتراف مبدئياً بالموجودات المحتفظ بها بموجب عقود تأجير تمويلية كموجودات ومطلوبات للمنشأة بالقيمة العادلة للموجودات أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات العقد التأجيري بعد خصم نسبة الزيادة في المنشأة أيهما اقل. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية على المستأجر إلى القيمة المعترف بها كأصل. تدخل قيمة الإلتزام المقابل للمؤجر في قائمة المركز المالي للمنشأة كإلتزام لعقد التأجير التمويلي، تجزأ دفعات العقد التأجيري ما بين تكاليف تمويل من ناحية وتقليل إلتزامات عقد التأجير لإنتاج نسبة ثابتة من الفائدة على الرصيد المتبقي من الإلتزام. وتقيد تكاليف تمويل عقود التأجير التمويلية مباشرة كمصاريف. وتستهلك الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود تأجير تمويلي خلال مدة أعمارها الإنتاجية المتوقعة إستناداً إلى نفس الأسس التي تعتمد على الموجودات المملوكة، أو وفقاً لمدة عقد التأجير ذو العلاقة أيهما أقل. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة المتعلقة بنشاطات التأجير التي تقوم بها المنشأة إلى قيمة الموجودات المعترف بها.

- **ضريبة الدخل**

- تحتسب ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.
- تنشأ بعض الفروقات المؤقتة عندما يدخل المصروف أو الدخل في إحتساب الربح المحاسبي في فترة ولكن يدخل في إحتساب الربح الضريبي في فترة مختلفة، وبالتالي يتم الإعتراف بإلتزام (موجود) ضريبي مؤجل وهو الذي يتوقع دفعه (إسترداده) في الفترات المالية المستقبلية نتيجة الفروقات بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في قائمة المركز المالي التي يتم إحتساب الضريبة على أساسها.

- **حصة السهم الأساسية من الأرباح والخسائر**

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

- **الإلتزامات الطارئة**

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

٣. نقد ونقد معادل

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
حساب وديعة لدى البنك (*)	١٥٢,٩١٦	٤٠١,٤٨٣
حساب جاري لدى البنك	٢,٧٤٧	١٤,٥٦٦
المجموع	١٥٥,٦٦٣	٤١٦,٠٤٩

(*) إن الوديعة الواردة أعلاه مربوطة بشكل شهري وتتقاضى الشركة فائدة عليها بنسبة ٤,٧٥%.

٤. موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
رصيد بداية السنة	٣٠٠	١,٢٠٠
التغير في القيمة العادلة	١,٣٥٠	(٩٠٠)
رصيد نهاية السنة	١,٦٥٠	٣٠٠

٥. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
أوراق قبض	١٢٥,٥٤٤	١٦٢,٠٠٠
مخصص أوراق قبض مشكوك في تحصيلها (*)	(١٢٥,٥٤٣)	(١٦١,٩٩٩)
صافي أوراق القبض	١	١
شيكات برسم التحصيل	٢٤,٤٩٥	-
مصاريف مدفوعة مقدماً	١٣,١٥٦	١٤,٨١٧
دفعات مقدمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات	٥,٤٢٣	٤,٧٢٦
تأمينات بنكية عن كفالات	٢,٠٢٠	٢,٠٢٠
أخرى	٨٨٥	١,١٥٢
تأمينات مستردة	٥٢٠	٥٢٠
المجموع	٤٦,٥٠٠	٢٣,٢٣٦

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(*) فيما يلي بيان حركة مخصص أوراق قبض مشكوك في تحصيلها خلال السنة وهي على النحو التالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
رصيد في بداية السنة	١٦١,٩٩٩	١٦١,٩٩٩
رد مخصص أوراق قبض إنتفت الحاجة إليه	(٣٦,٤٥٦)	-
رصيد في نهاية السنة	١٢٥,٥٤٣	١٦١,٩٩٩

٦. أراضي معدة للبيع

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٦ و٧ و٨ كانون الثاني ٢٠١٩ ما قيمته ٥,١٥٢,٧٨٧ دينار أردني بإرتفاع بقيمة ٩٤٣,٤٣٣ دينار أردني.

٧. أراضي إستثمارية

– فيما يلي بيان حركة الأراضي الإستثمارية خلال السنة وكانت على النحو التالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
رصيد بداية السنة	٥,٧٨٣,٢٤٨	٥,٧٧٩,٠٥٢
إضافات خلال السنة	١,٠٠٠	٤,١٩٦
المحول إلى مشروع قيد التنفيذ	(٢,٢٠٣,١٢٦)	-
رصيد نهاية السنة	٣,٥٨١,١٢٢	٥,٧٨٣,٢٤٨

– بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٦ و٧ و٨ كانون الثاني ٢٠١٩ ما قيمته ٤,٦٣٨,٥٤٣ دينار أردني بإرتفاع بقيمة ١,٠٥٧,٤٢١ دينار أردني.

٨. مشروع قيد التنفيذ

– بتاريخ ٢٥ تشرين الثاني ٢٠١٨ تم إبرام إتفاقية شراكة وإستثمار مع المهندس محمود إسماعيل علي السعودي و/أو إسماعيل محمود إسماعيل السعودي و/أو زيد محمود إسماعيل السعودي ويشار لهم فيما بعد بـ (السعودي)، والتي تنص على دخول السعودي في علاقة إستثمار مع شركة إستاج للإستثمارات العقارية لغايات إقامة مجمع تجاري على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمّان والبالغ مساحتها ٢,٤١٨ متر مربع، وقد تم الإتفاق على ما يلي:

– تقييم قطعة الأرض بمبلغ ٣,٨٠٠,٠٠٠ دينار أردني وطرح الذمة الدائنة لصالح الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي البالغة ٥٠٠,٠٠٠ دينار من قيمة الأرض فتكون صافي قيمة حصة شركة استاج في المشروع مبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

– أن يقوم السعودي بتنفيذ المشروع على نفقته الخاصة وفق المخططات الصادرة والموافق عليها من قبل الجهات المختصة وبسعر ٣٩٠ دينار للمتر المربع الواحد على ان يتم تقييم الأعمال المنفذة من قبل مكتب إشراف موافق عليه من قبل الطرفين إلى حين تنفيذ ما قيمته ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبعد ذلك يصار إلى تمويل أعمال المشروع بالتساوي وبالتالي يمتلك كل فريق ما نسبته ٥٠% من قطعة الأرض حيث أن الكلفة التقريبية للمشروع مبلغ ٦,١٢٢,٥٠٠ دينار أردني.

– تقوم شركة استاج بالموافقة على إدخال السعودي في عقد التأجير التمويلي كمستأجر ثاني ويتم تنظيم ملحق لعقد التأجير التمويلي الرئيسي لدى الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بعد الحصول على الموافقة المبدئية على ذلك من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

- يلتزم شركة انتاج بتسديد أية تحققات و/ أو رسوم و/ أو ضرائب متراكمة على قطعة الأرض وتبرءة ذمتها من قبل الجهات المختصة.
- تلتزم شركة انتاج بالتعويض الفريق الثاني و/ أو أي من مستخدميه و/ أو كافة الجهات المختصة وبالتعاون مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.
- يلتزم السعودي بتنفيذ كافة أعمال المشروع إبتداءاً من رسوم التراخيص وبدلات وضع المخططات الهندسية للمشروع وأعمال الحفر وتنفيذ أعمال المشروع بشكل كامل والاشراف على تنفيذه إلى حين إنهاء كامل أعمال المشروع وفقاً للمخططات الهندسية والحصول على إذن الأشغال النهائي.
- يلتزم السعودي بتنفيذ أعمال المشروع خلال مدة ٢٤ شهر من تاريخ إستصدار رخصة البناء من الجهات المختصة.
- يلتزم السعودي بتسمية مكتب الإشراف على المشروع بالاتفاق مع شركة انتاج خطياً.
- يلتزم السعودي بضمان وكفالة أعمال البناء والمواد المستعملة فيه وأن تكون مطابقة للمواصفات لدى وزارة الأشغال العامة ونقابة المهندسين الأردنيين.
- كافة النفقات البناء والتوريد وغيرها من الإتفاقيات والإلتزامات المتعلقة بالمشروع يتم إبرامها مع السعودي مباشرة ولا يحق لأي جهة أو شخص مطالبة شركة انتاج بأي مدفع أو حقوق ناتجة عن هذه الإتفاقية أو الأعمال أياً كان مصدرها أو سببها.
- من المعلوم لدى (السعودي) أن من حق شركة انتاج إيشار ما مساحته ٣٠٠ متر مربع لاستعمالها كمقر لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية في أي طابق من الطوابق عدا الطابق الأرضي وبسعر التكلفة وبواقع ٣٩٠ دينار للمتر مضافاً إليه حصته من ثمن قطعة الأرض.
- يتألف بند مشاريع تحت التنفيذ مما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
المدين من أراضي استثمارية	٢,٢٠٣,١٢٩	-
مصاريف حكومية	٣٤,٠٩٩	-
المجموع	٢,٢٣٧,٢٢٨	-

- إن الأرض الواردة أعلاه مشتراه بموجب عقد تأجير تمويلي من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي، وما زالت الأرض مسجلة باسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٩. ممتلكات ومعدات

	وسائط نقل	أجهزة وبرامج كمبيوتر	أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات	أثاث	ديكور	مجسمات	المجموع
٢٠١٨	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الكلفة							
الرصيد في بداية السنة	٨٢,٦٨٦	١٨,٣٤٠	١٣,٥٥٠	١٥,٧١٤	٣٣,٢٥٥	٦,٥٠٠	١٧٠,٠٤٥
إضافات	-	٩٩	٣١٥	-	-	-	٤١٤
إستبعادات	-	(٢١٣)	(٢,٦٥٩)	(٥,٦٧٥)	(٩,٠٧٧)	-	(١٨,١٧٤)
الرصيد في نهاية السنة	٨٢,٦٨٦	١٧,٢٧٦	١١,٢٥٦	١٠,٠٣٩	٢٤,١٧٨	٦,٥٠٠	١٥٢,٢٣٥
الإستهلاك المتراكم							
الرصيد في بداية السنة	٢٢,١٧٠	١٦,٥٣٦	١٣,١٦١	١٥,٤٧٢	٣٣,٢٤٩	٦,٤٩٩	١٠٧,٠٩٢
إستهلاكات	١٠,٢٠٦	٧٠٥	٩٤	٦٦	-	-	١١,٠٧١
إستبعادات	-	(٢٥٩)	(٢,٦٥٣)	(٥,٦٤٧)	(٩,٠٧٥)	-	(١٨,١٣٤)
الرصيد في نهاية السنة	٣٢,٣٧٦	١٦,٤٨٢	١٠,٦٠٢	٩,٨٩١	٢٤,١٧٤	٦,٤٩٩	١٠٠,٠٢٩
الصافي	٥٠,٣١٠	١,١٩٤	٦٥٤	١٤٣	٤	١	٥٢,٣٠٦
٢٠١٧							
الكلفة							
الرصيد في بداية السنة	١٤,٤٦٠	١٨,٣٤٠	١٣,٤٣٥	١٥,٧١٤	٣٣,٢٥٥	٦,٥٠٠	١٠١,٧٠٤
إضافات	٦٨,٢٢٦	-	١١٥	-	-	-	٦٨,٣٤١
الرصيد في نهاية السنة	٨٢,٦٨٦	١٨,٣٤٠	١٣,٥٥٠	١٥,٧١٤	٣٣,٢٥٥	٦,٥٠٠	١٧٠,٠٤٥
الإستهلاك المتراكم							
الرصيد في بداية السنة	١٢,٨٠٦	١٥,٨٥٣	١٣,٠٣٠	١٥,٣٩٦	٣٢,٤٤٥	٦,٤٩٩	٩٦,٠٢٩
إستهلاكات	٩,٣٦٤	٦٨٣	١٣١	٨١	٨٠٤	-	١١,٠٦٣
الرصيد في نهاية السنة	٢٢,١٧٠	١٦,٥٣٦	١٣,١٦١	١٥,٤٧٢	٣٣,٢٤٩	٦,٤٩٩	١٠٧,٠٩٢
الصافي	٦٠,٥١٦	١,٨٠٤	٣٨٩	٢٣٧	٦	١	٦٢,٩٥٣

١٠. أرصدة دائنة أخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
أمانات مساهمين	١٩٥,٤٤٢	١٩٩,٥٤٧
فوائد مستحقة الدفع	٥٨,٥٧٢	-
شيكات مؤجلة الدفع	٥٦,٦١٩	١٥,٦٠٧
أخرى	٢٢,٦١١	٢١,٩١٧
مصاريف مستحقة	٤,٨٨٣	٨,٠١٧
مخصص ضريبة الدخل	٢,٢٦١	٢,٢٦١
أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات	١,٢٣٥	١,٢٠٠
أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي	-	٢,٣٨٢
أمانات أخرى	-	٣٦,٤٥٦
المجموع	٣٤١,٦٢٣	٢٨٧,٣٨٧

(*) فيما يلي بيان حركة مخصص ضريبة الدخل خلال السنة وهي على النحو التالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
رصيد بداية السنة	٢,٢٦١	٤٢,٥٥٨
الإستخدامات	-	(٤٠,٢٩٧)
رصيد نهاية السنة	٢,٢٦١	٢,٢٦١

(**) تتمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل الشامل مما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
ضريبة دخل مؤجلة	٦٠,٥٧٣	٥٦,٢٩٥
رصيد نهاية السنة	٦٠,٥٧٣	٥٦,٢٩٥

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(***) فيما يلي بيان الحركة الحاصلة على الموجودات الضريبية المؤجلة خلال السنة وهي على النحو التالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
رصيد بداية السنة	٦٠,٠٨٠	٣,٧٨٥
المكون خلال السنة	٦٠,٥٧٣	٥٦,٢٩٥
الإستبعادات	(٢,٣٨٥)	-
رصيد نهاية السنة	١١٨,٢٦٨	٦٠,٠٨٠

(***) لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي للشركة الأم وبعض الشركات التابعة، وفيما يلي تفاصيل الوضع الضريبي لها:

اسم الشركـــة	الأعوام التي لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها
	٢٠١٢، ٢٠١٣، ٢٠١٤، ٢٠١٥، ٢٠١٦
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	و٢٠١٧
شركة استاج للإستثمارات العقارية	٢٠١٦ و٢٠١٧
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	٢٠١٧
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	٢٠١٥ و٢٠١٧

– وبرأي الإدارة والمستشار الضريبي للشركة فإن مخصص ضريبة الدخل كاف وإن الموجودات الضريبية المؤجلة سيتم إستردادها في السنوات اللاحقة، علماً بأنه تم تقديم الإقرارات الضريبية لغاية تاريخه.

١١. إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي

يمثل هذا البند قيمة المبلغ المستغل من التمويل الممنوح للشركة من قبل الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والبالغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني والذي يسدد دفعة واحدة من تاريخ ١٠ أيلول ٢٠٢٠.

١٢. الإحتياطي الإجباري

<u>للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)</u>

– يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقـاً لأحكام قانون الشركات الأردني بإستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي ربع رأسمال الشركة المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الإستمرار في إقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.
– للهيئة العامة وبعد إستنفاذ الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في إجتماع غير عادي إطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الإحتياطي الإجباري، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

<u>للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)</u>

– يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقـاً لأحكام قانون الشركات الأردني بإستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي رأسمال الشركة. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.
– للهيئة العامة وبعد إستنفاذ الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في إجتماع غير عادي إطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الإحتياطي الإجباري، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

١٣. إيرادات أخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
رد مخصص أوراق قبض إنتفت الحاجة إليه	٣٦,٤٥٦	-
فوائد بنكية	١٣,٩٥٠	١,٥٦٢
أرباح بيع ممتلكات ومعدات	٦١١	-
أخرى	-	٥,٠٠٠
مرابحة إسلامية	-	٥,٣٨٥
المجموع	٥١,٠١٧	١١,٩٤٧

١٤. مصاريف إدارية

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
رواتب وأجور	١٦٣,٩٢٠	١٦٢,٩٥٦
مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي	١٨,٨٢٧	١٨,١٩٢
أتعاب مهنية	١٦,٧٦١	١٢,٩١٧
إيجارات	١٣,٧٧٠	١٥,٦٠٤
إستهلاكات	١١,٠٧١	١١,٠٦٣
إشتراكات	١٠,٧٧٦	١٠,٧٥٠
مياه وكهرباء ومحروقات	٧,٦٧٠	٦,٥٢٤
رسوم ودعاوى قضائية	٥,٤٢٤	٧,٢٩٦
تأمين صحي	٣,٢٦٠	٣,٤٩٨
صيانة	٣,١٩١	٣,٦٢٤
إتصالات	٢,٧٣٧	٢,٩٩٨
رسوم ورخص حكومية	٢,٣٦٠	٣,٠٣٨
تأمين	١,٧٣٥	١,٤٣٨
متفرقة	١,٣٢٣	١٢٧
قرطاسية ومطبوعات	١,١٠٤	٨٩٤
إجتماعات	٧٥٠	٧٨٤
دعاية وإعلان	٧٠٥	٦٢٥
بنكية	٥٣٠	٦٠٤
بدل تنقلات	٣٣٠	٣٩٠
ضيافة	٣٠٩	٣٧٧
نظافة	٢٤٥	٢٠٧
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	-	٢٤,٥٧١
تبرعات	-	١,٠٠٠
المجموع	٢٦٦,٧٩٨	٢٨٩,٤٧٧

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

١٥. حصة السهم الأساسية من الخسارة

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
خسارة السنة	(٢٠٤,٤٨٧)	(٢٢٦,٠٧٨)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠
حصة السهم الأساسية من الخسارة	(٠٢٢/-) دينار أردني	(٠٢٤/-) دينار أردني

١٦. الخسائر المتراكمة لبعض الشركات التابعة

– بلغت خسائر شركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ٢٣,٣٥٧ دينار أردني أي ما نسبته ٢٣٤% من رأسمال الشركة.

وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ على أنه [إذا زادت خسائر الشركة ذات المسؤولية المحدودة عن ثلاثة أرباع قيمة رأسمالها، فيجب تصفيتها، إلا إذا قررت الهيئة العامة في إجتماع غير عادي زيادة رأسمالها لمعالجة وضع الخسائر أو إطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق الدولية المعتمدة على أن لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية على نصف رأسمال الشركة في كلتا الحالتين]. وحسب الخطة المستقبلية الموضوعة من قبل إدارة الشركة فإنها بصدد إطفائها في ذمة الشريك الدائنة خلال عام ٢٠١٩.

١٧. إدارة المخاطر

أ. مخاطر 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 إستمرارية الأعمال وزيادة العوائد من خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون.

ب. مخاطر سعر الصرف

– هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغير في سعر الصرف الأجنبي.
– تنشأ مخاطر سعر الصرف نتيجة لتنفيذ معاملات تجارية بالعملات 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.
– إن معظم التعاملات بالعملات الأجنبية تتمثل في المعاملات بالدولار الأمريكي حيث أن سعر صرف الدينار الأردني ثابت بالنسبة للدولار الأمريكي.

ج. مخاطر سعر الفائدة

– هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق.
– تنشأ مخاطر سعر الفائدة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات بأسعار الفائدة السوقية الناتجة عن عمليات الإقتراض أو الإيداع في البنوك.
– تتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجمع ما بين أرصدة أسعار الفائدة المتقلبة والثابتة خلال السنة المالية بطريقة ملائمة.
– إن المنشأة غير معرضة لمخاطر سعر الفائدة.

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

- يوضح الجدول التالي حساسية الربح أو الخسارة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفوائد التي تتقاضاها المنشأة على ودائعها لدى البنوك وعلى أسعار الفوائد التي تدفعها المنشأة على اقتراضها من البنوك:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	التغير في سعر الفائدة	الأثر على الربح (الخسارة) وحقوق الملكية
	%	دينار أردني
وديعة لدى البنك	٠,٥	± ٧٦٥

د. **مخاطر السعر الأخرى**

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق (باستثناء تلك الناتجة عن مخاطر سعر الفائدة أو مخاطر 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 الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية. على الرغم من ذلك، لا تعتبر هذه المخاطر ذات أهمية طالما أنه لم يتم المتاجرة الفعلية بهذه الإستثمارات.
- يوضح الجدول التالي حساسية الربح أو الخسارة وحقوق الملكية للتغير في الأسعار المعلنة للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية، مع إشتراط عدم تغير باقي المتغيرات الأخرى:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	التغير في السعر	الأثر على الربح والخسارة وحقوق الملكية
	%	دينار أردني
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥	± ٨٣

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	التغير في السعر	الأثر على الربح والخسارة وحقوق الملكية
	%	دينار أردني
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥	± ١٥

هـ. **مخاطر الإئتمان**

- هي المخاطر الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة المالية من القيام بتنفيذ إلتزاماته.
- تم وضع سياسات إئتمانية توضح كيفية التعامل مع الأطراف القادرة على سداد الديون والحصول على ضمانات ملائمة عند اللزوم كوسيلة لتقليل مخاطر الخسائر المالية الناتجة عن العجز في تسديد الديون.
- يتم مراقبة معدلات الإئتمان بإنتظام للجهات المدينة وحجم المعاملات مع هذه الجهات خلال السنة.
- يتم تقييم الإئتمان بصورة مستمرة من ناحية الأوضاع والظروف الإقتصادية للجهة المدينة.
- تمثل القيم التي تظهر بها الموجودات المالية في القوائم المالية الحد الأقصى من نسب التعرض لمخاطر الإئتمان، بدون الأخذ بعين الاعتبار قيمة أي ضمانات تم الحصول عليها.

و. **مخاطر السيولة**

- هي مخاطر عدم القدرة على سداد الإلتزامات المالية التي تمت تسويتها من خلال تسليم نقد أو موجود مالي آخر.
- تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق الرقابة على التدفقات النقدية ومقارنتها مع تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

- يوضح الجدول التالي تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في ٣١ كانون أول:

الوصف	أقل من سنة		سنة واحدة فأكثر	
	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧
الموجودات المالية:	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
نقد ونقد معادل	١٥٥,٦٦٣	٤١٦,٠٤٩	-	-
موجود مالي بالقيمة العادلة			-	-
من خلال الربح أو الخسارة	١,٦٥٠	٣٠٠	-	-
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	٢١,٦٢٩	٨,٤١٩	١١,٧١٥	-
المجموع	١٧٨,٩٤٢	٤٢٤,٧٦٨	١١,٧١٥	-
المطلوبات المالية:				
أرصدة دائنة أخرى	٣١٥,٩١٨	٢٨٥,١٢٦	٢٣,٤٤٤	-
إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي	-	-	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
المجموع	٣١٥,٩١٨	٢٨٥,١٢٦	٥٢٣,٤٤٤	٥٠٠,٠٠٠

١٨. 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 معدّلة) 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 ٢٠١٨	المستوى الأول	المجموع
الموجودات المالية	دينار أردني	دينار أردني
موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال		
الربح أو الخسارة	١,٦٥٠	١,٦٥٠

١٩. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محتفظ بها (خسائر متراكمة)
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة امتاج للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٢٥٧,٦٧١	٢,١١٥,٣٧٨	١٢٢,٢٩٣
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	٦٠,٠٠٠	١,٠٠٢,٦٥٢	٩٦٤,٨٣٦	(٢٢,٢٩٤)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	٣٥,٠٠٠	٣,٢٢١,٥٨٢	٣,١٧٨,٤٤٧	٤,٢٩٨
شركة القيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦٣٣,٨٢٢	٢,٦٤٧,١٧٩	(٢٣,٣٥٧)