

Fs-M E E T- 23/3/2008

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي لعام ٢٠٠٧

٩

تقرير مجلس الإدارة

أولاً: أعضاء مجلس الإدارة

السيد واثق محمد حسن شحاده	رئيس مجلس الإدارة
السيد مهند شاكر عبد الرحمن قباجا	نائب رئيس مجلس الإدارة / ممثل شركة الوايفي للإسكان
السيد شاكر عبد الرحمن شاكر قباجا	عضو
السيد رياض فهمي عبد الله الصيفي	عضو
السيد حسام عبد الله محمد زغریت	عضو
السيد اسامه نمر رشيد عطيه	عضو
السيد إيهاب شاكر عبد الرحمن قباجا	عضو / ممثل شركة الوايفي للإسكان
السيد ابراهيم اسحق نعمان الصفدي	عضو
السيد ابراهيم محمد حسن شحاده	عضو (اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٧/١٢/٨)
السيد ماجد محمود احمد الجابري	عضو (حتى تاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٠)



ثالثاً: تقرير مجلس الإدارة

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

١ - أ - وصف لأنشطة الشركة الرئيسية

تهدف الشركة إلى شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإلى إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها. وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها و/ أو استثمارها، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك، واستيراد جميع المواد والآلات 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 ٢١٠-٢١١. ويبلغ عدد موظفي الشركة (٢٣) ثلاثة وعشرون موظفاً وموظفة.

ج - حجم الاستثمار

يبلغ حجم استثمارات الشركة مبلغ (١١,٤٦٦,٢٣٢) دينار أردني.

٢ - لا يوجد شركات تابعة للشركة .

٣ - أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

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

- السيد هاثق محمد حسن شحاده - رئيس مجلس الإدارة تاريخ العضوية: ٢٠٠٦/٨/٢٦
- من مواليد عام ١٩٦٦ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص محاسبة من الجامعة الأردنية في عام ١٩٨٨.
- عمل في سابا للتدقيق (٧) سنوات - البنك العربي (٢) سنتين - مجموعة البنى الصناعية - المملكة العربية السعودية (٢) سنتين - شركة الراجحي المصرفية - المملكة العربية السعودية (١) سنة - مجموعة فواز الحكير - المملكة العربية السعودية (٦) سنوات - شركة سفاري - المملكة العربية السعودية منذ ما يقارب الثلاث سنوات وما يزال على رأس عمله.
- لا يوجد أي عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

تقرير مجلس الإدارة

السيد إبراهيم محمد حسن شحاده - عضو مجلس الإدارة تاريخ العضوية: تاريخ ٢٠٠٧/١٢/٨
■ من مواليد عام ١٩٨٠ يحمل شهادة الثانوية العامة تخصص علمي، في عام ١٩٩٧ .
■ عمل في أعمال حرة (السوق المالي)
■ لا يوجد أي عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

السيد ماجد محمود أحمد الجابري - عضو مجلس الإدارة تاريخ العضوية: ٢٠٠٦/٨/٢٦ حتى تاريخ ٢٠٠٧/١١/٣٠
■ من مواليد عام ١٩٥٨ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص لغة عربية من جامعة بيت لحم ، في عام ١٩٧٨ .
■ عمل في مكتبة الشباب (٢) سنة - مؤسسة عبد العزيز الحسين - المملكة العربية السعودية (٦) سنوات - شركة الإنارة - المملكة العربية السعودية (١١) سنة - شركة الرائد العربي - المملكة العربية السعودية منذ ما يقارب (٣) سنوات على رأس عمله.
■ لا يوجد أي عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

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

السيد مهند شاكر عبد الرحمن قباجا - المدير العام تاريخ التعيين: ٢٠٠٦/٨/٢٦
■ من مواليد عام ١٩٧٦ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص اقتصاد من جامعة اليرموك في عام ١٩٩٧ .
■ عمل في الشركة الاردنية للتجارة والتسويق (٦) أشهر - البنك العربي (٣,٥) سنوات - اعمال حرة - سلسلة مطاعم - الولايات المتحدة الأمريكية (٣) سنوات - شركة الواي للإسكان (٣) سنوات.

السيد حسام عبد الله محمد زغريت - نائب المدير العام تاريخ التعيين: ٢٠٠٦/٤/١
■ من مواليد عام ١٩٦٩ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص علوم سياسية وعلاقات دولية من جامعة كنتاكي - الولايات المتحدة الأمريكية في عام ١٩٩٧ .
■ أعمال حرة سلسلة مطاعم - الولايات المتحدة الأمريكية (١١) سنة - شركة الواي للإسكان (٢) سنة.

السيد نيهاب شاكر عبد الرحمن قباجا - مدير المشاريع تاريخ التعيين: ٢٠٠٦/٤/١
■ من مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص هندسة مدنية من جامعة العلوم والتكنولوجيا - الاردن . في عام ١٩٩٧ .
■ عمل في شركة شاكر قباجا (٦) سنوات - شركة الواي للإسكان (٣) سنوات.

السيد هادي نائل عبد الرؤوف شمس - المدير المالي والإداري تاريخ التعيين: ٢٠٠٦/٤/١
■ من مواليد عام ١٩٧٧ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص محاسبة من جامعة عمان الأهلية - الاردن . في عام ١٩٩٩ .
■ عمل في مجموعة طلال ابو غزالة (٦) سنوات .

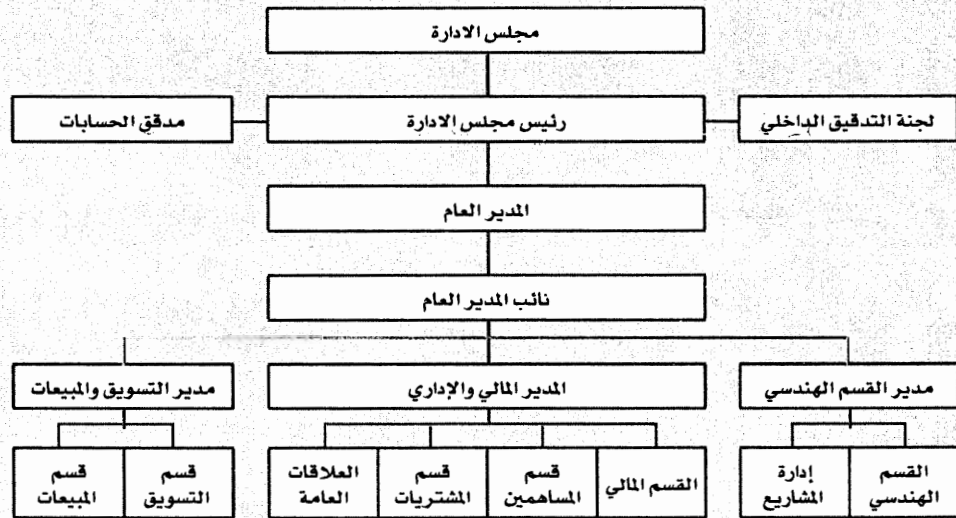
السيد عبد الله زيات عبد الغفار الجوهري - مدير التسويق والمبيعات تاريخ التعيين: ٢٠٠٧/٣/١
■ من مواليد عام ١٩٧٦ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص إدارة أعمال من جامعة العلوم التطبيقية - الأردن . في عام ١٩٩٧ .
■ عمل في شركة القرن الواحد والعشرين للاستثمارات المالية (١) سنة - شركة المتجهات (٣) سنوات - شركة الأردن الدولية للتأمين (٢) سنتين - الشركة الرباعية للإسكان (٣) سنوات - شركة الأرض الدولية للاستثمار والتطوير العقاري (١) سنة.

تقرير مجلس الإدارة

- ٦ - لا يوجد اعتماد علمي موردين محددين أو عملاء رئيسيين يشكلون ١٠٪ من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات.
- ٧ - أ- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.
- ب- لا يوجد لدى الشركة أي براءات اختراع أو حقوق أو امتيازات تم الحصول عليها من قبل الشركة.
- ٨ - أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي علمي عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية علمي الشركة.

٩ - أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

مؤهلات الموظفين	عدد الموظفين
بكالوريوس	١١
دبلوم أو أقل	١٢
المجموع	٢٣

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

مخاطر ارتفاع رأس المال:

يشهد سوق العقار في الأردن نموا متزايدا وبحيث انه في ضوء دراسة الوضع الحالي للسوق وجدت الشركة أن هناك نقص في الاستثمار في مجال بناء الفلل والشقق السكنية ضمن مواصفات عالية الجودة من حيث توفر المرافق والخدمات الخاصة بها بالإضافة إلى المباني المخصصة للمكاتب التجارية، وبالتالي فإن الشركة سوف تحتاج إلى زيادة رأسمالها بالإضافة إلى مصادر تمويلها الأخرى للاستثمار في هذا المجال، وإن زيادة رأسمال الشركة سيؤدي إلى زيادة عدد المساهمين وتوزيع الحقوق المترتبة للشركة عليهم.

عوامل المخاطرة المتعلقة بسوق الأوراق المالية في الأردن:

إن سوق الأوراق المالية في الأردن أقل نضوجا من الأسواق المماثلة في دول السوق المتطور، لذا يمكن أن يخضع التعامل في سوق الأوراق المالية في الأردن إلى محدودية التسويق وقلة حجم التعامل وحدة التقلبات. ويمكن في بعض الحالات أن تكون فرص زيادة الحقيبة الاستثمارية أو بيع قسم منها محدود. وعلى الرغم من أن سوق الأوراق المالية قائم على أسس راسخة فإن أنظمة وعمليات المقاصة والتسويات وتسجيل الأسهم ليست بعد بمثل فاعلية أسواق الأوراق المالية المتطورة في الدول الغربية.

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

أ - مشروع جولد ١

باشرت الشركة بتنفيذ مشروع الشركة الأول (جولد ١) وهو المشروع الذي تم البدء به على قطعة الأرض رقم ١٤٤ حوض رقم ٥٥ مرج الحمام الشمالي والتي تم استخدامها لإقامة مشروع مجمع فلل سكني يتكون من ١٤ فيلا فخمة ذات تصاميم عالية الجودة تتراوح مساحاتها من ٧٢٥ متر مربع إلى ٩٥٥ متر مربع ومن سبعة نماذج تمتد على مساحات تصل إلى حوالي ٩,٠٠٠ متر مربع، بهدف توفير شتى وسائل الراحة والرفاهية للسكان والزوار، إلى جانب توفير كافة وسائل الخصوصية التامة والأمن، في مشروع يضم حدائق للأطفال، ملاعب، برك سباحة وجلسات عائلية مريحة، في الوقت الذي يستخدم فيه أرقى وافخر مواد البناء في كافة أعماله تحقيقا لرؤيتها في إبداع مشاريع مستقبلية تمتاز بالتفوق والجودة العالية وقد تمت المباشرة بأعمال الإنشاء لمشروع جولد ١) وتم إنجاز ما يقارب ٨٠٪ من المشروع. ومن المتوقع أن تكون كلفة المشروع الإجمالية شاملا قيمة الأرض ما يقارب (٨,٧١٨,٧٥٠ دينار أردني)، في حين أن المبيعات المتوقعة التي ستتحقق من بيع فلل المشروع هي ما يقارب (١٤,٥٣١,٢٥٠ دينار أردني).

وتتمتع فلل المشروع بعدة مزايا خاصة تزيد من رقيها وجمالها انطلاقا من شعار الشركة (رفاهية متكاملة) .

وقد قامت الشركة بتوقيع عدة اتفاقيات مع موردين مختلف احتياجات المشروع فقد تم توقيع الاتفاقيات التالية :

- تم توقيع اتفاقية توريد وتركيب الألمنيوم والاباجور مع السادة شركة المنيوم البتراء.
- تم توقيع اتفاقية التمديدات الصحية واتفاقية التكيف واتفاقية اطقم الحمامات والخلاطات مع السادة شركة عزت مرجي واولاده.
- تم توقيع اتفاقية المصاعد مع السادة المؤسسة الديناميكية للمصاعد.
- تم توقيع اتفاقية توريد الدهانات مع السادة شركة ديلاكس.
- تم توقيع اتفاقية أعمال المنجور مع السادة الشركة العربية للصناعات الخشبية الإيطالية.
- تم توقيع اتفاقية توريد البلاط والسيراميك مع السادة شركة مضر السعودي.
- تم توقيع اتفاقية تنفيذ أعمال المظلات والدريزات والديكور الداخلي مع شركة المهندس عادل مراد.
- تم توقيع اتفاقية توريد مواد الإنارة مع السادة شركة الهاني للإنارة.
- تم توقيع تنفيذ وتوريد أعمال الجبسوم بورد والأسقف المعلقة مع السادة شركة ركاز للمقاولات الإنشائية.
- تم توقيع اتفاقية إعداد وتصميم مخططات جولد ٢) مع مكتب المهندس زكي السيد احمد.
- تم توقيع اتفاقية إعداد وتصميم المجمع التجاري مع مكتب المهندس زكي السيد احمد.

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

البيان	العام ٢٠٠٦	العام ٢٠٠٧
نسبة التداول	٧,٤٠٠ مره	٦,٧٠٠ مره
نسبة المديونية	٠,١٠٠ مره	٠,١٢٧ مره
نسبة الملكية	٠,٩٠٠ مره	٠,٦٨٠ مره
نسبة هامش الأمان	٩,٠٤٠ مره	٢,١٤٠ مره
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	٢,١ %	٢,٦٢ %
القيمة الدفترية للسهم	١,٠٣٠ دينار أردني	١,٠٤٢ دينار أردني
القيمة السوقية للسهم	٣,٠٤٠ دينار أردني	٢,١٥ دينار أردني
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	٢,٩٥١ مره	٢,٠٦٣ مره
رأس المال العامل	٣,٦٤٢,٧٥١ دينار أردني	٨,٢٩١,٦٢١ دينار أردني
رأس المال العامل إلى حقوق المساهمين	٠,٦٦٩ مره	١,٠٦٢ مره

١٥ - الخطة المستقبلية للشركة .

مشروع ميثاق جولد (٢):

وهو المشروع الذي سيتم البدء به بإذن الله على قطعة الأرض رقم (١٤٦) حوض رقم ٥٥ مرج الحمام الشمالي والبالغة مساحتها ٩٦١١ متر مربع والتي سيتم استخدامها لإقامة مشروع مجمع فلل سكني ثاني يتكون من ٢٢ فيلا تتراوح مساحاتها من ٤٥٠ متر مربع إلى ٥٥٠ متر مربع ومن ثلاثة نماذج. ومن المتوقع أن تكون كلفة المشروع الإجمالية شاملا قيمة الأرض ما يقارب (١١,١٣٧,٥٠٠ دينار أردني)، في حين أن المبيعات المتوقعة التي ستتحقق من بيع فلل المشروع هي ما يقارب (١٧,٣٢٥,٠٠٠ دينار أردني).

مشروع ميثاق عيدون التجاري:

وهو المشروع الذي سيتم البدء به بإذن الله على قطعة الأرض رقم ٢٦٠ حوض رقم ٢٢ الملفوف الغربي والبالغة مساحتها ٢٤٥٣ متر مربع والتي سيتم استخدامها لإقامة مشروع تجاري وهو عبارة عن مجمع مكاتب تجاري يتكون من ٤٥ مكتب تتراوح مساحاتها من ١٠٠ متر مربع إلى ٢٥٠ متر مربع ومن ثلاثة نماذج. ومن المتوقع أن تكون كلفة المشروع الإجمالية شاملا قيمة الأرض ما يقارب (١١,٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني)، في حين أن المبيعات المتوقعة التي ستتحقق من بيع مكاتب المشروع هي ما يقارب (١٨,٢٩٤,٠٠٠ دينار أردني).

مشروع وروود ميثاق:

وهو المشروع الذي سيتم البدء به بإذن الله على قطعة أرض ستقوم الشركة بدراسة إمكانية شرائها في شمال المملكة والبالغة مساحتها ٥٣٠ دونم والتي سيتم استخدامها لإقامة مشروع تطوير أراضي إلى مزارع ريفية عددها ٩٠ مزرعة ومن ثلاثة نماذج تحتوي كل مزرعة على منزل ريفي بمساحة ١٠٠ متر مربع. ومن المتوقع أن تكون كلفة المشروع الإجمالية شاملا قيمة الأرض ما يقارب (٢٤,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني)، في حين أن المبيعات المتوقعة التي ستتحقق من بيع وحدات المشروع الزراعية هي ما يقارب (٣١,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني).

١٦ - بلغت أتعاب التدقيق والأتعاب الأخرى التي تقاضاها مدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٥٥٠٠) دينار أردني

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة لأشخاص الإدارة العليا وأقاربهم.

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠٠٦/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠٠٧/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
السيد مهند شاكر عبد الرحمن قباجا	الأردنية	المدير العام	---	---	لا يوجد
(زوجته) نسرين نمر رشيد عطيه	الأردنية		---	---	
(ابنته) رنين مهند شاكر قباجا	الأردنية		---	---	
حسام عبد الله محمد زغرير	الأردنية	نائب المدير العام	١١٥٠٠٠	١١٠٢٧٥	لا يوجد
(زوجته) ميشيل ديفيد نلسون واث	الأردنية	---	---	---	
(ابنته) آيه حسام عبد الله زغرير	الأردنية	---	---	---	
(ابنته) ايمان حسام عبد الله زغرير	الأردنية	---	---	---	
(ابنه) محمد حسام عبد الله زغرير	الأردنية	---	---	---	
(ابنه) احمد حسام عبد الله زغرير	الأردنية	---	---	---	
المهندس إيهاب شاكر عبد الرحمن قباجا	الأردنية	مدير المشاريع	---	٦٩١	لا يوجد
(زوجته) بثينة كامل محمد الزهير	الأردنية		٥٠٠٠	٣٩٠٩٥	
(ابنته) ليان إيهاب شاكر قباجا	الأردنية		---	---	
هاني نائل عبد الرؤوف هاشم	الأردنية	المدير المالي والإداري	---	٢٧٠٠	لا يوجد
عبد القادر جلال عبد القادر موسى	الأردنية	مدير التسويق والمبيعات	---	---	لا يوجد
(زوجته) نور علي محمد منصور	الأردنية		---	---	
(ابنته) جوري عبد القادر جلال موسى	الأردنية		---	---	

١٨- أ- لا يوجد أية مزايا ومكافآت حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠٠٧.

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

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	نفقات السفر	إجمالي المزايا
مهند شاكر عبد الرحمن قباجا	المدير العام	الإجمالية ٣٩,٠٠٠	السنوية ٠٠٠	٠٠٠	السنوية ٠٠٠	السنوية ٣٩,٠٠٠
حسام عبد الله محمد زغرير	نائب المدير العام	٣٠,٨٩٢	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٣٠,٨٩٢
إيهاب شاكر عبد الرحمن قباجا	مدير المشاريع	٣٣,٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٣٣,٠٠٠
هاني نائل عبد الرؤوف هاشم	المدير المالي	٢٠,٤٠٠	٠٠٠	١٣٠٠	٠٠٠	٢١,٧٠٠
والإداري						
عبد القادر جلال عبد القادر موسى	مدير التسويق	١٥,٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	١٥,٠٠٠
والمبيعات						
المجموع		١٣٨,٢٩٢	٠٠٠	١٣٠٠	٠٠٠	١٣٩,٥٩٢

البيانات المالية وتقرير المدقق المستقل
للسنة ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

تقرير المدقق المستقل

١٠٥١٨٠٧٢٤

السادة مساهمي شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المحترمين

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) والمكونة من الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وبيانات الدخل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وتشتمل هذه المسؤولية على: تصميم وتطبيق والمحافظة على الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعدالة عرض بيانات مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك اختيار وتطبيق سياسات محاسبية ملائمة، وعمل تقديرات محاسبية معقولة في ظل الظروف القائمة.

مسؤولية المدقق

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي في هذه البيانات المالية استناداً إلى تدقيقنا لها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن هذه المعايير تتطلب التزامنا بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نخطط وننفذ التدقيق بغرض التوصل إلى تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

إن عملية التدقيق تتضمن القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والأفصاحات الواردة في البيانات المالية. تعتمد تلك الإجراءات على حكم المدقق بما في ذلك تقدير مخاطر وجود أخطاء جوهرية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند تقدير تلك المخاطر يأخذ المدقق بعين الاعتبار الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعدالة عرض البيانات المالية للمنشأة وذلك لتصميم إجراءات التدقيق الملائمة في ظل الظروف القائمة وليس لغرض إبداء رأي في مدى فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة، كما يشمل التدقيق تقييماً لمدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة وكذلك تقييماً عاماً لعرض البيانات المالية.

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

الرأي

برأينا أن البيانات المالية تظهر بعدالة من كافة النواحي المادية المركز المالي لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منتظمة بصورة أصولية، وإن البيانات المالية المدققة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية

ستيف شوقي كرادشه

(إجازة رقم ٧٥٦)

عمان في ١٧ شباط ٢٠٠٨

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيان أ (تتمة)

الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	ايضاحات	المطلوبات وحقوق الملكية
دينار أردني	دينار أردني		المطلوبات المتداولة
٨٤,٢٠٧	٣٨,٣٤١	١٠	بنك دائن
١٨٣,٠٤٣	٥٧٧,٧٨٠	١١	قرض - الجزء قصير الأجل
٣٠٢,١٥٠	٨٣٨,٢١٠	١٢	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٥٦٩,٤٠٠	١,٤٥٤,٣٣١		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
-	٢,١٧٢,٩٥٥	١١	قروض - الجزء طويل الأجل
-	٢٤,٧٥٠	١٢/ب	شيكات مؤجلة الدفع طويلة الأجل
-	٢,١٩٧,٧٠٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			حقوق الملكية
٥,٠٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	١٣	رأس المال المصرح به والمدفوع
٢٨٩,٧٥٠	٧٨٩,٧٥٠	١٣	علاوة إصدار أسهم
(١٤٢,٢٠١)	(٤٧٥,٥٥٤)		الخسائر المتراكمة
٥,١٤٧,٥٤٩	٧,٨١٤,١٩٦		مجموع حقوق الملكية
٥,٧١٦,٩٤٩	١١,٤٦٦,٢٣٢		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

البيان ج

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

الإجمالي دينار أردني	خسائر متراكمة دينار أردني	علاوة إصدار أسهم دينار أردني	رأس المال دينار أردني	
٥,٢٨٩,٧٥٠	-	٢٨٩,٧٥٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	تسديد رأس المال وعلاوة الإصدار
(١٤٢,٢٠١)	(١٤٢,٢٠١)	-	-	الخسارة
٥,١٤٧,٥٤٩	(١٤٢,٢٠١)	٢٨٩,٧٥٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
٢,٥٠٠,٠٠٠	-	-	٢,٥٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال
٥٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	-	علاوة إصدار أسهم
(٣٣٣,٣٥٣)	(٣٣٣,٣٥٣)	-	-	الخسارة
٧,٨١٤,١٩٦	(٤٧٥,٥٥٤)	٧٨٩,٧٥٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية

١ - الوضع القانوني والنشاط

■ تأسست الشركة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة في ١٥ شباط ٢٠٠٦ كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (٢٨٤) بمقتضى قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ ومن غايات الشركة:

- أ - تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة .
- ب- شراء أراضي وإقامة وحدات سكنية، تجارية، عليها وبيعها بدون فوائد ربوية .
- ج - الحصول على الوكالات التجارية والصناعية المحلية والأجنبية والقيام بأعمال الوساطة التجارية.
- د - تأسيس وتملك الشركات بكافة فروعها .
- هـ- الاستثمارات العامة والدخول في المناقصات والعطاءات التجارية .

تم اقرار البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (١) المنعقدة بتاريخ ١٦ شباط ٢٠٠٨.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة

تم عرض البيانات المالية المرفقة وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات ذات العلاقة الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وفيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

- أ - أساس القياس:
تم اعداد البيانات المالية وفقا لأساس التكلفة التاريخية ويتم تعديل هذا الأساس بالنسبة لبعض الأصول كما هو موضح أدناه.
- ب - النقد والتد المعادل
يتمثل بند النقد والتد المعادل في السلف النقدية والحسابات الجارية لدى البنوك.
- ج - مشاريع قيد التنفيذ
يتم تحميل المبالغ التي تدفع لإنشاء العقارات المعدة للبيع بداية إلى حساب مشاريع قيد التنفيذ. وعندما يصبح المشروع جاهزاً للبيع يتم نقله من الحساب الخاص به إلى حساب العقارات المعدة للبيع.
- د - الاستثمار في الأوراق المالية المحتفظ بها للمتاجرة
يتم الاعتراف بالاستثمار في الأوراق المالية المحتفظ بها للمتاجرة مبدئياً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة في بيان الدخل.

الفائدة وأرباح الأسهم

يتم الاعتراف بالايراد عند الوفاء بكامل الشروط التالية :

- احتمالية تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية الى الشركة.
- امكانية قياس مبلغ الايراد بصورة موثقة.
- يتم الاعتراف بايراد الفائدة باستخدام أساس الاستحقاق.
- يتم الاعتراف بأرباح الأسهم عندما يثبت الحق باستلام العوائد.

ط - ضريبة الدخل

تحتسب ضريبة الدخل وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها في الأردن.

ي - العملات الأجنبية

تسجل المعاملات بالعملة الأجنبية خلال السنة بالدينار الأردني على أساس أسعار السوق السائدة بتاريخ هذه المعاملات. وتقيد الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية بالدينار الأردني على أساس أسعار الصرف السائدة كما في تاريخ الميزانية، وتقيد أية أرباح أو خسائر ناجمة عن التغيرات في أسعار الصرف في بيان الدخل في الفترة التي تنشأ فيها.

ك - الأدوات المالية

- تعرف الأداة المالية بأنها أي عقد ينتج عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.
- تتألف الأدوات المالية للشركة بشكل رئيسي من النقد لدى البنوك، الدفعات مقدما للمقاولين والموردين، الذمم الدائنة، الاستثمارات في أوراق مالية محتفظ بها للمتاجرة والقروض.
- تبين بعض الفقرات الواردة أعلاه السياسات المحاسبية المتعلقة بهذه الأدوات المالية.

٦- أرصدة مدينة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	٢٠٠٧	٢٠٠٦
	دينار أردني	دينار أردني
مصاريف مدفوعة مقدما	١٥,٦٣٢	٢٦,٣١٦
دفعات على حساب ضريبة الدخل	٦,٨٨٢	٦,٢١٧
سلف عمل	٥,٥٠٠	١,٥٠٠
إيراد فوائد مستحقة	٣,٧٢٤	-
ذمم موظفين	٢,٦٠٠	٩٦٧
تأمين كفالات	٣,٩٦٠	٢,٨٦٠
تأمينات مستردة	٤٩٠	٤٤٠
سلف متفرقة	-	١,٥٥٠
المجموع	٣٨,٧٨٨	٣٩,٨٥٠

٧ - دفعات مقدماً للمقاولين والموردين

يمثل هذا البند قيمة الدفعات والسلف للمقاولين والموردين على حساب المشاريع قيد التنفيذ ولم يتم إصدار فواتير بقيمة أعمالهم المنجزة حتى نهاية السنة المالية.

٨- ممتلكات ومعدات

أ - أظهرت الممتلكات والمعدات في تاريخ الميزانية العمومية على النحو التالي :

المجموع	مجسمات	بيوت جاهزة	لوحات	عدد وأدوات	أجهزة مكتبية	أجهزة	أثاث	ديكور	وسائط نقل	التكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	إعلانية دينار أردني	دينار أردني	وكهربائية ومعدات دينار أردني	وبرامج كمبيوتر دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
١١٦,٢٥٤	٦,٥٠٠	-	-	-	١٥,٠٨٧	١٨,٢١١	١٩,٣٩١	٢٤,٩٠٩	٣٢,١٥٦	كما في ١ كانون الأول ٢٠٠٧
١٣٨,٨٥٥	-	٩,٩٢٠	٦,٦٦٥	١١,٨٠٠	١٦,٣١٥	٦,٣٥٩	٧٠٧	٢٠,٩٤٧	٥٦,١٤٢	إضافات خلال السنة
٢٥٥,١٠٩	٦,٥٠٠	٩,٩٢٠	٦,٦٦٥	١١,٨٠٠	٣١,٤٠٢	٢٤,٥٧٠	٢٠,١٠٨	٤٥,٨٥٦	٨٨,٢٩٨	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
٥,٦٣٢	١٠٧	-	-	-	٨٩٢	١,٥٤٠	٥٢٠	٤١١	٢,١٦٢	كما في ١ كانون الأول ٢٠٠٧
٣٤,٢٧٣	١,٢٩٦	٧٧٨	٤٩٤	١,٢٦١	٣,٨٣٨	٥,٧٠٦	١,٩٧٧	٦,٧٥٢	١٢,١٧١	استهلاك السنة
٢٩٠,٨٣٦	٧,٧٩٦	١٠,٦٩٨	٧,١٥٩	١٠,٥٣٩	٣٧,٢٤٠	١٨,٩٣٠	١٨,١٣٧	٤٦,١٠٧	٧٦,١٢٧	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
٢٩٠,٨٣٦	٧,٧٩٦	١٠,٦٩٨	٧,١٥٩	١٠,٥٣٩	٣٧,٢٤٠	١٨,٩٣٠	١٨,١٣٧	٤٦,١٠٧	٧٦,١٢٧	صافي القيمة الدفترية
٢٩٠,٨٣٦	٧,٧٩٦	١٠,٦٩٨	٧,١٥٩	١٠,٥٣٩	٣٧,٢٤٠	١٨,٩٣٠	١٨,١٣٧	٤٦,١٠٧	٧٦,١٢٧	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
٢٩٠,٨٣٦	٧,٧٩٦	١٠,٦٩٨	٧,١٥٩	١٠,٥٣٩	٣٧,٢٤٠	١٨,٩٣٠	١٨,١٣٧	٤٦,١٠٧	٧٦,١٢٧	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

ب- يمثل هذا البند قيمة الرصيد المستغل من القرض الممنوح من بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار خلال شهر شباط ٢٠٠٧ والبالغ سقفه ٣, ١ مليون دينار أردني.

يسدد القرض بموجب أقساط ربع سنوية متساوية قيمة كل قسط منها ١٤٤, ٤٤٥ دينار أردني باستثناء القسط الأخير والذي تمثل قيمته باقي رصيد القرض، يستحق القسط الأول بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٨ والأخير بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠١٠ وبمعدل فائدة ٩ % تحسب على أساس الرصيد اليومي لرصيد القرض.

ج- يمثل هذا البند قيمة الرصيد المستغل من القرض الممنوح من بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار خلال شهر أيلول ٢٠٠٧ والبالغ سقفه ٢ مليون دينار أردني.

يسدد القرض بموجب أقساط ربع سنوية متساوية قيمة كل قسط منها ٢٥٠, ٠٠٠ دينار أردني، يستحق القسط الأول بتاريخ ١ كانون الثاني ٢٠٠٩ والأخير بتاريخ ١ تشرين الأول ٢٠١٠ وبمعدل فائدة ٩ % تحسب على أساس الرصيد اليومي لرصيد القرض.

د - إن القروض المذكورة أعلاه ممنوحة بالضمانات التالية:

- رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطعة الأرض رقم ١٠٥٨ حوض الملفوف الغربي رقم (٢٢) من أراضي عمان.
- رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطعة الأرض رقم ١٤٦ حوض مرج الحمام الشمالي رقم (٥٥) من أراضي عمان.

١٢- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

أ - يتألف هذا البند مما يلي:

	٢٠٠٧	٢٠٠٦
	دينار أردني	دينار أردني
شيكات مؤجلة الدفع - إيضاح ١٢/ب	٣٢٣,٧٦٩	٧٢,٤٩٠
ذمم تجارية	٢٤٦,٤٧٨	١١٤,٩٧٣
دفعات مقبوضة مقدماً من الزبائن - إيضاح ١٢/ج	٢٠٥,٠٠٠	١٠٥,٠٠٠
أمانات مساهمين	٢٩,٤١٢	-
مصاريف فوائد مستحقة	٢٥,٠١٠	١,١٨٦
محتجزات متعهدين	٤,٥٦٠	٦,٢٩٧
أمانات الضمان الاجتماعي	٣,١٤٠	١,٦٥٤
أمانات ضريبة الدخل	٨٤١	٥٥٠
المجموع	٨٣٨,٢١٠	٣٠٢,١٥٠

١٥ - مصاريف إدارية

يتألف هذا البند مما يلي:

	٢٠٠٧ دينار أردني	للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ دينار أردني
رواتب وأجور	١٤٠,٨١٥	٦٢,٢٥٦
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	١٥,٣٦٧	٦,٧٩١
استهلاكات	٢٠,٧٠٣	٤,٥٦٠
ايجارات	٢٠,٦٨٠	١٥,١٠٩
دعاية وإعلان	١١,٩٦٣	٢٠,٨٧١
قرطاسية ومطبوعات	١٠,٤٣٦	٥,٥٤٦
اتصالات	٩,٥٢٣	٧,٦٥٨
رسوم ورخص حكومية	٨,١٥٢	٥,٧٨٧
أتعاب مهنية	٦,٦٥٠	٣,٣١٣
ضيافة	٦,٦٤٨	١,١٤٥
تبرعات	٥,٥٠٥	١٧٠
مياه وكهرباء ومحروقات	٣,٨١٤	٢,٣٠٥
اشتراكات	٣,٥٣٧	٨٨٠
تأمين صحي	٣,٣٨٤	١,١٥١
إجازات	٣,٣٠٢	---
مكافآت	٢,٥٧٥	٢,٠٥٠
تأمين	١,٨٧٤	٧٧
صيانة	١,١٤٣	٣٢٥
بدل تنقلات	٩٦٩	٧٣٣
مواد مستهلكة	٦٢٦	٧٦٩
اجتماعات	٤٦٥	٩٠٦
نظافة	١٤٧	٢٦٧
متفرقة	١,٩٢٨	١,٣٥٠
المجموع	٢٨٠,٢٥٦	١٤٤,٠١٩

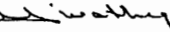
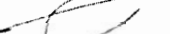
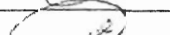
د - مخاطرة السيولة

- تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة إلى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالأدوات المالية.
- إن الشركة ليست خاضعة لمخاطرة السيولة.

١٩ - أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب وعرض البيانات المالية للسنة الحالية.

نظام رقابة فعال في الشركة.

الاسم	المنصب	التوقيع
رائد محمد حسن شحادة	رئيس مجلس الادارة	
مهني شاكور عبد الرحمن قبايا / ممثل شركة الوافي للإسكان	نائب رئيس مجلس الادارة	
يحيى شاكور عبد الرحمن قبايا / ممثل شركة الوافي للإسكان	عضو	
رياض فهمي عبد الله الصيقي	عضو	
شاكور عبد الرحمن شاكور قبايا	عضو	
حسام محمد عبد الله زغريت	عضو	
اسامه نمر رشيد عطية	عضو	
ابراهيم اسحق نعمان الصفيدي	عضو	
ابراهيم محمد حسن شحادة	عضو	