



میتا
للإستثمارات العقارية م.ع.م

F.S - MEET - 31/3/2010

الرقم : 83 / آذار / 2010

التاريخ : 2010/3/31

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

دائرة الافصاح

الموضوع : التقرير السنوي والبيانات المالية

تحية وبعد،،،

بالإشارة الى الموضوع اعلاه ، نرفق لكم طيه التقرير السنوي لعام 2009 والميزانية العمومية كما هي في 2009/12/31 واستبيان الحوكمة .

شاكرين لكم كريم تعاونكم
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

①

عن شركة ميثاق للاستثمارات العقارية م.ع.م

الرئيس التنفيذي

أَيُّمِنَ الضُّمُور

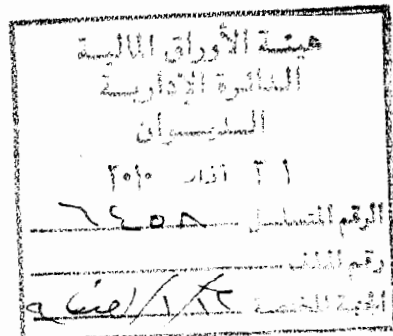
[Signature]

السيد {

البوايه

12

7/5/1





التقرير السنوي لعام 2009

أعضاء مجلس الإدارة

التسلسل	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
1	السيد محمد احمد محمد الرفاعي	رئيس مجلس الإدارة
2	السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	نائب رئيس مجلس الإدارة
3	السيد محمد محمود عيسى ذياب	عضو
4	الدكتور هاني حامد حمود الضمور	عضو
5	السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري	عضو / ممثل شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية
6	السيد صالح جبر احمد احميد	عضو ممثل شركة الإنماء العربية للتجارة والاستثمارات العالمية
7	السيد غازي حسين محمد عدس	عضو ممثل البنك التجاري الأردني
8	السيد مامون شاهين امين شاهين	عضو ممثل شركة عين الغد للتجارة العامة والاستثمارات (اعتباراً من تاريخ 2009/4/30)
9	السيد بشير عبد الرحيم رشيد ضهوب	عضو ممثل شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة (اعتباراً من تاريخ 2009/4/30)

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،

باسمي وباسم زملائي أعضاء المجلس وكافة العاملين في الإدارة التنفيذية في شركتكم الموقرة شركة ميثاق للاستثمارات العقارية أقدم إليكم بوافر التحية والترحيب لحضوركم اجتماعنا السنوي العادي للهيئة العامة وأن نضع بين أيديكم التقرير السنوي الرابع عن نتائج أعمال شركتنا متضمنا البيانات المالية والإنجازات التي حققتها الشركة عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009.

فقد عملنا ولا زلنا نعمل طوال الفترة التي مضت إلى توجيه سياستنا وحرصنا الكامل على خدمة تطلعاتكم وأمانيتكم من خلال العمل على إيجاد استثمارا إيجابيا وفقاً للقانون وكما تعلمون فإن الإدارة الحالية للشركة والتي تم انتخابها من قبل هيئتك الموقرة بتاريخ 2008/8/22 تعمل جاهدة لتحقيق أهداف الشركة والتي تم تأسيسها من أجلها وقد تمثل ذلك من خلال إدارتنا التنفيذية ومجلس الإدارة خلال العام 2009 في بيع مشروع ميثاق جولز (1) بالكامل بعد أن تم إنجازه في منطقة رجم عميش وتمكا بحمد الله وتوفيقه متحقق ربح وقدره (1.185.112) دينار بالرغم من الأوضاع الاقتصادية الصعبة التي نعيشها بسبب الأزمة الاقتصادية العالمية والمنافسة الشديدة في قطاع العقار في الفترة السابقة والحاضرة هذا وقد تم استثمار عوائد بيع المشروع في شراء أراضي في مناطق عدة من المملكة اعتقادا منا بوجود فرص مستقبلية في تلك القطع نظرا لانخفاض الأسعار التي تم بها الشراء.

هذا ولقد ارتئينا بأن نأخذ بعين الاعتبار الآفاق المستقبلية خلال الفترة القادمة من تحسن في الاقتصاد العالمي بشكل عام واقتصادنا بشكل خاص خلال الأعوام القادمة وتعافيه بإذن الله تعالى وتطور الحركة العمرانية في البلاد.

لذلك تم الاستثمار في شراء الأراضي وكما سبق وأن ذكرت في أماكن عدة مختلفة لإمكانية إقامة مشاريع استثمارية عليها ذات عوائد ربحية جيدة، هذا بالإضافة إلى بيع الأراضي وتحقيق عائد ربحي منها، لذا فلقد قمنا بتطوير وإدارة استثماراتنا في مناطق عدة من المملكة بانتظار أفضل فرص استثمارية فيها وكما تعلمون فلقد كان نتيجة تلك الجهود أن تم تحقيق ربحاً صافياً مقداره (517.569) دينار بالإضافة إلى زيادة في موجودات الشركة وحقوق الملكية.

حضرات السادة المساهمين ،،، لقد تجاوزنا والله الحمد التحدي الأكبر من خلال حسن إدارتنا وحكمتها في التعامل مع المستجدات والظروف العملية الصعبة والتي أثرت علينا جميعا وخاصة القطاع العقاري، حيث وجدنا أن تنويع استثماراتنا هو الأنسب بأنوضاعنا أيدينا معا وبكل إصرار وتحدي للوصول إلى العمل على ما يتناسب مع سوقنا المحلي وفق استراتيجيات مدروسة ومتكاملة إننا نعمل من خلال تواصلنا معكم والاستشارة بأرائكم يدا بيد للوصول إلى هدفنا المنشود من حيث الربح والعمل الجاد والمثمر ضمن حرفة مهنية عالية وحسب القوانين المرعية .

رأجبن المولى عز وجل أن يوفقنا وإياكم لما فيه كل خير والإرتقاء بشركتنا إلى الإمام لتحقيق المزيد من النجاح وخدمة الوطن الغالي تحت ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه وسدد على طريق الخير خطاه .

رئيس مجلس الإدارة
محمد احمد الرفاعي

كلمة الرئيس التنفيذي

حضرات السادة المساهمين

باسمي وباسم كافة العاملين في بالشركة اتقدم اليكم بخالص التحية والاحترام والتقدير وارجو ان ابين في ملخص كلمتي هذه الانجازات والمؤشرات المالية التي حققتها شركتكم خلال العام الماضي والتي لم تكن تتحقق لولا دعمكم وموازرتكم المستمرة.

الاخوات والاخوة

لقد تمثل انجاز مجلس الادارة والادارة التنفيذية خلال العام ببيع كامل مشروع جولز (1) والذي يتكون من (14) فيلا في منطقة رجم عميش والذي تم البدء فيه من خلال الادارة السابقة وعلى الرغم من الظروف الصعبة والتنافسية الشديدة في قطاع العقار والمتمثل في بعده السكني فقد تمكنت الشركة من بيع هذا المشروع وبيع بواقع (1,185,112) دينار وقد ارتأت الشركة بعد دراسة واقع وامكانيات وافاق سوق العقار وجود فرصة حقيقية في استثمار عوائد بيع المشروع في شراء قطع اراضي في مناطق مختلفة ، ان تجميد الاستثمار في التطوير العقاري في المرحلة الحالية جاء في سياق عام لحركة ونشاط التطوير وما عاناه هذا القطاع من اشكاليات من حيث حجم المعروض وانخفاض الطلب.

لقد اخذت ادارة الشركة بعين الاعتبار الافاق المستقبلية خلال السنوات الثلاث القادمة لحركة وتوسع النشاط العقاري وبداية مؤشرات حقيقية لبدء تعافي هذا القطاع لذا تم الاستثمار في شراء قطع اراضي ذات بعد استثماري واعد وتم وضع بعض التصورات العامة لشكل هذا الاستثمار والذي تمثل في امكانية اقامة بعض المشاريع العقارية لاغراض تجارية ذات الدخل التشغيلي المتكرر بالاضافة الى بيع القطع بعد افرازها وتحقيق ربح منها وهذا ما كان من خلال البدء ببيع بعض قطع اراضي في منطقة بلعما.

ان واقع الاستثمار العقاري حالياً فرض على الشركة عدم التوسع في استثمارات عقارية اضافية اذ عملت الشركة عوضاً عن التوسع في الاستثمار الراسمالي الى اعادة تدوير بعض استثماراتها في مناطق مختلفة لتقليل المخاطر من جهة وانتهاء بعض الفرص الاستثمارية من جهة أخرى.

لقد اظهرت النتائج الحالية قدرة الشركة على التكيف مع الاوضاع الصعبة بل وتحقيق انجاز تمثل في تحقيق صافي ربح بواقع (517,569) دينار وتحقيق ارتفاع في حجم موجودات الشركة من (16,538,261) دينار الى (19,570,806) دينار مع ضبط للنفقات بشكل صحي وايجابي وبما لا يؤثر على مستوى تنفيذ الاعمال والمهام بالاضافة الى الالتزام بخدمة التمويل البنكي وفقاً للآجال المتفق عليها مسبقاً.

حضرات السادة المساهمين

ان التحدي الاكبر للشركات العقارية يتمثل في استمرار هذه الشركات وقدرتها على الصمود في ظل الاوضاع غير الايجابية وقد تجاوزت شركتكم هذا التحدي من خلال حسن ادارتها اللازمة وتعاملها بشكل واقعي مع امكانياتها حيث تمكنت الشركة من المحافظة على معدل مديونية منخفض بالمقارنة مع حجم استثماراتها الرسالية.

اننا نمضي اليوم بعزيمة واصرار اكبر للانتقال الى افق اكثر تقدما حيث تعمل الشركة على دراسة بدائل للوصول الى هيكلية استثمارية تتناسب مع واقع الاستثمار المحلي . لتحمل الشركة شكلا وهوية جديدة وفقا لاستراتيجية متكاملة.

ان ثقتكم وحرصكم وايانا على رفعة شان الشركة يزيدنا عزيمة لتبقى مصلحة المساهمين في مقدمة الاولويات للادارة التنفيذية للشركة نستمد العزم والاصرار من خلال ممارستكم لدوركم وواجبكم كمساهمين واستمرار تواصلكم معنا واثراء مسيرة شركتكم بملاحظاتكم ونقاشاتكم للوصول الى الهدف المنشود للارتقاء بالشركة الى مراتب متقدمة من الربحية المالية في اطار الممارسة المهنية المحترفة وانسجاما مع تعليمات قانون الشركات ومبادئ الحوكمة وقانون هيئة الاوراق المالية.

اكرر شكري لحضراتكم لتفاعلهم ومؤازرتهم للادارة التنفيذية لشركتكم وفقنا الله واياكم في خدمة الاردن ورسالته الحضارية في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني المعظم حفظه الله ورعاه.

الرئيس التنفيذي

أيمن الضمور

ب - تقرير مجلس الإدارة
بيانات الإفصاح المطلوبة بموجب المادة (4) من تعليمات الإفصاح :-
1- 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 210-211. ويبلغ عدد موظفي الشركة (12) اثني عشر موظفاً.
لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي
يبلغ حجم استثمارات الشركة مبلغ (19,570,806) دينار أردني.

2- الشركات التابعة

- 1 شركة استاج للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ 2009/2/2 تحت الرقم (17995) برأس مال وقدره (10,000) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة 100% لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية غايات الشركة :
 - 1- شراء أراضي وإقامة شقق وفلل وبيعها بدون فوائد ربوية.
 - 2- بناء الفلل.
 - 3- وضع أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة ضماناً للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
 - 4- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :
- 1- السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري رئيس هيئة المديرين
 - 2- السيد مأمون شاهين أمين شاهين نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية وقد قامت الشركة بشراء قطعة الأرض رقم 3790 حوض 15 خربة الصوفية بلغت اتعاب التدقيق مبلغ وقدره (750) سبعمائة وخمسون دينار لا غير

2- شركة ميناس للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ 2009/2/2 تحت الرقم (17996) برأس مال وقدره (10.000) عشرة آلاف دينار دينار وهي مملوكة بنسبة 100% لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية غايات الشركة :

- 1- شراء أراضي وإقامة شقق وفلل وبيعها بدون فوائد ربوية.
 - 2- بناء الفلل.
 - 3- وضع أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة ضمانا للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
 - 4- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- 1- السيد محمد محمود عيسى ذياب رئيس هيئة المديرين
- 2- السيد ياسين احمد محمد الرفاعي نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية وقد قامت الشركة بشراء قطعة الأرض رقم 603 حوض 28 خربة عبدون بلغت اتعاب التدقيق مبلغ وقدره (750) سبعة وخمسون دينار لا غير

3- شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ 2009/8/26 تحت الرقم (19520) برأس مال وقدره (10.000) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة 100% لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية غايات الشركة :

- 1- وضع أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة ضمانا للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
- 2- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
- 3- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
- 4- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
- 5- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.

6- رهن أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة تأميناً للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.

7- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- 1- السيد ياسين احمد محمد الرفاعي رئيس هيئة المديرين
- 2- السيد احمد محمد مصطفى المبيضين نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

وقد قامت الشركة بشراء عدة قطع اراضي في :

- 1- حوض 5 ابو عوسجة قرية صافوط
 - 2- حوض 14 البشاريات قرية القنيطرة
 - 3- حوض 12 تلعة قاسم قرية عين والمعمرية
- بلغت اتعاب التدقيق مبلغ وقدره (325) ثلاثمائة وخمسة وعشرون دينار لا غير

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

أعضاء مجلس الإدارة

السيد محمد احمد محمد الرفاعي – رئيس مجلس الإدارة

- مواليد عام 1971 يحمل شهادة البكالوريوس من الجامعة الأردنية عام 1993 تخصص محاسبة
- عضو مجلس إدارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية – الرئيس التنفيذي
- عضو مجلس إدارة شركة الجنوب للإلكترونيات
- عضو مجلس إدارة شركة الأولى للتأمين
- عضو مجلس إدارة شركة رم علاء الدين

السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور – نائب رئيس مجلس الإدارة

اعتباراً من تاريخ: 2009/5/21

- مواليد عام 1973 يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام 1996 تخصص اقتصاد
- عمل منذ عام 1997 وحتى 2008 في شركة المستثمرون العرب
- عضو مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار.
- عضو مجلس إدارة شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية - سابقاً
- عضو مجلس إدارة شركة القدس الخرسانية - سابقاً
- عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - سابقاً
- عضو مجلس إدارة شركة رم علاء الدين - سابقاً

السيد محمد محمود عيسى ذياب – عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام 1972 يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة اليرموك عام 1994 تخصص علوم مالية ومصرفية
- حاصل على شهادة (CPA) من الولايات المتحدة الأمريكية عام 1997.
- عضو جمعية المدققين الأمريكيين (AICPA).
- مرشح لشهادة (CFA) الولايات المتحدة الأمريكية (المستوى الاول).
- محاضر غير متفرغ لمواد الشهادات الأمريكية (CPA, CMA, CFM)
- المدير المالي لشركة المستثمرون العرب المتحدون
- عمل منذ عام 1994 وحتى 1995 بنك الإسكان للتجارة والتمويل
- عمل منذ عام 1995 وحتى عام 1999 في شركة المستثمرون العرب المتحدون
- عمل منذ عام 1999 وحتى 2000 بنك الإسكان للتجارة والتمويل
- عمل منذ عام 2001 وحتى 2002 شركة زين

الدكتور هاني حامد حمود الضمور – عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام 1960 يحمل شهادة الدكتوراه تخصص فلسفة في التسويق الدولي من جامعة شيفيلد بريطانيا (1989 – 1992)
- ماجستير إدارة أعمال ، التسويق جامعة ادنبره بريطانيا (1985 – 1986)
- بكالوريوس إدارة أعمال وإدارة عامة الجامعة الأردنية (1979 – 1983)
- من 1983-1985 مساعد بحث وتدريب (معيد) محاضر غير متفرغ قسم إدارة الأعمال ، كلية الاقتصاد والعلوم الادارية ، وجامعة عمان الأهلية من 1993-1994

وجامعة العلوم التطبيقية من 1995 – 1998 محاضر متفرغ قسم ادارة الأعمال ، كلية الاقتصاد والعلوم الادارية ، الجامعة الأردنية من 1986- 1989 أستاذ مساعد قسم ادارة الأعمال ، كلية الاقتصاد والعلوم الادارية ، الجامعة الأردنية من 1992- 1996 أستاذ مساعد قسم التسويق ، كلية ادارة الأعمال ، الجامعة الأردنية من 1997 – 1998 أستاذ مشارك قسم التسويق ، كلية ادارة الأعمال ، الجامعة الأردنية من 1998 – 2003 أستاذ قسم التسويق ، كلية ادارة الأعمال ، الجامعة الأردنية من 1998 – 2003 أستاذ مشارك قسم التسويق كلية الاقتصاد والعلوم الادارية جامعة العلوم التطبيقية من 2000 – 2001 أستاذ قسم التسويق ، كلية ادارة الأعمال ، الجامعة الأردنية من 2003 مساعد عميد لشؤون الطلبة كلية ادارة الأعمال ، الجامعة الأردنية من 1997 – 1999 رئيس قسم التسويق كلية ادارة الأعمال ، الجامعة الأردنية من 2001 – 2002 و 2005 – 2006 نائب عميد كلية الدراسات العليا ، الجامعة الأردنية 2003 عميد كلية الدراسات العليا ، الجامعة الأردنية 2005 وحتى تاريخه.

السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري – عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام 1938 يحمل شهادة البكالوريوس عام 1970 تخصص محاسبة من جامعة الإسكندرية.
- يحمل شهادة البكالوريوس عام 1972 تخصص ادارة أعمال من جامعة بيروت العربية.
- مصرفي عريق بخبرة (46) عام.
- عضو مجلس ادارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية
- مدير إقليمي – البنك العربي سابقاً.
- عضو مجلس ادارة البنك العربي الوطني – السعودية (17) عام.
- عضو مجلس أمناء جامعة الزيتونة – سابقاً.
- عضو مجلس أمناء جامعة البتراء – سابقاً.
- عضو هيئة المديرين في جامعة الزيتونة .
- عضو هيئة المديرين في المدارس العصرية .
- معتمد لدى هيئة الأوراق المالية كمدير استثمار ومدير اصدار ومستشار مالي.

السيد صالح جبر احمد احمد – عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام 1948 يحمل شهادة بكالوريوس تخصص محاسبة من جامعة الإسكندرية – مصر عام 1970
- عمل في شركة السرور للتخليص والنقل – الكويت (7) سنوات صاحب عدة شركات خاصة في كل من الكويت – الأردن – فلسطين وسريلانكا من عام 1977 وحتى تاريخه
- عضو مجلس ادارة في (بنك القدس – فلسطين ، المدارس العصرية ، مؤسسة فلسطين الدولية للخدمات والأبحاث)

السيد غازي حسين محمد عدس – عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام 1953 يحمل شهادة البكالوريوس عام 1977 تخصص رياضيات
- عمل منذ عام 1977 وحتى 1987 بنك الخليج - الكويت
- عمل منذ 1987 وحتى 1990 بنك البرقان - الكويت
- عمل منذ 1991 وحتى 2001 بنك الإسكان للتجارة والتمويل

- عمل منذ 2001 وحتى تاريخه البنك التجاري الأردني
- عضو مجلس ادارة شركة البطاقات العالمية

السيد مأمون شاهين امين شاهين – عضو مجلس الادارة

اعتباراً من تاريخ: 2009/4/30

- مواليد عام 1966 شهادة البكالوريوس عام 1987 تخصص اقتصاد
- من عام 1987 وحتى عام 1999 ترزاك دبي - الإمارات العربية المتحدة
- من عام 1999 وحتى عام 2006 اربتك للانشاءات - الإمارات العربية المتحدة
- من عام 2007 اعمال خاصة
- رئيس مجلس ادارة شركة تلال الأردن العقارية.
- رئيس مجلس ادارة شركة الفبصل الدولية للاستثمار.
- رئيس مجلس ادارة شركة العلامات العربية للاستثمارات السياحية.
- عضو مجلس ادارة شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان.
- عضو مجلس ادارة شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة.
- عضو مجلس ادارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية .

السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهبوب – عضو مجلس الادارة

اعتباراً من تاريخ: 2009/4/30

- مواليد عام 1953 يحمل شهادة جامعية عام 1976 كلية الأعمال
- أعمال حرة منذ عام 1978 .

السيد اسامه محمد عيسى خاطر – نائب رئيس مجلس الادارة

حتى تاريخ: 2009/4/9

- مواليد عام 1964 يحمل شهادة البكالوريوس عام 1993 تخصص علوم مالية ومصرفية
- رجل أعمال بخبرة 21 عاما في الأسواق المحلية والعالمية
- عضو مجلس ادارة شركة أموال أنفست

السيد عصام بسام سالم الحداد – عضو مجلس الادارة

حتى تاريخ: 2009/4/1

- مواليد عام 1977 يحمل شهادة البكالوريوس عام 1999 تخصص حقوق
- أعمال حرة من عام 1999 حتى تاريخه
- عضو مجلس ادارة شركة السالم للاستثمار

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

السيد أيمن سليمان اشتيان الضمور – الرئيس التنفيذي

تاريخ التعيين 2008/8/2

- مواليد عام 1973 يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام 1996 تخصص اقتصاد
- عمل منذ عام 1997 وحتى 2008 في شركة المستثمرون العرب
- عضو مجلس ادارة شركة داركم للاستثمار
- عضو مجلس ادارة شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية - سابقا

- عضو مجلس إدارة شركة القدس الخرسانية - سابقا
- عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - سابقا
- عضو مجلس إدارة شركة رم علاء الدين - سابقا

السيد هاني نائل عبد الرؤوف هاشم - المدير المالي

تاريخ التعيين 2006/4/1 استقال بتاريخ 2010/3/1

- من مواليد عام 1977 يحمل شهادة البكالوريوس تخصص محاسبة من جامعة عمان الأهلية - الأردن. في عام 1999 حصل على شهادة (ACPA).
- عمل منذ عام 1999 - 2006 في مجموعة طلال ابو غزالة.

4- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم حتى 2009/12/31 إذا كانت هذه الملكية تشكل 5% فأكثر من رأس المال

التسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في 2008/12/31	النسبة كما في 2008/12/31	عدد الأسهم كما في 2009/12/31	النسبة كما في 2009/12/31
1	شركة العدنانية للاستثمارات العقارية	لا يوجد	لا يوجد	2127888	14.185%
2	شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية	1495625	9.970%	1707105	11.380%
3	إيمن سليمان اشتيان الضمور	1353969	9.026%	1619092	10.793%

5- وضع الشركة التنافسي

تعمل الشركة على إعادة هيكلة الاستثمارات العقارية بما يضمن تحقيق عوائد مجزية وياقل المخاطر الممكنة أخذه بعين الاعتبار الشركات العقارية العاملة في الاردن واحجام رؤوس اموالها وكلفة مشاريعها ولذلك فان منهجية الشركة تتمثل في الوقت الحالي بالاستثمار في الاراضي ومشاريع تجارية تضمن بها راسماليا ودخلا ثابتا لذلك ارتأت الشركة عدم التوسع في استثمارات عقارية سكنية في الوقت الحالي

6- أ- اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين يشكلون 10% من إجمالي المبيعات.

الرقم	اسم العميل	نسبة التعامل من إجمالي المبيعات أو إيرادات الشركة
1	شركة المستثمرون العرب المتحدون	98%

ب- اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين يشكلون 10% من إجمالي المشتريات.

الرقم	اسم العميل	نسبة التعامل من إجمالي المبيعات أو إيرادات الشركة
1	شركة المستثمرون العرب المتحدون	91%

- 7- 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 امتياز حصلت عليها الشركة.**

- 8- أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

9- أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئاتهم مؤهلاتهم كما في 2009/12/31:-

عدد الموظفين	مؤهلات الموظفين
1	ماجستير
5	بكالوريوس
6	دبلوم أو أقل
12	المجموع

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

10- وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

الاعتبارات الاستثمارية والمخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة:

- القدرة على خدمة الدين طويل الأجل: تعتبر قضية الدين طويل الأجل من أهم النقاط التي تؤثر على أداء القطاع العقاري والقطاعات الأخرى بشكل عام حيث أن الاعتبارات

السياسية و الاقتصادية تؤثر سلبا أو إيجابا على دراسة طرق التمويل طويل الأجل، بالإضافة إلى أن أسعار الفوائد و تقلباتها وربط سعر الفائدة على الدينار الأردني بسعر الفائدة على الدولار قد يؤثر سلبا أو إيجابا على خدمة هذا الدين إن وجد.

• **الأنظمة والتعليمات الحكومية:** تعتبر الأنظمة و التعليمات الحكومية من الأمور التي تؤثر إيجابا أو سلبا على الخطط المستقبلية للشركة.

المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

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 .

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

أ - مشروع جولز 1

انتهت الشركة من بيع مشروع الشركة الأول (جولز 1) وهو المشروع الذي تم البدء به على قطعة الأرض رقم 144 حوض رقم 55 مرج الحمام الشمالي والتي تم استخدامها لإقامة مشروع مجمع قل سكني يتكون من 14 فيلا ذات تصاميم عالية الجودة تتراوح مساحاتها من 725 متر مربع إلى 955 متر مربع ومن سبعة نماذج تمتد على مساحات تصل إلى حوالي 11.300 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 و جلسات عائلية مريحة، في الوقت الذي يستخدم فيه أرقى وافخر مواد البناء في كافة أعماله تحقيقا لرؤيتها في إبداع مشاريع مستقبلية تمتاز بالتفوق والجودة العالية وتتمتع قلل المشروع بعدة مزايا خاصة تزيد من رقيها وجمالها انطلاقا من شعار الشركة.

ب - مشروع المجمع التجاري

وهو المشروع الذي سيقام على قطعة الأرض رقم (1058) حوض (23) الملفوف الغربي والبالغة مساحتها (2418م²) حيث تم الانتهاء من كافة التصاميم المتعلقة بهذا المشروع والمكون من مبنى مكاتب حيث تم الحصول على كافة الموافقات اللازمة من أمانة عمان الكبرى لارتفاع ثمانية طوابق وروف.

ج - قامت الشركة بدفع مبلغ (1,850,000) دينار اردني وذلك لشراء قطعة ارض في منطقة الصويفية.

د - قامت الشركة بدفع مبلغ (1,000,000) دينار اردني وذلك لشراء قطعة ارض في منطقة عبدون.

هـ - لا يوجد أحداث هامة أخرى مرت على الشركة خلال السنة المالية 2009.

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

13- السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة

البيان	العام 2008 دينار اردني	العام 2009 دينار اردني
السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة	(938,591)	517,569
الأرباح الموزعة	000	000
صافي حقوق المساهمين	12,338,499	14,893,174
سعر الورقة المالية في 31 كانون الأول	1.22	0.97

- 1- تأسست شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة وسجلت لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 2006/2/15 تحت الرقم (384) . برأس مال مصرح ومكتتب به (5,000,000) خمسة ملايين سهم / دينار.
- 2- حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 2006/8/28 بموجب كتاب عطوفة مراقب الشركات رقم (م ش / 1 / 384 / 19259) وذلك لممارسة أعمالها وتحقيق غاياتها التي تأسست الشركة بناء عليها.
- 3- تم إدراج أسهم الشركة لدى بورصة عمان بتاريخ 2006/9/10.
- 4- قامت الشركة بتاريخ 2007/1/7 بعقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وقد تم اتخاذ قرار بزيادة رأس مال الشركة المصرح به إلى (7,500,000) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم / دينار عن طريق الاكتتاب الخاص لمساهمي الشركة.
- 5- تمت موافقة معالي وزير الصناعة والتجارة على زيادة رأس مال الشركة بتاريخ 2007/1/10 بموجب كتاب عطوفة مراقب الشركات رقم (م ش / 1 / 384 / 532) .
- 6- حصلت الشركة على موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على زيادة رأس مال الشركة وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بها بتاريخ 2007/4/4 بموجب قرارها رقم (2007/234) .
- 7- تم إدراج أسهم زيادة رأس المال في بورصة عمان بتاريخ 2007/5/31.
- 8- قامت الشركة بتاريخ 2008/4/8 بعقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وقد تم اتخاذ قرار بزيادة رأس مال الشركة المصرح به إلى (15,000,000) خمسة عشر مليون سهم / دينار عن طريق الاكتتاب الخاص لمساهمي الشركة.
- 9- تمت موافقة معالي وزير الصناعة والتجارة على زيادة رأس مال الشركة بتاريخ 2008/4/10 بموجب كتاب عطوفة مراقب الشركات رقم (م ش / 1 / 384 / 11270) .
- 10- حصلت الشركة على موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على زيادة رأس مال الشركة وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بها بتاريخ 2008/6/23 بموجب قرارها رقم (2008/313) .
- 11- قامت الشركة بتاريخ 2008/7/22 بعقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وقد تم اتخاذ قرار بإقالة مجلس الإدارة السابق والمنتخب بتاريخ 2006/8/24 وانتخاب مجلس إدارة جديد.
- 12- تم إدراج أسهم زيادة رأس المال في بورصة عمان بتاريخ 2008/9/3.

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

البيان	العام 2008	العام 2009
نسبة التداول	4.2 مرة	5.1 مرة
نسبة المديونية	0,185 مرة (18.5 %)	0,31 مرة (18.5 %)
نسبة الملكية	0,750 مرة (75 %)	0,76 مرة (76 %)
نسبة هامش الامان (حقوق المساهمين الى المطلوبات)	2,94 مرة	3,18 مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	1,40 %	0,63 %
القيمة الدفترية للسهم	0,952 دينار اردني	0,99 دينار اردني
القيمة السوقية للسهم	1,22 دينار اردني	0,97
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	1,28 مرة	0,98 مرة
رأس المال العامل	9,885,623 دينار اردني	5,508,759 دينار اردني
رأس المال العامل إلى حقوق المساهمين	0,80 مرة	0,37 مرة

15- الخطة المستقبلية للشركة .

1- مشروع ميثاق بلازا التجاري:

وهو المشروع الذي سيتم البدء به بإذن الله على قطعة الأرض رقم 1058 حوض رقم 23 الملفوف الغربي والبالغة مساحتها 2418 متر مربع والتي سيتم استخدامها لإقامة مشروع تجاري وهو عبارة عن مجمع مكاتب تجاري يتكون من ثمانية طوابق ورواف علما بأن الشركة قد حصلت على معظم الموافقات اللازمة من أمانة عمان الكبرى والجهات الرسمية الأخرى حيث تم الانتهاء من التصميم الهندسية الخاصة بالمشروع .

2- مشروع ميثاق جولز (2):

وهو المشروع الذي سيتم البدء به بإذن الله بعد وضوح الرؤيا بخصوص الأوضاع الاقتصادية الحالية والتي كان لها الأثر الكبير في حد الطلب على الاستثمارات العقارية لغايات سكنية على قطعة الأرض رقم (146) حوض رقم 55 مرج الحمام الشمالي والبالغة مساحتها 9611 متر مربع والتي سيتم استخدامها لإقامة مشروع مجمع قلل وشقق سكني ثاني في ضوء الظروف الاقتصادية الخاصة بهذا القطاع.

16- بلغت أتعاب التدقيق والأتعاب الأخرى التي تقاضاها مدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ 2009/12/31 مبلغ وقدره (4500) دينار أردني .

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

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الاسهم في 2008/12/31	عدد الاسهم في 2009/12/31	الشركات المسيطر عليها
1 السيد محمد احمد محمد الرفاعي الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	رئيس المجلس	185510 لا يوجد لا يوجد	190510 لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
2 السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2009/5/21	1353969	1619092	لا يوجد
3 السيد محمد محمود عيسى ذياب الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	174311 لا يوجد لا يوجد	115000 لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
4 الدكتور هاني حامد حمود الضمور الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	50000 لا يوجد لا يوجد	50900 لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
5 شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية ويمثلها /السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري ويمتلك الزوجة	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	1495625 لا يوجد لا يوجد	1707105 لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
6 شركة الإنماء العربية للتجارة والاستثمارات العالمية ويمثلها /صالح جبر احمد احمد ويمتلك الزوجة	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	25000 137000 لا يوجد	89500 206575 لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
7 البنك التجاري الأردني ويمثله /السيد غازي حسين محمد عدس ويمتلك الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	50000 لا يوجد لا يوجد لا يوجد	250000 لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد
8 شركة عين الغد للتجارة العامة والاستثمارات ويمثلها /السيد مامون شاهين امين شاهين ويمتلك الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	اعتباراً من تاريخ 2009/4/30	لا يوجد 170000 لا يوجد لا يوجد	38827 237000 21000 لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد
9 شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة ويمثلها /السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهوب ويمتلك الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	اعتباراً من تاريخ 2009/4/30	50500 لا يوجد لا يوجد لا يوجد	620000 لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد

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

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الاسهم في 2008/12/31	عدد الاسهم في 2009/12/31	الشركات المسيطر عليها
1	الأردنية	الرئيس التنفيذي من تاريخ 2008/8/2	1353969	1619092	لا يوجد
2	الأردنية	المدير المالي من تاريخ 2006/4/1 استقال بتاريخ 2010/3/1	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

18- أ- المزايا و المكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2009.
1. المكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2009.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية والعلاوات الأخرى	نفقات السفر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
السيد محمد أحمد محمد الرفاعي	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	5000	لا يوجد	لا يوجد	5000
السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	نائب رئيس مجلس الإدارة	88800	3700	لا يوجد	لا يوجد	92500
السيد محمد محمود عيسى ذياب	عضو	لا يوجد	2500	لا يوجد	لا يوجد	2500
الدكتور هاني حامد حمود الضمور	عضو	لا يوجد	2500	لا يوجد	لا يوجد	2500
السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري	عضو	لا يوجد	2500	لا يوجد	لا يوجد	2500
السيد صالح جبر أحمد أحمد	عضو	لا يوجد	2500	لا يوجد	لا يوجد	2500
السيد غازي حسين محمد عدس	عضو	لا يوجد	2500	لا يوجد	لا يوجد	2500
السيد مامون شاهين امين شاهين	عضو	لا يوجد	1919.350	لا يوجد	لا يوجد	2500
السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهوب	عضو	لا يوجد	1911.29	لا يوجد	لا يوجد	2500
السيد اسامه محمد عيسى خاطر	لغاية 2009/4/9	لا يوجد	250	لا يوجد	لا يوجد	250
السيد عصام بسام سالم الحداد	لغاية 2009/4/1	لا يوجد	250	لا يوجد	لا يوجد	250

ب- مزايا ومكافآت ورواتب وأشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية خلال العام 2009.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية والعلاوات الأخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
أيمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي من تاريخ 2008/8/2	88800	3700	لا يوجد	000	92500
هاني نائل عبد الرووف هاشم أمين سر مجلس الإدارة	المدير المالي من تاريخ 2006/4/1 استقال بتاريخ 2010/3/1	21200	1200	1800	000	24200
المجموع		110000	4900	1800	000	116700

المزايا العينية والأخرى التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية .
 - سيارة مخصصة من الشركة مدفوعة التكاليف بالكامل و جهاز هاتف خلوي مع خط مدفوع التكاليف بالكامل اعتبارا من 2008/8/2 للرئيس التنفيذي السيد أيمن سليمان اشتيان الضمور.

19- لا يوجد تبرعات دفعتها الشركة خلال العام 2009

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

21- 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 رقيق 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.

22- اجتماعات مجلس الإدارة ولجنة التدقيق الداخلي

• اجتماعات مجلس الإدارة
 يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (10) اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام 2009.

• اجتماعات لجنة التدقيق
 تعقد لجنة التدقيق اجتماعاتها بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك حيث تم عقد (4) اجتماعات خلال العام 2009.

تطبيق قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة في بورصة عمان والصادر بموجب قرار مجلس المفوضين بتاريخ 2009/7/29

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

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

مجلس الادارة			
رقم البند	البند	الاسباب	
2	1	يتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالاقتراع السري.	بما يتوافق واحكام قانون الشركات النافذ وبالاقتراع السري
4	1	يسمى عضو مجلس الإدارة الإعتباري شخص طبيعي لتمثله طيلة مدة المجلس.	بما يتوافق واحكام المادة (3) من قانون الشركات ويتم الاستبدال بسبب انتهاء خدمات تمثل الشخص او تغيير قانون عمله او رغبته

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة

رقم البند	البند	الاسباب	
1	يتضمن النظام الداخلي المهام والصلاحيات والمسؤوليات التالية :	النظام تحت الإعداد والصلاحيات تحدد بموجب قرارات مجلس الإدارة بما يتوافق واحكام الأنظمة المعمول بها	
4	وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.	تحت الإعداد	
7	وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقاتها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	يتم الإفصاح ضمن المدة المحددة بما يتوافق والتشريعات النافذة	
14	وضع آلية لاستقبال الشكاوي والاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين .	العمل جاري لإعداد آلية جديدة توفر جميع المعلومات المطلوبة للمساهمين	
15	اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.	تحت الإعداد واستحداث لجنة التشريعات والمكافآت	
17	وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها .	تقوم بإعداد دليل إجراءات قواعد الحوكمة	

اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة

الاسباب	البند	رقم البند	
سيتم ذلك في أول اجتماع لمجلس الإدارة وتسمية اللجنة	شكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت .	ب 1	2
لم يطبق بالنسبة الى لجنة الترشيحات والمكافآت	يكون تشكيل لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين ، لا يقل عددهم عن الثلاثة على أن يكون اثنين منهم الأعضاء المستقلين وأن يترأس اللجنة احدهما .	2	3
مطبق بخصوص لجنة التدقيق	تقدم كل من اللجنتين قراراتهما وتوصياتهما الى مجلس الإدارة وتقريراً حول أعمالها الى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة .	5	6
العمل قائم على تعيين اللجنة في أول اجتماع مجلس الإدارة	تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالمهام التالية :	ب 1	7
العمل قائم على تعيين اللجنة في أول اجتماع مجلس الإدارة	التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر .	1	7
العمل قائم على تعيين اللجنة في أول اجتماع مجلس الإدارة	اعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي .	2	
العمل قائم على تعيين اللجنة في أول اجتماع مجلس الإدارة	تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس إختيارهم .	3	
العمل قائم على تعيين اللجنة في أول اجتماع مجلس الإدارة	اعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ، ومراجعتها بشكل سنوي .	4	
العمل قائم على تعيين اللجنة في أول اجتماع مجلس الإدارة	تتبع لجنة التشريعات والمكافآت بالصلاحيات التالية :	6	8
العمل قائم على تعيين اللجنة في أول اجتماع مجلس الإدارة	طلب أي بيانات او معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق .	1	
العمل قائم على تعيين اللجنة في أول اجتماع مجلس الإدارة	طلب المشورة القانونية او المالية او الإدارية او الفنية من أي مستشار خارجي .	2	
العمل قائم على تعيين اللجنة في أول اجتماع مجلس الإدارة	طلب حضور أي موظف في الشركة للحصول على أي ابصاحات ضرورية .	3	

اجتماعات الهيئة العامة

الاسباب	البند	رقم البند	
لم تطبق لعدم توفر بريد الكتروني للمساهمين في الشركة وسيتم تطبيقها حال توفر البريد الالكتروني علماً باننا نقوم بارسالها الى المساهمين قبل 14 يوم من موعد الاجتماع حسب نص المادة 145 من قانون الشركات حسب المادة 145	يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهم ، قبل 21 يوماً من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع ، على أن يتم إعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان .	3	1
	يتم الإعلان عن موعد ومكان واجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولمرتتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة .	6	2
لم يتم اجراء انتخابات لمجلس الادارة منذ العام 2008 وسيتم تطبيقها عند انتهاء مدة عضوية مجلس الادارة للشركة	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة .	5	5

حقوق المساهمين

الاسباب	البند	رقم البند	
لم يتم توزيع ارباح عن الاعوام السابقة وسيتم الالتزام بها حال توزيع الأرباح بما يتفق واحكام المادة (191) من قانون الشركات	الحصول على الأرباح السنوية للشركة خلال ثلاثين يوم من صدور قرار الهيئة العامة بتوزيعها .	6	1
لم تقم إدارة الشركة باللجوء الى اي من مما ورد في هذا البند بسبب عدم وجود نزاعات نتيجة مخالفة التشريعات النافذة او النظام الاساسي للشركة او الخطأ او التقصير او الإهمال في ادارة الشركة او افشاء المعلومات ذات الطبيعة السرية للشركة	اللجوء إلى وسائل حل النزاعات بالطرق البديلة بما في ذلك الوساطة والتحكيم ، نتيجة مخالفة التشريعات النافذة أو النظام الأساسي للشركة أو الخطأ أو التقصير أو الإهمال في إدارة الشركة أو إفشاء المعلومات ذات الطبيعة السرية للشركة .	8	
لم يتم طلب من المساهمين بأجراء تدقيق على اعمال الشركة ودفاترها وسيتم الالتزام بها حسب المادة 275 من قانون الشركات	طلب إجراء تدقيق على أعمال الشركة ودفاترها ، للمساهمين الذين يملكون 10% من أسهم الشركة.	12	
قرار هيئة عامة غير عادي بما يتوافق واحكام المادة 175	تتمتع الهيئة العامة بصلاحيات واسعة وخصوصاً صلاحية اتخاذ القرارات التي تؤثر على مستقبل الشركة بشكل مباشر ومن ضمنها بيع كامل أصول الشركة أو جزء مهم قد يؤثر على تحقيق أهداف وغايات الشركة.	13	

الإفصاح والشفافية

رقم البند	البند	الاسباب
1	تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	بصد عمل سياسة الإفصاح واعتمادها من قبل مجلس الإدارة
3	تقوم الشركة باستخدام موقعها الإلكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات.	العمل قائم على اعداد موقع الكتروني للشركة

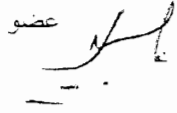
جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة :-

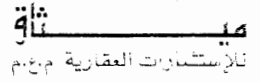
- 1- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق .
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية 2009 وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليها.
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية 2009.
- 4- مناقشة الميزانية السنوية للسنة المنتهية 2009 والمصادقة عليها.
- 5- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية 2009.
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2010 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا.
- 7- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجھا على جدول الأعمال على أن يقترن هذا الاقتراح بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن (10%) من الاسهم الممثلة في الاجتماع.



22- الإقرارات المطلوبة

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- 2- يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

محمد احمد محمد الرفاعي رئيس مجلس الادارة 	ايمن سليمان اشتيان الضمور نائب رئيس مجلس الادارة 
عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري / ممثل شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية 	جمال حسين عبطان الرفاد / ممثل البنك التجاري الأردني 
هاني حامد حمود الضمور عضو 	صالح جبر احمد احمد / ممثل شركة الإنماء العربية للتجارة والاستثمارات العالمية 
مامون شاهين امين شاهين ممثل شركة عين الغد للتجارة العامة والاستثمارات 	محمد محمود عيسى ذياب عضو 
بشير عبد الرحيم رشيد طهبوب ممثل شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة 	



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

القوائم المالية الموحدة
وتقرير المدقق المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

وشركاتها التابعة

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس

صفحة

تقرير المدقق المستقل

٢-١	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٣	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٥	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٢٠-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١٠٥١٨٠٧٢٤

تقرير المدقق المستقل

السادة مساهمي شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المحترمين
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركاتها التابعة والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وتشتمل هذه المسؤولية على: تصميم وتطبيق والمحافظة على الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعدالة عرض قوائم 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 القوائم 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 القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

إن عملية التدقيق تتضمن القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم 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 القوائم 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 القوائم المالية. في اعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

الرأي

برأينا إن القوائم المالية الموحدة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.



MEMBER OF THE

FORUM OF FIRMS

TAGI is a full member of the Forum of Firms. The Forum conducts its business through its executive arm, the Transnational Auditors Committee (TAC), which is also a committee of the International Federation of Accountants (IFAC). www.ifac.org/forum_of_firms

Jordan Office: Tel.: +962 6 5100 600, Fax: +962 6 5100 601

19 Mecca Street, Um-Uthaina, Jordan Offices/Academies Building, P.O.Box: 3966, Amman 11953 Jordan



مكتب الأردن: هاتف: +962 6 5100 600، فاكس: +962 6 5100 601

١٩ شارع مكة، أم أوثينا، مبنى مكاتب الأردن/الأكاديميات، ص.ب: ٣٩٦٦ عمان ١١٩٥٣ الأردن

We Work Hard to Stay First

www.tagi.org.com

نعمل بجهد لنبقى في المقدمة

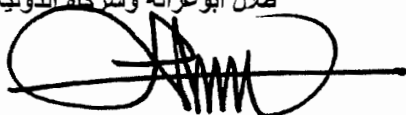
أمور أخرى

إن القوائم المالية للشركات التابعة المبينة في الإيضاح رقم (١٩) وهي شركة مينااس للاستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) وشركة أستاج للاستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) وشركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) مدققة من قبل محاسب قانوني آخر، وقد أصدر تقاريره عليها بدون تحفظ بتاريخ ١٠ شباط ٢٠١٠، ١٠ شباط ٢٠١٠ و ٧ شباط ٢٠١٠ على التوالي.

المتطلبات القانونية

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

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية



ستيف كرادشه
(إجازة رقم ٧٥٦)

عمان في ٢٤ شباط ٢٠١٠

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

وشركاتها التابعة

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

الموجودات	ايضاحات	٢٠٠٩	٢٠٠٨
إستثمارات في موجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة	٤	دينار أردني ١,١٥٩,٨٠١	دينار أردني ١,١٨٥,١٢٢
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	٥	٢٨٠,٤٢٧	٤٧٤,٩٥١
مشروع قيد التنفيذ - جولز ١		-	٨,٥٨٨,٣٤٧
أراضي معدة للبيع	٦	٥,٤١٣,٤١٩	-
دفعات لشراء إستثمار عقاري		-	١,٨٥٠,٠٠٠
إستثمارات عقارية	٧	٩,٩٢٥,٠٧٣	١,٥٧٤,٧٠٥
مشروع قيد التنفيذ - جولز ٢	٨	٢,٦٩٨,٠٣٣	٢,٦٩٢,٥٢٠
ممتلكات ومعدات	٩	٩٤,٠٥٣	١٧٢,٦١٦
مجموع الموجودات		١٩,٥٧٠,٨٠٦	١٦,٥٣٨,٢٦١

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

وشركاتها التابعة

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

٢٠٠٨	٢٠٠٩	ايضاحات	المطلوبات وحقوق الملكية
دينار أردني	دينار أردني		بنوك دائنة
٦٤,٥٢٩	٥٦,١٢٤		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
١,٢٦٨,٥٦٣	١,١٧٨,٣٣٥	١٠	مخصص ضريبة دخل
-	٩٣,١٨٥		مخصصات أخرى
-	١٧,٢٤٤	١١	شيكات مؤجلة الدفع - طويلة الأجل
-	٢٠٠,٠٠٠		قروض وتمويل مرابحة
٢,٨٦٦,٦٧٠	٣,١٣٢,٧٤٤	١٢	مجموع المطلوبات
٤,١٩٩,٧٦٢	٤,٦٧٧,٦٣٢		
			حقوق الملكية
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به
١٢,٩٦٢,٨٩٤	١٥,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المدفوع
٧٨٩,٧٥٠	٧٨٩,٧٥٠		علاوة الإصدار
-	٦٣,١١٠		إحتياطي إجباري
(١,٤١٤,١٤٥)	(٩٥٩,٦٨٦)		خسائر متراكمة
١٢,٣٣٨,٤٩٩	١٤,٨٩٣,١٧٤		صافي حقوق الملكية
١٦,٥٣٨,٢٦١	١٩,٥٧٠,٨٠٦		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

وشركاتها التابعة

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
-	١٠,٣٥٠,٠٠٠		مبيعات وحدات سكنية
-	(٩,١٦٤,٨٨٨)		تكلفة وحدات سكنية مباعه
-	١,١٨٥,١١٢		مجمل ربح مبيعات وحدات سكنية
-	٢٠٤,٥٠٠		مبيعات أراضي
-	(١٧٨,٥٦٦)		تكلفة أراضي مباعه
-	٢٥,٩٣٤		مجمل ربح مبيعات أراضي
-	١,٢١١,٠٤٦		مجمل الربح
(٤٩٨,٧٢٧)	٦,٦٥٢	١٣	أرباح (خسائر) الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة
(٣٤٣,٧٢٤)	(٣٢٤,٤١٨)	١٤	مصاريف إدارية
-	(١٧,٢٤٤)	١٥	مصاريف أخرى
(٩٦,١٤٠)	(٢٥٠,٢٢٩)		تكاليف تمويل
-	(١٥,٠٥٣)		خسائر استبعاد ممتلكات ومعدات
(٩٣٨,٥٩١)	٦١٠,٧٥٤		الربح (الخسارة) قبل الضريبة
-	(٩٣,١٨٥)		ضريبة دخل
(٩٣٨,٥٩١)	٥١٧,٥٦٩		الربح (الخسارة)
دينار أردني (-/٠٩٨)	دينار أردني -/٠٣٥	١٦	حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)
دينار أردني (-/٠٧٢)	دينار أردني -/٠٣٥	١٦	حصة السهم المخفضة من الربح (الخسارة)

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية

وشركاتها التابعة

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

احتياطي		علاوة			
الإجمالي	خسائر مترجمة	إجمالي	إصدار أسهم	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٧,٨١٤,١٩٦	(٤٧٥,٥٥٤)	-	٧٨٩,٧٥٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٠٨
٥,٤٦٢,٨٩٤	-	-	-	٥,٤٦٢,٨٩٤	تسديد رأس المال
(٩٣٨,٥٩١)	(٩٣٨,٥٩١)	-	-	-	الخسارة
١٢,٣٣٨,٤٩٩	(١,٤١٤,١٤٥)	-	٧٨٩,٧٥٠	١٢,٩٦٢,٨٩٤	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
٢,٠٣٧,١٠٦	-	-	-	٢,٠٣٧,١٠٦	تسديد رأس المال
٥١٧,٥٦٩	٥١٧,٥٦٩	-	-	-	الربح
-	(٦٣,١١٠)	٦٣,١١٠	-	-	احتياطي إيجاري
١٤,٨٩٣,١٧٤	(٩٥٩,٦٨٦)	٦٣,١١٠	٧٨٩,٧٥٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

وشركاتها التابعة

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٩٣٨,٥٩١)	٦١٠,٧٥٤	الربح (الخسارة) قبل الضريبة
		تعديلات لـ :
٢٢,٤٥٧	٣٣,٠٩٤	استهلاكات
-	١٥,٠٥٣	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
		خسائر التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في موجودات مالية
٣٤٠,١٩١	٣١٠,١٦٤	متحفظ بها للمتاجرة
١٣٠,٥٦٠	(٤٦٧,١٣٨)	أرباح (خسائر) الإستثمار في موجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة
-	١٧,٢٤٤	مخصصات أخرى
٩٦,١٤٠	٢٥٠,٢٢٩	تكاليف تمويل
(٣٤٩,٢٤٣)	٧٦٩,٤٠٠	
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١,٥٣٩,٨٧٣)	١٨٢,٢٩٥	استثمارات في موجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة
٨٢٢,٨٥٨	١٩٤,٥٢٤	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(٢,٦٢١,٥٧٢)	٨,٦١٩,٥١٣	مشروع قيد التنفيذ - جولة ١
-	(٥,٤١٣,٤١٩)	أراضي معدة للبيع
٣٩٠,٤٢٣	(٦٢,٩٧٠)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(٣,٢٩٧,٤٠٧)	٤,٢٨٩,٣٤٣	النقدية المستخدمة في العمليات
(٢٧٨,٠١٤)	(٣٠٨,٦٥٣)	الفائدة المدفوعة
(٣,٥٧٥,٤٢١)	٣,٩٨٠,٦٩٠	
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٨٥٠,٠٠٠)	-	دفعات لشراء استثمار عقاري
(٦,٦٧٥)	(٢,٩٠١)	شراء ممتلكات ومعدات
-	٣٣,٣١٧	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(١٠٢,٠٩٩)	(٥,٥١٣)	مشروع قيد التنفيذ - جولة ٢
(٥٩,٦٢٩)	(٦,٥٠٠,٣٦٨)	استثمارات عقارية
٤,٢٢٨	-	قوائد مقبوضة
(٢,٠١٤,١٧٥)	(٦,٤٧٥,٤٦٥)	
		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٦,١٨٨	(٨,٤٠٥)	بنك دائن
١١٥,٩٣٥	٢٦٦,٠٧٤	قروض وتمويل مرابحة
(٢٤,٧٥٠)	٢٠٠,٠٠٠	شيكات موجهة الدفع - طويلة الأجل
٥,٤٦٢,٨٩٤	٢,٠٣٧,١٠٦	المتحصلات من إصدار أسهم رأس المال
٥,٥٨٠,٢٦٧	٢,٤٩٤,٧٧٥	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
(٩,٣٢٩)	-	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٩,٣٢٩	-	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
-	-	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		معلومات عن نشاط غير نقدي
-	١,٨٥٠,٠٠٠	المحول من دفعات لشراء استثمار عقاري إلى استثمارات عقارية

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

وشركاتها التابعة

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١ - الوضع القانوني والنشاط

- تأسست الشركة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة في ١٥ شباط ٢٠٠٦ كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (٣٨٤) بمقتضى قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧.
- إن النشاطات الرئيسية للشركة هي كما يلي:
- تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة.
- شراء أراضي وإقامة وحدات سكنية، تجارية، عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
- الحصول على الوكالات التجارية والصناعية المحلية والأجنبية والقيام بأعمال الوساطة التجارية.
- تأسيس وتملك الشركات بكافة فروعها.
- الاستثمارات العامة والدخول في المناقصات والعطاءات التجارية.
- تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٤ شباط ٢٠١٠، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢ - تطبيق معايير جديدة ومعدلة

- خلال السنة الحالية، قامت الشركة بتطبيق المعايير الدولية الجديدة والمعدلة لإعداد التقارير المالية (IFRSs) والمتضمنة معايير المحاسبة الدولية (IASs) وتفسيراتها المتعلقة بالعمليات التي تقوم بها والمطبقة على التقارير السنوية، وذلك ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠٠٩. ونتج عن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة تغييرات على السياسات المحاسبية ضمن المجالات التالية:
- معيار المحاسبة الدولي ٢٣ (تعديل)، "تكاليف الاقتراض". تم إصدار معيار المحاسبة الدولي ٢٣ المعدل خلال شهر نيسان ٢٠٠٧، وأصبح نافذ المفعول للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩. يتطلب المعيار قيام الشركة برسمة تكاليف الاقتراض المتعلقة بامتلاك وإنشاء وإنتاج الموجودات المؤهلة (هي تلك الموجودات التي تحتاج إلى فترة معينة من الزمن لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع) كجزء من تكاليف تلك الموجودات. تم إزالة خيار قيد تكاليف الاقتراض هذه مباشرة كمصاريف.
 - تم تأثير تطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
 - يسمح كل من معيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير الدولية ٧ "إعادة تصنيف الأصول المالية" (تعديل) بإعادة تصنيف موجودات مالية غير مشتقة (عدا عن تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإعراف المبدئي) من فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في ظروف معينة. يسمح التعديل أيضاً بالتحويل من فئة البند المتوفر للبيع إلى فئة القروض والذمم المدينة لأي موجود مالي يحقق تعريف القروض والذمم المدينة (إذا لم يتم تحديد الموجود المالي كمتوفر للبيع)، إذا كان لدى الشركة النية والقدرة على الاحتفاظ بهذا الموجود المالي في المستقبل المنظور.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
 - معيار المحاسبة الدولي ٤٠ (تعديل) "الاستثمارات العقارية" (والتعديلات اللاحقة على معيار المحاسبة الدولي ١٦). يعتبر التعديل جزءاً من مشروع التحسينات السنوية التابع لمجلس معايير المحاسبة الدولية المنشور خلال شهر أيار ٢٠٠٨. وتدرج العقارات قيد الإنشاء أو التطوير للاستعمال مستقبلاً كاستثمارات عقارية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٤٠. وتقاس هذه الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة عند تطبيق نموذج القيمة العادلة. وفي حال كانت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء غير قابلة للقياس بموثوقية، تقاس الاستثمارات العقارية بسعر التكلفة حتى تاريخ إكمال الإنشاء التاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بموثوقية، أيهما يصادف أولاً.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ (التعديل) "الدفع على أساس السهم". أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ وذلك خلال شهر كانون الثاني ٢٠٠٨ يحدد شروط الإستحقاق ويصف معالجة منحة تم إلغاؤها. يسري مفعول هذا التعديل على الفترات التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠٠٩ أو بعد ذلك التاريخ ويتعامل مع شروط الإستحقاق والإلغاءات. ويوضح أن شروط الإستحقاق هي شروط خدمة وشروط أداء فقط. من الميزات والمواصفات الأخرى للدفع على أساس السهم هي أنها ليست شروط إستحقاق وينبغي تضمين هذه المزايا والمواصفات في القيمة العادلة في تاريخ المنح لمعاملات مع الموظفين وآخرين يقدمون خدمات مشابهة، وليس من شأنها التأثير على عدد المنح المتوقع إستحقاقها أو تقييمها بعد تاريخ المنح. ويجب معاملة جميع الإلغاءات بنفس المعاملة المحاسبية سواء قامت بها الشركة أو أطراف أخرى.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
 - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧، "الأدوات المالية - الإفصاحات" (تعديل). صدرت هذه التعديلات خلال شهر آذار ٢٠٠٩ وتسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩. تتطلب التعديلات المزيد من الإفصاحات عن قياس القيمة العادلة ومخاطر السيولة. ويتطلب التعديل على وجه الخصوص إفصاحاً عن قياسات القيمة العادلة وفق التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة. يؤدي التغيير في السياسة المحاسبية إلى إفصاحات إضافية فقط.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
 - تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٨ "القطاعات التشغيلية" خلال شهر تشرين الثاني ٢٠٠٦ حيث حل محل معيار المحاسبة الدولي ١٤ "إعداد التقارير حسب القطاعات" ويسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩ ومتطلباته هي تحديد قطاعات إعداد التقارير الرئيسية والثانوية.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
 - أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار المحاسبة الدولي المعدل ١ "عرض القوائم المالية" خلال شهر أيلول ٢٠٠٧ والذي يسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩. ويفصل المعيار تغيرات المالك وغير المالك في حقوق الملكية. لذلك، تشمل قائمة التغيرات في حقوق الملكية تفاصيل المعاملات مع المالك فقط، في حين تُعرض جميع تغيرات غير المالك في مطابقة كل عنصر من عناصر حقوق الملكية. بالإضافة إلى ذلك، إستحدث المعيار قائمة الدخل الشامل حيث يتم عرض جميع بنود الدخل والمصروف المعترف بها في قائمة الدخل إما في قائمة واحدة أو في قائمتين مرتبطتين.
 - تم تطبيق تأثير هذا التفسير على القوائم المالية الحالية.
 - يوضح تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٦ "تحوط صافي الإستثمار في عملية أجنبية" المعالجة المحاسبية فيما يتعلق بتحوط صافي الإستثمار. ويشمل هذا حقيقة أن تحوط صافي الإستثمار يتعلق بالفروقات في العملة الوظيفية وليس عملة العرض. وتطبق متطلبات معيار المحاسبة الدولي ٢١ "آثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي" على البند المحوط.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا التفسير على القوائم المالية الحالية.
- في تاريخ إقرار هذه القوائم المالية، كانت هذه المعايير وتفسيراتها قد صدرت ولكن لم يتم تفعيلها بعد:**
- معيار المحاسبة الدولي ١ (تعديل) "عرض القوائم المالية". يعتبر التعديل جزءاً من مشروع التحسينات السنوية التابع لمجلس معايير المحاسبة الدولية المنشور خلال شهر نيسان ٢٠٠٩. ويوضح التعديل بأن التسوية الممكنة لإلتزام معين من خلال إصدار حقوق الملكية لا تمت بصلة إلى تصنيفه كمطلوب متداول أو غير متداول. وعن طريق تعديل تعريف المطلوبات المتداولة، يسمح التعديل بتصنيف المطلوب على أنه غير متداول (شريطة أن يكون للشركة حق غير مشروط بتأجيل التسوية عن طريق تحويل النقد أو موجودات أخرى خلال مدة لا تقل عن ١٢ شهر بعد الفترة المحاسبية) بغض النظر عن حقيقة إمكانية طلب الطرف المقابل من الشركة إجراء تسوية بالأسهم في أي وقت.
 - تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
 - معيار المحاسبة الدولي ٢٤ (تعديل) "الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة". يخفف التعديل من الإفصاحات عن المعاملات بين المنشآت ذات العلاقة بالحكومة ويوضح تعريف الأطراف ذات العلاقة.
 - تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١١ أو بعدها.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.

- معيار المحاسبة الدولي ٢٧ (معدل) "القوائم المالية الموحدة والمنفصلة". يتطلب المعيار المعدل تسجيل آثار كافة المعاملات مع الحقوق غير المسيطرة ضمن حقوق الملكية في حال عدم وجود تغيير في السيطرة وفي حال لم ينتج عن هذه المعاملات شهرة أو أرباح وخسائر. يحدد المعيار كذلك المعالجة المحاسبية في حال فقدان السيطرة. ويعاد قياس أي حصة متبقية في حقوق الأقلية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- معيار المحاسبة الدولي ٣٢ (تعديل) "تصنيف إصدارات الحقوق". يسمح المعيار المعدل بتصنيف إصدارات الحقوق على أنها حقوق ملكية عند عرض السعر بعملة غير العملة الوظيفية للشركة.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ شباط ٢٠١٠ أو بعدها، ويجب تطبيقها بأثر رجعي.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- معيار المحاسبة الدولي ٣٨ (تعديل) "الموجودات غير الملموسة". يعتبر التعديل جزءاً من مشروع التحسينات السنوية التابع لمجلس معايير المحاسبة الدولية المنشور خلال شهر نيسان ٢٠٠٩. يوضح التعديل إرشادات في قياس القيمة العادلة لموجود غير ملموس يتم إبتلاكه في عملية إنماج أعمال، ويسمح بجمع الموجودات غير الملموسة كموجود واحد إذا كان لكل موجود عمر إقتصادي مماثل.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- معيار المحاسبة الدولي ٣٩ (تعديل) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس - بنود محوطة مؤهلة". صدر التعديل خلال شهر تموز ٢٠٠٨. وهو يقدم إرشادات في حالتين: عند تحديد مخاطر أحادية الجانب في بند محوط، ينص معيار المحاسبة الدولي ٣٩ على أن الخيار الذي يتم شرائه والذي يتم تحديده بمجمله على أنه أداة تحوط لمخاطر أحادية الجانب لا يكون نافذاً بالكامل. ولا يُسمح بتحديد التضخم كمخاطر محوطة أو جزء محوط إلا في حالات معينة.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ (منقح) "إنماج الأعمال". أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار إنماج الأعمال المنقح خلال شهر كانون الثاني ٢٠٠٨. يقدم المعيار تغييرات في محاسبة إنماج الأعمال والتي سوف تؤثر على مبلغ الشهرة المعترف بها وعلى النتائج المعلنة في فترة الإبتلاك والنتائج المستقبلية المعلنة.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ (تعديل) "قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعات التصرف) المحتفظ بها لغرض البيع". يعتبر التعديل جزءاً من مشروع التحسينات السنوية التابع لمجلس معايير المحاسبة الدولية المنشور خلال شهر نيسان ٢٠٠٩. ويوضح التعديل بأن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات المتوقفة" يحدد الإفصاحات المطلوبة فيما يتعلق بالموجودات غير المتداولة (أو مجموعات التصرف) المصنفة على أنها محتفظ بها لغرض البيع أو كعمليات متوقفة. ويوضح المعيار أيضاً إستمرارية تطبيق المتطلب العام لمعيار المحاسبة الدولي ١، خاصة الفقرة ١٥ منه (لتحقيق عرض عادل) والفقرة ١٢٥ (مصادر الشك في التقدير).
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ "الأدوات المالية". يتناول المعيار الدولي ٩ تصنيف وقياس الموجودات المالية وهو متوفر لإعتماد مبكر على الفور. ويستبدل هذا المعيار نماذج التصنيف والقياس المتعددة في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بنموذج واحد ذو فئتي تصنيف إثنين فقط هما: التكلفة المطفأة والقيمة العادلة. ويمثل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ حجر الأساس الأول في الإستبدال المخطط له من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١٣ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.

- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٧ "توزيع الموجودات غير النقدية على المالكين". يعتبر التفسير جزءاً من مشروع التحسينات السنوية التابع لمجلس معايير المحاسبة الدولية المنشور خلال شهر نيسان ٢٠٠٩. ويقدم التفسير إرشادات حول محاسبة الترتيبات التي تقوم الشركة بموجبها بتوزيع موجودات غير نقدية على المالكين سواءً كتوزيع للإحتياطات أو كأرباح أسهم. تم أيضاً تعديل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ بحيث يشترط تصنيف الموجودات على أنها محتفظ بها للتوزيع فقط عندما تكون متاحة للتوزيع في وضعها الحالي ويكون التوزيع محتمل جداً.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا التفسير على القوائم المالية الحالية.
- تم إصدار تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٨ "تحويل الموجودات من العملاء" خلال شهر كانون الثاني ٢٠٠٩. يوضح التفسير كيفية محاسبة عمليات تحويل بنود الممتلكات والآلات والمعدات من قبل الشركات التي تستلم هذه التحويلات من عملاءها. ينطبق التفسير أيضاً على الإتفاقيات التي تستلم الشركة بموجبها نقد من عميل معين حيث يجب إستعمال ذلك المبلغ النقدي لإنشاء أو إمتلاك أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات وعلى الشركة إستعمال ذلك البند لتزويد العميل بفرصة وصول مستمر للسلع و/أو الخدمات.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا التفسير على القوائم المالية الحالية.
- وباعتقاد مجلس إدارة الشركة أنه لن يكون لتبني هذه المعايير وتفسيراتها في فترات مستقبلية أثر مالي ملموس على القوائم المالية للشركة.
- أهم السياسات المحاسبية
- الإطار العام لإعداد القوائم المالية
- تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية
- تم إعداد القوائم المالية إستناداً إلى طريقة التكلفة التاريخية باستثناء بعض البنود التي تم قياسها باستخدام طرق أخرى غير طريقة التكلفة التاريخية.
- أسس توحيد القوائم المالية (التي تعتبر ملائمة)
- تضم القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم (شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة) والشركات التابعة التالية التي تسيطر عليها:

نسبة الملكية	إسم الشركة
١٠٠%	شركة مينا للاستثمارات العقارية
١٠٠%	شركة أستاج للاستثمارات العقارية
١٠٠%	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات

- يفترض وجود السيطرة عندما تمتلك الشركة الأم بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة، أكثر من نصف مجموع حقوق التصويت في منشأة، باستثناء بعض الظروف الإستثنائية عندما يمكن إثبات أن هذه الملكية لا تمثل سيطرة.
- يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات والدخل والمصاريف الداخلية بين المجموعة (الشركة الأم والشركات التابعة) بالكامل.
- الأدوات المالية
- الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجوداً مالياً لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.
- الموجودات المالية
- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:
 - أ - نقدية
 - ب - أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى
 - ج - حق تعاقدية 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 للشركة.
 - د - عقد من الممكن أو ستم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة.

- يتم الإعراف مبدئياً بالموجودات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على امتلاك أو إصدار هذه الموجودات، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة و التي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)

- تصنف الموجودات المالية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتم الإعراف بهذه الموجودات بغرض المتاجرة، أي أنه تم امتلاكها في الأساس بهدف بيعها في المستقبل القريب، أو أنها جزء من محفظة أدوات مالية مدارة بهدف جني أرباح على الأمد القصير، أو أنها مشتقات. أو يمكن تصنيف الموجودات المالية غير المحتفظ بها للمتاجرة من ضمن فئة (FVTPL) عند الإعراف الأولي إذا أُلغى أو قلل هذا التصنيف بشكل جوهري تضارب القياس والاعتراف المحتمل نشوءه، أو كانت جزء من مجموعة تدار ويتم تقييم إنجازها حسب القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر موثقة أو إستراتيجية استثمار، ويتم تزويد معلومات حول المجموعة داخلياً وعلى هذا الأساس إلى الإدارة الرئيسية للشركة.
- يتم الإعراف بالموجودات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الإعراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

الذمم المدينة

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

تدني قيمة الموجودات المالية

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

المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
 - 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 للشركة.
 - عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة.
- يتم الإعراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إمتلاك أو إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة و التي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.
- بعد الإعراف المبدئي، تقوم الشركة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL) والتي تقاس بالقيمة العادلة وبعض المطلوبات المالية الأخرى المحددة والتي لا تقاس حسب التكلفة المطفأة.
- الذمم التجارية الدائنة والمستحقات هي الإلتزامات للدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم إستلامها أو التزود بها سواء تم تقديم فواتير أو تم الإتفاق رسمياً بشأنها مع المورد أم لا.

أراضي المعدة للبيع

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

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.

تكاليف الإقراض

- تكاليف الإقراض هي الفائدة والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة عند إقراض الأموال.
- يتم اعتبار تكاليف الإقراض كمصروفات في الفترة التي تم تكبدها.
- تعامل تكاليف الإقراض المتعلقة بامتلاك وإنشاء وإنتاج الموجودات المؤهلة كجزء من تكاليف تلك الموجودات. الموجودات المؤهلة هي تلك الموجودات التي تحتاج إلى فترة معينة من الزمن لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع.
- تكاليف الإقراض المؤهلة للرسملة هي تكاليف الإقراض الفعلية المتكبدة خلال الإقراض ناقص أي دخل من الإستثمار المؤقت لهذا الإقراض.
- يتم تحديد تكاليف الإقراض المؤهلة للرسملة بتطبيق نسبة الرسملة على النفقات المترتبة على الموجودات المؤهلة. نسبة الرسملة هي المتوسط المرجح للإقراض القابل للتطبيق على قروض الشركة القائمة خلال السنة، علاوة على الإقراض الذي يتم تحديداً بهدف الحصول على موجودات مؤهلة.
- يتم البدء برسملة تكاليف الإقراض عند:
- تكبد نفقات للموجودات المؤهلة.
- تكبد تكاليف الإقراض والقيام بالنشاطات اللازمة لإعداد الموجودات المؤهلة لإستخداماتها المتوقعة أو للبيع.

الممتلكات الاستثمارية

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

الممتلكات و المعدات

- يتم الإعراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي ترغبها الإدارة.
- بعد الإعراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي إنخفاض متراكم في القيمة، أما الأراضي فلا تستهلك.
- يتم الإعراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم احتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذا الموجود خلال العمر الإنتاجي للموجودات والتي هي كما يلي:

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

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغييرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي استبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الاستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

تدني قيمة الموجودات

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للاسترداد. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد قيمة الموجود العادلة ناقص 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 المتوقعة تولدها من الموجود.
- يتم الاعتراف بخسارة التدني مباشرة من ضمن الخسائر.
- عند عكس خسارة تدني القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المعزلة التقديرية للقيمة القابلة للاسترداد ولكن يجب أن لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الاعتراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

المخصصات

- المخصصات هي إلتزامات حالية (قانونية أو استثنائية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الإلتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة و لازمة من النفقات لتسوية الإلتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.
- تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي.
- إذا إنعقدت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

ضريبة الدخل

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

الاحتياطي الإجمالي

- يتم تكوين الاحتياطي الإجمالي وفقاً لأحكام قانون الشركات باستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الاقتطاع متى بلغ الاحتياطي رأس مال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

الاعتراف بالإيرادات

- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المالي المستلم أو المستحق القبض.

بيع العقارات

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

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

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

- حصة السهم من الأرباح (EPS)

حصة السهم الأساسية

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

حصة السهم المخفضة

تحتسب الحصة المخفضة للسهم من الأرباح عن طريق تقسيم الربح أو الخسارة على المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة خلال السنة، بالإضافة إلى المتوسط المرجح للأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة للتخفيض إلى أسهم عادية.

- الإلتزامات الطارئة

- الإلتزامات الطارئة هي الإلتزامات محتملة تعتمد على إحتتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي الإلتزامات حالية بدون إحتتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.

- لا يتم الإعتراف بالإلتزامات الطارئة في القوائم المالية.

٤ - استثمارات في موجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١١٦,٠٠٠	١,١٨٥,١٢٢	الرصيد في بداية السنة
٣,٧٦٦,٦٧٢	١٦,٨٩٧,٩٥٥	شراء خلال السنة
(٢,٣٥٧,٣٥٩)	(١٦,٦١٣,١١٢)	بيع خلال السنة
(٣٤٠,١٩١)	(٣١٠,١٦٤)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
١,١٨٥,١٢٢	١,١٥٩,٨٠١	الرصيد في نهاية السنة

٥ - ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٦,٥٣٣	٩٥,٠٢٥	ذمم أخرى
-	٨٣,٣٨٨	مصاريف مرابحة مؤجلة الدفع
-	٧٨,٥٠٠	شيكات برسم التحصيل
١٤,٩٧٤	١٣,٩٠٤	مصاريف مدفوعة مقدما
٦,٩٠٧	٦,٩٠٧	دفعات مقدما على حساب ضريبة الدخل
١,٥٠٠	١,٠٠٠	سلف عمل
٣,٩٦٠	٧٦٠	تأمينات كفالات
٤٩٠	٤٩٠	تأمينات مستردة
٢٢٩	٤٥٣	ذمم موظفين
٢٥٣,٧٨٢	-	ذمة مكتب وساطة
١٨٦,٥٧٦	-	دفعات مقدماً للمقاولين والموردين
٤٧٤,٩٥١	٢٨٠,٤٢٧	المجموع

٦ - أراضي معدة للبيع

إن الأراضي المعدة للبيع مسجلة بموجب وكالات خاصة غير قابلة للعزل.

٧ - استثمارات عقارية

- يتضمن هذا البند استثمارات عقارية في أراضي بكلفة ٢,٤٨٦,٥٦٦ ديناراً أردنياً مسجلة بموجب وكالات خاصة غير قابلة للعزل.

- يتضمن هذا البند أرض بكلفة ١,٩٣٧,٨٠٤ دنائير أردنية مرهونة لصالح بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار - إيضاح (١٢).

إن قطعة الأرض رقم ١٤٦ المقام عليها مشروع (جولز ٢) من حوض مروج الحمام النشائي رقم (٥٥) موهوبة لصالح بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار كما هو مبين في إيضاح (١٢).

٩ - ممتلكات ومعدات

المجموعة	مجموعات	بيوت جاهزة	لوحات إعلانية	عدد ولوحات	أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات	أجهزة وبرامج كمبيوتر	أثاث	ديكور	وسائط نقل
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٢٥١,٠٩٦	٦,٥٠٠	٩,٩٢٠	٦,٦٦٥	١١,٨٠٠	٣٦,٠٨١	٢٥,٨٠٨	٢٠,١٦٨	٤٥,٨٥٦	٨٨,٢٩٨
٢,٩٠١	-	-	-	-	٣٥	٢,٢٦٢	٦٠٤	-	-
(٢٦,٧٤٨)	-	(٧,٦٠٠)	(٣,٩٣٣)	(١١,٨٠٠)	(٢٢,٦٠٨)	(١,٩٩٢)	(١,١٣٣)	(٢,٥٢٦)	(٢٥,١٥٦)
١٧٧,٢٤٩	٦,٥٠٠	٢,٣٢٠	٢,٧٣٢	-	١٣,٥٠٨	٢٦,٠٧٨	١٩,٦٣٩	٤٣,٣٣٠	٦٣,١٤٢
٧٨,٤٨٠	٢,٧٠٣	١,٧٧٠	١,١٦١	٣,٦٢١	٩,٦٤٨	١٣,٤٥٢	٤,٥٠٧	١٤,٠٤١	٢٧,٥٧٧
٣٣,٠٩٤	١,٢٩٦	٦٠٦	٤٦٦	١,١١١	٣,٤٣٦	٦,١٩٣	٢,٠١٠	٦,٦٦٩	١١,٣٠٧
(٢٨,٣٧٨)	-	(١,٧١٤)	(٨٦٧)	(٤,٧٣٢)	(٧,٣١٤)	(١,٧٣٧)	(٣٤١)	(٩٨٧)	(١١,١٨٦)
٨٣,١٩٦	٢,٩٩٩	٦٦٢	٧٦٠	-	٥,٧٧٠	١٨,٤٠٨	٦,١٧٦	١٩,٧٢٣	٢٧,٦٩٨
٩٤,٠٥٣	٢,٥٠١	١,٦٥٨	١,٩٧٢	-	٧,٧٣٨	٧,٦٧٠	١٣,٤٦٣	٢٣,٦٠٧	٣٥,٤٤٤
١٧٢,٦١٦	٢,٧٩٧	٨,١٥٠	٥,٥٠٤	٨,١٧٩	٢٦,٤٣٣	١٢,٣٥٦	١٥,٦٦١	٣١,٨١٥	٦٠,٧٢١
٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٩
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٢٢,٤٥٧	٢١,٩٨٥	-	-	-	-	-	-	-	-
١٦,٢٤٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٣٨,٦٩٩	٣٣,٠٩٤	٣٨,٦٩٩	٣٣,٠٩٤	٣٨,٦٩٩	٣٣,٠٩٤	٣٨,٦٩٩	٣٣,٠٩٤	٣٨,٦٩٩	٣٣,٠٩٤

كما في ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

إضافات

استهلاكات

استثمارات

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

كما في ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

إضافات

استهلاكات

استثمارات

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

تم توزيع مصروف الاستهلاك خلال السنة كالتالي :

مصاريف إدارية - قائمة الدخل الشامل

تكلفة مبيعات وحدات سكنية

مصاريف قيد التنفيذ - قائمة المركز المالي

المجموع

مصاريف إدارية - قائمة الدخل الشامل

تكلفة مبيعات وحدات سكنية

مصاريف قيد التنفيذ - قائمة المركز المالي

المجموع

(*) يتم توزيع مصروف الاستهلاك خلال السنة كالآتي :

مصرف إدارية - قائمة الدخل الشامل
تكلفة مبيعات وحدات سكنية
مشاريع قيد التنفيذ - قائمة المركز المالي
المجموع

١٠- نـم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٣٦٣,٠٧٧	٧٣٧,٧٦٢	نـم مكاتب وساطة
٣٠٣,٣٣٢	١٥١,٣١٧	نـم تجارية
٣٩٤,٩٩٢	١٢٨,٨٠٢	أمانات مساهمين
١٣٣,٦٨٣	٧٢,٠٠٠	شيكات موجلة الدفع
٦٤,٩٤٠	٣٧,٦٨٢	قوائد مستحقة
-	٢٠,٤٨١	أمانات أخرى
١,٤٧٠	١٨,٩٤١	مصاريف مستحقة
-	٧,٥٠٠	دفعات مقبوضة مقدماً من العملاء
٢,٥١٢	٢,١٨٣	أمانات الضمان الإجتماعي
٤,٤٤٨	١,٦٦٧	أمانات ضريبة الدخل
١٠٩	-	نـم موظفين
١,٢٦٨,٥٦٣	١,١٧٨,٣٣٥	المجموع

١١- مخصصات أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٦,٣١١	مخصص دعم البحث العلمي
-	٦,٣١١	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
-	٤,٦٢٢	رسوم مجلس التعليم والتدريب المهني والتقني
-	١٧,٢٤٤	المجموع

١٢- قروض وتمويل مرابحة

٢٠٠٨		٢٠٠٩	
المجموع	دينار أردني	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٨٨٩,٨٥٠	١,٢٦٤,٨٥٠	٦٢٥,٠٠٠
٨٢٦,٦٧٠	٦٨٣,٥٠٦	٤٥٨,٥٠٦	٢٢٥,٠٠٠
-	٢٧٦,٥٠٠	-	٢٧٦,٥٠٠
-	٢٨٢,٨٨٨	١٨٨,٥٩٢	٩٤,٢٩٦
٢,٨٢٦,٦٧٠	٣,١٣٢,٧٤٤	١,٩١١,٩٤٨	١,٢٢٠,٧٩٦

بنك الاتحاد للإدخار والإستثمار ٦٣٠-٠١ - إيضاح ١/١٢
 بنك الاتحاد للإدخار والإستثمار ٦٣٠ - ٠٠ - إيضاح ١/٢
 تمويل مرابحة - شركة الإسراء للإستثمار والتمويل الإسلامي - إيضاح ١/٢ ج
 تمويل مرابحة - الشركة الأولى للتمويل - إيضاح ١/٢ د
 المجموع

أ - يمثل هذا البند قيمة رصيد القرض الممنوح من بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار خلال شهر أيلول ٢٠٠٧ والبالغ ٢ مليون دينار أردني. تم إعادة جدولة القرض بتاريخ ١٦ شباط ٢٠٠٩، بحيث يسدد رصيد القرض بعد الجدولة والبالغ ٢,٠١٤,٨٥٠ ديناراً أردنياً بموجب أقساط ربع سنوية متساوية قيمة كل قسط منها ١٢٥,٠٠٠ دينار أردني باستثناء القسط الأخير الذي تمثل قيمته باقي رصيد القرض، استحق القسط الأول بتاريخ ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ والأخير يستحق بتاريخ ٣٠ أيلول ٢٠١٣ و تحسب الفائدة على أساس الرصيد اليومي لرصيد القرض.

ب - يمثل هذا البند قيمة رصيد القرض الممنوح من بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار خلال شهر شباط ٢٠٠٧ والبالغ ١,٣ مليون دينار أردني. تم إعادة جدولة القرض بتاريخ ١٦ شباط ٢٠٠٩، بحيث يسدد رصيد القرض بعد الجدولة والبالغ ٧٢٨,٥٠٦ ديناراً أردنياً بموجب أقساط ربع سنوية متساوية قيمة كل قسط منها ٤٥,٠٠٠ ديناراً أردنياً باستثناء القسط الأخير والذي تمثل قيمته باقي رصيد القرض، استحق القسط الأول بتاريخ ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ والأخير يستحق بتاريخ ٣٠ أيلول ٢٠١٣ وتحسب الفائدة على أساس الرصيد اليومي لرصيد القرض.

إن القروض الممنوحة من بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار هي بضمان:

- رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطعة الأرض رقم ١٠٥٨ من حوض الملفوف الغربي رقم (٢٣) والمسجلة كاستثمار عقاري.

- رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطعة الأرض رقم ١٤٦ من حوض مرج الحمام الشمالي رقم (٥٥) من أراضي عمان، والمسجلة كمشاريع قيد التنفيذ.

ج - يمثل هذا البند قيمة رصيد تمويل المراجعة الممنوح من شركة الإسراء للاستثمار والتمويل الإسلامي بتاريخ ٢٠ تشرين الأول ٢٠٠٩ والبالغ ٢٥٠,٠٠٠ ديناراً أردنياً، يسدد التمويل ومراجته بموجب أقساط شهرية متساوية قيمة كل قسط منها ٢٣,٠٤٢ ديناراً أردنياً. يستحق القسط الأول بتاريخ ١٥ كانون الثاني ٢٠١٠ والأخير بتاريخ ١٥ كانون الأول ٢٠١٠، وتم احتساب مراجعة على أصل التمويل بمبلغ ٢٦,٥٠٠ ديناراً أردنياً.

تم منح التمويل بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح شركة الإسراء للاستثمار والتمويل الإسلامي على قطع الأراضي أرقام ٣٦٦ و ٣٤٤،٣٤٣،٢٨١ من حوض رقم (٥) أبو عوسجة - قرية صافوط من أراضي شمال عمان.

د - يمثل هذا البند قيمة رصيد تمويل المراجعة الممنوح من الشركة الأولى للتمويل بتاريخ ٢٤ كانون الأول ٢٠٠٩ والبالغ ٢٢٦,٠٠٠ ديناراً أردنياً، يسدد التمويل ومراجته بموجب أقساط شهرية متساوية قيمة كل قسط منها ٧,٨٥٨ ديناراً أردنياً. يستحق القسط الأول بتاريخ ١٣ كانون الثاني ٢٠١٠ والأخير بتاريخ ١٣ كانون الثاني ٢٠١٢، وتم احتساب مراجعة على أصل التمويل بمبلغ ٥٦,٨٨٨ ديناراً أردنياً.

تم منح التمويل بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح الشركة الأولى للتمويل على قطع الأراضي أرقام ٢٢ و ٢٣ من حوض البشارت رقم (١٤) - قرية القنيطرة من أراضي جنوب عمان وقطع الأراضي أرقام ٣٦٧، ٣٦٨، ٣٦٩ من حوض رقم (٥) أبو عوسجة - قرية صافوط من أراضي شمال عمان.

١٣- أرباح (خسائر) الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
(١٣٠,٥٦٠)	٤٦٧,١٣٨	أرباح (خسائر) البيع
(٢٧,٩٧٦)	(١٥٠,٣٢٢)	عمولات المتاجرة
(٣٤٠,١٩١)	(٣١٠,١٦٤)	خسارة التغير في القيمة العادلة
(٤٩٨,٧٢٧)	٦,٦٥٢	المجموع

١٤- مصاريف إدارية

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٤٣,٨٣٠	١٥٣,٥٥٧	رواتب وأجور
١٥,٥٧٢	١٦,٤٣٩	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
٦,٠٠٠	٢٨,٠٤٩	أتعاب مهنية
-	٢٤,٣٣١	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٢,٤٥٧	٢١,٩٨٥	استهلاكات
٢٠,٥٥٥	٢٠,٥٤٢	إيجارات
١٥,٤٠٠	١١,٥١٨	اتصالات
٨,٣٤٣	٧,٩٨٩	رسوم ورخص حكومية
٤,٥٤٣	٧,٩٢٨	اشتراكات
٣,٨٦٠	٦,٠٠١	صيانة
٤,٨٨١	٥,٥٢٤	مياه وكهرباء ومحروقات
٥,٣٩٢	٥,٠٩٥	قرطاسية ومطبوعات
٣,٢٨٨	٢,٥٨٥	تأمين صحي
١,٧٤٠	٢,٢٥٠	مكافآت
٦,٩٣١	١,٩١٥	دعاية وإعلان
١,٧٦٦	١,٩٠١	تأمين
١,٤١٨	١,٠٤٣	ضيافة
٩١٢	٧٦٢	مواد مستهلكة
١,٠٩٨	٦٩٨	اجتماعات
-	٦٧٨	تدريب
٦٤٤	٤٥٥	تنقلات
٧١,٨٤٢	-	مصاريف الإكتتاب الخاص والإصدار
٣,٢٥٢	٣,١٧٣	متفرقة
٣٤٣,٧٢٤	٣٢٤,٤١٨	المجموع

١٥- مصاريف أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٦,٣١١	رسوم الجامعات الأردنية
-	٦,٣١١	صندوق دعم البحث العلمي
-	٤,٦٢٢	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
-	١٧,٢٤٤	المجموع

١٦- حصة السهم الواحد من الربح (الخسارة)

٢٠٠٨	٢٠٠٩
دينار أردني	دينار أردني
(٩٣٨,٥٩١)	٥١٧,٥٦٩
٩,٥٧٥,٩٤٧	١٥,٠٠٠,٠٠٠
<u>(٠,٩٨) دينار أردني</u>	<u>-/٠,٣٥ دينار أردني</u>
(٩٣٨,٥٩١)	٥١٧,٥٦٩
١٣,١٢٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠
<u>(٠,٧٢) دينار أردني</u>	<u>-/٠,٣٥ دينار أردني</u>

حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)

الربح (الخسارة)

المتوسط المرجح الأساسي لعدد الأسهم

حصة السهم من الربح (الخسارة)

حصة السهم المخفضة من الربح (الخسارة)

الربح (الخسارة)

المتوسط المرجح المخفض المعدل للأسهم

حصة السهم من الربح (الخسارة)

١٧- إدارة المخاطر

- توجه الشركة وتدير المخاطر المالية المتعلقة بعملياتها ونشاطاتها التجارية. وتتضمن هذه المخاطر: مخاطر رأس المال، مخاطر السوق (متضمنة مخاطر العملة ومخاطر السعر)، مخاطر الائتمان، مخاطر السيولة، ومخاطر التدفقات النقدية من سعر الفائدة.
- تسعى الشركة إلى تقليل آثار ونتائج هذه المخاطر عن طريق تنويع مصادر رأس المال.
- تقوم الشركة بإدارة ومراقبة ومعالجة المخاطر والسياسات التي تتبعها بهدف تقليل احتمال التعرض للمخاطر.

أ- مخاطر رأس المال

- تراجع الشركة بشكل منتظم مكونات رأس المال وتأخذ بعين الاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال.
- تتحكم الشركة برأس المال لضمان استمرارية أعمالها وزيادة عوائد المساهمين من خلال تحقيق الرصيد الأمثل للديون وحقوق الملكية.

ب- مخاطر أسعار الصرف

- لا تقوم الشركة بتنفيذ معاملات تجارية بالعملة الأجنبية مما لا يفرض نوعاً من المخاطر نتيجة لتقلبات أسعار صرف هذه العملات خلال السنة.

ج- مخاطر سعر الفائدة

- تتعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة الناتجة من عمليات الاقتراض.
- تتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجمع ما بين أرصدة أسعار الفائدة المتقلبة والثابتة في بداية السنة المالية بطريقة ملائمة.

د- مخاطر الأسعار

- تتعرض الشركة لمخاطر تتعلق بأسعار أدوات حقوق الملكية التي تنتج من الاستثمارات في الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة.

هـ- مخاطر الائتمان

- تشير مخاطر الائتمان إلى تلك المخاطر التي تظهر عندما يتخلف المدين عن إلتزاماته التعاقدية مما ينتج عنه خسائر مالية للشركة.
- تملك الشركة سياسات انتمائية 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.
- تراقب الشركة بانتظام معدلات الائتمان للجهات المدينة وحجم المعاملات مع هذه الجهات خلال السنة.
- يتم القيام بتقييم مستمر للائتمان من ناحية الأوضاع و الظروف الاقتصادية للجهة المدينة.
- تمثل القيم التي تظهر بها الموجودات المالية في القوائم المالية الحد الأقصى من نسب تعرض الشركة لمخاطر الائتمان، بدون الأخذ بعين الاعتبار قيمة أي ضمانات تم الحصول عليها.

و - مخاطر السيولة

- يتبنى مجلس إدارة الشركة إطار عام لإدارة مخاطر السيولة وذلك لأن مجلس إدارة الشركة مسئول عن إدارة مخاطر السيولة.
- تحتفظ الشركة باحتياطي مناسب وتسهيلات بنكية وتسهيلات الإقراض حيث تراقب الشركة التدفقات النقدية مع تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.
- يوضح الجدول التالي تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما في ٣١ كانون أول ٢٠٠٩:

الوصف	متوسط سعر الفائدة/ المربحة الفعلي (%)	أقل من سنة		سنة واحدة فأكثر	
		٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠٠٨
الموجودات المالية:					
استثمارات في موجودات مالية	-	١,١٥٩,٨٠١	١,١٨٥,١٢٢	-	دينار أردني
محتفظ بها للمتاجرة	-	١٧٢,١٣٥	٤٥٩,٩٧٧	-	دينار أردني
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	-	١,٣٣١,٩٣٦	١,٦٤٥,٠٩٩	١١,٠٠٠	-
المجموع				١١,٠٠٠	-
المطلوبات المالية:					
بنوك دائنة	٩,٥	٥٦,١٢٤	٦٤,٥٢٩	-	-
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	-	١,١٧٨,٣٣٥	١,٢٦٨,٥٦٣	-	-
مخصص ضريبة دخل	-	٩٣,١٨٥	-	-	-
مخصصات أخرى	-	١٧,٢٤٤	-	-	-
شيكات مؤجلة الدفع	-	-	-	٢٠٠,٠٠٠	-
قروض وتمويل مرابحة	١٠,٦ - ٨,٢٥	١,٢٢٠,٧٩٦	١,٧٢٢,٢٢٥	١٨٨,٥٩٢	١,١٤٤,٤٤٥
المجموع		٢,٥٦٥,٦٨٤	٣,٠٥٥,٣١٧	٣٨٨,٥٩٢	١,١٤٤,٤٤٥

١٨- القيمة العادلة للأدوات المالية

تحدد القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية كما يلي:

- تحدد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للشروط والظروف المعيارية، أما تلك التي يتم المتاجرة بها في الأسواق النشطة فتحدد بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- تحدد القيمة العادلة لأنواع الأخرى من الموجودات والمطلوبات المالية (باستثناء الأدوات المالية المشتقة) وفقاً لطرق التسعير المقبولة بشكل عام استناداً إلى تحليل التدفق النقدي المخصوم.
- تحتسب القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة باستخدام الأسعار المعلنة.
- في حالة عدم توفر هذه الأسعار، يتم استخدام تحليل التدفق النقدي المخصوم.

١٩- قوائم الشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة وهي شركة مينا للاستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) رأسمالها المدفوع ١٠,٠٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وتبلغ مساهمة شركة ميثاق للاستثمارات العقارية فيها ما نسبته ١٠٠% من رأسمالها، ومجموع موجوداتها ١,٠٧٥,٢٩٤ ديناراً أردنياً ومجموع مطلوباتها ١,٠٦٦,٥٨٩ ديناراً أردنياً والخسائر المتراكمة ١,٢٩٥ ديناراً أردنياً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩، والقوائم المالية لشركة أستاذ للاستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) رأسمالها المدفوع ٥,٠٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وتبلغ مساهمة شركة ميثاق للاستثمارات العقارية فيها ما نسبته ١٠٠% من رأسمالها ومجموع موجوداتها ٣,٣٨٦,٦١١ ديناراً أردنياً ومجموع مطلوباتها ٣,٣٨٢,٨٠١ ديناراً أردنياً والخسائر المتراكمة ١,١٩٠ ديناراً أردنياً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩، والقوائم المالية لشركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) ورأسمالها المدفوع ٥,٠٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وتبلغ مساهمة شركة ميثاق للاستثمارات العقارية فيها ما نسبته ١٠٠% من رأسمالها ومجموع موجوداتها ١,٠٣٩,٣٥٥ ديناراً أردنياً ومجموع مطلوباتها ١,٠٣٤,٩٧٢ ديناراً أردنياً والخسائر المتراكمة ٦١٨ ديناراً أردنياً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩.