



ميناة

للاستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي لعام ٢٠١٣



صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي الامير الحسين بن عبد الله ولي العهد المعظم



المحتويات

تقرير مجلس الإدارة

٨	اعضاء مجلس الإدارة
٩	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١ ٠	كلمة الرئيس التنفيذي
٢١ ١١ -	تقرير مجلس الإدارة وما يجب أن يتضمنه
٢٣ ٢١ -	قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة
٢٥ ٢٤ -	الاقراءات المطلوبة
٤٨ ٢٧ -	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل
٥٠ ٤٩ -	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي وغير العادي

أعضاء مجلس الإدارة

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



كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

باسمي وباسم أعضاء مجلس الإدارة وكافة العاملين في الشركة أرحب بكم في اجتماعكم العادي للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ ويسعدني أن استعرض وإياكم نشاطات الشركة وتطلعاتها المستقبلية استناداً لإستراتيجية الشركة وسياساتها العامة ورسالتها كشركة مساهمة عامة.

استمرت الشركة في سياستها التحفظية في عدم تنفيذ مشاريع أو الدخول في استثمارات لحين وضوح الرؤيا العامة للأوضاع الاقتصادية والسياسية، وفي هذا السياق ارتأت الشركة عدم تنفيذ مشروعاتها العقارية في كل من منطقة عبود ورجم عميش لعدم توفر سيولة كافية ولتجنب الشركة اللجوء إلى مصادر تمويلية خارجية، وركزت الشركة على ضبط نفقاتها التشغيلية بما يخدم أهداف الشركة وتطلعاتها وعملت على الانتهاء من الإعداد الفني والقانوني من متطلبات لانجاز مشاريعها في العام ٢٠١٤ حيث ستعمل الشركة على تنفيذ مشروع عبود في قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي على ارض مساحتها ٢٢،٤١٨ م² حيث يشمل المشروع إقامة مجمع مكاتب تجاري يتكون من ثمانية طوابق ورواف بمساحة لا تقل عن (١١٠٠٠ م²) بكلفة قدرها (٧،٠٠٠،٠٠٠) سبعة ملايين دينار موزعة كما يلي: (٢،٠٠٠،٠٠٠) كلفة الأرض والمملوكة حالياً من قبل الشركة و(٥،٠٠٠،٠٠٠) وخمسة ملايين كلفة الإنشاء، بحيث يكون هذا المجمع المعلم الخاص بانجازات الشركة خلال عام ٢٠١٤، وسيتم تمويله ذاتياً ومن خلال بيع عقارات بحدود (٣،٠٠٠،٠٠٠) ثلاثة ملايين دينار تستخدم حصيلتها في تنفيذ المشروع ومن المتوقع أن يتم البدء بتنفيذ المشروع مع نهاية شهره/٢٠١٤ ويستغرق إنشاء المشروع من ١٢ إلى ١٨ شهر وصافي أرباحه المتوقعة بحدود (٢،٠٠٠،٠٠٠) مليوني دينار.

ان شركة ميثاق في طور البدء في تنفيذ مشاريع عقارية تساهم في ترسيخ صورة الشركة وتحقيق فوائد لمساهميها. إننا في مجلس الإدارة نؤكد اننا نعمل لأجل مساهمي الشركة وضمن الأطر القانونية والتشريعات النافذة. وفقنا الله وإياكم في خدمة هذا البلد في ظل صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني حفظه الله ورعاه.

رئيس مجلس الإدارة
الدكتور نبيل العاشوري

كلمة الرئيس التنفيذي

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

يسعدني باسم الإدارة التنفيذية أن انقل لكم تطلعات الإدارة التنفيذية في تسيير أعمال الشركة والانتقال بها إلى مصاف الشركة ذات الربحية التشغيلية الدائمة.

لقد عملت الإدارة التنفيذية على متابعة توجهات المجلس من خلال ضبط النفقات والمحافظة على موجودات الشركة وبهذا السياق فقد تمكنت الإدارة التنفيذية من خفض المصاريف الإدارية المباشرة.

كما عملت الإدارة التنفيذية على التواصل مع الجهات ذات العلاقة بتطوير أراضي الشركة من جهات رسمية وجهات استشارية هندسية وبناء شبكة من العلاقات المهنية والاستثمارات لخدمة أهداف وتطلعات الشركة.

إن الإدارة التنفيذية ومن خلال إطلاعها على الواقع العقاري فقد أوصت لمجلس الإدارة البدء بتنفيذ مشروعات عقارية تجارية في منطقة عبدون خلال هذا العام ٢٠١٤ حيث تقدمت الإدارة التنفيذية بتصورات تنفيذ مشروع عبدون على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي، وتشمل هذه التصورات التدفقات النقدية وطريقة التمويل والربحية المقدرة والتي تقدر بحدود (٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار) حيث سنعمل على البدء بتنفيذ هذا المشروع خلال العام ٢٠١٤.

إننا نسعى بكل الجهود إلى تحقيق أهدافكم وتطلعاتكم وسنعمل على الإيفاء بالتزامات الشركة القانونية والمهنية اتجاهكم وفقا للممارسة المهنية وتعليمات الإفصاح والشفافية.

إن الإدارة التنفيذية تولي شؤون المساهمين الأولوية لاطلاعكم على نشاطات الشركة وأخبارها والتواصل معكم، لذا نرجو منكم الدعم والتأييد والتواصل لخدمة أهدافكم وتطلعاتكم.

إننا إذ نتقدم إليكم بتقريرنا هذا لنرجو أن يجمعنا الله وإياكم وقد حققنا مزيدا من النجاحات في بلدنا العزيز وتحت راية جلالته الملك عبدالله الثاني حفظه الله ورعاه.

الرئيس التنفيذي

ايمن سليمان الضمور



تقرير مجلس الإدارة

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

١- أ- وصف لأنشطة الشركة الرئيسية

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

ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين

الموقع الجغرافي للشركة هو الدوار السابع - خلف السيفوي - شارع الأميرة سمية - مجمع الحسيني - الطابق الثاني - مكتب ٢١٠-٢١١. ويبلغ عدد موظفي الشركة (٧) سبعة موظفين. لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

ج - حجم الاستثمار الراسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة (١٣,٢٦٤,٢٦٨) ثلاثة عشر مليون ومائتان وأربعة وستون ألف ومائتان وثمانية وستون دينار أردني.

٢- الشركات التابعة

١. شركة استاج للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢ تحت الرقم (١٧٩٩٥) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية

غايات الشركة :

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

٢- تملك العقارات اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.

٣- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

١- السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور رئيس هيئة المديرين

٢- السيد محمد محمود عيسى ذياب نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

- تمتلك الشركة ما مساحته (٢٨٩١ م²) من قطعة الارض رقم ٣٧٩٠ حوض ١٥ خربة الصوفية من مساحتها الإجمالية البالغة (٦٥٠٦ م²) بالشراكة مع بنك الاتحاد حيث يمتلك بنك الاتحاد ما مساحته (٣٦١٥ م²) والواقعة بجانب كوزمو الدوار السابع طريق المطار وهي قطعة منظمة سكن أ.

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

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

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



غايات الشركة :

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

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

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

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

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

غايات الشركة :

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

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

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

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

غايات الشركة :

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



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

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

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

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

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

غايات الشركة :

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

- ١- السيد محمد محمود عيسى ذياب
 - ٢- السيد رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير
- ئيس مؤه هي المديرين
نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.
- تمتلك الشركة قطعة أرض بمساحة ٣٣١,٥٥٩ دونم من حوض رقم ١٨ المطار الشرقي قرية القنيطرة وتقع قطعة الأرض هذه على الحدود الجنوبية لمطار الملكة علياء الدولي وتبعد ٣٥ كم من العاصمة عمان، وتعتبر هذه الأرض كاستثمار جيد للشركة نظراً لتنوع تصنيفها ما بين صناعات خفيفة ومتوسطة ومحطة حالياً بمنطقة مصانع حيوية.
 - اتعاب التدقيق من ضمن اتعاب الشركة الام شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

٣- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

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

اعضاء مجلس الادارة

الدكتور نبيل تيسير مصطفى العاشوري - رئيس مجلس الادارة

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

- VQE + ECFMG (U.S) ١٩٨٢ .



- زمالة الكلية الملكية البريطانية لطب الأسرة والمجتمع - لندن عام ١٩٨٦.
- دورات في إدارة الجودة والإدارة العامة - لندن من عام ١٩٨٢ حتى ١٩٩٠.
- من عام ١٩٧٦ حتى عام ١٩٧٩ طبيب مقيم مستشفى الجامعة الأردنية - عمان.
- من عام ١٩٧٩ حتى عام ٢٠٠٧ طبيب أخصائي واختصاصي أول واستشاري ثم استشاري أول مستشفى القوات المسلحة - الرياض - المملكة العربية السعودية.
- من عام ١٩٨٦ حتى عام ١٩٩٥ محاضر في كلية الطب - جامعة الملك سعود - الرياض - المملكة العربية السعودية.
- مدير عام ورئيس مجلس إدارة شركة العاشوري للتجارة والصناعة.
- مدير عام ورئيس مجلس إدارة مصنع العاشوري لأنظمة نقل الطاقة.
- مدير عام ورئيس مجلس إدارة مصنع العاشوري لكهرباء الطاقة والصناعات الحديدية.
- مدير عام ورئيس مجلس إدارة الشركة العربية لتشكيل الزجاج.
- مدير عام ورئيس مجلس إدارة شركة تقنيات الجلفنة والتصنيع.
- مدير عام ورئيس مجلس إدارة شركة اللمحات العصرية لفن المعارض.
- مدير عام ورئيس مجلس إدارة شركة العاشوري للدعاية والإعلان.

السيد جمال حسين عبطان الرقاد - ممثل البنك التجاري - نائب رئيس مجلس الإدارة

- مواليد عام ١٩٦٩ يحمل شهادة البكالوريوس عام ١٩٩٢ تخصص تربية وعلوم سياسية
- دكتوراه فخرية في العمل الإنساني - مركز الدراسات الأمريكية
- يعمل منذ عام ٢٠٠٥ ولغاية تاريخه - البنك التجاري الأردني - مستشار مجلس الإدارة.
- عمل منذ عام ١٩٩٣ وحتى ٢٠٠٥ في عدد من دوائر القطاع العام منها مؤسسة المتقاعدين العسكريين، الديوان الملكي الهاشمي، وزارة الشباب والرياضة، المجلس الأعلى للشباب، اللجنة الأولمبية الأردنية.

السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

- مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص اقتصاد.
- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون، مديراً للدائرة العقارية.
- عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.

السيد محمد محمود عيسى ذياب - عضو مجلس الإدارة

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

الدكتور هاني حامد حمود الضمور - عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام ١٩٦٠ يحمل شهادة الدكتوراه تخصص فلسفة في التسويق والتسويق الدولي من جامعة شيفيلد بريطانيا (١٩٨٩ - ١٩٩٢)

- ماجستير ادارة أعمال، التسويق جامعة ادنبره بريطانيا (١٩٨٥ - ١٩٨٦)
- بكالوريوس ادارة أعمال وإدارة عامة الجامعة الأردنية (١٩٧٩ - ١٩٨٣)
- من ١٩٨٣- ١٩٨٥ مساعد بحث وتدریس (معید) محاضر غیر متفرغ قسم ادارة الأعمال، كلية الاقتصاد والعلوم الادارية، وجامعة عمان الأهلية من ١٩٩٣- ١٩٩٤ وجامعة العلوم التطبيقية من ١٩٩٥ - ١٩٩٨ محاضر متفرغ قسم ادارة الأعمال، كلية الاقتصاد والعلوم الادارية، الجامعة الأردنية من ١٩٨٦- ١٩٨٩ أستاذ مساعد قسم ادارة الأعمال، كلية الاقتصاد والعلوم الادارية، الجامعة الأردنية من ١٩٩٢- ١٩٩٦ أستاذ مساعد قسم التسويق، كلية ادارة الأعمال، الجامعة الأردنية من ١٩٩٧ - ١٩٩٨ أستاذ مشارك قسم التسويق، كلية ادارة الأعمال، الجامعة الأردنية من ١٩٩٨ - ٢٠٠٣ أستاذ مشارك قسم التسويق كلية الاقتصاد والعلوم الادارية جامعة العلوم التطبيقية من ٢٠٠٠ - ٢٠٠١ أستاذ قسم التسويق، كلية ادارة الأعمال، الجامعة الأردنية من ٢٠٠٣ مساعد عميد لشؤون الطلبة كلية ادارة الأعمال، الجامعة الأردنية من ١٩٩٧ - ١٩٩٩ رئيس قسم التسويق كلية ادارة الأعمال، الجامعة الأردنية من ٢٠٠١ - ٢٠٠٢ و ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦ نائب عميد كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية ٢٠٠٣ عميد كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية ٢٠٠٥ وحتى تاريخه.

السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهوب - عضو مجلس الإدارة / ممثل شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة

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

السيد مبارك علي مبارك الرماضنه - عضو مجلس الادارة / ممثل شركة الشراء للاستثمار

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

السيد عمر شريف هزاع الهزاع - عضو مجلس الادارة / ممثل شركة العدنانية للاستثمارات العقارية

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

المهندس محمد عقله محمد مبيضين - عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من الجامعة الأردنية عام ١٩٩٧.
- مدير علاقات مستثمرين في شركة أبو ظبي الوطنية للطاقة "طاقة"، الإمارات العربية المتحدة من ١-٢٠٠٩ وما زال على رأس عمله.
- مساعد مدير علاقات مستثمرين في شركة أبو ظبي الوطنية للطاقة "طاقة"، الإمارات العربية المتحدة من ٤-٢٠٠٧ إلى ١-٢٠٠٩.
- مهندس تخطيط ومراقبة تكاليف في شركة أبو ظبي للتوزيع، الإمارات العربية المتحدة من ١٠-١٩٩٨ إلى ٤-٢٠٠٧.
- مهندس صيانة وتشغيل في شركة الصناعات الحديثة عمان، من ١٩٩٧ إلى ١٠-١٩٩٨.

ب - أسماء أشخاص الإدارة التنفيذية ونذرة تعريضة عن كل منهم:

السيد أمين سليمان اشتبان الضمور- الرئيس التنفيذي - تاريخ التعيين ٢٠٠٨/٨/٢

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



السيد احمد محمد مصطفى المبيضين / تاريخ التعيين ٢٠٠٩/٨/١ ومدير مالي اعتباراً من ٢٠١٠/١٠/١.

- مواليد عام ١٩٦٧ يحمل شهادة الماجستير في تخصص المحاسبة من جامعة آل البيت عام ٢٠٠٨.

- بكالوريوس محاسبة جامعة الاسراء عام ٢٠٠٥.

- رئيس قسم المحاسبة في شركة ميثاق للاستثمارات العقارية من ١-٨-٢٠٠٩ ولغاية ٣٠-٩-٢٠١٠.

- عمل مدرس في جامعة الإسراء.

- عمل في جامعة مؤتة / العطاءات المركزية منذ عام ١٩٩٣ ولغاية عام ٢٠٠٩.

السيد رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير- رئيس قسم شؤون المساهمين- تاريخ التعيين ٢٠٠٦/٤/١.

- مواليد عام ١٩٧٠.

- يحمل شهادة الثالث ثانوي عام ١٩٨٨.

- عمل في شركة المجموعة الاستشارية الاستثمارية من عام ١٩٩٦ لغاية عام ٢٠٠٦.

- عمل في شركة حسام مشربش وشركاه للمقاولات من عام ١٩٩١ لغاية عام ١٩٩٦.

٤. أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم حتى ٢٠١٣/١٢/٣١ اذا كانت هذه الملكية تشكل %٥

فأكثر من رأس المال

تسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	النسبة كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	النسبة كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
١	البنك الاسلامي الاردني	١٤٤٤٩٥٥	%٩,٦٣٣	١٩٧٤٨٧٣	%١٣,١٦٦
٢	نصر مصطفى محمد ابو الشعيب	٦٢٦٢٥٠	%٤,١٧٥	١٤٧٣٠٨٢	%٩,٨٢١
٣	البنك التجاري الاردني	٧٥٠٠٠٠	%٥,٠٠٠	١٤٤٠٧٧٦	%٩,٦٠٥
٤	شركة الكرك للاستثمارات العقارية	١١٠٥٧٦٢	%٧,٣٧١	٩٥٤٢٤٧	%٦,٣٦٢
٥	اسامه رستم عزيز ماضي	٢٩٩٨٣١	%١,٩٩٨	٨٩٨١٠٩	%٥,٩٨٧
٦	بسام حافظ محمد عبيد	١٨١٨٠٢٠	%١٢,١٢٠	٧٧٥٨٣٨	%٥,١٧٢

٥- وضع الشركة التنافسي

تعمل الشركة على المحافظة على موجوداتها العقارية التي تبلغ قيمتها السوقية (١٧,٤٩٧,١٥٢) سبعة عشر مليون وأربعمائة وسبعة وتسعون ألف ومائة واثنان وخمسون ديناراً بالمقارنة مع قيمة التكلفة البالغة (١٣,٢٤٤,٩٩٠) ثلاثة عشر مليون ومائتان وأربعة وأربعون ألف وتسعمائة وتسعون ديناراً، بزيادة قدرها (٤,٢٥٢,١٦٢) أربعة ملايين ومائتان واثنان وخمسون ألف ومائة واثنان وستون ديناراً.

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

الرقم	اسم العميل	نسبة التعامل من إجمالي المبيعات أو إيرادات الشركة
١	لا يوجد	%٠

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

الرقم	اسم العميل	نسبة التعامل من إجمالي المبيعات أو مشتريات الشركة
١	لا يوجد	%٠



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

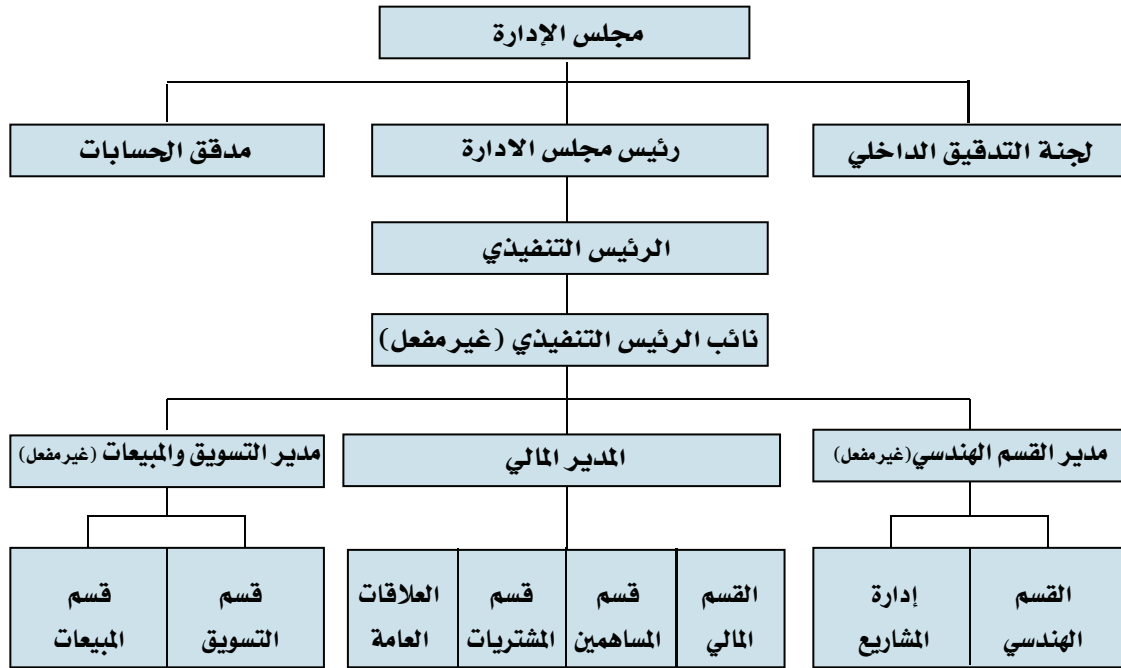
٧- أ- لا يوجد أي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

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

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

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

٩- أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئاتهم ومؤهلاتهم كما في ٢٠١٣/١٢/٣١ :-

مؤهلات الموظفين	عدد الموظفين
ماجستير	١
بكالوريوس	٣
دبلوم أو اقل	٣
المجموع	٧

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

١٠ - وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

الاعتبارات الاستثمارية والمخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة :

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

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

- تم فرز قطعة الأرض رقم (١) حوض (١٨) القنيطرة والمسجلة باسم شركة القنيطرة للاستثمارات العقارية والمملوكة بنسبة ١٠٠٪ إلى شركة ميثاق وكانت هذه القطعة مشاع بين عدد من المالكين وأصبحت حصة شركة القنيطرة من قطعة الأرض أعلاه (٣٣١٥٥٩) م² وهذا سوف يؤدي إلى رفع القيمة السوقية لقطعة الأرض أعلاه بعد عملية الفرز.
- حافظت الشركة على موجوداتها من خلال حسن إدارة الموجودات والمطلوبات حيث حققت الشركة ارتفاع في قيمة الأراضي حسب متوسط تقدير مقيمين بلغ (٤,٢٥٢,١٦٢) اربعة ملايين ومائتان واثنان وخمسون ألف ومائة واثنان وستون دينار وهذا سوف يعود على الشركة بربح محقق عند البيع.

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

١٣ - السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة

البيان	العام ٢٠٠٩ دينار اردني	العام ٢٠١٠ دينار اردني	العام ٢٠١١ دينار اردني	العام ٢٠١٢ دينار اردني	العام ٢٠١٣ دينار اردني
السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر	٥١٧,٥٦٩	(١٠,١٢,٧٧٩)	(٦١١,٦٩٨)	٤٣٣,٨١٤	(٣٤٧,٧٣١)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	١٤,٨٩٣,١٧٤	١٣,٨٨٠,٣٩٥	١٣,٢٦٨,٦٩٧	١٣,٧٠٢,٥١١	١٣,٣٥٤,٧٨٠
سعر الورقة المالية في ١٢/٣١ (دينار)	٠,٩٧	١,٠٥	٠,٩٩	٠,٩٧	١,٠٥

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

البيان	العام ٢٠١٢	العام ٢٠١٣
نسبة التداول (الأصول المتداولة على الخصوم المتداولة)	٢,٨٧ مرة	٠,٧٢ مرة
نسبة المديونية (إجمالي الديون على حقوق الملكية)	١,٥ %	١,٣ %
نسبة الملكية	٩٨ %	٩٨,٧ %
هامش الأمان (حقوق المساهمين الى المطلوبات)	٥٩,٧ مرة	٧٦,٢٧ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	٠,٩٧ %	٠,٩٩ %
القيمة الدفترية للسهم ١٢ / ٣١	٠,٩١ دينار	٠,٨٩ دينار
القيمة السوقية للسهم ١٢ / ٣١	٠,٩٧ دينار	١,٠٥ دينار
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	١,٠٦ مرة	١,١٨ مرة



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

١٥- الخطة المستقبلية للشركة .

١- مشروع ميثاق بلازا التجاري:

وهو المشروع الذي سيتم البدء به بإذن الله على قطعة الأرض رقم ١٠٥٨ حوض رقم ٢٣ المملوكة للغربي والواقع في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمة مقابل محطة طبلت للمحروقات والبالغة مساحتها ٢٤١٨ متر مربع والتي سيتم استخدامها لإقامة مشروع تجاري وهو عبارة عن مجمع مكاتب تجاري يتكون من ثمانية طوابق وروف بمساحة تقريبيه (١١٠٠٠) ألف متر مربع، حيث تم الانتهاء من التصميم الهندسي الخاصة بالمشروع، علما بان الشركة قد حصلت على معظم الموافقات اللازمة من أمانة عمان الكبرى والجهات الرسمية الأخرى.

١٦- بلغت أتعاب التدقيق التي تم قيدها مدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٧٥٠٠) سبعة آلاف وخمسمائة دينار أردني (غير شاملة للضريبة العامة على المبيعات).

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

الرقم	الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠١٢/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٣/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	الدكتور نبيل تيسير مصطفى العاشوري الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	رئيس مجلس الإدارة	٢٦٥٠٠ لا يوجد لا يوجد	٢٦٥٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٢	البنك التجاري الأردني ويمثله / السيد جمال حسين عبطان الرقاد ويمتلك	الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة	٧٥٠٠٠ لا يوجد	١٤٤٠٧٧٦ لا يوجد	لا يوجد لا يوجد
٣	السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	الأردنية	عضو / الرئيس التنفيذي	٨٨٣٤٧١	١٤١٢١٤	العدنانية للاستثمارات العقارية
٤	السيد محمد محمود عيسى ذياب الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٢٥٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	٢٥٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٥	الدكتور هاني حامد حمود الضمور الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٢٥١١٠ لا يوجد لا يوجد	٢٥١١٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٦	المهندس محمد عقله محمد المبيضين	الأردنية	عضو	٢٢٥٥٣١	٣٦٨٩٥٥	لا يوجد
٧	شركة العدنانية للاستثمارات العقارية ويمثلها / عمر شريف هزاع الهزاع ويمتلك الزوجة الأولاد القصر	الأردنية العراقية العراقية العراقية	عضو	١٧٥٩١٩ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	١٤٨٧٠٠ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٨	شركة الشراء للاستثمار ويمثلها / السيد مبارك علي مبارك الرماضنه ويمتلك	الأردنية الأردنية	عضو	١٧٥٠٠٠ لا يوجد	٢٥٠٠٠ لا يوجد	لا يوجد لا يوجد
٩	شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة ويمثلها/ السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهوب ويمتلك الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٤٨٥٦٢٩ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٣٧٢٥٠٠ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد



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

تسلسل	الاسم	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠١٢/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٣/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	ايمن سليمان اشتيان الضمور	الأردنية	٨٨٣٤٧١	١٤١٢١٤	العدنانية للاستثمارات العقارية
٢	احمد محمد مصطفى المبيضين	الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٣	رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير	الأردنية	١٢٠	١٢٠	لا يوجد

١٨ - أ- المزايا والمكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٣.

- المكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الادارة خلال العام ٢٠١٣.

الاسم	المنصب	الرواتب السوية الإجمالية	بدل التنقلات السوية	المكافآت السوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السوية	إجمالي المزايا السوية
الدكتور نبيل تيسير مصطفى العاشوري	رئيس مجلس الادارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
البنك التجاري الأردني ويمثله /السيد جمال حسين عبطان الرقاد	نائب رئيس مجلس الادارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو- رئيس تنفيذي	٩٠٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٩٠٠٠٠
السيد محمد محمود عيسى ذياب	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الدكتور هاني حامد حمود الضمور	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
شركة العدنانية للاستثمارات العقارية ويمثلها / عمر شريف هزاع الهزاع	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
شركة الثراء للاستثمار ويمثلها /السيد مبارك علي مبارك الرماضنه	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
المهندس محمد عقله محمد المبيضين	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة ويمثلها/السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهوب	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
المجموع		٩٠٠٠٠				٩٠٠٠٠

ب- مزايا ومكافآت ورواتب أشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية خلال العام ٢٠١٣.

الاسم	المنصب	الرواتب السوية الإجمالية	بدل التنقلات السوية	المكافآت السوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السوية	إجمالي المزايا السوية
ايمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي	تم ذكرها في البند أ				
احمد محمد مصطفى المبيضين	المدير المالي امين سر المجلس	١٩٢٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٩٢٠٠
رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير	رئيس قسم شؤون المساهمين	١٢٦٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٢٦٠٠
المجموع		٣١٨٠٠				٣١٨٠٠



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

المزايا العينية والأخرى التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية .

- جهاز هاتف خلوي مع خط مدفوع التكاليف للرئيس التنفيذي.

١٩- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٣.

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

٢١- مساهمة الشركة في حماية البيئة.

أ- إن الشركة تأخذ بالاعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها واستعمال كل 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.

٢٢- اجتماعات مجلس الادارة 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 (ستة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠١٣.

● اجتماعات لجنة التدقيق

تعقد لجنة التدقيق اجتماعاتها بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك حيث تم عقد (خمسة) اجتماعات خلال العام ٢٠١٣.

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

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

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

مجلس الادارة

رقم البند	البند	الاسباب
٤	يسمى عضو مجلس الإدارة الإعتباري شخص طبيعي لتمثيله طيلة مدة المجلس.	الاسباب
١		يتم تطبيقه وفق واحكام المادة (٣) من قانون الشركات

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة

رقم البند	البند	الاسباب
١	يتضمن النظام الداخلي المهام والصلاحيات والمسؤوليات التالية :	النظام تحت الإعداد والصلاحيات تحدد بموجب قرارات مجلس الإدارة بما يتوافق واحكام الأنظمة المعمول بها
٤	وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.	قيد الإعداد
٧	وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقاتها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	يتم الافصاح ضمن المدة المحددة بما يتوافق والتشريعات النافذة



١٤	وضع آلية لاستقبال الشكاوي والاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين.	العمل جاري لإعداد آلية جديدة توفر جميع المعلومات المطلوبة للمساهمين
١٥	اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.	قيد الإعداد
١٧	وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.	تقوم باعداد دليل اجراءات قواعد الحوكمة

اللجان التي يشكلها مجلس الادارة

رقم البند	البند	الاسباب
٧	التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر.	سيتم خلال الفترة القادمة
٢	إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي.	سيتم خلال الفترة القادمة
٣	تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس إختيارهم.	سيتم خلال الفترة القادمة
٤	اعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.	سيتم خلال الفترة القادمة

اجتماعات الهيئة العامة

رقم البند	البند	الاسباب
١	يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهم، قبل ٢١ يوماً من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع، على أن يتم إعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان.	لم تطبق لعدم توفر بريد الكتروني للمساهمين في الشركة وسيتم تطبيقها حال توفر البريد الالكتروني علما باننا نقوم بارسال الدعوة الى المساهمين قبل ١٤ يوم من موعد الاجتماع حسب نص المادة ١٤٥ من قانون الشركات
٢	يتم الإعلان عن موعد ومكان واجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولترتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة.	يتم تطبيقه حسب المادة ١٤٥ من قانون الشركات
٥	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.	سيتم تطبيقها خلال الفترة القادمة



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

حقوق المساهمين

رقم البند	البند	الاسباب
١	الحصول على الأرباح السنوية للشركة خلال ثلاثين يوم من صدور قرار الهيئة العامة بتوزيعها.	لم يتم توزيع ارباح عن الأعوام السابقة وسيتم الالتزام بها حال توزيع الأرباح بما يتفق واحكام المادة (١٩١) من قانون الشركات
٨	اللجوء إلى وسائل حل النزاعات بالطرق البديلة بما في ذلك الوساطة والتحكيم، نتيجة مخالفة التشريعات النافذة أو النظام الأساسي للشركة أو الخطأ أو التقصير أو الإهمال في إدارة الشركة أو إفشاء المعلومات ذات الطبيعة السرية للشركة.	لم تقم إدارة الشركة باللجوء الى اي من مما ورد في هذا البند بسبب عدم وجود نزاعات في ذلك
١٢	طلب إجراء تدقيق على أعمال الشركة ودفاترها، للمساهمين الذين يملكون ١٠٪ من أسهم الشركة.	لم يطلب اي من المساهمين اجراء تدقيق على اعمال الشركة ودفاترها وسيتم الالتزام بها حسب المادة ٢٧٥ من قانون الشركات
١٣	تتمتع الهيئة العامة بصلاحيات واسعة وخصوصاً صلاحية اتخاذ القرارات التي تؤثر على مستقبل الشركة بشكل مباشر ومن ضمنها بيع كامل اصول الشركة او جزء مهم قد يؤثر على تحقيق اهداف وغايات الشركة.	وفقا لقرار هيئة عامة غير عادي بما يتوافق واحكام المادة ١٧٥ من قانون الشركات

الافصاح والشفافية

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

ج - الإقرارات المطلوبة

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

جمال حسين عبطان الرقاد ممثل البنك التجاري الأردني نائب رئيس مجلس الإدارة 	نبيل تيسير مصطفى العاشوري رئيس مجلس الإدارة 
ايمن سليمان اشتيان الضمور عضو 	مبارك علي مبارك الرماضنة ممثل شركة الثراء للاستثمار عضو 
عمر شريف مزاح الهزاع ممثل شركة العدنانية للاستثمارات العقارية عضو 	محمد علقه محمد المبيضين عضو 
محمد محمود عيسى ثياب عضو 	وائل حامد جمود الضمور عضو 
بشير عبد الرحيم رشيد طهوب ممثل شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة عضو 	



التقرير السنوي

لعام ٢٠١٣

٣- نظر نحن الموقعين أدناه بصحة وثقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2013.

نبيل تيسير مصطفى العاشوري رئيس مجلس الإدارة 	ايمن سليمان اشتياك الضمور الرئيس التنفيذي 
احمد محمد مصطفى الميهيحين المدير المالي 	





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

القوائم المالية الموحدة
وتقرير المدقق المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣



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

فهرس

صفحة

٣٠ - ٢٩

تقرير المدقق المستقل

٣١

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٣٢

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٣٣

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٣٤

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٤٨ - ٣٥

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

شركة تال أبو غزالة وشركاه الدولية
Talal Abu-Ghazaleh & Co. International



TAGI Auditors

Global Company for Auditing and Accounting

شركة عالمية للتدقيق والمحاسبة

Alliance with **Russell Bedford International** More than 420 member & correspondent firms
and 280 offices in Europe, the Americas & Asia Pacific

T. 011 818 0744

تقرير المدقق المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
صناعات - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

أقددقنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركتها التابعة والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وقائمة الدخل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد ودالة عرض هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للتعديل البولي لأعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

مسؤولية المدقق

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي في هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا لها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للتعديل البولي للتدقيق إن هذه المعايير تتطلب التزاماً بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نخطط وننفذ التدقيق بعرض التوصل إلى تلكين معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من الأخطاء الجوهرية.

إن عملية التدقيق تتضمن القيام بإجراءات المعسول على أدلة تثبت حول المبلغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة تعتمد تلك الإجراءات على حكم المدقق بما في ذلك تقدير مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند تقدير تلك المخاطر يأخذ المدقق بعين الاعتبار الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد ودالة عرض القوائم المالية الموحدة للتدقيق، وكذلك التصميم إجراءات التدقيق المتكيفة في ظل الظروف القائمة وليس لغرض إبداء رأي في مدى فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة، كما يتحمل التدقيق تقييماً لمدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستعملة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة وكذلك تقييماً عما لعرض القوائم المالية الموحدة.

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

الرأي

مرايأنا إن القوائم المالية الموحدة تظهر بدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحدة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وأدائها المالي ونشاطها التشغيلية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للتعديل البولي لأعداد التقارير المالية.

TAG-KS Building-Amman Office
19 Mecca Street, Um-Uthman
Tel.: +962 6 5100 600
Fax: +962 6 5100 601
P.O.Box: 3966, Amman 11953 Jordan

MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

tagi.com

tagi@amman.ae tagi.com

مبنى مجتمع طلال أبو غزالة للمعرفة، مكتب ١٩
شارع مكة، أم العثمان
هاتف: ٥١٠٠ ٦٠٠ ٩٦٢
فاكس: ٥١٠٠ ٦٠١ ٩٦٢
ص. ب. ٣٩٦٦، عمان ١١٩٥٣ الأردن

المستفيدين الفئويّة

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

عزال أبو غزاله وشركاه الدولية



ستيف بر الشبه
(إجازة رقم ٧٥٦)



عنان في ٢ شباط ٢٠١٤



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		نقد ونقد معادل
٢٧٢,٢٣٣	٩٠,٤٣٩	٣	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة
٦٣,٢٠٠	١٣,٢٠٠	٤	من خلال الربح أو الخسارة
١٨٣,٥١٦	٢٢,٤٨٥	٥	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
١٣٩,٤٨٨	١٣٩,٤٨٨	١٠	موجودات ضريبة مؤجلة
٤,٥٦٤,٦٧٣	٤,٥٦٤,٦٧٣	٦	أراضي معدة للبيع
٨,٦٨٠,٣١٧	٨,٦٨٠,٣١٧	٧	أراضي إستثمارية
٢٨,٤٤٢	١٩,٢٧٩	٨	ممتلكات ومعدات
١٣,٩٣١,٨٦٩	١٣,٥٢٩,٨٨١		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
١٧٣,٥٤٣	١٧٥,١٠١	٩	أرصدة دائنة أخرى
٥٥,٨١٥	-	١٠	مخصصات
٢٢٩,٣٥٨	١٧٥,١٠١		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٧٨٩,٧٥٠	٧٨٩,٧٥٠		علاوة إصدار
٨٩,٧٣٨	٨٩,٧٣٨		إحتياطي إجباري
(٢,١٧٦,٩٧٧)	(٢,٥٢٤,٧٠٨)		خسائر متراكمة
١٣,٧٠٢,٥١١	١٣,٣٥٤,٧٨٠		صافي حقوق الملكية
١٣,٩٣١,٨٦٩	١٣,٥٢٩,٨٨١		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
٤,٠٦٧,٥٩٨	-	مبيعات أراضي
(٣,١٣٩,٠٦٧)	-	تكلفة أراضي مبيعة
٩٢٨,٥٣١	-	مجمّل الربح
٢,٨٢٣	٩,٧٤١	صافي إيرادات أخرى
(٣٤٢,٣٣٧)	(٣٥٧,٤٧٢)	١١ مصاريف إدارية
(٧٧,٨١٩)	-	تكاليف تمويل
٥١١,١٩٨	(٣٤٧,٧٣١)	(الخسارة) الربح قبل الضريبة
(٧٧,٣٨٤)	-	١٠ ضريبة دخل
٤٣٣,٨١٤	(٣٤٧,٧٣١)	(الخسارة) الربح
-/٠.٢٩ دينار أردني	(-/٠.٢٣) دينار أردني	حصة السهم الأساسية من (الخسارة) الربح

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

الإجمالي	خسائر متراكمة	إحتياطي إجباري	علاوة إصدار	رأس المال
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١٣,٢٦٨,٢٩٧	(٢,٥٨٤,١٦٣)	٦٣,١١٠	٧٨٩,٧٥٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠
٤٣٣,٨١٤	٤٣٣,٨١٤	-	-	-
-	(٢٦,٦٢٨)	٢٦,٦٢٨	-	-
١٣,٧٠٢,٥١١	(٢,١٧٦,٩٧٧)	٨٩,٧٣٨	٧٨٩,٧٥٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠
(٣٤٧,٧٣١)	(٣٤٧,٧٣١)	-	-	-
١٣,٣٥٤,٧٨٠	(٢,٥٢٤,٧٠٨)	٨٩,٧٣٨	٧٨٩,٧٥٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠



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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٥١١,١٩٨	(٣٤٧,٧٣١)	(الخسارة) الربح قبل الضريبة
-	١١٢,٠٠٠	تعديلات لـ:
١١,٨٨٦	٩,٢٥٦	أوراق قبض مشكوك في تحصيلها
٩	-	إستهلاكات
٧٧,٨١٩	-	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
٦٠٠,٩١٢	(٢٢٦,٤٧٥)	تكاليف تمويل
-	٥٠,٠٠٠	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٧٠,٠٨٤	٤٩,٠٣١	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢٣,٧٤٦	-	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٣٥٣,٣٠٤)	١,٥٥٨	أراضي معدة للبيع
(٦,٣١١)	(٥٥,٨١٥)	أرصدة دائنة أخرى
٥٣٥,١٢٧	(١٨١,٧٠١)	مخصصات
(٧٧,٨١٩)	-	النقدية المستخدمة في العمليات
٤٥٧,٣٠٨	(١٨١,٧٠١)	الفائدة المدفوعة
٢,٩٩٣,٨٤٩	-	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٤٥٢)	(٩٣)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١,٣٦٤	-	أراضي إستثمارية
٢,٩٩٤,٧٦١	(٩٣)	شراء ممتلكات ومعدات
-	-	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
-	-	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
(٦٤,٥٠٥)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣,١١٥,٣٣١)	-	بنوك دائنة
(٣,١٧٩,٨٣٦)	-	قروض وتمويل مرابحة
٢٧٢,٢٣٣	(١٨١,٧٩٤)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
-	٢٧٢,٢٣٣	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٢٧٢,٢٣٣	٩٠,٤٣٩	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة



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

إيضاحات حول القوائم المالية

١. الوضع القانوني والنشاط

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

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

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (١) المنعقدة بتاريخ ٣٠ كانون الثاني ٢٠١٤، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

– إطار العام لإعداد القوائم المالية

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

– أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية

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

– العملة الوظيفية وعملة العرض

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

– استخدام التقديرات

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

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

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

– أسس توحيد القوائم المالية

- يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمستثمر التعرض لـ أو الحق في العوائد المتغيرة والنتيجة عن العلاقة مع الجهة المستثمر بها، ولديه المقدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال سلطته على الجهة المستثمر بها، باستثناء بعض الظروف الاستثنائية عندما يمكن إثبات أن هذه الملكية لا تمثل سيطرة.
- يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات والدخل والمصاريف الداخلية بين المجموعة (المنشأة الأم والمنشآت التابعة) بالكامل.
- تمثل الحقوق غير المسيطرة حقوق ملكية في منشأة تابعة غير منسوبة بشكل مباشر أو غير مباشر إلى المنشأة الأم.

– الأدوات المالية

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

– الموجودات المالية

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

النقد والنقد المعادل

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

الذمم التجارية المدينة

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



تدني قيمة الموجودات المالية

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

المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
 - أ. إلزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة، أو
 - ب. عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الإقرار 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 والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.
- بعد الإقرار المبدئي، تقوم المنشأة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة وبعض المطلوبات المالية الأخرى المحددة والتي لا تقاس حسب التكلفة المطفأة.
- يتم الإقرار بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الإقرار بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

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

أراضي معدة للبيع

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

الممتلكات الاستثمارية

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

الممتلكات والمعدات

- يتم الاعتراف 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 الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة.
- يتم الاعتراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم احتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها باستخدام النسب السنوية التالية:

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

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير 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 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 أو المعدات فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الاستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

تدني قيمة الموجودات

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للاسترداد. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد قيمة الموجود العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم وراغبة بالتفاوض على أساس تجاري. وقيمة المنفعة في الموجود هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تولدها من الموجود.
- يتم الاعتراف بخسارة التدني مباشرة من ضمن الخسائر.
- عند عكس خسارة تدني القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المعدلة التقديرية للقيمة القابلة للاسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الاعتراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

المخصصات

- المخصصات هي التزامات حالية (قانونية أو إستراتيجية) 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 انعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

– الإحتياطي الإجباري

للشركة الأم (المساهمة العامة المحدودة)

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

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

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

– حصة السهم الأساسية من الأرباح

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

– الاعتراف بالإيرادات

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المالي المستلم أو المستحق القبض.

بيع الأراضي

يتم الاعتراف بالإيراد عند توقيع العقود وتسليم الأراضي إلى المشتري مع الوفاء بكافة الشروط التالية:

- قيام الشركة بتحويل المخاطر الهامة ومنافع ملكية الأراضي إلى المشتري.
- عدم احتفاظ المنشأة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على الأراضي المباعة.
- إمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
- احتمالية تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية إلى المنشأة.
- إمكانية قياس التكاليف التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

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

– تكاليف الإقتراض

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

– ضريبة الدخل

الضرائب المستحقة

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



الضرائب المؤجلة

تنشأ بعض الفروقات المؤقتة عندما يدخل المصروف أو الدخل في إحتساب الربح المحاسبي في فترة ولكن يدخل في إحتساب الربح الضريبي في فترة مختلفة، وبالتالي يتم الإعتراف بالتزام (موجود) ضريبي مؤجل وهو الذي يتوقع دفعه (إسترداده) في الفترات المالية المستقبلية نتيجة الفروقات بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في قائمة المركز المالي التي يتم إحتساب الضريبة على أساسها.

– الإلتزامات الطارئة

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

٣. نقد ونقد معادل

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٧١,٣٦٤	٨٩,٧١٤	حساب وديعة لدى البنك - دينار أردني (*)
٨٦٩	٧٢٥	حسابات جارية لدى البنوك - دينار أردني
٢٧٢,٢٣٣	٩٠,٤٣٩	المجموع

(*) إن الوديعة مربوطة لمدة ثلاثة أشهر وبفائدة ٦%.

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٣,٢٠٠	٦٣,٢٠٠	الرصيد في بداية السنة
-	(٥٠,٠٠٠)	بيع خلال السنة
٦٣,٢٠٠	١٣,٢٠٠	الرصيد في نهاية السنة



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

٥. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٢,٠٠٠	١٦٦,٥٠٠	أوراق قبض
(٤٩,٩٩٩)	(١٦١,٩٩٩)	مخصص أوراق قبض مشكوك في تحصيلها (*)
١١٢,٠٠١	٤,٥٠١	صافي أوراق القبض
١٣,٢٧٥	١٤,٧٠٤	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤,٧٤٠	٣,٢٨٠	أخرى
٥٣,٥٠٠	-	شيكات برسم التحصيل
١٨٣,٥١٦	٢٢,٤٨٥	المجموع

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٩,٩٩٩	٤٩,٩٩٩	الرصيد في بداية السنة
-	١١٢,٠٠٠	المكون خلال السنة
٤٩,٩٩٩	١٦١,٩٩٩	الرصيد في نهاية السنة

٦. أراضي معدة للبيع

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٣ كانون الثاني ٢٠١٤ و ٢٠ كانون الثاني ٢٠١٤ ما قيمته ٤,٧٩٣,٥٤٧ دينار أردني بارتفاع بقيمة ٢٢٨,٨٧٤ دينار أردني.

٧. أراضي استثمارية

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٣ كانون الثاني ٢٠١٤ و ٢٠ كانون الثاني ٢٠١٤ ما قيمته ١٢,٧٠٣,٦٠٥ دينار أردني بارتفاع بقيمة ٤,٠٢٣,٢٨٨ دينار أردني.

٨- ممتلكات ومعدات



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

٩. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	أمانات مساهمين
١٢٨,١٩٣	١٢٧,٠٣٣	أمانات أخرى
٢٠,٨٦٥	٢٠,٨٦٥	ذمم تجارية
١٦,٤٨٥	١٩,١٦٣	شيكات مؤجلة
٨,٠٠٠	٨,٠٤٠	المجموع
١٧٣,٥٤٣	١٧٥,١٠١	

١٠. مخصصات

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	مخصص ضريبة الدخل (*)
٤٩,٥٠٤	-	مخصص رسوم الجامعات
٦,٣١١	-	المجموع
٥٥,٨١٥	-	

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	الرصيد في بداية السنة
-	٤٩,٥٠٤	المكون خلال السنة
٤٩,٥٠٤	-	المدفوع خلال السنة
-	(٤٩,٥٠٤)	الرصيد في نهاية السنة
٤٩,٥٠٤	-	



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

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٩,٥٠٤	-	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
٢٧,٨٨٠	-	تخفيض موجودات ضريبية مؤجلة
٧٧,٣٨٤	-	المجموع

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٧,٣٦٨	١٣٩,٤٨٨	رصيد أول السنة
٥,٧٤٥	-	الإضافات
(٣٣,٦٢٥)	-	الإستبعادات
١٣٩,٤٨٨	١٣٩,٤٨٨	رصيد نهاية السنة

– لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي للشركة الأم للأعوام ٢٠١٠، ٢٠١١ و ٢٠١٢ والشركات التابعة للأعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ وفي رأي الإدارة والمستشار الضريبي أن مخصص الضريبة لغاية عام ٢٠١٣ كافٍ وأن الموجودات الضريبية المؤجلة سيتم إستردادها في السنوات اللاحقة، علماً بأنه تم تقديم الإقرارات الضريبية لغاية تاريخه.



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

١١. مصاريف إدارية

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣٩,٨٣١	١٤٦,٧٩٨	رواتب وأجور
-	١١٢,٠٠٠	أوراق قبض مشكوك في تحصيلها
١٦,٩٩٨	١٨,٠٠١	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٧,٤٨٧	١٦,٩٠٧	إيجارات
٢٢,٠٥٠	١٥,١٣٣	أتعاب مهنية
١١,٨٨٦	٩,٢٥٦	إستهلاكات
٩,٠٠٠	٩,٠٠٠	إشتراكات
٧,٥٦١	٧,٥٠٣	رسوم ورخص حكومية
٦,٥١١	٦,٦٣٧	إتصالات
٥,٤١١	٦,٠٥٣	مياه وكهرباء ومحروقات
١,٤٦٣	٢,٧٩٦	تأمين صحي
٢,٣٦٨	١,٨٧٣	قرطاسية ومطبوعات
١,٧٨٤	١,٦٠٧	صيانة
١,٣٠٠	١,٢٨٥	دعاية وإعلان
-	٨٤٦	بنكية
٦٣٢	٥٧٣	تأمين
٤٦٧	٤٧٨	ضيافة
٦٠١	٤٣٦	إجتماعات
١٢٨	٢٥٦	نظافة
٤٨٤	٣٤	متفرقة
٧٥,٠٠٠	-	غرامات
٢١,٣٧٥	-	عمولة مبيعات
٣٤٢,٣٣٧	٣٥٧,٤٧٢	المجموع

١٢. إدارة المخاطر

أ. مخاطرة رأس المال

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

ب. مخاطرة سعر الصرف

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

ج. مخاطرة سعر الفائدة

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

الأثر على الربح (الخسارة)

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣	التغير في الفائدة	وحقوق الملكية
	%	دينار أردني
الودائع لدى البنوك	± ٠,٥	± ٤٤٩

د. مخاطرة السعر الأخرى

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

هـ. مخاطر الائتمان

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



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

و. مخاطر السيولة

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

أقل من سنة		الوصف
٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار أردني	دينار أردني	الموجودات المالية:
٢٧٢,٢٣٣	٩٠,٤٣٩	نقد ونقد معادل
		إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة
٦٣,٢٠٠	١٣,٢٠٠	من خلال الربح أو الخسارة
١٧٠,٢٤١	٧,٧٨١	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٥٠٥,٦٧٤	١١١,٤٢٠	المجموع
		المطلوبات المالية:
١٧٣,٥٤٣	١٧٥,١٠١	أرصدة دائنة أخرى
١٧٣,٥٤٣	١٧٥,١٠١	المجموع

١٣. القيمة العادلة للأدوات المالية

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٣				المستويات
الموجودات المالية				
١	٢	٣	المجموع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
-	-	١٣,٢٠٠	١٣,٢٠٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

١٤. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	(الخسائر المتراكمة)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة مينااس للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	١,٠٧٥,٢٩٤	١,٠٦٨,٤٨٤	(٣,١٩٠)
شركة استاج للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	١,٥٠٥,٥٣٨	١,٤٨٦,٢٥١	(٧١٣)
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	٣٥,٠٠٠	١,٠٨٧,١٥٢	١,٠٧٧,٨٣٨	(٢٥,٧٩٦)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	٢٢,٥٠٠	٣,٤٨٣,٢٦٦	٣,٤٧٥,٤٧١	(١٤,٧٠٥)
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦١٦,٩٤٤	٢,٦٠٩,٥٨١	(٢,٦٣٧)

١٥. معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

لغاية تاريخ القوائم المالية، تم إصدار المعايير والتفسيرات التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي لم تصبح سارية المفعول بعد:

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (١٠ و ١٢) ومعايير المحاسبة الدولي (٢٧) - تعديلات	المنشآت الإستثمارية	١ كانون ثاني ٢٠١٤ أو بعد
معايير المحاسبة الدولي (٣٢) - تعديلات	"الأدوات المالية: العرض" - تقاص الموجودات والمطلوبات المالية.	١ كانون ثاني ٢٠١٤ أو بعد
معايير المحاسبة الدولي (٣٦) - تعديلات	"التدني في الموجودات" - الإفصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية	١ كانون الثاني ٢٠١١ أو بعد
معايير المحاسبة الدولي (٣٩) - تعديلات	"الأدوات المالية: الإعراف والقياس" - تجديد المشتقات وإستمرار محاسبة التحوط	١ كانون ثاني ٢٠١٤ أو بعد
تفسير لجنة معايير التقارير (٢١) - جديد	إستيفاء الرسوم	١ كانون ثاني ٢٠١٤ أو بعد

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



التقرير السنوي

عام ٢٠١٣

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي:-

- ١- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- ٢- مناقشة تقرير مجلس الادارة عن السنة المالية ٢٠١٣ وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليها.
- ٣- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية ٢٠١٣.
- ٤- مناقشة الميزانية السنوية للسنة المالية ٢٠١٣ والمصادقة عليها.
- ٥- إبراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية ٢٠١٣.
- ٦- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠١٤ وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الادارة بتحديدها.
- ٧- أية أمور أخرى تفتقر الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال على أن يقتصر هذا الاقتراح بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن (١٠٪) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة غير العادي:-

- عملاً بأحكام المادة (١٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ قرر مجلس إدارة شركة ميثاق للاستثمارات العقارية دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة غير العادي للنظر في جدول الأعمال التالي:-
- أولاً:- إطفاء مبلغ (٧٨٩,٧٥٠) سبعمائة وتسعة وثمانون ألفاً وسبعمائة وخمسون ديناراً من الخسائر المدورة للشركة كما هي في ٢٠١٣/١٢/٣١ من كامل رصيد علاوة الإصدار.
- ثانياً:- تخفيض رأس المال بكامل رصيد الخسائر المدورة بعد إطفاء علاوة الإصدار والبالغة (١٧٣٤٩٥٨) مليون وسبعمائة وأربعة وثلاثون ألف وتسعمائة وثمانية وخمسون ديناراً.
- ثالثاً:- تخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة ليصبح سبعة أعضاء بدلاً من تسعة أعضاء.
- رابعاً:- تعديل النظام الأساسي وعقد التأسيس وفقاً للقرارات ذات العلاقة وتفويض مجلس الإدارة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتنفيذ ذلك.

التعديلات المقترحة على عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة

- عقد التأسيس

المادة (٧) رأسمال الشركة

النص الحالي

- أ- رأس مال الشركة المصرح به (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون دينار.
- ب- ويكون عدد الأسهم المصرح للشركة بإصدارها (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم.
- ج - قيمة السهم الاسمية تبلغ دينار أردني واحد للسهم الواحد.
- د- رأس مال الشركة المكتتب به (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون دينار.
- هـ - رأس مال الشركة المدفوع (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون دينار.

النص المقترح

- أ- رأس مال الشركة المصرح به (١٢,٤٧٥,٢٩٢) اثنا عشر مليون وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف ومائتان واثنان وتسعون ديناراً.
- ب- ويكون عدد الأسهم المصرح للشركة بإصدارها (١٢,٤٧٥,٢٩٢) اثنا عشر مليون وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف ومائتان واثنان وتسعون ديناراً.
- ج - قيمة السهم الاسمية تبلغ دينار أردني واحد للسهم الواحد.
- د- رأس مال الشركة المكتتب به (١٢,٤٧٥,٢٩٢) اثنا عشر مليون وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف ومائتان واثنان وتسعون ديناراً.

هـ - رأس مال الشركة المدفوع (١٢،٤٧٥،٢٩٢) اثنا عشر مليون وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف ومائتان واثنان وتسعون دينار.

المادة (٨) إدارة الشركة

النص الحالي

١- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة يتكون من تسعة أعضاء يتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة بطريقة الاقتراع السري

٢- تكون مدة المجلس أربع سنوات وتنتهي عضوية العضو بانتهاء مدة العضوية المحددة للمجلس أو عند وفاته أو استقالته أو إقالته بقرار غير عادي وفي حال وفاة أو استقالة أو إقالة عضو مجلس أو انتهاء مدة المجلس يتم انتخاب بديل له وفقا لأحكام الفقرة (١) من هذه المادة.

النص المقترح

١- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة يتكون من سبعة أعضاء يتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة بطريقة الاقتراع السري

٢- تكون مدة المجلس أربع سنوات وتنتهي عضوية العضو بانتهاء مدة العضوية المحددة للمجلس أو عند وفاته أو استقالته أو إقالته بقرار غير عادي وفي حال وفاة أو استقالة أو إقالة عضو مجلس أو انتهاء مدة المجلس يتم انتخاب بديل له وفقا لأحكام الفقرة (١) من هذه المادة.

- النظام الأساسي

المادة (٨) : رأس مال الشركة :

النص الحالي

- أ- رأس مال الشركة المصرح به (١٥،٠٠٠،٠٠٠) خمسة عشر مليون دينار.
- ب- ويكون عدد الأسهم المصرح للشركة بإصدارها (١٥،٠٠٠،٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم.
- ج - قيمة السهم الاسمية تبلغ دينار أردني واحد للسهم الواحد.
- د- رأس مال الشركة المكتتب به (١٥،٠٠٠،٠٠٠) خمسة عشر مليون دينار.
- هـ - رأس مال الشركة المدفوع (١٥،٠٠٠،٠٠٠) خمسة عشر مليون دينار.

النص المقترح

- أ- رأس مال الشركة المصرح به (١٢،٤٧٥،٢٩٢) اثنا عشر مليون وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف ومائتان واثنان وتسعون دينار.
- ب- ويكون عدد الأسهم المصرح للشركة بإصدارها (١٢،٤٧٥،٢٩٢) اثنا عشر مليون وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف ومائتان واثنان وتسعون دينار.
- ج - قيمة السهم الاسمية تبلغ دينار أردني واحد للسهم الواحد.
- د- رأس مال الشركة المكتتب به (١٢،٤٧٥،٢٩٢) اثنا عشر مليون وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف ومائتان واثنان وتسعون دينار.

هـ - رأس مال الشركة المدفوع (١٢،٤٧٥،٢٩٢) اثنا عشر مليون وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف ومائتان واثنان وتسعون دينار.

المادة (١٥) : إدارة الشركة :

النص الحالي

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة يتكون من تسعة أعضاء يتم انتخابهم من الهيئة العامة بطريقة الاقتراع السري.

النص المقترح

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة يتكون من سبعة أعضاء يتم انتخابهم من الهيئة العامة بطريقة الاقتراع السري.