



ميثاق
للإستثمارات العقارية م.ع.م

الرقم : 40 / آذار / 2016

التاريخ : 20 / 3 / 2016

للإستثمار
العقارية
م.ع.م

3/3/16

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين المحترمين
دائرة الإفصاح

الموضوع : التقرير السنوي لعام 2015

تحية طيبة وبعد ،،،

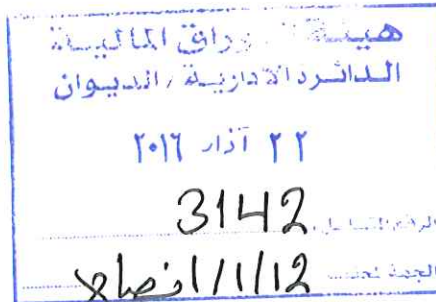
بالإشارة إلى الموضوع أعلاه نرفق لكم (5) خمسة نسخ من كتاب التقرير السنوي لشركة ميثاق
للإستثمارات العقارية لعام 2015 .
مرفق نسخة التقرير على CD

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

عن شركة ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

المدير التنفيذي

أيمن الضمور



هاتف : ٥٨٥٧٩٥٠ - ٣٥٥٩ ٦٥٨٥ ٩٦٢ +

فاكس : ٥٨٥٠٦٧٦ ٦٥٨٥ ٩٦٢ +

ص.ب : ٢٣٣٩ ، عمان ١١٩٥٣ - الأردن

البريد الإلكتروني : info@methaqrealestate.com

الموقع الإلكتروني : www.methaqrealestate.com



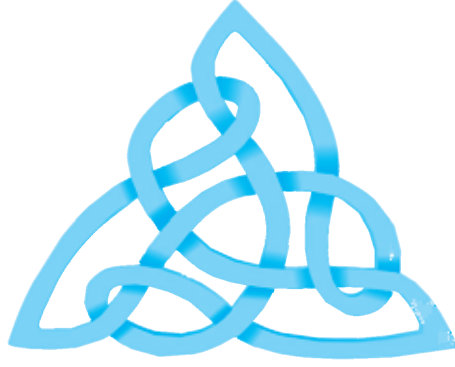


ميناة

للإستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي

لعام ٢٠١٥



ميثاق

للإستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي لعام ٢٠١٥



صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي الامير حسين بن عبد الله ولي العهد المعظم



المحتويات

تقرير مجلس الإدارة

٨	أعضاء مجلس الإدارة
٩	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٢٥ - ١١	تقرير مجلس الإدارة وما يجب أن يتضمنه
٤٦ - ٢٦	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل
٤٧	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة 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 الإدارة / ممثل البنك التجاري الأردني
٣	السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو / الرئيس التنفيذي
٤	السيد محمد محمود عيسى ذياب	عضو
٥	السيد عمر شريف هزاع الهزاع	عضو / ممثل الشركة العدنانية للاستثمارات العقارية
٦	السيد صالح أحمد صالح الدباغ	عضو / ممثل البنك الإسلامي الأردني
٧	السيد يوسف إسماعيل محمود فتيان	عضو / ممثل شركة الأمين للاستثمار

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة : مساهمي شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المحترمين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسعدني وأعضاء مجلس الإدارة استعراض النتائج المالية للعام المالي المنتهي في ٢٠١٥/١٢/٣١ والخطة المستقبلية لشركتكم والتي نتشارك نحن وإياكم في نجاحها وتحقيق أهدافها في بيئة الأعمال الأردنية لما فيه مصلحة المساهمين وتعزيزاً لدور الشركة في المساهمة في بناء اقتصاد وطني فاعل .

التزمت الشركة بإستراتيجيتها المعلنة والتي تتمثل في ضبط الإنفاق وعدم تنفيذ مشاريع لحين بدء التعافي الاقتصادي والذي ألقى بظلاله السلبية على النشاطات الاقتصادية المختلفة ومنها النشاط العقاري وفي هذا الإطار فقد عملت الشركة على تسيل جزء من محفظتها العقارية بالحد الأدنى الذي يكفل سداد التزاماتها البنكية والتشغيلية والمحافظة في الوقت ذاته على استثماراتها العقارية الواعدة والتي سيتم البدء الفعلي في بيعها وتحقيق عوائد جيدة منها خلال العام القادم .

لقد تمثلت موجودات الشركة العقارية بقيمة دفترية (١٢،٧٨٩،٦٩٩) دينار بالمقارنة مع (١٧،١٧٨،٤٦٥) دينار كقيمة سوقية ويعكس فرق التقييم غير المعترف به محاسبياً حسن إدارة الشركة لموجوداتها العقارية والتي تمثلت بملكية قطع أراضي في مناطق مميزة في كل من العاصمة عمان وكذلك القنيطرة من أراضي جنوب عمان بالإضافة إلى أراضي في منطقة بلعما من أراضي المفرق .

واستكمالاً لإستراتيجية الشركة في ضبط النفقات فقد عملت الشركة على سداد التزاماتها البنكية بالكامل وتخفيف عبء الفوائد مع الاحتفاظ بسيولة تشغيلية معقولة لمواجهة المصاريف والالتزامات الأمانة لاستمرار الشركة وبملاءة مالية جيدة .

أن خطة وتوجهات الشركة ورؤية إدارتها التنفيذية تتمثل في تحقيق معدلات سيولة جيدة من خلال تسيل وبيع استثمارات عقارية بإرباح مجزية وذلك للبدء في توزيع أرباح على مساهميها من عوائد مساهمتهم في الشركة .

أن الشركة تنظر إلى شراكتها الإستراتيجية مع البنك الإسلامي والذي يتمثل في عضوية مجلس إدارتها بمقعدين من خلال البنك وشركة تابعة له كأساس ومنطلق لتنفيذ مشاريع واستثمارات مستقبلية وتعاون يحقق نتائج على أسس من الموضوعية والمهنية والعدالة .

أن حقوق مساهمي الشركة وتعظيمها هو الهدف الذي تسعى إليه الشركة والذي ستلمسون واقع

خلال العام ٢٠١٦ .

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

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

رئيس مجلس الإدارة
الدكتور نبيل العاشوري

تقرير مجلس الإدارة

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

أ - وصف لأنشطة الشركة الرئيسية

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

ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين

الموقع الجغرافي للشركة هو الدوار السابع - خلف السيفوي - شارع الأميرة سميرة - مجمع الحسيني - الطابق الثاني - مكتب ٢١٠-٢١١. ويبلغ عدد موظفي الشركة (٥) خمسة موظفين. لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة (١٢,٨٠٢,٨٩٨) اثنا عشرة مليون وثمانمائة واثنان ألف وثمانمائة وثمانية وتسعون دينار أردني لا غير .

٢ - الشركات التابعة

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

غايات الشركة :

- ١ - شراء أراضي وإقامة شقق وفلل وبيعها بدون فوائد ربوية.
- ٢ - تملك العقارات اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.
- ٣ - إقامة منشأة فندقية.
- 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.
- تملك الشركة ما مساحته (٢٥٠٤ م²) من قطعة الارض رقم ٤٠٥٧ حوض ١٥ خربة الصوفية من مساحتها الإجمالية البالغة (٢٥٠٥ م²) بالشراكة مع بنك الاتحاد حيث يمتلك بنك الاتحاد ما مساحته (١ م²) والواقعة بجانب كوزمو الدوار السابع طريق المطار وهي قطعة منظمة سكن أ.
 - اتعاب التدقيق من ضمن اتعاب الشركة الام شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
 - لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٢ - شركة ميناس للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢ تحت الرقم (١٧٩٩٦) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

غايات الشركة :

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

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 ١٦٨٣ متر مربع.
 - اتعاب التدقيق من ضمن اتعاب الشركة الام شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
 - لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.
- 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- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
- ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
- ٣- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
- ٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- ١- السيد محمد مالك محمد سعادة
- 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.
 - لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.
- ٤- شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٠١٠/٢/٨ تحت الرقم (٢٠٨٦٣) برأس مال وقدره (٣٥,٠٠٠) خمسة وثلاثون ألف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

غايات الشركة :

- ١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
- ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
- ٣- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
- ٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- ١- السيد محمد مالك محمد سعادة
- رئيس هيئة المديرين

٢- السيد رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.
 - تمتلك الشركة عدة قطع أراضي في حوض ١٢ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية وتبعد حوالي ٥٠ كلم شمال العاصمة عمان .
 - اتعاب التدقيق من ضمن اتعاب الشركة الام شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
 - لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.
- 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- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
- ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
- ٣- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
- ٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
- ٥- بيع وشراء الاسهم لحساب الشركة في سوق عمان المالي.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

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

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.
- تمتلك الشركة قطعة أرض بمساحة ٣٣١,٩١٠ م² 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 .
- اتعاب التدقيق من ضمن اتعاب الشركة الام شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

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 مديرا للدائرة العقارية.
- عضو مجلس إدارة شركة الأردن الأولى للاستثمار

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 ٢٠١٠-٨ مدير مالي لشركة المستثمرون العرب المتحدون.
- مستشار مالي لمجموعة شركات الاتحاد .

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

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

السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - عضو مجلس الإدارة / ممثل البنك الاسلامي الاردني منذ تاريخ ٢٠١٥/٣/٧

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

السيد / يوسف إسماعيل محمود فتیان - عضو مجلس الإدارة / ممثل شركة الأمين للاستثمار منذ تاريخ ٢٠١٥/٣/٧

- مواليد عام ١٩٦٨ يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية العالمية عام (٢٠٠٤).
- بكالوريوس محاسبة جامعة اليرموك (١٩٩٥).
- حاصل على شهادة (CIPA) محاسب قانوني إسلامي .
- حاصل على شهادة (CICA) مدقق أنظمة رقابة داخلية معتمد .
- حاصل على شهادة (CCS) خبير أنظمة رقابة داخلية معتمد .
- مساعد مدير دائرة الموارد البشرية في البنك الإسلامي الأردني منذ عام ٢٠١٣ ولغاية تاريخه .
- يعمل في البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٥ ولغاية تاريخه وأغلبها في مجال التدقيق الداخلي وشغل منصب مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي والشرعي .
- عضو هيئة المديرين في شركة السماح للتمويل والاستثمار- شركة تابعة للبنك الإسلامي الأردني
- عضو استشاري للجنة المراجعات في صندوق الحج الأردني .

السيد / مبارك علي مبارك الرماضنه - عضو مجلس الإدارة / ممثل شركة الثراء للاستثمار لغاية تاريخ ٢٠١٥/٢/٢٨
المهندس / محمد عقله محمد مبيضين - عضو مجلس الإدارة لغاية تاريخ ٢٠١٥/٢/٢٨

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

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

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

السيد احمد محمد مصطفى المبيضين / تاريخ التعيين ٢٠٠٩/٨/١ ومدير مالي اعتباراً من ١/١٠/٢٠١٠ لغاية تاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١ (تاريخ الاستقالة) .

- 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 / محمد مالك محمد سعادة مدير مالي اعتباراً من ١/١/٢٠١٦ .

- مواليد عام ١٩٨٧ يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة وقانون تجاري الجامعة الهاشمية عام ٢٠٠٩.
- القائم بإعمال المدير المالي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠١٢/٦ ولغاية ٢٠١٥-١١.
- محاسب رئيسي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار م.ع.م من ٢٠٠٩/١١ ولغاية تاريخ ٢٠١٢-٦.
- العمل في عدد من مكاتب التدقيق والشركات الخاصة .

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

- 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 ٢٠١٥/١٢/٣١ إذا كانت هذه الملكية تشكل ٥% فأكثر من رأس المال

تسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠١٥/١٢/٣١	النسبة كما في ٢٠١٥/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠١٤/١٢/٣١	النسبة كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
١	البنك الاسلامي الاردني	٢,٦٤٦,٢٣٨	%١٩.٩٤٩	٢,٥٢١,٢٣٨	%١٩.٠٠٧
٢	شركة الكرك للاستثمارات العقارية	٢,١٢٧,١١٥	%١٦.٠٣٦	٢,٠٦٩,٤٣٠	%١٥.٦٠١
٣	نصر مصطفى محمد أبو الشعيب	٢,٠٣٣,٢١٧	%١٥.٣٢٨	١,١٩٣,٨٨٩	%٩.٠٠٠
٤	البنك التجاري الأردني	١,٢٧٣,١٣٠	%٩.٥٩٨	١,٢٧٤,١٣٠	%٩.٦٠٥

١٣,٢٦٥,٠٤١

١٣,٢٦٥,٠٤١

رأسمال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

٥- وضع الشركة التنافسي

تعمل الشركة على المحافظة على موجوداتها العقارية التي تبلغ قيمتها السوقية (١٧,١٧٨,٤٦٥) سبعة عشر مليون ومائة وثمانية وسبعون ألف وأربعمائة وخمسة وستون دينار بالمقارنة مع قيمة التكلفة البالغة (١٢,٧٨٩,٦٩٩) اثنا عشرة مليون وسبعمائة وتسعة وثمانون ألف وستمائة وتسعة وتسعون دينار، بارتفاع قدره (٤,٣٨٨,٧٦٧) أربعة ملايين وثلاثمائة وثمانية وثمانون ألف وسبعمائة وسبعة وستون دينار.

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	الشركة الاردنية السعودية لتجارة الالكترونيات	% ٥١,٤٢
٢	شركة نعمان الجنيدي ومشاركوه	% ٤٨,٥٨

وتمثل هذه النسبة إجمالي مبيعات أراضي الشركة خلال عام ٢٠١٥ .

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

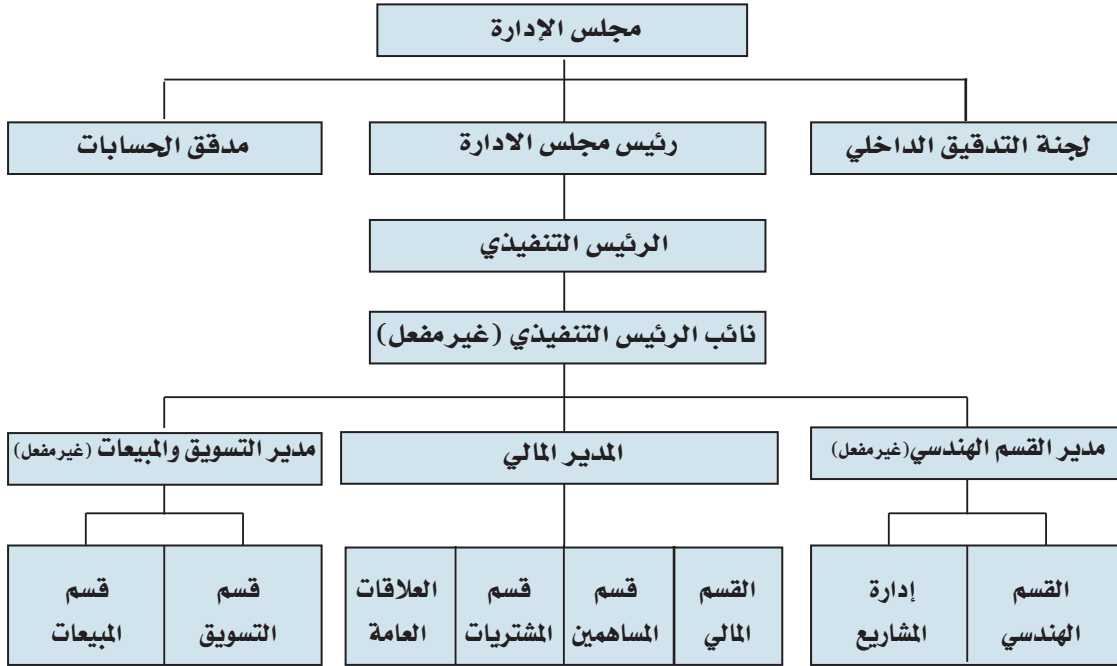
٧- أ- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

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

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

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

٩- أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئاتهم ومؤهلاتهم كما في ٢٠١٥/١٢/٣١ :-

مؤهلات الموظفين	عدد الموظفين
ماجستير	١
بكالوريوس	٢
دبلوم أو أقل	٢
المجموع	٥

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.
- ولا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة او من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

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

أ - تمكنت الشركة من تحقيق صافي إيرادات بقيمة ٢٤٥,٥٣١ دينار وكما عملت الشركة على ضبط نفقاتها بالمقارنة مع السنوات السابقة .

ب - بلغ اجمالي القيمة السوقية العادلة لموجودات الشركة من الاراضي وفقا لتقدير ثلاث خبراء عقاريين معتمدين (١٧,١٧٨,٤٦٥) دينار بالمقارنة مع (١٢,٧٨٩,٦٩٩) دينار كقيمة دفترية وبربح غير محقق مقداره (٤,٣٨٨,٧٦٧) دينار .

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

١٣- السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة

البيان	العام ٢٠١١ دينار اردني	العام ٢٠١٢ دينار اردني	العام ٢٠١٣ دينار اردني	العام ٢٠١٤ دينار اردني	العام ٢٠١٥ دينار اردني
السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر	(٦١١,٦٩٨)	٤٣٣,٨١٤	(٣٤٧,٧٣١)	(٢٣١,٥٣٠)	(١٠٨,٤٦١)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	١٣,٢٦٨,٦٩٧	١٣,٧٠٢,٥١١	١٣,٣٥٤,٧٨٠	١٣,١٢٣,٢٥٠	١٣,٠١٤,٧٨٩
سعر الورقة المالية في ٣١/١٢ (دينار)	٠,٩٩	٠,٩٧	١,٠٥	١,١٤	١,٠٦

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

البيان	العام ٢٠١٤	العام ٢٠١٥
نسبة التداول (الأصول المتداولة على الخصوم المتداولة)	٠,٢٠٣ مرة	١,٢٣٣ مرة
نسبة الملكية (١- المطلوبات على الموجودات)	٩٧,٧٩ %	٩٦,٦٩ %
هامش الأمان (حقوق المساهمين الى المطلوبات)	٤٤,٢ مرة	٢٩,١٩ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١,٠٢ مرة	٠,٩٩ مرة
القيمة الدفترية للسهم ١٢/٣١	٠,٩٩ دينار	٠,٩٨ دينار
القيمة السوقية للسهم ١٢/٣١	١,١٤ دينار	١,٠٦
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	١,١٥ مرة	١,٠٨

١٥- الخطة المستقبلية للشركة.

تتمثل الخطة المستقبلية ببيع وتسييل بعض العقارات بعائد جيد وإعادة هيكلة رأس المال بما يتناسب مع حاجة الشركة من الاستثمارات في ضوء الواقع الاستثماري في القطاع العقاري ، وستعمل الشركة على إدارة عوائد البيوعات العقارية واستخدام أو إعادة الفوائض النقدية للمساهمين ضمن منظومة الآليات القانونية والمالية التي تحقق أفضل المنافع للمساهمين .

١٦- بلغت أتعاب التدقيق التي تم قيدها مدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١ 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 ٢٠١٤/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٥/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	الدكتور نبيل تيسير مصطفى العاشوري الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	رئيس مجلس الإدارة	٢٦,٣٣٤ لا يوجد لا يوجد	٢٦,٣٣٤ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٢	البنك التجاري الأردني ويمثله / السيد جمال حسين عبطان الرقاد ويمتلك الزوجة	الأردنية الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة	١,٢٧٤,١٣٠ لا يوجد لا يوجد	١,٢٧٣,١٣٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٣	السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	الأردنية	عضو	٢٠٠,٤٧٥	٢٧٢,٠٠٠	العدنانية للاستثمارات العقارية
٤	السيد محمد محمود عيسى ذياب الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٢٥,٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	٦٥,٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٥	شركة العدنانية للاستثمارات العقارية ويمثله / عمر شريف هزاع الهزاع ويمتلك الزوجة الأولاد القصر	الأردنية العراقية العراقية العراقية	عضو	٦٨,٣٦٣ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٢٤١,٨٤٠ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٦	البنك الإسلامي الأردني ويمثله / صالح أحمد صالح الدباغ ويمتلك الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٢,٥٢١,٢٣٨ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٢,٦٤٦,٢٣٨ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٧	شركة الأمين للاستثمار ويمثله / يوسف إسماعيل محمود فتیان ويمتلك الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	١٣٥,٠٠٠ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	١٨٥,٠٠٠ 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 ٢٠١٤/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٥/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	ايمن سليمان اشتيان الضمور	الأردنية	٢٠٠,٤٧٥	٢٧٢,٠٠٠	العدنانية للاستثمارات العقارية
٢	احمد محمد مصطفى المبيضين الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٣	رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	١٠٦ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد

١٨- أ- المزايا والمكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٥.

- المكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٥.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
الدكتور نبيل تيسير مصطفى العاشوري	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
البنك التجاري الأردني ويمثله / السيد جمال حسين عبطان الرقاد	نائب رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو- رئيس تنفيذي	١٢٠,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٢٠,٠٠٠
السيد محمد محمود عيسى ذياب	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
شركة العدنانية للاستثمارات العقارية ويمثله / عمر شريف هزاع الهزاع	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
البنك الإسلامي الأردني ويمثله / صالح أحمد صالح الدباغ	عضو منذ تاريخ ٢٠١٥-٧-٣	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
شركة الأمين للاستثمار ويمثله / يوسف إسماعيل محمود فتان	عضو منذ تاريخ ٢٠١٥-٧-٣	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
شركة الثراء للاستثمار ويمثله / السيد مبارك علي مبارك الرمضانه	عضو لغاية تاريخ ٢٠١٥-٢-٢٨	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
المهندس محمد عقله محمد المبيضين	عضو لغاية تاريخ ٢٠١٥-٢-٢٨	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
المجموع		١٢٠,٠٠٠				١٢٠,٠٠٠

ب- مزايا ومكافآت ورواتب وأشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية خلال العام ٢٠١٥.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
ايمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي	تم ذكرها في البند أ				
احمد محمد مصطفى المبيضين	المدير المالي- امين سر المجلس (قدم إستقالته بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١)	١٩,٢٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٩,٢٠٠
رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير	رئيس قسم شؤون المساهمين	١٢,٦٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٢,٦٠٠
المجموع		٣١,٨٠٠				٣١,٨٠٠

❖ 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 ٢٠١٥.

٢٠- لا يوجد أي عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة او الشقيقة او 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 رفيع للبيئة في مشاريعها الاستثمارية. أما بالنسبة للمخلفات فتقوم الشركة بنقلها إلى الأماكن المسموح بها من قبل أمانة عمان الكبرى.

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

٢٢- اجتماعات مجلس الادارة ولجنة التدقيق الداخلي

● اجتماعات مجلس الإدارة

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (سبعة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠١٥.

● اجتماعات لجنة التدقيق

تعقد لجنة التدقيق اجتماعاتها بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك حيث تم عقد (أربعة) اجتماعات خلال العام ٢٠١٥.

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

يتم تطبيق جميع القواعد الامرة 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 الاعتباري شخص طبيعي لتمثيله طيلة مدة المجلس.	يتم تطبيقه وفق أحكام المادة (٣) من قانون الشركات

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة

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

١٤	وضع آلية لإستقبال الشكاوي والاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين.	العمل جاري لإعداد آلية جديدة توفر جميع المعلومات المطلوبة للمساهمين
١٥	اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.	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	١	التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر.
٢	٢	إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي.
٣	٣	تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس إختيارهم.
٤	٤	اعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.

اجتماعات الهيئة العامة

رقم البند	البند	الاسباب
١	٣	يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهمين، قبل ٢١ يوماً من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع، على أن يتم إعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان.
٢	٦	يتم الإعلان عن موعد ومكان واجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولترتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة.
٥	٥	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهمين الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.

حقوق المساهمين

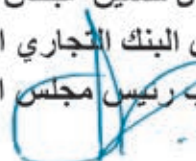
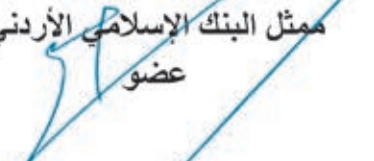
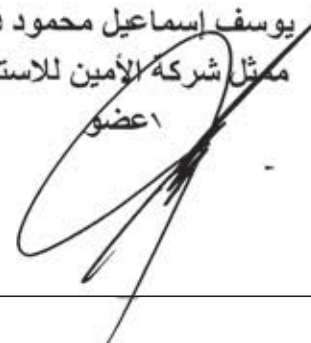
الاسباب	البند	رقم البند	
لم يتم توزيع ارباح عن الأعوام السابقة وسيتم الالتزام بها حال توزيع الأرباح بما يتفق واحكام المادة (١٩١) من قانون الشركات	الحصول على الأرباح السنوية للشركة خلال ثلاثين يوم من صدور قرار الهيئة العامة بتوزيعها.	٦	١
لم تقم إدارة الشركة باللجوء الى اي من مما ورد في هذا البند بسبب عدم وجود نزاعات في ذلك	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.	٨	
لم يطلب اي من المساهمين اجراء تدقيق على اعمال الشركة ودفاترها وسيتم الالتزام بها حسب المادة ٢٧٥ من قانون الشركات	طلب إجراء تدقيق على أعمال الشركة ودفاترها، للمساهمين الذين يملكون ١٠٪ من أسهم الشركة.	١٢	
وفقا لقرار هيئة عامة غير عادي بما يتوافق واحكام المادة ١٧٥ من قانون الشركات	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.	١٣	

الافصاح والشفافية

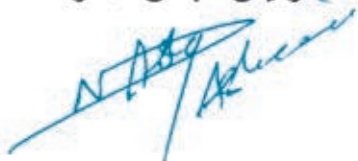
الاسباب	البند	رقم البند	
بصدد عمل سياسة الافصاح واعتمادها من قبل مجلس الادارة	تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	١	١
العمل قائم على اعداد موقع الكتروني للشركة	تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات.	٤	٣

ج - الإقرارات المطلوبة

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- 2- 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 	صالح أحمد صالح الدباغ ممثل البنك الإسلامي الأردني عضو 
عمر شريف هزاع الهزاع ممثل شركة العدنانية للاستثمارات العقارية عضو 	محمد محمود عيسى ذياب عضو 
يوسف إسماعيل محمود فتیان ممثل شركة الأمين للاستثمار عضو 	

3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2015.

نبيل تيسير مصطفى العاشوري رئيس مجلس الادارة 	ايمن سليمان اشتيان الضمور الرئيس التنفيذي 
محمد مالك محمد سعادة المدير المالي 	

التقرير السنوي

عام ٢٠١٥





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 ٢٠١٥

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 ٢٠١٥

٣٢

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

٣٣

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

٣٤

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

٤٦ - ٣٥

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١٠٥١٨٠٧٢٤

تقرير المدقق المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

لقد قمنا بالقوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركاتها التابعة والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وقائمة الدخل الشامل 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 وعدالة عرض هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد 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 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 الموحدة خالية من الأخطاء الجوهرية. إن عملية التدقيق تتضمن القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والأفصاحات 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 وعدالة عرض القوائم المالية الموحدة 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 الموحدة. 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 للإستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

فقرة إيضاحية

بدون التحفظ برأينا، نود الإشارة إلى الإيضاح رقم (١١) بخصوص الخسائر المتراكمة لبعض الشركات التابعة وإلى الإيضاح رقم (١٢) بخصوص تسديد رأسمال لبعض الشركات التابعة.

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



عزيز عبدالقادر
(إجازة رقم ٨٦٧)



عمّان في ٨ شباط ٢٠١٦

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		
١٤	٣٠٠,٠٠٠	٣	نقد ونقد معادل
			إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة
١٣,٢٠٠	١٣,٢٠٠		من خلال الربح أو الخسارة
٤٧,١٩٥	٢٣٦,٦٥٦	٤	نم و أرصدة مدينة أخرى
١٧٥,٩٦٨	١١٢,٧٢٥	٩	موجودات ضريبة مؤجلة
٤,٤٨٩,٠١٢	٤,٢٩٩,٤٢٨	٥	أراضي معدة للبيع
٨,٦٨٠,٨١٦	٨,٤٩٠,٢٧٠	٦	أراضي إستثمارية
١٣,٩٠٨	٨,٣١١	٧	ممتلكات ومعدات
١٣,٤٢٠,١١٣	١٣,٤٦٠,٥٩٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
-	٥,٧٥٠		بنك دائن
-	٢٠١,٦٩٩	٨	قرض
٢٩٦,٨٦٣	٢٣٨,٣٥٢	٩	أرصدة دائنة أخرى
٢٩٦,٨٦٣	٤٤٥,٨٠١		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
١٣,٢٦٥,٠٤١	١٣,٢٦٥,٠٤١		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٨٩,٧٣٨	٩٣,٥٧٥		إحتياطي إجباري
(٢٣١,٥٢٩)	(٣٤٣,٨٢٧)		خسائر متراكمة
١٣,١٢٣,٢٥٠	١٣,٠١٤,٧٨٩		صافي حقوق الملكية
١٣,٤٢٠,١١٣	١٣,٤٦٠,٥٩٠		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 ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
٨٠,١٦٨	٣١٠,٠٠٠	مبيعات أراضي
(٧٥,٦٦١)	(١٩٢,٦٨٣)	تكلفة أراضي مباعه
٤,٥٠٧	١١٧,٣١٧	مجمّل الربح
٨١٧	١٢٨,٢١٤	صافي إيرادات أخرى
(٢٧٣,٣٣٤)	(٢٦٢,٤٨٢)	١٠ مصاريف إدارية
-	(١٢,١٦٧)	تكاليف تمويل
(٢٦٨,٠١٠)	(٢٩,١١٨)	الخسارة قبل الضريبة
(٦٢٠)	(١٦,١٠٠)	٩ ضريبة دخل
٣٧,١٠٠	(٦٣,٢٤٣)	٩ ضريبة دخل مؤجلة
(٢٣١,٥٣٠)	(١٠٨,٤٦١)	الخسارة
١٣,٤٦٢,٠٣٢	١٣,٢٦٥,٠٤١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(-/٠١٧) دينار أردني	(-/٠٠٨) دينار أردني	حصة السهم الأساسية من الخسارة

التقرير السنوي

عام ٢٠١٥



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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

الإجمالي	خسائر متراكمة	إحتياطي إيجاري	علاوة إصدار	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
١٣,٣٥٤,٧٨٠	(٢,٥٢٤,٧٠٨)	٨٩,٧٣٨	٧٨٩,٧٥٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠١٤
-	٢,٥٢٤,٧٠٩	-	(٧٨٩,٧٥٠)	(١,٧٣٤,٩٥٩)	إطفاء الخسائر المتراكمة
(٢٣١,٥٣٠)	(٢٣١,٥٣٠)	-	-	-	الربح
١٣,١٢٣,٢٥٠	(٢٣١,٥٢٩)	٨٩,٧٣٨	-	١٣,٢٦٥,٠٤١	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(١٠٨,٤٦١)	(١٠٨,٤٦١)	-	-	-	الخسارة
-	(٣,٨٣٧)	٣,٨٣٧	-	-	إحتياطي إيجاري
١٣,٠١٤,٧٨٩	(٣٤٣,٨٢٧)	٩٣,٥٧٥	-	١٣,٢٦٥,٠٤١	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٢٦٨,٠١٠)	(٢٩,١١٨)	الخسارة قبل الضريبة
		تعديلات لـ :
٥,٧٥٤	٥,٥٩٧	إستهلاكات
(٢٦٢,٢٥٦)	(٢٣,٥٢١)	
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢٤,٧١٠)	(١٨٩,٤٦١)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٧٥,٦٦١	١٨٩,٥٨٤	أراضي معدة للبيع
١٢١,٧٦٢	(٧٤,٦١١)	أرصدة دائنة أخرى
(٨٩,٥٤٣)	(٩٨,٠٠٩)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٩٩)	١٩٠,٥٤٦	أراضي إستثمارية
(٣٨٣)	-	شراء ممتلكات ومعدات
(٨٨٢)	١٩٠,٥٤٦	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	٥,٧٥٠	بنك دائن
-	٢٠١,٦٩٩	قرض
-	٢٠٧,٤٤٩	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
(٩٠,٤٢٥)	٢٩٩,٩٨٦	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٩٠,٤٣٩	١٤	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
١٤	٣٠٠,٠٠٠	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية

١. الوضع القانوني والنشاط

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

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

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (١) المنعقدة بتاريخ ٧ شباط ٢٠١٦، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

– الإطار العام لإعداد القوائم المالية

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

– أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية

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

– العملة الوظيفية وعملة العرض

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

– استخدام التقديرات

- عند إعداد القوائم المالية تقوم الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراضات 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 والناجمة 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 ستنتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها، في حالة الموجودات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى امتلاك الموجود المالي.
- بعد الإعراف 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 الإعراف 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 للتحويل 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 الإعراف بخسارة التدني من ضمن الخسائر.

– المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
 - أ. إلزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة، أو
 - ب. عقد من الممكن أو ستنتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

- يتم الاعتراف 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 الاعتراف 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 الاعتراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات هي التزامات 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 الاعتراف 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 الاعتراف 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 الإستثمارية 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 الإستثمارية فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الاستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الإستثمارية 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:

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

– 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 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 إستنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الالتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة ولازمة من النفقات لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.
– تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي. إذا انعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

الإحتياطي الإجباري

للشركة الأم (المساهمة العامة المحدودة)

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

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

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

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.

الإعتراف بالإيرادات

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المالي المستلم أو المستحق القبض.

بيع الأراضي

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

٣. نقد ونقد معادل

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٣٠٠,٠٠٠	حساب وديعة لدى البنك (*)
١٤	-	حساب جاري لدى البنك
١٤	٣٠٠,٠٠٠	المجموع

(*) إن الوديعة مربوطة لمدة ثلاثة أشهر بسعر فائدة ٣,٥%.

٤. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٢,٠٠٠	١٦٢,٠٠٠	أوراق قبض
(١٦١,٩٩٩)	(١٦١,٩٩٩)	مخصص أوراق قبض مشكوك في تحصيلها
١	١	صافي أوراق القبض
-	٢٠١,١٣٩	تأمينات نقدية مقابل تسهيلات
٢٩,٦٦٧	١٩,٠٠٠	شيكات برسم التحصيل
١٤,٢٤٧	١٣,٢٣٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣,٢٨٠	٣,٢٨٠	أخرى
٤٧,١٩٥	٢٣٦,٦٥٦	المجموع

٥. أراضي معدة للبيع

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٩ و ٢٤ كانون الثاني ٢٠١٦ هـ قيمته ٥,٠٢٥,٢٤٤ دينار أردني بارتفاع بقيمة ٧٢٥,٨١٦ دينار أردني.

٦. أراضي إستثمارية

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٦ و ١٩ و ٢٤ كانون الثاني ٢٠١٦ هـ ما قيمته ١٢,١٥٣,٠٢١ دينار أردني بارتفاع بقيمة ٣,٦٦٢,٧٥١ دينار أردني.

٧. ممتلكات ومعدات

٢٠١٥							الكلفة
وسائط نقل	ديكور	أثاث	أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات	أجهزة وبرامج كمبيوتر	مجسمات	المجموع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
١٤,٤٦٠	٣٣,٢٥٥	١٥,٧١٤	١٣,٥٧٥	٢٧,٥١٩	٦,٥٠٠	١١١,٠٢٣	الرصيد في بداية السنة
١٤,٤٦٠	٣٣,٢٥٥	١٥,٧١٤	١٣,٥٧٥	٢٧,٥١٩	٦,٥٠٠	١١١,٠٢٣	الرصيد في نهاية السنة
الإستهلاك المتراكم							
٨,٤٧٤	٢٩,٧٤٣	١٢,٦٠٠	١٢,٤٧٨	٢٧,٣٢١	٦,٤٩٩	٩٧,١١٥	الرصيد في بداية السنة
٢,١٦٣	١,٣٤٩	١,٥٦٥	٤٠٧	١١٣	-	٥,٥٩٧	إستهلاكات
١٠,٢٣٧	٣١,٠٩٢	١٤,١٦٥	١٢,٨٨٥	٢٧,٤٣٤	٦,٤٩٩	١٠٢,٧١٢	الرصيد في نهاية السنة
٣,٨٢٣	٢,١٦٣	١,٥٤٩	٦٩٠	٨٥	١	٨,٣١١	الصافي
							٢٠١٤
الكلفة							
١٤,٤٦٠	٣٣,٢٥٥	١٥,٧١٤	١٣,١٩٢	٢٧,٥١٩	٦,٥٠٠	١١٠,٦٤٠	الرصيد في بداية السنة
-	-	-	٣٨٣	-	-	٣٨٣	إضافات
١٤,٤٦٠	٣٣,٢٥٥	١٥,٧١٤	١٣,٥٧٥	٢٧,٥١٩	٦,٥٠٠	١١١,٠٢٣	الرصيد في نهاية السنة
الإستهلاك المتراكم							
٦,٣١١	٢٨,٣٩٥	١١,٠٣٣	١١,٩٩٥	٢٧,١٢٨	٦,٤٩٩	٩١,٣٦١	الرصيد في بداية السنة
٢,١٦٣	١,٣٤٨	١,٥٦٧	٤٨٣	١٩٣	-	٥,٧٥٤	إستهلاكات
٨,٤٧٤	٢٩,٧٤٣	١٢,٦٠٠	١٢,٤٧٨	٢٧,٣٢١	٦,٤٩٩	٩٧,١١٥	الرصيد في نهاية السنة
٥,٩٨٦	٣,٥١٢	٣,١١٤	١,٠٩٧	١٩٨	١	١٣,٩٠٨	الصافي

٨. قرض

يمثل هذا البند رصيد القرض الممنوح للشركة من البنك التجاري الأردني بتاريخ ٤ نيسان ٢٠١٥، يسدد القرض بدفعة واحدة بتاريخ ٥ نيسان ٢٠١٦، هذا وقد تم منح هذا القرض بالضمانات التالية:

- رهن قطعة الأرض رقم ١٥٣ حوض مرج الحمام الشمالي رقم ٥٥ من أراضي عمان من الدرجة الأولى بقيمة ٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني.
- تأمينات نقدية - إيضاح (٤).

٩. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢٧,٠٠٩	١٢٧,٠٠٩	أمانات مساهمين
٢٣,٥٠٥	٣٤,٦٢٥	أمانات أخرى
٢٨,٦٤٥	٣٠,٢٥٦	ذمم تجارية
-	١٦,١٠٠	مخصص ضريبة الدخل (*)
٩١,٩٨٤	١٤,٢١٥	مصاريف مستحقة
١٠,٧٢٠	١٢,٧٢٠	شيكات مؤجلة
-	٢,١٩٧	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
-	١,٢٣٠	أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
١٥,٠٠٠	-	دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء
٢٩٦,٨٦٣	٢٣٨,٣٥٢	المجموع

(*) فيما يلي بيان حركة مخصص ضريبة الدخل خلال السنة:

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار أردني	دينار أردني	
-	١٦,١٠٠	المكون خلال السنة
-	١٦,١٠٠	الرصيد في نهاية السنة

(**) تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٢٠	١٦,١٠٠	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
(٣٧,١٠٠)	٦٣,٢٤٣	ضريبة دخل مؤجلة
(٣٦,٤٨٠)	٧٩,٣٤٣	الرصيد في نهاية السنة

(***) إن الحركة الحاصلة على الموجودات الضريبية المؤجلة هي كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣٩,٤٨٨	١٧٥,٩٦٨	رصيد أول السنة
٣٧,١٠٠	-	الإضافات
(٦٢٠)	(٦٣,٢٤٣)	الإستبعادات
١٧٥,٩٦٨	١١٢,٧٢٥	رصيد نهاية السنة

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

الاعوام التي لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها	اسم الشركة
٢٠١٠	شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
٢٠١١	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
٢٠١٢	شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية

وبرأي الإدارة والمستشار الضريبي أن مخصص الضريبة لغاية عام ٢٠١٥ كافٍ وأن الموجودات الضريبية المؤجلة سيتم إستردادها في السنوات اللاحقة، علماً بأنه تم تقديم الإقرارات الضريبية لغاية تاريخه.

١٠. مصاريف إدارية

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار أردني	دينار أردني	
١٧٤,٨١٦	١٥٨,٥٠٢	رواتب وأجور
١٨,٨٧٧	١٧,٠٢٣	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
١٦,٩٠٧	١٦,٩٠٦	إيجارات
١٥,٤٧٥	١٥,٥٥٥	أتعاب مهنية
٩,٠٤٦	١٣,١٣٢	إشتراكات
٦,٥٨٦	١٢,٥٨٣	رسوم ورخص حكومية
٥,٩٨٥	٦,٧٢٤	مياه وكهرباء ومحروقات
٥,٧٥٤	٥,٥٩٧	إستهلاكات
٥,٥٨٣	٥,٠٠٤	إتصالات
٣,١٥٧	٢,٨٢٩	تأمين صحي
٢,١٥٣	٢,٠٨١	صيانة
-	١,٨٦٨	غرامات
١,٩٠٤	١,٥٧٥	قرطاسية ومطبوعات
١,٨٩٦	١,١٦٣	إجتماعات
٢٣٢	٥٧٤	متفرقة
٧١٣	٥٦٠	تأمين
٣٧٦	٣١٩	ضيافة
٢,٣٧٩	٣١٥	دعاية وإعلان
٢٥٩	١٧٢	نظافة
١,٢٣٦	-	بنكية
٢٧٣,٣٣٤	٢٦٢,٤٨٢	المجموع

١١. الخسائر المترتبة لبعض الشركات التابعة

- بلغت خسائر شركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ٢٧,٢٩٥ دينار أردني أي ما نسبته ٢٧٣% من رأسمال الشركة.
 - بلغت خسائر شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ٢٧,٥٠٩ دينار أردني أي ما نسبته ٧٨% من رأسمال الشركة.
 - بلغت خسائر شركة مينااس للاستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ٢٧,٧٨٢ دينار أردني أي ما نسبته ٢٧٨% من رأسمال الشركة.
- وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ على أنه [إذا بلغت خسائر الشركة ثلاثة أرباع قيمة رأسمالها، فيجب تصفية الشركة، إلا إذا قررت الهيئة العامة في اجتماع غير عادي زيادة رأسمال الشركة لمعالجة وضع الخسائر أو إطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق الدولية المعتمدة على أن لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية على نصف رأسمال الشركة في كلتا الحالتين]، ولم يتم اجتماع الهيئة العامة لغاية تاريخه للنظر في وضع الشركة.

١٢. تسديد رأسمال لبعض الشركات التابعة

- لم يتم استكمال تسديد رأسمال شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) والبالغ ٦٠,٠٠٠ دينار أردني.
- لم يتم استكمال تسديد رأسمال شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) والبالغ ٦٠,٠٠٠ دينار أردني.
- وتشير المادة رقم ٥٩/ب من قانون الشركات والتي تنص على ما يلي: [يجب تسديد باقي رأسمال الشركة خلال السنتين التاليتين لتسجيلها ولا يجوز التصرف في المبلغ المودع إلا لأغراض الشركة].

١٣. إدارة المخاطر

أ. مخاطر رأس المال

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

ب. مخاطر سعر الصرف

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغير في سعر الصرف الأجنبي.
- تنشأ مخاطر سعر الصرف نتيجة لتنفيذ معاملات تجارية 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. مخاطر سعر الفائدة

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق.
- تنشأ مخاطر سعر الفائدة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات بأسعار الفائدة السوقية الناتجة عن عمليات 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 وعلى أسعار الفوائد التي تدفعها المنشأة على إقراضها من البنوك:

الاثار على الربح والخسارة وحقوق الملكية		كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥	
التغير في سعر الفائدة	الملكية		
%	دينار أردني		
٠,٥ ±	١,٥٠٠	وديعة لدى البنك	
٠,٥ ±	١,٠٠٦	تأمينات نقدية	
٠,٥ ±	١,٠٣٧	التسهيلات البنكية (شاملة القروض)	

د. مخاطر السعر الأخرى

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

٥. مخاطر الائتمان

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

٦. مخاطر السيولة

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

الوصف		اقل من سنة	
		٢٠١٤	٢٠١٥
الموجودات المالية:		دينار أردني	دينار أردني
نقد ونقد معادل		١٤	٣٠٠,٠٠٠
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة			
من خلال الربح أو الخسارة		١٣,٢٠٠	١٣,٢٠٠
ذمم وأرصدة مدينة أخرى		٣٢,٩٤٨	٢٢٣,٤٢٠
المجموع		٤٦,١٦٢	٥٣٦,٦٢٠
المطلوبات المالية:			
بنك دائن		-	٥,٧٥٠
قرض		-	٢٠١,٦٩٩
أرصدة دائنة أخرى		٢٨١,٨٦٣	٢٢٢,٢٥٢
المجموع		٢٨١,٨٦٣	٤٢٩,٧٠١

١٤. القيمة العادلة للأدوات المالية

- تقوم المنشأة بتصنيف طرق قياس القيمة العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في عمل طرق القياس. وفيما يلي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية التي تم تقييمها:
- المستوى (١): أسعار معلنة (غير 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 ٢٠١٥				المستويات			
الموجودات المالية				١	٢	٣	المجموع
				دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال				-	-	١٣,٢٠٠	١٣,٢٠٠
الربح أو الخسارة				-	-	١٣,٢٠٠	١٣,٢٠٠

١٥. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محتفظ بها
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	(الخسائر المتراكمة)
شركة مينااس للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	١,٠٧٥,٢٩٤	١,٠٩٣,٠٧٦	(٢٧,٧٨٢)
شركة استاج للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	١,٣٠٤,٤٥٢	١,٢٥٢,١٠٨	٣٢,٣٤٤
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	٣٥,٠٠٠	١,٠٨٧,١٥٢	١,٠٧٩,٥٥١	(٢٧,٥٠٩)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	٢٢,٥٠٠	٣,٢١٧,٤٠١	٣,١٦٠,٥٢٣	٣٠,٥٤١
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦٢٧,٩٨٣	٢,٦٤٥,١٧٨	(٢٧,٢٩٥)

١٦. 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
المعيار الدولي للتقارير المالية (٩) - جديد	الأدوات المالية	١ كانون ثاني ٢٠١٨ أو بعد
معيار المحاسبة الدولي (٣٨،١٦) - تعديلات	توضيح الطريقة المقبولة للإستهلاك والإطفاء	١ كانون ثاني ٢٠١٦ أو بعد
معيار المحاسبة الدولي (٤١،١٦) - تعديلات	الزراعة - النباتات المثمرة	١ كانون ثاني ٢٠١٦ أو بعد
معيار المحاسبة الدولي (٢٧) - تعديلات	المحاسبة بطريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة	١ كانون ثاني ٢٠١٦ أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١١) - تعديلات	المحاسبة عن إمتلاك (إستحواذ) حصة في عملية مشتركة	١ كانون ثاني ٢٠١٦ أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٤) - جديد	الحسابات المؤجلة التنظيمية - تنطبق على المنشآت التي تتبنى المعايير الدولية لأول مرة	١ كانون ثاني ٢٠١٦ أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٥) - جديد	إيرادات العقود الموقعة مع العملاء	١ كانون ثاني ٢٠١٧ أو بعد
المعيار الدولي للتقارير المالية (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)	بيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك	١ كانون ثاني ٢٠١٦ أو بعد
المعيار الدولي للتقارير المالية (١٠) و(١٢) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)	شركات الإستثمار: تطبيق إستثناء تجميع البيانات المالية	١ كانون ثاني ٢٠١٦ أو بعد

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

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي:-

- ١- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- ٢- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٥ وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليها.
- ٣- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية ٢٠١٥.
- ٤- مناقشة الميزانية السنوية للسنة المالية ٢٠١٥ والمصادقة عليها.
- ٥- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٥.
- ٦- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠١٦ وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدها.
- ٧- انتخاب أعضاء مجلس إدارة جديد .
- ٨- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال على أن يقترن هذا الاقتراح بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن (١٠٪) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

التقرير السنوي

عام ٢٠١٥



عمان - الصويفية - شارع الاميرة سميرة بنت الحسن - مجمع الحسيني - الطابق الثاني
هاتف ٩٦٢٦٥٨٥٣٥٥١ + ٩٦٢٦٥٨٥٧٩٥٠ - فاكس ٩٦٢٦٥٨٥٠٦٧٦ +
ص ب ٢٣٣٩ عمان ١١٩٥٣ الاردن



مطبعة عمال المطابع
Printers Press