

F.S - MEET - 24/3/2008

الرقم: ٧٨/آذار/٢٠٠٨

التاريخ: ٢٣/٣/٢٠٠٨

٢٠٨٩ ٠٨. ٠٣ ٢٣ ١٩. ٥٦

J.S.G.

معالي الدكتور بسام الساكت المحترم

رئيس هيئة الأوراق المالية

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الموضوع: التقرير السنوي

تحية واحترام وبعد،،،

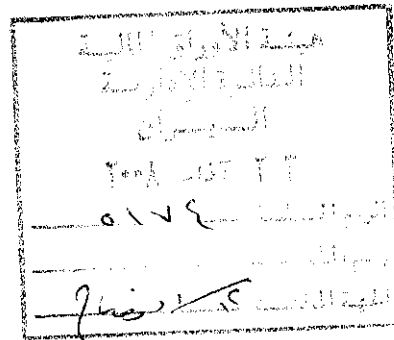
بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق لكم طيه التقرير السنوي لعام ٢٠٠٧ و البيانات المالية كما هي في
٢٠٠٧/١٢/٣١.

شاكرين لكم كريم تعاونكم
وتفضلوا بقبول وافر الاحترام

عن شركة ميثاق للاستثمارات العقارية م.ع.م

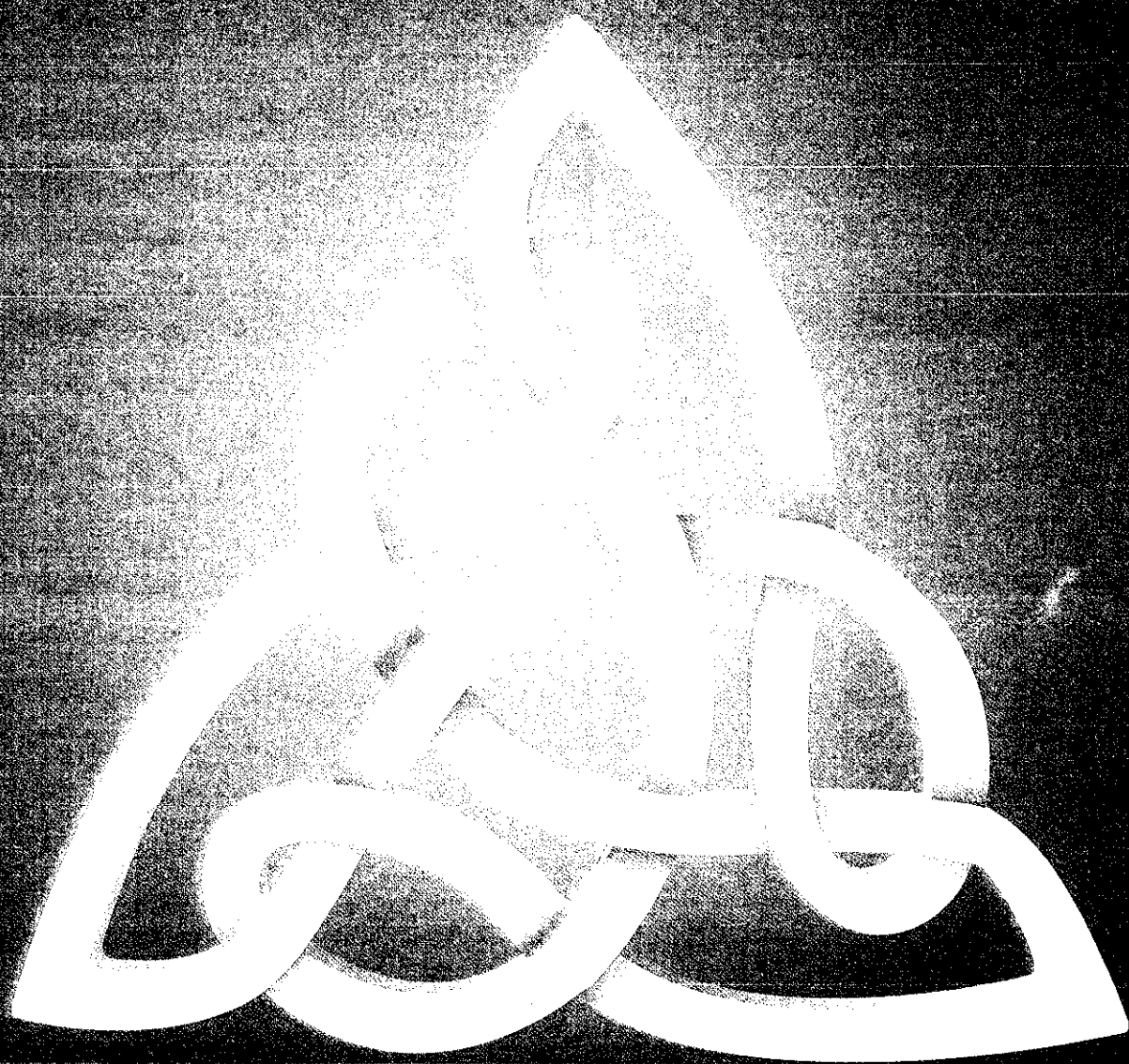
نائب رئيس مجلس الإدارة / المدير العام

مهند شاكر قياجا



(١)

Handwritten signature and stamp of the company.

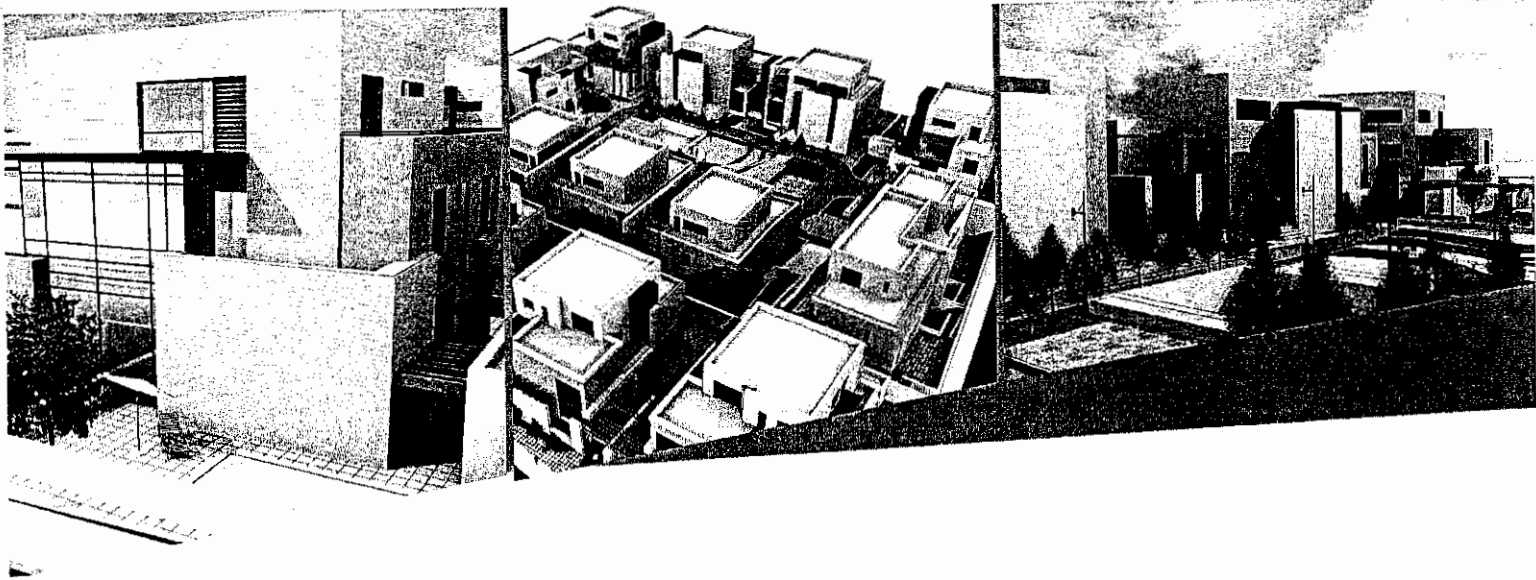


شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي لعام ٢٠٠٧



فهرس

صفحة

تقرير مجلس الإدارة

٧	أولاً: أعضاء مجلس الإدارة
٨	ثانياً: كلمة رئيس مجلس الإدارة
٩	ثالثاً: تقرير مجلس الإدارة

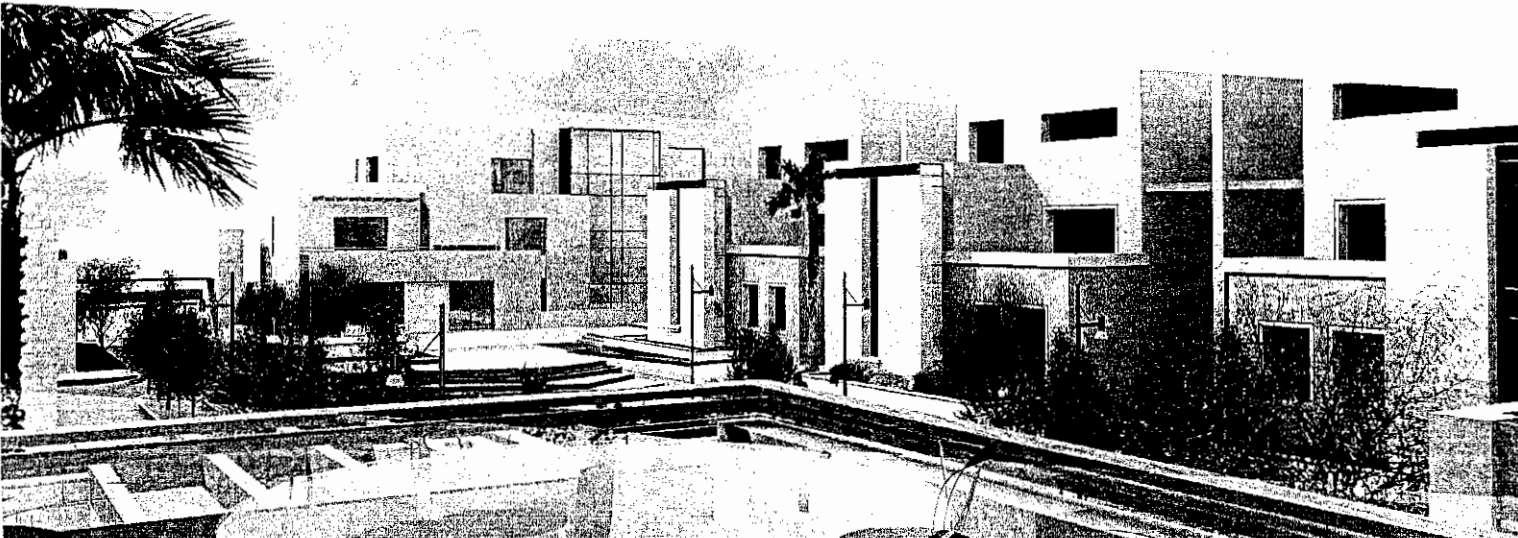
البيانات المالية وتقرير المدقق المستقل

٢٢	فهرس البيانات المالية
٢٣	تقرير المدقق المستقل
٣٨	إقرارات

تقرير مجلس الإدارة

أولاً: أعضاء مجلس الإدارة

السيد واثق محمد حسن شحاده	رئيس مجلس الإدارة
السيد مهند شاكر عبد الرحمن قباجا	نائب رئيس مجلس الإدارة / ممثل شركة الواي للإسكان
السيد شاكر عبد الرحمن شاكر قباجا	عضو
السيد رياض فهمي عبد الله الصيفي	عضو
السيد حسام عبد الله محمد زغریت	عضو
السيد اسامه نمر رشيد عطيه	عضو
السيد إيهاب شاكر عبد الرحمن قباجا	عضو / ممثل شركة الواي للإسكان
السيد ابراهيم اسحق نعمان الصفدي	عضو
السيد ابراهيم محمد حسن شحاده	عضو (اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٧/١٢/٨)
السيد ماجد محمود احمد الجابري	عضو (حتى تاريخ ٢٠٠٧/١١/٣٠)



ثانياً: كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام ،

يسعدني أن أقدم لكم باسمي وباسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة التقرير السنوي الثاني عن نتائج أعمال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية متضمناً البيانات المالية والانجازات التي حققتها الشركة عن السنة المنتهية في ٣١/كانون الأول/٢٠٠٧.

كما تعلمون فإن الشركة تسعى إلى لعب دور ريادي في قطاع التطوير العقاري في الاردن من خلال تقديمها للخدمات الإنشائية والإدارية المتكاملة التي تلبي كافة فئاتها المستهدفة وذلك بدءاً من شراء الأراضي وتنفيذ بنائها وصولاً إلى تسليم الوحدات السكنية والتجارية إلى أصحابها .

وحيث أننا ما زلنا نقوم بإنشاء مشروع الشركة الأول والمسمى جولز (١) والذي يتكون من (١٤) فيلا فاخرة والذي بلغت نسبة الانجاز فيه حتى إعداد هذا التقرير ٨٠٪ والذي من المتوقع الانتهاء من كافة الأعمال في المشروع خلال النصف الأول من هذا العام ٢٠٠٨ لتأمل أن تتمكن من تحقيق الأرباح بعد بيع المشروع وتحقيق الأرباح وتسليم الفلل إلى أصحابها ونرجو من الله العلي القدير أن تتمكن الشركة من تحقيق غاياتها التي تأسست من أجلها .

كما وأن الشركة تملك عدة قطع أراضي والمنوي المباشرة بإنشاء المشاريع عليها بعد أن قد قامت بتوقيع اتفاقيتي إعداد مخططاتها وتصميمها وهي مشروع جولز (٢) والمجمع التجاري مع المكتب الهندسي. أن شراء هذه القطع في العام ٢٠٠٦ كان له الأثر الايجابي على الشركة. حيث وبعد التقييم الجديد الذي قام به عدد من الخبراء في هذا المجال وتأكيدهم بأن هذه القطع وإذا ما أردنا أن نشترها في الوقت الحالي لبلغت قيمتها أعلى مما تم شراؤها به ، وأخيراً فننا لتأمل التوفيق من الله العلي القدير بأن تحقق الشركة الأهداف التي وضعت لها في خطة العمل لهذا العام.

رئيس مجلس الإدارة
واثق محمد شحاده

ثالثاً: تقرير مجلس الإدارة

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

١ - أ - وصف لأنشطة الشركة الرئيسية

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

ج - حجم الاستثمار

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

٢ - لا يوجد شركات تابعة للشركة .

٣ - أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

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

السيد هاني محمد حسن شحادة - رئيس مجلس الإدارة: تاريخ العضوية: ٢٠٠٦/٨/٢٦

■ من مواليد عام ١٩٦٦ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص محاسبة من الجامعة الأردنية في عام ١٩٨٨.

■ عمل في سابا للتدقيق (٧) سنوات - البنك العربي (٢) سنتين - مجموعة البنوك الصناعية - المملكة العربية السعودية

(٢) سنتين - شركة الراجحي المصرفية - المملكة العربية السعودية (١) سنة - مجموعة فواز الحكير - المملكة

العربية السعودية (٦) سنوات - شركة سفاري - المملكة العربية السعودية منذ ما يقارب الثلاث سنوات وما يزال على

رأس عمله.

■ لا يوجد أي عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

السيد مهدي شاكر عبد الرحمن قبايا - نائب رئيس مجلس الإدارة تاريخ العضوية: ٢٠٠٦/٨/٢٦

- من مواليد عام ١٩٧٦ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص اقتصاد من جامعة اليرموك في عام ١٩٩٧.
- عمل في الشركة الأردنية للتجارة والتسويق (٦) أشهر - البنك العربي (٥, ٢) سنوات - سلسلة مطاعم الولايات المتحدة الأمريكية (٣) سنوات - شركة الوافي للإسكان (٣) سنوات.
- لا يوجد أي عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

السيد شاكر عبد الرحمن قبايا - عضو مجلس الإدارة تاريخ العضوية: ٢٠٠٦/٨/٢٦

- من مواليد عام ١٩٤٢ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص تجارة من جامعة بيروت العربية في عام ١٩٦٩.
- عمل في وزارة الزراعة والمياه - المملكة العربية السعودية (٢٣) سنة - البنك الأهلي السعودي - المملكة العربية السعودية (١٢) سنة - شركة مواد غذائية (٣) سنوات - شركة الوافي للإسكان (٦) سنوات
- لا يوجد أي عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

السيد حسام عبد الله محمد زعزعت - عضو مجلس الإدارة تاريخ العضوية: ٢٠٠٦/٨/٢٦

- من مواليد عام ١٩٦٩ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص علوم سياسية وعلاقات دولية من جامعة كنتاكي - الولايات المتحدة الأمريكية في عام ١٩٩٧.
- سلسلة مطاعم - الولايات المتحدة الأمريكية (١١) سنة - شركة الوافي للإسكان (٢) سنة.
- لا يوجد أي عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

السيد خالد - نوري - عضو مجلس الإدارة تاريخ العضوية: ٢٠٠٦/٨/٢٦

- من مواليد عام ١٩٦٩ يحمل شهادة الماجستير تخصص محاسبة وإدارة مالية من جامعة DE MONT FORT - بريطانيا. في عام ٢٠٠٤.
- عمل في مجموعة طلال ابو غزالة (١٠) سنوات - شركة الاردن الدولية للتأمين (١) سنة - الاردن الدولية للاستثمار (١) سنة.
- عضو هيئة مديرين في شركة الصفوة للاستشارات المالية ذ.م.م

السيد رياض شهريه عبد الله الصيفي - عضو مجلس الإدارة تاريخ العضوية: ٢٠٠٦/٨/٢٦

- من مواليد عام ١٩٤٠
- أعمال حرة شركة رياض ونهاد الصيفي منذ عام ١٩٦٧.
- عضو مجلس إدارة في غرفة تجارة عمان ، الشركة الوطنية لصناعة الكلورين ، الشركة العالمية لصناعة الزيوت.

السيد ايهاب شاكر عبد الرحمن قبايا - عضو مجلس الإدارة تاريخ العضوية: ٢٠٠٦/٨/٢٦

- من مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص هندسة مدنية من جامعة العلوم والتكنولوجيا - الاردن. في عام ١٩٩٧.
- عمل في شركة شاكر قبايا (٦) سنوات - شركة الوافي للإسكان (٣) سنوات.
- لا يوجد أي عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

السيد إبراهيم اسحق نعمان الصفي - عضو مجلس الإدارة تاريخ العضوية: ٢٠٠٦/٨/٢٦

- من مواليد عام ١٩٧٩ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص إدارة أعمال من جامعة العلوم التطبيقية - الاردن. في عام ٢٠٠١.
- المدير التنفيذي لشركة كلية القدس منذ عام ٢٠٠١
- لا يوجد أي عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

تقرير مجلس الإدارة

السيد إبراهيم محمد حسن شحاده - عضو مجلس الإدارة تاريخ العضوية : تاريخ ٢٠٠٧/١٢/٨

■ من مواليد عام ١٩٨٠ يحمل شهادة الثانوية العامة تخصص علمي، في عام ١٩٩٧ .

■ عمل في أعمال حرة (السوق المالي)

■ لا يوجد أي عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

السيد ماجد محمود أحمد الجابري - عضو مجلس الإدارة تاريخ العضوية : تاريخ ٢٠٠٧/١١/٣٠

■ من مواليد عام ١٩٥٨ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص لغة عربية من جامعة بيت لحم ، في عام ١٩٧٨ .

■ عمل في مكتبة الشباب (٢) سنة - مؤسسة عبد العزيز الحسين - المملكة العربية السعودية (٦) سنوات - شركة الإنارة

- المملكة العربية السعودية (١١) سنة - شركة الرائد العربي - المملكة العربية السعودية منذ ما يقارب (٣) سنوات

على رأس عمله.

■ لا يوجد أي عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

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

السيد مهند شاكر عبد الرحمن قباجا - المدير العام تاريخ التعيين: ٢٠٠٦/٨/٢٦

■ من مواليد عام ١٩٧٦ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص اقتصاد من جامعة اليرموك في عام ١٩٩٧ .

■ عمل في الشركة الاردنية للتجارة والتسويق (٦) أشهر - البنك العربي (٥ ، ٣) سنوات - عمل حرة - سلسلة مطاعم

- الولايات المتحدة الأمريكية (٣) سنوات - شركة الوايف للإسكان (٣) سنوات.

السيد حسام عبد الله محمد زغيرت - نائب المدير العام تاريخ التعيين: ٢٠٠٦/٤/١

■ من مواليد عام ١٩٦٩ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص علوم سياسية وعلاقات دولية من جامعة كنتاكي - الولايات

المتحدة الأمريكية في عام ١٩٩٧ .

■ أعمال حرة سلسلة مطاعم - الولايات المتحدة الأمريكية (١١) سنة - شركة الوايف للإسكان (٢) سنة.

السيد هشام طه محمد شبيب - مدير العمليات تاريخ التعيين: ٢٠٠٦/٤/١

■ من مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص هندسة مدنية من جامعة العلوم والتكنولوجيا - الأردن. في

عام ١٩٩٧ .

■ عمل في شركة شاكر قباجا (٦) سنوات - شركة الوايف للإسكان (٣) سنوات.

السيد محمد طلال ابو غزالة - مدير المبيعات تاريخ التعيين: ٢٠٠٦/٤/١

■ من مواليد عام ١٩٧٧ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص محاسبة من جامعة عمان الأهلية - الأردن. في عام ١٩٩٩ .

■ عمل في مجموعة طلال ابو غزالة (٦) سنوات .

السيد محمد طلال ابو غزالة - مدير المبيعات تاريخ التعيين: ٢٠٠٧/٣/١

■ من مواليد عام ١٩٧٦ يحمل شهادة البكالوريوس تخصص إدارة أعمال من جامعة العلوم التطبيقية - الأردن. في عام

١٩٩٧ .

■ عمل في شركة القرن الواحد والعشرين للاستثمارات المالية (١) سنة - شركة المتجهات (٣) سنوات - شركة الأردن

الدولية للتأمين (٢) سنتين - الشركة الرباعية للإسكان (٣) سنوات - شركة الأرض الدولية للاستثمار والتطوير

العقاري (١) سنة.

٤ - أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم حتى ٢٠٠٧/١٢/٣١

التسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠٠٧/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠٠٧/١٢/٣١	النسبة كما في ٢٠٠٧/١٢/٣١
١	شركة الوايف للإسكان	٧٠٠,٠٠٠	١,٠١٧,٠٠٠	٪ ١٣,٦
٢	وانق محمد حسن شحاده	٤٢٠,٠٠٠	٥٩٢,٥٠٠	٪ ٧,٩
٣	صالح بن علي بن سعود الصقري	٣٧٥,٠٠٠	٥٦٢,٥٠٠	٪ ٧,٥

٥ - وضع الشركة التنافسي

من المتوقع أن يشهد سوق العقار في الأردن نموا متزايدا وبحيث أنه في ضوء دراسة الوضع الحالي للسوق وجدت الشركة أن هناك نقص في الاستثمار في مجال بناء الفلل والشقق السكنية ضمن مواصفات عالية الجودة من حيث توفر المرافق والخدمات الخاصة بها بالإضافة إلى المباني المخصصة للمكاتب التجارية، وبالتالي فإن الشركة سوف تركز الجزء الأكبر من مصادرها لتمويلها على الاستثمار في هذه المجالات إن الشركة تتوقع أن تكون المنافسة في هذا المجال أقل شدة من المجالات الأخرى خصوصا وأنها تنوي عرض هذه المباني للبيع والتأجير التمويلي واستغلال وتوظيف مصادرها الذاتية والتمويل المتاح بكفاءة وقدرة وفعالية وذلك في ظل ظروف السوق الحالية والمتوقعة. وتمثل الطفرة العقارية الحالية في البيوت المستقلة المخصصة لأسرة واحدة ومباني الشقق، وخصوصا في الطبقات الوسطى والعليا من السوق فرصا جيدة للإنشاءات الجديدة وتقنيات التشطيب والمنتجات بالنسبة للسوق الأردني.

وشهد قطاع العقارات دائما حركات نشاط قوية، والتي كان ارتفاع وتيرتها ناتج عادة عن التطورات السياسية غير المواتية في المنطقة. وبالرغم من أن جذور الطفرة الحالية تتغذى من عدم الاستقرار الحاصل في العراق، إلا أن هناك عوامل أخرى قد ظهرت على مسرح الأحداث، والعاملون بأمور الصناعة على ثقة بأن الطفرة الحالية تستند فعلا على أسس قوية. وينبغي أن يضمن العدد المتنامي من المشاريع الكبيرة الحاصلة في الأردن نموا جيدا في العقد القادم. وعموما تتمتع العقارات حاليا "بتأثير عراقي" إيجابي، حيث يعيش في الأردن عدد كبير من المواطنين العراقيين. والعديد من الأردنيين الذين يعيشون بالإيجار حاليا يدركون أن تعديل قانون الملاك والمستأجرين قد أبطأ الأحكام التي تسمح للمستأجرين بدفع إيجارات ثابتة، الأمر الذي قد يجعل الإيجار أغلى ابتداء من عام ٢٠١٠ فصاعدا. وبدء العديد منهم بالشراء قبل ارتفاع الإيجارات.

لاحظت الجهات المطورة الحاجة إلى المباني المكتبية ذات الجودة من أجل العدد المتزايد للشركات الأجنبية التي تنشأ في عمان لخدمة السوق الأردني والعراقي. وكانت النتيجة ارتفاعا في حجم الإنشاءات الجديدة التي تغطي كل شيء من الشقق المزودة بالخدمات وممتلكات الإيجار المكونة من غرفة أو غرفتي نوم إلى المجمعات الراقية.

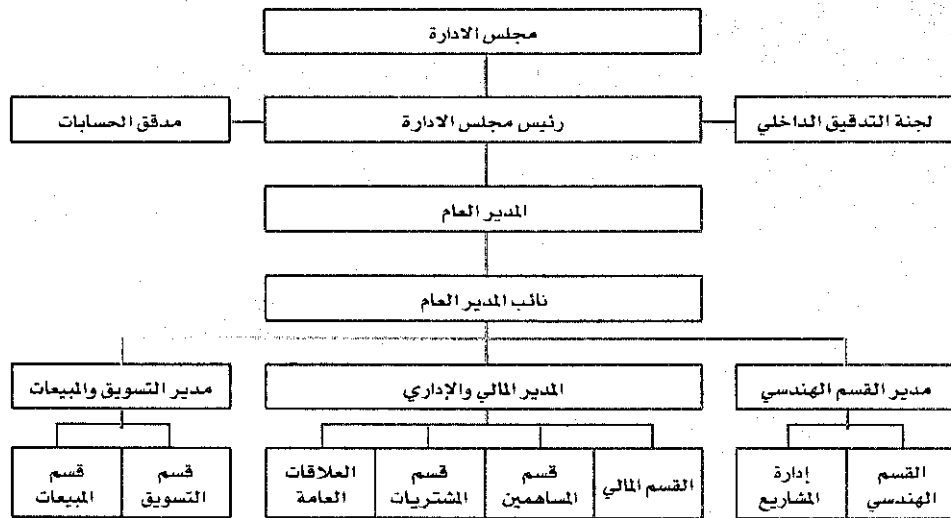
وازداد النشاط على طريق مطار الملكة علياء الدولي الرئيسي وحوله وأصبح الآن موقعا لعدد من المنشآت السكنية ذات المستوى الراقي، أخيرا، لدينا كافة الأسباب للاعتقاد بأن القطاع سيستمر في التقدم في عام ٢٠٠٨ ولعدة سنوات لاحقة، وأن العوامل التي أدت لوجود النشاط في سنوات سابقة ستستمر. والفوائد على المدى الطويل ممتازة. والمشاريع الرئيسية في عمان والزرقاء والعقبة لوحدها ستضمن استمرار النشاط لمدة عقد على الأقل، ويبلي الأردن بلاء حسنا في رفع مستواه في التعامل مع المستثمرين الإقليميين والدوليين. ودخول أسماء كبيرة مثل بيت التمويل الخليجي في البحرين ومجموعة السلطان ومجموعة بتيان، ما هو إلا بداية توجه جديد حيث يتطلع الكثير من المستثمرين الخليجين نحو فرص جديدة.

تقرير مجلس الإدارة

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

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

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

١٠ - وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

■ **تقلب صناعة العقارات:** يعتبر قطاع العقارات من القطاعات التي يتم إحداث تغييرات عديدة عليها من حيث طرق البناء ومستلزمات البنية التحتية لذا يجب مراعاة النظر بدراسة البنية التحتية للمشاريع في حالة الرغبة بالتغيير. استمر نجاح قطاع العقارات في الأردن وحقق نموا مطردا، وعمل النجاح المستمر على جذب الاستثمارات المحلية والعربية. وحيث أن الشركة تنوي ممارسة أنشطة الاستثمار والتطوير العقاري (تطوير أراضي وإقامة الشقق والفلل السكنية والمكاتب التجارية) فقد تم الأخذ بعين الاعتبار استمرار النشاط بالنمو والازدهار بنسب أعلى من السنوات السابقة إلا أن الافتراضات التي بنيت عليها دراسة الجدوى المتعلقة بتأسيس الشركة جاءت محافظة وذلك لعدم وجود تأكيدات باستمرار هذا النمو.

■ **الاعتبارات السياسية والاقتصادية:** تعتبر الاعتبارات السياسية والاقتصادية من أهم النقاط في قطاعنا حيث تعتبر منطقة الشرق الأوسط من أكثر المناطق غير المستقرة سياسيا والذي ينعكس سلبا على القطاع العقاري وبالرغم من ذلك فإنه ويحمد الله يعتبر الأردن على عكس باقي دول المنطقة من أكثر الدول المستقرة سياسيا، أما بالنسبة للاعتبارات الاقتصادية فإن أسعار النفط والتضخم يلعب عاملا مهما في هذا القطاع.

■ **القدرة على خدمة الدين طويل الأجل:** تعتبر قضية الدين طويل الأجل من أهم النقاط التي تؤثر على أداء القطاع العقاري والقطاعات الأخرى بشكل عام حيث أن الاعتبارات السياسية والاقتصادية تؤثر سلبا أو إيجابا على دراسة طرق التمويل طويل الأجل، بالإضافة إلى أن أسعار الفوائد وتقلبها وربط سعر الفائدة على الدينار الأردني بسعر الفائدة على الدولار قد يؤثر سلبا أو إيجابا على خدمة هذا الدين إن وجد.

■ **قضايا البيئة والسلامة (المجري والتلوث):** تعتبر قضية البيئة من القضايا التي تؤثر على القطاع حيث أنه يتم اختيار بعض المناطق البعيدة لنقل المصانع المرتبطة بقطاعنا، مما يؤدي إلى زيادة كلفة المواد الخام والنقل وبالتالي ارتفاع التكلفة. كما أن مشكلة البنية التحتية لخطوط المياه والمجري والتي تنتشر إليها العديد من مناطق المملكة، تؤثر سلبا على قطاعنا. وتنوي الشركة المساعدة قدر المستطاع على تجميل المناطق التي تهدف إلى العمل بها من خلال زراعة بعض المساحات في مشاريعها.

■ **التوقعات المالية:** إن التوقعات المالية بطبيعة الحال من الممكن أن تتأثر بعدة عوامل أو ظروف يصعب التنبؤ باتجاهها، بما في ذلك عوامل تقع خارج نطاق سيطرة الشركة. وفي حين أن الشركة تعتقد بأن البيانات المالية المتوقعة واقعية، إلا أنه لا توجد هنالك تأكيدات بأن النتائج المالية الفعلية للشركة ستكون مماثلة للبيانات المالية المتوقعة.

■ **الأنظمة والتعليمات الحكومية:** تعتبر الأنظمة والتعليمات الحكومية من الأمور التي تؤثر إيجابا أو سلبا على الخطط المستقبلية للشركة مع أخذ النظر بأن حكومتنا الموقرة تسعى دائما إلى تطوير وتحديث الأنظمة والتعليمات بما فيه مصلحة الوطن والمواطن والذي سينعكس إيجابيا بإذن الله على القطاع العقاري.

المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، ومنها معدلات الفوائد، معدلات البناء، تغيير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وترقيم المناطق وتصنيفها، معدل أسعار المباني. وأن أسعار الاستثمار في العقار قد مر في المملكة بمراحل من الكساد لفترات طويلة ثم يعود بشكل جيد لفترات أخرى، 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.

المخاطر الطبيعية:

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، وهذا الأمر خاضع للطبيعة والذي لا يمكننا وضع أي بنود له من الناحية العلمية سوى الاعتماد على ما يصدر من دراسات حول هذا الأمر في المنطقة.

مخاطر ارتفاع رأس المال:

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

عوامل المخاطرة المتصلة بسوق الأوراق المالية في الأردن:

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

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

أ - مشروع جولد ١

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

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

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

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

ب- لا يوجد أحداث هامة مرت على الشركة خلال السنة المالية ٢٠٠٧.

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

٢٣ - السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة

البيان	العام ٢٠٠٦ دينار اردني	العام ٢٠٠٧ دينار اردني
السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة	(١٤٢,٢٠١)	(٣٣٣,٣٥٣)
الأرباح الموزعة	...	...
صافي حقوق المساهمين	٥,١٤٧,٥٤٩	٧,٨١٤,١٩٦
سعر الورقة المالية في ٣١ كانون الأول	٢,٠٤	٢,١٥

١ - تأسست شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة وسجلت لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٠٠٦/٢/١٥ تحت الرقم (٢٨٤) . برأس مال مصرح ومكتتب به (٥٠٠٠٠٠٠) خمسة ملايين سهم / دينار.

٢ - حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٨ بموجب كتاب عطوفة مراقب الشركات رقم م ش / ١ / ٢٨٤ / ١٩٢٥٩ وذلك لممارسة أعمالها وتحقيق غاياتها التي تأسست الشركة بناء عليها.

٣ - تم إدراج أسهم الشركة لدى بورصة عمان بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١٠.

٤ - قامت الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/١/٧ بعقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وقد تم اتخاذ قرار بزيادة رأس مال الشركة المصرح به إلى (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم / دينار عن طريق الاكتتاب الخاص لمساهمي الشركة.

٥ - تمت موافقة معالي وزير الصناعة والتجارة على زيادة رأس مال الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/١/١٠ بموجب كتاب عطوفة مراقب الشركات رقم م ش / ١ / ٢٨٤ / ٥٢٢ .

٦ - حصلت الشركة على موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على زيادة رأس مال الشركة وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بها بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤ بموجب قرارها رقم ٢٠٠٧/٢٣٤.

٧- تم إدراج أسهم زيادة رأس المال في بورصة عمان بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٣١.

تقرير مجلس الإدارة

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

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

١٥ - الخطة المستقبلية للشركة .

مشروع ميثاق جولا (٢):

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

مشروع ميثاق عبودون التجاري:

وهو المشروع الذي سيتم البدء به بإذن الله على قطعة الأرض رقم ٢٦٠ حوض رقم ٢٣ الملفوف الغربي والبالغة مساحتها ٢٤٥٣ متر مربع والتي سيتم استخدامها لإقامة مشروع تجاري وهو عبارة عن مجمع مكاتب تجاري يتكون من ٤٥ مكتب تتراوح مساحاتها من ١٠٠ متر مربع إلى ٢٥٠ متر مربع ومن ثلاثة نماذج. ومن المتوقع أن تكون كلفة المشروع الإجمالية شاملا قيمة الأرض ما يقارب (١١,٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني)، في حين أن المبيعات المتوقعة التي ستتحقق من بيع مكاتب المشروع هي ما يقارب (١٨,٢٩٤,٠٠٠ دينار أردني).

مشروع وهد ميثاق:

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

١٦ - بلغت أتعاب التدقيق والأتعاب الأخرى التي تقاضاها مدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٤٥٠٠) دينار أردني

تقرير مجلس الإدارة

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

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠٠٦/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠٠٧/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
السيد واثق محمد حسن شحاده	الأردنية	رئيس المجلس	٤٢٠٠٠٠	٥٩٢٥٠٠	لا يوجد
(زوجته) لي عبد المجيد لطفي حلاوه	الأردنية		١٥٠٠٠	١٨٢٤٣٨	
(ابنته) ليان واثق محمد شحاده	الأردنية		---	---	
(ابنه) لجين واثق محمد شحاده	الأردنية		---	---	
شركة الواح للإسكان	الأردنية	نائب الرئيس	٧٠٠٠٠٠	١٠١٧٠٠٠	لا يوجد
ويمثلها / السيد مهند شاكر عبد الرحمن قباجا ويمتلك	الأردنية		---	---	
(زوجته) نسرين نمر رشيد عطيه	الأردنية		---	---	
(ابنته) رنين مهند شاكر قباجا	الأردنية		---	---	
ويمثلها / السيد إيهاب شاكر عبد الرحمن قباجا ويمتلك	الأردنية	عضو	٥٠٠٠	٦٩١	لا يوجد
(زوجته) بتيته كامل محمد الزهير	الأردنية		---	٣٩٠٩٥	
(ابنته) ليان إيهاب شاكر قباجا	الأردنية		---	---	
(ابنته) تيانا إيهاب شاكر قباجا	الأردنية		---	---	
شاكر عبد الرحمن شاكر قباجا	الأردنية	عضو	٢٥٠٠٠	٣٧٥٠٠	لا يوجد
(زوجته) خوله قاسم حسين بدار	الأردنية		---	---	
(ابنته) الاء شاكر عبد الرحمن قباجا	الأردنية		٧٠٠٠	١٠٥٠٠	
حسام عبد الله محمد زغريرت	الأردنية	عضو	١١٥٠٠٠	١١٠٢٧٥	لا يوجد
(زوجته) ميشيل ديفيد نلسون واث	الأردنية		---	---	
(ابنته) آيه حسام عبد الله زغريرت	الأردنية		---	---	
(ابنته) ايمان حسام عبد الله زغريرت	الأردنية		---	---	
(ابنه) محمد حسام عبد الله زغريرت	الأردنية		---	---	
(ابنه) احمد حسام عبد الله زغريرت	الأردنية		---	---	
اسامه نمر رشيد عطيه	الأردنية	عضو	٦٠٠٢٠	٩٠٠٠٠	لا يوجد
(زوجته) ليانا حسان وصفي حماد	الأردنية		---	---	
رياض فهمي عبد الله الصيفي	الأردنية	عضو	٢٥٠٠٠	٤٤٢٣٧	لا يوجد
(زوجته) فرجينيا محمد حماده عبد الجواد	الأردنية		---	---	
ابراهيم اسحق نعمان الصفدي	الأردنية	عضو	٢٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	لا يوجد
(زوجته) غدير وليد اللبدي	الأردنية		---	---	
(ابنه) اسحق ابراهيم اسحق الصفدي	الأردنية		---	---	
ابراهيم محمد حسن شحاده	الأردنية	عضو اعتبارا من تاريخ ٢٠٠٧/١٢/٨	٢٠٠٠٠	٦٧١٧٧	لا يوجد
(زوجته) افنان طلال ابراهيم الخطيب	الأردنية		---	---	
ماجد محمود احمد الجابري	الأردنية	عضو حتى تاريخ ٢٠٠٧/١١/٣٠	١٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠	لا يوجد
(زوجته) عداله خليل احمد ابورحمه	الأردنية		---	---	
(ابنته) ميس ماجد محمود الجابري	الأردنية		---	---	
(ابنته) براء ماجد محمود الجابري	الأردنية		---	---	
(ابنه) محمود ماجد محمود الجابري	الأردنية		---	---	
(ابنه) هشام ماجد محمود الجابري	الأردنية		---	---	

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة لأشخاص الإدارة العليا وأقاربهم.

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

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

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

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية	بدل التنقلات	المكافآت السنوية	نفقات السفر	إجمالي المزايا
		الإجمالية	السنوية		السنوية	السنوية
مهند شاكر عبد الرحمن قباجا	المدير العام	٣٩,٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٣٩,٠٠٠
حسام عبد الله محمد زغريرت	نائب المدير العام	٣٠,٨٩٢	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٣٠,٨٩٢
إيهاب شاكر عبد الرحمن قباجا	مدير المشاريع	٣٣,٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٣٣,٠٠٠
هاني نائل عبد الرؤوف هاشم	المدير المالي	٢٠,٤٠٠	٠٠٠	١٣٠٠	٠٠٠	٢١,٧٠٠
والإداري						
عبد القادر جلال عبد القادر الموسى	مدير التسويق	١٥,٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	١٥,٠٠٠
والمبيعات						
المجموع		١٢٨,٢٩٢	٠٠٠	١٣٠٠	٠٠٠	١٣٩,٥٩٢

٢٩ - التبرعات التي دفعتها الشركة خلال العام ٢٠٠٧.

اسم الجهة المتبرع لها	المبلغ (دينار أردني)
أمانة عمان الكبرى - منطقة المقابلين	١,٠٠٠
جمعية المحافظة على القرآن الكريم - المقابلين	١,٥٠٠
جمعية عبد الرحمن بن عوف الخيرية	١,٠٠٠
جمعية المركز الإسلامي الخيرية	٢,٠٠٥
المجموع	٥,٥٠٥

٢٠ - لا يوجد أي عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام 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 ما هو 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.

البيانات المالية وتقرير المدقق المستقل
للسنة ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

فهرس

بيان	صفحة
	٢٤ تقرير المدقق المستقل
أ	٢٦-٢٥ الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
ب	٢٧ بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
ج	٢٨ بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
د	٢٩ بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
-	٤٠-٣٠ إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير المدقق المستقل

١٠٥١٨٠٧٢٤

السادة مساهمي شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المحترمين

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

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

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

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

مسؤولية المدقق

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

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

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

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

الرأي

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

المتطلبات القانونية

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

طلال أبوغزاله وشركاه الدوليه

ستيف شوقي كرادشه

(إجازة رقم ٧٥٦)

عمان في ١٧ شباط ٢٠٠٨

البيانات المالية

شركة ميناو للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيان أ

الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

الموجودات	ايضاحات	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
الموجودات المتداولة		دينار أردني	دينار أردني
نقد ونقد معادل	٣	٩,٣٢٩	٢
دفعات على مشاريع قيد التنفيذ		-	٢٠٠,٠٠٠
مشاريع قيد التنفيذ	٤	٨,٣١٩,٠٩٠	٣,٨٠٩,٥٦٦
استثمارات في أوراق مالية محتفظ بها للمتاجرة	٥	١١٦,٠٠٠	١١٦,٠٠٠
أرصدة مدينة أخرى	٦	٣٨,٧٨٨	٣٩,٨٥٠
دفعات مقدماً للمقاولين والموردين	٧	١,٢٦٢,٧٤٥	٤٦,٧٣٣
مجموع الموجودات المتداولة		٩,٧٤٥,٩٥٢	٤,٢١٢,١٥١
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات	٨	٢٠٥,٢٠٤	١١٠,٦٢٢
استثمار عقاري	٩	١,٥١٥,٠٧٦	١,٣٩٤,١٧٦
مجموع الموجودات غير المتداولة		١,٧٢٠,٢٨٠	١,٥٠٤,٧٩٨
مجموع الموجودات		١١,٤٦٦,٢٣٢	٥,٧١٦,٩٤٩

إن الايضحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيان أ (تتمة)

الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

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

إن الايضحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

البيان ب

بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

البيان ب	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	الفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١٤ إيرادات أخرى	١٤,٦١٢	١١٦,٥٩٥
١٥ مصاريف إدارية	(٢٨٠,٢٠٦)	(١٤٤,٠١٩)
مصاريف الاصدار والاكتتاب	(٣١,٢٢٩)	(٥٠,١٧٨)
تكاليف تمويل	(٣٦,٥٣٠)	(٢٨,٦٠٨)
مصاريف تأسيس الشركة	-	(٣٥,٩٩١)
الخسارة	(٣٣٣,٣٥٣)	(١٤٢,٢٠١)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة	٦,٤٣٢,٨٨٥ سهم	٤,٣٤٦,٤٣٠ سهم
حصة السهم الواحد من الخسارة	١٦	(- / ٠.٣٣) دینار أردني
	(- / ٠.٥٢) دینار أردني	

إن الايضحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

البيان ج

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

الإجمالي دينار أردني	خسائر متراكمة دينار أردني	علاوة إصدار أسهم دينار أردني	رأس المال دينار أردني	
٥,٢٨٩,٧٥٠	-	٢٨٩,٧٥٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	تسديد رأس المال وعلاوة الإصدار
(١٤٢,٢٠١)	(١٤٢,٢٠١)	-	-	الخسارة
٥,١٤٧,٥٤٩	(١٤٢,٢٠١)	٢٨٩,٧٥٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
٢,٥٠٠,٠٠٠	-	-	٢,٥٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال
٥٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	-	علاوة إصدار أسهم
(٢٢٢,٣٥٣)	(٢٢٢,٣٥٣)	-	-	الخسارة
٧,٨١٤,١٩٦	(٤٧٥,٥٥٤)	٧٨٩,٧٥٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

إن الأيضحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

البيانات المالية

البيان د

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

	٢٠٠٧	٢٠٠٦
للفترة منذ التأسيس		
في ١٥ شباط ٢٠٠٦		
وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦		
دينار أردني	دينار أردني	
(١٤٢,٢٠١)	(٣٣٣,٣٥٣)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الخسارة		
تعديلات لـ:		
استهلاكات	٢٠,٧٠٣	٤,٥٦٠
خسائر استبعاد ممتلكات ومعدات	-	٥,٩٧٠
تكاليف تمويل	٣٦,٥٣٠	٢٨,٦٠٨
فوائد دائنة	(١٣,١٩٧)	(١٢٤,٣٤٩)
(٢٨٩,٣١٧)	(٢٢٧,٤١٢)	
التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
دفعات على مشاريع قيد التنفيذ	-	(٢٠٠,٠٠٠)
مشاريع قيد التنفيذ	(٤,١٤٩,٨٣٤)	(٣,٨٠٧,١١٧)
استثمارات في أوراق مالية محتفظ بها للمتاجرة	-	(١١٦,٠٠٠)
أرصدة مدينة أخرى	٤,٧٨٦	(٣٩,٨٥٠)
دفعات مقدما للمقاولين والموردين	(١,٢١٦,٠١٢)	(٤٦,٧٣٣)
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	٥١٢,٢٣٦	٣٠٠,٩٦٤
(٥,١٣٨,١٤١)	(٤,١٣٦,١٤٨)	
الفائدة المدفوعة	(١٥٨,٨٢٦)	(٢٧,٤٢٢)
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	(٥,٢٩٦,٩٦٧)	(٤,١٦٣,٥٧٠)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات	(١٢٨,٨٥٥)	(١٣١,١٠١)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات	-	٧,٥٠٠
استثمار عقاري	(١٢٠,٩٠٠)	(١,٣٩٤,١٧٦)
فوائد مقبوضة	٩,٤٧٣	١٢٤,٣٤٩
(٢٤٠,٢٨٢)	(١,٣٩٣,٤٢٨)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
بنك دائن	(٤٥,٨٦٦)	٨٤,٢٠٧
قروض	٢,٥٦٧,٦٩٢	١٨٣,٠٤٣
شيكات مؤجلة الدفع طويلة الأجل	٢٤,٧٥٠	-
رأس المال	٢,٥٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
علاوة إصدار أسهم	٥٠٠,٠٠٠	٢٨٩,٧٥٠
٥,٥٤٦,٥٧٦	٥,٥٥٧,٠٠٠	
صافي النقد من الأنشطة التمويلية	٩,٣٢٧	٢
النقد والتغير في النقد والنقد المعادل	٢	-
النقد والتغير في بداية السنة / الفترة	٩,٣٢٩	٢
النقد والتغير في نهاية السنة / الفترة	-	-
معلومات عن نشاط غير نقدي		
المحول من دفعات على مشاريع قيد التنفيذ إلى حساب		
مشاريع قيد التنفيذ	٢٠٠,٠٠٠	-

إن الايضحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية

١ - الوضع القانوني والنشاط

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

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

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

٢ - السياسات المحاسبية الهامة

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

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

أعضاء مجلس الإدارة

هـ- الممتلكات والمعدات

- يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة مطروحاً منها أي استهلاك متراكم وأية خسائر متراكمة لانخفاض القيمة.
- تستخدم الشركة طريقة القسط الثابت في استهلاك الممتلكات والمعدات على مدى عمرها الإنتاجي باستخدام النسب السنوية التالية:

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

- تتدنى قيمة الأصل عندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإذا وجد أي مؤشر على ذلك، يتم تخفيض الأصل للقيمة القابلة للاسترداد.
- يتم تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد أي من الممتلكات والمعدات على أنه الفرق بين المبالغ المحصلة من الاستبعاد، إن وجدت، والمبلغ المسجل للأصل، كما يتم تسجيل الربح أو الخسارة في بيان الدخل.
- يتم الاعتراف بتكاليف الإصلاح والصيانة الدورية للممتلكات والمعدات في بيان الدخل عند حدوثها.

و- الاستثمارات العقارية

- تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد طرح أية خسائر متراكمة لانخفاض القيمة.
- يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الايضاحات.

ز- الذمم الدائنة

- يتم الاعتراف بالذمم الدائنة بقيمة الالتزام مقابل الخدمات أو البضائع المستلمة سواء صدرت بها فواتير من المورد أم لا.

ح- الاعتراف بالايرادات

بيع العقارات

- يتم الاعتراف بالايراد عند توقيع العقود وتسليم العقارات بنقل ملكيتها إلى المشتري مع الوفاء بكافة الشروط التالية:

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

الفائدة وأرباح الأسهم

يتم الاعتراف بالايراد عند الوفاء بكامل الشروط التالية :

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

ط - ضريبة الدخل

تحتسب ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في الأردن.

ي - العملات الأجنبية

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

ك - الأدوات المالية

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

إيضاحات حول البيانات المالية

٣ - نقد ونقد معادل

يتألف هذا البند مما يلي:

	٢٠٠٧	٢٠٠٦
	دينار أردني	دينار أردني
حساب وديعة لدى البنك - دينار أردني	٨,١٨٦	-
حساب جاري لدى البنك - دينار أردني	١,١٤٢	٢
حساب جاري لدى البنك - دولار أمريكي	١	-
المجموع	٩,٣٢٩	٢

٤ - مشاريع قيد التنفيذ

أ - يتألف هذا البند مما يلي:

	٢٠٠٧	٢٠٠٦
	دينار أردني	دينار أردني
مشروع جولد ١ - إيضاح ٤/ب	٥,٧٢٨,٦٦٩	٢,٧٧٩,٣٧١
مشروع جولد ٢ - إيضاح ٤/ج، د	٢,٥٩٠,٤٢١	١,٠٣٠,١٩٥
المجموع	٨,٣١٩,٠٩٠	٣,٨٠٩,٥٦٦

ب - يتضمن هذا البند تكلفة أرض المشروع (جولد ١) والبالغة ١,٩٧٠,٢١٥ دينار أردني، في حين لو تم شراؤها خلال عام ٢٠٠٧ وحسب تقدير مجموعة من الخبراء العقاريين لبلغت تكلفتها ٣,٠٢٩,٥٨٤ دينار أردني خلال شهر كانون الأول ٢٠٠٧.

ج - إن قطعة الأرض رقم ١٤٦ المقام عليها مشروع (جولد ٢) مرهونة لصالح بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار كما هو مشار إليه في إيضاح (١١).

د - بلغت القيمة العادلة لأرض مشروع (جولد ٢) والتي ما زالت تحت التطوير ٣,٣٢٥,٤٠٦ ديناراً أردنياً خلال شهر كانون الأول ٢٠٠٧ حسب تقييم مجموعة من الخبراء العقاريين.

٥ - استثمارات في أوراق مالية محتفظ بها للمتاجرة

أ - يتألف هذا البند مما يلي:

	٢٠٠٧	٢٠٠٦
	دينار أردني	دينار أردني
رصيد أول السنة	١١٦,٠٠٠	-
شراء خلال السنة	٦٦,٨٨١	١,٠٢٦,٧٤٥
بيع خلال السنة	(١٦,٨٨١)	(٩١٠,٧٤٥)
الرصيد	١٦٥,٠٠٠	١١٦,٠٠٠

ب - لم يتم إعادة تقييم استثمارات في أوراق مالية محتفظ بها للمتاجرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ كون الشركة لم يتم إدراجها في سوق عمان المالي حتى تاريخه.

٦- أرصدة مدينة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

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

٧ - دفعات مقدماً للمقاولين والموردين

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

٨- ممتلكات ومعدات

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

المجموع	مجمعات	بيوت جاهزة	لوحات	عدد وأدوات	أجهزة مكتبية	أجهزة	أثاث	ديكور	وسائل نقل	التكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	إعلانية دينار أردني	دينار أردني	وكهربائية ومعدات دينار أردني	وبرامج كمبيوتر دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
١١٦,٢٥٤	٦,٥٠٠	-	-	-	١٥,٠٨٧	١٨,٢١١	١٩,٢٩١	٢٤,٩٠٩	٣٢,١٥٦	كما في ١ كانون الأول ٢٠٠٧
١٢٨,٨٥٥	-	٩,٩٢٠	٦,٦٦٥	١١,٨٠٠	١٦,٣١٥	٦,٣٥٩	٧٠٧	٢٠,٩٤٧	٥٦,١٤٢	إضافات خلال السنة
٢٤٥,١٠٩	٦,٥٠٠	٩,٩٢٠	٦,٦٦٥	١١,٨٠٠	٣١,٤٠٢	٢٤,٥٧٠	٢٠,٩٩٨	٤٥,٨٥٦	٨٨,٢٩٨	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
الإستهلاك التراكمي										
٥,٦٣٢	١٠٧	-	-	-	٨٩٢	١,٥٤٠	٥٢٠	٤١١	٢,١٦٢	كما في ١ كانون الأول ٢٠٠٧
٣٤,٢٧٣	١,٢٩٦	٧٧٨	٤٩٤	١,٢٦١	٣,٨٣٨	٥,٧٠٦	١,٩٧٧	٦,٧٥٢	١٢,١٧١	استهلاك السنة
٣٨,٩٠٥	١,٤٠٣	٧٧٨	٤٩٤	١,٢٦١	٤,٧٣٠	٧,٢٤٦	٢,٤٩٧	٧,١٦٣	١٤,٣٣٣	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
صافي القيمة الدفترية										
٢٠٥,٢٠٤	٥,٠٩٧	٩,١٤٢	٦,١٧١	١٠,٥٣٩	٢٦,٦٧٢	١٧,٠٣٠	١٨,٥٠١	٣٨,٦٩٣	٧٤,١٢٥	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
١١٠,٦٣٢	٦,٢٠٣	-	-	-	١٤,٦٨٥	١٦,٦٧١	١٨,٨٧١	٢٤,٤٩٨	٢٩,٩٩٤	٣١ كانون الأول ٢٠٠٦

إيضاحات حول البيانات المالية

ب - من ضمن بند وسائل النقل يوجد سيارة مرهونة لصالح الشركة الموردة بكلفة ٢٥,١٥٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧.

ج - تم توزيع مصروف الاستهلاك على بيان الدخل ومشاريع قيد التنفيذ كالتالي :

٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	
دينار أردني	
مصاريف إدارية	٢٠,٧٠٣
مشاريع قيد الإنجاز	١٣,٥٧٠
المجموع	٣٤,٢٧٣

٩- استثمار عقاري

- يمثل هذا البند قيمة قطعة الأرض رقم ١٠٥٨ من حوض الملفوف الغربي رقم ٢٣.
- إن قطعة الأرض رقم ١٠٥٨ مرهونة لصالح بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار كما هو مشار إليه في إيضاح (١١).
- بلغت القيمة العادلة للاستثمار في الأرض- ٢,٩٩٨,٣٨٠ دينار أردني خلال شهر كانون الأول ٢٠٠٧ حسب تقييم مجموعة من الخبراء العقاريين.

١٠- بنك دائن

يمثل هذا البند قيمة الشيكات الصادرة على بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار والتي سوف يتم تغطيتها من حساب القرض لدى نفس البنك الوارد في إيضاح رقم (١١).

١١- قروض

أ - يتألف هذا البند مما يلي:

طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٢١,٩٣٢	٥٧٧,٧٨٠	بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار ٦٣٠-٠٠٠
		إيضاح ١١/ب
١,٤٥١,٠٢٣	-	بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار ٦٣٠-٠٠١
		إيضاح ١١/ج
٢,١٧٢,٩٥٥	٥٧٧,٧٨٠	المجموع

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

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

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

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

د - إن القروض المذكورة أعلاه مملوكة بالضمانات التالية:

- رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطعة الأرض رقم ١٠٥٨ حوض الملفوف الغربي رقم (٢٣) من أراضي عمان.
- رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطعة الأرض رقم ١٤٦ حوض مرج الحمام الشمالي رقم (٥٥) من أراضي عمان.

١٢- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

أ - يتألف هذا البند مما يلي:

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

إيضاحات حول البيانات المالية

ب - يمثل هذا البند قيمة الشيكات المدفوعة مقدماً للموردين بموجب اتفاقيات معهم.

ج - يمثل هذا البند الدفعات المقبوضة مقدماً من الزبائن لمبيعات فلل بقيمة ١,٧٨٥,٠٠٠ دينار أردني حسب عقود البيع على أن يتم الإعتراف بالإيرادات الناتجة عن عمليات بيع الفلل عند تحويل منافع ملكية العقارات والمخاطر الهامة إلى المشتري والذي سيتم خلال سنة ٢٠٠٨.

١٣ - رأس المال وعلاوة الإصدار

بناءً على محضر إجتماع الهيئة العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ٧ كانون الثاني ٢٠٠٧ فقد تقرر زيادة رأس مال الشركة المصرح به بواقع ٢,٥٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار أردني للسهم الواحد وبعلاوة إصدار مقدارها (٠,٢٠٠) دينار أردني للسهم الواحد وتم استكمال إجراءات هذه الزيادة لدى الجهات المختصة بتاريخ ١٠ كانون الثاني ٢٠٠٧.

١٤ - إيرادات أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

للفترة منذ التأسيس في ٥١ شباط ٢٠٠٦		٢٠٠٧	
وحتى ١٣ كانون الأول ٢٠٠٦		دينار أردني	
		دينار أردني	
فوائد بنكية	١٣,١٩٧	١٢٤,٣٤٩	
أرباح (خسائر) المتاجرة في إستثمارات في أوراق	١,٤١٥	(١٠,٥٣٤)	
مالية محتفظ بها للمتاجرة			
خسائر استبعاد ممتلكات ومعدات	-	(٥,٩٧٠)	
أخرى	-	٨,٧٥٠	
المجموع	١٤,٦١٢	١١٦,٥٩٥	

٢٥ - مصاريف إدارية

يتألف هذا البند مما يلي:

للفترة منذ التأسيس في ١٥ شباط ٢٠٠٦ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ دينار أردني	٢٠٠٧ دينار أردني	
٦٢,٢٥٦	١٤٠,٨١٥	رواتب وأجور
٦,٧٩١	١٥,٣٦٧	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
٤,٥٦٠	٢٠,٧٠٣	استهلاكات
١٥,١٠٩	٢٠,٦٨٠	ايجارات
٢٠,٨٧١	١١,٩٦٣	دعاية وإعلان
٥,٥٤٦	١٠,٤٣٦	قرطاسية ومطبوعات
٧,٦٥٨	٩,٥٢٣	اتصالات
٥,٧٨٧	٨,١٥٢	رسوم ورخص حكومية
٣,٣١٣	٦,٦٥٠	أتعاب مهنية
١,١٤٥	٦,٦٤٨	ضيافة
١٧٠	٥,٥٠٥	تبرعات
٢,٣٠٥	٢,٨١٤	مياه وكهرباء ومحروقات
٨٨٠	٢,٥٣٧	اشتراكات
١,١٥١	٢,٣٨٤	تأمين صحي
---	٢,٣٠٢	إجازات
٢,٠٥٠	٢,٥٧٥	مكافآت
٧٧	١,٨٧٤	تأمين
٣٢٥	١,١٤٣	صيانة
٧٣٣	٩٦٩	بدل تنقلات
٧٦٩	٦٢٦	مواد مستهلكة
٩٠٦	٤٦٥	اجتماعات
٣٦٧	١٤٧	نظافة
١,٣٥٠	١,٩٢٨	منفرقة
١٤٤,٠١٩	٢٨٠,٢٠٦	المجموع

١٦ - حصة السهم الواحد من الخسارة

يتم احتساب حصة السهم الواحد من نتائج أعمال السنة بقسمة نتائج أعمال السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة والبالغ ٦,٤٣٢,٨٨٥ سهم.

١٧ - التزامات طارئة

يوجد على الشركة بتاريخ الميزانية العمومية التزامات طارئة عن كفالات بنكية بقيمة ٢٩,٦٠٠ دينار أردني وبتأمين نقدي مقداره ٢,٩٦٠ دينار أردني.

١٨ - الأدوات المالية

أ - القيمة العادلة:

- باستثناء الاستثمارات المالية المحتفظ بها للمتاجرة التي تم قياسها بالتكلفة لعدم توفر المعلومات الكافية عن قيمتها العادلة، فإن القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المالية تساوي تقريباً قيمتها العادلة.
- تشير الايضاحات المرفقة بالقوائم المالية إلى القيم العادلة لهذه الأدوات المالية، كما تعرض بعض السياسات المحاسبية في الإيضاح (٢) الطرق المستخدمة في تقييم هذه الأدوات.

ب - مخاطرة السوق

تعرف مخاطرة السوق بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، وتتضمن المخاطر التالية:

مخاطرة العملة:

- تعرف مخاطرة العملة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.
- إن المخاطر المتعلقة بالأدوات المالية المقيمة بالدولار الأمريكي منخفضة بسبب ثبات سعر صرف الدينار الأردني مقابل الدولار الأمريكي.

مخاطرة سعر الفائدة:

- تعرف مخاطرة سعر الفائدة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في معدلات الفائدة في السوق.
- إن الأدوات المالية الظاهرة في الميزانية العمومية ليست خاضعة لمخاطرة سعر الفائدة باستثناء الودائع والتسهيلات البنكية والقروض والتي تخضع لمعدلات الفائدة الدارجة في السوق.

مخاطر السعر الأخرى:

- تعرف مخاطر السعر الأخرى بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة أو مخاطرة العملة)، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالأداة المالية أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر على كافة الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- إن الأدوات المالية الظاهرة في الميزانية العمومية ليست خاضعة لمخاطرة السعر الأخرى باستثناء الاستثمارات المالية المحتفظ بها للمتاجرة.

ج - مخاطرة الائتمان

- تعرف مخاطرة الائتمان بأنها مخاطرة أن يخفق أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر.
- تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات ائتمان مناسب.

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

١٩ - أرقام المقارنة

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



إقرار

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠٠٧.

الاسم	المنصب	التوقيع
واثق محمد حسن شحادة	رئيس مجلس الإدارة	
مهند شاكر عبد الرحمن قباجا	المدير العام	
هاني نائل عبد الرؤوف هاشم	المدير المالي والإداري	

التقرير السنوي لعام ٢٠٠٧
مجلس الوزراء
للاستشارات المقاربية م.ع.م

إقرارات



إقرار

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

الاسم	المنصب	التوقيع
واتق محمد حسن شحادة	رئيس مجلس الادارة	
مهند شاكر عبد الرحمن قباجا / ممثل شركة الوافي للإسكان	نائب رئيس مجلس الادارة	
ايهاب شاكر عبد الرحمن قباجا / ممثل شركة الوافي للإسكان	عضو	
رياض فهمي عبد الله الصيفي	عضو	
شاكر عبد الرحمن شاكر قباجا	عضو	
حسام محمد عبد الله زغریت	عضو	
اسامه نمر رشيد عطية	عضو	
ابراهيم اسحق نعمان الصفدي	عضو	
ابراهيم محمد حسن شحادة	عضو	

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
م.ع.م
الرياض - المملكة العربية السعودية
البريد الإلكتروني: info@meethaq.com
البريد الإلكتروني: meethaq@meethaq.com
www.meethaq.com

