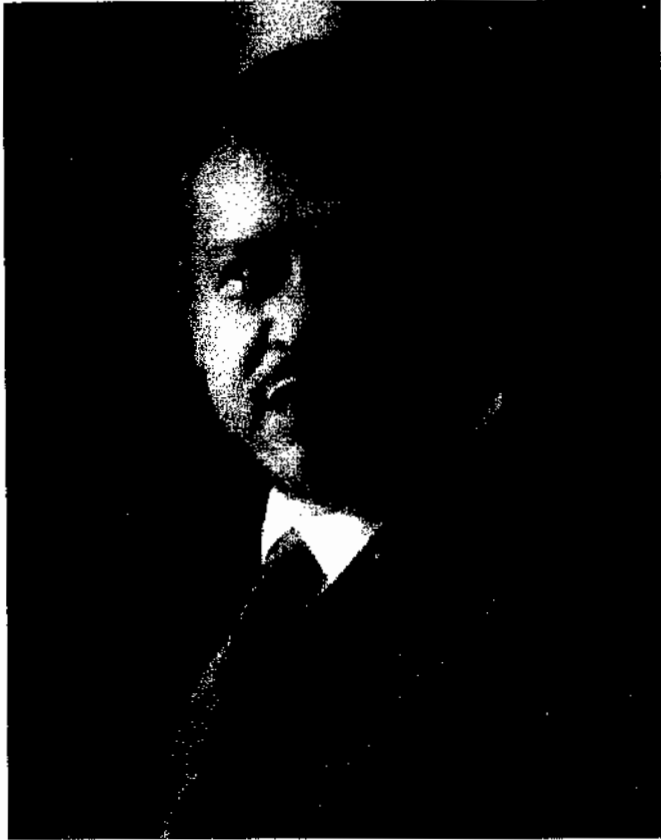


F.S - MEET - 1414/2011

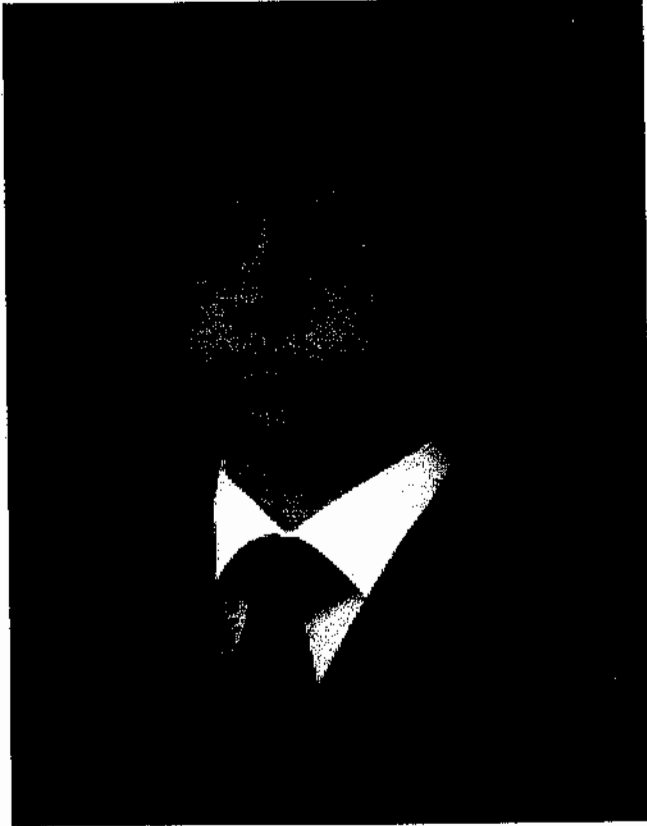


①

التقرير السنوي لعام 2010



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



حضرة صاحب السمو الملكي
الأمير الحسين بن عبد الله الثاني ولي العهد المعظم

	تقرير مجلس الإدارة
٧	اعضاء مجلس الإدارة
٨	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٩	كلمة الرئيس التنفيذي
٢٢ - ١٠	تقرير مجلس الإدارة وما يجب أن يتضمنه
٢٥ - ٢٣	قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة
٢٧ - ٢٦	القرارات المطلوبة
٥٢ - ٢٨	الشفافية المالية وتقرير التدفق النقدي
٥٣	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة

أعضاء مجلس الإدارة

التسلسل	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
١	السيد محمد أحمد محمد الرفاعي	رئيس مجلس الإدارة
٢	السيد ابن سليمان اشتياك الضمور	نائب رئيس مجلس الإدارة
٣	السيد محمد محمود عيسى ذياب	عضو
٤	الدكتور هاني حامد حمود الضمور	عضو
٥	السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطارى	عضو / ممثل شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية
٦	السيد صالح جبر احمد الحميد	عضو / ممثل شركة الإتحاد العربية للتجارة والاستثمارات المالية
٧	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	عضو / ممثل البنك التجاري الأردني (البنوك من تاريخ ٢٠٠٩/٢٢/٢٠٠٩)
٨	السيد مأمون شاهين امين شاهين	عضو / ممثل شركة عبد الغد للتجارة العامة والاستثمارات (البنوك من تاريخ ٢٠٠٩/٢٢/٢٠٠٩)
٩	السيد بشير عبد الرحيم رشيد فلهوب	عضو / ممثل شركة نمون الدولية للاستثمارات، التعلددة (البنوك من تاريخ ٢٠٠٩/٢٢/٢٠٠٩)

أ- كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،
ارحب بكم باسمي واسم أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية في هذا الاجتماع السنوي العادي لتهيئة العادة لشركتكم وأن نضع بين أيديكم التقرير السنوي الخامس متضمنا أعمال الشركة خلال العام ٢٠١٠ وقوائمها المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠ وانخطط للمستقبلية لعام ٢٠١١.

السادة المساهمين الكرام،

اذني على امل من الله العلي القدير ان يكون هذا الاجتماع بمثابة انطلاقة جديدة تحمل في طياتها النجاح والعطاء المرتقب في السنوات القادمة ان شاء الله.

كما تعلمون انه وبالرغم من اشتداد التحديات المستمرة والمتنوعة التي واجهتها شركتنا خلال الفترات الماضية بسبب تداعيات الازمة المالية العالمية التي ارفقت بظلالها على معظم اقتصاد العالم دون استثناء ومنها الاردن مما انعكست نتائجها سلبا على معظم المستثمرين والقطاعات الاقتصادية وبالاخص القطاع العقاري، يتباطأ العجلة الاقتصادية بتشدد البنوك في تقديم التسهيلات وتمويل الافراد والمؤسسات وجمود حالات المخرين وارتفاع معدلات البطالة وتنامي اعباء المديونية بالإضافة الى ارتفاع اسعار السلع والمواد من مدخلات الانتاج الاساسية في الاسواق العالمية وحفاظ النفط على مستويات اسعار مرتفعة مما كان له الاثر السلبي الكبير على الميزان التجاري . كل ذلك ادى الى ازدياد التأثير وارتفاع حجم المعاناة وتعاطم الاعباء المالية على العديد من الافراد والمؤسسات مما شكل التحدي الاكبر امام استمرار العجلة الاقتصادية بالزخم المنشود.

لقد حمل مجلس الإدارة بخطى ثابتة لضمان تادية شركتكم مهامها والسير بما هو مخطط له لتحقيق الاهداف المرجوة حيث تم بيع بعض قطع الاراضي في منطقة بلعها بارباح بلغت قيمتها ١١٠٢١٣ دينار. ولا زالت شركتكم تتابع وضع الخطط والبرامج التسويقية وبالتعاون بين كوادرننا المؤهلين وبين الادارة التنفيذية للعمل على بيع ما تبقى من قطع اراضي والعمل على تحقيق اكبر ايراد مما سينعكس على قيمة الارباح وعلى سيولة الشركة. نتتمن من القيام بمشاريع جديدة وثقوع كافة الوسائل المتاحة لقيام الشركة بمواجهة التزاماتها سواء بما يتعلق بالمديونية او بمصاريف الشركة الادارية.

حضرات المساهمين الكرام،

لقد كان لصعوبة الظروف الاقتصادية بشكل عام والتراجع الكبير والمستمر بالنشاط العقاري بشكل خاص الاثر الاكبر على نتائج اعمال الشركة بتحقيق صافي خسارة بلغت ١٠١٣,٧٧٩ دينار ومردحا يتعلق بتكاليف التمويل بالدرجة الاولى بالإضافة الى المصاريف الادارية في حين بلغت موجودات الشركة حسب التقديرات الحالية (٢١) مليون دينار وذلك استنادا الى تقييحات خبراء عقاريين معتمدين . ويسعى مجلس الإدارة على ادارة هذه الاستثمارات العقارية بافضل السبل المتاحة لضمان عدم تعرض الشركة لاية مخاطر اضافية نتيجة لظروف المالية والسياسية المحيطة بها والتي نتجت عن الازمة المالية العالمية والاثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الاردني.

وفي الختام يسري نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة ان اعبر عن الشكر والعرفان للمساهمين لدعمكم وتفهمكم المتواصل في خضم التحديات المالية والاقتصادية وكلنا امل وثقة بنون الله ان نتجاوز الصعوبات والتحديات ، واتوجه بالشكر الجزيل الى القائمين على ادارة الشركة بمختلف مراتبهم لما يبذلونه من جهود لدعم الشركة مما سيمكننا بعودن الله من تجاوز هذه الفترات العصيبة وصولا الى شاطئ الأمان وان يوفقنا في خدمة وطننا الحبيب تحت رعاية خاصة واهتمام كبير من سلكتنا المفدى عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورضاه.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

رئيس مجلس الإدارة

محمد احمد انرف عي



كلمة الرئيس التنفيذي

حضرات السادة المساهمين

باسمي وباسم كافة العاملين في الشركة ارحب بكم في اجتماعنا هذا للعام ٢٠١٠ واستعرض وياكم ما تم انجازه خلال العام ولأطلاعكم على ما حققتنا الشركة من انجازات وما نتطلع اليه خلال العام القادم والأعوام اللاحقة.

لقد عملت الشركة على بيع جزء من محفظتها العقارية وتحقيق ارباح وقد استطاعت الشركة بيع بعض قطع الاراضي في منطقة بلعما وتحقيق صافي ارباح يواقع (١١٠,٣١٣) دينار وتم كذلك بيع الجزء الاكبر من محفظة المتاجرة بالاسهم والتي جنبت الشركة خسائر اضافية في ظل تراجع اسعار الاسهم وتدني احجام التداولات حيث تم استخدام حصيلة بيع هذه الاستثمارات لسداد الاساسات البنكية وخدمة الفوائد وكذلك تغطية المصاريف الادارية والعمومية حيث طبقت الشركة سياستها والتي اعلنت عنها في التقرير السابق بعدم التوسع او تفعيل استثماراتها العقارية وذلك في ظل استمرار الازعاج الاقتصادي غير المثالية للبدء بنشاطات عقارية ولذلك فقد ارتفع صافي خسارة الشركة خلال العام الى (١,٠١٣,٧٧٩) دينار بالمقارنة مع (٥١٧,٥٦٩) دينار ارباح في العام ٢٠٠٩ والتي جاءت حصيلتها من تكاليف التمويل وخسائر المارجودات المستفظ بها للمتاجرة وكذلك المصاريف الادارية العمومية.

ولان استمرار الازعاج الاقتصادي بشكلها المالي سيخلق مزيدا من الخسائر فان الشركة تعمل حاليا على تأجيل بعض من ممتلكاتها العقارية لتحقيق عوائد اضافية بالإضافة الى بيع بعض من استثماراتها العقارية لتحقيق عوائد ايجابية جنباً الى سياسة ضبط المصاريف الى حدها الأدنى هو المنهج ورؤية مستمرة لإدارة الشركة التنفيذية.

ان الشركة تحمل في اذاتها الاستثمارية الطموح في تحقيق ارباح مجزية حال تحسن البيئة الاستثمارية بشكل عام بدليل ان التقييم العادل لأجمالي موجودات الشركة يبلغ بحدود (٢١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار وذلك استنادا لتقييم خبراء عقاريين معتمدين ، لذا فان الشركة ذات قيمة وملاذ مالية واعدة خلال الفترة القادمة.

المساهمين الكرام،

لنبدأ من النظر الى نتائج الشركة الحالية من خلال نظرة شاملة تأخذ بعين الاعتبار موجودات الشركة الحالية والتزاماتها، لذا فان تحقيق خسارة مرحلية ومؤقتة مفهوم في ظل هذه الازعاج، لذا ندرك رغبتمكم في الارتقاء بنتائج الشركة وغوها نرجو ان تدركوا مشاركتنا وعملاً على تحقيق اهدافكم واننا وياكم على النهج السليم الكثير، بتحقيق ارباح مجزية وهو مستدام. وفقنا الله وياكم في الارتقاء باهدافنا المشتركة في خدمة بلدنا الحبيب في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين حفظه الله ورعاه ، بالسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الرئيس التنفيذي

أيمن الشمور



ب- 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 واستغلالها حسب القوانين والأنظمة المرعية وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، والتي 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 والخصائص 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 الدور السابع - خاف السيفوي - شارع الأميرة سمية - مجمع الحسيني - الطابق الثاني - مكتب ٢١٠-٢١١، ويبلغ عدد موظفي الشركة (٨) ثمانية موظفين. لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

ج - حجم الاستثمار الراسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة مبلغ (١٧.٤٣١.٤٣٠) سبعة عشر مليون وأربعمائة وواحد وثلاثون ألفاً وأربعمائة وعشرون ديناراً أردني.

٢- الشركات التابعة

١- شركة استاج للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة

تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢ تحت الرقم (١٧٩٩٥) برأس مال وقدره (١٠.٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية

غايات الشركة :

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

٢- بناء الفلل.

٣- وضع أموال الشركة المنقولة وفتح المنقولة ضماناً للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.

٤- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

١- السيد عبد الحميد سعيد عبد الحميد الخطاري رئيس هيئة المديرين

٢- السيد مأمون شاهين أمين شاهين نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

● تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

● قامت الشركة بشراء قطعة الأرض رقم ٣٧٩٠ حوض ١٥ خربة الصويشية

● بلغت اتعاب التدقيق مبلغ وقدره (٤٥٠) أربعمائة وخمسون ديناراً لا غير



تقرير مجلس الإدارة

٢- شركة مينا للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة

تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢١ تحت الرقم (١٧٩٩٦) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مسوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية

غايات الشركة :

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

- ٣- وضع أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة ضمانا للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
- ٤- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| ١- السيد محمد محمود عيسى ذياب | رئيس هيئة المديرين |
| ٢- السيد ياسين احمد محمد الرفاعي | نائب رئيس هيئة المديرين |

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- قمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
- وقد قامت الشركة بشراء قطعة الأرض رقم ٦٠٣ حوض ٢٨ قرية عبادون
- بلغت ائجاب التدقيق مبلغ وقدره (٤٥٠) اربعمئة وخمسون دينار لا غير

٣- شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة

تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/٨/٢٦ تحت الرقم (١٩٥٢٠) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مسوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية

غايات الشركة :

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

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| ١- السيد ياسين احمد محمد الرفاعي | رئيس هيئة المديرين |
| ٢- السيد احمد محمد مصطفى المنبهي | نائب رئيس هيئة المديرين |

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
- قامت الشركة بشراء عدة قطع اراضي في :
 - ١- حوض ٥ ابر ٤٠٥٠٤ قرية صافوط
 - ٢- حوض ١٤ البشاريات قرية القنيطرة
 - ٣- حوض ١٢ تلعة فاسم قرية عين والجعرية
- بلغت ائجاب التدقيق مبلغ وقدره (٤٧٢) اربعمئة واثنان وسبعون دينار لا غير



تقرير مجلس الإدارة

٤- شركة ميثاق الثالثة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة
تأسست بتاريخ ٢٠١٠/٢/٨ تحت الرقم (٣٠٨٦٣) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

غايات الشركة :

- ١- وضع أسواق الشركة المنقولة وغير المنقولة ضماناً للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
- ٢- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
- ٣- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجربتها عدا مكتب عماري.
- ٤- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
- ٥- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
- ٦- رهن أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة تأميناً للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.
- ٧- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

٨- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لتنفيذ غايات الشركة.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| ١- السيد ياسين احمد محمد الرفاعي | رئيس هيئة المديرين |
| ٢- السيد احمد محمد مصطفى المبيضين | نائب رئيس هيئة المديرين |

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
- وقد قامت الشركة بشراء عدة قطع اراضي في حوض ١٢ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية.
- بلغت التعاقب التدقيق مبالغ وقدره (٤٥٠) اربعمائة وخمسون دينار لا غير

٥- شركة القنيطرة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة
تأسست بتاريخ ٢٠١٠/١١/١٠ تحت الرقم (٣٣٢٣٩) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية

غايات الشركة :

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

٨- بيع وشراء الاسهم لحساب الشركة في سوق عمان المالي.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- | | |
|---|-------------------------|
| ١- السيد محمد محمود عيسى ذياب | 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
- وقد قامت الشركة بشراء ٣٢٠ دونم من قطعة الارض رقم ١ حوض ١٨ المطار الشرقي

تقرير مجلس الإدارة

٣- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

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

اعضاء مجلس الادارة

السيد محمد احمد محمد الرفاعي - رئيس مجلس الإدارة

- مواليد عام ١٩٧١ يحمل شهادة البكالوريوس من الجامعة الأردنية عام ١٩٩٣ تخصص محاسبة
- عضو مجلس ادارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية - الرئيس التنفيذي
- عضو مجلس ادارة شركة الجنوب للإلكترونيات
- عضو مجلس ادارة شركة الاول للتأمين
- عضو مجلس ادارة شركة رم علاء الدين

السيد ايمن سليمان اشتبان الضمور - نائب رئيس مجلس الإدارة

اعتباراً من تاريخ: ٢٠٠٩/٥/٢١

- مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص اقتصاد
- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب
- عضو مجلس ادارة شركة داركم للاستثمار
- عضو مجلس ادارة شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية - سابقاً
- عضو مجلس ادارة شركة القدس الخرسالية - سابقاً
- عضو مجلس ادارة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - سابقاً
- عضو مجلس ادارة شركة رم علاء الدين - سابقاً

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).
- مرشح لشهادة (CFA) الولايات المتحدة الأمريكية (المستوى الاول).
- محاضر غير متفرغ لمواد الشهادات الأمريكية (CPA, CMA, CFM)
- عمل منذ عام ١٩٩٤ وحتى ١٩٩٥ بنك الإسكان للتجارة والتمويل
- عمل منذ عام ١٩٩٥ وحتى عام ١٩٩٩ في شركة المستثمرون العرب المتحدون
- عمل منذ عام ١٩٩٩ وحتى ٢٠٠٠ بنك الإسكان للتجارة والتمويل
- عمل منذ عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٢ شركة زين
- عمل منذ عام ٢٠٠٢ وحتى ٢٠١٠ مدير مالي لشركة المستثمرون العرب المتحدون

السيد صالح جبر احمد احمد - عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام ١٩٤٨ يحمل شهادة بكالوريوس تخصص محاسبة من جامعة الإسكندرية - مصر عام ١٩٧٠
- عمل في شركة السرور للتخليص والتفنن - الكويت (٧) سنوات صاحب عدة شركات خادمة في كل من الكويت - الأردن - فلسطين وسريلانكا
- من عام ١٩٧٧ وحتى تاريخه
- عضو مجلس ادارة في (بنك القدس - فلسطين ، المدارس ، المصرية ، مؤسسة فلسطين الدولية للخدمات والأبحاث)



تقرير مجلس الإدارة

الدكتور هاني حامد حمود الضمور - عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام ١٩٦٠ يحمل شهادة الدكتوراه تخصص فلسفة في التسويق والتسويق الدولي من جامعة شيفيد بريطانيا (١٩٨٦ - ١٩٩٢) ماجستير إدارة أعمال ، التسويق جامعة ادنبره بريطانيا (١٩٨٥ - ١٩٨٦)
- بكالوريوس إدارة أعمال وإدارة عامة انعامية الأردنية (١٩٧٩ - ١٩٨٣)
من ١٩٨٣ - ١٩٨٥ مساعد بحث وتدريب (معيد) محاضر غير متفرغ قسم إدارة الأعمال ، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية ، وجامعة عمان الأهلية من ١٩٩٣ - ١٩٩٤ وجامعة العلوم التطبيقية من ١٩٩٥ - ١٩٩٨ محاضر متفرغ قسم إدارة الأعمال ، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية ، الجامعة الأردنية من ١٩٨٦ - ١٩٨٩ أستاذ مساعد قسم إدارة الأعمال ، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية ، الجامعة الأردنية من ١٩٩٢ - ١٩٩٦ أستاذ مساعد قسم التسويق ، كلية إدارة الأعمال ، الجامعة الأردنية من ١٩٩٧ - ١٩٩٨ أستاذ مشارك قسم التسويق ، كلية إدارة الأعمال ، الجامعة الأردنية من ١٩٩٨ - ٢٠٠٣ أستاذ قسم التسويق ، كلية إدارة الأعمال ، الجامعة الأردنية من ٢٠٠٣ - ٢٠٠٥ أستاذ قسم التسويق ، كلية إدارة الأعمال ، الجامعة الأردنية من ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦ نائب عميد كلية الدراسات العليا ، الجامعة الأردنية ٢٠٠٣ عميد كلية الدراسات العليا ، الجامعة الأردنية ٢٠٠٥ و٢٠٠٥ حتى تاريخه.

السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري - عضو مجلس الإدارة

- مواليد عام ١٩٢٨ يعمل شهادة البكالوريوس عام ١٩٧٠ تخصص محاسبة من جامعة الإسكندرية.
- يحمل شهادة البكالوريوس عام ١٩٧٤ تخصص إدارة أعمال من جامعة بيروت العربية.
- مدبر في عريق بخرة (٤٦) عام.
- عضو مجلس إدارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية
- مدير إقليمي - البنك العربي سابقاً.
- عضو مجلس إدارة اتبك العربي الوطني - السعودية (١٧) عام.
- عضو مجلس أمناء جامعة الزيتونة سابقاً.
- عضو مجلس أمناء جامعة البترا - سابقاً.
- عضو هيئة المديرين في جامعة الزيتونة .
- عضو هيئة المديرين في المدارس العصرية .
- معتمد لدى هيئة الأوراق المالية كمدير استثمار ومدير اعداد ومستشار مالي.

السيد مامون شاهين امين شاهين - عضو مجلس الإدارة

اعتباراً من تاريخ: ٢٠٠٩/٤/٣٠

- مواليد عام ١٩٦٦ يحمل شهادة البكالوريوس عام ١٩٨٧ تخصص اقتصاد
من عام ١٩٨٧ وحتى عام ١٩٩٩ ترزاك دبي - الإمارات العربية المتحدة
- من عام ١٩٩٩ وحتى عام ٢٠٠٦ ارتك للانشاءات - الإمارات العربية المتحدة
- من عام ٢٠٠٧ أعمال خاصة
- رئيس مجلس إدارة شركة تلال للأردن العقارية.
- رئيس مجلس إدارة شركة القيدل الدولية للاستثمار.
- رئيس مجلس إدارة شركة العلامات العربية للاستشارات السياحية.
- عضو مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التعلية والإسكان.
- عضو مجلس إدارة شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة.
- عضو مجلس إدارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية.

تقرير مجلس الإدارة

السيد جمال حسين عبطان الرقاد - عضو مجلس الإدارة

اعتباراً من تاريخ: ٢٠١٠/٣/١

- مواليد عام ١٩٦٩ يحمل شهادة البكالوريوس عام ١٩٩٢ تخصص تربية وعلمون سياسية
- 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 الاولمبية الاردنية.
- عمل منذ ٢٠٠٥ وحتى تاريخه - البنك التجاري الأردني

السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهبوب - عضو مجلس الإدارة

اعتباراً من تاريخ: ٢٠٠٩/٤/٣٠

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

السيد غازي حسين محمد عدس - عضو مجلس الإدارة

حتى تاريخ ٢٠٠٩/١٢/٣١

- مواليد عام ١٩٥٣ يحمل شهادة البكالوريوس عام ١٩٧٧ تخصص رياضات
- عمل منذ عام ١٩٧٧ وحتى ١٩٨٧ بنك الخليج الكويت
- عمل منذ ١٩٨٧ وحتى ١٩٩٠ بنك البرقان - الكويت
- عمل منذ ١٩٩١ وحتى ٢٠٠١ بنك الإسكان للتجارة والتمويل
- عمل منذ ٢٠٠١ وحتى تاريخه البنك التجاري الأردني
- عضو مجلس ادارة شركة البطاقات العالمية

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

السيد أيمن سليمان اشتيان الضمور- الرئيس التنفيذي

تاريخ التعيين ٢٠٠٨/٨/٢

- مواليد عام ١٩٧٢ يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص اقتصاد
- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب
- عضو مجلس ادارة شركة داركم للاستثمار

السيد احمد محمد مصطفى المبيضين- المدير المالي اعتباراً من ٢٠١٠/١٠/١

تاريخ التعيين ٢٠٠٩/٨/١

- مواليد عام ١٩٦٧ يحمل شهادة الماجستير في المحاسبة من جامعة آل البيت عام ٢٠٠٧
- عمل منذ عام ١٩٩٣ وحتى عام ٢٠٠٩ في جامعة بؤته
- رئيس قسم المحاسبة من ٢٠٠٩-٢٠٠٨ وحتى ٢٠١٠-٩-٣٠ في شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

السيد هاني نائل عبد الرؤوف هاشم- المدير المالي

تاريخ التعيين ٢٠٠٦/٤/١ استقال بتاريخ ٢٠١٠/٣/١

- من مواليد عام ١٩٧٧ يحمل شهادة البكالوريوس بخصص محاسبة من جامعة عمان الأهلية - الأردن. في عام ١٩٩٩ حاصل على شهادة (ACPA).

- عمل منذ عام ١٩٩٩ - ٢٠٠٦ في مجموعة ضلال ابو غزالة.



تقرير مجلس الإدارة

٤- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم حتى ٢٠١٠/١٢/٣١
إذا كانت هذه الملكية تشكل ٥% فأكثر من رأس المال

التسلسل	الاسم	عدد الأسهم كذا في ٢٠١٠/١٢/٣١	النسبة كذا في ٢٠١٠/١٢/٣١	عدد الأسهم كذا في ٢٠١٠/١٢/٣١	النسبة كذا في ٢٠١٠/١٢/٣١
١	إيهن سليمان اغنيون الضحور	١١١٩٠٩٢	٢١٠,٧٩٢	٢٠٣٥٨٦٤	٢١٣,٥٧٢
٢	شركة البذالة للاستشارات العقارية	٢١٣٧٨٨٨	٢١٤,١٨٥	١٣٩٧٠٤٤	٢٨,٦٤٠
٣	البرج صادق سويي انشعاده	لا يوجد	لا يوجد	٩٩٥٠٠٠	٢٦,٦٤٦٣٣
٤	البنك التجاري الأردني	١٥٠٠٠٠	٢١,٦٦٦	٧٥٠٠٠٠	٢٥,٠٠٠
٥	شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية	١٧٠٧١٠٥	٢١١,٣٨٠	٥٦٣٢١٤	٢٣,٧٥٤

٥- وضع الشركة التنافسي

تعمل الشركة على إعادة هيكلة استثمارات العقارية بما يضمن تحقيق عوائد مجزية وياقن المخاطر المسكنة آخذة بعين الاعتبار الشركات العقارية العاملة في الأردن واجتماع رؤوس أموالها وكلفة مشاريعها ولذلك فإن منهجية الشركة تتمثل في الوقت الحالي بالاستثمار في الأراضي ومشاريع تجارية تضمن ربحاً راسخاً ودخلاً ثابتاً لذلك ارتأت الشركة عدم التوسع في استثمارات عقارية سكنية في الوقت الحالي

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

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

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	لا يوجد

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

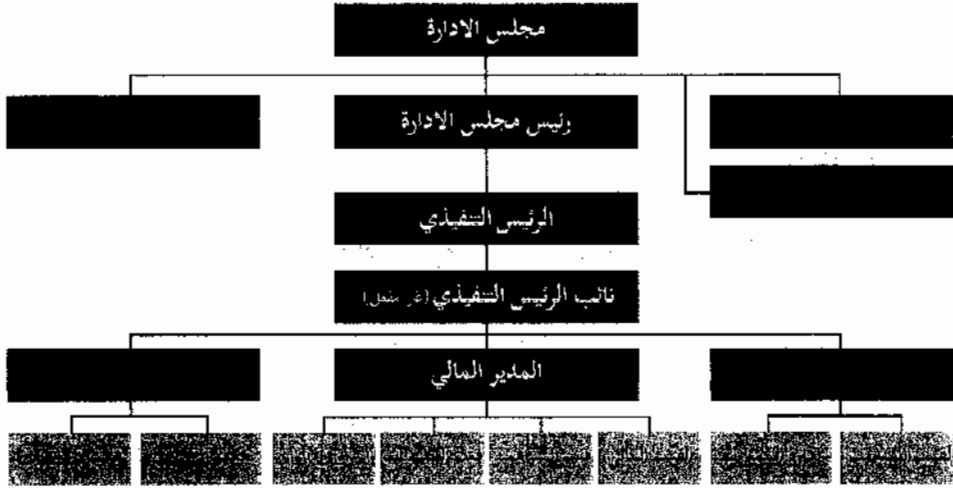
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت عليها الشركة.

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.

تقرير مجلس الإدارة

٩- أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم كما في ٢٠١٠/١٢/٣١:

عدد الموظفين	مؤهلات الموظفين
١	ماجستير
٣	بكالوريوس
٤	دبلوم أو أقل

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

تقرير مجلس الإدارة

١٠ - وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

الاعتبارات الاستثمارية والمخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة:

- إن 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 سلباً أو إيجاباً على دراسة طرق التمويل طويل الأجل، بالإضافة إلى أن أسعار الفوائد و تقلباتها وربط سعر الفائدة على الدينار الأردني بسعر الفائدة على الدولار قد يؤثر سلباً أو إيجاباً على خدمة هذا الدين إن وجد.

• الأنظمة والتعليمات الحكومية: تعتبر الأنظمة والتعليمات الحكومية من الأمور التي تؤثر إيجاباً أو سلباً على الخطط المستقبلية للشركة.

المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

- يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، ومنها معدلات الفوائد، معدلات البناء، تغيير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وترقيم المناطق وتصنيفها، مما يجعل من هذا السوق خاضع لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية والاجتماعية في الشرق الأوسط .

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

أ - مشروع المجمع التجاري

وهو المشروع الذي سيقام على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملافوف الغربي وإنبالغة مساحتها (٢م٢٤١٨) حيث تم الانتهاء من كافة التصميمات المتعلقة بهذا المشروع والمكون من مبني مكاتب حيث تم الحصول على كافة الموافقات اللازمة من الجهات المختصة.

ب - تم بيع (٢١) قطعة أرض من أراضي حوض ١٢ تلثة قاسم قرية عين والمعمرية ببيع صافي وقدره (١١٠,٢١٣) مائة وعشرة الاف ومائتين وثلاثة عشر دينار.

ج - لا يوجد أحداث هامة أخرى مرت على الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٠.

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

بيان	السنة ٢٠٠٩ دينار أردني	السنة ٢٠١٠ دينار أردني
السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر	٥١٧,٥٦٩	(١,٠١٢,٧٧٩)
الأرباح الموزعة	٠٠٠	٠٠٠
صافي حقوق اساهمين	١٤,٨٩٣,١٧٤	١١,٨٨٠,٣٩٥
مبلغ الأرباح المحتجزة	١٧٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠

تقرير مجلس الإدارة

- ١- تأسست شركة ميثاق للاستثمارات العقارية 'لمساهمة العامة المحدودة' وسجلت لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٠٠٦/٣/١٥ تحت الرقم (٢٨٤). يرأس مال مصرح ومكتتب به (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين سهم / دينار.
- ٢- حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٨ بموجب كتاب عطوفة مراقب الشركات رقم (م ش / ١ / ٣٨٤ / 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 / ٣٨٤ / ٥٣٣).
- 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.
- ٨- قامت الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٨ بعقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وقد تم اتخاذ قرار بزيادة رأس مال الشركة المصرح به إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم / دينار عن طريق الاكتتاب الخاص لمساهمي الشركة.
- ٩- تمت موافقة معالي وزير الصناعة والتجارة على زيادة رأس مال الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٠ بموجب كتاب عطوفة مراقب الشركات رقم (م ش / ١ / ٣٨٤ / ١١٣٧٠).
- ١٠- حصلت الشركة على موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على زيادة رأس مال الشركة وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بها بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٣ بموجب قرارها رقم (٢٠٠٨/٢١٣).
- ١١- قامت الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٣ بعقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وقد تم اتخاذ قرار بإقالة مجلس الإدارة السابق والمنتخب بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٤ وانتخاب مجلس إدارة جديد.
- ١٢- تم إدراج أسهم زيادة رأس المال في بورصة عمان بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٣.
- ١٤- تحليل للمركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة الماضية:

البيان	العام ٢٠٠٩	العام ٢٠١٠
نسبة التداول	٥,١ مرة	٩,٥٠ مرة
نسبة المديونية	٢١٨,٥	٢٢٥
نسبة الملكية	٢٧٦	٢٧٧
نسبة هامش الأمان (مؤشر المساهمين إلى المالكين)	٢٣,١٨ مرة	٢٣,٣٨ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	٢,١٤	١,٣٦ مرة
القيمة الدفترية للسهم	٠,٣٩ دينار	٠,٣٢ دينار
القيمة السوقية لسهم	٠,٦٧ دينار	١,٠٥ دينار
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	١,٨٨ مرة	١,١٣ مرة

تقرير مجلس الإدارة

١٥- الخطة المستقبلية للشركة:

مشروع ميثاق بلازا التجاري:

وهو المشروع الذي سيتم البدء به بإذن الله على قطعة الأرض رقم ١٠٥٨ حوض رقم ٢٣ الملفوف الشرقي والبالغة مساحتها ٢٤١٨ متر مربع والتي سيتم استخدامها لإقامة مشروع تجاري وهو عبارة عن مجمع مكاتب تجاري يتكون من ثمانية طوابق عندا بان الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة من أمانة عمان الكبرى والجهات الرسمية الاخرى حيث تم الانتهاء من التصميم الهندسية الخاصة بالمشروع .

١٦- بلغت أتعاب التدقيق والأتعاب الأخرى التي تقاضاها مدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٤٥٠٠) دينار أردني

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

الاسم	الجنسية	المكتب	عدد الأسهم في ٢٠٠٩/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٠/١٢/٣١	ملاحظات
١ السيد محمد أحمد محمد الرقاصي الزوجة الأولاد الخمس	الأردنية الأردنية الأردنية	رئيس المجلس	١٩٠٥١٠ لا يوجد لا يوجد	١٩٠٥١٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٢ السيد ابن سليمان الشتيان الضمور	الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتزال من ٢٠٠٩/١٢/٣١	١٦٠٩٠٩٢	٢٠٣٥٨٦٤	لا يوجد
٣ السيد محمد محمود عيسى ذياب الزوجة الأولاد الخمس	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	١١٥٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	٤٥٥٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٤ الدكتور هاني حامد حمود الضمور الزوجة الأولاد الخمس	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٥٠٩٠٠ لا يوجد لا يوجد	١٢٠١١٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٥ شركة بيت الاستثمار لخدمات المالية وعائلته السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد البطاني وعائلته الزوجة	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	١٧٠٧١٠٥ لا يوجد لا يوجد	٥٦٢٣١٤ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٦ شركة الإمداد العمرة للتجارة والتوزيع العامة وعائلته / صالح ج. احمد اسيد وعائلته الزوجة	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٨٩٥٠٠ ٢٠٦٥٧٥ لا يوجد	٢٥٠٠٠ ٢٠٦٥٧٥ لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٧ البنك التجاري الأردني وعائلته السيد جمال حسين بدران الرقاد وعائلته الزوجة الأولاد الخمس	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٢٥٠٠٠٠ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٧٥٠٠٠٠ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٨ شركة عين الفاء للتجارة العامة والتوزيعات وعائلته السيد ماسون شاهين عين شاهين وعائلته الزوجة الأولاد الخمس	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	اعتزال من تاريخ ٢٠٠٩/٤/٣٠	٣٨٨٢٧ ٢٣٧٠٠٠ ٢١٠٠٠ لا يوجد	٢٥٠٠٠ ٢٥٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٩ شركة همون الدولية للاستثمارات المتعددة وعائلته السيد بشر عبد الرحيم رشيد طهوب وعائلته الزوجة الأولاد الخمس	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	اعتزال من تاريخ ٢٠٠٩/٤/٣٠	٦٢٠٠٠٠ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٤٤٧٥٥٩ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد



تقرير مجلس الإدارة

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

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠١٠/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٠/١٢/٣١	الشركات المسطرة لديها
أيمن سليمان الشهور	الأردنية	الرئيس التنفيذي	١٦٦٩٠٢	١٠٢٠٨٦٤	لا يوجد
احمد محمد مصطفى امبيض	الأردنية	المدير المالي مركز كج - عمان ٢٠١٠/١٢/٣١	١٥٧٠٠	لا يوجد	لا يوجد

١٨- أ- المزايا والمكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٠.

١. المكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٠.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	مكافآت استثنائية	مكافآت استثنائية	اجمالي المزايا السنوية
السيد محمد احمد محمد الرضاقي	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	٦٠٠٠	لا يوجد	٧	٦٠٠٠
السيد ايمن سليمان الشهور	نائب رئيس مجلس إدارة	٩٠٠٠٠	٣٠٠٠	لا يوجد	٦١٠٢٧٧	١٥٩٠٣٧٧
السيد محمد محمود عيسى ذياب	عالي	لا يوجد	٣٠٠٠	لا يوجد	١٩٠٢٧٧	٥٩٠٣٧٧
الدكتور هاني حامد حمود الشهور	مستشار	لا يوجد	٣٠٠٠	لا يوجد	٨٧٠٠	٣٠٠٠
السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري	عضو	لا يوجد	٣٠٠٠	لا يوجد	٤٠٠٠	٣٠٠٠
السيد صالح ج. ج. احمد احمد	عضو	لا يوجد	٣٠٠٠	لا يوجد	٤٠٠٠	٣٠٠٠
السيد جمال حسن عيطان الرقاد	عضو	لا يوجد	٧٥٠٠	لا يوجد	٤٠٠٠	٢٥٠٠
السيد مأمون شاهين امين شاهين	عضو	لا يوجد	٣٠٠٠	لا يوجد	٤٠٠٠	٣٠٠٠
السيد يسح عبد الرحيم رشيد طهوب	عضو	لا يوجد	٣٠٠٠	لا يوجد	٤٠٠٠	٣٠٠٠
المجموع		٩٠٠٠٠	٢٨٠٠٠	٧	١٠٢٠٨٦٤	١٠٢٠٨٦٤

ب- مزايا ومكافآت ورواتب وأشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية خلال العام ٢٠١٠.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	مكافآت استثنائية	مكافآت استثنائية	اجمالي المزايا السنوية
أيمن سليمان الشهور	الرئيس التنفيذي	٩٠٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	٧	٩٠٠٠٠
احمد محمد مصطفى امبيض	المدير المالي مركز كج - عمان ٢٠١٠/١٢/٣١	٣٠٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	٧	٣٠٠٠٠
المجموع		٩٠٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	١٤	٩٠٠٠٠

المزايا العينية والأخرى التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية .

سيارة مخصصة من الشركة مدفوعة التكاليف بالكامل و جهاز هاتف خلوي مع خط مدفوع التكاليف بالكامل للرئيس التنفيذي السيد ايمن سليمان الشهور.

تقرير مجلس الإدارة

١٩- لا يوجد تبرعات دفعتها الشركة خلال العام ٢٠١٠

٢٠- لا يوجد أي عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة إن وجدت

أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم

باستثناء بيع قطعة الأرض رقم ٧٢٦ حوض ١٣ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية إلى عضو مجلس الإدارة السيد مأمون شاهين أمين شاهين بقيمة (٣٨٥٠٠) ثمانية وثلاثون ألفاً وخمسمائة دينار ، وهي ضمن الأسعار المحددة من قبل مجلس الإدارة ، علماً بأن كلفة الأرض على الشركة (٢٥٠١٨,٥٠٣) وعليه تحقق من عممية البيع ربح قدره (٣٤٨١,٤٩٧) ثلاثة الاف وأربعمائة وواحد وثمانون دينار و ٤٩٧ فلس.

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.

٢٢- اجتماعات مجلس الادارة ولجنة التدقيق الداخلي

• اجتماعات مجلس الادارة

يعقد مجلس الادارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (٦) اجتماعات لمجلس

الادارة خلال العام ٢٠١٠.

• اجتماعات لجنة التدقيق

تعقد لجنة التدقيق اجتماعاتها بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك حيث تم عقد (٤) اجتماعات خلال العام ٢٠١٠.

حوكمة الشركات

تطبيق قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة في بورصة عمان والصادر بموجب قرار مجلس المفوضين بتاريخ ٢٠٠٩/٧/٢٩

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 الإدارة

رقم البند	البند	الأسباب
٣	١ يتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالاقتراع السري.	سيتم تطبيقه وفق أحكام قانون الشركات النافذ وبالاقتراع السري
٤	١ يسمي عضو مجلس الإدارة الإعتباري شخص طبيعي لتمثيلة بفترة مدة المجلس.	سيتم تطبيقه وفق أحكام المادة (٣) من قانون الشركات ويتم الاستبدال بسبب انتهاء خدمات ممثل الشخص أو تغيير قانون عمله أو رغبته

مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

رقم البند	البند	الأسباب
١	١ يتضمن النظام الداخلي المهام والصلاحيات والمسؤوليات التالية : وضع سياسة إدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة. وضع سياسة الإفصاح والتشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقاً للمتطلبات الجهات الرقابية بالتشريعات النافذة.	النظام تحت الإعداد ، والصلاحيات تحدد بموجب قرارات مجلس الإدارة بما يتوافق وأحكام الأنظمة المعمول بها قيد الإعداد يتم الإفصاح ضمن المادة الممتدة بما يتوافق والتشريعات النافذة
٤	١١ وضع آلية لتلقي الشكاوى والاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين .	العمل جاري لإعداد آلية جديدة توفر جميع المعلومات المطلوبة للمساهمين
٧	١٥ اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت ، وإلزام الإدارة ، أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.	تحت الإعداد واستحداث لجنة التشريعات بالمكافآت
١٧	١٧ وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحكومة الرشيدة في شركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها .	تقوم بإعداد دليل إجراءات قواعد الحوكمة

حوكمة الشركات

اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة

رقم البند	البند	الأسباب
٧	١ ب	تقوم لجنة الرضخات والمكافآت بالقيام التالية: التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بذكر مستمر.
٧	١	إعداد سياسة المناحة بمنح المكافآت والمزايا والدوافع والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي.
	٢	تحديد احتياجات الشركة من المكافآت على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس إختيارهم.
	٣	اعداد سياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي.
	٤	تتمتع لجنة التسميات والمكافآت بالمصلاحيات التالية: طلب أي بيانات أو معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق.
٨	١	طلب المشورة القانونية او المالية او الإدارية او الفنية من أي مستشار خارجي.
	٢	طلب حضور أي موظف في الشركة للحصول على أي إيضاحات ضرورية.
	٣	طلب حضور أي موظف في الشركة للحصول على أي إيضاحات ضرورية.

اجتماعات الهيئة العامة

رقم البند	البند	الأسباب
١	٢	يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهمين قبل ٢١ يوما من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع، على أن يتم إعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان.
٧	٦	يتم الإعلان عن موعد ومكان واجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولغتين عن الأقل وعن الموقع الالكتروني للشركة.
٥	٥	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النسخة التعريفية للمساهمين الراغب بالترشح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.

حوكمة الشركات

حقوق المساهمين

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

الافصاح والشفافية

رقم البند	البند	الأسباب
١	تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات وستتأكد تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة .	يصدر عمل سياسة الإفصاح واعتمادها من قبل مجلس الإدارة
٣	تقوم الشركة باستخدام موقعها الإلكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات .	العمل قائم على إعداد موقع إلكتروني للشركة





مجلس
المستشارين
المقاربة
مصر

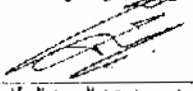
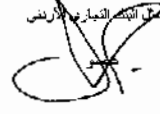
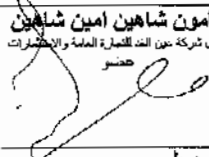
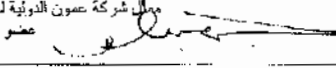
22- الإقرارات المطلوبة

1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على

استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير

نظام رقابة فعال في الشركة.

محمد احمد محمد الرفاعي رئيس مجلس الادارة 	ايمن سليمان اشتياق الضمور نائب رئيس مجلس الادارة 
عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري / ممثل شركة بيت الاستثمار للنسب المالية 	جمال حسين عطشان الرقاد / ممثل البنك التجاري العربي 
هاني حامد حمود الضمور عضو 	صالح جبر احمد احمد / ممثل شركة الائتماء العربية للتجارة والاستشارات المالية 
مامون شاهين امين شاهين ممثل شركة بنوك التجارة العامة والاستشارات 	محمد محمود عيسى ثياب عضو 
بشير عبد الرحيم رشيد طهوب / ممثل شركة عصون الدولية للاستشارات المتعددة 	

فريق : ٧٩٥٠٠ - ٥٥٥ ٧٩٥٠٠ - ٩٥٥ ٧٩٥٠٠

فريق : ٩٥٥ ٧٩٥٠٠ - ٩٥٥ ٧٩٥٠٠

س.ب. : ٩٥٥ ٧٩٥٠٠ - ٩٥٥ ٧٩٥٠٠

البريد الإلكتروني : info@eab.com.eg

الموقع الإلكتروني : www.eab.com.eg





3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة وثقة واكتمال المعلومات والبيانات

الواردة في التقرير السنوي لعام 2010.

محمد أحمد محمد الرفاعي
رئيس مجلس الإدارة

أيمن سليمان اشتيان الضمور
الرئيس التنفيذي

أحمد محمد مصطفى المبيضين
المدير المالي

تم إعداد هذا التقرير السنوي
في شهر كانون الثاني ٢٠١١
م الموافق ١٤٣٢ هـ
في مدينة الرياض
بالتوقيع: محمد أحمد محمد الرفاعي
رئيس مجلس الإدارة

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

القوائم المالية الموحدة
وتقرير المدقق المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠



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

فهرس

٣١ - ٣٢ تقرير المدقق المستقل

٣٣ - ٣٤ قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

٣٥ قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

٣٥ قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

٣٦ قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

٥٢ - ٣٧ إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

Talal Abu-Ghazaleh & Co. International



شركة تالال أبو غزالة وشركاه الدولية

Member of Talal Abu-Ghazaleh Organization

عضو في المنظمة العالمية للمهنيين العرب

The Arab Organization for Global Professional Services

المنظمة العربية للخدمات المهنية الدولية

Serving you from over 73 offices and through over 180 correspondents worldwide

١٠٠١٨٠٧٢٤

تقرير المدقق للمستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة ميثلج للاستشارات نظرية
شركة مساهمة عامة محدودة
صن - المنطقة الصناعية الهلالية

تقرير حول القوائم المالية للمجموعة

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة للشركة ميثلج للاستشارات النظرية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركاتها التابعة من قائمة المركز المالي المجمعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وقائمة الدخل والفوائد المجمعة والقائمة للتغيرات في حقوق الملكية المجمعة وقائمة للتغيرات للقائمة المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ومخصصاً للتسويات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وحالة عرض هذه القوائم المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية مجمعة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كانت بسبب الغش أو الخطأ.

مسؤولية المدقق

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي في هذه القوائم المالية المجمعة استناداً إلى تفتيشنا لها. لقد قمنا بالتفتيش وفقاً للمعايير الدولية للتفتيش. إن هذه المعايير تتطلب لنا أن نأخذ بعين الاعتبار قواعد السلوك المهني وأن نخطط وننجز التفتيش بغرض التوصل إلى تأكيد مقبول، حول ما إذا كانت القوائم المالية المجمعة خالية من الأخطاء الجوهرية.

إن عملية التفتيش تتضمن القيام بإجراءات للحصول على أدلة تفتيش حول المبالغ والإيصالات الواردة في القوائم المالية المجمعة. تعتمد تلك الإجراءات على حكم المدقق بما في ذلك تقدير مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية المجمعة سواءً كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند تقدير تلك المخاطر يأخذ المدقق بعين الاعتبار الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وحالة عرض القوائم المالية المجمعة المنشأة، وكذلك تصميم إجراءات التفتيش الملائمة في ظل الظروف القائمة وليس لغرض إبداء رأي في مدى فعالية الرقابة الداخلية المنشأة، كما ويسأل المدقق قانوناً لمدى سلامة التسويات المحاسبية المنصرفة ومدى حيادية التقديرات المحاسبية التي قُمت بها الإدارة وكذلك تنفيذها علماً لعرض القوائم المالية المجمعة. في استنادنا إن أدلة التفتيش التي حصلنا عليها كافية وملزمة لتكون أساساً لتعديده عند إبداء رأينا.

الرأي

برأينا إن القوائم المالية المجمعة تظهر بحالة من كفاءة القوائم الجوهرية المركز المالي للمجموعة شركة ميثلج للاستشارات النظرية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وإتمامها المالي وانسجامها القيدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

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

Jordan Office: Tel: +962 6 5100 501 Fax: +962 6 5100 501
P.O. Box 9566, Amman 11953 Jordan



مكتب الأردن: هاتف: +٩٦٢ ٦ ٥١٠٠ ٥٠١ - فاكس: +٩٦٢ ٦ ٥١٠٠ ٥٠١
ص.ب. ٩٥٦٦ عمّان ١١٩٥٣ الأردن

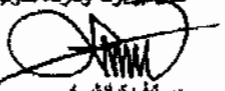
We Work Hard to Stay First

www.tagorg.com

نعمل بجد لنبقى في المقدمة

أمور أخرى
إن القوائم المالية للشركات التابعة للسيدة في الإيضاح رقم (١٦) متفقة من قبل مجلس تقويمي آخر، وقد أصدر تقريره عليها بدون تعفظ بتاريخ ٢٢ شباط ٢٠١١.

المطلوبات القانونية
تحتفظ لشركة بقرود وسجلات محاسبية منتظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية لمتقنة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متقنة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

طالب المراجعة وشركاه للتدوينة

مستيف كرافتسه
(الجلد رقم ٧٠٩)

عنان في ٣٠ آذار ٢٠١١

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		
١,١٥٩,٨٠١	١٣٥,٢٠١	٣	استثمارات في موجودات مالية محتفظ بها للتجارة
٢٨٠,٤٢٧	٣٤٥,٦٥٦	٤	ذمم مدينة وأرصدة مدينة لغيري
-	٨٠,٠٠٠		موجودات ضريبة مزجلة
٦,٤٥٢,٢١٧	٥,٧٦١,٧٤١	٥	أراضي معدة للبيع
١١,٥٨٤,٣٠٨	١١,٥٧٣,٧٨٧	٦	أراضي استثمارية
٩٤,٠٥٣	٩٥,٨٩٢	٧	ممتلكات ومعدات
١٩,٥٧٠,٨٠٦	١٧,٩٩٢,٢٧٧		مجموع الموجودات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
وشركاتها التابعة
شركة معاهدة علة محدودة
صنان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاحات	المطلوبات وحقوق الملكية
دينار أردني	دينار أردني		المطلوبات
٥٦,١٢٤	٥٦,٢٢٢		بنوك دائنة
١,١٧٨,٣٣٥	٥١٨,١٩٤	٨	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٩٣,١٨٥	٥,٠٣٨	٩	مخصص ضريبة دخل
١٧,٧٤٤	١٢,٦٢٢	١٠	مخصصات أخرى
٢٠٠,٠٠٠	-		شيكات مزجلة الدفع - طويلة الأجل
٣,١٣٢,٧٤٤	٣,٥١٩,٨٠٦	١١	قروض وتمويل مرابحة
٤,٦٧٧,٦٣٢	٤,١١١,٨٨٢		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمكتتب به والمنفوع
٧٨٩,٧٥٠	٧٨٩,٧٥٠		علاوة إصدار
٦٣,١١٠	٦٣,١١٠		إحتياطي إجباري
(٩٥٩,٦٨٦)	(١,٩٧٢,٤٦٥)		خسائر متراكمة
١٤,٨٩٣,١٧٤	١٣,٨٨٠,٣٩٥		صافي حقوق الملكية
١٩,٥٧٠,٨٠٦	١٧,٩٩٢,٢٧٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إلى إندونيسيا، عرقله بشكل حاد لا يدمر من هذه القائمة المنة

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
وشركاتها التابعة
شركة مساهمة عامة محدودة
عنان - للمملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
٢٠٤,٥٠٠	٨٦٣,٤٤٠	مبيعات أراضي
(١٧٨,٥٦٦)	(٧٥٣,٢٢٧)	تكلفة أراضي مبيعة
٢٥,٩٣٤	١١٠,٢١٣	معدل ربح مبيعات أراضي
١٠,٣٥٠,٠٠٠	-	مبيعات وحدات سكنية
(٩,١٦٤,٨٨٨)	-	تكلفة وحدات سكنية مبيعة
١,١٨٥,١١٢	-	معدل ربح مبيعات وحدات سكنية
١,٢١١,٠٤٦	١١٠,٢١٣	معدل الربح
(١٥,٠٥٢)	١٣,٥٧٣	صافي إيرادات (مصرفات) أخرى
٦,٦٥٢	(٤٨٥,٨٦٥)	١٢ (خسائر) أرباح للموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة
(٢٤١,٦٦٢)	(٣٦٨,٣٤١)	١٣ مصاريف إدارية
(٢٥٠,٢٢٩)	(٣٤٧,٦٩٢)	تكاليف تمويل
٦١٠,٧٥٤	(١,٠٧٨,١١٢)	(الخسارة) الربح قبل الضريبة
(٩٣,١٨٥)	٨٠,٠٠٠	٩ ضريبة دخل
-	(١٤,٦٦٧)	ضريبة دخل مدفوعة عن سنوات سابقة
٥١٧,٥٦٩	(١,٠١٢,٧٧٩)	(الخسارة) الربح
١٠٣٥ - دينار أردني	(٠,٦٧) دينار أردني	حصة المساهم الأساسية من (الخسارة) الربح

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

٣٤

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
وشركتها التابعة
شركة مساهمة عامة محدودة
صناع - المسئلة الأردنية الهاشمية

للمدة المتغيرات لم حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

الإجمالي	خسائر متراكمة	إحتياطي إيجاري	حقوق إصدار	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
١٢,٣٣٨,٤٩٩	(١,٤١٤,١٤٥)	-	٧٨٩,٧٥٠	١٢,٩٦٧,٨٩٤	رصيد رأس المال
٢,٠٣٧,١٠٦	-	-	-	٢,٠٣٧,١٠٦	الربح
٥١٧,٥٦٩	٥١٧,٥٦٩	-	-	-	إحتياطي إيجاري
-	(٦٣,١١٠)	٦٣,١١٠	-	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
١٤,٨٩٣,١٧٤	(٩٥٩,٦٨٦)	٦٣,١١٠	٧٨٩,٧٥٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	الخسارة
(١,٠١٢,٧٧٩)	(١,٠١٢,٧٧٩)	-	-	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
١٣,٨٨٠,٣٩٥	(١,٩٧٢,٤٦٥)	٦٣,١١٠	٧٨٩,٧٥٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	

إن الإصدار على طريقة تكميل جزء لا يتجزأ من هذه التقارير المالية

عنان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التكاليف التقديرية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

٢٠٠٩	٢٠١٠	التغيرات النقدية من الأنشطة التشغيلية
مقابل أرباح	مقابل أرباح	(المستردة) فربح قبل الضريبة
٦١٠,٧٥٤	(١,٠٧٨,١١٢)	معدلات لـ :
٣٣,٠٩٤	٢٤,٧٩٩	استثمارات
-	١٦,١٠٥	ديون مستحقة
١٥,٠٥٣	١٤,٦٩٢	مقابل بيع ممتلكات ومعدات
٣١٠,١٦٤	٩٥,٧٠٧	مقابل التغير في القيمة المعجلة لاستثمارات في موجودات مالية
-	١١٥,٩٩٩	مقابل بها المتأجرة
١٧,٢٤٤	-	مضاربة لدى القيمة المعجلة لاستثمار في موجود مالي محتفظ به للتجارة
٢٥٠,٢٢٩	٢٤٧,٦٩٢	مضارب أخرى
		تكاليف تمويل
(٢٨٤,٨٤٣)	٨١٢,٨٩٤	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٩٤,٥٢٤	(٨١,٣٣٤)	استثمارات في موجودات مالية محتفظ بها للتجارة
٨,٦١٩,٥١٣	-	ذمم مدته وأرصدة مدته أخرى
(٦,٤٥٢,٢١٧)	٦٩٠,٤٧٦	مشروع قيد التنفيذ - جوائز ١
(٦٢,٩٧٠)	(٦٩٧,٤٤٠)	أراضي معدة للبيع
-	(٤,٦٢٢)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٣,٢٥٠,٥٤٥	٢٥٦,٨٥٦	مخصصات أخرى
-	(١٠٧,٨٥٢)	النقدية المستحقة في المصارف
(٣٠٨,٦٥٣)	(٣٠٥,٣٥٥)	ضريبة دخل مدفوعة
٢,٩٤١,٨٩٢	(١٥٦,٣٥١)	الدائد المفروضة
		صافي التغير من الأنشطة التشغيلية
(٢,٩٠١)	(٧١,٥٣١)	التغيرات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٣٣,٢١٧	٣٠,٢٠١	شراء ممتلكات ومعدات
(٥,٤٦٧,٠٨٣)	٦٠,٥٢١	المستحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(٥,٤٣٦,٦٦٧)	(٣٠,٨٠٩)	أرباح استثمارية
		صافي التغير من الأنشطة الاستثمارية
(٨,٤٠٥)	٩٨	التغيرات النقدية من الأنشطة التموينية
٢٦٦,٠٧٤	٣٨٧,٠٦٢	بنك دائن
٢٠٠,٠٠٠	(٢٠٠,٠٠٠)	قروض وتمويل مرابحة
٢,٠٣٧,١٠٦	-	شيكات موزعة الدفع - طويلة الأجل
٢,٤٩٤,٧٧٥	١٨٧,١٦٠	التخصيلات من إيداع أهم رأس المال
-	-	صافي التغير من الأنشطة التموينية
-	-	صافي التغير في النقد والقيد المعامل
-	-	النقد والقيد المعامل في بداية السنة
-	-	النقد والقيد المعامل في نهاية السنة
١,٨٥٠,٠٠٠	-	معلومات عن نشاط غير نقدي
		الحصول من قطعات شراء استثمار حقن في استثمارات حقن

وَأَمَّا الْفُلُ فَأَنزَلْنَاهُ ذِي الْحِجَّةِ إِذْ أَنَا مِنَ الْمُنْزِلِينَ

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١. النطاق القانوني والنشاط

- فيما يلي بيان النطاق القانوني والنشاط للشركة الأم وللشركات التابعة:

اسم الشركة	نسبة ملكية الشركة الأم	السلطة القانونية	تاريخ التأسيس	رأسمال المسجل	نوع الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٠ شباط ٢٠٠٦	٢٨٤	ملك الأراضي والعقارات لتأجير عقارات لشركة
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية	١٠٠%	شركة مسؤولة محدودة	٢ شباط ٢٠٠٦	١٧٩٩٦	تراث الأراضي وبناء عقارات سكنية عليها وبناء برون فوند روية
شركة إنتاج للاستثمارات العقارية	١٠٠%	شركة مسؤولة محدودة	٢ شباط ٢٠٠٦	١٧٩٩٥	تراث الأراضي وبناء عقارات سكنية عليها وبناء برون فوند روية
شركة ميثاق لرعاية تطوير العقارات	١٠٠%	شركة مسؤولة محدودة	٢٦ آب ٢٠٠٦	١٦٥٢٠	ملك الأراضي والعقارات لتأجير عقارات لشركة
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية	١٠٠%	شركة مسؤولة محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٢٢	ملك الأراضي والعقارات لتأجير عقارات لشركة
شركة التهيئة وتطوير العقارات	١٠٠%	شركة مسؤولة محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٢٢٢٩	ملك الأراضي والعقارات لتأجير عقارات لشركة

- تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته رقم (٣) المنعقد بتاريخ ٢٩ آذار ٢٠١٦، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أهم السياسات المحاسبية

- الإطار العام لإعداد القوائم المالية

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

- أسس القوائم 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.

- أسس توحيد القوائم المالية

- تضم القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم (شركة ميثاق للاستثمارات العقارية) لمساهمة العامة المحدودة والشركات التابعة التي تسيطر عليها.
- يفترض وجود السيطرة عندما تمتلك الشركة الأم بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة أكثر من نصف مجموع حقوق التصويت في منشأة.
- يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات والدخل والمصروف الداخلي بين المجموعة (الشركة الأم والشركات التابعة) بالكامل.

- الأنشطة المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجوداً مالياً لمنشأة وللتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

- الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:

أ. نقدية.

ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى.

ج. حق تمليك أو إلتزام نقد أو موجود مالي لغير منشأة أخرى، أو تبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة.

د. عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

- يتم الاعتراف مبدئياً بالموجودات المالية بالقيمة العادلة مضاعفاً إليها تكاليف المعاملات التي تعمل مباشرة على امتلاكها أو إصدار هذه الموجودات، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة و التي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

- تصنف الموجودات المالية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتم الاعتراف بهذه الموجودات بفرض المتجره أي أنه تم امتلاكها في الأصل بهدف بيعها في المستقبل القريب، أو أنها جزء من محفظة أدوات مالية مدرة بهدف جني أرباح على الأمد القصير، أو أنها مشتقات. أو يمكن تصنيف الموجودات المالية غير المحفوظ بها للمتجره من ضمن فئة عند الاعتراف الأولى إذا أُلغى أو قلل هذا التصنيف بشكل جوهري. تشترط القياس والاعتراف المحتمل لشروءه، أو كلفت جزء من مجموعة كدار ويتم تقييم إنجازها حسب القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر موققة أو إستراتيجية استثمار، ويتم تزويد معلومات حول المجموعة داخلياً وعلى هذا الأساس إلى الإدارة الرئيسية للمنشأة.

- يتم الاعتراف بالموجودات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالمكسب أو الخسارة للنتيجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

الذمم التجارية المبنية

- الذمم التجارية المبنية هي الموجودات المالية غير المثبتة ذات التدفقات الثابتة أو المحددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط.

- تظهر الذمم التجارية المبنية بقيمة القوائم مطروحاً منها أي مخصص للذمم المبنية المشكوك في تحصيلها والذي يمثل تدني القيمة القابلة للتحصيل للذمم.

تدني قيمة الموجودات المالية

- يتم تقييم الموجودات المالية، خارج إطار الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بالبحث عن مؤشرات انخفاض القيمة في كل تاريخ نهاية سنة.

- تخفيض القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بقيمة خسائر اتدني مباشرة لجميع الموجودات المالية.

- المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:

أ. إلتزام تمليدي لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو تبادل لموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للشركة.

ب. عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة.

- يتم الاعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مضاعفاً إليها تكاليف المعاملات التي تعمل مباشرة على امتلاكها أو إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة و التي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.

النظم التجارية الدائنة والمستحقات

النظم التجارية الدائنة والمستحقات هي التزامات للدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم استلامها أو لتزويد بها سواء تم تقديم فواتير أو تم الاتفاق رسمياً بشأنها مع المورد أم لا.

أراضي معدة للبيع

- يتم الإعراف 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 الشركة.
- تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقرر للبيع في سياق النشاط العملي، مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام صوبة البيع.

الممتلكات الاستثمارية

- الممتلكات الاستثمارية هي ممتلكات (أراضي أو مبنية أو جزء من مبنى أو كليهما):
 - محققة بها من الشركة لاكتساب إيرادات إيجارية، أو
 - ارتفاع قيمتها الرأسمالية،
 - أو كلاهما، وليس لاستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الاعتيادية.
- تقاس الممتلكات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الإعراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر كئي مرتكبة في القيمة، ولا يتم استهلاك الأراضي.
- يتم إجراء اختبار للقيمة الكئي التي تظهر بها الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير الجيدة للاسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لكئي القيمة، يتم إحساب خسائر كئي تبعاً لمبدأ كئي قيمة الموجودات.
- عند أي استبعاد لاحق للممتلكات الاستثمارية فله يتم الإعراف بقيمة للمكسب أو للخسارة الفائضة، التي تمثل الفرق ما بين صافي حوائد الاستثمار والقيمة الكئي التي تظهر بها هذه الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

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.

للممتلكات والمعدات

- يتم الإعراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل للممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها للعمل بالطريقة التي تريتها الإدارة.
- بعد الإعراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر كئي متراكمة في القيمة.

- يتم الاعتراف بالاستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع استهلاك المبلغ الاقتصادي للمستقبل المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها باستخدام النسب السلبية التالية:

النسبة	الفترة
١٥%	وسائل نقل
١٥%	ديكور
١٠%	أثاث
٢٥%	أجهزة وبرامج كمبيوتر
١٥-١٠%	أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات
١٠%	أوحات إعلانية
١٠%	بيوت جاهزة
٢٠%	محطات

- تتم مراجعة الأصول الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأجيله في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء اختبار لتدلي 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 لتدلي القيمة، يتم احتساب خسائر تدلي، تماماً لمؤدة تدلي قيمة الموجودات.
- عند أي استبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكتسب أو العسرة الفائقة التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الاستثمار والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو العسرة.

- تدلي 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 تدلي على تدلي قيمة هذه الموجودات.
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدلي، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد الموجودات لتحديد مدى خسارة التدلي، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للاسترداد. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد قيمة الموجود المائلة مطروحاً منها تكاليف بيع أو قيمة المستمرة في الموجود أيهما أكبر. القيمة القابلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود حدها ما بين أطراف على علم وراعية بالتفاوض على أساس تجاري. والقيمة المائلة هي الموجود هي القيمة الحالية للتدفقات المستقبلية المتوقعة تولدها من الموجود.
- يتم الاعتراف بخسارة التدلي مباشرة من ضمن الخسائر.
- عند عكس خسارة تدلي القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المستقلة لتقديرية القيمة القابلة للاسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدلي عن قيمة التكلفة التاريخية للممتلكة في حالة عدم الاعتراف بالتدلي في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بمكس خسارة التدلي مباشرة من ضمن الربح.

- المخصصات

- المخصصات هي التزامات مالية (قانونية أو إستراتيجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الالتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة معتملة ولازمة من النفقات لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.
- تراجع المخصصات وتحلل في تاريخ كل قائمة مركز مالي. إذا اتمدت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

- ضريبة الدخل

الضرائب المستحقة

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

الضرائب المؤجلة

- إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات المطلوبة في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها.
- يتم احتساب الضرائب باستخدام طريقة الالتزام بكتابة المركز المالي واحتساب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.
- يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية ويتم تعديلها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً أو بتسديد الالتزام الضريبي أو إنقضاء للفترة.

- الاحتياطي الإجمالي

يتم تكوين الاحتياطي الإجمالي وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني باستقطاع نسبة 10% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الاستقطاع على مبلغ الاحتياطي ربح رأس المال للشركة المصرح به، إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في استقطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

- الإحتياط بالبرادات

- تؤخذ الإيرادات بالقيمة الفعلية للمقابل المالي المستلم أو المستحق للتخص.
- تخفيض الإيرادات بمبلغ الخصومات التجارية التي تسمح بها الشركة.

بيع العقارات

- يتم الإحتراف بالإيراد عند توقيع العقود وتسليم العقارات إلى المشتري مع الوفاء بكافة الشروط التالية:
- تحويل المنشأة بتحويل للمخاطر العامة ومنافع ملكية العقارات إلى المشتري.
- عدم احتفاظ المنشأة بملاحة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط حالة بوجود الملكية ولا بإدارة فاعلة على العقارات المباعة.
- إمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
- احتمالية تدفق المنافع الاقتصادية المترتبة بالعمولة إلى الشركة.
- إمكانية قياس التكاليف التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.

توزيعات الأرباح وإيرادات القوائد

- يتم الإحتلاف بإيرادات توزيع أرباح الاستثمارات بعد أن يعلن حق المساهمين في استلام دفعات.
- يستحق إيراد الفائدة على أساس الزمن و بالرجوع إلى المبلغ الأصلي المقدم 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.
- تعامل تكاليف الإقتراض المتعلقة بالتملك وإنشاء وإنتاج الموجودات المؤهلة كجزء من تكاليف تلك الموجودات.
- الموجودات المؤهلة هي تلك الموجودات التي تحتاج إلى فترة معينة من الزمن لتصبح جاهزة للإستخدام أو للبيع.
- تكاليف الإقتراض المؤهلة للرسلة هي تكاليف الإقتراض الفعالية المتكبدة خلال الإقتراض لنقص أي دخل من الاستثمار للمؤقت لهذا الإقتراض.
- يتم تحديد تكاليف الإقتراض المؤهلة للرسلة بتطبيق نسبة الرسالة على النفقات المترتبة على الموجودات المؤهلة. نسبة الرسالة هي المتوسط المرجح للإقتراض الفعلي للتطبيق على قروض الشركة القائمة خلال السنة، علاوة على الإقتراض الذي يتم تحديده بهدف الحصول على موجودات مؤهلة.
- يتم البدء برسالة تكاليف الإقتراض عند:
- تكبد نفقات الموجودات المؤهلة.
- تكبد تكاليف الإقتراض والتعامل بالاشتراك للضرورة لإعداد الموجودات المؤهلة لإستخداماتها المتوقعة أو للبيع.

حصة المسهم الأساسية من الأرباح

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

بصائل الأجنبية

- إن صلة عرض القوائم المالية هي الدينار الأردني (العملة الوطنية).
- عند إعداد القوائم المالية، تحول البصائل التي تتم بصيغ أخرى غير العملة الوطنية (البصائل الأجنبية) بحسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث البصائل. وفي تاريخ كل قائمة مركز مالي يتم تحويل البند النقدي المسجله بصيغ أجنبية إلى العملة الوطنية بحسب أسعار الصرف بتاريخ القائمة (سعر الإغلاق). أما البند غير النقدي القائمة بحسب التكلفة التاريخية ببصائل أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث البصائل. يتم تحويل البند غير النقدي القائمة بالقيمة المفعلة ببصائل أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة المفعلة.
- يتم الاعتراف بالفروقات أسعار الصرف الناتجة من تسوية البند النقدي أو تحويل بند نقدي كلفت قد استخدمت أسعار صرف تختلف عن تلك التي استخدمت عند الإعراف السبئي بها خلال الفترة أو في قوائم مالية سابقة من ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي ظهرت خلالها.

الالتزامات الطارئة

- الالتزامات الطارئة هي التزامات محتملة تتخذ على احتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي التزامات حالية بدون احتمال حدوث بطلان أو عدم إمكانية قبيلتها بطريقة موثوقة.
- لا يتم الاعتراف بالالتزامات الطارئة في القوائم المالية.

التقديرات المحاسبية

ترجع التقديرات المحاسبية والافتراضات الأساسية المتعلقة بها بشكل مستمر. ويتم الإعراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم خلالها مراجعة التقديرات، ولا يتم صكس التقديرات المحاسبية بأثر رجعي.

3. استثمارات في موجودات مالية محتفظ بها للمنتجعة

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار أردني	دينار أردني	الرصيد في بداية السنة
١,١٨٥,١٧٧	١,١٥٩,٨٠١	شراء خلال السنة
١٦,٨١٧,٩٥٥	٣,٩٧١,٤٤٩	بيع خلال السنة
(١٦,١١٣,١١٢)	(٤,٧٨٤,٣٤٣)	التغير في القيمة المفعلة للاستثمارات
(٣١٠,١٦٤)	(٩٥,٧٠٧)	تدلي في القيمة المفعلة للإستثمار
-	(١١٥,٩٩٩)	الرصيد في نهاية السنة
١,١٥٩,٨٠١	١٣٥,٢٠١	

٤. فعم مدينة وارصدة مدينة اخرى

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٨,٥٠٠	١٦٥,٦٨٤	شركات برسم التصصيل
٨٣,٣٨٨	١٠٩,٧٧٠	مصاريف مرابحة مؤجلة الدفع
٩٥,٠٢٥	٦٠,٠٠٠	فعم اخرى
١٣,٩٠٤	١٤,٧١١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٦,٩٠٧	١,٢٤٦	دفعت مقدماً على حساب ضريبة الدخل
١,٠٠٠	١,٠٠٠	مبلغ حل
٧٦٠	٧٦٠	تأمينات كفالات
٤٩٠	٤٩٠	كفالات مستردة
٤٥٣	-	فعم موظفين
٢٨٠,٤٢٧	٣٤٥,٩٥٦	المجموع

٥. اراضي معة للبيع

- يتضمن بلد اراضي معة للبيع اراضي بقيمة ١,٥١٤,٥٩٣ دينار أردني مسجلة بموجب وكالات خاصة غير قابلة للعزل.
- بلغت القيمة السوقية للأراضي المعة للبيع حسب تقييم خبير عقاري بتاريخ ١٤ شباط ٢٠١١ ما قيمته ٥,٨٣٨,٩٨٧ دينار أردني.
- يتضمن هذا البلد اراضي بكلفة ٣٠٩,٨٨٧ دينار أردني مرهونة بقيمة ٢٧٦,٥٠٠ دينار أردني لصالح شركة الإسراء للاستثمار والتمويل الإسلامي - إيمانح (١١).

٦. اراضي استثمارية

- يتضمن هذا البلد اراضي استثمارية بكلفة ٩٢٨,٥٦٦ ديناراً أردنياً مسجلة بموجب وكالات خاصة غير قابلة للعزل.
- يتضمن هذا البلد أرض بكلفة ٤,٥٩٤,٩١٦ دينار أردني مرهونة لصالح بنك الاتحاد بقيمة ٢,١٥٠,٠٠٠ دينار أردني - إيمانح (١١).
- يتضمن هذا البلد اراضي بكلفة ١,٠٧٥,٢٩٤ دينار أردني مرهونة لصالح البنك التجاري الأردني بقيمة ٦٠٠,٠٠٠ دينار أردني - إيمانح (١١).
- يتضمن هذا البلد اراضي بكلفة ٧٣٢,٥٩٦ دينار أردني مرهونة لصالح الشركة الأولى للتمويل بقيمة ٦٢٦,٠٠٠ دينار أردني - إيمانح (١١).
- بلغت القيمة السوقية للأراضي الاستثمارية حسب تقييم خبير عقاري بتاريخ ١٤ شباط ٢٠١١ ما قيمته ١٤,٥١٩,٦٠٢ دينار أردني.

(*) إيمائلي توزوع مصروف الإستهلاك على لكمة للنفل النفل:

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار أردني	دينار أردني
٢١,٩٨٥	٢٤,٧٩٩
١١,١٠٩	-
٣٣,٠٩٤	٢٤,٧٩٩

مصاريك إدارية
تكلفة مبيعات وحدات سكنية
المجموع

٨. قسم للنفاء وإرسدة دافئة لغوى

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار أردني	دينار أردني
٧٣٧,٧٦٢	٢٤٠,١٣٩
١٢٨,٨٠٢	١٢٧,٧٠٨
٧,٥٠٠	٤٦,٥٠٠
٣٧,٦٨٢	٤٢,٣٣٧
١٥١,٣١٧	٢١,٥٣٧
٢٠,٤٨١	٢٠,٣١٥
٧٧,٠٠٠	١٢,٠٠٠
١٨,٩٤١	٣,٨٥٠
٢,١٨٣	١,٨٥٣
١,٦٦٧	١,٦٢٨
-	١,٤٢٧
١,١٧٨,٣٣٥	٥١٨,١٩٤

ذمم مكاتب ومناطق
أشقات ممانمون
نفقات مقبوضة مكنماً من العملاء
غرائد ممتحنة
ذمم تجارية
أشقات لغوى
شوكات مؤجلة
مصاريك مستحقة
أشقات للخصمان الإجتاماعي
أشقات ضريبة النفل
ذمم موظفين
المجموع

٩. **معرفة طفل**

— لهما رأي يبين حركة مخصص ضريبة الدخل خلال السنة:

٢٠٠٩	٢٠١٠	
إجمالي أرباحي	إجمالي أرباحي	الرصيد في بداية السنة
-	٩٢,١٨٥	المكون خلال السنة
٩٢,١٨٥	-	المكون خلال السنة من دخل سنوات سابقة
-	١٩,٧٠٥	المفروق خلال السنة
-	(١٠٢,٨٥٢)	الرصيد في نهاية السنة
٩٢,١٨٥	٨٠,٢٤٨	

— تعمل شريحة التحلل الظاهرة في قائمة التحلل الكامل ما يلي:

٧٠٠٩	٧٠١٠	
ديفتر ايراضي	ديفتر ايراضي	
(٩٣,١٨٥)	-	مستوية دفل ممتطحة عن ايرواح القنلة
-	٨٠,٠٠٠	موجولتت مستوية مرجلة
(٩٣,١٨٥)	٨٠,٠٠٠	المجموع

- لم يتم الإكراه من تسوية التوزيع الضريبي للشركة لعام ٢٠١٩ الأمر الذي يمكن أن ينشأ عنه التزامات مالية على الشركة.

١٢. (خسائر) أرباح الموجودات المالية المحفوظ بها للمتجارة

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٧٠٠	أرباح موزعة
(١٥٠,٣٢٢)	(٥٩,٢٣٥)	صلاات المتجارة
(٣١٠,١٦٤)	(٩٥,٧٠٧)	التغير في القيمة المعادلة للاستثمارات
-	(١١٥,٩٩٩)	كسبي في القيمة المعادلة للاستثمار
٤٩٧,١٣٨	(٢١٥,٦٢٤)	(خسائر) أرباح المتجارة
١,٦٥٢	(٤٨٥,٨٦٥)	المجموع

١٣. مصاريف إدارية

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار أردني	دينار أردني	
١٥٣,٥٥٧	١٥٤,٩٠٩	رواتب وأجور
٢٤,٣٣١	٣٠,٠٠٠	تكاليف أعضاء مجلس الإدارة
٢١,٩٨٥	٢٤,٧٩٩	استهلاكات
٢٨,٠٤٩	٢٣,١٢٧	أتعاب مهنية
٢٠,٥٤٢	٢٠,٥٢٤	فوتجرات
٧,٩٨٩	١٧,٨٢١	رسوم ودخس حكومية
-	١٦,١٠٥	ديون محسومة
١٦,٤٣٩	١٥,٩٩٧	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
٧,٩٢٨	١٢,٨٠٦	اشتراكات
٦,٠٠١	١٢,٥٦٣	سجالة
٥,٥٢٤	٨,٢٨٥	مياه وكهرباء ومحرقات
١١,٥١٨	٧,٨٢٩	تصاريات
٤٥٥	٦,٢٤٨	تكاليف
١,٩٠١	٣,١٧٥	تأمين
٢٠,٤١٧	٢,٧٤٢	مقرقة
٢,٥٨٥	٢,٣٨٣	تأمين صحي
٥,٠٩٥	٢,٣٥٧	قرطاسية ومطبوعات
٢,٢٥٠	١,٨٠٠	مكافآت
١,٦١٥	١,٦١٠	دعاية وإعلان
٦٦٨	١,٥٧٩	اجتماعات
١,٠٤٣	١,٠٦٨	ضيافة
٧٦٢	٥٧٤	مواد مستهلكة
٦٧٨	-	تدريب
٣٤١,٦٦٢	٣٦٨,٣٤١	المجموع

١١. إدارة المخاطر

أ. مخاطرة رأس المال

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

ب. مخاطرة سعر الصرف

- هي المخاطرة الناتجة عن تقلب قيمة العملة أو التقلبات النقدية للمستقبلية لأداة مالية بسبب التغير في سعر الصرف الأجنبي.
- تتأثر مخاطر سعر الصرف نتيجة تنفيذ معاملات تجارية بالعملة الأجنبية مما يفرض أحياناً من المخاطر نتيجة لتقلبات أسعار صرف هذه العملات خلال السنة.
- تتم إدارة هذه المخاطر عن طريق إجراءات خاصة بأسعار الصرف الأجنبي.

ج. مخاطرة سعر الفائدة

- هي المخاطرة الناتجة عن تقلب قيمة العملة أو التقلبات النقدية للمستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق.
- تتأثر مخاطر سعر الفائدة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات بأسعار الفائدة قصيرة الأجل نتيجة من عمليات الإقراض أو الإيداع في البنوك.
- تتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجسج ما بين أوسعده أسعار الفائدة المتغيرة والثابتة خلال السنة المالية بطريقة ملائمة.

د. مخاطرة السعر الأخرى

- هي المخاطرة الناتجة عن تقلب قيمة العملة أو التقلبات النقدية للمستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق (باعتبار تلك الناتجة من مخاطر سعر الفائدة أو مخاطر سعر الصرف) سواء تسبب في هذه التغيرات حوامل خاصة بالأداة المالية الفردية أو الجهة التي أصدرتها، أو حوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- تتأثر أسعار السوق الأخرى للأدوات المالية نتيجة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

هـ. مخاطر الائتمان

- هي المخاطرة الناتجة من الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة مالية من القيام بالتزاماته.
- يتم تقييم الائتمان بصورة مستمرة من ناحية الأرباح والخسائر والاقتضائية للجهة المدينة.
- تشمل التزم التي تظهر بها المروجون المالية في التوقعات المالية للحد الأقصى من نسب التعرض لمخاطر الائتمان، بدون الأخذ بعين الاعتبار قيمة أي ضمانات تم الحصول عليها.

١٠. مخاطر السيولة

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

الوصف		أقل من سنة		سنة واحدة فأكثر	
		٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠٠٩
الموجودات المالية:					
الاستثمارات في موجودات مالية محتفظ بها للتجارة		١٣٥,٢٠١	١,١٥٩,٨٠١	١١٢,٩٠١	-
أهم مدونة وأرصدة مدونة أخرى		٢٢٩,١٧٥	١٨٣,١٣٥	-	-
المجموع		٣٦٤,٣٧٦	١,٣٤٢,٩٣٦	-	-
المطلوبات المالية:					
بنوك دائنة		٥٦,٢٢٢	٥٦,٢٢٤	-	-
أهم دائنة وأرصدة دائنة أخرى		٤٧١,٦٩٤	١,١٢٠,٨٢٥	-	-
شيكات مؤجلة الدفع		-	٢٠٠,٠٠٠	-	-
فروض وسهول مرفوعة		١,٣٢٩,٧٦٧	١,٢٧٠,٧٩٦	٢,١١٠,٠٣٩	١٨٨,٥٩٢
المجموع		١,٨٥٧,٦٨٢	٢,٤٤٧,٨٤٥	٢,١١٠,٠٣٩	١٨٨,٥٩٢

١٠. القيمة المعادلة للأدوات المالية

تحدد القيمة المعادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

- تحدد القيمة المعادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للشروط والظروف المعيارية، أما تلك التي يتم للتجارة بها في الأسواق النشطة فتحدد بالرجوع إلى أسعار السوق المحلية.
- تحدد القيمة المعادلة للأشواخ الأخرى من الموجودات والمطلوبات المالية (باستثناء الأدوات المالية المشتقة) وفقاً لطرق التفسير المعتمدة بشكل عام استناداً إلى تحليل التدفق النقدي المخصص.
- تحسب القيمة المعادلة للأدوات المالية المشتقة باستخدام الأسعار للمعجلة.
- في حالة عدم توفر هذه الأسعار، يتم استخدام تحليل التدفق النقدي المخصص.

١٦. قوائم الشركات للنتيجة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع المبرجونات	مجموع المطلوبات	التفاضل المراقمة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة ميناس للاستشارات العقارية	١٠,٠٠٠	١,٠٧٥,٢٩٤	١,٠٦٧,٢٨٠	(٢,٠٨٦)
شركة إنتاج للمنظومات العقارية	٥,٠٠٠	٣,٢٨١,٦١١	٣,٢٨٣,٥٢٩	(١,٩٢٨)
شركة ميثاق الرابطة لتطوير العقارات	٥,٠٠٠	١,٤٢٩,٠٩٢	١,٤٢٥,٥٩٨	(١,٥٠٦)
شركة ميثاق الثلاثة للمنظومات العقارية	٥,٠٠٠	٢,٨١٨,٠٥٦	٢,٨١٣,١٠٤	(٨٤٨)
شركة القنطرة لتطوير العقارات	٥,٠٠٠	٤,٥٦٧	-	(١٣٤)

١٧. تطبيق معايير جديدة ومعدلة

خلال السنة المالية، تم تطبيق المعايير الدولية الجديدة والمعدلة لإعداد التقارير المالية والمقشفة معايير المحاسبة للدولية وتصويراتها المتعلقة بالعمليات والمطابقة على التقارير السنوية. وتنتج عن تطبيق هذه المعايير والتعديلات الجديدة والمعدلة تغييرات على السياسات المحاسبية ضمن المجالات التالية:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٣) "إنتاج الأصول": توضح التعديلات أنه لا يجب تطبيق المتطلبات الجديدة للإعتمادات المطلوبة المحسنة في المعيار ٣ (سنة ٢٠٠٨) لإنتاج الأصول والذي يسبق فيه تاريخ الامتلاك تطبيق المعيار ٣ (سنة ٢٠٠٨).
• تطبيق على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠١٠ أو بعدها.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٥) "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها برسم البيع والمساكن المتوافقة": توضح التعديلات للإسماكت المطبقة فيما يتعلق بالموجودات غير المتداولة (أو مجموعات التصرف) المسجلة على أنها محتفظ بها لغرض البيع أو كمساكن متوافقة أو للإيضاحات حول تقييد الموجودات والمطلوبات من خلال مجموعة التصرف والتي هي ليست من ضمن نطاق متطلبات تقييد وفق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٥)، كما هي ليست من ضمن الإيضاحات المرفقة في القوائم المالية. ويوضح المعيار أيضاً إستمرارية تطبيق المتطلبات لعدم المعيار المحاسبة الدولي (٦)، خاصة للفترة ١٥ ملة (تحقيق عرض حائل) والفترة ١٢٥ (مصادر النقد في التوزيع).
• تطبيق على الفترة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١٠ أو بعدها.

- معيار المحاسبة الدولي (١) "عرض القوائم المالية": توضح التعديلات بأن التسوية المحتملة للإلتزام معين من خلال إصدار أدوات حقوق ملكية لا تمت بعملة إلى تصنيفه كدول أو غير كدول.
• تطبيق على الفترة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١٠ أو بعدها.

- معيار المحاسبة الدولي (٧) "قائمة التدهفات النقدية": توضح التعديلات بأن المنوعات التي ينتج عنها موجودات في قائمة المركز المالي يمكن تصنيفها كتسهيلات إستثمارية في قائمة التدهفات النقدية.
• تطبيق على الفترة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١٠ أو بعدها.

- معيار المحاسبة الدولي (٢٨) "الإستثمارات في الشركات الزميلة": توضح التعديلات بأن العمليات عند خسارة المستثمر للتأثير الهام على الشركة الزميلة يجب تطبيقها في الفترة لللاحقة.
• تطبيق على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠١٠ أو بعدها.

- معيار المحاسبة الدولي (٣٢) "الأدوات المالية - العرض": تسمح التعديلات بتصنيف إصدارات العفوق على أنها حقوق ملكية عندما يسمى السعر بعملة غير العملة الوطنية للمنشأة.
• تطبيق على الفترة التي تبدأ في ١ شباط ٢٠١٠ أو بعدها، ويجب تطبيقها بأثر رجعي.

- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (١٩) "تسديد الالتزامات المالية بأدوات حقوق الملكية". وفقاً لهذا التفسير فإنه يتم قياس أدوات حقوق الملكية كمصدرة وفقاً لهذه التراكيبات بالقيمة المعادلة لها، كما يتم تسجيل أي فرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي المسدد والقيمة المعادلة للأدوات المالية كمصدرة ضمن الربح أو الخسارة.
- تطبق على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠١٠ أو بعدها.

في تاريخ إقرار هذه القوائم المالية، كانت هذه المعايير وتفسيراتها قد صدرت ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٧) "الأدوات المالية - الإفصاحات". تقدم التعديلات شافية أكبر حول تعرض الممتلكات للمخاطرة عند تمويل موجود مالي بحيث تحتفظ الجهة بالقيمة بمتوسط معين من التعرض المستمر للمخاطرة على الموجود. تتطلب التعديلات أيضاً الإفصاحات حيث تحويلات للموجودات المالية لا يتم توزيعها بشكل منظم خلال الفترة.
- تطبق على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠١١ أو بعدها.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٩) "الأدوات المالية". تقدم التعديلات متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية والتخلص منها.
- يطلب هذا المعيار بأن يتم لاحقاً قياس جميع الموجودات المالية والمطلوبات من خلال نطاق المعيار المحاسبي الدولي (٣٩) بالتكلفة للمطافاة أو بالقيمة المعادلة.
- بشكل عام، يتم قياس الاستثمار في أدوات الدين المحتفظ بها ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه تحصيل التدفقات النقدية التفاضلية، والتي تكون فيها التدفقات النقدية التفاضلية مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي فقط، بالتكلفة للمطافاة في نهاية الفترات المحاسبية اللاحقة. أما جميع الاستثمارات في أدوات الدين الأخرى والاستثمارات في أدوات حقوق الملكية فيتم قياسها بقيمتها المعادلة في نهاية الفترات المحاسبية اللاحقة.
- توضح التعديلات طريقة المحاسبة من التغيرات في القيمة المعادلة للمطلوب المالي (المحددة بالقيمة المعادلة من خلال الربح أو الخسارة) والممنسوب للتغيرات في مخاطرة الائتمان لهذا المطلوب. وبشكل أكثر تحديداً، يتم الاعتراف بمبلغ التغير في القيمة المعادلة للمطلوب المالي، المحدد بالقيمة المعادلة من خلال الربح أو الخسارة، والممنسوب للتغيرات في مخاطرة الائتمان لهذا المطلوب كدخل شمل آخر، مالم يحدث أو يستخدم الاعتراف بغير التغيرات في مخاطرة الائتمان لهذا المطلوب المالي في الدخل للشمل الآخر خطأ في المقابلة في الربح أو الخسارة. لا يتم لاحقاً إعادة تصنيف التغير في القيمة المعادلة للممنسوب إلى مخاطرة الائتمان للمطلوب المالي إلى الربح أو الخسارة.
- تطبق على الفترة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١٣، ويسمح بالتطبيق المبكر، وبناءً على تعليمات هيئة الأوراق المالية يتم الإلتزام بالتطبيق المبكر لهذا المعيار (اعتباراً من السنة المالية التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١١).
- معيار المحاسبة الدولي (٢٤) "الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة". تخفف التعديلات الإفصاحات عن التفاعلات بين الوحدات الحكومية وتوضح تعريف الأطراف ذات العلاقة.
- تطبق على الفترة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١١ أو بعدها.

ويعتقد الإدارة أنه لن يكون لتبني هذه المعايير وتفسيراتها في فترات المحاسبة أو المتقبلة أثر مالي ملموس على القوائم المالية.

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة :

١- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق .

٢- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٠ وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليها.

٣- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية ٢٠١٠.

٤- مناقشة الميزانية السنوية للسنة المنتهية ٢٠١٠ والمصادقة عليها.

٥- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٠.

٦- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠١١ وتحديد أعضائهم أو تفويض مجلس الإدارة بتعيينها.

٧- المصادقة على تعيين السادة شركة العدائية للإستثمارات العقارية بعضوية مجلس الإدارة بدلا من السادة شركة الانماء العربية للتجارة والإستثمارات العالمية لتقديم استقالتهم.

٨- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال على أن يقرن هذا الاقتراح بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن (١٠٪) من الاسهم الممثلة في الاجتماع.

