



METHAQ
Real Estate Investment P.L.C

الرقم : 38 / آذار / 2012
التاريخ : 29 / 3 / 2012

الامضاء
رئيس مجلس الادارة
رئيس اللجنة
رئيس قسم
رئيس قسم
رئيس قسم

السادة:- هيئة الأوراق المالية المحترمين
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الموضوع: التقرير السنوي

تحية واحترام وبعد،،،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق لكم طيه نسخة من التقرير السنوي لعام 2011.

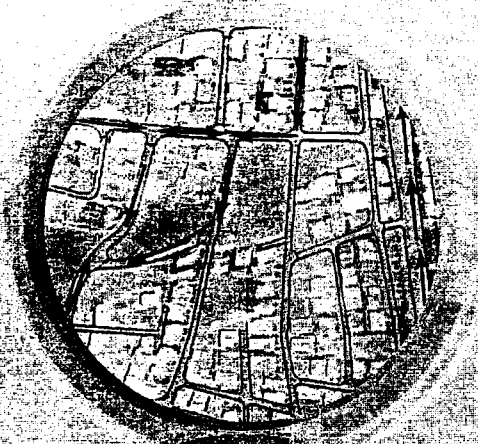
شاكرين لكم كريم تعاونكم
وتفضلوا بقبول وافر الاحترام

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية م.ع.م

المدير المالي
أحمد مبيضين

هيئة الأوراق المالية
شركة إدارية
البيروت
٢٩ آذار ٢٠١٢
٢٩٤٦
رقم المسند
الجهة المختصة

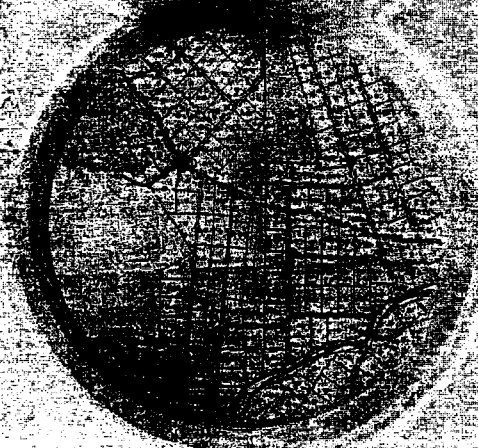
مشروع ارض الصويفية
الملاصق لمول كوزمو
الدوار السايح



مشروع ارض حوض ١٨
المطار الشرقي قرية
القنيطرة بالقرب من
المطار.

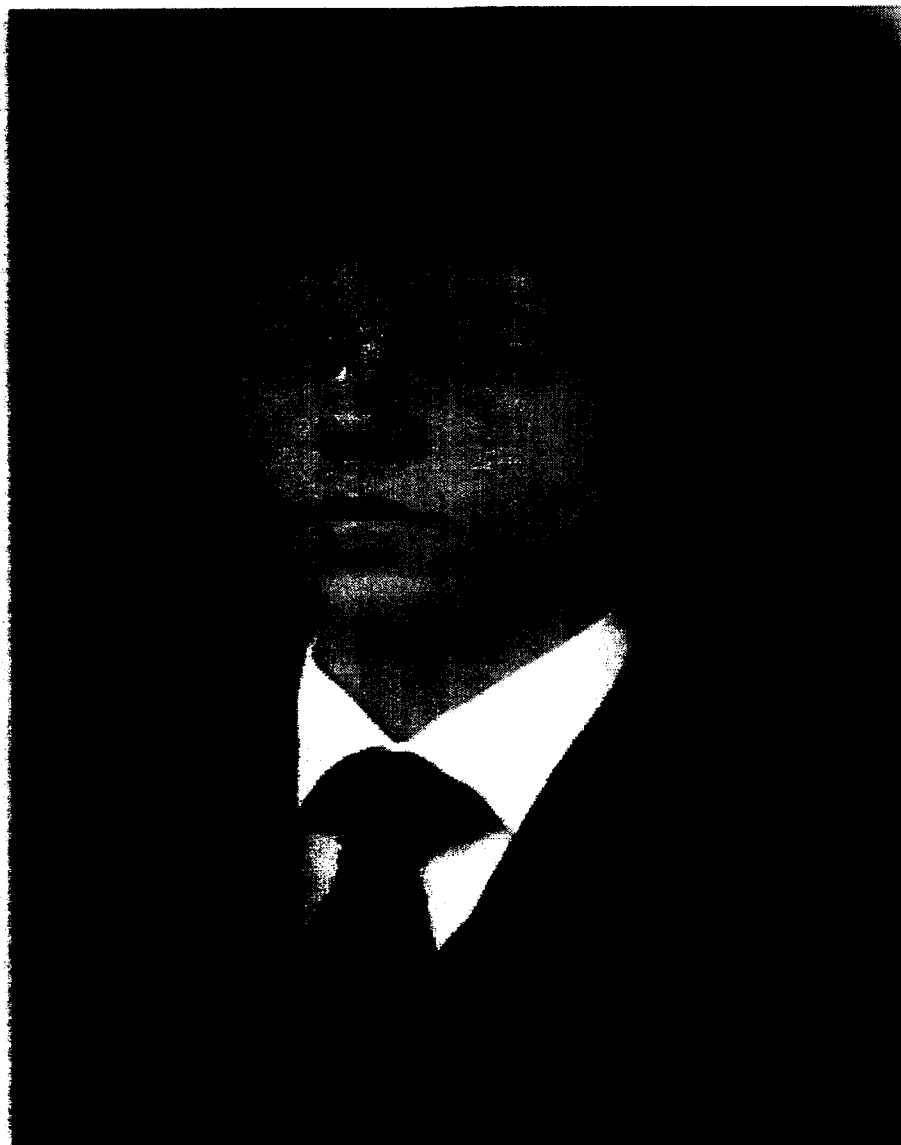


مشروع ارض عين
والمعمرية (بلعما)





حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



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



التقرير السنوي

عام ٢٠١١

المحتويات

تقرير مجلس الإدارة

٥	اعضاء مجلس الإدارة
٧ - ٦	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٨	كلمة الرئيس التنفيذي
٢١ - ٩	تقرير مجلس الإدارة وما يجب أن يتضمنه
٢٤ - ٢٢	قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة
٢٦ - ٢٥	الاقراءات المطلوبة
٥١ - ٢٧	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل
٥٢	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة

التقرير السنوي

لعام ٢٠١١



أعضاء مجلس الإدارة

الترتيب	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
١	السيد محمد احمد محمد الرفاعي	رئيس مجلس الإدارة
٢	السيد ايمن سليمان اشتيان 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 العطاري	عضو / ممثل شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية
٦	السيد صالح جبر احمد احمد	عضو / ممثل شركة المدفعية للاستثمارات العقارية (اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١/١٦)
٧	السيد جمال حسين عبطان الرقاد	عضو / ممثل البنك التجاري الأردني
٨	السيد مامون شاهين امين شاهين	عضو / ممثل شركة عين الغد للتجارة العامة والاستثمارات (اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٩/٤/٣٠)
٩	السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهوب	عضو / ممثل شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة (اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٩/٤/٣٠)

كلمة الرئيس التنفيذي

حضرات السادة المساهمين

باسمي وباسم كافة العاملين في الشركة ارحب بكم في اجتماعنا هذا للعام المالي المنتهي في ٣١-١٢-٢٠١١ وان استعرض واياكم انجازات الشركة وتطلعاتها وخطة عملها وتصوراتها العملية للفترة القادمة وفقا لرؤيتها الاستراتيجية وتوجهات مجلس الادارة والادارة التنفيذية.

لقد عملت الادارة التنفيذية على ايلاء نشاط الشركة العقاري التشغيلي الاولوية والاهتمام، حيث عملت الشركة على المحافظة على موجوداتها العقارية القابلة للبيع والنمو انتظارا لبدء تعليق النشاط العقاري الذي بدأت ملامحه في الظهور خلال الربع الاخير من العام ٢٠١١ وخصوصا ضمن حدود امانة عمان الكبرى وفي هذا الاطار فقد عملت الشركة على بيع بعض قطع الاراضي في مناطق خارج العاصمة عمان للايفاء بالتزاماتها البنكية ومصاريفها التشغيلية اللازمة لاستمرار نشاطها وتوجدها كشركة عقارية.

وحتى تستفيد الشركة وتعظم من موجوداتها فقد عملت الشركة على الانتهاء من بعض المتطلبات الفنية والهندسية اللازمة لانشاء مشاريع الشركة حيث عملت على الانتهاء من المخططات الهندسية لقطعة الارض رقم ١٠٥٨ من الحوض رقم ٢٣ الملفوف الغربي والعمل جاري على الانتهاء فيها.

اما في جانب ادارة موجودات ومطلوبات الشركة فقد عملت الشركة على الايفاء بالتزاماتها البنكية من حصيلة بيع الاراضي وبيع محفظتها الاستثمارية في بورصة عمان بالاضافة الى ضبط نفقاتها التشغيلية وبذلك تمكنت من تخفيض خسائرها من ٧٧٩,١٢,١ دينار في نهاية عام ٢٠١٠ الى ٦٩٨,٦١١ دينار في العام ٢٠١١.

لقد انتهجت الشركة سياسة ضبط المصاريف والذي يتضح من خلال انخفاض المصاريف الادارية من ٣٤١,٣٦٨ دينار من العام ٢٠١٠ الى ٥٧٩,٢٧٤ دينار في نهاية العام ٢٠١١ وكذلك انخفاض خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة الى ٨٢٩,٣٧ دينار. وتم كذلك بيع اراضي بقيمة اجمالية بلغت ٧١,٠٦٣,١ دينار وهي مقاربة الى كلفتها الى حد ما اذ نتج عن عمليات البيع خسارة ضئيلة بواقع ٥٣٨,٢١ دينار.

السادة المساهمين الكرام،،

ان شركة ميثاق في سعيها الدائم الى تحقيق اهدافكم قد انتهجت سياسة حصيفة في ادارة موجوداتها باقل التكاليف الممكنة من خلال تطوير وتحسين استثماراتها العقارية ذات القيمة السوقية العالية ولقد اظهر تقييم الخبراء العقاريين المستقلين القيمة العادلة لاراضي الشركة تبلغ ٥٨٥,٠٦٧,١٩ دينار بالمقارنة مع ٥٨٥,٣٦٢,١٦ دينار كتكلفة، ومع بدء تعليق النشاط العقاري سيكون لشركة ميثاق نصيبا مؤثرا من حيث الربحية وعوائد المساهمين.

ان تطلعات ورؤيا شركة ميثاق يتعدى واقعها الحالي ويصل الى تعظيم ربحية المساهمة فيها بالمقارنة مع الشركات العقارية الاخرى وستلمسون في القريب العاجل اثار سياسة الشركة ومنهجها السليم.

السادة المساهمين الكرام،،

اننا اذ نوكد لكم كفاءة تنفيذية حرصنا على خدمة اهدافكم الاستثمارية ونرجو استمرار دعمكم وثقتكم التي هي اساس نجاحنا.

وفقنا الله واياكم في خدمة الاردن ملكا وشعبا وقيادة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله حفظه الله ورعاه.

الرئيس التنفيذي

أيمن الضحور



كلمة الرئيس التنفيذي

حضرات السادة المساهمين

باسمي وباسم كافة العاملين في الشركة ارحب بكم في اجتماعنا هذا للعام المالي المنتهي في ٣١-١٢-٢٠١١ وان استعرض وياكم انجازات الشركة وتطبيقاتها وخطة عملها وتصوراتها العملية للفترة القادمة وفقا لرؤيتها الاستراتيجية وتوجهات مجلس الادارة والادارة التنفيذية.

لقد عملت الادارة التنفيذية على اداء نشاط الشركة العقاري التشغيلي الاولوية والاهتمام، حيث عملت الشركة على المحافظة على موجوداتها العقارية القابلة للبيع والنمو انتظارا لبدء تعالي النشاط العقاري الذي بدأت ملامحه في الظهور خلال الربع الاخير من العام ٢٠١١ وخصوصا ضمن حدود امانة عمان الكبرى وفي هذا الاطار فقد عملت الشركة على بيع بعض قطع الاراضي في مناطق خارج العاصمة عمان للايفاء بالتزاماتها البنكية ومصاريفها التشغيلية اللازمة لاستمرار نشاطها وتوجدها كشركة عقارية.

وحتى تستفيد الشركة وتعظم من موجوداتها فقد عملت الشركة على الانتهاء من بعض المتطلبات الفنية والهندسية اللازمة لانشاء مشاريع الشركة حيث عملت على الانتهاء من المخططات الهندسية لقطعة الارض رقم ١٠٥٨ من الحوض رقم ٢٣ الملفوف القريبي والعمل جاري على الانتهاء فيها.

اما في جانب ادارة موجودات ومطلوبات الشركة فقد عملت الشركة على الايفاء بالتزاماتها البنكية من حصيلة بيع الاراضي وبيع محفظتها الاستثمارية في بورصة عمان بالإضافة الى ضبط نفقاتها التشغيلية وبذلك تمكنت من تخفيض خسائرها من ٧٧٩,٠١٢,٨ دينار في نهاية عام ٢٠١٠ الى ٦٩٨,٦١١ دينار في العام ٢٠١١.

لقد انتهجت الشركة سياسة ضبط المصاريف والذي يتضح من خلال انخفاض المصاريف الادارية من ٣٤١,٣٦٨ دينار من العام ٢٠١٠ الى ٥٧٩,٢٧٤ دينار في نهاية العام ٢٠١١ وكذلك انخفاض خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة الى ٨٢٩,٣٧ دينار.

وتم كذلك بيع اراضي بقيمة اجمالية بلغت ٧١,٠٦٣,٨ دينار وهي مقاربة الى كلفتها الى حد ما اذ نتج عن عمليات البيع خسارة ضئيلة بواقع ٥٣٨,٢١ دينار.

السادة المساهمين الكرام،،،

ان شركة ميثاق في سعيها الدائم الى تحقيق اهدافكم قد انتهجت سياسة حصيفة في ادارة موجوداتها باقل التكاليف الممكنة من خلال تطوير وتحسين استثمارات العقارية ذات القيمة السوقية العالية ولقد اظهر تقييم الخبراء العقاريين المستقلين القيمة العادلة لاراضي الشركة تبلغ ٥٨٥,٠٦٧,١٩ دينار بالمقارنة مع ٥٨٥,٣٦٢,١٦ دينار كتكلفة، ومع بدء تعالي النشاط العقاري سيكون لشركة ميثاق نصيبا مؤثرا من حيث الربحية وعوائد المساهمين.

ان تطلعات ورؤيا شركة ميثاق يتعدى واقعها الحالي ويصل الى تعظيم ربحية المساهمة فيها بالمقارنة مع الشركات العقارية الاخرى وستتمسكون في القريب العاجل اثار سياسة الشركة ومنهجها السليم.

السادة المساهمين الكرام،،،

اننا اذ نؤكد لكم كادارة تنفيذية حرصنا على خدمة اهدافكم الاستثمارية ونرجو استمرار دعمكم وثقتكم التي هي اساس نجاحنا.

وفقنا الله وياكم في خدمة الاردن ملكا وشعبا وقيادة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله حفظه الله ورحاه.

الرئيس التنفيذي

أمين الضمير



التقرير السنوي

عام ٢٠١١

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 وبدون 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 السيوفي - 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 الرأسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة مبلغ (١٦,٤٠٣,٨٣٤) ستة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة آلاف وثمانمائة وأربعة وثلاثون 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 وبدون فوائد ربوية.

٢- بناء الفلل.

٣- وضع أموال الشركة المتقولة وغير المتقولة ضماناً للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.

٤- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

التقرير السنوي

عام ٢٠١١



١- السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري رئيس هيئة المديرين

نائب رئيس هيئة المديرين

٢- السيد مامون شاهين امين شاهين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

• تمتلك الشركة قطعة الارض رقم ٣٧٩٠ حوض ١٥ خربة الصوفية والواقعة بجانب كوزمو الدوار السابع طريق

المطار وهي قطعة منظمة سكن أ مساحتها ٦٥٠٥ متر

• بلغت اتعاب التدقيق مبلغ وقدره (٣٠٠) ثلاثمائة دينار لا غير.

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

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

غايات الشركة :

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

٢- بناء الفلل.

٣- وضع أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة ضمانا للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.

٤- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

السيد محمد محمود عيسى ذياب

رئيس هيئة المديرين

السيد ياسين احمد محمد الرفاعي

نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

• تمتلك الشركة قطعة الارض رقم ٦٠٣ حوض ٢٨ خربة عبدون بالقرب من السفارة الامريكية وهي منظمة سكن

د باحكام خاصة مساحتها ١٦٠٣ متر مربع.

• بلغت اتعاب التدقيق مبلغ وقدره (٣٠٠) ثلاثمائة دينار لا غير

٣- شركة ميثاق للرابعة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/٨/٢٦ تحت الرقم

(١٩٥٢٠) 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 ضمانا للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.

٢- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.

٣- تملك وتطويع الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمتها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.

٤- إقامة الابنية والمنشات السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.

٥- تطوير وتعميد الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الابنية والمنشات عليها.

٦- رهن أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة تأمينا للقروض والتسهيلات البنكية والمصرفية الممنوحة للشركة.

٧- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.



التقرير السنوي

عام ٢٠١١

٣- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريضية 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 الاولى للتأمين
- عضو مجلس ادارة شركة رم علاء الدين

السيد ايمن سليمان اشتيان الضعور - 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 المتحدون.
- عضو مجلس ادارة شركة داركم للاستثمار. سابقاً
- عضو مجلس ادارة شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية - سابقاً
- عضو مجلس ادارة شركة القدس الخرسانية - 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).
- 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
- يعمل منذ شهر ٤ - ٢٠١١ وحتى تاريخه مدير عام لشركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية.



التقرير السنوي

عام ٢٠١١

- عضو مجلس ادارة في (بنك القدس - فلسطين ، المدارس العصرية ، مؤسسة فلسطين الدولية للخدمات والأبحاث)

السيد جمال حسين عبطان الرقاد - عضو مجلس الإدارة

اعتبارا من تاريخ: ٢٠١٠/٣/١

- مواليد عام ١٩٦٩ يحمل شهادة البكالوريوس عام ١٩٩٢ تخصص تربية وعلوم سياسية

- عمل منذ عام ١٩٩٣ وحتى ٢٠٠٥ في عدد من دوائر القطاع العام منها مؤسسة المتقاعدين العسكريين ، الديوان الملكي

الهاشمي ، وزارة الشباب والرياضة ، المجلس الاعلى للشباب ، اللجنة الاولمبية الاردنية.

- عمل منذ ٢٠٠٥ وحتى تاريخه - البنك التجاري الاردني

السيد مامون شاهين امين شاهين - عضو مجلس الإدارة

اعتبارا من تاريخ: ٢٠٠٩/٤/٣٠

- مواليد عام ١٩٦٦ شهادة البكالوريوس عام ١٩٨٧ تخصص اقتصاد

- من عام ١٩٨٧ وحتى عام ١٩٩٩ ترزاك دبي - الامارات العربية المتحدة

- من عام ١٩٩٩ وحتى عام ٢٠٠٦ اريتك للانشاءات - الامارات العربية المتحدة

- من عام ٢٠٠٧ أعمال خاصة

- رئيس مجلس ادارة شركة تلال الأردن العقارية.

- رئيس مجلس ادارة شركة الفصيل الدولية للاستثمار.

- رئيس مجلس ادارة شركة العلامات العربية للاستثمارات السياحية.

- عضو مجلس ادارة شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة.

السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهبوب - عضو مجلس الإدارة

اعتبارا من تاريخ: ٢٠٠٩/٤/٣٠

- مواليد عام ١٩٥٣ يحمل شهادة جامعية عام ١٩٧٦ كلية الأعمال

- أعمال حرة منذ عام ١٩٧٨ .

التقرير السنوي

عام ٢٠١١



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

السيد أيمن سليمان اشتيان الضمور - الرئيس التنفيذي

تاريخ التعيين ٢٠٠٨/٨/٢

- مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص اقتصاد

- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون.

- عضو مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار

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

تاريخ التعيين ٢٠٠٩/٨/١

- مواليد عام ١٩٦٧ يحمل شهادة الماجستير من جامعة آل البيت عام ٢٠٠٧

- عمل منذ عام ١٩٩٣ وحتى عام ٢٠٠٩ في جامعة مؤتة

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

٤- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم حتى ٢٠١١/١٢/٣١ اذا كانت هذه الملكية

تشكل ٥% فأكثر من رأس المال

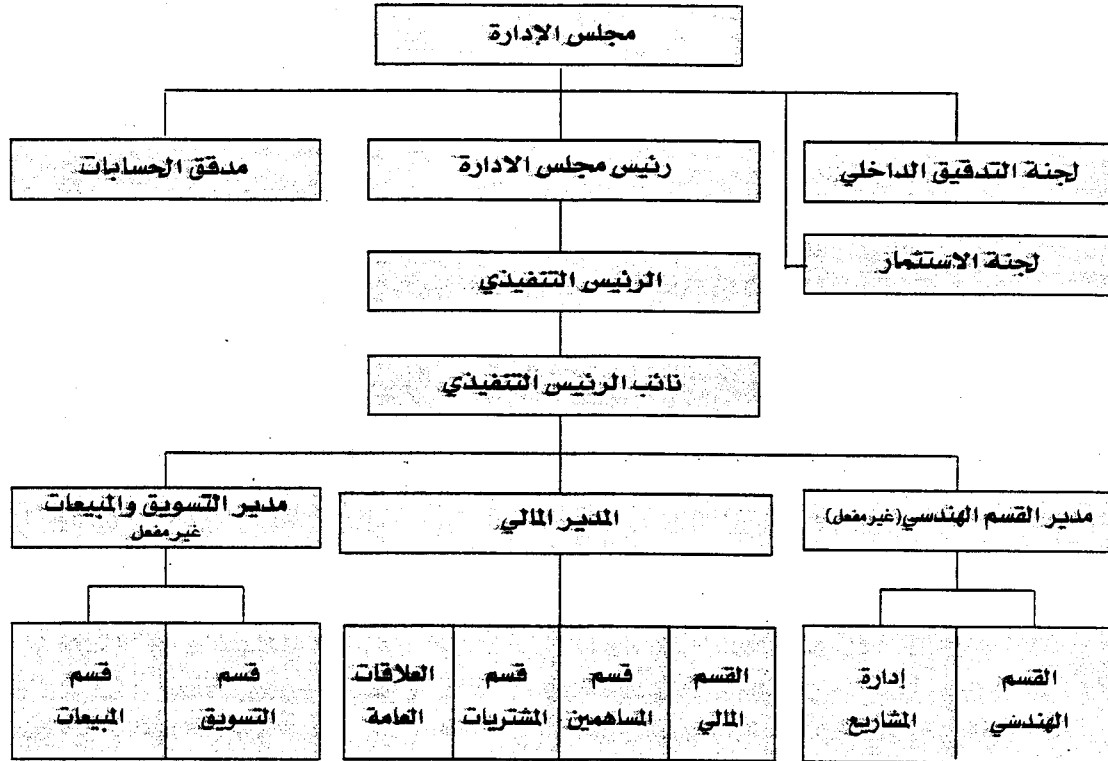
الترتيب	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠١٠/١٢/٣١	النسبة كما في ٢٠١٠/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠١١/١٢/٣١	النسبة كما في ٢٠١١/١٢/٣١
١	أيمن سليمان اشتيان الضمور	٢٠٣٥٨٦٤	%١٣,٥٧٢	٢١١٧٨٩٤	%١٤,١١٩
٢	بسام حافظ محمد عبيد	١٨٣٩٤٩	%١,٢٢٦	١٨١٩٧٧٦	%١٢,١٣١
٣	ناجح صادق موسى السعادة	٩٩٥٠٠٠	%٦,٦٤٦٣٣	١٠٠١٣٠٠	%٦,٦٧٥
٤	البنك الاسلامي الاردني	٤٠٦٠٨١	%٢,٢٧٠	٩٣٢٣٩١	%٦,٢١٥
٥	البنك التجاري الاردني	٧٥٠٠٠٠	%٥,٠٠٠	٧٥٠٠٠٠	%٥,٠٠٠
٦	شركة العدنانية للاستثمارات العقارية	١٢٩٧٠٤٤	%٨,٦٤٦	٦١٥٠٥٤	%٤,١

التقرير السنوي

عام ٢٠١١



٩- أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئاتهم مؤهلاتهم كما في ٣١/١٢/٢٠١١ :-

مؤهلات الموظفين	عدد الموظفين
ماجستير	١
بكالوريوس	٢
دبلوم أو أقل	٤
المجموع	٧

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



التقرير السنوي

لعام ٢٠١١

١٠ - وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

الاعتبارات الاستثمارية والمخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة :

- القدرة على خدمة الدين طويل الأجل: تعتبر قضية الدين طويل الأجل من أهم النقاط التي تؤثر على أداء القطاع العقاري والقطاعات الأخرى بشكل عام حيث أن الاعتبارات السياسية والاقتصادية تؤثر سلباً أو إيجاباً على دراسة طرق التمويل طويل الأجل، بالإضافة إلى أن أسعار الفوائد وتقلباتها وربط سعر الفائدة على الدينار الأردني بسعر الفائدة على الدولار قد يؤثر سلباً أو إيجاباً على خدمة هذا الدين .
- 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) الملفوف الغربي والبالغة مساحتها (٢٨٢٤١٨) الواقعة في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمة مقابل محطة طبلت للمحروقات حيث تم الانتهاء من كافة التصميم المتعلقة بهذا المشروع والمكون من مبنى مكاتب حيث تم الحصول على كافة الموافقات اللازمة من أمانة عمان الكبرى لارتفاع ثمانية طوابق ورواف بمساحة تقريبيه ١١٠٠٠ متر مربع.

ب - تمتلك الشركة قطعة الأرض رقم ١٤٦ حوض ٥٥ مرج الحمام الشمالي وهي منظمة سكن ب باحكام خاصة وهي مقابل مشروع الشركة الاول جولو ١ .

ج - تم بيع (٢٣) قطعة ارض من اراضي حوض ١٢ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية وبيع (٥) قطع اراضي من حوض ٥ ابو عوسجة قرية صافوط بمبلغ اجمالي قدره (١٠٦٣٠٧١) مليون وثلاثة وستون الفا وواحد وسبعون دينار بمجمل خسارة قدرها (٢١٠٣٨) واحد وعشرون الفا وثمانية وثلاثون دينار.

د - تم تسديد مبلغ (٤٠٤,٤٧٥) اربعمائة واربعه الاف وخمسة وسبعون دينار من اجمالي القروض القائمة.

هـ - لا يوجد أحداث هامة اخرى مرت على الشركة خلال السنة المالية ٢٠١١.



التقرير السنوي

عام ٢٠١١

- 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 (٢٠٠٨/٣١٣).
- ١١- قامت الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٢ 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 ٢٠١٠	العام ٢٠١١
نسبة التداول	٠,٩٥ مرة	٠,٩٧ مرة
نسبة المديونية	%٢٥	%٢٣
نسبة الملكية	%٧٧	%٧٨
نسبة هامش الأمان (حقوق المساهمين الى المطلوبات)	٣,٣٨ مرة	٣,٥٧ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١,٢٦ مره	١,٢٤ مره
القيمة الدفترية للسهم	٠,٩٣ دينار	٠,٨٩ دينار
القيمة السوقية للسهم	١,٠٥ دينار	٠,٩٩ دينار
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	١,١٣ مرة	١,١٢ مره

١٥- الخطة المستقبلية للشركة .

١- مشروع ميثاق بلازا التجاري :

وهو المشروع الذي سيتم البدء به بإذن الله على قطعة الأرض رقم ١٠٥٨ حوض رقم ٢٣ الملفوف الغربي والواقع في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمة مقابل محطة طبليت للمحروقات والبالغة مساحتها ٢٤١٨ متر مربع والتي سيتم استخدامها لإقامة مشروع تجاري وهو عبارة عن مجمع مكاتب تجاري يتكون من ثمانية طوابق وروف بمساحة تقريبية ١١٠٠٠ الف متر مربع علما بان الشركة قد حصلت على معظم الموافقات اللازمة من أمانة عمان الكبرى والجهات الرسمية الاخرى حيث تم الانتهاء من التصميم الهندسية الخاصة بالمشروع .

١٦- بلغت آتاع التدقيق والآتاع الاخرى التي تقاضاها مدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٤٥٠٠) اربعة الف وخمسمائة دينار أردني غير شاملة الضريبة العامة على المبيعات.

التقرير السنوي

لعام ٢٠١١



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

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠١١/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٠/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
السيد محمد احمد محمد الرفاعي الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	رئيس المجلس	١٩٠٥١٠ لا يوجد لا يوجد	١٩٠٥١٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
السيد امين سليمان اشتيان الضمور	الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من ٢٠٠٩/٥/٢١	٢١١٧٨٩٤	٢٠٣٥٨٦٤	لا يوجد
السيد محمد محمود عيسى ذياب الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٢٥٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	٤٥٥٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
الدكتور هاني حامد حمود الضمور الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٢٥١١٠ لا يوجد لا يوجد	١٢٠١١٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية ويمثلها / السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد الططاري ويمتلك الزوجة	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٥٢٠٧٧٦ لا يوجد لا يوجد	٥٦٣٢١٤ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
شركة العدنانية للاستثمارات العقارية ويمثلها / صالح جبر احمد احمد ويمتلك الزوجة	الأردنية الأردنية الأردنية	اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١/١٦	٦١٥٠٥٤ ٤٩٥٤ لا يوجد	١٢٩٧٠٤٤ ٢٠٦٥٧٥ لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
البنك التجاري الأردني ويمثلها / السيد جمال حسين عبطان الرفاه ويمتلك الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٧٥٠٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	٧٥٠٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
شركة عين الفن للتجارة العامة والاستثمارات ويمثلها / السيد مامون شاهين امين شاهين ويمتلك الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٧/١/٣٠	٢٥٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	٢٥٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
شركة عمون الدولية للاستثمارات المتعددة ويمثلها / السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهوب ويمتلك الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٩/١/٣٠	٤١٧٥٥٩ لا يوجد لا يوجد	٤١٧٥٥٩ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد



التقرير السنوي

عام ٢٠١١

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

التسلسل	الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠١٠/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١١/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	ايمن سليمان اشتيان الضمور	الأردنية	الرئيس التنفيذي	٢٠٣٥٨٦٤	٢١١٧٨٩٤	لا يوجد
٢	احمد محمد مصطفى المبيضين	الأردنية	المدير المالي من تاريخ ٢٠١٠/١٠/١	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

١٨- أ- المزايا والمكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١١.

١. المكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١١.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية والتحولات الآخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
السيد محمد احمد محمد الرفاعي	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد ايمن سليمان اشتيان الضمور	نائب رئيس مجلس الإدارة	٩٠٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٩٠٠٠٠
السيد محمد محمود عيسى ذياب	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الدكتور هاني حامد حمود الضمور	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد عبد الحميد محمد عبد الحميد العطاري	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد صالح جبر احمد احمد	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد جمال حسين عبطان الرفاد	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد مامون شاهين امين شاهين	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد بشير عبد الرحيم رشيد طهري	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
المجموع		٩٠٠٠٠				٩٠٠٠٠



التقرير السنوي

لعام ٢٠١١

اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة

رقم البند	البند	الاسباب
٧	١	التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر. سيتم خلال الفترة القادمة
	٢	إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي. سيتم خلال الفترة القادمة
	٣	تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس إختيارهم. سيتم خلال الفترة القادمة
	٤	اعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ، ومراجعتها بشكل سنوي. سيتم خلال الفترة القادمة
٨	٦	تتمتع لجنة الترشيحات والمكافآت بالصلاحيات التالية : سيتم خلال الفترة القادمة
	١	طلب أي بيانات او معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق. سيتم حسب الحاجة
	٢	طلب المشورة القانونية او المالية او الإدارية او الفنية من أي مستشار خارجي. سيتم حسب الحاجة
	٣	طلب حضور اي موظف في الشركة للحصول على أي ايضاحات ضرورية . سيتم حسب الحاجة

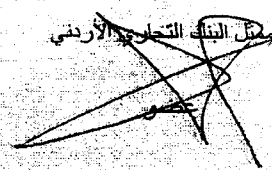
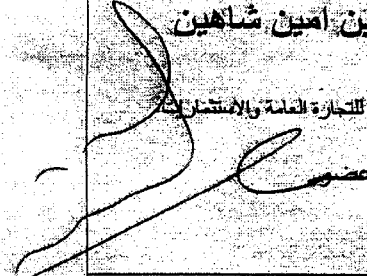
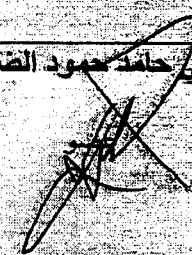
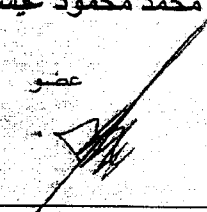
22- الإقرارات المطلوبة

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

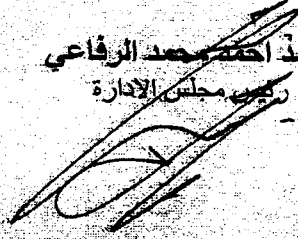
نظام رقابة فعال في الشركة.

محمّد أحمد محمد الرفاعي رئيس مجلس الإدارة 	ايمن سليمان اشتيان الضمور نائب رئيس مجلس الإدارة 
عبد الحميد محمد عبد الحميد الخطاري / ممثل شركة بيت الاستثمارات المالية / عضو 	جمال حسين عبطان الرقاد / ممثل البنك التجاري الأردني / عضو 
مامون شاهين امين شاهين / ممثل شركة عن الد للتجارة العامة والاستثمار / عضو 	صالح جبر احمد احمد / ممثل شركة العنانية للاستثمارات العقارية / عضو
هاني حامد محمود الضمور عضو 	محمد محمود عيسى نياي عضو 
بشير عبد الرحيم رشيد طهوب / ممثل شركة عمون المولدية للاستثمارات المتعددة / عضو	

3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات

الواردة في التقرير السنوي لعام 2011.

محمد أحمد محمد الرفاعي
رئيس مجلس الإدارة



ايمن سليمان اشتيان الضمور
الرئيس التنفيذي



احمد محمد مصطفى المبيضين
المدير المالي



١٠٥١٨٠٧٢٤

تقرير المدقق المستقل

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

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركاتها التابعة والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسؤولية المدقق

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

إن عملية التدقيق تتضمن القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة. تعتمد تلك الإجراءات على حكم المدقق بما في ذلك تقدير مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند تقدير تلك المخاطر يأخذ المدقق بعين الاعتبار الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعدالة عرض القوائم المالية الموحدة للمنشأة وذلك لتصميم إجراءات التدقيق الملائمة في ظل الظروف القائمة وليس لغرض إبداء رأي في مدى فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة، كما يشمل التدقيق تقييماً لمدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي قلمت بها الإدارة وكذلك تقييماً عاماً لعرض القوائم المالية الموحدة. في اعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

الرأي

برأينا إن القوائم المالية الموحدة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.



MEMBER OF THE

FORUM OF FIRMS

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



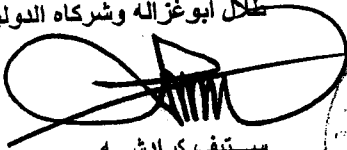
أمور أخرى

إن القوائم المالية للشركات التابعة المبينة في الإيضاح رقم (١٦) مدققة من قبل محاسب قانوني آخر، وقد أصدر تقريره عليها بدون تحفظ بتاريخ ٢٦ كانون الثاني ٢٠١٢.

المتطلبات القانونية

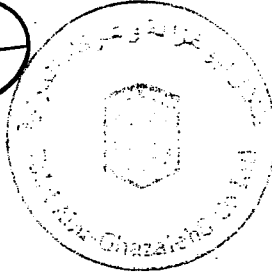
تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منتظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية المدققة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية



ستيف كرايشه

(إجازة رقم ٧٥٦)



عمان في ٢٦ آذار ٢٠١٢



التقرير السنوي

لعام ٢٠١١

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

٢٠١٠	٢٠١١	ايضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات
١٣٥,٢٠١	١٣,٢٠١	٣	استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤٥,٦٥٦	٤٠٣,٥٩٩	٤	نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٨٠,٠٠٠	١٦٧,٣٦٨		موجودات ضريبية موجلة
٥,٧٦١,٧٤١	٤,٦٨٨,٤١٩	٥	أراضي معدة للبيع
١١,٥٧٣,٧٨٧	١١,٦٧٤,١٦٦	٦	أراضي استثمارية
٩٥,٨٩٢	٤١,٢٤٩	٧	ممتلكات ومعدات
١٧,٩٩٢,٢٧٧	١٦,٩٨٨,٠٠٢		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٥٦,٢٢٢	٦٥,٠٩٧		بنوك دائنة
٥١٨,١٩٤	٥٢٦,٢٥٥	٨	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٠٣٨	-	٩	مخصص ضريبية نخل
١٢,٦٢٢	١٢,٦٢٢	١٠	مخصصات أخرى
٣,٥١٩,٨٠٦	٣,١١٥,٣٣١	١١	قروض وتمويل مرابحة
٤,١١١,٨٨٢	٣,٧١٩,٣٠٥		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٧٨٩,٧٥٠	٧٨٩,٧٥٠		علاوة إصدار
٦٣,١١٠	٦٣,١١٠		إحتياطي إجباري
(١,٩٧٢,٤٦٥)	(٢,٥٨٤,١٦٣)		خسائر متراكمة
١٣,٨٨٠,٣٩٥	١٣,٢٦٨,٦٩٧		صافي حقوق الملكية
١٧,٩٩٢,٢٧٧	١٦,٩٨٨,٠٠٢		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

التقرير السنوي

عام ٢٠١١



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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
(١,٠٧٨,١١٢)	(٦٨٦,٤٨٦)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الخسارة قبل الضريبة
		تعديلات لـ:
		التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من
٩٥,٧٠٧	٩,٠٠٠	خلال الربح أو الخسارة
		خسارة تكفي القيمة العادلة لاستثمار في موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال
١١٥,٩٩٩	-	الربح أو الخسارة
١٦,١٠٥	-	ديون معومة
٢٤,٧٩٩	١٩,١٦٩	استهلاكات
١٤,٦٩٢	٢,٦٣٤	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
٣٤٧,٦٩٢	٣٥٠,٨١٦	تكليف تمويل
(٤٦٣,١١٨)	(٣٠٤,٨٦٧)	
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٨١٢,٨٩٤	١١٣,٠٠٠	استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨١,٣٣٤)	(٥٧,٩٤٣)	نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٦٩٠,٤٧٦	١,٠٧٣,٣٢٢	أراضي معدة للبيع
(٦٩٧,٤٤٠)	٨,٠٦١	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(٤,٦٢٢)	-	مخصصات أخرى
٢٥٦,٨٥٦	٨٣١,٥٧٣	النقدية المستخدمة في العمليات
(١٠٧,٨٥٢)	(١٧,٦١٨)	ضريبة دخل مدفوعة
(٣٠٥,٣٥٥)	(٣٥٠,٨١٦)	الفائدة المدفوعة
(١٥٦,٣٥١)	٤٦٣,١٣٩	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٧١,٥٣١)	(١٤,٤٦٠)	شراء ممتلكات ومعدات
٣٠,٢٠١	٤٧,٣٠٠	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
١٠,٥٢١	(١٠٠,٣٧٩)	أراضي استثمارية
(٣٠,٨٠٩)	(٦٧,٥٣٩)	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٩٨	٨,٨٧٥	بنوك دائنة
٣٨٧,٠٦٢	(٤٠٤,٤٧٥)	قروض وتمويل مرابحة
(٢٠٠,٠٠٠)	-	شيكات موجلة الدفع - طويلة الأجل
١٨٧,١٦٠	(٣٩٥,٦٠٠)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
-	-	صافي التغير في النقد والتقد المعادل
-	-	النقد والتقد المعادل في بداية السنة
-	-	النقد والتقد المعادل في نهاية السنة

التقرير السنوي

عام ٢٠١١



- الأدوات المالية

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

- الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:

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

النم التجاري المدينة

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

تدني قيمة الموجودات المالية

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

- المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:

- أ. التزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة، أو
 - ب. عقد من الممكن أو ستم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الإعراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على امتلاك أو إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة و التي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.



التقرير السنوي

عام ٢٠١١

الزعم التجارية الدائنة والمستحقات

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

- أراضي معدة للبيع

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

- الممتلكات الاستثمارية

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

- الممتلكات والمعدات

- يتم الاعتراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي ترغبها الإدارة.
- بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر تنني متراكمة في القيمة.
- يتم الاعتراف بالاستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع استهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها باستخدام النسب السنوية التالية:

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

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.

التقرير السنوي

عام ٢٠١١



- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي استبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الإعراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الاستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

تدني قيمة الموجودات

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

المخصصات

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

الإحتياطي الإجباري

الشركة المساهمة العامة (الشركة الأم)

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

الشركات ذات المسؤولية المحدودة (الشركات التابعة)

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

ضريبة الدخل

الضرائب المستحقة

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

الضرائب المؤجلة

- إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو إستردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم إحتساب الربح الضريبي على أساسها.
- يتم إحتساب الضرائب باستخدام طريقة الإلتزام بقائمة المركز المالي وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الإلتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.
- يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الإستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً أو بتسديد الإلتزام الضريبي أو إنتفاء الحاجة له.



التقرير السنوي

لعام ٢٠١١

- الاعتراف بالإيرادات

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المالي المستلم أو المستحق القبض.

بيع العقارات

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

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

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

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

- تكاليف الاقتراض

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

حصة السهم الأساسية من الأرباح

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

- العملات الأجنبية

- إن عملة عرض القوائم المالية هي الدينار الأردني (العملة الوظيفية).
- عند إعداد القوائم المالية، تحول التعاملات التي تتم بعملة أخرى غير العملة الوظيفية (العملات الأجنبية) بحسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث التعاملات. وفي تاريخ كل قائمة مركز مالي يتم تحويل البنود النقدية المسجلة بعملة أجنبية إلى العملة الوظيفية حسب أسعار الصرف بتاريخ القائمة (سعر الإغلاق). أما البنود غير النقدية المقاسة حسب التكلفة التاريخية بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث التعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.
- يتم الاعتراف بفروقات أسعار الصرف الناتجة من تسوية البنود النقدية أو تحويل بنود نقدية كانت قد استخدمت أسعار صرف تختلف عن تلك التي استخدمت عند الاعتراف المبني 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 تعتمد على احتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي التزامات حالية بدون احتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.
- لا يتم الاعتراف بالالتزامات الطارئة في القوائم المالية.

- التقديرات المحاسبية

تراجع التقديرات المحاسبية والاقتراضات الأساسية المتعلقة بها بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم خلالها مراجعة التقديرات، ولا يتم عكس التقديرات المحاسبية بأثر رجعي.

التقرير السنوي

عام ٢٠١١



٣. استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	الرصيد في بداية السنة
١,١٥٩,٨٠١	١٣٥,٢٠١	شراء خلال السنة
٣,٩٧١,٤٤٩	-	بيع خلال السنة
(٤,٧٨٤,٣٤٣)	(١١٣,٠٠٠)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
(٩٥,٧٠٧)	(٩,٠٠٠)	تدني في القيمة العادلة لإستثمار
(١١٥,٩٩٩)	-	الرصيد في نهاية السنة
١٣٥,٢٠١	١٣,٢٠١	

٤. نمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	أوراق قبض
-	١٧٥,٠٠٠	شيكات برسم التحصيل
١٦٥,٦٨٤	١٦٢,٦١٩	مصاريف مرابحة موجلة الدفع
١٠١,٧٧٠	٤٨,٩٦٣	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٤,٧١١	١٢,٢٢٧	تأمينات كفالات
٧٦٠	٢,٦٨٠	نمم أخرى
٦٠,٠٠٠	٧٧٠	نمم موظفين
-	٥٠٠	تأمينات مستردة
٤٩٠	٤٩٠	سلف عمل
١,٠٠٠	٣٥٠	دفعات مقدما على حساب ضريبة الدخل
١,٢٤١	-	المجموع
٣٤٥,٦٥٦	٤٠٣,٥٩٩	

٥. أراضي معدة للبيع

- بلغت القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم خبير عقاري بتاريخ ٢١ كانون الثاني ٢٠١٢ ما قيمته ٤,٨٦٥,٦٨٨ دينار أردني.
- يتضمن هذا البند أراضي بكلفة ١٨٠,٣٦٩ دينار أردني مرهونة بقيمة ١٦٠,٣٧٠ دينار أردني لصالح شركة الإسراء للإستثمار والتمويل الإسلامي - إيضاح (١١).
- يتضمن هذا البند أراضي بكلفة ٦٠٦,٦٨٣ دينار أردني مرهونة لصالح الشركة الأولى للتمويل بقيمة ٥٢٦,٠٠٠ دينار أردني - إيضاح (١١).



التقرير السنوي

لعام ٢٠١١

٦. أراضي استثمارية

- يتضمن هذا البند أرض بكلفة ٤,٥٩٤,٩١٦ دينار أردني مرهونة لصالح بنك الاتحاد بقيمة ٢,١٥٠,٠٠٠ دينار أردني - إيضاح (١١).
- يتضمن هذا البند أراضي بكلفة ١,٠٧٥,٢٩٤ دينار أردني مرهونة لصالح البنك التجاري الأردني بقيمة ٦٠٠,٠٠٠ دينار أردني - إيضاح (١١).
- بلغت القيمة السوقية للأراضي الاستثمارية حسب تقييم خبير عقاري بتاريخ ٢١ كانون الثاني ٢٠١٢ ما قيمته ١٤,٢٠١,٨٩٧ دينار أردني.

التقرير السنوي

عام ٢٠١١



٧. ممتلكات ومعدات

التكلفة

المجموع	دينار أردني	مبسات	دينار أردني	بيوت جازة	دينار أردني	أجهزة مكتبية	دينار أردني	أجهزة	دينار أردني	أثاث	دينار أردني	ديكور	دينار أردني	وسائط نقل	دينار أردني
١١٥,٧٧٧	٦,٥٠٠	١,٢٠٠	١٣,٧٧٤	٢٧,٠٦٧	١٧,٠٥١	٢٣,٢٥٥	٦٧,٠٠٠	٢٧,٠٦٧	١٧,٠٥١	٢٣,٢٥٥	٦٧,٠٠٠	٢٣,٢٥٥	٦٧,٠٠٠	٢٣,٢٥٥	٦٧,٠٠٠
١٤,٤٦٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١٧,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١١٣,٢٥٧	٦,٥٠٠	١,٢٠٠	١٣,٧٧٤	٢٧,٠٦٧	١٧,٠٥١	٢٣,٢٥٥	١٤,٤٦٠	١٣,٧٧٤	١٧,٠٥١	٢٣,٢٥٥	١٤,٤٦٠	٢٣,٢٥٥	١٤,٤٦٠	٢٣,٢٥٥	١٤,٤٦٠

الإستهلاك الموزن

المجموع	دينار أردني	مبسات	دينار أردني	بيوت جازة	دينار أردني	أجهزة مكتبية	دينار أردني	أجهزة	دينار أردني	أثاث	دينار أردني	ديكور	دينار أردني	وسائط نقل	دينار أردني
١٩,٩٠٥	٥,٢٩٥	٤٥١	٧,١٣١	٢٣,٥٦٦	٦,٩٥٥	١٤,٩٠٧	١١,٤٩٥	٢٣,٥٦٦	٦,٩٥٥	١٤,٩٠٧	١١,٤٩٥	١٤,٩٠٧	١١,٤٩٥	١٤,٩٠٧	١١,٤٩٥
١٩,١١٩	١,٢٠٤	١٢٠	٢,٠٥٢	١,٥٦٧	١,٧٠١	٤,٩٧٥	٧,٥٥٠	١,٥٦٧	١,٧٠١	٤,٩٧٥	٧,٥٥٠	٤,٩٧٥	٧,٥٥٠	٤,٩٧٥	٧,٥٥٠
(١٧,٠٦١)	-	-	-	-	-	-	(١٧,٠٦١)	-	-	-	-	-	-	-	-
٧٢,٠٠٨	٦,٤٩٩	٥٧١	٩,٢٨٣	٢٥,١٣٣	٨,٦٥٦	١٩,٨٨٢	١,٩٧٩	٢٥,١٣٣	٨,٦٥٦	١٩,٨٨٢	١,٩٧٩	١٩,٨٨٢	١,٩٧٩	١٩,٨٨٢	١,٩٧٩

صافي القيمة الدفترية

المجموع	دينار أردني	مبسات	دينار أردني	بيوت جازة	دينار أردني	أجهزة مكتبية	دينار أردني	أجهزة	دينار أردني	أثاث	دينار أردني	ديكور	دينار أردني	وسائط نقل	دينار أردني
٤١,٢٤٩	١	١٢٤	٤,٤٤١	١,٩٣٤	٨,٣٩٥	١٣,٣٧٣	١٢,٤٨١	١,٩٣٤	٨,٣٩٥	١٣,٣٧٣	١٢,٤٨١	١٣,٣٧٣	١٢,٤٨١	١٣,٣٧٣	١٢,٤٨١
٩٥,٨٩٢	١,٢٠٥	٧٤٤	٦,٤٩٣	٣,٥٠١	١٠,٠٩٦	١٨,٣٤٨	٥٥,٥٠٥	٣,٥٠١	١٠,٠٩٦	١٨,٣٤٨	٥٥,٥٠٥	١٨,٣٤٨	٥٥,٥٠٥	١٨,٣٤٨	٥٥,٥٠٥



التقرير السنوي

عام ٢٠١١

٨. نتم دائنة وإرصدة دائنة أخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢٧,٧٠٨	١٢٧,٦٠١	أمانات مساهمين
٤٦,٥٠٠	١٢٢,٥٠٠	دفعات مقبوضة مقدماً من العملاء
١٢,٠٠٠	٧٥,٧٦٢	شيكات مؤجلة
١,٤٢٧	٦٣,١٧٥	نتم موظفين
٢٤٠,١٣٩	٤٦,٧٧٩	نتم مكاتب وساطة
٢,٨٥٠	٤٤,٤٩٥	مصاريف مستحقة
٢١,٥٣٧	٢٢,٦٦٦	نتم تجارية
٢٠,٢١٥	٢٠,٢١٥	أمانات أخرى
١,٨٥٣	٢,١٩٥	أمانات الضمان الإجتماعي
١,٦٢٨	٨٦٧	أمانات ضريبة الدخل
٤٢,٣٣٧	-	فوائد مستحقة
٥١٨,١٩٤	٥٢٦,٢٥٥	المجموع

٩. ضريبة دخل

- فيما يلي بيان حركة مخصص ضريبة الدخل خلال السنة:

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
٩٣,١٨٥	٥,٠٣٨	الرصيد في بداية السنة
١٩,٧٠٥	١٢,٥٨٠	المكون خلال السنة عن دخل سنوات سابقة
(١٠٧,٨٥٢)	(١٧,٦١٨)	المدفوع خلال السنة
٥,٠٣٨	-	الرصيد في نهاية السنة

- تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل الشامل الموجودات الضريبية المؤجلة.
- لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي للشركة الأم والشركات التابعة لعام ٢٠١٠ الأمر الذي يمكن أن ينشأ عنه إلتزامات مالية على الشركة.

١٠. مخصصات أخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
٦,٣١١	٦,٣١١	مخصص دعم البحث العلمي
٦,٣١١	٦,٣١١	مخصص رسوم الجامعات الاردنية
١٢,٦٢٢	١٢,٦٢٢	المجموع

عام ۲۰۱۱

[illegible]



التقرير السنوي

لعام ٢٠١١

١٢. خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	خسائر المتاجرة
(٢١٥,٦٢٤)	(٢٥,٣٢٣)	التغير في القيمة العادلة
(٩٥,٧٠٧)	(٩,٠٠٠)	عمولات المتاجرة
(٥٩,٢٣٥)	(٣,٥٠٦)	أرباح موزعة
٧٠٠	-	تدني في القيمة العادلة
(١١٥,٩٩٩)	-	المجموع
(٤٨٥,٨٦٥)	(٣٧,٨٢٩)	

١٣. مصاريف إدارية

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	رواتب وأجور
١٥٤,٩٠٩	١٤٤,٦٣٥	إيجارات
٢٠,٥٢٤	١٩,٤٦٧	إستهلاكات
٢٤,٧٩٩	١٩,١٦٩	أتعاب مهنية
٢٣,١٦٧	١٨,٨١٥	إتصالات
٧,٨٢٩	١٦,٨٨٤	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
١٥,٩٩٧	١٦,٥٣١	إشتراكات
١٢,٨٠٦	٩,٠٠٠	رسوم ورخص حكومية
١٧,٨٢١	٨,٤٨٤	مياه وكهرباء ومحروقات
٨,٢٨٥	٥,٤٩٥	تأمين صحي
٢,٣٨٣	٣,٠٨٣	متفرقة
٢,٧٤٢	٢,٩١٨	تأمين
٣,١٧٥	٢,٦٥٥	صيانة
١٢,٥٦٣	٢,٣٨٨	إجتماعات
١,٥٧٩	١,٢٦٢	دعاية وإعلان
١,٦١٠	١,١٠٤	قرطاسية ومطبوعات
٢,٣٥٧	١,٠٥٠	مكافآت
١,٨٠٠	٧٠٠	ضيافة
١,٠٦٨	٥٦٢	تنقلات
٦,٢٤٨	٣٠٠	مواد مستهلكة
٥٧٤	٧٧	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٠,٠٠٠	-	ديون معدومة
١٦,١٠٥	-	المجموع
٣٦٨,٣٤١	٢٧٤,٥٧٩	

التقرير السنوي

عام ٢٠١١



١٤. إدارة المخاطر

أ. مخاطرة رأس المال

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

ب. مخاطرة سعر الصرف

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

ج. مخاطرة سعر الفائدة

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١	التغير في الفقد	الأثر على الربح (الخسارة)	الأثر على حقوق الملكية
%	دينار أردني	دينار أردني	
٠,٥	± ١٣,١٦٨	± ١٣,١٦٨	

التسهيلات البنكية (شملت القروض)

د. مخاطرة السعر الأخرى

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

هـ. مخاطر الائتمان

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



التقرير السنوي

عام ٢٠١١

و. مخاطر السيولة

- هي مخاطرة عدم القدرة على سداد الالتزامات 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:

سنة واحدة فلكثر		أقل من سنة		الوصف
٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الموجودات المالية:
				استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة
-	-	١٣٥,٢٠١	١٣,٢٠١	من خلال الربح أو الخسارة
-	-	٢٢٩,١٧٥	٢٤٢,٤٠٩	نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
-	-	٣٦٤,٣٧٦	٣٥٥,٦١٠	المجموع

المطلوبات المالية:

-	-	٥٦,٢٢٢	٦٥,٠٩٧	بنوك دائنة
-	-	٤٧١,٦٩٤	٤٠٣,٧٥٥	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢,١٩٠,٠٣٩	٢,٤٤٤,١١٩	١,٣٢٩,٧٦٧	٦٧١,٢١٢	قروض وتمويل مرابحة
٢,١٩٠,٠٣٩	٢,٤٤٤,١١٩	١,٨٥٧,٦٨٣	١,١٤٠,٠٦٤	المجموع

١٥. القيمة العادلة للأدوات المالية

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

٣١ كانون الأول ٢٠١١				المستويات
١	٢	٣	المجموع	الموجودات المالية
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
-	-	١٣,٢٠١	١٣,٢٠١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

التقرير السنوي

عام ٢٠١١



١٦. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	الخسائر المتراكمة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة مينا للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	١,٠٧٥,٢٩٤	١,٠٦٧,٦٨٠	(٢,٣٨٦)
شركة استاج للاستثمارات العقارية	٥,٠٠٠	٣,٣٨٧,٠١٢	٣,٣٨٤,٢٤٠	(٢,٢٢٨)
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	٥,٠٠٠	١,١٧٣,٦٦١	١,١٩٨,٨٣٨	(٣٠,١٧٧)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	٥,٠٠٠	٣,٥١٥,٧٥٨	٣,٥١٧,٩٩٥	(٨,٢٣٧)
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	٥,٠٠٠	٢,٦١٦,٩٤٤	٢,٦١٢,٨٩٤	(٩٥٠)

١٧. تطبيق معايير جديدة ومعللة

خلال السنة الحالية، تم تطبيق المعايير الدولية الجديدة والمعللة لإعداد التقارير المالية والمتضمنة معايير المحاسبة الدولية وتفسيراتها المتعلقة بالعمليات والمطبقة على التقارير السنوية. ونتج عن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعللة تغييرات على السياسات المحاسبية ضمن المجالات التالية:

— المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٣) "اندماج الأعمال". توضح التعديلات أن خيار القياس فيما يتعلق بحقوق غير المسيطرين بتاريخ التملك متاح فقط فيما يتعلق بحقوق غير المسيطرين التي تشكل حقوق ملكية وتخول مالكيها حصص متوازنة في صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية. يتم قياس جميع الأنواع الأخرى من حقوق غير المسيطرين بالقيمة العادلة في تاريخ التملك، ما لم تتطلب معايير أخرى أساس قياس آخر. بالإضافة إلى ذلك، تقدم التعديلات إرشاد أكثر حول طريقة المحاسبة لمكافآت الدفع على أساس السهم المملوكة من قبل موظفي المنشأة التي تم تملكها. بشكل خاص، تحدد التعديلات بوجوب قياس معاملات الدفع على أساس السهم للطرف الذي تم تملكه والتي لم تستبدل وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٢) (الدفع على أساس السهم) بتاريخ التملك (القياس على أساس السوق).

• تطبيق على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠١٠ أو بعدها.

— المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٧) "الأدوات المالية: الإفصاحات - تحويل موجودات مالية". تقدم التعديلات شفافية أكبر حول تعرض العمليات للمخاطرة عند تحويل موجود مالي بحيث تحتفظ الجهة الناقلة بمستوى معين من التعرض المستمر للمخاطرة على الموجود. تتطلب التعديلات أيضاً إفصاحات عندما لا يتم تحويل الموجودات المالية بشكل منتظم خلال الفترة.

• تطبيق 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 و التخلص منها. يتطلب هذا المعيار بأن يتم لاحقاً قياس جميع الموجودات المالية والمغطاة من خلال نطاق المعيار المحاسبي الدولي (٣٩) بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

بشكل عام، يتم قياس الاستثمار في أدوات الدين المحتفظ بها ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تكون فيها التدفقات النقدية التعاقدية مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، بالتكلفة المطفأة في نهاية الفترات المحاسبية اللاحقة. أما جميع الاستثمارات في أدوات الدين الأخرى والاستثمارات في أدوات حقوق الملكية فيتم قياسها بقيمتها العادلة في نهاية الفترات المحاسبية اللاحقة.

توضح التعديلات طريقة المحاسبة عن التغييرات في القيمة العادلة للمطلوب المالي (المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) والمنسوب للتغيرات في مخاطرة الائتمان لهذا المطلوب. وبشكل أكثر تحديداً، يتم الاعتراف بمبلغ التغيير في القيمة العادلة للمطلوب المالي، المحدد بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والمنسوب للتغيرات في مخاطرة الائتمان لهذا المطلوب كدخل شامل آخر، ما لم يحدث أو يضمن الاعتراف بآثر التغييرات في مخاطرة الائتمان لهذا المطلوب المالي في الدخل الشامل الآخر خطأ في المقابلة في الربح أو الخسارة. لا يتم لاحقاً إعادة تصنيف التغيير في القيمة العادلة المنسوب إلى مخاطرة ائتمان المطلوب المالي إلى الربح أو الخسارة.

• تطبيق على الفترة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١٥ أو بعدها ويسمح. وبناء على تعليمات هيئة الأوراق المالية تم الإلتزام بالتطبيق المبكر لهذا المعيار اعتباراً من السنة المالية التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١١، ولا يوجد