

ميثاق
للإستثمارات العقارية م.ع.م

للمصاح
* م.ع.م
* السيد
السيد
السيد

الرقم : 58 / آذار / 2017

التاريخ : 2017 / 3 / 22

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين المحترمين
دائرة الإفصاح

3/19

الموضوع : التقرير السنوي للسنة المنتهية بتاريخ 2016/12/31

تحية طيبة وبعد ،،،

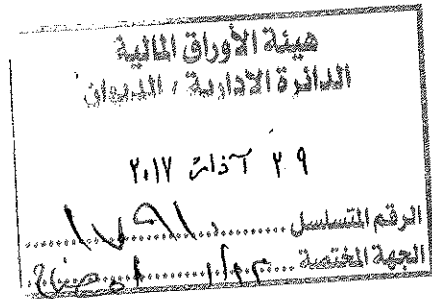
بالإشارة إلى الموضوع أعلاه نرفق لكم (5) خمسة نسخ من كتاب التقرير السنوي لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية م.ع.م للسنة المنتهية في 2016/12/31.
مرفق نسخة التقرير على CD

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

عن شركة ميثاق للاستثمارات العقارية م.ع.م

المدير التنفيذي

أيمن الضمور



هاتف : ٥٨٥٧٩٥٠ - ٥٨٥٣٥٥١ ٦٥٨٥ ٩٦٢

فاكس : ٥٨٥٠٦٧٦ ٦٥٨٥ ٩٦٢

ص.ب ، ٢٣٣٩ ، عمان ١١٩٥٣ - الأردن

البريد الإلكتروني : info@methaquarealestate.com

الموقع الإلكتروني : www.methaquarealestate.com





م.ع.م
للإستثمارات العقارية
م.ع.م

NO : 58/March/2017
Date : 22/3/2017

**To: Jordan Securities Commission
Amman Stock Exchange**

Subject: Annual Report for the fiscal year ended 31/12/ 2016

Attached the Annual Report of Methaq Real Estate Investments Company P.L.C
for the fiscal year ended at 31/12/2016 .

Kindly accept our highly appreciation and respect

Methaq Real Estate Investments Company P.L.C
Chief Executive Officer
Ayman AL-Dmour

هاتف : +٩٦٢ ٦ ٥٨٥ ٣٥٥١ / ٥٨٥ ٧٩٥٠

فاكس : +٩٦٢ ٦ ٥٨٥ ٠٦٧٦

ص.ب : ٢٣٣٩ ، عمان ١١٩٥٣ - الأردن

البريد الإلكتروني : info@methaqrealestate.com
الموقع الإلكتروني : www.methaqrealestate.com





ميثاق

للإستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي لعام ٢٠١٦



صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي الامير حسين بن عبد الله ولي العهد المعظم



المحتويات

تقرير مجلس الادارة

٨	أعضاء مجلس الإدارة
١١-٩	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٣٢-١٢	تقرير مجلس الإدارة وما يجب أن يتضمنه
٣٥-٣٣	قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة
٣٧-٣٦	الإقرارات المطلوبة
٦٧-٣٩	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل
٦٨	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادية

أعضاء مجلس الإدارة

التسلسل	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
١	السيد - صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الإدارة / ممثل البنك الإسلامي الأردني
٢	السيد - محمد محمود عيسى ذياب	نائب رئيس مجلس الإدارة
٣	السيد - ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو / الرئيس التنفيذي
٤	السيد - فضل جحيش عايد الدبيس	عضو / ممثل البنك التجاري الأردني
٥	السيد - يوسف إسماعيل محمود فتیان	عضو / ممثل شركة الأمين للاستثمار

كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

يسعدني وأعضاء مجلس الإدارة إستعراض النتائج المالية للعام المالي المنتهي في ٢٠١٦/١٢/٣١ والخطة المستقبلية لشركتكم والتي نتشارك نحن وإياكم في نجاحها وتحقيق أهدافها في بيئة الأعمال الأردنية لما فيه مصلحة المساهمين وتعزيزاً لدور الشركة في المساهمة في بناء إقتصاد وطني فاعل .

التزمت الشركة بإستراتيجيتها المعلنة والتي تتمثل في ضبط الإنفاق وعدم تنفيذ مشاريع لحين بدء التعافي الاقتصادي والذي ألقى بظلاله السلبية على النشاطات الاقتصادية المختلفة ومنها النشاط العقاري وفي هذا الإطار فقد عملت الشركة على تسيل جزء من محفظتها العقارية وتحقيق إجمالي أرباح بلغت ١,١١٦,٧٧١ دينار من خلال تلك البيوعات في عام ٢٠١٦ وتوفير سيولة نقدية للشركة بلغت ٣,٩٦٧,٤١٣ دينار كما هي في ٢٠١٦/١٢/٣١ ، وانعكس ذلك من خلال قيام الشركة على إعادة تلك الفوائض النقدية لمساهمي الشركة من خلال تخفيض رأسمال الشركة من ١٣,٢٦٥,٠٤١ دينار/سهم ليصبح ٩,٥٠٠,٠٠٠ دينار/سهم وتوزيع مبلغ ٣,٧٦٥,٠٤١ دينار على المساهمين كلاً حسب مساهمته في الشركة وكان ذلك بناءً على قرار الهيئة العامة غير العادية للشركة والمنعقد بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٢.

وكما عملت إدارة الشركة على المحافظة على المحفظة العقارية للشركة وتنوعها بحيث تمثلت موجودات الشركة العقارية بقيمة دفترية (٩,٩٨٨,٤٠٥) دينار بالمقارنة مع (١٣,٢٠٨,٧٢٢) دينار كقيمة سوقية ويعكس فرق التقييم غير المعترف به محاسبياً حسن إدارة الشركة لموجوداتها العقارية والتي تمثلت بملكية قطع أراضي في مناطق مميزة في كل من العاصمة عمان وكذلك القنيطرة من أراضي جنوب عمان بالإضافة إلى أراضي في منطقة بلعما من أراضي المفرق .

واستكمالاً لإستراتيجية الشركة في ضبط النفقات فقد عملت الشركة على سداد التزاماتها البنكية بالكامل خلال العام ٢٠١٦ وتخفيف عبء الفوائد مع الاحتفاظ بسيولة تشغيلية معقولة لمواجهة المصاريف والالتزامات اللازمة لإستمرار الشركة وملاءة مالية جيدة .

وحيث ستعمل الشركة على البدء بتنفيذ مشروع (ميثاق بلازا التجاري) في منطقة عبدون على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي والتي تبلغ مساحتها ٢٤١٨ م^٢ حيث يشمل المشروع إقامة مجمع مكاتب تجاري يتكون من ثمانية طوابق ورووف بمساحة لا تقل عن (١١٠٠٠ م^٢) ، حيث تم الانتهاء من التصميم الهندسية الخاصة بالمشروع ، علماً بأن الشركة قد حصلت على معظم الموافقات اللازمة من أمانة عمان الكبرى والجهات الرسمية الأخرى ، بحيث يكون هذا المجمع المعلم الخاص بإنجازات الشركة خلال عام ٢٠١٧ والأعوام القادمة بإذن الله .

أن حقوق مساهمي الشركة وتعظيمها هو الهدف الذي تسعى إليه الشركة والذي لمستم واقعته خلال العام ٢٠١٦ من خلال ارتفاع القيمة السوقية لسهم الشركة وذلك



يعكس الإنجازات التي قامت بها الشركة خلال الفترة السابقة والسمعة الطيبة التي بنتها إدارة الشركة لشركتكم في سوق المال .

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

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

رئيس مجلس الإدارة

صالح الدباغ

تقرير مجلس الإدارة

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

١- أ- وصف لأنشطة الشركة الرئيسية

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

كما أن نشاط الشركة التجاري يهدف إلى تشغيل الأيدي العاملة الأردنية وذلك من خلال تطبيق غايات الشركة من خلال الاستثمار في المجالات العقارية.

ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين

الموقع الجغرافي للشركة هو الدوار السابع - خلف السيفوي - شارع الأميرة سمية - مجمع الحسيني - الطابق الثاني - مكتب ٢١٠-٢١١. ويبلغ عدد موظفي الشركة (٥) خمسة موظفين.

لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة (٩,٩٨٩,٦٠٦) تسعة ملايين وتسعمائة وتسعة وثمانون ألف وستمائة وستة دينار أردني لا غير .

٢ - الشركات التابعة

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

غايات الشركة الأساسية:

- ١- شراء أراضي وإقامة شقق وفلل وبيعها بدون فوائد ربوية.
- ٢- تملك العقارات اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.
- ٣- إقامة منشأة فندقية.
- ٤- بناء المجمعات التجارية .

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

- ١- السيد / محمد محمود عيسى ذياب رئيس هيئة المديرين
- ٢- السيد / محمد مالك محمد سعادة 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 ١٠٥٨ حوض ٢٣ الملفوف الغربي مساحتها (٢٤١٨ م^٢) تنظيم سكن أ مكاتب والواقعة في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمة / حي الرضوان مقابل جمعية صفد ، حيث ستقوم شركة ميثاق (الأم) بالبدء بتنفيذ مشروع (ميثاق بلازا التجاري) عليها بحيث يشمل المشروع إقامة مجمع مكاتب تجاري يتكون من ثمانية طوابق ورواف بمساحة لا تقل عن (١١٠٠٠ م^٢).

- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٢. شركة مينااس 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 الأساسية :

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

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

- ١- السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور رئيس هيئة المديرين
- ٢- السيد / صالح أحمد صالح الدباغ نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٣. شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ

٢٠٠٩/٨/٢٦ تحت الرقم (١٩٥٢٠) برأس مال وقدره (٦٠,٠٠٠) ستون ألف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

غايات الشركة الأساسية :

- ١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
 - ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
 - ٣- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
 - ٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية وإستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

- ١- السيد / محمد مالك محمد سعادة رئيس هيئة المديرين
- ٢- السيد / رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

- تمتلك الشركة عدة قطع اراضي في : -
- ١- حوض ١٤ البشارت قرية القنيطرة .
- ٢- حوض ١٢ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية وتبعد حوالي ٥٠ كلم شمال العاصمة عمان.
- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع اخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٣- شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة

(تأسست بتاريخ ٢٠١٠/٢/٨ تحت الرقم (٢٠٨٦٣) برأس مال وقدره (٣٥,٠٠٠) خمسة وثلاثون ألف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

غايات الشركة الأساسية :

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

- ١- السيد / محمد مالك محمد سعادة رئيس هيئة المديرين
- ٢- السيد / رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

- تملك الشركة عدة قطع أراضي في حوض ١٢ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية وتبعد حوالي ٥٠ كلم شمال العاصمة عمان .
- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

- ٥- **شركة القنيطرة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة** (تأسست بتاريخ ٢٠١٠/١١/١٠ تحت الرقم (٢٣٢٣٩) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

غايات الشركة الأساسية :

- ١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
 - ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
 - ٣- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
 - ٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية وإستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
 - ٥- بيع وشراء الاسهم لحساب الشركة في سوق عمان المالي.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

- ١- السيد / محمد محمود عيسى ذياب رئيس هيئة المديرين
 - ٢- السيد / رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير نائب رئيس هيئة المديرين
- عنوان الشركة وعدد موظفيها :** تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.

- تمتلك الشركة قطعة أرض بمساحة ٣٣١,٩١٠ م^٢ من حوض رقم ١٨ المطار الشرقي قرية القنيطرة وتقع قطعة الأرض هذه على الحدود الجنوبية لمطار الملكة علياء الدولي وتبعد ٣٥ كم من العاصمة عمان، وتعتبر هذه الأرض كإستثمار جيد للشركة .
- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٣- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

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

أعضاء مجلس الادارة :

السيد / صالح أحمد صالح الدباغ / ممثل البنك الإسلامي الأردني - رئيس مجلس

الإدارة(تم إنتخابه رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٢) .

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٦/٠٤/٢٨ .

- مواليد عام ١٩٧٠ .

- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية .

- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية من جامعة الإسراء .

- حاصل على شهادة الدبلوم في العلوم المالية والمصرفية مصارف إسلامية من

معهد الدراسات البنك المركزي .

- حاصل على شهادة الدبلوم في المحاسبة - كلية الزرقاء الأهلية .

- حاصل على شهادة (CIPA) محاسب قانوني إسلامي من هيئة المحاسبة

للمؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية - البحرين .

- مدير دائرة خدمات المستفيدين لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ١-١١-

٢٠١٣ لغاية تاريخه.

- عمل لدى البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٢ ولغاية تاريخه في عدد من

المناصب .



السيد / محمد محمود عيسى ذياب - نائب رئيس مجلس الإدارة (تم إنتخابه نائب

رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٢)

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٦/٠٥/٣١ .
- مواليد عام ١٩٧٢ .
- يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة اليرموك عام ١٩٩٤ تخصص علوم مالية ومصرفية .
- حاصل على شهادة (CPA) من الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٩٧ .
- عضو جمعية المدققين الأمريكيين (AICPA) .
- عمل منذ عام ١٩٩٤ وحتى ١٩٩٥ بنك الإسكان للتجارة والتمويل .
- عمل منذ عام ١٩٩٥ وحتى عام ١٩٩٩ مدير مالي لشركة المستثمرون العرب المتحدون .
- عمل منذ عام ١٩٩٩ وحتى ٢٠٠٠ بنك الإسكان للتجارة والتمويل .
- عمل منذ عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٢ شركة زين .
- عمل منذ عام ٢٠٠٢ وحتى ٢٠١٠-٨ مدير مالي لشركة المستثمرون العرب المتحدون .
- مستشار مالي لمجموعة من الشركات .

السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٦/٠٤/٢٥ .
- مواليد عام ١٩٧٣ .
- يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص اقتصاد .

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

- عضو مجلس إدارة شركة الأردن الأولى للاستثمار .

السيد / يوسف إسماعيل محمود فتیان - عضو مجلس الإدارة / ممثل شركة الأمين للاستثمار

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٧/٠٤/٢٠١٦ .

- مواليد عام ١٩٦٨ .

- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية العالمية .

- بكالوريوس محاسبة جامعة اليرموك (١٩٩٥) .

- حاصل على شهادة (CIPA) محاسب قانوني إسلامي .

- حاصل على شهادة (CICA) مدقق أنظمة رقابة داخلية معتمد .

- حاصل على شهادة (CCS) خبير أنظمة رقابة داخلية معتمد .

- يعمل حالياً مدير دائرة الموارد البشرية في البنك الإسلامي الأردني منذ عام ٢٠١٦ ولغاية تاريخه.

- يعمل في البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٥ ولغاية تاريخه واغلبها في مجال التدقيق الداخلي وشغل منصب مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي.

السيد / فضل جحيش عايد الدبیس / ممثل البنك التجاري الاردني - عضو مجلس الإدارة.

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٤/٠٥/٢٠١٦ .

- مواليد عام ١٩٥١ .

- يحمل شهادة ماجستير في تقييم دور ديوان المراقبة والتفتيش في تحسين الاداء الحكومي من جامعة آل البيت عام (١٩٩٩).
- بكالوريوس إدارة عامة جامعة اليرموك (١٩٨٩) .
- بكالوريوس قانون جامعة بيروت العربية (١٩٨٣) .
- مساعد المدير العام في المتابعة والتحصيل في البنك التجاري الأردني (الإدارة) منذ ٢٠ سنة ولغاية الان .
- عمل مدير مديرية الأمن الوقائي في عمان لمدة ٢٣ سنة .
- الدكتور/نبيل تيسير مصطفى العاشوري - رئيس مجلس الادارة من تاريخ ٢٠١٦/٤/٢٥ ولغاية تاريخ ٢٠١٦/١١/١٢ .
- السيد/فايز سليمان الضمور - عضو مجلس الإدارة/ ممثل شركة العدنانية للاستثمارات العقارية من تاريخ ٢٠١٦/٠٤/٢٥ ولغاية ٢٠١٦/١١/١٢ .
- السيد / جمال حسين عبطان الرقاد - ممثل البنك التجاري - نائب رئيس مجلس الإدارة لغاية تاريخ ٢٠١٦/٤/٢٤
- السيد/عمر شريف هزاع الهزاع - عضو مجلس الإدارة/ ممثل شركة العدنانية للاستثمارات لغاية تاريخ ٢٠١٦/٠٤/٢٤ .
- 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 إقتصاد.
- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون-مدير الدائرة العقارية.

- عضو مجلس إدارة شركة الأردن الأولى للاستثمار.
- السيد / محمد مالك محمد سعادة مدير مالي - تاريخ التعيين ٢٠١٦/١/١ .
- مواليد عام ١٩٨٧ يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة وقانون تجاري الجامعة الهاشمية عام ٢٠٠٩.
- القائم بإعمال المدير المالي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠١٢/٦ ولغاية ٢٠١٥-١١.
- محاسب رئيسي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠٠٩/١١ ولغاية تاريخ ٢٠١٢-٦.
- العمل في عدد من مكاتب التدقيق والشركات الخاصة .
- السيد / رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير- رئيس قسم شؤون المساهمين- تاريخ التعيين ٢٠٠٦/٤/١.
- مواليد عام ١٩٧٠.
- يحمل شهادة الثالث ثانوي عام ١٩٨٨.
- عمل في شركة المجموعة الإستشارية الاستثمارية من عام ١٩٩٦ لغاية عام ٢٠٠٦.
- عمل في شركة حسام مشربش وشركاه للمقاولات من عام ١٩٩١ لغاية عام ١٩٩٦.

٤. أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم كما في ٢٠١٦/١٢/٣١
إذا كانت هذه الملكية تشكل ٥% فأكثر من رأس المال

تسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠١٦/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠١٦/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠١٥/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠١٥/١٢/٣١
١	البنك الإسلامي الأردني	١,٨٩٥,١٥١	%١٩,٩٥	٢,٦٤٦,٢٣٨	%١٩,٩٥
٢	شركة الكرك للاستثمارات العقارية	١,٥٦٧,٠٦٥	%١٦,٥٠	٢,١٢٧,١١٥	%١٦,٠٤
٣	شركة نسيم دبي للاستثمارات العقارية	١,٠٧٢,٤٦٢	%١١,٢٩	٥٣٣,٩٢٢	%٣,٩٥
٤	البنك التجاري الأردني	٩١١,٠٠٨	%٩,٥٩	١,٢٧٣,١٣٠	%٩,٦٠
٥	نصر مصطفى محمد أبو الشعيب	٧١١,٨٠٠	%٧,٤٩	٢,٠٣٣,٢١٧	%١٥,٣٣
٦	شركة العدنانية للاستثمارات العقارية	٥٨٩,٩٧٢	%٦,٢١	٢٤١,٨٤٠	%١,٨٢

١٣,٣٦٥,٠٤١

رأس مال شركة ميثاق للإستثمارات العقارية ١٢/٣١ ٩,٥٠٠,٠٠٠

٥. الوضع التنافسي للشركة .

تعمل الشركة على المحافظة على موجوداتها العقارية التي يبلغ متوسط قيمتها السوقية (١٣,٢٠٨,٧٢٢) ثلاثة عشرة مليون ومائتان وثمانية آلاف وسبعمائة واثنان وعشرون دينار (حسب تقديرات مقدرين معتمدين) بالمقارنة مع قيمة التكلفة البالغة (٩,٩٨٨,٤٠٥) تسعة ملايين وتسعمائة وثمانية وثمانون ألف وأربعمائة وخمسة دنانير، بارتفاع قدره (٣,٢٢٠,٣١٧) ثلاثة ملايين ومائتان وعشرون ألف وثلاثمائة وسبعة عشرة دينار .

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

الرقم	اسم العميل	نسبة التعامل من إجمالي المبيعات أو إيرادات الشركة
١	البنك الاسلامي الاردني	٥٤,٧٧ %
٢	نصر مصطفى محمد ابو الشعيب	٢٦ %
٣	فاتن حامد عبد الجواد سمرين	١٩,٢٣ %

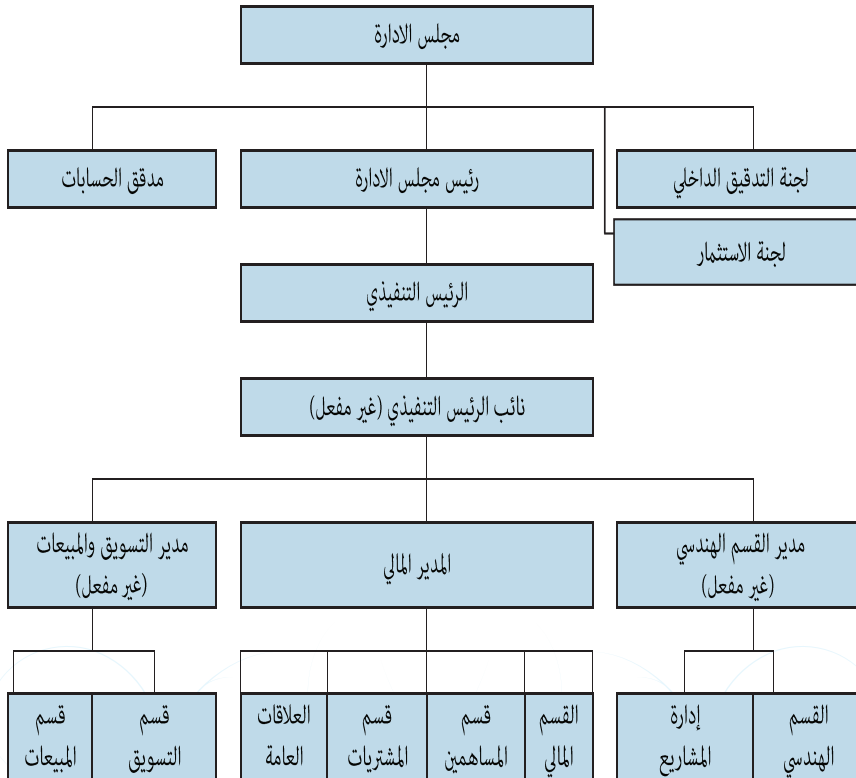
وتمثل هذه النسبة إجمالي مبيعات أراضي الشركة خلال عام ٢٠١٦ .

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

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

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

- ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.
٨. أ- لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية.
- ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.
٩. أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئاتهم ومؤهلاتهم كما في ٢٠١٦/١٢/٣١:-

مؤهلات الموظفين	عدد الموظفين
دكتوراه	٠
ماجستير	٠
بكالوريوس	٣
دبلوم	٠
توجيهي أو أقل	٢
المجموع	٥

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

١٠. وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

الإعتبرات الإستثمارية والمخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة:

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

١١. الانجازات التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام ووصف للأحداث الهامة التي

مرت على الشركة خلال السنة الماضية.

- أ - تمكنت الشركة من تحقيق أرباح بيع ممتلكات إستثمارية (أراضي) بقيمة ١,١١٦,٧٧١ دينار وإيرادات أخرى بقيمة ٥٥,٧٧١ وصافي أرباح بعد الضريبة بقيمة ٧٤٤,١٦٣ دينار وضبط نفقات الشركة .

ب - بلغ إجمالي القيمة السوقية العادلة لموجودات الشركة من الأراضي وفقاً لتقدير خبراء عقارين معتمدين ١٣,٢٠٨,٧٢٢ دينار وبربح غير محقق مقداره ٣,٢٢٠,٣١٦ دينار .

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

١٣. السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة

البيان	العام ٢٠١٦ دينار اردني	العام ٢٠١٥ دينار اردني	العام ٢٠١٤ دينار اردني	العام ٢٠١٣ دينار اردني	العام ٢٠١٢ دينار اردني
السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر	٧٤٤,١٦٣	(١٠٨,٤٦١)	(٢٣١,٥٣٠)	(٣٤٧,٧٣١)	٤٣٣,٨١٤
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	٩,٩٩٣,٩١١	١٣,٠١٤,٧٨٩	١٣,١٢٣,٢٥٠	١٣,٣٥٤,٧٨٠	١٣,٧٠٢,٥١١
سعر الورقة المالية في ١٢/٣١ (دينار)	١,٦٠	١,٠٦	١,١٤	١,٠٥	٠,٩٧

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

البيان	العام ٢٠١٦	العام ٢٠١٥
نسبة التداول (الأصول المتداولة على الخصوم المتداولة)	٠,٩٩٩ مرة	١,٢٣٣ مرة
نسبة الملكية (١ - المطلوبات على الموجودات)	٧١,٤١%	٩٦,٦٩%
هامش الأمان (حقوق المساهمين الى المطلوبات)	٢,٥٠ مرة	٢٩,١٩ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١ مرة	٠,٩٩ مرة
القيمة الدفترية للسهم ١٢/٣١	١,٠٥٢ دينار	٠,٩٨ دينار
القيمة السوقية للسهم ١٢/٣١	١,٦٠ دينار	١,٠٦ دينار
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	١,٥٢	١,٠٨
العائد على حقوق المساهمين	٧,٤٥%	(٠,٨٣)%
العائد على الموجودات	٥,٣٢%	(٠,٨١)%

١٥. الخطة المستقبلية للشركة.

حيث ستعمل الشركة على البدء بتنفيذ مشروع (ميثاق بلازا التجاري) في منطقة عبدون على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي والتي تبلغ مساحتها ٢٤١٨ م² حيث يشمل المشروع إقامة مجمع مكاتب تجاري يتكون من ثمانية طوابق ورووف بمساحة لا تقل عن (١١٠٠٠ م²) ، حيث تم الانتهاء من التصميم الهندسية الخاصة بالمشروع ، علماً بأن الشركة قد حصلت على معظم الموافقات اللازمة من أمانة عمان الكبرى والجهات الرسمية الأخرى ، بحيث يكون هذا المجمع المعلم الخاص بإنجازات الشركة خلال عام ٢٠١٧ والأعوام القادمة بإذن الله .

١٦. بلغت أتعاب التدقيق التي تم قيدها لمصدق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٧٥٠٠) سبعة آلاف وخمسمائة دينار أردني (غير شاملة للضريبة العامة على المبيعات) لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية وشركاتها التابعة.

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

تسلسل	الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في	عدد الأسهم في	الشركات المسيطر عليها
				٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
١	البنك الإسلامي الأردني وممثله - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	رئيس مجلس الإدارة	١,٨٩٥,١٥١ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٢,٦٤٦,٢٣٨ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٢	السيد / محمد محمود عيسى ذياب الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة	٣١,٦٥٥ لا يوجد لا يوجد	٦٥,٠٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٣	السيد / إيمان سليمان الضمور	الأردنية	عضو	١١٥,٦٦١	٢٧٢,٠٠٠	شركة العناية للإستثمارات العقارية

٤	شركة الأمين للاستثمار ومثلها - السيد/ يوسف إسماعيل محمود فتيان الزوجة الأولاد القصر	الأردنية	عضو	١٥٠,٣٩٥	١٨٥,٠٠٠	لا يوجد
		الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
		الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
		الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٥	البنك التجاري الأردني ومثلها - السيد/ فضل جحيش عايد الدببس الزوجة الأولاد القصر	الأردنية	عضو	٩١١,٠٠٨	١,٢٧٣,١٣٠	لا يوجد
		الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
		الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
		الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

- كشف بالشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في
٢٠١٦/١٢/٣١:

التسلسل	اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	نوعها	الجهة المسيطرة عليها	المناصب	عدد الأسهم المملوكة في
						٢٠١٥ ٢٠١٦
١	شركة العدنانية للاستثمارات العقارية	الأردنية	ذات مسؤولية محدودة	إيمن سليمان اشتيتان الضمور	رئيس هيئة المديرين	٥٨٩,٩٧٢ ٢٤١,٨٤٠

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

تسلسل	الاسم	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠١٦/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٥/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	إيمن سليمان اشتيتان الضمور	الأردنية	١١٥,٦٦١	٢٧٢,٠٠٠	العدنانية للاستثمارات العقارية
٢	محمد مالك محمد سعادة الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٣	رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	الأردنية الأردنية الأردنية	الأردنية الأردنية الأردنية	الأردنية الأردنية الأردنية

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

٢٠١٦.

- المكافآت التي حصل عليها رئيس و أعضاء مجلس الادارة خلال العام ٢٠١٦.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	أتعاب لجنة التدقيق الداخلي	بدل تنقلات المجلس	المكافآت السنوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
البنك الإسلامي الأردني وممثله /صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الادارة منذ تاريخ ٢٠١٦/١١/١٢	لا يوجد	٧٥٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٧٥٠ دينار
السيد / محمد محمود عيسى ذياب	نائب رئيس مجلس الادارة منذ تاريخ ٢٠١٦/١١/١٢	لا يوجد	٧٥٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٧٥٠ دينار
السيد / ايمن سليمان اشتبان الضمور	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
البنك التجاري الأردني وممثله /السيد فضل حجيش عابد الدينيس	عضو منذ تاريخ ٢٠١٦/٥/٢٤	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
شركة الأمين للاستثمار وممثله /يوسف إسماعيل محمود فتبان	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الدكتور /نبيل تيسير مصطفى العاشوري	رئيس مجلس الادارة سابقاً لغاية تاريخ ٢٠١٦-١١-١٢ (تاريخ الاستقالة)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
السيد / جمال حسين عبطان الرقاد ممثلاً عن البنك التجاري الاردني	نائب رئيس مجلس الإدارة سابقاً لغاية تاريخ ٢٠١٦/٤/٢٤	لا يوجد	٢٥٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٥٠ دينار
السيد /فايز سليمان اشتبان الضمور ممثلاً عن شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	عضو سابقاً منذ تاريخ ٢٠١٦/٤/٢٥ ولغاية تاريخ ٢٠١٦/١١/١٢	لا يوجد	٥٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٥٠٠ دينار
السيد /عمر شريف هزاع الهزاع ممثلاً عن شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	عضو سابقاً لغاية تاريخ ٢٠١٦/٤/٢٤	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
المجموع		٠	٢,٢٥٠	٠	٠	٠	٢,٢٥٠ دينار

ب- مزايا ومكافآت ورواتب أشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية خلال

العام ٢٠١٦.

الاسم	المناصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
إيمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي	١٢٠,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٢٠,٠٠٠
محمد مالك محمد سعادة (أمين سر المجلس)	المدير المالي	١٢,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٢,٠٠٠
رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير	رئيس قسم شؤون المساهمين	١٢,٦٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٢,٦٠٠
المجموع		١٤٤,٦٠٠	٠	٠	٠	١٤٤,٦٠٠

* المزايا العينية والأخرى التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية.

- جهاز هاتف خلوي مع خط مدفوع التكاليف للرئيس التنفيذي.

١٩. قامت الشركة بدفع تبرعات خلال السنة المالية ٢٠١٦ كما يلي :

الرقم	اسم الجهة التي تم التبرع لها	المبلغ (بالدينار الاردني)
١	توزيع طرود الخير في شهر رمضان المبارك على الجمعيات الخيرية	٢٧٩٠
٢	مؤسسة الحسين للسرطان	٢٩٦٥
	المجموع	٥,٧٥٥

٢٠. لا يوجد أي عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات الشقيقة

أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي

أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

- عملت الشركة على نقل ملكية بعض الأراضي ما بين الشركة (الأم) وشركاتها

التابعة خلال العام ٢٠١٦

٢١. مساهمة الشركة في حماية البيئة.

- أ- إن الشركة تأخذ بالاعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها واستعمال كل ماهو رفيق للبيئة في مشاريعها الاستثمارية. أما بالنسبة للمخلفات فتقوم الشركة بنقلها إلى الأماكن المسموح بها من قبل أمانة عمان الكبرى.
- ب- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة المجتمع المحلي.

٢٢. اجتماعات مجلس الادارة ولجنة التدقيق الداخلي

• اجتماعات مجلس الإدارة

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (سبعة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠١٦.

• اجتماعات لجنة التدقيق

تعقد لجنة التدقيق اجتماعاتها بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك حيث تم عقد (أربعة) اجتماعات خلال العام ٢٠١٦.

- تطبيق قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة في بورصة عمان والصادر بموجب قرار مجلس المفوضين بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٩
- يتم تطبيق جميع القواعد الآمرة 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
٤	يسمى عضو مجلس الإدارة الاعتباري شخص طبيعي لتمثيلة طيلة مدة المجلس.	يتم تطبيقه وفق وأحكام المادة (٣) من قانون الشركات

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة

رقم البند	البند	الاسباب
١	يتضمن النظام الداخلي المهام والصلاحيات والمسؤوليات التالية :	النظام تحت الإعداد والصلاحيات تحدد بموجب قرارات مجلس الإدارة بما يتوافق وأحكام الأنظمة المعمول بها
٤	وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.	وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقاتها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.
٧	وضع آلية لإستقبال الشكاوي والاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين.	يتم الافصاح ضمن المدة المحددة بما يتوافق والتشريعات النافذة
١٤	اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.	العمل جاري لإعداد آلية جديدة توفر جميع المعلومات المطلوبة للمساهمين
١٥	وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.	قيد الإعداد
١٧	تقوم باعداد دليل اجراءات قواعد الحوكمة	قيد الإعداد

الجان التي يشكلها مجلس الادارة

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

٤	اعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.	سيتم خلال الفترة القادمة
---	--	--------------------------

اجتماعات الهيئة العامة

رقم البند	البند	الاسباب
١	٣	لم تطبق لعدم توفر بريد الكتروني للمساهمين في الشركة وسيتم تطبيقها حال توفر البريد الالكتروني علما باننا نقوم بارسال الدعوة الى المساهمين قبل ١٤ يوم من موعد الاجتماع حسب نص المادة ١٤٥ من قانون الشركات
٢	٦	يتم الإعلان عن موعد ومكان واجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولمرتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة.
٥	٥	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهمين الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.

حقوق المساهمين

رقم البند	البند	الاسباب
١	٦	لم يتم توزيع ارباح عن الأعوام السابقة وسيتم الالتزام بها حال توزيع الأرباح بما يتفق واحكام المادة (١٩١) من قانون الشركات
٨	٨	لم تقم إدارة الشركة باللجوء الى اي من مما ورد في هذا البند بسبب عدم وجود نزاعات في ذلك

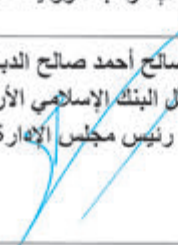
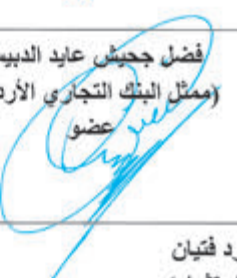
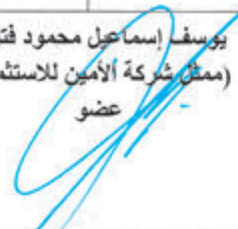
١٢	طلب إجراء تدقيق على أعمال الشركة ودفاترها، للمساهمين الذين يملكون ١٠٪ من أسهم الشركة.	لم يطلب اي من المساهمين اجراء تدقيق على اعمال الشركة ودفاترها وسيتم الالتزام بها حسب المادة ٢٧٥ من قانون الشركات
١٣	تتمتع الهيئة العامة بصلاحيات واسعة وخصوصاً صلاحية اتخاذ القرارات التي تؤثر على مستقبل الشركة بشكل مباشر ومن ضمنها بيع كامل اصول الشركة او جزء مهم قد يؤثر على تحقيق اهداف وغايات الشركة.	وفقا لقرار هيئة عامة غير عادي بما يتوافق واحكام المادة ١٧٥ من قانون الشركات

الافصاح والشفافية

رقم البند	البند	الاسباب
١	١	تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.
٣	٤	تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات.

جـ - الإقرارات المطلوبة

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

محمد محمود عيسى ذياب نائب رئيس مجلس الإدارة 	صالح أحمد صالح الدباغ (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة 
فضل جحيش عايد الدبيس (ممثل البنك التجاري الأردني) عضو 	ايمن سليمان اشتيان الضمور عضو 
يوسف إسماعيل محمود فتیان (ممثل شركة الأمين للاستثمار) عضو 	



التقرير السنوي

عام ٢٠١٦

٣- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠١٦.

صالح أحمد صالح الدباغ (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة	ايمن سليمان اشتيان الضمور الرئيس التنفيذي
محمد مالك محمد سعادة المدير المالي	





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

القوائم المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

فہرس

صفحة

٤٣-٤١	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤٤	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٤٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٤٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٤٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٦٧-٤٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

المادة المساهمين المحترمين
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عنان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرائي

لقد تدقنا القوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بتلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحدة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وأثناءه المالي الموحدة وتدققناها التقنية الموحدة للسنة المنتهية بتلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أسس الرائي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة.

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "للبواعظ السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة، بالإضافة لإلتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات.

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

فترة توكيدية

- دون التعديل في رأينا نود أن نلفت إنتباهكم إلى إيضاح رقم (١٤).

أهمية التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الإهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور لم وضعها في الإعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إيداع رأينا منفصلاً حول هذه الأمور.

الإستثمارات العقارية

نطاق التدقيق

حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الممتلكات الإستثمارية تقاس مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات ويتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإستمرار وفي حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم إحساب خسائر تدني ثمنها لمساواة تدني قيمة الموجودات.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها من بين أمور أخرى، الحصول على تقييم خبراء عقاريين معتمدين لمساعدتنا في تحديد القيمة السوقية لأسمعة تلك الممتلكات الإستثمارية بتاريخ تقرير القوائم المالية الموحدة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإنما لا يندى أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يخص تدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال إستنتاجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فبذلك يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، ولا يوجد أية أمور خاصة بهذا الموضوع يتوجب الإبلاغ حولها.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة 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 ضرورة لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية والإفصاح، عندما ينطبق ذلك من أمور تتعلق بالإستمرارية وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم توجد نية لدى الإدارة بتصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

الأشخاص المسؤولون عن الحوكمة مسؤولون عن الإشراف على إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤولية المطلق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أحدنا هو المحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواءاً كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي قمنا به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكتشف دائماً أي خطأ جوهري إن وجد. إن التحريفات يمكن أن تنشأ عن الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي يمكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمين هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواءاً كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق ملائمة لتسبب تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أخطاء جوهريّة نتيجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ، التزوير، المذهب المتعمد، التحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول مدى فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تؤثر بشكوكاً جوهريّة حول قدرة الشركة على الإستمرارية. كمنشأة مستمرة. فإننا إستنتاجنا عدم وجود تيقن جوهري، فنحن مطالبون أن نلفت الإنتباه في تقرير المدقق إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المدقق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توفيق الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية و ملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأصل ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقى مسؤولين بالمطلق عن تقرير التدقيق.

- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بنطاق وثوقيت التدقيق المخطط له وملاحظت التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.
- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على إستقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، لمنا تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا كان هناك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود أثر سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى:

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية الموحدة المتفقة القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

طلال أبوغزالة وشركاه الدولية



محمد الأزرق
(إجازة رقم ١٠٠٠)



عُتل في ١٢ شباط ٢٠١٧

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		نقد ونقد معادل
٣٠٠,٠٠٠	٣,٩٦٧,٤١٣	٣	
١٣,٢٠٠	١,٢٠٠	٤	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣٦,٦٥٦	٢٩,٧٠٤	٥	نعم وأرصدة مدينة أخرى
١١٢,٧٢٥	٣,٧٨٥	٩	موجودات ضريبة مؤجلة
٤,٢٩٩,٤٢٨	٤,٢٠٩,٣٥٤	٦	أراضي معدة للبيع
٨,٤٩٠,٢٧٠	٥,٧٧٩,٠٥٢	٧	أراضي إستثمارية
٨,٣١١	٥,٦٧٥	٨	ممتلكات ومعدات
١٣,٤٦٠,٥٩٠	١٣,٩٩٦,١٨٣		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٥,٧٥٠	-		بنك دائن
٢٠١,٦٩٩	-		قرض
٢٣٨,٣٥٢	٤,٠٠٢,٢٧٢	٩	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٤٤٥,٨٠١	٤,٠٠٢,٢٧٢		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
١٣,٢٦٥,٠٤١	٩,٥٠٠,٠٠٠	١٠	رأس المال المصرح به والمدفوع
٩٣,٥٧٥	١٦٥,٥٠٠		إحتياطي إجباري
(٣٤٣,٨٢٧)	٣٢٨,٤١١		أرباح محتفظ بها (خسائر متراكمة)
١٣,٠١٤,٧٨٩	٩,٩٩٣,٩١١		مجموع حقوق الملكية
١٣,٤٦٠,٥٩٠	١٣,٩٩٦,١٨٣		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
٣١٠,٠٠٠	-	مبيعات أراضي
(١٩٢,٦٨٣)	-	تكلفة أراضي مبيعة
١١٧,٣١٧	-	مجمّل الربح
١٢٧,٠١٤	١,١١٦,٧٧١	أرباح بيع ممتلكات إستثمارية
١,٢٠٠	٥٥,٧٧١	إيرادات أخرى
-	(١٢,٠٠٠)	خسارة التغير في القيمة العادلة لموجود مالي
(٢٦٢,٤٨٢)	(٢٦٣,٨٨٢)	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢,١٦٧)	(١,٠٢٩)	مصاريف إدارية
(٢٩,١١٨)	٨٩٥,٦٣١	تكاليف تمويل
(٧٩,٣٤٣)	(١٥١,٤٦٨)	الربح (الخسارة) قبل الضريبة
(١٠٨,٤٦١)	٧٤٤,١٦٣	ضريبة دخل
		الربح (الخسارة)
(-/٠٠٨) دينار أردني	-/٠٥٧ دينار أردني	حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)

فأما التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

६७

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	
(٢٩,١١٨)	٨٩٥,٦٣١	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الربح (الخسارة) قبل الضريبة
		تعديلات لـ :
		خسارة التغير في القيمة العادلة لموجود مالي
-	١٢,٠٠٠	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٥٩٧	٥,٣٦٠	إستهلاكات
-	(٢٢٩)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
١٢,١٦٧	١,٠٢٩	تكاليف تمويل
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٨٩,٤٦١)	٢٠٦,٩٥٢	نم وأرصدة مدينة أخرى
١٨٩,٥٨٤	-	أراضي معدة للبيع
(٧٤,٦١١)	(٢٧,٥٧٩)	نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(٨٥,٨٤٢)	١,٠٩٣,١٦٤	
-	(١٦,٠٧٠)	ضريبة دخل مدفوعة
(١٢,١٦٧)	(١,٠٢٩)	الفائدة المدفوعة
(٩٨,٠٠٩)	١,٠٧٦,٠٦٥	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
١٩٠,٥٤٦	٢,٨٠١,٢٩٢	أراضي إستثمارية
-	(٢,٧٣٩)	شراء ممتلكات ومعدات
-	٢٤٤	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
١٩٠,٥٤٦	٢,٧٩٨,٧٩٧	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٥,٧٥٠	(٥,٧٥٠)	بنك دائن
٢٠١,٦٩٩	(٢٠١,٦٩٩)	قرض
٢٠٧,٤٤٩	(٢٠٧,٤٤٩)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٢٩٩,٩٨٦	٣,٦٦٧,٤١٣	صافي التغير في النقد والتقد المعادل
١٤	٣٠٠,٠٠٠	النقد والتقد المعادل في بداية السنة
٣٠٠,٠٠٠	٣,٩٦٧,٤١٣	النقد والتقد المعادل في نهاية السنة
		معلومات عن نشاط غير نقدي
-	٩٠,٠٧٤	المحول من أراضي معدة للبيع إلى الأراضي الإستثمارية
-	٣,٧٦٥,٠٤١	تخفيض رأس المال من خلال توزيعات نقدية على المساهمين

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية وشركتاتها التابعة شركة مساهمة عامة محدودة عنان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

١. الوضع القانوني والنشاط

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

اسم الشركة	نسبة ملكية الشركة الأم	الصفة القانونية	تاريخ التسجيل لدى وزارة الصناعة والتجارة	رقم السجل	عنايت الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٣٨٤	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ عنايت الشركة
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٦	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة إسناج للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٥	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة ميثاق للرابعة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢٦ آب ٢٠٠٩	١٩٥٢٠	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ عنايت الشركة
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٦٣	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ عنايت الشركة
شركة القيطرة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٣٣٣٩	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ عنايت الشركة

— تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (١) المنعقدة بتاريخ ٩ شباط ٢٠١٧، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

- الإطار العام لإعداد القوائم المالية
تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية
تم إعداد القوائم المالية إستناداً إلى طريقة التكلفة التاريخية بإستثناء بعض البنود التي تم قياسها بإستخدام طرق أخرى غير طريقة التكلفة التاريخية.
- العملة الوظيفية وعملة العرض
تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للمنشأة.
- إستخدام التقديرات
عند إعداد القوائم المالية تقوم الإدارة بإجتهدات وتقديرات وإفتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.
- يتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير.
- إن الأمثلة حول إستخدام التقديرات هي الديون المشكوك في تحصيلها والمعدومة، الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات القابلة للإستهلاك، المخصصات، وأية قضايا مقامة ضد المنشأة.
- أسس توحيد القوائم المالية
يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمستثمر التعرض لـ أو الحق في العوائد المتغيرة والناجمة عن العلاقة مع الجهة المستثمر بها، ولديه المقدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال سلطته على الجهة المستثمر بها، بإستثناء بعض الظروف الإستثنائية عندما يمكن إثبات أن هذه الملكية لا تمثل سيطرة.
- يتم إستبعاد الأرصدة والمعاملات والدخل والمصاريف الداخلية بين المجموعة (المنشأة الأم والمنشآت التابعة) بالكامل.
- تمثل الحقوق غير المسيطرة حقوق ملكية في منشأة تابعة غير منسوبة بشكل مباشر أو غير مباشر إلى المنشأة الأم.

— الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجوداً مالياً لمنشأة وإلتزام 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 ستمت 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 إمتلاك الموجود المالي.
- بعد الإعتراف المبدئي، يتم قياس جميع الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس كل مما يلي:
 - أ. نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية؛ و
 - ب. خصائص التدفق النقدي التعاقدى للموجود المالي.
- يتم قياس الموجود المالي بالتكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:
 - أ. تم الإحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الإحتفاظ 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 الإعتراف بالربح أو الخسارة من الموجود المالي المقاس بالقيمة العادلة والذي لا يكون جزءاً من علاقة تحوط من ضمن الربح أو الخسارة ما لم يعتبر الموجود المالي إستثمار في أداة حق ملكية وإختارت المنشأة عرض أرباح وخسائر الإستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر.

النقد والنقد المعادل

- تشمل النقدية النقد في الصندوق والحسابات الجارية والودائع تحت الطلب لدى البنوك.

- النقد المعادل هو إستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة الجاهزة للتحويل إلى مبالغ معلومة من النقد، والتي لا تكون معرضة لمخاطر هامة من تغير القيمة.

الذمم التجارية المدينة

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

تدني قيمة الموجودات المالية

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

المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
أ. إلتزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أوالمطلوبات 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 الإعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إمتلاك أو إصدار هذه المطلوبات، بإستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.
- بعد الإعتراف المبدئي، تقوم المنشأة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة بإستخدام طريقة الفائدة الفعالة، بإستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة وبعض المطلوبات المالية الأخرى المحددة والتي لا تقاس حسب التكلفة المطفأة.
- يتم الإعتراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الإعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

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

— الممتلكات الإستثمارية

- الممتلكات الإستثمارية 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 لإستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الإعتيادية.
- تقاس الممتلكات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الإعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، ولا يتم استهلاك الأراضي.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الإستثمارية فانه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

الممتلكات والمعدات

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

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

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد 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 للإسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للإسترداد. وتمثل القيمة القابلة للإسترداد 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 الإعتراف 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 للإسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الإعتراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الإعتراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

المخصصات

- المخصصات هي إلتزامات حالية (قانونية أو إستنتاجية) 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 وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي. إذا إنعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

الإحتياطي الإجباري

للشركة الأم (المساهمة العامة المحدودة)

يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني بإستقطاع 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 رأس مال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

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

— حصة السهم الأساسية من الأرباح

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

— الإعتراف بالإيرادات

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المالي المستلم أو المستحق القبض.

بيع الأراضي

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

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

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

- يتم الإعتراف بإيرادات توزيع أرباح الإستثمارات بعد أن يعلن حق المساهمين في إستلام دفعات.
- يستحق إيراد الفائدة على أساس الزمن وبالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم و سعر الفائدة الفعّال المستخدم.

— تكاليف الإقتراض

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

— ضريبة الدخل

الضرائب المستحقة

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

الضرائب المؤجلة

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

— الإلتزامات الطارئة

— الإلتزامات الطارئة هي إلتزامات محتملة تعتمد على إحتماالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي إلتزامات حالية بدون إحتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.

— لا يتم الإعتراف بالإلتزامات الطارئة في القوائم المالية.

٣. نقد ونقد معادل

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	
٣٠٠,٠٠٠	٣,٥٧٦,٠٠٠	حساب وديعة لدى البنك (*)
-	٣٩١,٤١٣	حساب جاري لدى البنك
٣٠٠,٠٠٠	٣,٩٦٧,٤١٣	المجموع

(*) إن الوديعة مربوطة شهرياً وتتقاضى عليها الشركة مرابحة بنسبة ٢٪.

٤. موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣,٢٠٠	١٣,٢٠٠	رصيد بداية السنة
-	(١٢,٠٠٠)	التغير في القيمة العادلة
١٣,٢٠٠	١,٢٠٠	رصيد نهاية السنة

٥. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	أوراق قبض
١٦٢,٠٠٠	١٦٢,٠٠٠	مخصص أوراق قبض مشكوك في تحصيلها
(١٦١,٩٩٩)	(١٦١,٩٩٩)	صافي أوراق القبض
١	١	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٣,٢٣٦	١٢,٦٧١	شيكات برسم التحصيل
١٩,٠٠٠	٩,٧٥٠	أخرى
٧٧٠	٤,٧٧٢	تأمينات بنكية عن كفالات
٢,٠٢٠	٢,٠٢٠	تأمينات مستردة
٤٩٠	٤٩٠	تأمينات نقدية مقابل تسهيلات بنكية
٢٠١,١٣٩	-	المجموع
٢٣٦,٦٥٦	٢٩,٧٠٤	

٦. أراضي معدة للبيع

— فيما يلي بيان حركة الأراضي المعدة للبيع خلال السنة وكانت على النحو التالي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
٤,٤٨٩,٠١٢	٤,٢٩٩,٤٢٨	المحول إلى أراضي إستثمارية
-	(٩٠,٠٧٤)	إضافات خلال السنة
٣,٠٩٩	-	مبيعات خلال السنة
(١٩٢,٦٨٣)	-	رصيد نهاية السنة
٤,٢٩٩,٤٢٨	٤,٢٠٩,٣٥٤	

— بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٨ و ١٠ كانون الثاني ٢٠١٧ ما قيمته ٥,٢٣٩,٩٠٣ دينار أردني بإرتفاع بقيمة ١,٠٣٠,٥٤٩ دينار أردني.

٧. أراضي إستثمارية

— فيما يلي بيان حركة الأراضي الإستثمارية خلال السنة وكانت على النحو التالي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	
٨,٦٨٠,٨١٦	٨,٤٩٠,٢٧٠	رصيد بداية السنة
-	٩٠,٠٧٤	المحول من أراضي معدة للبيع
-	٣٧٩,٤٧٠	إضافات خلال السنة
(١٩٠,٥٤٦)	(٣,١٨٠,٧٦٢)	مبيعات خلال السنة
٨,٤٩٠,٢٧٠	٥,٧٧٩,٠٥٢	رصيد نهاية السنة

- من ضمن هذا البند يوجد أرض رقم (١٠٥٨) حوض الملفوف الغربي رقم (٢٣) قيمتها ٢,٢٠١,٦٠١ دينار أردني مسجلة باسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي للحصول على تمويل لاحقاً.
- بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٨ و ١٠ كانون الثاني ٢٠١٧ ما قيمته ٧,٩٦٨,٨١٩ دينار أردني بإرتفاع بقيمة ٢,١٨٩,٧٦٧ دينار أردني.

٨. ممتلكات ومعدات

٢٠١٦	أجهزة ويرامج كمبيوتر	وسائط نقل	ديكور	أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات	اثاث	مجسمات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الكلفة							
الرصيد في بداية السنة	٢٧,٥١٩	١٤,٤٦٠	٣٣,٢٥٥	١٣,٥٧٥	١٥,٧١٤	٦,٥٠٠	١١١,٠٢٣
إضافات	٢,٧٣٩	-	-	-	-	-	٢,٧٣٩
إستبعادات	(١١,٩١٨)	-	-	(١٤٠)	-	-	(١٢,٠٥٨)
الرصيد في نهاية السنة	١٨,٣٤٠	١٤,٤٦٠	٣٣,٢٥٥	١٣,٤٣٥	١٥,٧١٤	٦,٥٠٠	١٠١,٧٠٤
الإستهلاك المتراكم							
الرصيد في بداية السنة	٢٧,٤٣٤	١٠,٦٣٧	٣١,٠٩٢	١٢,٨٨٥	١٤,١٦٥	٦,٤٩٩	١٠٢,٧١٢
إستهلاكات	٣٢٣	٢,١٦٩	١,٣٥٣	٢٨٤	١,٢٣١	-	٥,٣٦٠
إستبعادات	(١١,٩٠٤)	-	-	(١٣٩)	-	-	(١٢,٠٤٣)
الرصيد في نهاية السنة	١٥,٨٥٣	١٢,٨٠٦	٣٢,٤٤٥	١٣,٠٣٠	١٥,٣٩٦	٦,٤٩٩	٩٦,٠٢٩
الصافي	٢,٤٨٧	١,٦٥٤	٨١٠	٤٠٥	٣١٨	١	٥,٦٧٥
٢٠١٥							
الكلفة							
الرصيد في بداية السنة	٢٧,٥١٩	١٤,٤٦٠	٣٣,٢٥٥	١٣,٥٧٥	١٥,٧١٤	٦,٥٠٠	١١١,٠٢٣
الرصيد في نهاية السنة	٢٧,٥١٩	١٤,٤٦٠	٣٣,٢٥٥	١٣,٥٧٥	١٥,٧١٤	٦,٥٠٠	١١١,٠٢٣
الإستهلاك المتراكم							
الرصيد في بداية السنة	٢٧,٣٢١	٨,٤٧٤	٢٩,٧٤٣	١٢,٤٧٨	١٢,٦٠٠	٦,٤٩٩	٩٧,١١٥
إستهلاكات	١١٣	٢,١٦٣	١,٣٤٩	٤٠٧	١,٥٦٥	-	٥,٥٩٧
الرصيد في نهاية السنة	٢٧,٤٣٤	١٠,٦٣٧	٣١,٠٩٢	١٢,٨٨٥	١٤,١٦٥	٦,٤٩٩	١٠٢,٧١٢
الصافي	٨٥	٣,٨٢٣	٢,١٦٣	٦٩٠	١,٥٤٩	١	٨,٣١١

٩. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢٧,٠٠٩	٣,٨٩٢,٠١٠	أمانات مساهمين
١٦,١٠٠	٤٢,٥٥٨	مخصص ضريبة الدخل (*)
٣٤,٦٢٥	٣٦,٤٥٦	أمانات أخرى
٣٠,٢٥٦	١٤,٧٢٥	ذمم تجارية
١٢,٧٢٠	١٢,٩٣٠	شيكات مؤجلة الدفع
٢,١٩٧	٢,١٥٣	أمانات المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
١,٢٣٠	١,١٩٠	أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
-	٢٥٠	أخرى
١٤,٢١٥	-	مصاريف مستحقة
٢٣٨,٣٥٢	٤,٠٠٢,٢٧٢	المجموع

(*) فيما يلي بيان حركة مخصص ضريبة الدخل خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	
-	١٦,١٠٠	رصيد بداية السنة
١٦,١٠٠	٤٢,٥٢٨	المكون خلال السنة
-	(١٦,٠٧٠)	المدفوع خلال السنة
١٦,١٠٠	٤٢,٥٥٨	رصيد نهاية السنة

(**) تتمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل الشامل مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٣,٢٤٣	١٠٨,٩٤٠	ضريبة دخل مؤجلة
١٦,١٠٠	٤٢,٥٢٨	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
٧٩,٣٤٣	١٥١,٤٦٨	رصيد نهاية السنة

(***) إن الحركة الحاصلة على الموجودات الضريبية المؤجلة خلال السنة هي على النحو التالي:



التقرير السنوي

عام ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
١٧٥,٩٦٨	١١٢,٧٢٥	
(٦٣,٢٤٣)	(١٠٨,٩٤٠)	الإستبعادات
١١٢,٧٢٥	٣,٧٨٥	رصيد نهاية السنة

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

الأعوام التي لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها	اسم الشركة
٢٠١٥ و ٢٠١٤، ٢٠١٣، ٢٠١٢	شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
٢٠١٥	شركة ميناس للإستثمارات العقارية
٢٠١٥	شركة استاج للإستثمارات العقارية
٢٠١٥	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
٢٠١٥ و ٢٠١٢	شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية
٢٠١٥	شركة القنيطرة لتطوير العقارات

وبرأي الإدارة والمستشار الضريبي للشركة فإن مخصص ضريبة الدخل لغاية عام ٢٠١٦ كافٍ وإن الموجودات الضريبية المؤجلة سيتم إستردادها في السنوات اللاحقة، علماً بأنه تم تقديم الإقرارات الضريبية لغاية تاريخه.

١٠. رأس المال المصرح به والمدفوع

بناءً على محضر إجتماع الهيئة العامة غير العادي المنعقد بتاريخ ١٢ تشرين الثاني ٢٠١٦، فقد تقرر تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٣,٧٦٥,٠٤١ دينار أردني كونه فائض عن حاجة الشركة بحيث يتم توزيع المبلغ على المساهمين كل حسب نسبة مساهمته في رأس مال الشركة، ليصبح رأس مال الشركة مبلغ ٩,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني بدلاً من ١٣,٢٦٥,٠٤١ دينار أردني، هذا وقد إستكملت كافة الإجراءات القانونية لدى الجهات المختصة بتاريخ ٢٢ كانون الأول ٢٠١٦.

١١. إيرادات أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٤٨,٨٧٥	مراجعة إسلامية
١,٢٠٠	٥,٧٥٥	فوائد بنكية
-	٩١٢	أخرى
-	٢٢٩	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
١,٢٠٠	٥٥,٧٧١	المجموع

١٢. مصاريف إدارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	
١٥٨,٥٠٢	١٥٤,٣٧٥	رواتب وأجور
١٢,٥٨٣	١٣,٦٣٧	رسوم ورخص حكومية
١٧,٠٢٣	١٧,٠١٦	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٦,٩٠٦	١٦,٣٦٥	إيجارات
١٥,٥٥٥	١٥,٣٤٥	أتعاب مهنية
١٣,١٣٢	١٣,١٣٢	إشترابات
٦,٧٢٤	٦,٨٦٩	مياه وكهرباء ومحروقات
-	٥,٧٥٥	تبرعات
٥,٥٩٧	٥,٣٦٠	إستهلاكات
٥,٠٠٤	٣,٧٠٧	إتصالات
-	٢,٢٥٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٢,٨٢٩	٢,٠٢٩	تأمين صحي
١,١٦٣	١,٦٥٨	إجتماعات
٢,٠٨١	١,٤٨٤	صيانة
١,٥٧٥	١,٤٦٣	قرطاسية ومطبوعات
٣١٩	١,١٩٩	ضيافة
٣١٥	٦١٥	دعاية وإعلان
٥٦٠	٥٦٠	تأمين
٥٧٤	٥٥٤	متفرقة
-	٣٠٢	بدل تنقلات
١٧٢	٢٠٧	نظافة
١,٨٦٨	-	غرامات
٢٦٢,٤٨٢	٢٦٣,٨٨٢	المجموع

١٣. حصة السهم الواحد من الأرباح

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	
(١٠٨,٤٦١)	٧٤٤,١٦٣	ريخ (خسارة) السنة
١٣,٢٦٥,٠٤١	١٣,٠٦٩,٠٥٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>١٣,٢٦٥,٠٤١</u>	<u>١٣,٠٦٩,٠٥٢</u>	حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)
<u>(١٠٨) دينار أردني</u>	<u>-١٠٥٧ دينار أردني</u>	

١٤. الخسائر المتراكمة لبعض الشركات التابعة

- بلغت خسائر شركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ٢٩,٨٤٠ دينار أردني أي ما نسبته ٢٩٨% من رأسمال الشركة.
 - بلغت خسائر شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ٤٠,٤٣٤ دينار أردني أي ما نسبته ٦٧% من رأسمال الشركة.
- وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ على أنه [إذا زادت خسائر الشركة ذات المسؤولية المحدودة على نصف رأسمالها، فيترتب على مديرها أو هيئة المديرين فيها دعوة الهيئة العامة للشركة إلى إجتماع غير عادي لتصدر قرارها إما بتصفية الشركة أو بإستمرار قيامها بما يحقق تصحيح أوضاعها، وإذا لم تتمكن الهيئة العامة من إتخاذ قرار بهذا الشأن خلال إجتماعين متتاليين فيمنح المراقب الشركة مدة لا تزيد على شهر لإتخاذ القرار، وإذا لم تتمكن من ذلك فتم إحالة الشركة للمحكمة لغايات تصفيتا تصفية إجبارية وفقاً لأحكام القانون، أما إذا بلغت خسائر الشركة ثلاثة أرباع قيمة رأسمالها، فيجب تصفيتا، إلا إذا قررت الهيئة العامة في إجتماع غير عادي زيادة رأسمالها لمعالجة وضع الخسائر أو إطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق الدولية المعتمدة على أن لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية على نصف رأسمال الشركة في كلتا الحالتين]. ولم تقم الشركة لغاية تاريخ التقرير بعقد مثل هذا الإجتماع.

١٥. إدارة المخاطر

أ. مخاطر رأس المال

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

ب. مخاطر سعر الصرف

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

ج. مخاطر سعر الفائدة

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

الأثر على الربح والخسارة وحقوق الملكية		كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
الملكيتة	التغير في سعر الفائدة %	
دينار أردني	%	
١٧,٨٨٠ ±	٠,٥	وديعة لدى البنك

د. مخاطر السعر الأخرى

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

هـ. مخاطر الائتمان

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

و. مخاطر السيولة

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

أقل من سنة		الوصف
٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	الموجودات المالية:
٣٠٠,٠٠٠	٣,٩٦٧,٤١٣	نقد ونقد معادل
١٣,٢٠٠	١,٢٠٠	موجود مالي بالقيمة العادلة
٢٢٣,٤٢٠	١٧,٠٣٣	من خلال الربح أو الخسارة
٥٣٦,٦٢٠	٣,٩٨٥,٦٤٦	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
		المجموع
		المطلوبات المالية:
٥,٧٥٠	-	بنك دائن
٢٠١,٦٩٩	-	قرض
٢٢٢,٢٥٢	٣,٩٥٩,٧١٤	أرصدة دائنة أخرى
٤٢٩,٧٠١	٣,٩٥٩,٧١٤	المجموع

١٦. القيمة العادلة للأدوات المالية

— تقوم المنشأة بتصنيف طرق قياس القيمة العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في عمل طرق القياس. وفيما يلي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية التي تم تقييمها:

- المستوى (١): أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى (٢): مدخلات غير الأسعار المعلنة ضمن المستوى (١) وال قابلة 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 ٢٠١٦				المستويات
الموجودات المالية				١ ٢ ٣ المجموع
دينار أردني				دينار أردني
١,٢٠٠				-
الريخ أو الخسارة				١,٢٠٠

موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال
الريخ أو الخسارة

١٧. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محتفظ بها (الخسائر المتراكمة)
شركة ميناس للاستثمارات العقارية	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١٠,٠٠٠	١٦,٨١٦	١,٣٦٤	١,٩٩٢	
شركة استاج للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٢٠١,٦٠١	١,٩٩٣,٥٢٢	١٨٨,٠٧٩
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	٦٠,٠٠٠	٩٩٧,٠٧٨	٩٧٧,٤٠٢	(٤٠,٤٣٤)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	٣٥,٠٠٠	٣,٢١٦,٠٦١	٣,١٥٠,٨٤٠	٢٦,٣٨٤
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦٢٧,٩٨٣	٢,٦٤٧,٨٢٣	(٢٩,٨٤٠)

١٨. معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

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

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعيار الدولي للتقارير المالية (٩) - جديد	الأدوات المالية.	١ كانون ثاني ٢٠١٨ أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٥) - جديد	إيرادات العقود الموقعة مع العملاء.	١ كانون ثاني ٢٠١٨ أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦) - جديد	الإعتراف بجميع عقود الإيجار في قائمة المركز المالي دون أن يكون هناك تمييز بين عقود الإيجار التشغيلية والتمويلية.	١ كانون ثاني ٢٠١٩ أو بعد
معيار المحاسبة الدولي (٧) "التدفقات النقدية" - تعديلات	إفصاحات إضافية تمكن مستخدمي القوائم المالية تقييم التغيرات في المطلوبات الناشئة عن العمليات المالية	١ كانون ثاني ٢٠١٧ أو بعد
معيار المحاسبة الدولي (١٢) - تعديلات	الإعتراف بأصل ضريبي مؤجل عن الخسائر غير المتحققة	١ كانون ثاني ٢٠١٧ أو بعد

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

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي:-

- ١- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- ٢- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٦ وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليها.
- ٣- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية ٢٠١٦.
- ٤- مناقشة الميزانية السنوية للسنة المالية ٢٠١٦ والمصادقة عليها.
- ٥- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٦.
- ٦- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠١٧ وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدوها.
- ٧- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال على أن يقترن هذا الاقتراح بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن (١٠٪) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.