

الرقم : ١٣٠ / آذار / ٢٠٠٩
التاريخ : ٣١ / ٣ / ٢٠٠٩

FS- MEET- 5136009

السادة:- بورصة عمان المحترمين
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

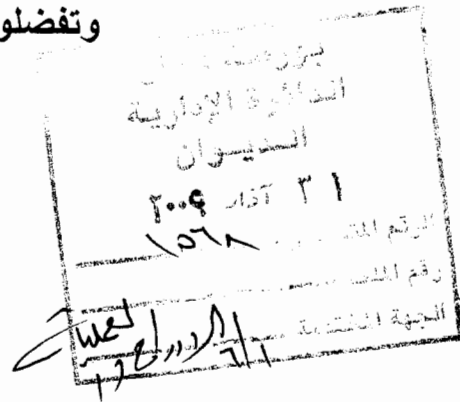
الموضوع: التقرير السنوي و البيانات المالية

تحية واحترام وبعد،،،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق لكم طيه التقرير السنوي لعام ٢٠٠٨ و الميزانية العمومية كما هي في ٢٠٠٨/١٢/٣١ .

شاكرين لكم كريم تعاونكم
وتفضلوا بقبول وافر الاحترام

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية م.ع.م
الرئيس التنفيذي
أيمن الضمور





١٠٥١٨٠٧٢٤

X

تقرير المدقق المستقل

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

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) والمكونة من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وقائمة الدخل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسؤولية المدقق

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي في هذه القوائم المالية استنادا إلى تدقيقنا لها. لقد قمنا بالتدقيق وفقا 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 خالية من الأخطاء الجوهرية.

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

الرأي

برأينا إن القوائم المالية تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

المتطلبات القانونية

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

طلال أبوغزالة وشركاه الدوليين

ستيف شوفي كرادشه
(إجازة رقم ٧٥٦)

عمان في ٢٨ آذار ٢٠٠٩



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.

Jordan Office: Tel.: +962 6 5100 600 , Fax: +962 6 5100 601

19 Mecca Street, Um-Uthaina, Academies Building, P.O.Box: 3966, Amman 11953 Jordan



مكتب الأردن: هاتف: +٩٦٢٦٥١٠٠٦٠٠، فاكس: +٩٦٢٦٥١٠٠٦٠١

١٩ شارع مكة، أم أوثينة، مبنى الأكاديميات، ص.ب. ٣٩٦٦ عمان ١١٩٥٣، الأردن

We Work Hard to Stay Firstwww.tagorg.com**نعمل بجهد لنبقى في المقدمة**

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

الموجودات	ايضاحات	٢٠٠٨	٢٠٠٧
الموجودات المتداولة		دينار أردني	دينار أردني
نقد ونقد معادل		-	٩,٣٢٩
استثمارات في أصول مالية محتفظ بها للمتاجرة	٣	١,١٨٥,١٢٢	١١٦,٠٠٠
أرصدة مدينة أخرى	٤	٢٨٨,٣٧٥	٣٨,٧٨٨
دفعات مقدماً للمقاولين والموردين		١٨٦,٥٧٦	١,٢٦٢,٧٤٥
مشاريع قيد التنفيذ	٥	١١,٢٨٠,٨٦٧	٨,٣١٩,٠٩٠
مجموع الموجودات المتداولة		١٢,٩٤٠,٩٤٠	٩,٧٤٥,٩٥٢
الموجودات غير المتداولة			
دفعات لشراء استثمار عقاري	٦	١,٨٥٠,٠٠٠	-
استثمار عقاري	٧	١,٥٧٤,٧٠٥	١,٥١٥,٠٧٦
ممتلكات ومعدات	٨	١٧٢,٦١٦	٢٠٥,٢٠٤
مجموع الموجودات غير المتداولة		٣,٥٩٧,٣٢١	١,٧٢٠,٢٨٠
مجموع الموجودات		١٦,٥٣٨,٢٦١	١١,٤٦٦,٢٣٢

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

المطلوبات وحقوق الملكية	ايضاحات	٢٠٠٨	٢٠٠٧
المطلوبات المتداولة		دينار أردني	دينار أردني
بنوك دائنة	٩	٦٤,٥٢٩	٣٨,٣٤١
قروض - الجزء قصير الأجل	١٠	١,٧٢٢,٢٢٥	٥٧٧,٧٨٠
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	١١	١,٢٦٨,٥٦٣	٨٣٨,٢١٠
مجموع المطلوبات المتداولة		٣,٠٥٥,٣١٧	١,٤٥٤,٣٣١
المطلوبات غير المتداولة			
قروض - الجزء طويل الأجل	١٠	١,١٤٤,٤٤٥	٢,١٧٢,٩٥٥
شيكات مؤجلة الدفع - طويلة الأجل		-	٢٤,٧٥٠
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١,١٤٤,٤٤٥	٢,١٩٧,٧٠٥
مجموع المطلوبات		٤,١٩٩,٧٦٢	٣,٦٥٢,٠٣٦
حقوق الملكية			
رأس المال المصرح والمكتتب به ١٥,٠٠٠,٠٠٠			
سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد	١٢	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠
رأس المال المدفوع	١٢	١٢,٩٦٢,٨٩٤	٧,٥٠٠,٠٠٠
علاوة الإصدار		٧٨٩,٧٥٠	٧٨٩,٧٥٠
خسائر متراكمة		(١,٤١٤,١٤٥)	(٤٧٥,٥٥٤)
صافي حقوق الملكية		١٢,٣٣٨,٤٩٩	٧,٨١٤,١٩٦
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		١٦,٥٣٨,٢٦١	١١,٤٦٦,٢٣٢

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

	٢٠٠٨	٢٠٠٧
دينار أردني	دينار أردني	
ايرادات أخرى	٢٠,٢٣٩	١٣,١٩٧
مصاريف إدارية	(٢٧١,٨٨٢)	(٢٨٠,٢٠٦)
مصاريف الاصدار والاكتتاب	(٧١,٨٤٢)	(٣١,٢٢٩)
(خسائر) أرباح الإستثمارات في أصول مالية		
محافظ بها للمتاجرة	(٥١٨,٤٦١)	١,٤١٥
تكاليف تمويل	(٩٦,٦٤٥)	(٣٦,٥٣٠)
الخسارة	(٩٣٨,٥٩١)	(٣٣٣,٣٥٣)
حصة السهم الأساسية من الخسارة	(- / ٠.٩٨) دينار أردني	(- / ٠.٥٢) دينار أردني
حصة السهم المخفضة من الخسارة	(- / ٠.٧٢) دينار أردني	(- / ٠.٤٤) دينار أردني

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

الإجمالي	خسائر متراكمة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٥,١٤٧,٥٤٩	(١٤٢,٢٠١)	٢٨٩,٧٥٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٠٧
٢,٥٠٠,٠٠٠	-	-	٢,٥٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال
٥٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	-	علاوة إصدار أسهم
(٣٣٣,٣٥٣)	(٣٣٣,٣٥٣)	-	-	الخسارة
٧,٨١٤,١٩٦	(٤٧٥,٥٥٤)	٧٨٩,٧٥٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
٥,٤٦٢,٨٩٤	-	-	٥,٤٦٢,٨٩٤	زيادة رأس المال
(٩٣٨,٥٩١)	(٩٣٨,٥٩١)	-	-	الخسارة
١٢,٣٣٨,٤٩٩	(١,٤١٤,١٤٥)	٧٨٩,٧٥٠	١٢,٩٦٢,٨٩٤	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

	٢٠٠٨	٢٠٠٧
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	دينار أردني	دينار أردني
الخسارة	(٩٣٨,٥٩١)	(٣٣٣,٣٥٣)
تعديلات لـ :		
استهلاكات	٢٢,٤٥٧	٢٠,٧٠٣
خسائر التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في أصول مالية		
محتفظ بها للمتاجرة	٣٤٠,١٩١	-
(خسائر) أرباح الإستثمار في أصول مالية محتفظ بها للمتاجرة	١٧٨,٢٧٠	(١,٤١٥)
تكاليف تمويل	٩٦,٦٤٥	٣٦,٥٣٠
فوائد دائنة	(٥٠٤)	(١٣,١٩٧)
	(٣٠١,٥٣٢)	(٢٩٠,٧٣٢)
التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
استثمارات في أصول مالية محتفظ بها للمتاجرة	(١,٥٨٧,٥٨٣)	١,٤١٥
أرصدة مدينة أخرى	(٢٥٣,٣١١)	٤,٧٨٦
دفعات مقدماً للمقاولين والموردين	١,٠٧٦,١٦٩	(١,٢١٦,٠١٢)
مشاريع قيد التنفيذ	(٢,٧٢٣,٦٧١)	(٤,١٤٩,٨٣٤)
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	٣٩٠,٤٢٣	٥١٢,٢٣٦
النقدية المستخدمة في العمليات	(٣,٣٩٩,٥٠٥)	(٥,١٣٨,١٤١)
الفائدة المدفوعة	(٢٧٨,٠١٥)	(١٥٨,٨٢٦)
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	(٣,٦٧٧,٥٢٠)	(٥,٢٩٦,٩٦٧)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
دفعات لشراء استثمار عقاري	(١,٨٥٠,٠٠٠)	-
شراء ممتلكات ومعدات	(٦,٦٧٥)	(١٢٨,٨٥٥)
استثمار عقاري	(٥٩,٦٢٩)	(١٢٠,٩٠٠)
فوائد مقبوضة	٤,٢٢٨	٩,٤٧٣
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية	(١,٩١٢,٠٧٦)	(٢٤٠,٢٨٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
بنك دائن	٢٦,١٨٨	(٤٥,٨٦٦)
قروض	١١٥,٩٣٥	٢,٥٦٧,٦٩٢
شيكات موجلة الدفع طويلة الأجل	(٢٤,٧٥٠)	٢٤,٧٥٠
المتحصلات من إصدار أسهم رأس المال	٥,٤٦٢,٨٩٤	٢,٥٠٠,٠٠٠
المتحصلات من علاوة إصدار أسهم رأس المال	-	٥٠٠,٠٠٠
صافي النقد من الأنشطة التمويلية	٥,٥٨٠,٢٦٧	٥,٥٤٦,٥٧٦
صافي التغير في النقد والنقد المعادل	(٩,٣٢٩)	٩,٣٢٧
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	٩,٣٢٩	٢
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	-	٩,٣٢٩
معلومات عن نشاط غير نقدي		
المحول من دفعات على مشاريع قيد التنفيذ إلى حساب مشاريع		
قيد التنفيذ	-	٢٠٠,٠٠٠

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية