



ميثاق
للإستثمارات العقارية م.ع.م

الرقم : 68 / آذار / 2018

التاريخ : 26 / 3 / 2018

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع : التقرير السنوي لعام 2017

تحية طيبة وبعد ،،،

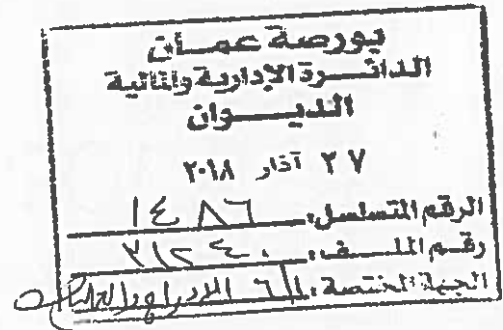
بالإشارة إلى الموضوع أعلاه نرفق لكم (2) نسختين من كتاب التقرير السنوي لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية لعام 2017 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

عن شركة ميثاق للاستثمارات العقارية م.ع.م

الرئيس التنفيذي

أيمن الضمور



هاتف : ٥٨٥٧٩٥٠ - ٩٦٢٦٥٨٥٣٥٥١

فاكس : ٩٦٢٦٥٨٥٠٦٧٦

ص.ب : ٢٣٣٩ ، عمان ١١٩٥٣ - الأردن

البريد الإلكتروني : info@methaquarealestate.com

الموقع الإلكتروني : www.methaquarealestate.com



NO : 60/March/2018
Date : 26/3/2018



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

Subject: Annual Report for the fiscal year ended 31/12/2017

Attached the Annual Report of Methaq Real Estate Investment Company P.S.C
for the fiscal year ended at 31/12/2017 .

Kindly accept our highly appreciation and respect

Methaq Real Estate Investment Company P.S.C
Chief Executive Officer
Ayman AL-Dmour

هاتف : ٥٨٥٧٩٥٠ - ٥٨٥١٥٥١ +٩٦٢ ٦ ٥٨٥
فاكس : ٥٨٥٠٦٧٦ +٩٦٢ ٦ ٥٨٥
ص.ب. : ٢٣٣٩ عمان ١١٩٥٣ - الأردن
البريد الإلكتروني : info@methaqrealestate.com
الموقع الإلكتروني : www.methaqrealestate.com



ميثاق

للاستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير
السنوي 2017



مينا

للإستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي لعام ٢٠١٧



صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي الامير حسين بن عبد الله ولي العهد المعظم



المحتويات

تقرير مجلس الادارة السنوي

٩	أعضاء مجلس الإدارة
١١-١٠	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٣٢-١٢	تقرير مجلس الإدارة وما يجب أن يتضمنه
٤٥-٣٣	تقرير الحوكمة للشركة للعام ٢٠١٧
٦٨-٤٧	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل
٦٩	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي

أعضاء مجلس الإدارة

التسلسل	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
١	السيد - صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الإدارة / ممثل البنك الإسلامي الأردني
٢	السيد - فايز سليمان اشتيان الضمور	نائب رئيس مجلس الادارة / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية
٣	السيد - ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو / الرئيس التنفيذي
٤	السيد - وائل محمد يوسف عارف رابيه	عضو / ممثل البنك التجاري الأردني
٥	السيد - يوسف إسماعيل محمود فتيان	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 ٢٠١٧/١٢/٣١ 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 .

إلتزمت 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 ، وكما عملت الشركة على المحافظة على المحفظة العقارية للشركة وتنوعها والتي بلغت قيمتها السوقية (١٣,٤٢٢,٩١٤) دينار بالمقارنة مع قيمتها الدفترية (٩,٩٩٢,٦٠١) دينار 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 .

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 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 ٢٠١٨ والأعوام القادمة بإذن الله . أن حقوق مساهمي الشركة وتعظيمها هو الهدف الذي تسعى إليه الشركة والذي لمستم واقعته خلال الأعوام السابقة من خلال ارتفاع القيمة السوقية لسهم الشركة وذلك يعكس الإنجازات التي قامت بها الشركة خلال الفترة السابقة والسمعة الطيبة التي بنتها الإدارة 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 الادارة

صالح الدباغ

تقرير مجلس الإدارة

١ - أ - وصف لأنشطة الشركة الرئيسية

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

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

ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين

الموقع الجغرافي للشركة هو الدوار السابع - خلف السيفوي - شارع الأميرة سمية - مجمع الحسيني - الطابق الثاني - مكتب ٢١٠-٢١١. ويبلغ عدد موظفي الشركة (٧) سبعة موظفين.

لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة (٩,٩٩٢,٩٠٢) تسعة ملايين وتسعمائة واثنتان وتسعون ألف وتسعمائة واثنتان 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 / أيمن سليمان اشتيان الضمور 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.

- تملك الشركة قطعة الارض رقم ١٠٥٨ حوز ٢٣ الملفوف الغربي مساحتها (٢٤١٨ م²) تنظيم سكن أ مكاتب والواقعة في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمة / حي الرضوان مقابل جمعية صفد ، مسجلة بإسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي للحصول على تمويل لإنشاء مشروع المجمع التجاري عليها .
- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٢. شركة ميناك 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 أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.
- ٤- **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.

- تمتلك 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 / أيمن سليمان اشتيان الضمور 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 عن 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 :

١. 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 ٢٠١٣-١١-١ لغاية تاريخه.

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

٢. السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية

نائب رئيس مجلس الإدارة (تم إنتخابه نائب رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٧/٠٢/٠٩).

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٧/٠٢/٠٩ .
- مواليد عام ١٩٥٦ .
- بكالوريوس إدارة أعمال / الجامعة الأردنية - ١٩٨٠.
- عمل لدى شركة أبعاد الأردن والامارات للإستثمارات التجارية نائب المدير العام للفترة من ٢٠١١ - ٢٠١٥ .

- عمل لدى الشركة الأردنية السورية للنقل البري مدير التطوير ومراقبة الجودة ، ومدير الشؤون الإدارية ، ونائب المدير العام للفترة من ١٩٨٤ - ٢٠١٠
- عمل لدى البنك التجاري الأردني (بنك الأردن والخليج سابقاً) رئيس قسم الكفالات والتسهيلات في الدائرة الاجنبية ١٩٨٠ - ١٩٨٣
- عمل لدى شركة الاتصالات الأردنية (اورانج) (مؤسسة الاتصالات السلكية واللاسلكية سابقاً) رئيس قسم البعثات الخارجية ١٩٧٣ - ١٩٩٣
- عضو مجلس إدارة شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية (سابقاً)

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

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٥/٠٤/٢٠١٦ .
- 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 .

٤. 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 في البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٥ وتركزت خبرته في مجال التدقيق الداخلي وشغل منصب مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي .
- يعمل حالياً مدير دائرة الموارد البشرية في البنك الإسلامي الأردني منذ عام ٢٠١٦ ولغاية تاريخه.

٥. السيد / وائل محمد يوسف عارف رابيه / ممثل البنك التجاري الاردني - عضو مجلس

الإدارة.

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٧/٠٧/٠٣ .
- مواليد عام ١٩٧٧ .
- يحمل شهادة ماجستير علوم مالية من الاكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية (٢٠٠٤).
- بكالوريوس محاسبة من جامعة الزيتونة الاردنية (١٩٩٩) .
- مساعد المدير العام للإعمال المصرفية للشركات في البنك التجاري الاردني .
- لديه خبرة مصرفية و عمل في مجموعة من المؤسسات المصرفية والبنوك .

السيد / فضل جحيش عايد الدييس / ممثل البنك التجاري الاردني - عضو مجلس الإدارة
(لغاية تاريخ ٢٠١٧/٧/٣) .

السيد / محمد محمود عيسى ذياب - نائب رئيس مجلس الإدارة (لغاية تاريخ
٢٠١٧/١/٢٨).

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

١. 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.

٢. 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.

- عضو مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار منذ تاريخ ٢٠١٧/٤/٢٢ ولغاية تاريخه.

- نائب رئيس هيئة المديرين شركة المساندة العقارية منذ تاريخ ٢٠١٧/٧/٦ ولغاية تاريخه.

- العمل في عدد من مكاتب التدقيق والشركات الخاصة .

٣. 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 ٢٠١٧/١٢/٣١ اذا كانت هذه الملكية تشكل ٥% فأكثر من رأس المال البالغ (٩,٥٠٠,٠٠٠ دينار/سهم) .

تسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠١٧/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠١٧/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠١٦/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠١٦/١٢/٣١
١	البنك الإسلامي الأردني	١,٨٩٥,١٥١	%١٩,٩٥	١,٨٩٥,١٥١	%١٩,٩٥
٢	شركة الكرك للاستثمارات العقارية	١,٢٥٨,٥٤٠	%١٣,٢٥	١,٥٦٧,٠٦٥	%١٦,٥٠
٣	شركة نسيم دبي للاستثمارات العقارية	١,١٨٣,٣٥٩	%١٢,٤٦	١,٠٧٣,٤٦٢	%١١,٢٩
٤	البنك التجاري الأردني	٩١١,٠٠٨	%٩,٥٩	٩١١,٠٠٨	%٩,٥٩
٥	نصر مصطفى محمد أبو الشعيب	٧٩٧,٩٢٥	%٨,٤٠	٧١١,٨٠٠	%٧,٤٩

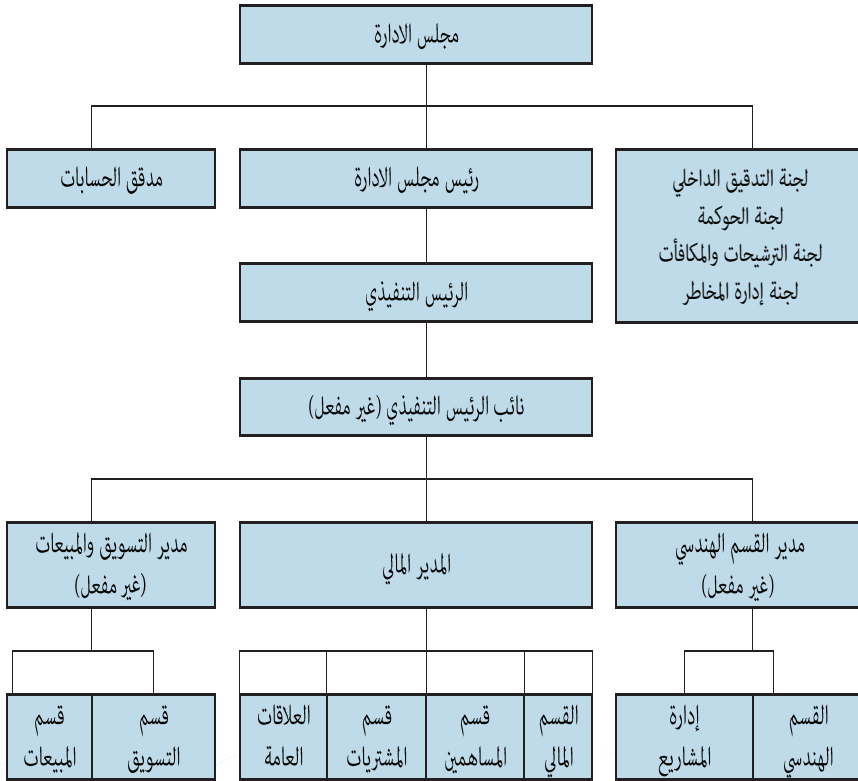
٥- الوضع التنافسي للشركة .

تعمل الشركة على المحافظة على موجوداتها العقارية التي يبلغ متوسط قيمتها السوقية (١٣,٤٢٢,٩١٤) ثلاثة عشرة مليون وأربعمائة واثان وعشرون ألف وتسعمائة وأربعة عشرة دينار (حسب تقديرات مقدرين معتمدين) بالمقارنة مع قيمة التكلفة البالغة (٩,٩٩٢,٦٠١) تسعة ملايين وتسعمائة واثان وتسعون ألف وستمائة وواحد دينار، بإرتفاع قدره (٣,٤٣٠,٣١٤) ثلاثة ملايين واربعمائة وثلاثون ألف وثلاثمائة وأربعة عشرة دينار .

٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً و خارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات .

٧- أ- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة 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 وفئات مؤهلاتهم (الشركة الأم) كما في ٢٠١٧/١٢/٣١:-

عدد الموظفين	مؤهلات الموظفين
٠	دكتوراه
٠	ماجستير
٤	بكالوريوس
٠	دبلوم
٣	توجيهي أو أقل
٧	إجمالي عدد الموظفين

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

١٠- وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

الإعتمادات 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 المالية.

- بلغ إجمالي القيمة السوقية العادلة لموجودات الشركة من الأراضي وفقاً لتقدير خبراء عقاريين معتمدين ١٣,٤٢٢,٩١٤ دينار وبربح غير محقق مقداره ٣,٤٣٠,٣١٤ دينار ،

ولا يوجد أي أحداث هامة مرت على الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٧ .

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

١٣- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الاوراق المالية .

البيان	العام ٢٠١٧ دينار اردني	العام ٢٠١٦ دينار اردني	العام ٢٠١٥ دينار اردني	العام ٢٠١٤ دينار اردني	العام ٢٠١٣ دينار اردني
الأرباح أو (الخسائر المحققة)	(٢٢٦,٠٧٨)	٧٤٤,١٦٣	(١٠٨,٤٦١)	(٢٣١,٥٣٠)	(٣٤٧,٧٣١)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	٩,٧٦٧,٨٣٣	٩,٩٩٣,٩١١	١٣,٠١٤,٧٨٩	١٣,١٢٣,٢٥٠	١٣,٣٥٤,٧٨٠
سعر الورقة المالية في ١٢/٣١ (دينار)	١,٨٢	١,٦٠	١,٠٦	١,١٤	١,٠٥

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

البيان	العام ٢٠١٧	العام ٢٠١٦
نسبة التداول (الأصول المتداولة على المطلوبات المتداولة)	١,٥٣ مرة	٠,٩٩٩ مرة
نسبة الملكية (١ - المطلوبات على الموجودات)	٩٢,٥٤%	٧١,٤١%
هامش الأمان (حقوق المساهمين الى المطلوبات)	١٢,٤١ مرة	٢,٥٠ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١,٠٤ مرة	١ مرة
القيمة الدفترية للسهم ١٢/٣١	١,٠٣ دينار	١,٠٥ دينار
القيمة السوقية للسهم ١٢/٣١	١,٨٢ دينار	١,٦٠ دينار
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	١,٧٧	١,٥٢
العائد على حقوق المساهمين	(٢,٣١)%	٧,٤٥%
العائد على الموجودات	(٢,١٤)%	٥,٣٢%

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 وروافد ومساحة 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 ٢٠١٨ والأعوام القادمة بإذن الله .

١٦- بلغت أتعاب التدقيق التي تم قيدها لمصدق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٥٠٠٠) خمسة الاف 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.

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في	عدد الأسهم في	الشركات المسيطر عليها
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١				
١ البنك الإسلامي الأردني وممثله السيد صالح أحمد صالح الدباغ الزوجة الأولاد القصر	الأردنية	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	١,٨٩٥,١٥١	شركة الامين للإستثمار شركة التأمين الاسلامية
٢ شركة العدنانية للإستثمارات العقارية وممثله السيد فايز سليمان اشتيان الضمور الزوجة الأولاد القصر	الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	٢٧٢,٨٩٩	لا يوجد
	الأردنية	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	٥٨٩,٩٧٢	لا يوجد
	الأردنية	مجلس الإدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الأردنية	مجلس الإدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

٣	السيد / ايمن سليمان اشتيان الضمور لا يوجد	الأردنية	عضو	١٠٥,٠٠٥	١١٥,٦٦١	شركة العدنانية للإستثمارات العقارية
٤	شركة الأمين للإستثمار وممثليها السيد / يوسف إسماعيل فتیان الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	١٥٠,٣٩٥ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	١٥٠,٣٩٥ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٥	البنك التجاري الأردني وممثله السيد/ وائل محمد يوسف رابيه الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	٩١١,٠٠٨ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٩١١,٠٠٨ لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد لا يوجد

- كشف بالشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في ٢٠١٧/١٢/٣١:

	اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	نوعها	الجهة المسيطرة عليها	عدد الاسهم المملوكة في	
					٢٠١٧	٢٠١٦
١	شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	الأردنية	ذات مسؤولية محدودة	ايمن سليمان اشتيان الضمور	٢٧٢,٨٩٩	٥٨٩,٩٧٢
٢	شركة الأمين للإستثمار	الأردنية	مساهمة عامة	البنك الاسلامي الاردني	١٥٠,٣٩٥	١٥٠,٣٩٥
٣	شركة التأمين الاسلامية	الأردنية	مساهمة عامة	البنك الاسلامي الاردني	١٥٠,٣٩٥	١٥٠,٣٩٥

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

الاسم	الجنسية	المُنصب	عدد الأسهم في ٢٠١٧/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٦/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	الأردنية	الرئيس التنفيذي	١٠٥,٠٠٥	١١٥,٦٦١	العذائية للاستثمارات العقارية
٢	الأردنية	المدير المالي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٣	الأردنية	مسؤول المساهمين	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

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

٢٠١٧.

الاسم	المُنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	أتعاب لجنة التدقيق الداخلي	بدل تنقلات المجلس	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن أرباح الشركة للعام ٢٠١٦	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
البنك الإسلامي الأردني وممثله / صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	١,٠٠٠	لا يوجد	٤,٠٠٠	لا يوجد	٥,٠٠٠ دينار
شركة العذائية للإستثمارات العقارية وممثليها / فايز سليمان اشتيان الضمور	نائب رئيس مجلس	لا يوجد	١,٠٠٠	لا يوجد	١,٧١٤	لا يوجد	٢,٧١٤ دينار
السيد / ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٤,٠٠٠	لا يوجد	٤,٠٠٠ دينار

٢٥٠ دينار	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٥٠	لا يوجد	عضو	البنك التجاري الأردني وممثله /السيد وائل محمد يوسف رابيه منذ تاريخ ٢٠١٧/٧/٣
٤,٠٠٠ دينار	لا يوجد	٤,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	عضو	شركة الأيمن للاستثمار وممثله/ يوسف إسماعيل محمود فتیان
٣,١٠٧ دينار	لا يوجد	٢,٨٥٧	لا يوجد	٢٥٠	لا يوجد	عضو لغاية تاريخ ٢٠١٧-٠٧-٣ (تاريخ الاستقالة)	السيد / فضل جعیش عائس الدبیس ممثلاً عن البنك التجاري الاردني لغاية تاريخ ٢٠١٧/٧/٣
٤,٠٠٠ دينار	لا يوجد	٤,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نائب رئيس مجلس الإدارة سابقاً لغاية تاريخ ٢٠١٧/١/٢٨	السيد / محمد محمود عيسى ذياب
٢,٨٥٧ دينار	لا يوجد	٢,٨٥٧	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	رئيس مجلس الادارة سابقاً لغاية تاريخ ٢٠١٦-١١-١٢ (تاريخ الاستقالة)	الدكتور /نبيل تيسير مصطفى العاشوري
١,١٤٣ دينار	لا يوجد	١,١٤٣	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نائب رئيس مجلس الإدارة سابقاً لغاية تاريخ ٢٠١٦/٤/٢٤	السيد / جمال حسين عبدان الرقاد ممثلاً عن البنك التجاري الاردني
٢٧,٠٧١ دينار	٠	٢٤,٥٧١ دينار	٠	٢,٥٠٠ دينار	٠		المجموع

ب- مزايا ومكافآت ورواتب أشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية خلال العام ٢٠١٧.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
ايمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي	١٢٠,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٢٠,٠٠٠ دينار
محمد مالك محمد سعادة	المدير المالي امين سر المجلس	١٣,١٠٠	لا يوجد	١,٦٥٠	لا يوجد	١٤,٧٥٠ دينار
رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير	رئيس قسم شؤون المساهمين	١٣,٧٥٥	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٣,٧٥٥ دينار
المجموع		١٤٦,٨٥٥	٠	١,٦٥٠	٠	١٤٨,٥٠٥ دينار

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

- سيارة مدفوعة التكاليف و جهاز هاتف خلوي مع خط مدفوع التكاليف للرئيس التنفيذي.

١٩- قامت الشركة بدفع تبرعات خلال السنة المالية ٢٠١٧ كما يلي :

الرقم	اسم الجهة التي تم التبرع لها	المبلغ (بالدينار الاردني)
١	كلية الحقوق - الجامعة الاردنية	١,٠٠٠
	المجموع	١,٠٠٠

- ٢٠- لا يوجد أية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال العام ٢٠١٧.
- ٢١- مساهمة الشركة في حماية البيئة.

أ - إن الشركة تأخذ بالاعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها واستعمال كل ما هو رفيع 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.

- اجتماعات مجلس الادارة واللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :

• اجتماعات مجلس الإدارة

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (ستة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠١٧.

• اجتماعات لجنة التدقيق الداخلي .

تعقد لجنة التدقيق اجتماعاتها بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك حيث تم عقد (أربعة) اجتماعات خلال العام ٢٠١٧.

• اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت .

تم عقد إجتماع واحد للجنة خلال العام ٢٠١٧.

• اجتماعات لجنة إدارة المخاطر .

تم عقد إجتماع واحد للجنة خلال العام ٢٠١٧.

• اجتماعات لجنة الحوكمة .

تم عقد إجتماع واحد للجنة خلال العام ٢٠١٧.

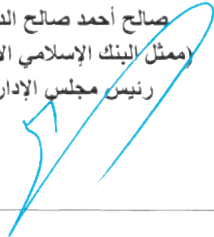
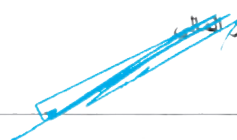
ج - الإقرارات المطلوبة

- 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.

فايز سليمان اشتيان الضمور (ممثل شركة العدنانية للاستثمارات العقارية) نائب رئيس مجلس الإدارة	صالح أحمد صالح الدباغ (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة
وانل محمد يوسف عارف رابيه (ممثل البنك التجاري الأردني) عضو	أيمن سليمان اشتيان الضمور عضو
يوسف سماحيل محمود فتیان (ممثل شركة الأمين للاستثمار) عضو	



٣- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠١٧.

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

تقرير الحوكمة

إستاداً إلى المادة رقم (١٧) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠١٧، ندرج طيه تقرير الحوكمة الخاص بشركة ميثاق للإستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ .

١ - المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق أحكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة .

يتم تطبيق أحكام تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠١٧ في الشركة والعمل بها ونوجز فيما يلي أهم تلك التطبيقات :

- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة (مكون من خمسة أعضاء وفقاً للنظام الاساسي وعقد التأسيس للشركة) تم إنتخابه في الهيئة العامة للشركة بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٥ بالإقتراع السري وبحيث يتم تطبيق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة عند إنتخاب مجلس الإدارة الجديد بعد إنتهاء مدة ولاية المجلس الحالي (أربعة سنوات حسب قانون الشركات) ، على ان يتم تطبيق مبدأ إستقلالية الاعضاء الواردة في المادة رقم (٤) وتصويب اوضاع المجلس بهذا الخصوص قبل تاريخ ٢٠١٨/٤/٣٠ .
- يقوم مجلس إدارة الشركة بمهامه ومسؤولياته وصلاحياته وفقاً للقوانين والتعليمات النافذة بهذا الخصوص ، ومنها ما يلي :

أ - وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والاجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي وذلك من خلال قرارات مجلس الإدارة بهذا الخصوص .

ب - إعداد التقرير السنوي وربيع السنوي وتقرير نتائج الاعمال الاولية ، وفقاً لإحكام التشريعات النافذة.

ج - إعتتماد تقرير الحوكمة وتضمينه للتقرير السنوي .

- د - يوجد للشركة موقع الكتروني يتضمن أهم البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة ويتم تحديثها دورياً .
- هـ - قام المجلس بتعيين ضابط إرتباط للشركة يقوم بمتابعة الامور المتعلقة بتطبيقات الحوكمة في الشركة مع الهيئة .
- و - يقوم المجلس بكافة الافصاحات وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة وبكل شفافية .
- ز - قام المجلس بوضع سياسة تفويض الصلاحيات في الشركة وذلك من خلال شهادة تسجيل الشركة الصادرة عن دائرة مراقبة الشركات والتي حُدد بموجبها الاشخاص المفوضين وحدود صلاحياتهم .
- سيقوم المجلس بوضع نظام داخلي مكتوب يتضمن بشكل مفصل مهامه وصلاحياته ومسؤولياته.
- قام المجلس بتشكيل اللجان الدائمة التالية (وذلك حسب تعليمات حوكمة الشركات):
- أ - لجنة التدقيق .
- ب - لجنة الترشيحات والمكافآت .
- ج - لجنة الحوكمة .
- د - لجنة إدارة المخاطر .
- وقامت اللجان المذكورة بالاجتماع وإقرار وإعتماد مهامها ومسؤولياتها وصلاحياتها كما وردت في تعليمات حوكمة الشركات ، ووفقاً للقوانين والتشريعات النافذة .
- يقوم المجلس بتطبيق كافة البنود المتعلقة بإجتماعات مجلس الإدارة حسب تعليمات حوكمة الشركات والتي تتضمن ما يلي :
- أ - يعقد مجلس الإدارة إجتماعاته بدعوة خطية من رئيسه او نائبه في حال غياب الرئيس ، وبحضور الاغلبية المطلقة لإعضائه .

- ب- يكون التصويت على قرارات مجلس الإدارة شخصياً ، وتصدر القرارات بالاغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين ويكون صوت الرئيس المرجح في حال تساوت الاصوات .
- ج - يتم إنعقاد مجلس الإدارة دورياً على ان لا تقل عدد إجتماعاته خلال السنة عن ستة إجتماعات .
- د - تم تعيين أمين لسر المجلس يتولى تدوين محاضر إجتماعات المجلس في سجل خاص مرقم بالتسلسل , متضمناً كافة القرارات الصادرة عن المجلس .
- يراعي المجلس كافة القوانين والتشريعات النافذة وأحكام تعليمات حوكمة الشركات فيما يتعلق بإجتماعات الهيئة العامة للشركة ، ومنها ما يلي :
- أ - توجيه دعوة إلى كل مساهم لحضور إجتماع الهيئة العامة إما باليد أو عن طريق البريد المسجل قبل ٢١ يوم على الاقل من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع، ويتم الإشارة بالدعوة الموجه للمساهمين لموعد ومكان الاجتماع بالإضافة إلى ارفاق جدول أعمال الهيئة العامة والمواضيع التي سيتم مناقشتها خلال الاجتماع حيث لا يتم إدراج اية مواضيع في الاجتماع غير التي تم تضمينها في الدعوة المرسلة للمساهمين .
- ب- يتم فتح باب الترشح لأي مساهم يرغب في ذلك على ان يقوم بتزويد الشركة بنبذه تعريفية عنه قبل انتهاء السنة المالية للشركة والتي تسبق السنة التي يعقد فيها إجتماع الهيئة العامة لإنتخاب مجلس إدارة.
- ج- يتم الاعلان عن موعد ومكان إجتماع الهيئة العامة في صحيفتين يوميتين ولمرتين على الاقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة .
- د - يتأسس إجتماع الهيئة العامة رئيس مجلس الإدارة أو نائبه في حال غيابه او من يتم إنتدابه من قبل المجلس ، ويحضر الاعضاء بعدد لا يقل عن الحد الذي يحقق النصاب القانوني لأي إجتماع لمجلس الإدارة .

- تضمن الشركة حقوق أصحاب المصالح بما فيهم مساهمي الشركة وفقاً للقوانين والتشريعات النافذة وحسب ما ورد في تعليمات حوكمة الشركات المساهمة .
- تقوم الشركة بكافة الافصاحات وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية ووفقاً للقوانين والتشريعات النافذة ووفقاً لتعليمات حوكمة الشركات لتوفير كافة المعلومات بصورة دقيقة للمساهمين والمستثمرين والجهات الرقابية ومنها :
 - أ - التقارير الدورية .
 - ب- المعلومات الجوهرية .
 - ج - عدد الاوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والتي يمتلكها كل من أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية العليا وأقربائهم .
- يتم تعيين مدقق الحسابات الخارجي للشركة من خلال الهيئة العامة للشركة وبتنسيب من لجنة التدقيق الداخلي ومجلس الإدارة ، ويكون المدقق الخارجي من بين المدققين المقيدين لدى هيئة الاوراق المالية ويتمتع بالاستقلالية التامة عن مجلس الإدارة و الادارة التنفيذية ووفقاً لمعايير التدقيق الدولية .
- لا يوجد لدى الشركة اية تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة ، وفي حال وجود أية تعاملات مع الاطراف ذوي العلاقة مع الشركة سوف يتم الافصاح عنها بكل شفافية وذلك حسب متطلبات وتعليمات حوكمة الشركات لدى هيئة الاوراق المالية .

٢ - أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الرقم	اسم العضو	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	السادة / البنك الاسلامي الأردني	-	غير مستقل
٢	السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	-	غير مستقل
٣	السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور	تنفيذي	غير مستقل
٤	السادة / البنك التجاري الاردني	-	غير مستقل
٥	السادة / شركة الأمين للإستثمار	-	غير مستقل
٦	السيد / محمد محمود عيسى ذياب (لغاية تاريخ ٢٠١٧/١/٢٨)	غير تنفيذي	مستقل

٣ - أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما اذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الرقم	اسم ممثل العضو الاعتباري	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	السيد / صالح أحمد صالح الدباغ ممثل السادة / البنك الاسلامي الأردني	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور ممثل السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	غير تنفيذي	غير مستقل
٤	السيد / وائل محمد يوسف عارف رابية ممثل البنك التجاري الاردني منذ تاريخ ٢٠١٧/٧/٣	غير تنفيذي	غير مستقل
٥	السيد / فضل جحيش عايد الدبيس ممثل البنك التجاري الاردني لغاية تاريخ ٢٠١٧/٧/٣	غير تنفيذي	غير مستقل
٦	السيد / يوسف إسماعيل محمود فتیان ممثل السادة / شركة الأمين للإستثمار	غير تنفيذي	غير مستقل

٤ - المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الاشخاص الذين يشغلونها.

الرقم	الاسم	المنصب
١	أيمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي
٢	محمد مالك محمد سعادة	المدير المالي
٣	رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير	مسؤول قسم شؤون المساهمين

٥ - جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت.

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	الشركات المساهمة العامة التي يشغل فيها العضو عضوية مجلس إدارة
١	السادة / البنك الاسلامي الأردني ممثل السيد / صالح أحمد صالح الدباغ	شركة المركز الأردني للتجارة الدولية شركة الامين للإستثمار شركة البتراء للتعليم شركة التأمين الاسلامية الشركة الصناعية التجارية الزراعية (الانتاج) الشركة الوطنية لصناعة الكوابل والاسلاك الكهربائية الشركة العربية لصناعة المواسير المعدنية الشركة الاردنية لإنتاج الادوية
٢	السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية ممثلها السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٣	السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور	شركة الاردن الاولى للإستثمار

شركة مجموعة العصر للإستثمار (قابضة) الشركة الاردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري شركة أبعاد الأردن والامارات للإستثمار التجاري شركة مجموعة رم للنقل والاستثمار السياحي الشركة العربية للإستثمار في النقل الجوي شركة الضامنون العرب للتأمين شركة القدس للصناعات الخرسانية	السادة / البنك التجاري الاردني	٤
لا يوجد	ممثله السيد / وائل محمد يوسف عارف رايبة	
شركة البتراء للتعليم الشركة الوطنية لصناعة الكوابل والاسلاك الكهربائية الشركة العالمية الحديثة لصناعة الزيوت النباتية الشركة العربية لصناعة المبيدات والادوية البيطرية	السادة / شركة الأمين للاستثمار	٥
لا يوجد	ممثلها السيد / يوسف إسماعيل محمود فتيان	

٦ - اسم ضابط الحوكمة في الشركة : السيد / محمد مالك محمد سعادة .

٧ - أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.

أ - لجنة التدقيق .

ب - لجنة الترشيحات والمكافآت .

ج - لجنة إدارة المخاطر .

د - لجنة الحوكمة .

٨ - اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالامور المالية أو المحاسبية.

- أ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس لجنة التدقيق.
- 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 .

- ب - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - عضو لجنة التدقيق.
- بكالوريوس إدارة أعمال / الجامعة الأردنية - ١٩٨٠.
 - عمل لدى شركة أبعاد الأردن والامارات للإستثمارات التجارية نائب المدير العام للفترة من ٢٠١١ - ٢٠١٥.
 - عمل لدى الشركة الأردنية السورية للنقل البري مدير التطوير ومراقبة الجودة ، ومدير الشؤون الإدارية ، ونائب المدير العام للفترة من ١٩٨٤ - ٢٠١٠.
 - عمل لدى البنك التجاري الأردني (بنك الأردن والخليج سابقاً) رئيس قسم الكفالات والتسهيلات في الدائرة الاجنبية ١٩٨٠ - ١٩٨٣.

- عمل لدى شركة الاتصالات الأردنية (اورانج) (مؤسسة الاتصالات السلكية واللاسلكية سابقاً) رئيس قسم البعثات الخارجية ١٩٧٣ - ١٩٩٣
 - ج - السيد / وائل محمد يوسف عارف رابيه - عضو لجنة التدقيق.
 - يحمل شهادة ماجستير علوم مالية من الاكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية (٢٠٠٤).
 - بكالوريوس محاسبة من جامعة الزيتونة الاردنية (١٩٩٩).
 - مساعد المدير العام للإعمال المصرفية للشركات في البنك التجاري الاردني .
 - لديه خبرة مصرفية و عمل في مجموعة من المؤسسات المصرفية والبنوك .
- ٩ - اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ، ولجنة الحوكمة ، ولجنة إدارة المخاطر.

- لجنة الترشيحات والمكافآت ، مكونة من السادة:

- أ. السيد / يوسف إسماعيل فتیان - رئيساً.
 - ب. السيد / فايز سليمان الضمور - عضو .
 - ج. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو .
- لجنة إدارة المخاطر ، مكونة من السادة:
- أ. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - رئيساً.
 - ب. السيد / أيمن سليمان الضمور - عضو .
 - ج. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو .
- لجنة الحوكمة ، مكونة من السادة:
- أ. السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيساً.
 - ب. السيد / يوسف إسماعيل فتیان - عضو .
 - ج. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو .

١٠ - عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيانات الاعضاء الحاضرين .

أ - لجنة التدقيق ، عقدت أربعة إجتماعات خلال العام ٢٠١٧

إجتماعات لجنة التدقيق خلال العام ٢٠١٧	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)
إجتماع لجنة التدقيق الاول	١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس اللجنة. ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - عضو اللجنة. ٣ - السيد / فضل جحيش عايد الدبيس - عضو اللجنة.
إجتماع لجنة التدقيق الثاني	١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس اللجنة. ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - عضو اللجنة.
إجتماع لجنة التدقيق الثالث	١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - عضو اللجنة.
إجتماع لجنة التدقيق الرابع	١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - عضو اللجنة. ٣ - السيد / وائل محمد يوسف عارف راييه - عضو اللجنة.

ب - لجنة الترشيحات والمكافآت ، عقدت إجتماع واحد خلال العام ٢٠١٧

بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام ٢٠١٧
١. السيد / يوسف إسماعيل فتیان - رئيساً. ٢. السيد / فايز سليمان الضمور - عضو . ٣. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو.	إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الاول

ج - لجنة إدارة المخاطر ، عقدت إجتماع واحد خلال العام ٢٠١٧

بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة إدارة المخاطر خلال العام ٢٠١٧
١. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - رئيساً. ٢. السيد / أيمن سليمان الضمور - عضو . ٣. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو .	إجتماع لجنة إدارة المخاطر الاول

د - لجنة الحوكمة ، عقدت إجتماع واحد خلال العام ٢٠١٧

بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة الحوكمة خلال العام ٢٠١٧
١. السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيساً. ٢. السيد / يوسف إسماعيل فتیان - عضو . ٣. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو .	إجتماع لجنة الحوكمة الاول

١١ - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة.

قامت لجنة التدقيق في الشركة بالإجتماع مع السادة شركة طلال أبو غزالة وشركاه الدولية مدقق حسابات الشركة الخارجي مرة واحدة خلال العام ٢٠١٧ في إجتماعها الرابع والمنعقد بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٤ .

١٢ - عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين.

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (ستة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠١٧.

إجتماعات مجلس الادارة خلال العام ٢٠١٧	بيان الأعضاء الحاضرين (المجلس مكون من خمسة أعضاء)
إجتماع مجلس الإدارة الاول	١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور -عضو مجلس الإدارة. ٣ - السيد / فضل جحيش عايد الدبيس - عضو مجلس الإدارة .
إجتماع مجلس الإدارة الثاني	١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور -نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / فضل جحيش عايد الدبيس - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / يوسف إسماعيل فتیان -عضو مجلس الإدارة .
إجتماع مجلس الإدارة الثالث	١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور -نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / فضل جحيش عايد الدبيس - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / يوسف إسماعيل فتیان -عضو مجلس الإدارة .
إجتماع مجلس الإدارة الرابع	١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور -نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / يوسف إسماعيل فتیان -عضو مجلس الإدارة

١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة .	إجتماع مجلس الإدارة الخامس
١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / يوسف إسماعيل فتیان - عضو مجلس الإدارة .	إجتماع مجلس الإدارة السادس

رئيس مجلس الإدارة
صالح أحمد صالح الدباغ





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

القوائم المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

فهرس

صفحة

٥١-٤٩	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٥٢	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٥٣	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٥٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٥٥	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٦٨-٥٦	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد تدقنا القوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخصاً لسياسات المحاسبة الهامة.

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحدة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، وأداءها المالي الموحدة وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

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 "إليل قواعد 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 نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

فقرة توكيدية

دون التعديل في رأينا نود أن نلفت إنتباهكم إلى الإيضاحات أرقام (١٤/١٢).

أمور 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 تم وضعها في الإعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

نطاق التدقيق

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

حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الممتلكات الإستثمارية تقاس مبدئياً بالكلفة 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 احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

الإستثمارات العقارية

معلومات أخرى

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

إن رأينا حول القوائم المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإتنا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يخص تدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة 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، بناءً على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فإنه 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 ضرورية 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 والإصلاح، عندما ينطبق ذلك عن 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 المسؤولين عن الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤولية المتدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أحدنا هو الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التخریفات 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 التخریفات 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 مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق، وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة 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 تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أخطاء جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتمدد، التخریفات، 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 إيداء رأي حول مدى فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المتخذة 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 تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمنشأة مستمرة. فإذا إستنتاجنا عدم وجود تيقن جوهري، فنحن مطالبون أن نلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كان الإقصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف 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 وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي مسؤولين بالمطلق عن تقرير التدقيق.

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

لقد زودنا 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 استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، فعنا بتحديد 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 آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

طلال أبو غزالة وشركاه الدولية



محمد الأزرق
(إجازة رقم ١٠٠٠)

عنان في ٦ آذار ٢٠١٨



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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		نقد ونقد معادل
٣,٩٦٧,٤١٣	٤١٦,٠٤٩	٣	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٢٠٠	٣٠٠	٤	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٢٩,٧٠٤	٢٣,٢٣٦	٥	موجودات ضريبة مؤجلة
٣,٧٨٥	٦٠,٠٨٠	١٠	أراضي معدة للبيع
٤,٢٠٩,٣٥٤	٤,٢٠٩,٣٥٤	٦	أراضي إستثمارية
٥,٧٧٩,٠٥٢	٥,٧٨٣,٢٤٨	٧	ممتلكات ومعدات
٥,٦٧٥	٦٢,٩٥٣	٨	مجموع الموجودات
١٣,٩٩٦,١٨٣	١٠,٥٥٥,٢٢٠		المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
-	٥٠٠,٠٠٠	٩	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٤,٠٠٢,٢٧٢	٢٨٧,٣٨٧	١٠	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٤,٠٠٢,٢٧٢	٧٨٧,٣٨٧		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
١٦٥,٥٠٠	١٦٥,٥٠٠		إحتياطي إجباري
٣٢٨,٤١١	١٠٢,٣٢٣		أرباح محتفظ بها
٩,٩٩٣,٩١١	٩,٧٦٧,٨٣٣		مجموع حقوق الملكية
١٣,٩٩٦,١٨٣	١٠,٥٥٥,٢٢٠		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
١,١١٦,٧٧١	-	أرباح بيع ممتلكات إستثمارية
٥٥,٧٧١	١١,٩٤٧	١١ إيرادات أخرى
(١٢,٠٠٠)	(٩٠٠)	٤ خسارة التغير في القيمة العادلة لموجود مالي
(٢٦٣,٨٨٢)	(٢٨٩,٤٧٧)	١٢ بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,٠٢٩)	(٣,٩٤٣)	مصاريف إدارية
٨٩٥,٦٣١	(٢٨٢,٣٧٣)	تكاليف تمويل
(١٥١,٤٦٨)	٥٦,٢٩٥	(الخسارة) الربح قبل الضريبة
٧٤٤,١٦٣	(٢٢٦,٠٧٨)	١٠ ضريبة دخل
		(الخسارة) الربح
-/٠٥٧ دينار أردني	(-/٠٢٤) دينار أردني	١٣ حصة السهم الأساسية من (الخسارة) الربح

شركة ميثاق الإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

الإجمالي	أرباح محتفظ بها	إحتياطي إجباري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
١٣,٠١٤,٧٨٩	(٣٤٣,٨٢٧)	٩٣,٥٧٥	١٣,٢٦٥,٠٤١	٢٠١٦ رصيد ١ كانون الثاني
(٣,٧٦٥,٠٤١)	-	-	(٣,٧٦٥,٠٤١)	تخفيض رأس المال الريح
٧٤٤,١٦٣	٧٤٤,١٦٣	-	-	إحتياطي إجباري
-	(٧١,٩٢٥)	٧١,٩٢٥	-	٢٠١٦ رصيد ٣١ كانون الأول
٩,٩٩٣,٩١١	٣٢٨,٤١١	١٦٥,٥٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	الخصلة
(٢٢٦,٠٧٨)	(٢٢٦,٠٧٨)	-	-	٢٠١٧ رصيد ٣١ كانون الأول
٩,٧٦٧,٨٣٣	١٠٢,٣٣٣	١٦٥,٥٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٨٩٥,٦٣١	(٢٨٢,٣٧٣)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية (الخسارة) الربح قبل الضريبة
		تعديلات لـ:
١٢,٠٠٠	٩٠٠	خسارة التغير في القيمة العادلة لموجود مالي
٥,٣٦٠	١١,٠٦٣	بالبقية العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٢٩)	-	إستهلاكات
١,٠٢٩	٣,٩٤٣	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
		تكاليف تمويل
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢٠٦,٩٥٢	٦,٤٦٨	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٢٧,٥٧٩)	(٣,٦٧٤,٥٨٨)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
١,٠٩٣,١٦٤	(٣,٩٣٤,٥٨٧)	ضريبة دخل مدفوعة
(١٦,٠٧٠)	(٤٠,٢٩٧)	الفائدة المدفوعة
(١,٠٢٩)	(٣,٩٤٣)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
١,٠٧٦,٠٦٥	(٣,٩٧٨,٨٢٧)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٢,٨٠١,٢٩٢	(٤,١٩٦)	أراضي استثمارية
(٢,٧٣٩)	(٦٨,٣٤١)	شراء ممتلكات ومعدات
٢٤٤	-	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
٢,٧٩٨,٧٩٧	(٧٢,٥٣٧)	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٥,٧٥٠)	٥٠٠,٠٠٠	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
(٢٠١,٦٩٩)	-	قرض
(٢٠٧,٤٤٩)	٥٠٠,٠٠٠	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٣,٦٦٧,٤١٣	(٣,٥٥١,٣٦٤)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٣٠٠,٠٠٠	٣,٩٦٧,٤١٣	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٣,٩٦٧,٤١٣	٤١٦,٠٤٩	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		معلومات عن نشاط غير نقدي
٩٠,٠٧٤	-	المحول من أراضي معدة للبيع إلى الأراضي الاستثمارية
٣,٧٦٥,٠٤١	-	تخفيض رأس المال من خلال توزيعات نقدية على المساهمين

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية شركة مساهمة عامة محدودة عمان - 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	غايات الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٣٨٤	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة ميناس للاستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٦	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة إسناح للاستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٥	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة ميثاق الربعة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢٦ آب ٢٠٠٩	١٩٥٢٠	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٦٣	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة القطرنة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٣٢٢٩	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة

— تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (٢) المنعقدة بتاريخ ٦ آذار ٢٠١٨، 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 باستثناء بعض البنود التي تم قياسها باستخدام 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 بإجتهاادات وتقديرات وإفتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.
— يتم الإعتراف 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 القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال سلطته على الجهة المستثمر بها، باستثناء 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 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 سيتم 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 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 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. إلزام 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 سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

- يتم الاعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إمتلاك أو إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.
- بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المنشأة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، باستثناء 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 الاعتراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف 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 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 المنشأة.
- تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقرر 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 مبني - 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 الاعتيادية.
- تقاس الممتلكات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، ولا يتم إستهلاك الأراضي.
- يتم إجراء إختبار 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 للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الاستثمارية فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد 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 تريدها الإدارة.
- بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة.

– يتم الإعتراف 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:

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

– 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 الإعتراف 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 وراعية 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 التزامات حالية (قانونية أو إستنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الالتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة و لازمة من النفقات لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.
– تراجع المخصصات وتعدل 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 إحتفاظ 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 الاقتصادية 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 وسعر 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

تتشأ بعض الفروقات المؤجلة عندما يدخل المصروف أو الدخل في إحتساب الربح المحاسبي في فترة ولكن يدخل في إحتساب الربح الضريبي في فترة مختلفة، وبالتالي يتم الإعتراف بالتزام (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 إحتساب الضريبة على أساسها.

الالتزامات الطارئة

- الالتزامات الطارئة هي التزامات محتملة تعتمد على احتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي إلتزامات حالية بدون إحتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.
- لا يتم الإعتراف بالالتزامات الطارئة في القوائم المالية.

٣. نقد ونقد معادل

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٥٧٦,٠٠٠	٤٠١,٤٨٣	حساب وديعة لدى البنك (*)
٣٩١,٤١٣	١٤,٥٦٦	حساب جاري لدى البنك
٣,٩٦٧,٤١٣	٤١٦,٠٤٩	المجموع

(*) إن الوديعة مربوطة شهرياً وتتقاضى عليها الشركة فائدة بنسبة ٤,٧٥ %.

٤. موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣,٢٠٠	١,٢٠٠	رصيد بداية السنة
(١٢,٠٠٠)	(٩٠٠)	التغير في القيمة العادلة
١,٢٠٠	٣٠٠	رصيد نهاية السنة

٥. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٢,٠٠٠	١٦٢,٠٠٠	أوراق قبض
(١٦١,٩٩٩)	(١٦١,٩٩٩)	مخصص أوراق قبض مشكوك في تحصيلها
١	١	صافي أوراق القبض
١٢,٦٧١	١٤,٨١٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣,٨٠٨	٤,٧٢٦	دفعات مقدمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٢,٠٢٠	٢,٠٢٠	تأمينات بنكية عن كفالات
٩٦٤	١,١٥٢	أخرى
٤٩٠	٥٢٠	تأمينات مستردة
٩,٧٥٠	-	شيكات برسم التحصيل
٢٩,٧٠٤	٢٣,٢٣٦	المجموع

٦. أراضي معدة للبيع

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٤,٢٩٩,٤٢٨	٤,٢٠٩,٣٥٤	رصيد بداية السنة
(٩٠٠,٧٤)	-	المحول إلى أراضي إستثمارية
٤,٢٠٩,٣٥٤	٤,٢٠٩,٣٥٤	رصيد نهاية السنة

- بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخين ٣ و ٨ و ٩ و ١٠ كانون الثاني ٢٠١٨ ما قيمته ٥,٢١٠,٥٧٥ دينار أردني بإرتفاع بقيمة ١,٠٠١,٢٢١ دينار أردني.

٧. أراضي استثمارية

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٨,٤٩٠,٢٧٠	٥,٧٧٩,٠٥٢	رصيد بداية السنة
٣٧٩,٤٧٠	٤,١٩٦	إضافات خلال السنة
٩٠,٠٧٤	-	المحول من أراضي معدة للبيع
(٣,١٨٠,٧٦٢)	-	مبيعات خلال السنة
٥,٧٧٩,٠٥٢	٥,٧٨٣,٢٤٨	رصيد نهاية السنة

- من ضمن هذا البند يوجد أرض رقم (١٠٥٨) حوض الملفوف الغربي رقم (٢٣) قيمتها ٢,٢٠٣,١٢٥ دينار أردني مسجلة باسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي للحصول على تمويل لاحقاً.
- بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٣ و ٧ و ٨ و ١٠ كانون الثاني ٢٠١٨ ما قيمته ٨,٢١٢,٣٤٠ دينار أردني بارتفاع بقيمة ٢,٤٢٩,٠٩٢ دينار أردني.

٨. ممتلكات ومعدات

٢٠١٧	وسائط نقل	أجهزة ويرامج كمبيوتر	أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات	أثاث	ديكور	مجسمات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الرصيد في بداية السنة	١٤,٤٦٠	١٨,٣٤٠	١٣,٤٣٥	١٥,٧١٤	٣٣,٢٥٥	٦,٥٠٠	١٠١,٧٠٤
إضافات	٦٨,٢٢٦	-	١١٥	-	-	-	٦٨,٣٤١
الرصيد في نهاية السنة	٨٢,٦٨٦	١٨,٣٤٠	١٣,٥٥٠	١٥,٧١٤	٣٣,٢٥٥	٦,٥٠٠	١٧٠,٠٤٥
الإستهلاك المتراكم							
الرصيد في بداية السنة	١٢,٨٠٦	١٥,٨٥٣	١٣,٠٣٠	١٥,٣٩٦	٣٢,٤٤٥	٦,٤٩٩	٩٦,٠٢٩
إستهلاكات	٩,٣٦٤	٦٨٣	١٣١	٨١	٨٠٤	-	١١,٠٦٣
الرصيد في نهاية السنة	٢٢,١٧٠	١٦,٥٣٦	١٣,١٦١	١٥,٤٧٧	٣٣,٢٤٩	٦,٤٩٩	١٠٧,٠٩٢
الصافي	٦٠,٥١٦	١,٨٠٤	٣٨٩	٢٣٧	٦	١	٦٢,٩٥٣
٢٠١٦							
الرصيد في بداية السنة	١٤,٤٦٠	٢٧,٥١٩	١٣,٥٧٥	١٥,٧١٤	٣٣,٢٥٥	٦,٥٠٠	١١١,٠٢٣
إضافات	-	٢,٧٣٩	-	-	-	-	٢,٧٣٩
إستبعادات	-	(١١,٩١٨)	(١٤٠)	-	-	-	(١٢,٠٥٨)
الرصيد في نهاية السنة	١٤,٤٦٠	١٨,٣٤٠	١٣,٤٣٥	١٥,٧١٤	٣٣,٢٥٥	٦,٥٠٠	١٠١,٧٠٤
الإستهلاك المتراكم							
الرصيد في بداية السنة	١٠,٦٣٧	٢٧,٤٣٤	١٢,٨٨٥	١٤,١٦٥	٣١,٠٩٢	٦,٤٩٩	١٠٢,٧١٢
إستهلاكات	٢,١٦٩	٣٣٣	٢٨٤	١,٢٣١	١,٣٥٣	-	٥,٣٦٠
إستبعادات	-	(١١,٩٠٤)	(١٣٩)	-	-	-	(١٢,٠٤٣)
الرصيد في نهاية السنة	١٢,٨٠٦	١٥,٨٥٣	١٣,٠٣٠	١٥,٣٩٦	٣٢,٤٤٥	٦,٤٩٩	٩٦,٠٢٩
الصافي	١,٦٥٤	٢,٤٨٧	٤٠٥	٣١٨	٨١٠	١	٥,٦٧٥

٩. التزام مقابل عقد تأجير تمويلي

يمثل هذا البند قيمة المبلغ المستغل من التمويل الممنوح للشركة من قبل الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والبالغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني والذي يسدد دفعة واحدة من تاريخ ١٠ شباط ٢٠١٩.

١٠. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٨٩٢,٠١٠	١٩٩,٥٤٧	أمانات مساهمين
٣٦,٤٥٦	٣٦,٤٥٦	أمانات أخرى
١٤,٧٢٥	٢١,٦٦٧	ذمم تجارية
١٢,٩٣٠	١٥,٦٠٧	شيكات مؤجلة الدفع
-	٨,٠١٧	مصاريف مستحقة
٢,١٥٣	٢,٣٨٢	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
٤٢,٥٥٨	٢,٢٦١	مخصص ضريبة الدخل (*)
١,١٩٠	١,٢٠٠	أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٢٥٠	٢٥٠	أخرى
٤,٠٠٢,٢٧٢	٢٨٧,٣٨٧	المجموع

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦,١٠٠	٤٢,٥٥٨	رصيد بداية السنة
٤٢,٥٢٨	-	المكون خلال السنة
(١٦,٠٧٠)	(٤٠,٢٩٧)	المدفوع خلال السنة
٤٢,٥٥٨	٢,٢٦١	رصيد نهاية السنة

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١٠٨,٩٤٠	٥٦,٢٩٥	ضريبة دخل مؤجلة
٤٢,٥٢٨	-	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
١٥١,٤٦٨	٥٦,٢٩٥	رصيد نهاية السنة

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١١٢,٧٢٥	٣,٧٨٥	رصيد بداية السنة
-	٥٦,٢٩٥	المكون خلال السنة
(١٠٨,٩٤٠)	-	الإستبعادات
٣,٧٨٥	٦٠,٠٨٠	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
٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤ و ٢٠١٣ و ٢٠١٢	شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
٢٠١٦ و ٢٠١٥	شركة ميناس للإستثمارات العقارية
٢٠١٦	شركة اسناج للإستثمارات العقارية
٢٠١٦ و ٢٠١٥	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٢	شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية

وبرأي الإدارة والمستشار الضريبي للشركة فإن مخصص ضريبة الدخل لغاية عام ٢٠١٧ كاف وإن الموجودات الضريبية المؤجلة سيتم إستردادها في السنوات اللاحقة، علماً بأنه تم تقديم الإقرارات الضريبية لغاية تاريخه.

١١. إيرادات أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٨,٨٧٥	٥,٣٨٥	مراجعة إسلامية
٩١٢	٥,٠٠٠	أخرى
٥,٧٥٥	١,٥٦٢	فوائد بنكية
٢٢٩	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٥٥,٧٧١	١١,٩٤٧	المجموع

١٢. مصاريف إدارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١٥٤,٣٧٥	١٦٢,٩٥٦	رواتب وأجور
-	٢٤,٥٧١	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (*)
١٧,٠١٦	١٨,١٩٢	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٦,٣٦٥	١٥,٦٠٤	إيجارات
١٥,٣٤٥	١٢,٩١٧	أتعاب مهنية
٥,٣٦٠	١١,٠٦٣	إستهلاكات
١٣,١٣٢	١٠,٧٥٠	إشتراكات
-	٧,٢٩٦	رسوم ودعاوى قضائية
٦,٨٦٩	٦,٥٢٤	مياه وكهرباء ومحروقات
١,٤٨٤	٣,٦٢٤	صيانة
٢,٠٢٩	٣,٤٩٨	تأمين صحي
١٣,٦٣٧	٣,٠٣٨	رسوم ورخص حكومية
٣,٧٠٧	٢,٩٩٨	إتصالات
٥٦٠	١,٤٣٨	تأمين
٥,٧٥٥	١,٠٠٠	تبرعات
١,٤٦٣	٨٩٤	قرطاسية ومطبوعات
١,٦٥٨	٧٨٤	إجتماعات
٦١٥	٦٢٥	دعاية وإعلان
-	٦٠٤	بنكية
٣٠٢	٣٩٠	بدل تنقلات
١,١٩٩	٣٧٧	ضيافة
٢٠٧	٢٠٧	نظافة
٥٥٤	١٢٧	متفرقة
٢,٢٥٠	-	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٦٣,٨٨٢	٢٨٩,٤٧٧	المجموع

(*) يمثل هذا البند قيمة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن أرباح عام ٢٠١٦، وتم توزيعها بناءً على القرار المتخذ في محضر إجتماع مجلس الإدارة رقم (١) المنعقد بتاريخ ٩ شباط ٢٠١٧.

١٣. حصة السهم الأساسية من (الخسارة) الربح

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٤٤,١٦٣	(٢٢٦,٠٧٨)	(خسارة) ربح السنة
١٣,٠٦٩,٠٥٢	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
-/٠٠٧ دينار أردني	-/٠٢٤ دينار أردني	حصة السهم الأساسية من (الخسارة) الربح

١٤. الخسائر المتراكمة لبعض الشركات التابعة

- بلغت خسائر شركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ١٠,٨٢٤ دينار أردني أي ما نسبته ١٠,٨% من رأسمال الشركة.
- بلغت خسائر شركة مينا للإستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ٧,٥٥٠ دينار أردني أي ما نسبته ٧٦% من رأسمال الشركة.
- وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ على أنه [إذا زادت خسائر الشركة ذات المسؤولية المحدودة عن ثلاثة أرباع قيمة رأسمالها، فيجب تصفيتها، إلا إذا قررت الهيئة العامة في اجتماع 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]. وحسب الخطة المستقبلية الموضوعية من قبل إدارة الشركة فإنها بصدد:
- إطفاء الخسائر المتراكمة لشركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) في ذمة الشريك الدائنة خلال عام ٢٠١٨.
- بناءً على الخطة الموضوعية من قبل إدارة الشركة في محضر اجتماع هيئة المديرين رقم (١) في جلستهم بتاريخ ٢٢ شباط ٢٠١٨ فإنها بصدد تصفية الشركة تصفية إختيارية.

١٥. إدارة المخاطر

أ. مخاطر 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 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 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. 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 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 تتقاضاها المنشأة على ودائعها لدى البنوك:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧		التغير في سعر الفائدة	الأثر على الربح والخسارة وحقوق الملكية
		%	دينار أردني
		٠,٥	± ٢,٠٠٧

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.
- يوضح الجدول التالي حساسية الربح أو الخسارة وحقوق الملكية للتغير في الأسعار المعلنة للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية، مع إشتراط عدم تغير باقي المتغيرات الأخرى:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	التغير في السعر	الأثر على الربح والخسارة
	%	وحقوق الملكية
	%	دينار أردني
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥	± ١٥

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦	التغير في السعر	الأثر على الربح والخسارة
	%	وحقوق الملكية
	%	دينار أردني
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥	± ٦٠

ه. مخاطر الائتمان

- هي المخاطر الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة المالية من القيام بتنفيذ التزاماته.
- 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.
- تم 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:

الوصف	٢٠١٧	٢٠١٦	أقل من سنة	سنة واحدة فأكثر
الموجودات المالية:	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
نقد ونقد معادل	٤١٦,٠٤٩	٣,٩٦٧,٤١٣	-	-
موجود مالي بالقيمة العادلة	-	-	-	-
من خلال الربح أو الخسارة	٣٠٠	١,٢٠٠	-	-
نم وأرصدة مدينة أخرى	٨,٤١٩	١٧,٠٣٣	-	-
المجموع	٤٢٤,٧٦٨	٣,٩٨٥,٦٤٦	-	-
المطلوبات المالية:	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي	-	-	-	٥٠٠,٠٠٠
أرصدة دائنة أخرى	٢٨٥,١٢٦	٣,٩٥٩,٧١٤	-	-
المجموع	٢٨٥,١٢٦	٣,٩٥٩,٧١٤	-	٥٠٠,٠٠٠

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) 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 ٢٠١٧				المستويات
الموجودات المالية				
١	٢	٣	المجموع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٣٠٠	-	-	٣٠٠	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

١٧. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المنفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محتفظ بها
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	(الخسائر المتراكمة)
شركة مينا للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٥,٩١٠	-	(٧,٥٥٠)
شركة استاج للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٢٠٦,٣٥٧	٢,٠١١,٢٠٢	١٧٥,١٥٥
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	٦٠,٠٠٠	٩٩٩,٤٩٨	٩٤٩,٠٦٧	(٩,٦٧٩)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	٣٥,٠٠٠	٣,٢١٨,٤٤٦	٣,١٦٢,٧٦٨	١٦,٨٤١
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦٣٠,٦٨٩	٢,٦٣١,٥١٣	(١٠,٨٤٤)

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 "عقد الإيجار"	الإعتراف بجميع عقود الإيجار في قائمة المركز المالي دون أن يكون هناك تمييز بين عقود الإيجار التشغيلية والتمويلية.	١ كانون ثاني ٢٠١٩ أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٧)	عقد التأمين	١ كانون ثاني ٢٠٢١ أو بعد
تفسير رقم ٢٢	المعاملات بالعملة الأجنبية	١ كانون ثاني ٢٠١٨ أو بعد
تفسير رقم ٢٣	عدم التيقن من المعالجات حول ضريبة الدخل	١ كانون ثاني ٢٠١٩ 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 ٢٠١٧ وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليها.
٣. سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية ٢٠١٧.
٤. مناقشة الميزانية السنوية للسنة المالية ٢٠١٧ والمصادقة عليها.
٥. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٧.
٦. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠١٨ وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا.



ميثاق

للإستثمارات العقارية م.ع.م

عمان - الصويفية - شارع الأميرة سمية بنت الحسن
مجمع الحسيني - الطابق الثاني
هاتف: +٩٦٢ ٦ ٥٨٥٧٩٥٠
فاكس: +٩٦٢ ٦ ٥٨٥٠٦٧٦
ص.ب ٢٢٣٩ عمان ١١٩٥٣ الأردن