



ميثاق
للإستثمارات العقارية م.ع.م

الرقم : 138 / تشرين أول / 2016
التاريخ : 16 / 10 / 2016

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين المحترمين
دائرة الإفصاح

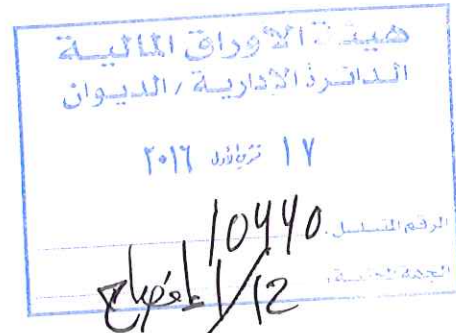
الموضوع : البيانات المالية الموحدة كما هي بتاريخ 2016/9/30

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طيبة البيانات المالية الموحدة كما في 2016/9/30 وتقرير مدققي الحسابات المستقلين لشركة
ميثاق للإستثمارات العقارية .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

الرئيس التنفيذي
أيمن الضمور



هاتف : ٥٨٥٧٩٥٠ - ٩٦٢٦٥٨٥٣٥٥١ +

فاكس : ٩٦٢٦٥٨٥٠٦٧٦ +

ص.ب : ٢٣٣٩ ، عمان ١١٩٥٣ - الأردن

البريد الإلكتروني : info@methaqrealestate.com

الموقع الإلكتروني : www.methaqrealestate.com



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

القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية
وتقرير المراجعة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

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

فهرس

صفحة

-	تقرير المدقق حول مراجعة المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية
١	قائمة المركز المالي الموحدة الموجزة المرحلية كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٦
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة الموجزة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة الموجزة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة الموجزة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦
٥ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية

١٠٥١٨٠٧٢٤

تقرير المدقق حول مراجعة المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

المقدمة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي الموحدة الموجزة المرحلية لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركاتها التابعة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٦، والقوائم الموحدة الموجزة المرحلية للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للتسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "إعداد التقارير المالية المرحلية" إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى إستنتاج حول هذه المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية إستناداً إلى مراجعتنا لها.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً لمعيار المراجعة الدولي ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". تتضمن عملية مراجعة المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية طرح الإستفسارات، بشكل أساسي، على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المحاسبية والمالية وعمل التحليلات وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة يقل جوهرياً عن نطاق عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد يفيد بأننا أحطنا بكافة الأمور الهامة التي يمكن التوصل لها من خلال عملية التدقيق، وبناءً عليه فإننا لا نبدي رأي التدقيق.

الإستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يصل إلى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "إعداد التقارير المالية المرحلية".

فقرة توكيدية

بدون التحفظ برأينا، نود التأكيد على ما هو وارد في إيضاح رقم (٦) و(٧) بخصوص تخفيض رأس مال الشركة وبخصوص الخسائر المتراكمة لإحدى الشركات التابعة.

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية

محمد الأزرق
(إجازة رقم ١٠٠٠)

عمان في ١١ تشرين الأول ٢٠١٦



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

قائمة المركز المالي الموحدة الموجزة المرحلية كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

٣٠ أيلول	٣١ كانون الأول	إيضاحات
٢٠١٦	٢٠١٥	
دينار أردني	دينار أردني	
٤,٤٣٢,٨٣٢	٣,٠٠,٠٠٠	
١٣,٢٠٠	١٣,٢٠٠	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٠,٧٤٦	٢٣٦,٦٥٦	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
١٧,٧٥٨	١١٢,٧٢٥	موجودات ضريبية مؤجلة
٤,٢٩٩,٤٢٨	٤,٢٩٩,٤٢٨	٤ أراضي معدة للبيع
٥,٣٠٩,٥٠٨	٨,٤٩٠,٢٧٠	٥ أراضي إستثمارية
٦,٩٧٩	٨,٣١١	ممتلكات ومعدات
١٤,١٢٠,٤٥١	١٣,٤٦٠,٥٩٠	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		المطلوبات المتداولة
٢١٢,١٥٠	٢٣٨,٣٥٢	أرصدة دائنة أخرى
٧١,٢٨٦	-	مخصص ضريبة الدخل
-	٥,٧٥٠	بنك دائن
-	٢٠١,٦٩٩	قرض
٢٨٣,٤٣٦	٤٤٥,٨٠١	مجموع المطلوبات المتداولة
		حقوق الملكية
١٣,٢٦٥,٠٤١	١٣,٢٦٥,٠٤١	٦ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٩٣,٥٧٥	٩٣,٥٧٥	إحتياطي إجباري
٤٧٨,٣٩٩	(٣٤٣,٨٢٧)	أرباح محفظة بها (خسائر متراكمة)
١٣,٨٣٧,٠١٥	١٣,٠١٤,٧٨٩	مجموع حقوق الملكية
١٤,١٢٠,٤٥١	١٣,٤٦٠,٥٩٠	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة الموجزة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		
٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٣١٠,٠٠٠	٤,٤٢١,٤٤٠	٣١٠,٠٠٠	٤,٤٢١,٤٤٠	مبيعات أراضي
(١٩٢,٦٨٣)	(٣,١٨٢,٤٦٤)	(١٩٢,٦٨٣)	(٣,١٨٢,٤٦٤)	تكلفة أراضي مبيعة
١١٧,٣١٧	١,٢٣٨,٩٧٦	١١٧,٣١٧	١,٢٣٨,٩٧٦	مجهل الربح
-	١,٣٥١	-	٥,٧٧٤	إيرادات أخرى بالصافي
(٥٩,٨٩٥)	(١٣٢,٦٥٧)	(١٩٣,٣٠١)	(٢٥٥,٢٨٦)	مصاريف إدارية
(٥,٠٥٣)	(٥٠٢)	(١٠,٣٧٧)	(٩٨٥)	تكاليف تمويل
٥٢,٣٦٩	١,١٠٧,١٦٨	(٨٦,٣٦١)	٩٨٨,٤٧٩	الربح (الخسارة) قبل الضريبة
-	(٧١,٢٨٦)	-	(٧١,٢٨٦)	ضريبة دخل الفترة
-	(٩٤,٩٦٧)	-	(٩٤,٩٦٧)	موجودات ضريبية مؤجلة
٥٢,٣٦٩	٩٤٠,٩١٥	(٨٦,٣٦١)	٨٢٢,٢٢٦	الربح (الخسارة) بعد الضريبة
		١٣,٢٦٥,٠٤١ سهم	١٣,٢٦٥,٠٤١ سهم	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال الفترة
		٠/٠٧٢ دينار أردني	٠/٠٧٢ دينار أردني	حصة السهم الواحد من الربح (الخسارة)

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
وشركتها التابعة
شركة مساهمة عامة محدودة
عنان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة الموزعة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

أرباح محتفظ بها					٢٠١٦ أيلول ٣٠ المنتهية في للتسعة أشهر
الإجمالي	(خسائر متراكمة)	إحتياطي إجلالي	رأس المال	٢٠١٦ أيلول ٣٠ الثاني رصيد الخصلة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	٢٠١٦ أيلول ٣٠ الثاني رصيد الخصلة	٢٠١٦ أيلول ٣٠ الثاني رصيد للتسعة أشهر المنتهية في
١٣,٠١٤,٧٨٩	(٣٤٣,٨٢٧)	٩٣,٥٧٥	١٣,٢٦٥,٠٤١	٢٠١٦ أيلول ٣٠ رصيد	٢٠١٥ أيلول ٣٠ رصيد
٨٢٢,٢٢٦	٨٢٢,٢٢٦	-	-	٢٠١٦ أيلول ٣٠ رصيد	٢٠١٥ أيلول ٣٠ رصيد
١٣,٨٣٧,٠١٥	٤٧٨,٣٩٩	٩٣,٥٧٥	١٣,٢٦٥,٠٤١	٢٠١٦ أيلول ٣٠ رصيد	٢٠١٥ أيلول ٣٠ رصيد
١٣,١٢٣,٢٥٠	(٢٣١,٥٢٩)	٨٩,٧٣٨	١٣,٢٦٥,٠٤١	٢٠١٥ أيلول ٣٠ رصيد	٢٠١٥ أيلول ٣٠ رصيد
(٨٦,٣٦١)	(٨٦,٣٦١)	-	-	٢٠١٥ أيلول ٣٠ رصيد	٢٠١٥ أيلول ٣٠ رصيد
١٣,٠٣٦,٨٨٩	(٣١٧,٨٩٠)	٨٩,٧٣٨	١٣,٢٦٥,٠٤١	٢٠١٥ أيلول ٣٠ رصيد	٢٠١٥ أيلول ٣٠ رصيد

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة الموجزة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦

٣٠ أيلول ٢٠١٥	٣٠ أيلول ٢٠١٦	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٨٦,٣٦١)	٩٨٨,٤٧٩	الربح (الخسارة) قبل الضريبة
		تعديلات لـ:
٤,٢١٥	٤,٠٦١	إستهلاكات
-	(٢٣٦)	أرباح بيع موجودات ثابتة
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٩٩,٩١٩)	١٩٥,٩١٠	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
١٨٩,٥٨٤	-	أراضي معدة للبيع
(٧٨,٩٧٥)	(٢٦,٢٠٢)	أرصدة دائنة أخرى
(١٧١,٤٥٦)	١,١٦٢,٠١٢	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(١٠,٥٤٠)	٣,١٨٠,٧٦٢	أراضي إستثمارية
-	(٢,٧٣٧)	شراء ممتلكات ومعدات
-	٢٤٤	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(١٠,٥٤٠)	٣,١٧٨,٢٦٩	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(٢٠١,٦٩٩)	بنك دائن
٢٠٠,٠٠٠	(٥,٧٥٠)	قرض
٢٠٠,٠٠٠	(٢٠٧,٤٤٩)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
١٨,٠٠٤	٤,١٣٢,٨٣٢	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
١٤	٣٠٠,٠٠٠	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
١٨,٠١٨	٤,٤٣٢,٨٣٢	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
		معلومات عن نشاط غير نقدي

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية

١. الوضع القانوني والنشاط

فيما يلي الوضع القانوني والنشاط للشركة الأم والشركات التابعة:

اسم الشركة	نسبة ملكية الشركة الأم %	الصفة القانونية	تاريخ التسجيل لدى وزارة الصناعة والتجارة	رقم التسجيل	غايات الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٢٨٤	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية	١٠٠	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٦	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة إسحاق للاستثمارات العقارية	١٠٠	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٥	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة ميثاق الرابعة 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	٢٠٨٦٢	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة التنيطرة لتطوير العقارات	١٠٠	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٢٢٣٩	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

- تم إعداد القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "إعداد التقارير المالية المرحلية".
- إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية تتفق مع السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

٣. البيانات المالية المرحلية للشركات التابعة

- تشمل القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية المعلومات المالية للشركة الأم وهي شركة ميثاق للاستثمارات العقارية والشركات التابعة التالية التي تسيطر عليها كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٦:

اسم الشركة	الصفة القانونية	رأس المال المدفوع	نسبة الملكية	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محفظ بها (الخسائر المتراكمة)
		دينار أردني	%	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية	ذات مسؤولية محدودة	١٠,٠٠٠	١٠٠	١,١٥٠,٠٠٠	١,١٠٢,٥٤٣	٣٧,٤٥٧
شركة إسحاق للاستثمارات العقارية	ذات مسؤولية محدودة	١٠,٠٠٠	١٠٠	٧٨٣,٥٠٥	٤٨٣,٤٧٧	٢٨٠,٠٢٨
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	ذات مسؤولية محدودة	٣٥,٠٠٠	١٠٠	١,٠٨٨,٨٨٣	١,٠٥٤,٦٢٤	(٢٥,٨٥١)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	ذات مسؤولية محدودة	٢٢,٥٠٠	١٠٠	٣,٢١٦,٠٧٤	٣,١٤٨,٠٩١	٢٩,١٤٦
شركة التنيطرة لتطوير العقارات	ذات مسؤولية محدودة	١٠,٠٠٠	١٠٠	٢,٦٢٣,٤٥٠	٢,٦٤٥,٣١٩	(٢١,٨٦٩)

٤. أراضي معدة للبيع

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٩ و ٢٤ كانون الثاني ٢٠١٦ ما قيمته ٥,٠٢٥,٢٤٤ دينار أردني بارتفاع بقيمة ٧٢٥,٨١٦ دينار أردني.

٥. أراضي استثمارية

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الاستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٦ و ١٩ و ٢٤ كانون الثاني ٢٠١٦ ما قيمته ٧,٥٨٢,٥١٩ دينار أردني بارتفاع بقيمة ٢,٢٧٣,٠١١ دينار أردني.

٦. رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع

بناءً على محضر إجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ١٠ تشرين الأول ٢٠١٦، فقد تقرر التوصية إلى الهيئة العامة غير العادية بتخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٣,٧٦٥,٠٤١ دينار أردني (ثلاثة ملايين وسبعمائة وخمسة وستون ألفاً وواحد وأربعون دينار أردني) ليصبح رأس مال الشركة بعد التخفيض ٩,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني، وذلك من خلال توزيع الفوائض النقدية المتوفرة في الشركة على مساهمي الشركة كلاً حسب نسبته في رأس المال، وحتى تاريخه لم يتم عقد إجتماع الهيئة العامة غير العادية للمصادقة على هذه التوصية.

٧. الخسائر المتراكمة لإحدى الشركات التابعة

بلغت خسائر شركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ٢٧,٣٣٦ دينار أردني أي ما نسبته ٢٧٣% من رأسمال الشركة، وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ على أنه [إذا بلغت خسائر الشركة ثلاث أرباع قيمة رأسمالها، فيجب تصفية الشركة، إلا إذا قررت الهيئة العامة في إجتماع غير عادي زيادة رأسمال الشركة 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 يتم عقد أي إجتماع للهيئة العامة لغاية تاريخه للنظر في وضع الشركة.