



شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة م.ع.م.
SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS CO. plc.

الرقم : ت ا م / 37/ 2020

Date : 15/6/2020

التاريخ : 2020/6/15

To: Jordan securities commission
Amman Exchange

السادة هيئة الأوراق المالية
السادة بورصة عمان/ المحترمين

Subject: Audited Financial Statement For
the fiscal year ended 31/12/2019

الموضوع : البيانات المالية السنوية المدققة للسنة المالية المنتهية
2019/12/31

Attached the Audited financial Statement
For the fiscal year ended 31/12/2019 and
the annual report for 2019 of Specialized
investment compounds CO.plc

مرفق بطيه نسخة من البيانات المالية السنوية المدققة عن السنة
المالية المنتهية 2019/12/31 والتقرير السنوي لسنة 2019
لشركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة م.ع.م .

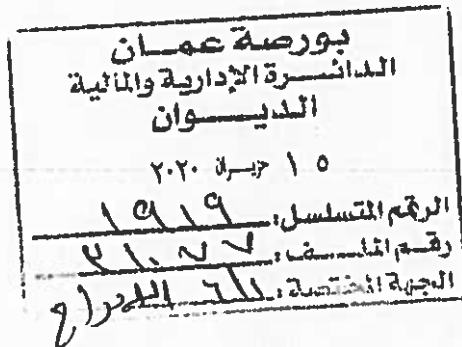
Kindly accept our high appreciation and
respect

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام

Specialized investment compounds
CO.plc.
Chairman of Board of Directors
Said Hiasat

شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة
رئيس مجلس الإدارة

سعيد حياصات



شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة

SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS CO. PLC
"SPIC"

التقرير السنوي الخامس و العشرون

لمجلس الإدارة والقوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
ص.ب 1 رمز بريدي 11636

هاتف: 4027525 - 06 فاكس 4027535 - 06 ادارة مدينة التجمعات الصناعية
هاتف: 5670090 - 06 فاكس 5670616 - 06 مكاتب الادارة الرئيسية
www.altajamouat.com

مجلس الإدارة *

رئيس مجلس الإدارة

السيد سعيد عبد الكريم حياصات
ممثلاً لشركة قعوار للإستثمار المحدودة المسؤولة

نائب رئيس مجلس الإدارة/العضو المنتدب

السيد داوود نايف اسكندراني
ممثلاً لشركة الصامد للصناعات المتعددة

عضو

الدكتور عامر ابراهيم المعشر

عضو

السيد محمد أحمد الرفاعي
ممثلاً لشركة هيوبلس التجارية

عضو

السيد طارق "محمد داوود" المحتسب
ممثلاً لشركة البلاد للاوراق المالية و الإستثمار

عضو

السيد باسم نديم الطوال

عضو

السيد مفلح ابراهيم يوسف
ممثلاً لشركة برج بيزا للاستيراد و التصدير

مدققو الحسابات السادة المحاسبون المصريون (NEXIA International)

*مجلس الإدارة منتخب بتاريخ 2019/04/23

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

إسمحوا لي أولاً أن أرحب بكم بإسمي وبالنسبة عن أعضاء مجلس الإدارة وكافة موظفي شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة في إجتماعها العادي الخامس و العشرون لهيئتكم العامة الموقرة آملاً أن يوفقنا الله وإياكم في بحث جدول أعمالها لما فيه خير شركتكم .

إنه ولمن دواعي سروري أيها الأخوة المساهمون أن أعرض على مسامعكم في إجتماعنا هذا موجزاً لأهم الأعمال التي أنجزناها في هذا العام 2019 والذي ستلاحظونه من خلال التقرير السنوي المرفق .

وكما تعلمون ان موضوع اسناد القرض قد تم اقفاله نهائيا وتم توقيع اتفاقية مع مدير الاصدار لاسناد القرض بنك الاسكان والذي آلت اليه ملكية الموجودات التي تم التنفيذ عليها وقد تم توقيع هذا العقد خلال شهر حزيران الماضي لادارة الموجودات المتمثلة بالمباني والاراضي التي آلت اليهم مقابل عمولات جيدة بالاضافة الى اتفاقية لتقديم الخدمات تسري اعتبارا من بداية سنة 2019 كما هو الحال مع المستثمرين الاخرين وقد ابدى بنك الاسكان تفهما وتعاوناً بهذا الخصوص وبالتالي تم اقفال مصدر القلق الذي كان ينتابنا كمجلس ادارة ومساهمين من تعرض الشركة للتصفية بسبب الخسائر المتراكمة وعجزها عن تسديد ديونها .

وبناء على قرار الهيئة العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 2019/4/24 المتضمن السماح للشركة بشراء اسهم خزينة فقد تم العمل على الشراء التدريجي لاسهم الخزينة بما لا يؤثر على اوضاع الشركة والامر الذي ساعد كذلك على تشجيع المستثمرين ورفع سوية الشركة وموقعها في البورصة , وقد ارتفع سعر سهم الشركة بشكل جيد وصل في مرحلة ما الى مايزيد عن دينارين للسهم وقد بلغت مجموع اسهم الخزينة حتى 2019/12/31 (81,372) سهماً.

كما انه تم توقيع اتفاقية مع هيئة المناطق التنموية تتمتع الشركة والمستثمرين بموجبها بجميع مزايا و امتيازات المناطق التنموية الأخرى .

اما من حيث الخطط المستقبلية فقد احوالت الشركة عطاء انشاء محطة تنقية جديدة تتناسب والمعايير العالمية حيث ان محطة التنقية حالياً غير صالحة وكلفه صيانتها مرتفعة جداً وصغيره ولا تكفي لاعمال المدينه التي بلغت نسبه الاشغال فيها الى 99% كما انها اصبحت تقع ضمن العقارات التي آلت الى بنك الاسكان مما كان يعرض الشركة لغرامات ومخالفات , كما ان الشركة ستعمل على تعظيم ايراداتها بزيادة مساحات الابنية مما يعود للشركة بالارباح .

حققت الشركة ارباح للعام الماضي بلغت (865,565) دينار وبلغت حقوق المساهمين (11,849,140) دينار .

وفي الختام اتوجه بالشكر الى الزملاء اعضاء مجلس الادارة وادارة المدينة والى حضرتكم على تعاونكم وتفهمكم راجيا من الله عز وجل ان يحفظكم ويحفظ هذا البلد من كل داء ووباء .

رئيس مجلس الادارة

سعيد عبدالكريم حياصات

تقرير مجلس الإدارة

استكمالاً للجهود المبذولة في السنوات السابقة قامت ادارة الشركة وادارة مدينة التجمعات الصناعية بالعمل على استقطاب الاستثمارات الاجنبية والمحلية للاستفادة من الميزات المتعددة للمدينة والتي تتناسب مع احتياجات الصناعات الخفيفة والمتوسطة والشركات التجارية بهدف تنوع الصناعات العاملة ضمن المدينة وضمان الاستغلال الأمثل للمساحات الصناعية المتاحة ، حيث نجحت في استقطاب مختلف الشركات التجارية والصناعية والمحلية والاقليمية والتي تعمل في مجالات متعددة كالمواد الاغذية ، والأثاث ، والمواد الطبية ، ومستحضرات التجميل ، واللوازم المكتبية ، والأجهزة الكهربائية ، بالإضافة الى الألبسة .

وقد تمكنت الشركة من استقطاب إستثمارات جديدة وتأجير مساحات فارغة بما يقارب مجموعه 2664 متر مربع وتشكل هذه المساحات المؤجرة الجديدة نسبة 3% من نسبة مساحات المباني المملوكة للشركة .

كما تمكنت الشركة من تجديد عقود إيجارات سابقة بمساحة إجمالية بلغت تقريباً 86,006 متر مربع و التي تشكل 96% من نسبة مساحات المباني المملوكة للشركة .

وبالتالي فإن أداء عمليات الشركة يعتبر من الأفضل خلال السنوات الاخيرة ، وبالرغم من جميع الظروف المحيطة إلا أن الشركة إستطاعت تجاوز العديد من العقبات و تحقيق النجاحات المتتالية و الحفاظ على الموقع المرموق ونسبة إشغال ممتازة .

وقد نجحت الشركة في عام 2019 على المحافظة على نسبة الإشغال في مدينة التجمعات الصناعية لتبقى بحدود 99 % وأن التحدي الحالي هو الحفاظ على العملاء من خلال تقديم أفضل أنواع الخدمة لهم من حيث ديمومة أعمال الصيانة والنظافة لضمان إستمرارية الإشغال بأعلى نسب .

وختاماً فإننا وبالرغم من الاوضاع السائدة نفخر بأن شركتنا وعبر نشاطاتها الاقتصادية المختلفة تساهم دوماً وبشكل كبير في دفع عجلة التنمية الاقتصادية في المملكة ، وذلك من خلال توطین الاستثمار المحلي وجذب الاستثمارات الاجنبية مما خلق العديد من فرص العمل وساهم في زيادة الناتج المحلي الاجمالي والصادرات الى تلك الدول .

الافصاحات الواجب تضمينها التقرير السنوي بموجب قانون هيئة الأوراق المالية

أنشطة الشركة الرئيسية

تطوير مدينة صناعية في مدينة سحاب " مدينة التجمعات الصناعية"
الاستثمار في قطع اراض في مناطق هامة من خلال شركة بلوتو للمشاريع الاسكانية م.خ.

أماكن الشركة الجغرافية:

ادارة مدينة التجمعات الصناعية: مدينة التجمعات الصناعية - سحاب شارع الـ (60)
المكاتب الرئيسية: الشميساني – شارع عبد الحميد باديس بناية رقم (24)

عدد الموظفين:

بلغ عدد الموظفين في الشركة مع نهاية عام 2018 (37) موظفًا.

حجم الاستثمار الرأسمالي:

يبلغ رأسمال الشركة (8,100,000) دينار واجمالي حقوق المساهمين (11,754,044) دينار واجمالي الموجودات (16,086,959) مليون دينار.

وصف للشركات التابعة والحليفة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها

الشركات التابعة:

شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية المساهمة الخاصة ويبلغ رأسمالها 850 ألف دينار وتبلغ نسبة مساهمة شركة التجمعات الاستثمارية فيها 100% من رأسمالها، ومن أهم أنشطتها إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها. وشراء وبيع الأراضي والعقارات على مختلف أنواعها (عدا مكاتب الوساطة). وينحصر نشاط الشركة لغاية الآن بامتلاك ارض في ناعور بمساحة سبعون دونما على أوتوستراد البحر الميت والتي تخطط الشركة مستقبلا لتطويرها والاستفادة منها في مشاريع استثمارية او بيعها كما هي او فرزها الى قطع صغيرة وبيعها بالاضافة الى محفظة اسهم

أ- بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم:

السيد سعيد عبد الكريم حياصات	رئيس مجلس الادارة
2019/4/23	تاريخ العضوية
1949	تاريخ الميلاد
بكالوريوس في المحاسبة - جامعة بيروت العربية 1973	الشهادات العلمية وسنة التخرج
مدير التجارة 1997-1998 مستشار 1996-1997 مراقب الشركات 1990-1996 مساعد مراقب الشركات 1986-1990 مسجل العلامات التجارية و براءات الاختراع و الرسوم الصناعية 1986-1984 مدقق و محلل مالي 1973-1984 عضو مجلس ادارة سوق عمان المالي 1996-1990 رئيس مجلس ادارة شركة الأردن و الخليج للتأمين سابقا عضو مجلس ادارة حمامات ماعين سابقا عضو مجلس ادارة شركة مصانع الزجاج الأردنية سابقا	الخبرات العملية
مدير مكتب الإستشارات سعيد الحياصات و عضو مجلس ادارة بلوتو لمشاريع الاسكانية	الوظيفة الحالية

داوود إسكندراني	نائب رئيس مجلس الادارة
2019/4/23	تاريخ العضوية
1969	تاريخ الميلاد
بكالوريوس في علم النفس و علوم سياسية من الجامعة الأردنية 1992	الشهادات العلمية وسنة التخرج
متقاعد من القوات المسلحة الأردنية 2009. مدير عام شركة الأمان للاستشارات الأمنية والحماية- سابقا. عضو مجلس إدارة شركة مصانع الخزف الأردنية. عضو مجلس إدارة شركة بيت الإستثمار للخدمات المالية. عضو مجلس إدارة شركة المتكاملة للمشاريع المتعددة. عضو مجلس إدارة شركة إنجاز للتنمية والمشاريع المتعددة / سابقاً.	الخبرات العملية
مدير عام شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان ونائب رئيس مجلس ادارة الشركة المتكاملة للمشاريع المعدة عضو في مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان عضو مجلس ادارة بلوتو لمشاريع الاسكانية	الوظيفة الحالية

اسم عضو مجلس الإدارة	السيد محمد احمد محمد الرفاعي
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1971
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس محاسبة الجامعة الاردنية 1993
الخبرات العملية	مسؤول في دائرة الائتمان / بنك الاسكان من 1993/6/1 الى 1996/10/30 المدير العام / لشركة عبر العالم للاتصالات من 1999/1/1 الى 2008/4/30 الرئيس التنفيذي لشركة بيت الاستثمار للخدمات المالية من 2008/5/4 عضو مجلس إدارة شركة مصانع الخزف الأردنية. عضو مجلس إدارة شركة الجنوب للإلكترونيات عضو مجلس إدارة شركة رم علاء الدين للصناعات عضو مجلس إدارة شركة الأولى للتأمين عضو مجلس إدارة شركة الأولى للتمويل
الوظيفة الحالية	الرئيس التنفيذي لشركة بيت الاستثمار للخدمات المالية عضو مجلس إدارة في شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان عضو في شركة بلوتو للمشاريع الاسكانية

اسم عضو مجلس الإدارة	عامر إبراهيم يوسف المعشر
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1968
الشهادات العلمية	2016: الدكتوراه في إدارة الأعمال /جامعة العلوم الإسلامية العالمية . 1996: ماجستير علوم مالية ومصرفية / أسواق مالية (المرتبة الأولى) الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية . 1995: دبلوم عالي / علوم مالية ومصرفية / الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية . 1992: بكالوريوس رياضيات / الجامعة الأردنية .
الخبرات العلمية	مدير تنفيذي 2010-2013 مجموعة الإستثمار والخزينة البنك الإستثماري – عمان /الأردن. مدير عام شركة إيمان للخدمات 2009 -2010 مدير عام إنفست ون للوساطة المالية 2006 - 2008. شراكة أردنية – إمارتية بين البنك الأهلي الأردني ومجموعة الفريدة للاستثمار مدير عام / نائب رئيس مجلس الإدارة شركة الأهلي للوساطة 2006 -2007. مدير تنفيذي شركة الأهلي للوساطة 2000 -2006 . نائب مدير عام شركة الأهلي للوساطة -1999- 2000 . وسيط مالي / رئيس دائرة الإستثمارات الأجنبية - الشركة الأهلية للأوراق المالية 1992- 1999
الوظيفة الحالية	رئيس مجلس إدارة الشركة الاردنية للتطوير و الاستثمار المالي رئيس هيئة المديرين / شركة برايم العالمية للاستثمار رئيس مجلس إدارة عقاري

اسم عضو مجلس الإدارة	طارق المحتسب
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1974
الشهادات العلمية وسنة التخرج	1997 بكالوريوس محاسبه
الخبرات العملية	مدير وساطة في عدة شركات لخدمات مالية
الوظيفة الحالية	مدير دائرة وساطة لشركة البلاد للاوراق المالية و الإستثمار عضو مجلس ادارة شركة الإنماء العربية للتجارة و الاستثمارات العالمية

اسم عضو مجلس الإدارة	باسم نديم الطوال من 2019/4/23
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1967
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس ادارة – الولايات المتحدة 1989
الخبرات العملية	مؤسسه الخليج الاعمال الفنيه – الامارات العربيه المتحده المؤسسه الالكترونييه للخدمات والتجاره
الوظيفة الحالية	اعمال حره

اسم عضو مجلس الإدارة	مفلح ابراهيم يوسف من 2019/4/23
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1960
الشهادات العلمية وسنة التخرج	دبلوم شامل ملّيه ومصرفيه 1982 بكالوريوس ماليه ومصرفيه 1999
الخبرات العملية	مدير وساطة في عدة شركات عضو مجلس ادارة في اكثر من شركة مدير عام شركة الويا سابقا
الوظيفة الحالية	رئيس مجلس ادارة الشركه المتكامله للمشاريح المتعددة

ب - بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة السابقين ونبذة تعريفية عن كل منهم:

اسم عضو مجلس الإدارة	حازم القاضي حتى 2019/4/23
تاريخ العضوية	من 2015/7/16 ولغايه 2019/4/23
تاريخ الميلاد	1958
الشهادات العلمية وسنة التخرج	دبلوم محاسبه 1980 الكلية العربية - الأردن
الخبرات العملية	1980 - 1995 خبره مصرفيه في السعودية و الأردن و فلسطين 1995 - 2000 في مجال التعهدات و السياحة في السعودية 2000 - 2007 نائب مدير عام في ناشونال اكسپرس 2007 - للوقت الحالي مدير عام شركة إنجاز للتنمية والمشاريع المتعدده
الوظيفة الحالية	مدير عام في شركة إنجاز للمشاريع المتعدده

اسم عضو مجلس الإدارة	ايداد عدنان الخاروف حتى 2019/4/23
تاريخ العضوية	من 2016/8/21 ولغايه 2019/4/23
تاريخ الميلاد	1962
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس هندسة زراعية الجامعة الاردنية 1985
الخبرات العملية	مدير مكتب سماس للملكية الفكرية تونس 2007-2012 مدير عام شركة هيدرماتق للالات الزراعية تونس 1990-2007
الوظيفة الحالية	مدير مدينة التجمعات الصناعية

ج- بيان بأسماء ومناصب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم:

الاسم	السيد ايداد عدنان الخاروف
المنصب	مدير مدينة التجمعات الصناعية
تاريخ التعيين	2013/2/28
تاريخ الميلاد	1962
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس هندسة زراعية الجامعة الاردنية 1985
الخبرات العملية	مدير مكتب سماس للملكية الفكرية تونس 2007-2012 مدير عام شركة هيدرماتق للالات الزراعية تونس 1990-2007

الاسم	معن سعيد عبدالكريم حياصات
المنصب	المدير المالي
تاريخ التعيين	2015/12/13
تاريخ الميلاد	1978
الشهادات العلمية وسنة التخرج	جامعة الاسراء - بكالوريوس محاسبة 2000
الخبرات العملية	مدقق حسابات و رئيس قسم محاسبة في عدد من الشركات 2000- 2006 مدير مالي - في عدة شركات في الاردن و السعودية 2006- 2015

4- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2018	النسبة %	عدد الأسهم 2019	النسبة %
1	بنك الاتحاد	0	0 %	475,000	5.864 %

5- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

يوجد منافسه للشركة ضمن قطاع نشاطها وأسواقها الرئيسية مع مطوري مدن صناعية أخرى، إن المخاطر التي تتعرض لها الشركة تتمثل في المنافسة بينها وبين المدن الصناعية الخاصة والحكومية .

6- درجة الاعتماد على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً

(في حال كون ذلك يشكل (10%) فأكثر من إجمالي المشتريات والمبيعات و/أو الإيرادات على التوالي)
لا تعتمد الشركة على موردين محددين

7- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها

لا تتمتع الشركة أو أي من منتجاتها بأي حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة وغيرها، ولكن اتفاقية المناطق المؤهلة و إتفاقية التجارة الحرة مع الولايات المتحدة الأمريكية و كندا تعطي المصانع العاملة ضمن مدينة التجمعات الصناعية ميزة التصدير الى اسواق الولايات المتحدة الامريكية بدون اية رسوم جمركية او قيود حصصية. لا يوجد لدى الشركة براءة اختراع أو حقوق امتياز. الشركة حاصلة على شهادة الجودة العالمية ISO 9001 لسنة 2008.

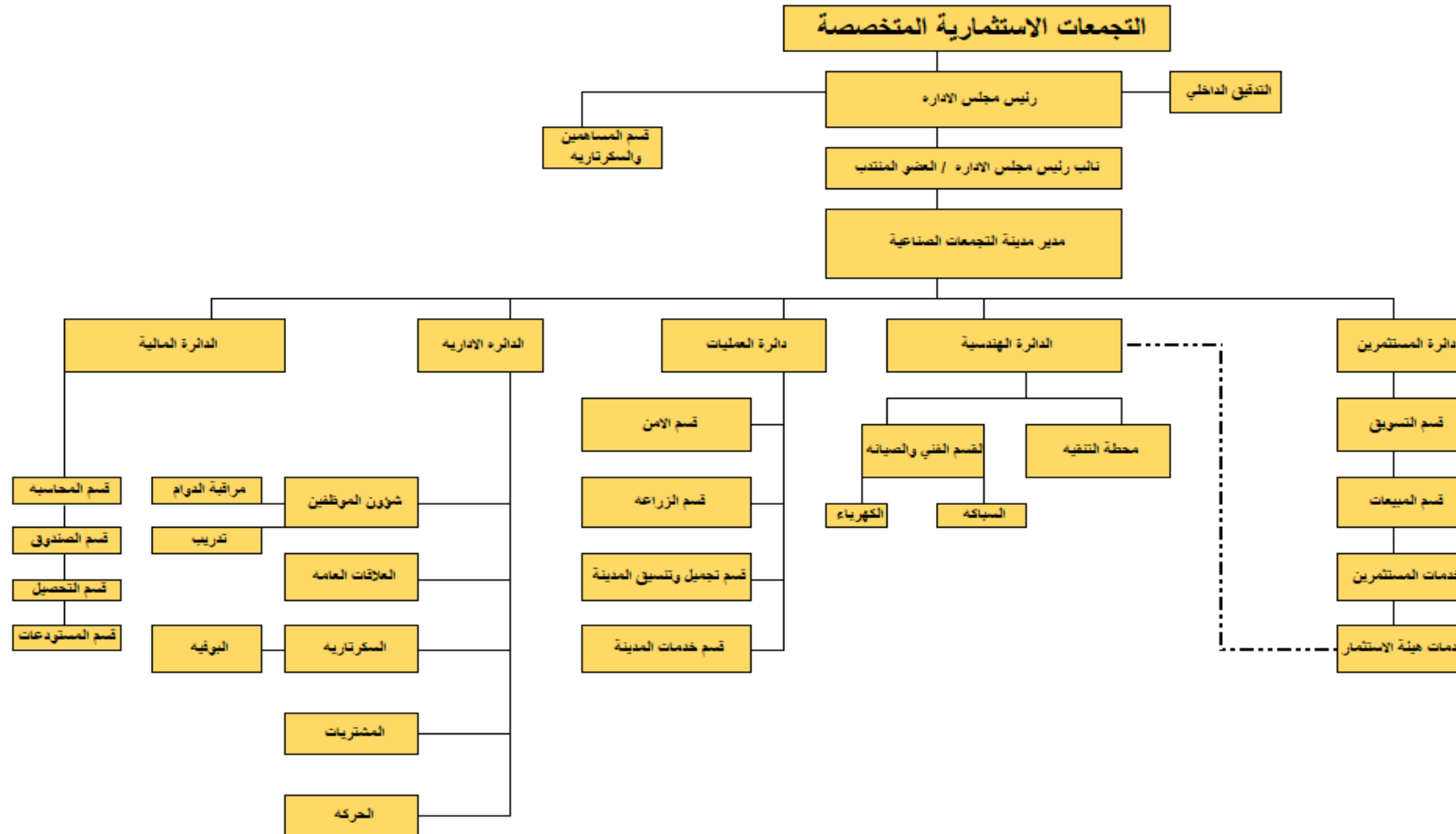
8- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

إن اتفاقية المناطق المؤهلة و إتفاقية التجارة الحرة مع الولايات المتحدة الأمريكية و كندا تعطي المصانع داخل مدينة التجمعات الصناعية ميزة التصدير إلى أسواق الولايات المتحدة الأمريكية بدون أية رسوم جمركية أو قيود حصصية حال حققت شروط أخرى مفروضة.

قرار مجلس الوزراء رقم: 30521/4/11/12 الصادر عن جلسته المنعقدة بتاريخ 2004/11/23 والذي ينص على منح مطوري المدن الصناعية المؤهلة الخاصة بالمزايا والإعفاءات الممنوحة للمدن الصناعية العامة، ولغاية تاريخه لم يفعل و لم يطبق من قبل الجهات المختصة.

قانون المناطق التنموية يعطي مدينة التجمعات الصناعية بعمان فرصة الانضمام لتكون منطقة تنموية مملوكة من القطاع الخاص بصفته مطور رئيسي وتتمتع المدينة بكافة الامتيازات الممنوحة ضمن هذا القانون والانظمة والتعليمات المنبثقة عنه مع الحفاظ على الإمتيازات الحاصلة عليها الشركة قبل اصدار هذا القانون.

9- أ- الهيكل التنظيمي لمدينة التجمعات الصناعية



9- ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

بلغ عدد الموظفين العاملين لصالح الشركة (37) موظفاً وفئات مؤهلاتهم كما أدناه:

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
12	بكالوريوس
1	دبلوم
24	توجيهي وما دون
37	المجموع

9- ج - برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

- 1 - دورة التشريعات الحكومية النازمة لإدارة الموارد البشرية : " تطبيعات الضمان الاجتماعي والعمل"
- 2 - دورة تحليل المبيعات ووضع الاهداف وبناء الخطه الاستراتيجية .
- 3 - دورة برنامج الافصاح الالكتروني XBRL .
- 4 - دورة "قانون ضريبة الدخل رقم (38) لسنة 2018 / قانون معدل لقانون ضريبة الدخل" .
- 5 - دورة تقييم مؤشرات الاداء كاساس لتقييم الموارد البشريه .
- 6 - دورة حقوق الاشخاص ذوي الاعاقه في العمل .
- 7 - دورة اساسيات المالية والمحاسبة للمديرين غير الماليين

9- د - سياسة التعيين للشركة

ان اداء وانجازات شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة يعتمد اساسا على نوعية القوى العامله لديها ، حيث انهم يشكلون واحدا من اهم الاصول لديها . لذا فان اجراءات التوظيف والتعيين لدى الشركة وطريقة الاختيار للموظفين ذوي المؤهلات المميزة يتم بمهنية عالية ، وتعتبر واحده من اهم العوامل التي تستدعي تشجيع وجذب المستخدمين المحتملين للتقدم لهذه الوظيفة وذلك ضمن اطار مبدأ تكافؤ الفرص بين المتقدمين بمقاييس ومعايير متساوية مرتبطة فقط بمتطلبات العمل .

9- هـ - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

- 1 - دورة التشريعات الحكومية النازمة لإدارة الموارد البشرية : " تطبيعات الضمان الاجتماعي والعمل"
- 2 - دورة تحليل المبيعات ووضع الاهداف وبناء الخطه الاستراتيجية .
- 3 - دورة برنامج الافصاح الالكتروني XBRL .
- 4 - دورة "قانون ضريبة الدخل رقم (38) لسنة 2018 / قانون معدل لقانون ضريبة الدخل" .
- 5 - دورة تقييم مؤشرات الاداء كاساس لتقييم الموارد البشريه .
- 6 - دورة حقوق الاشخاص ذوي الاعاقه في العمل .
- 7 - دورة اساسيات المالية والمحاسبة للمديرين غير الماليين .

10- المخاطر التي تتعرض لها الشركة

تتعرض الشركة إلى مخاطر المنافسة من المدن الصناعية المملوكة للقطاع العام وذلك للمزايا التي تتمتع بها تلك المدن ولا تتمتع بها المدن الصناعية الخاصة مثل الإعفاء من الضرائب ومن الرسوم وغيرها من المزايا، بالإضافة الى السماح بتنظيم اراضي صناعية لشركات صناعية خارجة عن حدود مدن صناعية منظمه ومرخصة . كما تتعرض الشركة الى مخاطر السوق المنتظمة ذات التأثير المباشر على المناخ الإستثماري والإقتصادي بما في ذلك السياسات والتوجهات الإقتصادية الإنكماشية وتبعاتها من إحجام راس المال على الإستثمار في المناطق الصناعية او تخفيض الإنتاج وغيرها من الإجراءات . نزوح المستثمرين الأجانب بسبب زياد الكلف الإنتاجية مثل زيادة الحد الأدنى للاجور وتكاليف الطاقة. بالرغم من دخول عدد من المستثمرين المحليين الى مدينة التجمعات الا انهم غير قادرين على الإحلال مكان المستثمرين الاجانب في الوقت الحاضر سواء بالمساحات او عدد العمال العاملين لديهم

11- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

استقطاب العديد من المستثمرين الصناعيين و التجاريين لمزاولة أعمالهم داخل مدينة التجمعات الصناعية . تخفيض الكلف التشغيليه من خلال التعاقد مع شركات الخدمات المتخصصة لتغطية خدمات المدينة الصناعية من نقل النفايات و أعمال النظافة و خدمة الأمن و الحماية . تم خلال العام 2019 تاجير عقارات بمساحة اجمالية قدرها (88,778 م²) حيث تم تأجير (2,664 م²) جديد .

التحليل المالي لقائمة المركز المالي الموحدة

1- الإيرادات:

بلغت إيرادات الشركة من خلال قائمة الدخل الموحدة (2,227,965) دينار مقارنة بمبلغ (2,274,033) دينار للعام 2018 أي بانخفاض مقدارها 46,068 ، ويعود ذلك لبيع (التنفيذ القضائي) على جزء من عقارات الشركة وتفاصيل الإيرادات كما هو أدناه:

ايرادات ايجارات	1,415,140 دينار
ايرادات خدمات المدينة	812,825 دينار

2- النفقات:

بلغت كلفة الايرادات خلال عام 2019 (1,142,623) دينار بينما كانت في عام 2018 (1,256,733) دينار .

وبناءً عليه فقد حققت الشركة خلال العام 2019 إجمالي ربح بمبلغ (1,085,342) دينار مقابل مجمل ربح (1,017,300) في نهاية العام 2018.

وبعد تنزيل المصاريف الادارية والعمومية ومصاريف البيع والتسويق والمصاريف المالية وتنزيل خسائر متحققة وغير متحققة من بيع استثمارات والمخصصات واطافة صافي الربح المتحقق من بيع اصول 453,241 ليصبح صافي ربح بعد الضريبة والمخصصات عن عام 2019 865,565 دينار مقابل ربح بمبلغ 7,286,997 دينار في نهاية العام 2018.

وبعد اضافة بنود الدخل الشامل والمتمثلة في التغير في خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر بمبلغ صفر وكذلك التغير في احتياطي القيمة العادلة بمبلغ 26,966 ليصبح اجمالي الدخل الشامل 892,531 دينار لعام 2019 .

3- الموجودات:

بلغت موجودات الشركة كما في 2019/12/31 (16,086,956) دينار بينما كانت في 2018/12/31 مبلغ (17,904,988) دينار بسبب التقيذ على بعض الموجودات الشركة

4- المطلوبات:

بلغت مطلوبات الشركة المتداولة كما في 2019/12/31 (3,061,432) دينار بينما كانت في 2018/12/31 (5,066,144) دينار .

بلغت مطلوبات الشركة غير المتداولة كما في 2019/12/31 (46,056) دينار بينما كانت في 2018/12/31 (136,693) دينار .

5- حقوق المساهمين:

بلغت حقوق المساهمين كما في 2019/12/31 (11,799,284) دينار بينما كانت في 2018/12/31 مبلغ (11,096,609) دينار

12- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.
لا يوجد عمليات ذات طبيعة غير متكررة لها أثر مالي حدثت خلال العام 2019.

13- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين واسعار الأوراق المالية

السنة					البيان
2019	2018	2017	2016	2015	
16,086,956	17,904,988	25,179,168	26,343,263	28,225,094	مجموع الموجودات
4,287,672	6,808,379	21,060,904	22,266,826	23,318,690	مجموع المطلوبات
11,799,284	11,096,609	4,118,264	4,076,437	4,906,404	مجموع حقوق المساهمين
815,709	7,286,997	57,216	(822,677)	(3,719,024)	صافي الأرباح(الخسائر)
0,10	0,90	0,007	(0.1)	(0.14)	حصة السهم من صافي الربح (الخسارة)
1,50	0,80	0,86	1.19	0.28	سعر السهم في بورصة عمان
12,150,000	6,480,000	6,966,000	9,639,000	7,212,800	القيمة الرأسمالية للشركة
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة

حركة سهم الشركة في نهاية السنوات المالية الخمسة الاخيرة :

الرقم	السنة	عدد الأسهم المتداولة خلال العام	عدد العقود	سعر إغلاق السهم فلس/ دينار
1	2015	127,149,341	22,638	0,28
2	2016	79,417,924	13,190	1,19
3	2017	68,167,772	12,815	0,86
4	2018	96,397,628	15,342	0,80
5	2019	96,633,841	23,493	1,50

14- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

تحليل المركز المالي للشركة لعام 2019 بالنسب المالية:

	2019	2018	2017	
1	11,93	11,90	8,42	معدل دوران السهم
2	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة للسهم الواحد (دينار)
3	1,46	1,37	0.50	القيمة الدفترية للسهم الواحد (دينار)
4	1.05	0,58	1,03	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية (مره)
5	48,7	44,7	39,3	اجمالي الربح من العمليات الى المبيعات (%)
6	0,36	320	2,22	صافي الربح (الخسارة) إلى المبيعات (%)
7	2,004,712	1,107,539	(5,686,222)	رأس المال العامل (دينار)

تحليل المركز المالي للشركة لعام 2019 بالأرقام المطلقة:

التغير %	2019	2018	البيان
			الموجودات
			موجودات متداولة
(19)%	5,248,429	6,173,683	موجودات غير متداولة بالصافي
(8)%	10,838,527	11,731,306	إجمالي الموجودات
(11)%	16,086,956	17,904,988	المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
(66)%	3,061,432	5,066,144	مطلوبات غير متداولة
(197)%	46,056	136,693	إيرادات مؤجلة طويلة الأجل
(36)%	1,180,184	1,605,542	حقوق المساهمين
			رأس المال المدفوع
-	8.100.000	8.100.000	الاحتياطات والأرباح (الخسائر المدورة)
20%	3,749,140	2,996,609	مجموع حقوق المساهمين
6%	11,799,284	11,096,609	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين
(11)%	16,086,956	17,904,988	

تحليل قائمة الدخل الشامل الموحدة لعام 2019:

التغير %	2019	2018	البيان
			إجمالي الإيرادات
(0.02)	2,227,865	2,274,033	تكلفة الإيرادات
(10)	(1,142,623)	(1,256,733)	مجموع الربح
0.06	1,085,342	1,017,300	ينزل: مصاريف بيع وتسويق
(50)	(24,653)	(12,408)	ينزل: مصاريف إدارية وعمومية
16	(437,233)	(364,731)	إيرادات أخرى بالصافي
(118)	(82,800)	15,152	أرباح بيع أصول
1394	453,241	6,772,256	أرباح (خسائر) غير متحققة من موجودات مالية
57	(34,846)	(54,928)	محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
100	-	782,791	مردود مخصص التزامات محتملة
(100)	-	(1,049)	خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة
			بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
100	-	(23,070)	خسائر تدني موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة
			نت خلال بيان الدخل الشامل
(122)	(42,524)	(94,316)	ينزل: مصاريف مالية
(777)	916,527	8,036,997	صافي الربح قبل الضريبة
1372	(100,818)	(750,000)	مخصص ضريبة دخل
742	815,709	7,286,997	صافي ربح السنة

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة

تتركز خطة عمل الشركة في عام 2020 على ما يلي:
ويتوقع مجلس الادرة ان يعكس ذلك ايجابيا على نتئج اعمال الشركة
وايضا يتوقع مجلس الاداره ان ينعكس ايجابيا اقامة مباني جديدة او شرائها لتغطية الطلب المتوقع والتوسع في النشاطات
التسويقية والترويجية بهدف استقطاب استثمارات جديدة لمختلف مشاريع الشركة، سواء كانت العقارات الصناعية، أو التجارية.

16- مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة، ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/أو مستحقة له

يتولى تدقيق بيانات الشركة المالية السادة المحاسبون العصريون، حيث بلغت أتعابهم السنوية لعام 2018 مبلغ (11,600) دينار شاملة للضريبة العامة على المبيعات. وبلغت أتعاب التدقيق عن الشركات التابعة، شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية مبلغ (1,450) دينار شاملة للضريبة العامة على المبيعات .

17 - أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة وممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
				2019/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2018/12/31
1	شركة قعوار للإستثمار سعيد عبد الكريم حياصات	رئيس مجلس	اردني	98,149 لا يوجد	98,149 لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
2	شركة الصامد للصناعات المتعدده داوود نايف إسكندراني	نائب رئيس المجلس	اردني	47,000 لا يوجد	10,000 لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
7	عامر يوسف ابراهيم معشر	عضو	اردني	10,000	18,770	لا يوجد	لا يوجد
4	شركة هيوبلس التجارية محمد أحمد محمد الرفاعي	عضو	اردني	26,500 لا يوجد	26,500 لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
6	شركة البلاد للاوراق المالية و الإستثمار طارق المحتسب	عضو	اردني	157,220 لا يوجد	10,000 لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
6	شركة برج بيزا للإستيراد والتصدير مفلح ابراهيم يوسف من 2019/4/24	عضو	اردني	28,716 لا يوجد	10,144 لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
7	باسم نديم الطوال من 2019/4/24	عضو	اردني	13,501	10,000	لا يوجد	لا يوجد
3	حازم محمد يوسف القاضي حتى 2019/4/23	عضو	اردني	15,722	-	لا يوجد	لا يوجد
5	شركة برج بيزا للإستيراد والتصدير اياذ عدنان الحاروف حتى 2019/4/23	عضو	اردني	28,716 لا يوجد	10,144 لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

17 - ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أي من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الرقم	الاسم	الصفة	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
			2019/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2018/12/31
1	ايدعدنان محمد الخاروف	مدير المدينة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
2	معن سعيد عبدالكريم حياصات	المدير المالي	7,002	لا يوجد	2	لا يوجد

17 - ج- عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الرقم	الاسم	الصفة	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
			2019/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2018/12/31
1	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

- لا يوجد أوراق مالية مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا التنفيذية .
- لا يوجد أسهم في شركات مسيطر عليها مملوكة من قبل أقرباء أعضاء مجلس الإدارة وأقرباء أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية .

18- أ- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات واللجان السنوية	مكافآت مجلس الإدارة	اتعاب رئاسة المجلس	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد سعيد عبد الكريم حياصات	رئيس مجلس الإدارة	6,000	5,000	22,943	33,774
2	السيد داوود علي إسكندراني	نائب رئيس مجلس الإدارة / العضو المنتدب	19,127	5,000	-	24,127
3	السيد محمد احمد الرفاعي	عضو مجلس الإدارة	10,100	5,000	-	15,100
4	السيد طارق المحتسب	عضو مجلس الإدارة	4,100	5,000	-	9,100
5	الدكتور عامر ابراهيم المعشر	عضو مجلس الإدارة	4,100	5,000	-	9,100
6	السيد مفلح ابراهيم يوسف	عضو مجلس الإدارة من 2019/4/23	2,900	3,077	-	5,977
7	الدكتور باسم نديم الطوال	عضو مجلس الإدارة من 2019/4/23	2,900	3,077	-	5,977
8	السيد حازم محمد القاضي	عضو مجلس الإدارة حتى 2019/4/23	1,200	1,923	-	3,123
9	السيد ايداد عدنان الخاروف	عضو مجلس الإدارة حتى 2019/4/23	1,200	1,923	-	3,123
		المجموع	51,627	35,000	22,943	109,570

- لا يوجد أجور و اتعاب ورواتب ومكافآت ونفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها غير المذكور بالجدول اعلاه .

18- ب- عدد جلسات مجلس الإدارة خلال العام 2019

عقد مجلس الإدارة ثلاث عشر جلسة خلال العام 2019.

18-ج- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	اجمالي المزايا السنوية 2019	اجمالي المزايا السنوية 2018
1	اياذ عدنان الخاروف	مدير المدينة	22,200	1,800	24,000	19,944
2	معن سعيد عبدالكريم حياصات	المدير المالي	24,000	-	24,000	22,160
		المجموع	46,200	1,800	48,000	42,104

- لا يوجد اجور و اتعاب ورواتب ومكافآت ونفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها غير المذكور بالجدول اعلاه .

19- بيان بالتبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد

20- بيان بالعقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو

رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير التنفيذي أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

21- مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي

ايماناً من شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة بأن الاستثمار في مجتمعاتنا، وبخاصة في المرحلة الحالية ، هو وسيلة بالنسبة لنا للمساعدة في خلق النمو الاقتصادي والازدهار في المستقبل في المجتمعات التي نعيش ونعمل بها، فإننا نعمل على بذل جهود متعددة ضمن اطار المسؤولية الاجتماعية ضمن ثلاثة محاور رئيسية:

أ- المساهمة في توفير فرص العمل لأبناء وبنات المجتمعات التي تعمل ضمنها شركات التجمعات والمستثمرين فيها.

ب- مسؤولية الشركة تجاه البيئة، وتتمثل في:

أ- العمل على زيادة الرقعة الخضراء في مدينة التجمعات الصناعية والمناطق المجاورة والمحافظة على البيئة المحيطة بالمدينة، حيث تقوم الشركة بتشغيل محطة لتنقية المياه العادمة ضمن مدينة التجمعات الصناعية لتصبح مياه صالحة للاستخدام الزراعي والري وتطويرها باستمرار.

ب- إستمرارية توسعة رقعة الممثل الزراعي داخل مدينة التجمعات الصناعية وزيادة أنواع المزروعات لرعايتها وتكبيرها لاستغلال مياه محطة التنقية .

ج - مسؤولية الشركة تجاه الموظفين، وتتمثل في:

التعيين على أساس الكفاءة وتوفير متطلبات الأمن الوظيفي والعمل المستمر على تطوير ظروف العمل.

تطوير مهارات وكفاءات الموظفين عن طريق تنظيم الدورات التدريبية والانداب لحضور الندوات.

تطوير الأنظمة المادية والمعنوية لتحفيز الانتاجية.

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادية

- 1- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي 2019 و الخطة المستقبلية للعام 2020.
- 3- سماع تقرير مدققي الحسابات عن القوائم المالية السنوية كما في 2019/12/31.
- 4- مناقشة القوائم المالية الختامية و قائمة المركز المالي و قائمة الدخل الشامل للشركة للعام 2019 والمصادقة عليهما.
- 5- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية لعام 2019/12/31 بحدود القانون.
- 6- انتخاب مدققي الحسابات للشركة لعام 2020 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدها.
- 7- اية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال و تدخل في نطاق أعمال الاجتماع العادي(بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن 10% من الأسهم الممثلة في الاجتماع)

رئيس مجلس الإدارة

سعيد حياصات

تقرير الحوكمة

- أ- المعلومات و التفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات
- تستند الشركة على ما ورد من نصوص وطنية في قانون "الشركات المعدل رقم 34 لعام 2017 وبنود تعليمات الحوكمة الصادرة عن هيئة الاوراق المالية لعام 2017 والى نظام الاساسي للشركة والقواعد والسياسات الداخلية في تطوير حوكمتها الداخلية
- يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مكون من سبعة اعضاء ولمدة اربع سنوات .
- جميع أعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين باستثناء مدير المدينة السيد اباد الخاروف .
- ثلث اعضاء مجلس الادارة على الاقل اعضاء مستقلين .
- * من خلال استعراض مفهوم وتعريف حوكمة الشركات فإن شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة تسعى الى تحقيق :
- 1- الأنضباط :وهو يتمثل في ضبط السلوك الأخلاقي المهني لممارسات الأفراد في أي مستوى من مستويات الإدارة بالشركة سواء في مجلس الإدارة أو الإداره التنفيذية.
 - 2-الشفافيه والإفصاح : أي الإعلان عن المعلومات والتقارير المتعلقة بنشاط الشركات بوضوح دون طمسها منعاً لحالات التلاعب والغش فيها بما يخدم المصالح الشخصية لبعض أصحاب المصالح بالشركة
 - 3-الإستقلالية :منع حدوث أي تأثيرات عاطفية أو ضغوط قد تؤدي إلى إضعاف دور أي من المسؤولين في أي مستوى من مستويات الإدارة بالشركات .
 - 4- المسؤولية : تعزيز روح المسؤولية لدى العاملين تحقيقاً لمبدأ المحاسبة والمسائلة عن أوجه القصور في الواجبات والمسؤوليات الموكلة لأي مسؤول وفي أي مستوى من مستويات الإدارة .
 - 5- المسائلة: وهي حق المساهمين في المسائلة والمقاضاة عن حقوقهم ومصالحهم وهي تتضمن مسائلة الإدارة التنفيذية أمام مجلس الإدارة ومسائلة مجلس الإدارة أمام هيئة المساهمين .
 - 6- العدالة والمساواة : تحقيق مبدأ العدالة لجميع الأطراف أصحاب المصلحة بما يحقق احترام حقوق الآخر والمساواة بين كبار وصغار المستثمرين دون هضم حقوق الآخر .
 - 7- المسؤولية الإجتماعية: أي النظر إلى الشركة كشركة وطنية مجتمعية تعمل على تحقيق المصالح الوطنية القومية ومصالح المجتمع .كما يعني هذا المفهوم ضرورة الاستخدام العادل للموارد الطبيعية للمنتفعين كافة حتى وإن كانت محدودة .

ب - اسماء اعضاء مجلس الادارة :

الرقم	الاسم	المنصب	تنفيذي	غير تنفيذي	مستقل	غير مستقل
1	السيد سعيد عبد الكريم حياصات ممثلًا لشركة قعوار للاستثمار	رئيس مجلس الإدارة		√		√
2	السيد داوود علي إسكندراني ممثلًا لشركة الصامد للصناعات المتعددة	نائب رئيس مجلس الإدارة		√	√	√
3	السيد محمد احمد الرفاعي ممثلًا لشركة هيوبليس التجارية	عضو مجلس الإدارة		√	√	√
4	السيد طارق المحتسب ممثلًا لشركة البلاد للاوراق المالية و الاستثمار	عضو مجلس الإدارة		√	√	√
5	السيد باسم مسعد الطوال	عضو مجلس الإدارة		√	√	
6	السيد مفلاح ابراهيم يوسف ممثلًا لشركة برج بيزا للاستيراد و التصدير	عضو مجلس الإدارة /مدير المدينة		√	√	
7	الدكتور عامر ابراهيم المعشر	عضو مجلس الإدارة		√	√	

جميع اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء الحاليين ولا يوجد اعضاء مستقيلين خلال السنة .

عدد جلسات مجلس الإدارة في عام 2018 عشر جلسات وكان الحضور كما يلي :

الجلسات													الاسم
13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	السيد سعيد عبد الكريم حياصات
√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	السيد داوود علي إسكندراني
√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	السيد محمد احمد الزفاعي
√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	السيد طارق المحتسب
√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	الدكتور عامر ابراهيم المعشر
√	√	√	√	√	√	√	√	x	x	x	x	x	السيد مفلح ابراهيم يوسف من 2019/4/23
√	√	√	√	√	√	√	√	x	x	x	x	x	السيد باسم نديم الطوال من 2019/4/23
x	x	x	x	x	x	x	x	√	√	√	√	√	السيد حازم محمد القاضي حتى 2019/4/23
x	x	x	x	x	x	x	x	√	√	√	√	√	السيد اياد عدنان الخاروف حتى 2019/4/23

تتمثل المناصب التنفيذية بالشركة بالسادة:

الرقم	الاسم	المنصب
1	اياد الخاروف	مدير المدينة مدينة التجمعات
2	معن سعيد عبدالكريم حياصات	المدير المالي

جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة إن وجدت .

1- عضويات لأعضاء مجلس الإدارة الطبيعيين في الشركات المساهمة العامة

إسم العضو	المنصب	اسم الشركة المساهمة العامة
السيد عامر المعشر	عضو مجلس إدارة	الشركة الأردنية للتطوير والاستثمار المالي
		شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية

2- عضويات لأعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين في الشركات المساهمة العامة

إسم العضو	المنصب	اسم الشركة المساهمة العامة
السيد داوود إسكندراني	نائب رئيس المجلس/العضو المنتدب	شركة المتكاملة للمشاريع المتعددة م.ع.م شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان مصانع الخزف الأردنية
السيد محمد الرفاعي	عضو مجلس الإدارة	بيت الاستثمار للخدمات المالية شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان مصانع الخزف الأردنية
السيد مفلح يوسف	عضو مجلس إداره	شركة المتكاملة للمشاريع المتعددة م.ع.م
السيد طارق المحتسب	عضو مجلس إداره	شركة الإنماء العربية للتجارة و الاستثمارات العالمية

ينبثق عن مجلس الادارة اللجان التالية :

1 – لجنة التدقيق.

2 – لجنة الترشيحات و المكافآت .

3 – لجنة الحوكمة .

4 – لجنة ادارة المخاطر

5 – لجنة الاستثمار .

وقد تقرر بتاريخ 2019/4/30 اعادة تشكيل لجنة التدقيق وتشكيل اللجان اعلاه وادناه تفاصيل اللجان المنبثقة عن

مجلس الإدارة:

(1) لجنة التدقيق:

لقد حظيت لجنة التدقيق في الوقت الحاضر بإهتمام بالغ من قبل الهيئات العلمية الدولية، والمحلية المتخصصة والباحثين؛ وبخاصة بعد الاخفاقات والاضطرابات المالية التي حصلت في الشركات العالمية. ويرجع هذا الاهتمام للدور الذي يمكن ان تؤديه لجنة التدقيق كأداة من أدوات حوكمة الشركات في زيادة الثقة والشفافية في المعلومات المالية التي تفصح عنها

الشركات ، وذلك من خلال دورها في اعداد التقارير الماليه واشرافها على وظيفة التدقيق الداخلي في الشركات ، وكذلك دورها في دعم هيئت التدقيق الخارجي وزيادة استقلاليتها، فضلاً عن دورها في التأكيد على الالتزام بمبادئ حوكمة الشركات .

حيث عرفت لجنة التدقيق بأنها "الجنة مكونه من أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تتركز مسؤولياتهم في مراجعة القوائم السنوية قبل تسليمها الى مجلس الادارة، وتتخلص نشاطاتها في ترشيح المدقق الخارجي ومناقشة نطاق ونتائج التدقيق معه، وكذلك مراجعة نظام الرقابة الداخلية للشركة والتأكد من فاعليته، وكذلك التأكد من تطبيق قواعد حوكمة الشركات كما يمكن تعريفها بأنها لجنة منبثقة من مجلس الإدارة تتكون من الاعضاء غير التنفيذيين، وتفوض هذه اللجنة صلاحيات العمل طبقاً للاحكام التي يقررها مجلس الادارة ، وترفع تقاريرها الدورية الى رئيس مجلس الادارة.

❖ صلاحيات لجنة التدقيق:

- (1) طلب اي بيانات او معلومات من موظفي الشركة لذي يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق
- (2) طلب المشوره القانونيه او الماليه او الاداريه او الفنيه من اي مستشار خارجي.
- (3) طلب حضور اي موظف في الشركة للحصول على ايضاحات ضرورية.
- (4) طلب مدقق الحسابات الخارجي اذا رات الللجنة ضرورة مناقشته باي امور تتعلق بعمله في الشركة ولها كذلك ان تستوضح منه او تطلب رأيه خطياً.
- (5) التوصيه لمجلس الادارة بترشيح مدقق الحسابات الخارجي للانتخاب من قبل الهيئة العامة .
- (6) ترشيح تعيين المدقق الداخلي للشركة.
- (7) تقدم اللجنة قراراتها الى مجلس الادارة وتوصياتها الى مجلس الادارة

رئيس لجنه التدقيق	عامر إبراهيم يوسف المعشر
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1968
الشهادات العلمية	2016: الدكتوراه في إدارة الأعمال /جامعة العلوم الإسلامية العالمية . 1996: ماجستير علوم مالية ومصرفية / أسواق مالية (المرتبة الأولى) الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية . 1995: دبلوم عالي / علوم مالية ومصرفية / الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية . 1992: بكالوريوس رياضيات / الجامعة الأردنية .
الخبرات العلمية	مدير تنفيذي 2010-2013 مجموعة الإستثمار والخزينة البنك الإستثماري – عمان /الأردن. مدير عام شركة إمكان للخدمات 2009 -2010 مدير عام إنفست ون للوساطة المالية 2006 - 2008. شراكة أردنية – إمارتية بين البنك الأهلي الأردني ومجموعة الفريدة للاستثمار مدير عام / نائب رئيس مجلس الإدارة شركة الأهلي للوساطة 2006 -2007. مدير تنفيذي شركة الأهلي للوساطة 2000 -2006 . نائب مدير عام شركة الأهلي للوساطة -1999- 2000 . وسيط مالي / رئيس دائرة الإستثمارات الأجنبية - الشركة الأهلية للأوراق المالية 1992 - 1999
الوظيفة الحالية	رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية للتطوير و الاستثمار المالي رئيس هيئة المديرين / شركة برايم العالمية للاستثمار رئيس مجلس ادارة عقاري

عضو لجنة التدقيق	السيد سعيد عبد الكريم حياصات
تاريخ العضوية	2019/4/30
تاريخ الميلاد	1949
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس في التجارة - جامعة بيروت العربية 1973
الخبرات العملية	مدير التجارة 1997-1998 مستشار 1996-1997 مراقب الشركات 1990-1996 مساعد مراقب الشركات 1986-1990 مسجل العلامات التجارية و براءات الاختراع و الرسوم الصناعية 1986-1984 مدقق و محلل مالي 1973-1984 عضو مجلس ادارة سوق عمان المالي 1990-1996 رئيس مجلس ادارة شركة الأردن و الخليج للتأمين سابقا عضو مجلس ادارة حمات ماعين سابقا عضو مجلس ادارة شركة مصانع الزجاج الأردنية سابقا
الوظيفة الحالية	مدير مكتب الإستشارات سعيد الحياصات و عضو مجلس ادارة بلوتو لمشاريع الاسكانية و رئيس مجلس ادراه شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

عضو لجنة التدقيق	داوود إسكندراني
تاريخ العضوية	2019/4/30
تاريخ الميلاد	1969
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس في علم النفس و علوم سياسية من الجامعة الأردنية 1992
الخبرات العملية	متقاعد من القوات المسلحة الأردنية 2009. مدير عام شركة الأمان للاستشارات الأمنية والحماية- سابقا. عضو مجلس إدارة شركة مصانع الخزف الأردنية. عضو مجلس إدارة شركة بيت الإستثمار للخدمات المالية. عضو مجلس إدارة شركة المتكاملة للمشاريع المتعددة. عضو مجلس إدارة شركة إنجاز للتنمية والمشاريع المتعددة / سابقاً.
الوظيفة الحالية	مدير عام شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان نائب رئيس مجلس الادارة /العضو المنتدب لشركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة ونائب رئيس مجلس ادارة الشركة المتكاملة للمشاريع المعدة عضو في مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان وعضو مجلس ادارة بلوتو لمشاريع الاسكانية

هذا و قد اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات في عام 2019 مرة واحدة

اجتمعت لجنة التدقيق في عام 2019 خمس اجتماعات و كان الحضور على النحو التالي :

الاسم	الاجتماع الاول	الاجتماع الثاني	الاجتماع الثالث	الاجتماع الرابع
الدكتور عامر ابراهيم المعشر	√	√	√	√
السيد سعيد عبد الكريم حياصات	√	√	√	√
السيد داوود علي إسكندراني	√	√	√	√

(2) لجنة الترشيحات والمكافآت :-

تشكل لجنة الترشيحات و المكافآت من اعضاء مجلس الادارة فب وضع السياسة الخاصة بذلك لضمان تعزيز مصالح الشركة في الامد البعيد من خلال جذب المهنيين من ذوي الكفاءات العالية. وتتركز وظائف لجنة المكافآت وواجباتها في تحديد الرواتب و المكافآت والمزايا الخاصة بالادارة العليا

مسؤولية اللجنة :

تكون اللجنة مسؤولة عن مراجعة اطار الموارد البشرية لدى الشركة و برامج المكافآت من حيث انظمة الحوافز وتشجيع لكافة العاملين بالشركة لينالو الاستحقاقات العادلة مقابل مساهمتهم الفردية في الشركة ومسؤولية الشركة الاجتماعية . وتكون مهامها بشكل رئيسي ما يلي :

1. التأكد من استقلالية الاعضاء المستقلين بشكل مستمر .
2. وضع السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب ودراسة المشاريع والنشاطات الخاصة بالمسؤولية الاجتماعية في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي .

3. وضع السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي .
❖ اهداف اللجنة :

- ان الهدف من لجنة الترشيحات والمكافآت هو مساعدة المجلس في تنفيذ مسؤولياته المتعلقة بما يلي :
- تقديم التوصيات حول سياسة مكافآت الرئيس التنفيذي والادارة العليا .
- بند المكافآت في سياسة الموارد البشرية .
- مراجعة الاطار العام لسياسات واجراءات الموارد البشرية واية مبادرات جديدة في هذا المجال .
- وضع سياسة الاحلال والتعقب الوظيفي وخطط التعيين والفصل وخطط البدلاء للمدير العام والادارة العليا .
- تحديد برامج و نشاطات لتحقيق مسؤولية الشركة الاجتماعية.
- اية أمور أخرى يتم تحويلها إلى اللجنة عن طريق المجلس.
- ❖ مصادر المعلومات من داخل الشركة أو جهات خارجية:
- اللجنة لديها الصلاحية لطلب المعلومات التي تحتاجها من أي موظف من موظفي الشركة و على جميع الموظفين التعاون والإستجابة لهذه الطلبات بتوفير هذه المعلومات بشكل كامل و دقيق.
- طلب حضور أي موظف في الشركة للحصول على أي إيضاحات ضرورية.
- اللجنة لديها الصلاحية للحصول على طلب المشورة القانونية أو المالية أو الإدارية أو الفنية من أي مستشار خارجي أو نصائح متعلقة بالمكافآت أو غيرها من الإستشارات من جهات مستقلة حسب مآثره ضرورياً.
- اللجنة لديها الصلاحية في أن تحصل على المعلومات من الأشخاص حول سياسات المكافآت و لكن لا يجوز أن يتم إشراك أحد هؤلاء الأشخاص بشكل مباشر في تحديد مكافآته.
- ❖ سياسة التقارير :

- تقدم اللجنة قراراتها و توصياتها إلى مجلس الإدارة .
- على اللجنة اصدار تقارير باجتماعاتها إلى المجلس:
- يقوم أمين سر مجلس الادارة بتمرير محاضرات إجتماعات اللجنة إلى جميع أعضاء المجلس وعلى رئيس اللجنة تزويد أعضاء المجلس بالأمور المتضمنة في لائحة المجلس بشكل دوري.
- الإفصاح عن مهام أو أنشطة اللجنة من خلال التقرير السنوي للشركة.
- ❖ اجراءات اصدار التقارير:
- على أمين سر مجلس الإدارة تمرير محاضر إجتماع اللجنة إلى جميع أعضاء المجلس.
- على رئيس اللجنة إطلاع أعضاء المجلس على القرارات المتعلقة بالقضايا المطروحة في اجتماعات اللجنة السابقة وكما يراه ضرورياً.
- على أعضاء اللجنة القيام بمراجعة سنوية للائحة اللجنة وعمل توصيات للمجلس بأية تعديلات مقترحة

- وتتكون 2- لجنة المكافآت و الترشيحات من وتتكون :

اسم العضو	المنصب	الجلسة الاولى	الجلسة الثانية
السيد/ داوود اسكندراني	رئيس اللجنة	√	√
السيد/ عامر المعشر	عضو	√	√
السيد/ مفلح ابراهيم يوسف	عضو	√	√

- (3) وتتكون لجنة الحوكمة

		الجلسة الاولى	الجلسة الثانية
السيد/ عامر المعشر	رئيس اللجنة	√	√
السيد/ محمد الرفاعي	عضو	√	√
السيد/ طارق المحتسب	عضو	√	√

- (4) وتتكون لجنة إدارة المخاطر.

		الجلسة الاولى	الجلسة الثانية
السيد/ داوود إسكندراني	رئيس اللجنة	√	√
السيد/ عامر المعشر	عضو	√	√
السيد/ اياد الخاروف	عضو	√	√

(5) لجنة الاستثمار

اسم العضو	المنصب	الجلسة الاولى	الجلسة الثانية
السيد / سعيد حياصات	رئيس اللجنة	√	√
السيد/ داوود اسكندراني	رئيس اللجنة	√	√
السيد/ محمد الرفاعي	عضو	√	√

اسم ضابط ارتباط الحوكمة



معن سعيد حياصات / المدير المالي

رئيس مجلس الادارة

سعيد عبد الكريم حياصات



شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة م.ع.م.

SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS CO. plc.

إقرار و تعهد مجلس الإدارة

أولاً : مع مراعاة ما ورد بتقرير مدقق الحسابات و البيانات الختامية و الايضاحات المرفقة معها و هذا التقرير يقر مجلس إدارة شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة م.ع.م. بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستثمارية الشركة خلال السنة المالية التالية 2020.

ثانياً : يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال في الشركة .

عضو مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة / العضو المنتدب	رئيس مجلس الإدارة
شركة هيوبلس التجارية	شركة الصامد للصناعات المتعدده	شركة قعوار للاستثمار
محمد الرفاعي	داوود اسكندراني	سعيد حياصات

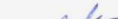
عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة
شركة برج بيزا للاستيراد و التصدير	شركة البلاد للاوراق المالية و الاستثمار	الدكتور عامر المعشر
مفلح ابراهيم	طارق المحتسب	

عضو مجلس الإدارة

باسم الطوال

إقرار و تعهد إدارة الشركة

ثالثاً: نقر نحن الموقعين ادناه بصحة و دقة واكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير السنوي .

المدير المالي معن حياصات	المدير العام لا يوجد	رئيس مجلس الإدارة سعيد حياصات
		

هاتف : ٤٠٢٧٥٢٥ فاكس : ٤٠٢٧٥٣٥ +٩٦٢ ٦ ص.ب ١ عمان ١١٦٣٦ الأردن

Tel. 4027525 - Fax. +962 6 4027535 - P. O. Box : 1 Amman 11636 Jordan

e-mail: info@altajamouat.com website: www.altajamouat.com

شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

فهرس

صفحة

3 – 1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
5 – 4	قائمة المركز المالي الموحدة
6	قائمة الدخل الموحدة
7	قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
8	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
10 – 9	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
39 – 11	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2019، وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل الآخر الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة كما في 31 كانون الأول 2019، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، و أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الآخر .

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
- الممتلكات والمعدات وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فان على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وان تقوم باجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية احداث او تغيرات في الظروف تظهر ان هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات ان وجدت، ونظرا لاهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.	- الممتلكات والمعدات ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال مراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة، والتأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، ومطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من ان الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوفرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.
- المدينون وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، فان على الشركة مراجعة عملية احتساب مخصص تدني المدينون، تقوم الادارة بتقدير الانخفاض في قيمة الذمم المدينة من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات، ونظرا لاهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة، ولقد تم الاعتراف بمخصص تدني مدينون.	- المدينون ان اجراءات التدقيق شملت اجراءات الرقابة المستخدمة من قبل الشركة على عملية تحصيل الذمم المدينة ، والتحقق من ارصدة عينة من ذمم العملاء من خلال استلام التأييدات المباشرة، وتم دراسة كفاية مخصص التدني المرصود مقابل الذمم المدينة وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوفرة حول مخاطر الذمم الاجلة، لقد قيمنا ايضا كفاية الافصاحات الشركة حول التقديرات المهمة في الوصول لمخصص التدني المسجل .

معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهرية. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهرية في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والاشخاص المسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

إن الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد التقارير المالية.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم يقن جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم يقن جوهرية، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح 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 وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الادارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم العصريون
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)

Modern Accountants

A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٤ حزيران ٢٠٢٠

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

2018	2019	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
395,983	390,338	4	ممتلكات ومعدات
4,400,653	4,102,588	5	استثمارات في أراضي
6,338,993	5,729,603	6	مباني مؤجرة بالصافي
378,674	372,027	10	عقارات وأراضي لأغراض البيع
217,003	243,971	7	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
11,731,306	10,838,527		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
221,051	221,771	9	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
4,308,197	2,898,286	11	مدينون وشيكات برسم التحصيل
1,400,152	1,365,306	12	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
244,282	763,066	13	نقد وما في حكمه
6,173,682	5,248,429		مجموع الموجودات المتداولة
17,904,988	16,086,956		مجموع الموجودات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)

كما في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

2018	2019	ايضاح	
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
8,100,000	8,100,000	1	رأس المال
-	(140,000)	15	أسهم خزينة
803,700	885,271	14	إحتياطي إجباري
(74,322)	(47,356)		احتياطي القيمة العادلة
2,267,231	3,001,369		أرباح مدورة
11,096,609	11,799,284		مجموع حقوق الملكية
1,605,542	1,180,184	16	ايرادات مؤجلة طويلة الاجل
			المطلوبات غير المتداولة
136,693	46,056	17	قرض طويل الاجل
136,693	46,056		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
1,813,552	1,574,197	18	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة اخرى
974,781	463,905	19	دائنون والشيكات الاجلة
111,600	111,600	17	الجزء المتداول من قرض طويل الاجل
2,166,211	911,730	16	ايرادات مؤجلة قصيرة الاجل
5,066,144	3,061,432		مجموع المطلوبات المتداولة
6,808,379	4,287,672		مجموع المطلوبات
17,904,988	16,086,956		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

2018	2019	ايضاح	
2,274,033	2,227,965	21	الإيرادات
(1,256,733)	(1,142,623)	22	تكلفة الإيرادات
1,017,300	1,085,342		مجمّل الربح
(12,408)	(24,653)	23	مصاريف بيع وتسويق
(364,731)	(402,233)	24	مصاريف إدارية وعمومية
15,152	(82,800)		إيرادات ومصاريف أخرى
6,772,256	453,241	25	إرباح بيع أصول
			خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال
(54,928)	(34,846)		بيان الدخل الشامل
782,791	-		مردود مخصص التزامات محتملة
			خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال
(1,049)	-		بيان الدخل الشامل
(23,070)	-		خسائر تدني موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
			الشامل
-	(35,000)		مصاريف مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(94,316)	(42,524)		مصاريف مالية
8,036,997	916,527		ربح السنة قبل الضريبة
(750,000)	(100,818)	20	مخصص ضريبة دخل ومساهمة وطنية
7,286,997	815,709		ربح السنة
			ربح السهم :
0,90	0,10		ربح السهم - دينار / سهم
8,100,000	8,100,000		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

2018	2019	
7,286,997	815,709	ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر :
7,286,997	815,709	مجموع الدخل الشامل الآخر المحول إلى الخسائر المتراكمة
(55,375)	26,966	التغير في احتياطي القيمة العادلة
7,231,622	842,675	إجمالي الدخل الشامل

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

ايضاح	رأس المال	علاوة اصدار	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	اسهم خزينة	احتياطي القيمة العادلة	(خسائر متراكمة) / ارباح مدورة	المجموع
الرصيد في 31 كانون الأول 2017	8,100,000	75,504	2,072,202	2,278	-	(18,947)	(6,112,773)	4,118,264
26 اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)	-	-	-	-	-	-	(253,277)	(253,277)
الرصيد في 1 كانون الثاني 2018	8,100,000	75,504	2,072,202	2,278	-	(18,947)	(6,366,050)	3,864,987
1 اطفاء جزء من الخسائر المتراكمة	-	(75,504)	(2,072,202)	(2,278)	-	-	2,149,984	-
الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	(55,375)	7,286,997	7,231,622
المحول الى الاحتياطي الاجباري	-	-	803,700	-	-	-	(803,700)	-
الرصيد في 31 كانون الأول 2018	8,100,000	-	803,700	-	-	(74,322)	2,267,231	11,096,609
شراء اسهم خزينة	-	-	-	-	(140,000)	-	-	(140,000)
الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	26,966	815,709	842,675
المحول الى الاحتياطي الاجباري	-	-	81,571	-	-	-	(81,571)	-
الرصيد في 31 كانون الأول 2019	8,100,000	-	885,271	-	(140,000)	(47,356)	3,001,369	11,799,284

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

2018	2019	
		الأنشطة التشغيلية
8,036,997	815,709	ربح السنة
		تعديلات على ربح السنة :-
636,734	549,396	الإستهلاكات
54,928	34,846	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
1,049	-	خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محدده بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
94,316	42,524	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(428,628)	1,409,911	المدينون والشيكات برسم التحصيل
40,838	(720)	المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى
(79,090)	(510,876)	الدائنون
(3,138,465)	(239,355)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(153,717)	(1,679,839)	الايرادات مؤجلة
5,064,962	421,596	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(94,316)	(42,524)	مصاريف مالية مدفوعة
4,970,646	379,072	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

2018	2019	
		الأنشطة الإستثمارية
(180,537)	-	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
5,837,878	370,349	ممتلكات ومعدات ومباني مؤجرة واستثمارات في اراضي
5,657,341	370,349	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(11,032,345)	(90,637)	تسديد اسناد القرض
(254,150)	-	تسديد التزامات عن عقد ايجار رأسمالي
-	(140,000)	اسهم خزينة
(11,286,495)	(230,637)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(658,508)	518,784	صافي التغير في النقد وما في حكمه
902,790	244,282	النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني
244,282	763,066	النقد وما في حكمه 31 كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

1- التكوين والنشاط

إن شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة هي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 7 آب 1994 تحت الرقم (252) , وأن رأسمال الشركة المصرح به والمدفوع يبلغ 8,100,000 دينار مقسم إلى 8,100,000 سهم بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد.

قررت الشركة في اجتماع الهيئة العامة غير العادي والمنعقد بتاريخ 12 نيسان 2018 بإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة والبالغ قيمتها 2,149,984 دينار اردني في الاحتياطي الاجباري والبالغ قيمته 2,072,202 دينار اردني والاحتياطي الاختياري 2,278 دينار اردني وعلاوة الاصدار 75,504 دينار اردني.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في القيام بإستغلال وتطوير وإستثمار الاراضي لغايات انشاء وبيع وتأجير وإستثمار المباني الصناعية والمستودعات الحرفية المتخصصة.

إن مركز عمل الشركة وشركتها التابعة في مدينة عمان.

2- التغيرات في السياسات المحاسبية الإفصاحات

1-2 المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي صدرت وتم تطبيقها من قبل الشركة

- معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "عقود الايجار"

صدر معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) خلال كانون الثاني 2016. هذا وقد ادى المعيار الى الاعتراف بجميع عقود الايجار بقائمة المركز المالي، حيث تم ازالة التمييز بين عقود الايجار التشغيلي والتمويلي. بموجب هذا المعيار، تم الاعتراف بالاصل (الحق في استخدام البند المؤجر) والالتزام المالي مقابل دفعات الايجارات بإستثناء عقود الايجار قصيرة الاجل ومنخفضة القيمة. فيما يتعلق بحاسبة المؤجرين فإنه لا يوجد تغيير ملحوظ عليها.

لم يؤثر المعيار بشكل رئيسي على محاسبة عقود الايجار التشغيلية للشركة كون عقود الشركة عقود ايجار تشغيلية قصيرة الاجل.

2-2- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هنالك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي

تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "اندماج الاعمال" 1 كانون الثاني 2020

التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (1) "عرض البيانات المالية" 1 كانون الثاني 2020

التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (8) "التغيرات في التقديرات والاختفاء المحاسبية" 1 كانون الثاني 2020

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) "الادوات المالية : الافصاحات" 1 كانون الثاني 2020

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) :الادوات المالية" 1 كانون الثاني 2020

التعديلات على المعيار الدولي رقم (10) "البيانات المالية الموحدة" مؤجل الى اجل غير مسمى

التعديلات على المعيار الدولي رقم (28) "الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة" مؤجل الى اجل غير مسمى

نتوقع الادارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدئي.

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة. ان السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة والشركة التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة).

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها .
- القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر .

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة . وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير المسيطرة، إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأطراف غير المسيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2019 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية والتصويت	نسبة المسدد من رأس المال	النشاط الرئيسي
شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	850,000 دينار	100%	100%	بناء المشاريع الإسكانية وبيعها بدون فوائد ربوية وشراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح او الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعترف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح او الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات الى الأرباح او الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها بقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، فإن شروطها التعاقدية يجب أن تؤدي إلى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما إذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج أعمال قائم أو أنها تعبر عن بداية نموذج أعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة أي تغيير في نماذج أعمالها. عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية. تتعرض أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للانخفاض في القيمة.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

تتمثل الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل في :

- موجودات تتضمن تدفقات نقدية تعاقدية وليست مدفوعات للمبلغ الأصلي أو الفائدة على المبلغ الأصلي القائم، أو / و
- موجودات محتفظ بها ضمن نموذج أعمال وليس محتفظاً بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية أو للحصول والبيع ، أو
- موجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل باستخدام خيار القيمة العادلة.

نقاس تلك الموجودات بالقيمة العادلة مع تسجيل اية أرباح / خسائر ناتجة من إعادة القياس المعترف به في الربح أو الخسارة. خيار القيمة العادلة: يمكن تصنيف أداة مالية ذات قيمة عادلة يمكن قياسها بشكل موثوق بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (خيار القيمة العادلة) عند الاعتراف المبدئي حتى إذا لم يتم اقتناء الأدوات المالية أو تكبدها بشكل أساسي لغرض البيع أو إعادة الشراء. ويمكن استخدام خيار القيمة العادلة للموجودات المالية إذا كان يلغي أو يحد بشكل كبير من عدم التناسق في القياس أو الاعتراف الذي كان سينشأ خلافاً لذلك من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر ذات الصلة على أساس مختلف ("عدم التطابق المحاسبي").

إعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الأعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتباراً من اليوم الأول من الفترة المالية الأولى التي تعقب التغيير في نموذج الأعمال والذي ينتج عنه إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظراً لعدم وجود تغييرات في نموذج الأعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تصنيف.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

انخفاض القيمة

ان المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

- نقد وارصدة لدى البنوك ، و
- ذمم تجارية مدينة واخرى ، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة او الممنوحة المتدنية في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل:

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة 12 شهراً، اي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال 12 شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة 1) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، اي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار اليها بالمرحلة 2 والمرحلة 3).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهر.

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والاخرى والمطلوبات من جهات ذات علاقة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات.

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على انها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للاصول. بالنسبة لاوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الاخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للاصل.

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للاصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود او تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على أنها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالإضافة إلى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على أساس جماعي. يمكن أن يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة إلى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية أو المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالنقد والارصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة وأخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الآخر.

تعتبر الشركة أن أداة الدين لها مخاطر انتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الانتمان معادلاً لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج إحصائية لاحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم 9 فإن أهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستند هذه المعلومات من النماذج الإحصائية المطورة داخلياً والبيانات التاريخية الأخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر أي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. ويشار إليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة 3. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت أدوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث أو أكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، أو عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية إلى منشأة أخرى. إذا لم تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقوم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات إضافة إلى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. إذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة أو التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في الأرباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، فإن الأرباح أو الخسائر المسجلة سابقاً في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم إعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستبقاة.

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك) : كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث أن القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ إعادة التقييم في مخصص إعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

الاعتراف بالإيرادات

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء نظاماً شاملاً موحداً لاحتساب الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل معايير الاعتراف بالإيراد الحالية التي تضمنتها العديد من المعايير والتفسيرات المختلفة ضمن إطار المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية. ويقدم المعيار منهجاً جديداً للاعتراف بالإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء يتكون من خمس خطوات :

الخطوة الأولى: تحديد العقد المبرم مع العميل

ويعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ كما ويحدد معايير لكل من هذه الحقوق والتزامات.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الاداء في العقد

يتمثل أداء الالتزام الوارد في العقد بالتعهد بنقل بضاعة أو تقديم خدمة للعميل.

الخطوة الثالثة: تحديد قيمة المعاملة

تتمثل قيمة المعاملة في المقابل الذي تتوقع الشركة تحقيقه مقابل نقل البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها للعميل، وذلك باستثناء المبالغ المحصلة بالنسيئة عن طرف ثالث.

الخطوة الرابعة: توزيع قيمة المعاملة على التزامات الاداء في العقد

بالنسبة للعقود التي تتضمن أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتوزيع قيمة المعاملة على كل التزام أداء بما يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة تحصيله واستحقاقه مقابل تنفيذ كل من التزامات الاداء.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عند استيفاء المنشأة للالتزام الاداء

تعترف الشركة بإيراداتها مع مرور الوقت عند استيفاء أي من الشروط التالية :

- استلام العميل واستفادته في الوقت نفسه من المنافع المقدمة بموجب تنفيذ الشركة لالتزاماتها، أو
- عندما يقوم اداء الشركة لالتزامها بإنشاء أو زيادة فعالية اصل التي يقع تحت نطاق سيطرة العميل خلال انشاء أو زيادة فعالية ذلك الاصل ، أو
- اذا لم يسفر اداء الشركة عن نشوء موجودات ينتج عنها استعمالات بديلة للشركة ويكون لدى المنشأة حق في استلام مقابل عن التزامات الاداء المنفذة حتى تاريخه.
- تقوم الشركة بتوزيع ثمن المعاملة على تنفيذ التزامات الاداء المنصوص عليها في العقد بناء على طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات وفقا للجهود التي تبذلها الشركة أو المدخلات التي تحقق الالتزامات التعاقدية. تقوم الشركة بتقدير اجمالي التكاليف اللازمة لانتهاء المشاريع بغرض تحديد مبلغ الإيرادات الواجب الاعتراف بها.
- عندما تستوفي الشركة تنفيذ التزامات الاداء عن طريق تسليم البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها، تقوم الشركة بتكوين اصل تعاقدى يستند على قيمة المقابل المكتسب من جراء تنفيذ الالتزام. عند تخطي قيمة المقابل المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي الى نشوء التزام تعاقدى.
- يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو مستحق الاستلام مع مراعاة شروط وبنود الدفع التعاقدية المتفق عليها. تقوم الشركة بإعادة تقييم إيراداتها التعاقدية وفقا لمعايير محددة بغرض تحديد ما اذا كانت تقوم الشركة بأعمالها بالاصالة أو بالوكالة. وقد خلصت الشركة على انها تعمل بالاصالة في جميع معاملات الإيرادات لديها.
- يتم اثبات الإيرادات في البيانات المالية بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية الى الشركة وامكانية قياس الإيرادات والتكاليف، عند الامكان، بشكل موثوق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند اعداد البيانات المالية قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية .

الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9

• تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الادلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس ادائها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما اذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحفوظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرا لموجودات المرحلة 1، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة 2 او المرحلة 3. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما اذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقترض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين 12 شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• النماذج والافتراضات المستخدمة:

تستخدم الشركة نماذج وافتراضات متنوعة لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد افضل النماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن افتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9

فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

• احتمالية التعثر :

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا لاحتمالية التعثر عن السداد خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

• الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديرا للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. ويستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، مع الاخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الاضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عند إتمام البناء لأغراض البيع وتسليم المشتري العقار المباع وانتقال المخاطر للمشتري. تتحقق إيرادات تأجير وخدمات الوحدات المؤجرة على اساس فترة العقد لتلك الوحدات المؤجرة وبعد تسليم العقار للمستأجر وبعد تأدية الخدمة.

المصاريف

تتكون مصاريف البيع والتسويق بشكل رئيسي من التكاليف المنفقة لتسويق وبيع منتجات الشركة، ويتم تصنيف المصاريف الأخرى كمصاريف ادارية وعمومية .

تتضمن المصاريف الادارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات العقارات وتكاليف إيجار العقارات وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها، ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك ، بين المصاريف العمومية والإدارية وكلفة مبيعات العقارات وكلفة إيجارات العقارات

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه ، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

أسهم الخزينة

تظهر أسهم الخزينة في بند مستقل مطروحة من حقوق الملكية، لا تتمتع أسهم الخزينة بحق بالأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق بالتصويت في اجتماعات الهيئة العامة للشركة ، تظهر أسهم الخزينة بتكلفة الشراء .

مستلزمات وأدوات

يتم تسعير مستلزمات وأدوات بسعر الكلفة بإستخدام طريقة الوارد أولاً صادر أولاً.

أوراق القبض

تظهر أوراق القبض بالتكلفة بقيمتها الفعلية التي تقارب قيمتها العادلة بالدينار الاردني .

مخصص تدني ذمم مدينة

تقوم الإدارة بتقدير مدى قابلية تحصيل الذمم المدينة ويتم تقدير مخصص تدني الذمم بتحصيلها بناءً على الخبرة السابقة والبيئة الاقتصادية السائدة .

الإستثمارات في شركة زميلة

تظهر الإستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن 20 % وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الإستثمارات بالكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الجهة المستثمر بها وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة (نسبة الملكية فوق 50%) أو زميلة (نسبة الملكية بين 20 - 50%). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم ادراجها في قائمة الدخل الموحدة.

يجري قيد الإيرادات من الإستثمارات في الأوراق المالية عند الإعلان عن توزيع الأرباح.

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تدني الذمم المدينة عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى إحتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

الذمم الدائنة والمستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

العقارات لأغراض البيع

يتم قيد العقارات الجاهزة لأغراض البيع بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة ويتم رسملة تكاليف الاقتراض على السحوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

الاستثمارات العقارية

تظهر المباني المؤجرة بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض، ويتم احتساب الإستهلاك على اساس الحياة العملية المقدرة بنسبة سنوية تتراوح ما بين 2% وإلى 4% بالمئة سنوياً وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالكلفة (حسب معيار الدولي رقم 40) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي .

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الاستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الاستهلاك السنوي	
4%	المباني
9-15%	الأثاث والمفروشات وديكورات
25%	أجهزة حاسوب وأجهزة كهربائية ومكتبية
15%	السيارات
20%	العدد والأدوات والمعدات
10%	اللوحات الاعلانية

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم اجراء 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 والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي ، مجمل الربح والخسارة.

عقود الايجار

يتم تصنيف عقود الايجار كعقود ايجار رأسمالي اذا ترتب على عقد الايجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد الى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الايجار الاخرى كعقود ايجار تشغيلي.

ان الاصول المملوكة بموجب عقود الايجار الرأسمالي يتم اثباتها كأصل للشركة بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الايجار أو القيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشوء الايجار ، أيهما أقل.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

ان تكاليف التمويل، والتي تمثل الفرق بين مجموع التزامات عقود الإيجار والقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أو القيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشوء الإيجار، أيهما أقل، يتم تحميلها على قائمة الدخل الشامل خلال فترة الإيجار وللوصول الى معدل تحميلي ثابت للمبالغ المتبقية للالتزامات لكل فترة محاسبية .

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية أخرى.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية ، ويتم الإستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق ، يتم إحساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

قرر مجلس الوزراء خلال عام 2004 منح مطوري المدن الصناعية المؤهلة الخاصة المزايا والإعفاءات الممنوحة للمدن الصناعية العامة، كما قرر اخضاع مشتريات الشركات القائمة في المناطق الصناعية المؤهلة للضريبة العامة على المبيعات بنسبة صفر.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ . ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عند تجميع القوائم المالية للشركات التابعة في الخارج مع القوائم المالية للشركة الام، يتم تحويل موجودات ومطلوبات تلك الشركات كما في تاريخ قائمة المركز المالي الى الدينار الاردني بالاسعار السائدة في نهاية العام، ويتم تحويل الايرادات والمصاريف على اساس متوسط السعر للفترة ، ان فروقات التحويل الناتجة ، وان وجدت يتم ادراجها ضمن قائمة التغيرات في حقوق الملكية .

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

31 كانون الأول	استيعادات	إضافات	1 كانون الثاني	
				الكلفة:
94,804	-	-	94,804	أراضي
1,268,106	-	-	1,268,106	مباني *
305,198	-	-	305,198	أثاث ومفروشات وديكورات
312,270	-	-	312,270	أجهزة حاسوب وأجهزة كهربائية ومكتبية
70,057	(25,804)	39,885	55,976	سيارات
105,955	-	-	105,955	عدد وأدوات ومعدات
75,023	-	-	75,023	لوحات اعلانية
2,231,413	(25,804)	39,885	2,217,332	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
1,053,217	-	25,362	1,027,855	مباني
302,500	-	1,456	301,044	أثاث ومفروشات وديكورات
309,998	-	1,810	308,188	أجهزة حاسوب وأجهزة كهربائية ومكتبية
6,243	(25,804)	15,882	16,165	سيارات
94,812	-	596	94,216	عدد وأدوات ومعدات
74,305	-	424	73,881	لوحات اعلانية
1,841,075	(25,804)	45,530	1,821,349	مجموع الاستهلاكات
			395,983	القيمة الدفترية الصافية كما في 1 كانون الثاني

390,338

القيمة الدفترية الصافية كما في 31 كانون الأول

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

5- الإستثمارات في أراضي

2018	2019	
5,192,662	4,400,653	الاستثمارات في أراضي
-	-	إضافات
(792,009)	(298,065)	استيعادات
4,400,653	4,102,588	

6- المباني المؤجرة بالصافي

2018	2019	
22,697,656	6,338,993	تكلفة المباني المؤجرة في بداية السنة
-	-	إضافات خلال السنة
(10,791,497)	-	استيعادات خلال السنة
11,906,159	6,338,993	مجموع تكلفة المباني المؤجرة
5,567,166	609,390	ينزل: الاستهلاك المتراكم
6,338,993	5,729,603	صافي قيمة المباني المؤجرة في نهاية السنة

7- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

2018	2019	
		الإستثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية (م.ع.م) بأسهم عددها 6,176 سهم (2018) :
1,978	2,223	(6,176)
		الإستثمار في شركة التجمعات للخدمات التغذية والإسكان بأسهم عددها 611,200 سهم (2018) :
165,025	191,748	(611,200)
		الإستثمار في شركة الائتلافية للصناعة والإستثمار (ذ.م.م) برأسمال مقداره 675,000 بنسبة
50,000	50,000	7,41% من رأس المال
217,003	243,971	

* هذا ويوجد 100,000 سهم من شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان مرهونة لبنك الاتحاد وذلك عن القرض المتناقص .

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

8- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م خلال السنة ببيع المكافآت والبدلات والمزايا التالية لصالح
رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام :

2018	2019
20,600	51,627
41,226	57,943

صرف بدل تنقلات لرئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة
الرواتب والعلاوات والمكافآت التي تقاضاها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

9- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2018	2019
91,410	111,480
16,437	12,561
85,300	84,566
27,904	13,164
221,051	221,771

تأمينات مستردة
مصاريف مدفوعة مقدماً
امانات ضريبة دخل
مدينة أخرى

10- العقارات والأراضي لأغراض البيع

2018	2019
378,674	372,027
378,674	372,027

عقارات لأغراض البيع

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

11- المدينون والشيكات برسم التحصيل

2018	2019
5,300,204	3,841,364
6,783	55,712
5,306,987	3,897,076
(998,790)	(998,790)
4,308,197	2,898,286

ذمم مدينة

شيكات برسم التحصيل

ينزل: مخصص تدني ذمم مدينة

12- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

2018	2019
-	-
1,222,765	1,222,765
23,419	26,888
68,432	63,697
85,389	51,819
147	137
1,400,152	1,365,306

استثمار في الشركة العربية الالمانية للتأمين بأسهم عددها 177,460 سهم (2018: 177,460 سهم)

استثمار في شركة الخزف الاردنية بأسهم عددها 986,101 سهم (2018: 986,101 سهم)

استثمار في شركة التجمعات للتغذية والاسكان بأسهم عددها 86,738 سهم (2018: 86,738 سهم)

استثمار في شركة الاتحاد لتطوير الاراضي بأسهم عددها 43,039 سهم (2018: 43,039 سهم)

استثمار في الشركة الأردنية للتطوير والاستثمار المالي بأسهم عددها 22,530 سهم (2018: 22,530 سهم)

(سهم)

استثمار في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر بأسهم عددها 100 سهم (2018: 100 سهم)

13- النقد وما حكمه

2018	2019
70,737	150,000
173,545	613,066
244,282	763,066

شيكات ونقد في الصندوق

نقد لدى البنوك

14- الاحتياطات

الاحتياطي الاجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة 10 بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة الى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. ان هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استئفاذ الاحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

الاحتياطي الاختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على 20 بالمئة من الربح الصافي بناء على اقتراح مجلس ادارتها. ان هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

15- أسهم الخزينة

قامت الشركة خلال عام 2019 بشراء أسهم خزينة عددها 81,732 سهم تكلفتها قدرها 140,000 دينار اردني، علما بان هذه الاسهم لا تتمتع بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في اجتماعات الهيئة العامة للشركة.

16- الايرادات المؤجلة

2018	2019
1,605,542	1,180,184
2,166,211	911,730
3,771,753	2,091,914

ايرادات ايجارات وخدمات مؤجلة طويلة الاجل
ايرادات ايجارات وخدمات قصيرة الاجل

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

17- القرض

حصلت الشركة على قرض تجاري من بنك الاتحاد بقيمة 450,000 دينار اردني يسدد على 60 قسط بقيمة كل قسط 9,300 دينار اردني شاملا الفوائد بعد مضي فترة السماح وبمعدل فائدة 8,75% سنويا تستوفى شهريا وبدون عمولة وهي بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على العقارات التي تحمل رقم (101 ، 122 ، 103) ضمن اراضي حوض ابو صوانة رقم (3) قرية الرقيم، وايضا تم رهن 100,000 سهم من اسهم شركة التجمعات لخدمات التغذية والاسكان لصالح البنك.

2018	2019	
248,293	157,656	قيمة القرض
111,600	111,600	ينزل : الجزء المتداول
136,693	46,056	الجزء طويل الاجل

18- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الاخرى

2018	2019	
178,896	20,840	مصاريف مستحقة
328	4,927	مخصص اجازات موظفين
187,828	75,335	رسوم الجامعات الأردنية
6,722	6,722	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
15,911	15,911	أمانات مساهمين
24,655	35,371	أمانات ضريبة المبيعات
644,069	739,521	مخصصات مختلفة
750,000	671,845	مخصص ضريبة دخل
5,143	3,725	متنوعة
1,813,552	1,574,197	

19- الدائنون والشيكات الاجلة

2018	2019	
-	58,704	شيكات اجلة
116,045	46,364	ذمم شركات وساطة
858,736	358,837	ذمم موردين
974,781	463,905	

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

20- ضريبة الدخل

تم انهاء وضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2014 .

أما بالنسبة للاعوام 2015 و 2016 و 2017 و 2018 فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم تدقيقه من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

21- الإيرادات

2018	2019	
1,626,091	1,415,440	إيرادات إيجارات
647,942	812,525	إيرادات خدمات مدينة
2,274,033	2,227,965	

22- تكلفة الإيرادات

2018	2019	
635,675	531,873	استهلاكات
98,849	106,355	رواتب وأجور وملحقاتها
108,477	54,000	مسققات
15,412	12,255	تأمين
35,821	148,098	صيانة وتصليات
35,666	28,619	مياه وكهرباء
2,476	782	مصاريف محروقات
5,227	3,724	مصاريف سيارات وتنقل
39,400	33,844	أمن وحماية
138,966	96,024	نضح
140,071	125,505	نظافة
693	1,544	أخرى
1,256,733	1,142,623	

23- مصاريف البيع والتسويق

2018	2019	
11,382	7,255	رواتب وأجور وملحقاتها
-	17,317	عمولات بيع
1,026	81	أخرى
12,408	24,653	

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

24- المصاريف الإدارية والعمومية

2018	2019	
131,625	146,677	رواتب وأجور وملحقاتها
44,826	52,098	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت
28,296	20,963	رسوم ورخص واشتراكات
34,048	42,496	أتعاب مهنية واستشارات
16,000	16,000	إيجارات
12,387	12,829	كهرباء ومياه
3,863	3,733	بريد وبرق وهاتف
17,841	20,664	مكافآت ودورات موظفين
2,221	3,776	قرطاسية ومطبوعات
5,364	5,837	ضيافة
19,278	17,523	إستهلاكات
940	2,809	صيانة
2,932	2,453	اجتماعات الهيئة العامة
917	1,046	نظافة
431	3,839	دعاية وإعلان
5,864	8,696	محروقات
6,057	6,040	تأمينات
18,000	18,000	اتعاب لجنة الاستثمار
13,841	16,754	أخرى
364,731	402,233	

25- ارباح بيع الاصول

بناءً على صدور قرار قطعي بتملك حملة اسناد القرض للاصول المرهونة من مباني مؤجرة وراضي وعلى تحقق ارباح بيع الاصول للشركة خلال عام 2018 كما يلي :

972,009	كلفة الاراضي المباعة
6,177,896	كلفة المباني المؤجرة بالصافي
7,149,905	صافي قيمة الاصول المباعة
(2,972,161)	قيمة الفوائد المستحقة لاسناد القرض
(10,950,000)	قيمة اصل الاسناد
6,772,256	

* قامت الشركة خلال عام 2019 ببيع أرض رقم (1959) حوض رقم (3) ابو حوانه جنوب العاصمة عمان بقيمة 863,800 دينار اردني والبالغه كلفته 410,559.

26- اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (9) لادوات المالية

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية (9) الادوات المالية متطلبات لتحديد وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء او بيع بنود غير مالية. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) الادوات المالية: "الاعتراف والقياس"

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ابتداءً من 1 كانون الثاني 2018. اختارت الشركة عدم تعديل ارقام المقارنة وتم ادراج التعديلات في تاريخ التطبيق على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية ضمن الارصدة الافتتاحية للارباح المدورة.

المدينون والذمم المدينة الاخرى والايرادات المستحقة القبض التي تم تصنيفها سابقا كقروض وذمم مدينة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (39) تم تصنيفها الان بالتكلفة المطفأة. تم تكوين مخصصات تدني اضافية بلغت قيمتها 253,277 دينار اردني لتلك الذمم المدينة والاعتراف بها ضمن الرصيد الافتتاحي للارباح المدورة في 1 كانون الثاني 2018 عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (9).

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

27- الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من قبل الشركة و الشركات التابعة على الغير:

بلغت قيمة القضايا المقامة من قبل الشركة والشركات التابعة على الغير بقيمة 393,493 دينار اردني.

28- الأدوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والارصدة الدائنة الاخرى.

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

كما في 31 كانون الأول 2019 :

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
1,365,306	-	-	1,365,306
243,971	-	-	243,971
1,609,277	-	-	1,609,277

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

كما في 31 كانون الأول 2018 :

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
1,400,152	-	-	1,400,152
217,003	-	-	217,003
1,617,155	-	-	1,617,155

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدني في قيمتها.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة 2018.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم 16، 17، 18 وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والاحتياطي الاجباري والارباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

2018	2019	
248,293	157,656	المديونية
11,096,609	11,799,284	حقوق الملكية
%2	%1	معدل المديونية / حقوق الملكية

إدارة المخاطر المالية

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:-

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

عند تجميع القوائم المالية للشركات التابعة في الخارج مع القوائم المالية للشركة الأم، يتم تحويل موجودات ومطلوبات تلك الشركات كما في تاريخ قائمة المركز المالي الى الدينار الاردني بالاسعار السائدة في نهاية العام، ويتم تحويل الايرادات والمصاريف على اساس متوسط السعر للفترة، ان فروقات التحويل الناتجة، وان وجدت يتم ادراجها ضمن حقوق الملكية.

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن اقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. تتم إدارة مخاطر معدلات الفائدة للأموال المقترضة بشكل فعال. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في 31 كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة :

العملية		الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني		(نقطة مئوية)	2019
		25	2018
			394 -
			621 -

العملية		النقص بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة
دينار أردني		(نقطة مئوية)	2019
		25	2018
			394 +
			621 +

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الإستثمارات.

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

ان تحليل السياسة أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ البيانات المالية .

في حال كانت اسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة 5%-:

- لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع 12,199 دينار اردني (2018: أعلى/أقل بواقع 10,850 دينار اردني) نتيجة لمحفظه الشركة المصنفة كاستثمارات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر .

- لأصبحت أرباح الشركة أعلى/أقل بواقع 68,265 دينار أردني (2018 : - أعلى / أقل بواقع 70,008 دينار أردني) نتيجة لمحفظه الشركة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.

إن حساسية الشركة لأسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى تغيرت بشكل جوهري مقارنة مع السنة السابقة نتيجة لإستبعاد جزء هام من محفظة الإستثمارات خلال السنة.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (8). وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد ومرادفات النقد.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

29- الاحداث اللاحقة

ان حدث انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19) في مطلع عام 2020 وتشييه في عدة مناطق جغرافية حول العالم مسببا اضطرابات للأنشطة الاقتصادية والأعمال. تعتقد الشركة ان هذا الحدث يعتبر من الاحداث الواقعة بعد فترة صدور قائمة المركز المالي والتي لا تتطلب تعديلات. في هذه المرحلة المبكرة من الحدث الذي يشهد تطورات مستمرة ومتسارعة قامت الشركة بتكوين فرق عمل لتقييم الآثار المتنوعة على اعمال الشركة داخل المملكة وخارجها، ولإجراء دراسة أولية بغرض مراجعة وتقييم المخاطر في هذه المرحلة، حيث فإنه يصعب عمليا تقديم اي تقدير حسابي للآثار المحتملة. ومع ذلك، وبالنظر لمستويات الانتاج الموسمية في السابق للفترة ما قبل 15 آذار 2020، فإن الشركة لا تتوقع حدوث اثار جوهرية على عملياتها في المملكة والتي تمثل نسبة كبيرة من اجمالي عملياتها، وذلك في حال عودة الامور الى طبيعتها خلال فترة زمنية معقولة.

ان الادارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع في جميع المناطق الجغرافية التي تعمل فيها الشركة وتزويد اصحاب المصالح بالتطورات وفقا لما تتطلبه الانظمة واللوائح. وفي حال حدوث اي تغييرات جوهرية في الظروف الحالية، سيتم تقديم افصاحات اضافية او اقرار التعديلات في القوائم المالية للشركة للفترة اللاحقة خلال العام المالي 2020.

30- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 14 حزيران 2020 ، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

31- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2018 لتتفق مع العرض لسنة 2019 .