

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

السيد
السيد
السيد
السيد
السيد

الرقم : ت ا م / 27 / 2016
التاريخ : 2016 / 03 / 30

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

تحية واحتراما وبعد ،،،

الموضوع : القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

عملا بتعليمات الإفصاح نرفق لكم نسخة من البيانات المالية للسنة المنتهية لعام 2015 لشركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة مراجعة حسب الأصول من مدققي حسابات الشركة السادة غوشة وشركاهم عن الفترة المنتهية بتاريخ 2015/12/31 ، لإيداعها في ملف الشركة لديكم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة

رئيس مجلس الإدارة التنفيذي

عماد المداحه



هيئة الأوراق المالية
المداخلة الإدارية / النسيان
٣١ آذار ٢٠١٦
3720
الرقم التسلسلي
الجهة : 11/12
الإفصاح

نسخة : مركز إيداع الأوراق المالية
نسخة : بورصة عمان



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



التقرير السنوي

21

2015

21ST ANNUAL REPORT

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية - ص.ب 1 رمز بريدي 11136
هاتف : ٤٠٢٧٥٢٥ (+٩١٢ ٦) فاكس : ٤٠٢٧٥٣٥ (+٩١٢ ٦) ادارة مدينة التجمعات الصناعية
هاتف : ٥١٧٠٠٩٠ (+٩١٢ ٦) فاكس : ٥١٧٠١١٦ (+٩١٢ ٦) مكاتب الادارة الرئيسية
[www:altajamouat.com](http://www.altajamouat.com)

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة

SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS CO .PLC .
"SPIC"

التقرير السنوي الواحد و العشرون

لمجلس الإدارة والقوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

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

هاتف: 06 - 4027525 فاكس 4027535 - 06 ادارة مدينة التجمعات الصناعية

هاتف: 06 - 5670090 فاكس 5670616 - 06 مكاتب الادارة الرئيسية

www.altajamouat.com

مجلس الإدارة *

رئيس مجلس الإدارة

شركة برج بيزا للاستيراد و التصدير و يمثلها
السيد عماد صالح المداحه

نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة قعوار للإستثمار المحدودة المسؤولة و يمثلها
السيد سعيد عبد الكريم حياصات

عضو

السيد حازم محمد القاضي

عضو

شركة الصامد للصناعات المتعدده و يمثلها
السيد داوود نايف اسكندراني

عضو

شركة هيوبلس التجارية و يمثلها
السيد محمد أحمد الرفاعي

عضو

شركة البلاد للاوراق المالية و الإستثمار و يمثلها
السيد طارق "محمد داوود" المحتسب

عضو

السيد حسين جميل قطيشات

مدققو الحسابات السادة غوشة وشركاه (NEXIA International)

*مجلس الإدارة منتخب بتاريخ 2015/07/16

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

إنه و لمن دواعي سروري أن أرحب بكم باسمي و بالنيابة عن السادة أعضاء مجلس الإدارة و كافة العاملين في شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة.

كما و يسعدني أن أعرض لحضرتكم نبذة من خلال تقريرنا السنوي لأهم الأعمال التي قامت بها الشركة في العام 2015 ، إذ تعتبر شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة من الشركات الرائدة في مجال أعمال المدن الصناعية و بما لا شك به أنه يسجل لها هذا النجاح على صعيد الوطن و ها هي الشركة التي تم تأسيسها لهذه الغاية تزخر بالعديد من المصانع و الشركات و التجمعات الإستثمارية و تعمل بكل طاقتها الإستيعابية

كما و هناك المجال لمزيد من الأعمال و التطور داخل المدينة مما سيساهم في زيادة دخل المدينة على المدى المنظور .

واضعين نصب أعيننا السعي الدؤوب لتنظيم التدفقات النقدية و جدولة الإلتزامات المالية بالشكل الذي يساعد على النهوض بالشركة و تطوير أعمالها المستقبلية .

لذا أدعو الله عز و جل أن تواصل شركتنا مسيرتها بدعمكم في ظل الظروف الراهنة و أن تساهم في إزدهار اقتصادنا الوطني و تعزيز التنمية لأبناننا و مجتمعنا المستقبلي .

و دمتم في رعاية الله و حفظه .

رئيس مجلس الادارة

عماد صالح المدادحة

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 الاغذائية ، 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 40.287 متر مربع وتشكل هذه المساحات المؤجرة الجديدة نسبة 25% من نسبة مساحات المباني المملوكة للشركة .

كما تمكنت الشركة من تجديد عقود إيجارات سابقة بمساحة إجمالية بلغت تقريباً 99.923 متر مربع و التي تشكل 63% 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 2015 على المحافظة على نسبة الإشغال في مدينة التجمعات الصناعية لتبقى بحدود 88 % 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 توظيف الاستثمار المحلي وجذب الاستثمارات الاجنبية مما خلق العديد من فرص العمل وساهم في زيادة الناتج المحلي الاجمالي والصادرات الى تلك الدول .

الإفصاحات 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 2015 (33) موظفًا.

حجم الاستثمار الرأسمالي:

يبلغ رأسمال الشركة (25.760.000) دينار واجمالي حقوق المساهمين (4,906,404) دينار واجمالي الموجودات (28,225,094) 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). ويحصر 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:

اسم عضو مجلس الادارة	السيد عماد صالح المدادحه
تاريخ العضوية	16.07.2016
تاريخ الميلاد	1955
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس تربية و علم نفس /الجامعة الأردنية 1977 دبلوم دراسات عليا بالاعلام / الجامعة الأردنية 1981
الخبرات العملية	لواء متقاعد 1977-2003 مستشار في وزارة الخارجية الأردنية - السفارة الأردنية – أنقرة 1999-2003. مدير مديرية مكافحة الفساد 2005-2006. مدير عام دائرة الأحوال المدنية والجوازات الأردنية 2006-2007. رئيس هيئة المديرين – الرئيس التنفيذي لشركة المصنوعون العرب 2010. رئيس مجلس إدارة الإتحاد للتبغ و السجائر 2011 - 2012 . رئيس مجلس إدارة شركة الإتحاد للصناعات المتطورة 2011 – 2012 . رئيس هيئة مديرين – شركة الرؤيا للنقل البري للبضائع 2012-2013. رئيس هيئة مديرين – شركة الموانئ الأردنية م.خ 2012 – 2013 . عضو – شركة مناجم لتطوير التعدين 2012 – 2013 رئيس مجلس إدارة شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م 2011 - 2015.
الوظيفة الحالية	رئيس مجلس الإدارة التنفيذي لشركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

مجلس الادارة	السيد سعيد عبد الكريم حياصات
تاريخ العضوية	16.07.2015
تاريخ الميلاد	1949/04/10
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس في التجارة - جامعة بيروت العربية 1973
الخبرات العملية	مستشار قانوني 1996-1997 مراقب شركات 1990-1996 مدير تجارة 1997- 1998 مسجل علامة براءات الاختراع و الأسماء التجارية و الرسوم الصناعية 1984-1986
الوظيفة الحالية	مدير مكتب الإستشارات سعيد الحياصات

اسم عضو مجلس الادارة	داوود إسكندراني
تاريخ العضوية	16.07.2015
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 للإستشارات الأمنية عضو في عدة شركات
الوظيفة الحالية	مدير عام شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان

اسم عضو مجلس الادارة	السيد محمد احمد محمد الرفاعي
تاريخ العضوية	16.07.2015
تاريخ الميلاد	1971
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس محاسبة الجامعة الاردنية 1993
الخبرات العملية	الرئيس التنفيذي لشركة بيت الاستثمار من 2008/5/4 المدير العام / لشركة عبر العالم للاتصالات من 1999/1/1 الى 2008/4/30 مسؤول في دائرة الانتماء / بنك الاسكان من 1993/6/1 الى 1996/10/30
الوظيفة الحالية	الرئيس التنفيذي لشركة بيت الاستثمار للخدمات المالية عضو مجلس ادارة في شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان

اسم عضو مجلس الإدارة	حازم القاضي
تاريخ العضوية	16.07.2015
تاريخ الميلاد	1958/03/07
الشهادات العلمية وسنة التخرج	دبلوم محاسبه 1980 الكلية العربية - الأردن
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> • 1995 - 1980 خبره مصرفيه في السعودية و الأردن و فلسطين • 2000 - 1995 في مجال التعهدات و السياحة في السعودية • 2008- 2000 نائب مدير عام في ناشونال اكسبرس • 2008 - للوقت الحالي مدير عام شركة إنجاز للتنمية والمشاريع المتعدده
الوظيفة الحالية	مدير عام في شركة إنجاز للمشاريع المتعدده عضو مجلس إدارة في عدة شركات .

اسم عضو مجلس الادارة	طارق المحتسب
تاريخ العضوية	16.07.2015
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

اسم عضو مجلس الادارة	حسين جميل قطيشات
تاريخ العضوية	16.07.2015
تاريخ الميلاد	1956
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس قانون
الخبرات العملية	مستشار قانوني
الوظيفة الحالية	مستشار قانوني عضو في مجلس ادارة شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان

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

الاسم	السيد عماد صالح المداحه
المنصب	رئيس مجلس الإدارة التنفيذي
تاريخ التعيين	16.07.2016
تاريخ الميلاد	1955
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس تربية و علم نفس /الجامعة الأردنية 1977 دبلوم دراسات عليا بالاعلام / الجامعة الأردنية 1981
الخبرات العملية	مستشار في وزارة الخارجية الأردنية - السفارة الأردنية – أنقرة 1999-2003. مدير مديرية مكافحة الفساد 2005-2006. مدير عام دائرة الأحوال المدنية والجوازات الأردنية 2006-2007. رئيس هيئة المديرين – الرئيس التنفيذي لشركة المصنعون العرب 2010. رئيس مجلس إدارة الإتحاد للتبغ و السجائر 2011- 2012 . رئيس مجلس إدارة شركة الإتحاد للصناعات المتطورة 2011 – 2012 . رئيس هيئة مديرين – شركة الرؤيا للنقل البري للبضائع 2012-2013. رئيس هيئة مديرين – شركة الموانئ الأردنية م.خ 2012 – 2013 . عضو – شركة مناجم لتطوير التعدين 2012 – 2013 رئيس مجلس إدارة شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م 2011 - 2015.
الوظيفة الحالية	رئيس مجلس الإدارة التنفيذي لشركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

الاسم	السيد اياد عدنان الخاروف
المنصب	مدير دائرة المستثمرين ونائب مدير مدينة التجمعات الصناعية
تاريخ التعيين	2013/2/28
تاريخ الميلاد	1962/3/14
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس هندسة زراعية الجامعة الاردنية 1985
الخبرات العملية	مدير مكتب سماس للملكية الفكرية تونس 2007-2012 مدير عام شركة هيدرماق للالات الزراعية تونس 1990-2007

معن سعيد عبدالكريم		الاسم
المدير المالي		المنصب
2015/12/13		تاريخ التعيين
1978/8/10		تاريخ الميلاد
جامعة الاسراء – بكالوريوس محاسبة 2000		الشهادات العلمية وسنة التخرج
مدير مالي – في عدة شركات في المملكة العربية السعودية 2006-2015		الخبرات العملية

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

الرقم	الإسم	عدد الأسهم 2014	النسبة %	عدد الأسهم (2015)	النسبة %
1	تبارك فاضل جاسم الدباس	0	%0	1,450,000	%5.62
2	شركة الأمل للاستثمارات المالية	693,743	%2.69	1,058,076	%4.10
3	رامي داوود عطائه جوعانه	0	%0	1,042,500	%4.04
4	ردين توفيق امين قعوار	1,437,293	%5.580	732,293	%2.8
6	حسن غالب عبد الحسين كبه	709,953	%2.75	709,953	%2.75

5- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

يوجد منافسة 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 الأمريكية 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- 1 عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

بلغ عدد الموظفين العاملين لصالح الشركة (33) موظفاً وفئات مؤهلاتهم كما أدناه:

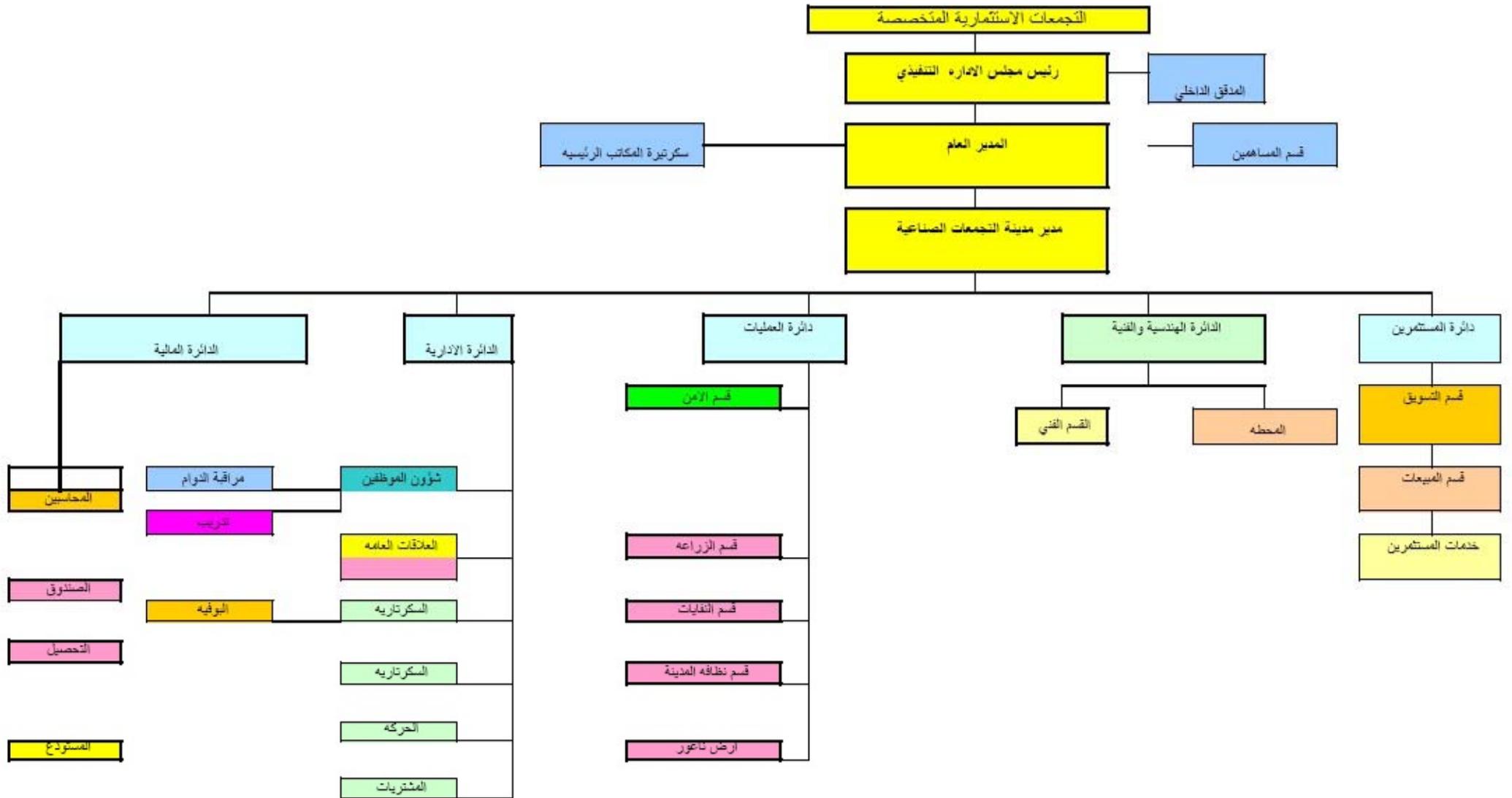
عدد الموظفين	المؤهل العلمي
11	بكالوريوس
1	دبلوم
21	توجيهي وما دون
33	المجموع

9- ب- 2 برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

- التعديلات التي طرأت على الضمان الاجتماعي .
- دورة في الاكسل المتقدم.

9- ج- سياسة التعيين للشركة

ان اداء وانجازات شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة يعتمد اساسا على نوعية القوى العاملة لديه ، 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 ومقاييس ومعايير متساوية مرتبطة فقط بمتطلبات العمل .



10- المخاطر التي تتعرض الشركة لها

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 إلى السماح بتنظيم أراضي صناعية لشركات صناعية خارجة عن حدود مدن صناعية منظمه ومرخصة .

كما تتعرض الشركة إلى مخاطر السوق المنتظمة ذات التأثير المباشر على المناخ الإستثماري والإقتصادي بما في ذلك السياسات والتوجهات الإقتصادية الإنكماشية وتبعاتها من إجهاد راس المال على الإستثمار في المناطق الصناعية أو 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 إلى مدينة التجمعات إلا أنهم غير قادرين على الإحلال مكان المستثمرين الأجانب في الوقت الحاضر سواء بالمساحات أو 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 التشغيلية 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 2015 تاجير وبيع عقارات بمساحة اجمالية قدرها (140.210 م²) حيث تم تاجير (40.287 م²) جديد .

التحليل المالي لقائمة المركز المالي الموحدة

1- الإيرادات:

بلغت إيرادات الشركة من خلال قائمة الدخل الموحده (3.512.428) دينار مقارنة بمبلغ (2.413.342) دينار للعام 2014 أي بزيادة مقداره (1.099.086) دينار وتفصيل الإيرادات كما هو مفصل أدناه:

ايرادات مبيعات عقارات	942.420 دينار
ايرادات ايجارات	1.862.798 دينار
ايرادات خدمات المدينة	703.617 دينار
ايرادات أخرى	3.593 دينار

2- النفقات:

بلغت كلفة الايرادات خلال عام 2015 (1.980.029) دينار بينما كانت في عام 2014 (1.610.951) دينار .

وبناءً عليه فقد حققت الشركة خلال العام 2015 إجمالي ربح بمبلغ (1.532.399) دينار مقابل مجمل ربح (802.391) في نهاية العام 2014.

وبعد تنزيل المصاريف الادارية والعمومية ومصاريف البيع والتسويق والمصاريف المالية وتنزيل خسائر متحققة وغير متحققة من بيع استثمارات والمخصصات واطافة حصة الشركة من ارباح الشركة الزميلة وغيرها يصبح صافي الخسارة قبل الضريبة والمخصصات (3.719.024) دينار مقابل خسارة بمبلغ (4.730.800) دينار في نهاية العام 2014.

وبعد اضافة بنود الدخل الشامل والمتمثلة في التغيير في خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة بمبلغ (1.533.335) وكذلك التغيير في موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر بمبلغ (7.744) ليصبح اجمالي الدخل الشامل (5.260.103) دينار لعام 2015 .

3- الموجودات:

بلغت موجودات الشركة كما في 2015/12/31 (28.225.095) دينار بينما كانت في 2014/12/31 مبلغ (35.999.610) دينار .

4- المطلوبات:

بلغت مطلوبات الشركة المتداولة كما في 2015/12/31 (9.683.461) دينار بينما كانت في 2014/12/31 (9.760.199) دينار .

بلغت مطلوبات الشركة غير المتداولة كما في 2015/12/31 (9.698.425) دينار بينما كانت في 2014/12/31 (11.427.733) دينار .

5- حقوق المساهمين:

بلغت حقوق المساهمين كما في 2015/12/31 (4.906.404) دينار بينما كانت في 2013/12/31 مبلغ (10.166.507) 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 اثر مالي حدثت خلال العام 2015

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

السنة					البيان
2015	2014	2013	2012	2011	
28,225,094	35,999,610	50,461,188	59,568,892	50,295,121	مجموع الموجودات
23,318,690	25,833,103	31,527,514	42,369,911	34,162,680	مجموع المطلوبات
4,906,404	10,166,507	14,934,581	12,738,591	15,970,235	مجموع حقوق المساهمين
(3,719,024)	(4,730,800)	1,295,690	(2,991,008)	(5,832,875)	صافي الأرباح(الخسائر)
(0.11)	(0.18)	0.055	(0.12)	(0.25)	حصة السهم من صافي الربح (الخسارة)
0.28	0.58	0.93	0.34	0.42	سعر السهم في بورصة عمان
7,212,800	14,940,800	23,956,800	8,758,400	10,819,200	القيمة الراسمالية للشركة

حركة سهم الشركة في نهاية السنوات المالية الخمسة الاخيرة :

الرقم	السنة	عدد الأسهم المتداولة خلال العام	عدد العقود	سعر إغلاق السهم فلس/ دينار
1	2011	104,263,817	56,811	0,42
2	2012	83,298,007	26,272	0,34
3	2013	276,430,716	61,050	0,93
4	2014	127,652,094	29,871	0,58
5	2015	127,149,341	22,638	0,28

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

تحليل المركز المالي للشركة لعام 2015 بالنسب المالية:

	2015	2014	2013	
1	4.94	4.97	10.73	معدل دوران السهم
2	-	-	-	الأرباح الموزعة للسهم الواحد (دينار)
3	0.19	0.395	0.579	القيمة الدفترية للسهم الواحد (دينار)
4	1.48	1.49	1.61	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية (مره)
5	43.6	20.5	21.6	اجمالي الربح من العمليات الى المبيعات (%)
6	(100.5)	(100.6)	23.8	صافي الربح إلى المبيعات (%)
7	(3.419.459)	(2.076.357)	(47.389)	رأس المال العامل (دينار)

تحليل المركز المالي للشركة لعام 2015 بالأرقام المطلقة:

التغير %	2015	2014	البيان
			الموجودات
(18.5%)	6.264.002	7.683.842	موجودات متداولة
(22.4%)	21.961.092	28.315.768	موجودات غير متداولة بالصافي
(21.6%)	28.225.094	35.999.610	إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
(0.08%)	9.683.461	9.760.199	مطلوبات متداولة
(15.1%)	9.698.425	11.427.733	مطلوبات غير متداولة
(15.2%)	3.936.804	4.645.171	ايرادات مقبوضة مقدما ومؤجلة
			حقوق المساهمين
	25.760.000	25.760.000	راس المال المدفوع
(33.7%)	(20.853.596)	(15.590.553)	الاحتياطيات والأرباح (الخسائر المدورة)
(51.8%)	4.906.404	10.166.507	مجموع حقوق المساهمين
(21.6%)	28.225.094	35.999.610	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تحليل قائمة الدخل الشامل الموحد لعام 2015:

التغير %	2015	2014	البيان
(0.46)	3.512.428	2.413.342	إجمالي الإيرادات
(0.23)	(1.980.029)	(1.610.951)	تكلفة الإيرادات
(0.91)	1.532.399	802.391	مجموع الربح
(0.02)	(57.751)	(56.710)	ينزل: مصاريف بيع وتسويق
0.01	(563.874)	(571.555)	ينزل: مصاريف ادارية وعمومية
5.65	199.362	(42.838)	مصاريف (ايرادات) اخرى بالصافي
0.78	(481.378)	(2.189.560)	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(2.88)	(916.617)	(236.069)	حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة
0.60	(155.260)	(385.109)	خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(1)	(1.385.218)	-	اطفاء الشهرة (فقدان السيطرة)
0.08	(1.890.687)	(2.051.350)	ينزل: مصاريف مالية
0.21	(3.719.024)	(4.730.800)	صافي الخسارة الشاملة

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة

تتركز خطة عمل الشركة في عام 2016 على ما يلي:

التوسع 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 غوشة وشركاه، حيث بلغت أتعابهم السنوية لعام 2015 مبلغ (11,600) دينار شاملة للضريبة العامة على المبيعات. وبلغت أتعاب التدقيق عن الشركات التابعة، شركو بلوتو للمشاريع الإسكانية مبلغ (1,450) دينار شاملة الضريبة العامة على المبيعات .

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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
				2015/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2014/12/31
1	شركة برج بيزا للإستيراد والتصدير عماد صالح المدادحة	رئيس مجلس	اردني	108,194	59,120	-	-
2	شركة قعووار للإستثمار سعيد عبد الكريم حياصات	نائب رئيس المجلس	اردني	312,140	637,140	-	-
3	حازم محمد القاضي	عضو	اردني	50,000	50,000	-	-
4	شركة هيوبلس التجارية محمد أحمد محمد الرفاعي	عضو	اردني	121,000	-	-	-
5	شركة الصامد للصناعات المتعدده داوود نايف إسكندراني	عضو	اردني	150,293	40,000	-	-
6	شركة البلاد للأوراق المالية و الإستثمار طارق المحتسب	عضو	اردني	500,000	300,782	-	-
7	حسين جميل قطيشات	عضو	اردني	-	158,500	-	-

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

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
			2015/12/31	2014/12/31	
1	لا يوجد	-	-	-	-

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد عماد صالح المدادحة	رئيس مجلس الإدارة	3600	-	3600
2	السيد سعيد عبد الكريم حياصات	نائب رئيس مجلس الإدارة	9600	-	9600
3	السيد حسين جميل قطيشات	عضو مجلس الإدارة	3600	-	3600
4	السيد محمد احمد الرفاعي	عضو مجلس الإدارة	11600	-	11600
5	السيد طارق المحتسب	عضو مجلس الإدارة	3600	-	3600
6	السيد داوود علي إسكندراني	عضو مجلس الإدارة	9600	-	9600
7	السيد حازم محمد القاضي	عضو مجلس الإدارة	3600	-	3600
	المجموع		45200	-	45200

18- ب- عدد جلسات مجلس الإدارة خلال العام 2015
عقد مجلس الإدارة ثلاثة عشر جلسة خلال العام 2015

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

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	اجمالي المزايا السنوية 2015	اجمالي المزايا 2014
1	السيد عماد المدادحة	رئيس مجلس الادارة	11087	1655	12655	0
2	السيد اياد الخاروف	مدير دائرة الاستثمار نائب مدير المدينة	12360	-	12360	12360
3	السيد معن سعيد عبدالكريم	المدير المالي	817	-	817	0
		المجموع	24264	1655	25919	12360

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 باستثناء:
عقد مع شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان بقيمة (85000) الف دينار في السنة لقاء تقديم خدمات النظافة والحراسة للشركة والخدمات العامة والمرافق والبنية التحتية بالإضافة إلى عقد إيجار 34900 دينار .

21- مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي

إيماناً 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 المشتل 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 والانتداب لحضور الندوات.
تطوير الأنظمة المادية والمعنوية لتحفيز الانتاجية.

22- الإفصاح عن مدى الالتزام بتطبيق القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة

عمان

اعتمد مجلس إدارة الشركة خلال العام 2015 دليل تطبيق قواعد الحوكمة وشكل اللجان المنبثقة بموجب الدليل وتم تحديد مهام وواجبات تلك اللجان ووضعت موضع التطبيق.

التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م.

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادية

- 1- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي 2015 و الخطة المستقبلية للعام 2016.
- 3- سماع تقرير مدققي الحسابات عن القوائم المالية السنوية كما في 2015/12/31.
- 4- مناقشة القوائم المالية الختامية و قائمة المركز المالي و قائمة الدخل الشامل للشركة للعام 2015 والمصادقة عليهما.
- 5- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية لعام 2015/12/31 بحدود القانون.
- 6- انتخاب مدققي الحسابات للشركة لعام 2016 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا.
- 6- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجھا على جدول الأعمال وتدخّل في نطاق أعمال الاجتماع العادي (بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن 10% من الأسهم الممثلة في الاجتماع).

رئيس مجلس الإدارة التنفيذي
عماد صالح المداحه

شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

صفحة	فهرس
44	تقرير المحاسب القانوني المستقل
64	قائمة المركز المالي الموحدة
49	قائمة الدخل الموحدة
50	قائمة الدخل الشامل الموحدة
51	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
52	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
54	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

صفحة	فهرس
2 - 1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
4 - 3	قائمة المركز المالي الموحدة
5	قائمة الدخل الموحدة
6	قائمة الدخل الشامل الموحدة
7	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
9 - 8	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
35 - 10	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

2014	2015	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
1,655,761	1,461,192	4	ممتلكات ومعدات
1,098,309	1,002,017	5	مشاريع تحت التنفيذ
5,287,422	5,287,422	6	استثمارات في أراضي
13,585,337	12,676,242	7	مباني مؤجرة بالصافي
405,471	392,072	13	عقارات وأراضي لأغراض البيع
4,469,029	-	9	إستثمار في شركة زميلة (شركة التجمعات لخدمات التغذية والاسكان م.ع.م)
1,723,430	806,813	8	استثمار في شركة زميلة (الشركة الاولى للاستثمارات المالية ذ.م.م)
53,521	297,846	10	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
37,488	37,488	11	مطلوبات من جهات ذات علاقة
28,315,768	21,961,092		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
486,231	507,750	12	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
24,708	24,460		مستودع أدوات ومستلزمات
4,965,732	3,855,278	14	مدينون وشيكات يرسم التحصيل
2,022,071	1,617,939	15	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
185,100	258,575	16	نقد وما في حكمه
7,683,842	6,264,002		مجموع الموجودات المتداولة
35,999,610	28,225,094		مجموع الموجودات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)

كما في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

2014	2015	ايضاح	
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
25,760,000	25,760,000	1	رأس المال
75,504	75,504	17	علاوة اصدار
2,066,480	2,066,480	17	إحتياطي إجباري
2,278	2,278	17	إحتياطي إختياري
(1,470)	(9,214)		احتياطي القيمة العادلة
(17,736,285)	(22,988,644)		خسائر متراكمة
10,166,507	4,906,404		مجموع حقوق الملكية
4,645,171	3,936,804	18	ايرادت مؤجلة
			المطلوبات غير المتداولة
659,752	445,586	19	التزامات عن عقد استئجار رأسمالي - طويل الاجل
10,500,000	9,250,000	20	اسناد قرض طويل الاجل
267,981	2,839	11	مطلوب الى جهات ذات علاقة
11,427,733	9,698,425		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
1,927,660	2,828,901	21	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة اخرى
3,344,540	3,690,770	22	دائنون وشيكات آجلة
2,218,413	846,904		ذمم تمويل على الهامش
1,500,000	1,700,000	20	اسناد قرض - قصيرة الاجل
769,586	616,886	19	التزامات عن عقد استئجار رأسمالي - قصير الاجل
9,760,199	9,683,461		مجموع المطلوبات المتداولة
25,833,103	23,318,690		مجموع المطلوبات
35,999,610	28,225,094		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

2014	2015	إيضاح	
2,413,342	3,512,428	24	الإيرادات
(1,610,951)	(1,980,029)	25	تكلفة الإيرادات
802,391	1,532,399		مجمل الربح
(56,710)	(57,751)	26	مصاريف بيع وتسويق
(571,555)	(563,874)	27	مصاريف إدارية وعمومية
(42,838)	199,362		(مصاريف) / إيرادات أخرى بالصافي
			(خسائر) / أرباح غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(2,189,560)	(481,378)		الدخل
(236,069)	(916,617)	8	حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة
(199,924)	-	9	حصة الشركة من خسائر الشركات التابعة
4,154	(155,260)		أرباح متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(10,038)	-		مخصص تدني بضاعة
-	(1,385,218)		إطفاء الشهرة (فقدان السيطرة)
(179,301)	-	8	خسائر تدني دفعات استثمار في شركات زميلة
(592,116)	(499,874)		مصاريف فوائد الهامش
(1,459,234)	(1,390,813)		مصاريف مالية
(4,730,800)	(3,719,024)		(خسارة) / ربح السنة
			خسارة السهم :
(0,18)	(0,114)		خسارة السهم - دينار / سهم
25,760,000	25,760,000		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

2014	2015	
(4,730,800)	(3,719,024)	خسارة السنة
		الدخل الشامل الآخر :
		خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(10,481)	(1,533,335)	الآخر
(4,741,281)	(5,252,359)	مجموع خسارة السنة والدخل الشامل الآخر المحول إلى الخسائر المتراكمة
13,599	(7,744)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(4,727,682)	(5,260,103)	إجمالي الدخل الشامل

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	إحتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	علاوة اصدار	رأس المال	ايضاح
14,894,189	(12,995,004)	(15,069)	2,278	2,066,480	75,504	25,760,000	1
(4,727,682)	(4,741,281)	13,599	-	-	-	-	
10,166,507	(17,736,285)	(1,470)	2,278	2,066,480	75,504	25,760,000	
(5,260,103)	(5,252,359)	(7,744)	-	-	-	-	
4,906,404	(22,988,644)	(9,214)	2,278	2,066,480	75,504	25,760,000	

الرصيد في 1 كانون الثاني 2014
الدخل الشامل للسنة
الرصيد في 31 كانون الأول 2014
الدخل الشامل للسنة
الرصيد في 31 كانون الأول 2015

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

2014	2015	
		الأنشطة التشغيلية
(4,741,281)	(5,252,359)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة :-
308,352	193,921	الإستهلاكات
2,095,930	481,378	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
		خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
10,481	1,533,335	الآخر
(4,154)	155,260	ارباح متحققة من بيع موجودات مالية محدد بالقيمة العادل من خلال بيان الدخل
10,038	-	مخصص تدني بضاعة
236,069	916,617	حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة
199,924	-	حصة الشركة من خسائر الشركة التابعة
179,301	-	خسائر تدني دفعات استثمار في شركة زميلة
-	1,385,218	اطفاء الشهرة نتيجة فقدان السيطرة
1,393,034	1,390,813	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(2,142,145)	(232,506)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
5,758,716	845,312	المدينون والشيكات برسم التحصيل ومطلوب من والى جهات ذات علاقة
2,130	249	مستودع أدوات ومستلزمات
(90,267)	(21,519)	المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى
1,671	346,230	الدائنون وشيكات آجلة
(173,035)	901,241	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة اخرى
472,629	(708,367)	الإيرادات مؤجلة
9,853	-	اوراق قبض
3,527,246	1,934,823	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(1,393,034)	(1,390,813)	مصاريف مالية مدفوعة
2,134,212	544,010	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

2014	2015	
		الأنشطة الإستثمارية
24,043	(1,785,404)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
(179,301)	-	دفعات مقدمة لشراء شركة زميلة
179,302	3,083,810	التغير في استثمارات في شركة زميلة
1,407,589	-	استثمارات في شركات تابعة
560,473	922,494	المباني المؤجرة بالصافي وعقارات اراضي لاغراض البيع
-	96,292	مشاريع تحت التنفيذ
219,723	-	متحصلات نقدية من بيع ممتلكات ومعدات
(1,274)	648	شراء ممتلكات ومعدات
2,210,555	2,317,840	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(834,729)	-	البنوك الدائنة
(1,671,880)	(1,371,509)	ذمم تمويل على الهامش
(2,000,000)	-	القروض
709,879	(366,866)	التزامات عن عقد ايجار رأسمالي
(750,000)	(1,050,000)	اسناد قرض
(4,546,730)	(2,788,375)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
(201,963)	73,475	صافي التغير في النقد وما في حكمه
387,063	185,100	النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني
185,100	258,575	النقد وما في حكمه 31 كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

1- التكوين والنشاط

إن شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة هي شركة مساهمة عامة محدودة " الشركة " مسجلة في سجل الشركات بتاريخ 7 آب 1994 تحت الرقم (252) . وأن رأسمال الشركة المصرح به والمدفوع يبلغ 25.760.000 دينار مقسم إلى 25.760.000 سهم بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد. وتتمثل غايات الشركة الرئيسية في القيام بإستغلال وتطوير واستثمار الاراضي لغايات انشاء وبيع وتأجير واستثمار المباني الصناعية والمستودعات الحرفية المتخصصة.

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

1 كانون الثاني 2018	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الادوات المالية
1 كانون الثاني 2016	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (14) - الحسابات التنظيمية المؤجلة
1 كانون الثاني 2018	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) - ايرادات عقود العملاء
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11) - الترتيبات المشتركة
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (16 و 38) - توضيح لطرق الاستهلاك والاطفاء
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (27) - طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة
1 كانون الثاني 2016	دورة التحسينات السنوية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2012 - 2014 والتي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 5 و 7 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 19 و 34 .
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28) والتي توضح ان الاعتراف بالربح او الخسارة الناتج عن بيع او المساهمة في الاصول بين المستثمر والشركات الزميلة او المشاريع المشتركة يعتمد على ما اذا كانت هذه الاصول المباعة او المساهمة تشكل اعمال.
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10 ، 12) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28) والتي توضح بعض الجوانب المتعلقة بتطبيق استثناء توحيد المنشآت الاستثمارية.
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي (1) تعالج بعض المعوقات الملموسة التي يواجهها معدو التقارير المالية خلال ممارسة احكامهم اثناء عرض تقاريرهم المالية.
1 كانون الثاني 2016	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (16 و 41) ، وهي التعديلات التي تتطلب محاسبة الموجودات الحيوية التي تستوفي تعريف محصول زراعي محصود من موجودات حيوية كممتلكات والآت ومعدات وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم (16).

يتوقع مجلس ادارة الشركة ان تطبيق هذه المعايير والتفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على البيانات المالية للشركة.

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 بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .

لقد تم إعداد القوائم المالية 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:

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم إقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
 - تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها المجموعة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
 - تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.
- يمكن تصنيف الموجودات المالية، غير تلك المحفوظ بها بغرض المتاجرة، كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند التسجيل المبدئي إذا:
- كان مثل هذا التصنيف يزيل أو يقلل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متسق والذي من الممكن أن ينتج فيما لو لم يتم التصنيف على هذا النحو.
 - كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتقدير أداؤها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو إستراتيجية الاستثمار الموثقة لدى الشركة حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس:
 - كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة رقم (39) الأدوات المالية: الاعتراف والقياس يسمح للعقد الكلي المجمع (الموجود أو) IAS (الدولي المطلوب) بتصنيفه كموجودات مالية معرفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

تظهر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في الأرباح والخسائر.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في بيان الدخل.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كموجودات مالية - متاحة للبيع ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. كما تمتلك المجموعة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في (AFS) أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كموجودات مالية متاحة للبيع ومسجلة بالقيمة العادلة، وذلك لاعتقاد الإدارة بإمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والتي يتم إضافتها إلى بند التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر. في حال إستبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل.

يتم الإعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح الإستثمارات - المتاحة للبيع عند نشوء حق للشركة بأستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات

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 أساس 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 إدارية وعمومية .

تتضمن المصاريف الإدارية 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.

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.

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 التغيير 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.

الشهرة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقارير المالية الدولية رقم (3) توحيد الأعمال، والذي يتم بموجبه قيد زيادة كلفة الشراء عن القيمة العادلة للشركات المستثمر بها كشهرة، وعندما يقل المبلغ الممكن استرداده من هذه الشهرة عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يجري تخفيض قيمتها إلى القيمة القابلة للإسترداد وتسجيل قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تمثل الشهرة الناتجة عن شراء شركة تابعة أو منشأة بسيطرة مشتركة فائض تكلفة الشراء عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والطائفة المحددة للشركة التابعة أو المنشأة بسيطرة مشتركة والمعترف بها كما في تاريخ التملك. يتم تسجيل الشهرة أولاً كأصل على أساس التكلفة، ويتم قياسها لاحقاً على أساس التكلفة ناقصاً الإنخفاض المتراكم في القيمة، إن وجد.

لأغراض إختبار إنخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المنتجة للنقد في الشركة والتي يتوقع إستفادتها من عملية الإندماج. يتم إجراء إختبار سنوي لإنخفاض القيمة للوحدات المنتجة للنقد والتي تم توزيع الشهرة عليها أو على فترات أكثر تقارباً إذا وجد ما يشير إلى إنخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من القيمة المدرجة لها يتم تحميل خسارة الإنخفاض أولاً لتخفيض القيمة المدرجة للشهرة الموزعة على الوحدة ثم على الأصول الأخرى المدرجة تناسبياً على أساس القيمة المدرجة لكل أصل في الوحدة. إن خسائر إنخفاض القيمة المسجلة للشهرة لا يمكن عكسها في فترات لاحقة.

عند إستبعاد إحدى الشركات التابعة أو المنشآت بسيطرة مشتركة يتم إحتساب قيمة الشهرة المخصصة لها لتحديد الربح أو الخسارة الناتجة من الإستبعاد.

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 .

الإستثمارات العقارية

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

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم 40) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة 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 .

مشاريع تحت التنفيذ

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى إنخفاض في قيمتها .

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فريداً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي للإنخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الإقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية بإستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .

يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال قائمة الدخل الشامل. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في قائمة حقوق الملكية.

الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي ، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي .

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي	
4%	المباني
15-9%	الأثاث والمفروشات وديكورات
25%	أجهزة حاسوب واجهزة 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 إحتساب 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.

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة الى وحدات منتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحد منتج للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة، إلا إذا كان الاصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

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

إن 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 إلى 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 تكلفتها سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

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

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- مخصص إلتزامات محتملة حيث يتم أخذ مخصصات لمواجهة أية إلتزامات قضائية إستناداً لرأي المستشار القانوني للشركة.
- مخصص تدني الذمم المدينة حيث يتم مراجعة مخصص تدني الذمم المدينة ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم إحتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل للسنة.
- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات إحتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل.

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 والتعليقات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية ، ويتم الإستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق ، يتم إحتساب 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 المزاي والإعفاءات الممنوحة للمدن الصناعية العامة، كما قرر اخضاع مشتريات الشركات القائمة في المناطق الصناعية المؤهلة للضريبة العامة على المبيعات بنسبة صفر.

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 2015

(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

31 كانون الأول	تحويلات	استبعادات	إضافات	1 كانون الثاني	
					الكلفة:
94,804	-	-	-	94,804	أراضي
2,279,362	-	-	1,360	2,278,002	مباني *
303,772	-	-	1,816	301,956	أثاث ومفروشات وديكورات
275,261	-	-	1,723	273,538	أجهزة حاسوب وأجهزة كهربائية ومكتبية
64,860	-	(129,749)	-	194,609	سيارات
126,750	-	-	330	126,420	عدد وأدوات ومعدات
74,303	-	-	-	74,303	لوحات اعلانية
3,219,112	-	(129,749)	5,229	3,343,632	مجموع الكلفة
					الاستهلاكات:
933,663	-	-	184,451	749,212	مباني
295,763	-	-	3,855	291,908	أثاث ومفروشات وديكورات
306,769	-	-	3,708	303,061	أجهزة حاسوب وأجهزة كهربائية ومكتبية
71,788	-	(123,872)	-	195,660	سيارات
76,647	-	-	565	76,082	عدد وأدوات ومعدات
73,290	-	-	1,342	71,948	لوحات اعلانية
1,757,920	-	(123,872)	193,921	1,687,871	مجموع الاستهلاكات
				<u>1,655,761</u>	القيمة الدفترية الصافية كما في 1 كانون الثاني
1,461,192					القيمة الدفترية الصافية كما في 31 كانون الأول

* يوجد ضمن بند المباني المذكورة أعلاه عقارات مرهونة بتكلفة مقدارها 787,302 دينار أردني.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

5- المشاريع تحت التنفيذ

2014	2015	
972,273	875,977	أراضي المشاريع *
203,181	203,185	بنية تحتية
22,855	22,855	مصاريف مرسلة غير مباشرة
(100,000)	(100,000)	مخصص تدني اراضي مشاريع
1,098,309	1,002,017	

* أراضي المشاريع مرهونة بالكامل لحملة اسناد القرض.

6- الإستثمارات في أراضي

يوجد ضمن بند استثمارات في أراضي أرض مرهونة وكلفتها 2.470.782 دينار أردني.

7- المباني المؤجرة بالصافي

2014	2015	
20,517,562	20,828,212	تكلفة المباني المؤجرة في بداية السنة *
310,650	-	تحويلات خلال السنة
-	(413,931)	استيعادات خلال السنة
20,828,212	20,414,281	مجموع تكلفة المباني المؤجرة
(6,725,159)	(7,220,323)	ينزل: الاستهلاك المتراكم
(517,716)	(517,716)	ينزل : مخصص تدني مباني مؤجرة
13,585,337	12,676,242	صافي قيمة المباني المؤجرة في نهاية السنة

* يوجد ضمن تكلفة المباني المؤجرة مباني مرهونة بتكلفة 9,180,573 دينار أردني.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

8- استثمار في شركة زميلة

قرر مجلس ادارة الشركة بتاريخ 8 ايار 2013 بالدخول في زيادة رأسمال الشركة الاولى للاستثمارات المالية ذ.م.م بمبلغ 2,500,000 دينار اردني حيث تم دفع مبلغ 2.489.688 دينار اردني من قيمة الزيادة.

يتمثل هذا البند بما يلي :

اسم الشركة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
الشركة الاولى للاستثمارات	الاردن	578,166,9	19,12%	الوساطة المالية

المالية ذ.م.م

ان ملخص موجودات ومطلوبات الشركة الزميلة كما يلي :

2014	2015	
18,462,628	12,659,811	مجموع الموجودات
10,341,421	8,644,620	مجموع المطلوبات
8,121,207	4,015,191	مجموع حقوق الملكية
(204,544)	(204,544)	احتياطي القيمة العادلة
7,392,472	3,940,801	الممتلكات والمعدات
2,374,196	803,958	النقد وما في حكمه
8,466,578	9,166,578	رأس المال *
700,000	-	زيادة رأس المال
(1,140,430)	(4,806,016)	خسارة السنة

2014	2015	
2,489,688	1,723,430	قيمة شراء استثمار
(236,069)	(916,617)	حصة الشركة من خسائر الشركة الزميلة
(530,189)	-	خسائر تدني استثمار في شركات زميلة
1,723,430	806,813	صافي الاستثمار

* قامت الشركة بإطفاء الخسائر المتراكمة لعام 2013 في رأس مال الشركة ليصبح رأس المال الجديد 8.466.578 دينار اردني، وقد تم اخذ مخصص تدني على الفرق بين الاستثمار وحصة الشركة من صافي حقوق ملكية الشركة الزميلة.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

9- الاستثمار في الشركة الزميلة

النشاط الرئيسي	نسبة المسدد	نسبة الملكية	رأس المال	مكان التسجيل	اسم الشركة التابعة
	من رأس المال	والتصويت			
انشاء وشراء وادارة جميع أنواع مرافق التغذية والمطاعم لتقديم خدمات التغذية	100%	34.542%	10,000,000	المملكة الأردنية الهاشمية	شركة التجمعات لخدمات التغذية والاسكان م.ع.م *

ان حصة الشركة من نتائج اعمال شركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول وفقا لصافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

2014	2015	
(199,924)	-	حصة الشركة من أرباح / (خسائر) شركة التجمعات لخدمات التغذية والاسكان - الأردن (م.ع.م)
(199,924)	-	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركات التابعة كما في 31 كانون الأول كما يلي

2014	2015	
4,469,029	-	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة التجمعات لخدمات التغذية والاسكان
4,469,029	-	

* نتج عن تملك شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م لشركة التجمعات لخدمات التغذية والاسكان م.ع.م بنسبة 0.50333% شهرة مقدارها 1.385.218 دينار اردني وذلك لزيادة القيمة العادلة عن القيمة الدفترية للاستثمار بتاريخ التملك 30 ايلول 2012 هذا وقد تم اطفاء هذه الشهرة خلال عام 2015 نتيجة فقدان السيطرة واصبح نسبة الاستثمار اقل من 20% ويتم اعتبارها موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر .

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

10- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

2014	2015	
		الإستثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية (م.ع.م) بأسهم عددها 48,890 سهم (2014):
3,521	2,965	(48,890 سهم)
-	244,881	الإستثمار في شركة التجمعات للخدمات التغذيةية والاسكان بأسهم عددها
		الإستثمار في شركة الائتلافية للصناعة والإستثمار (ذ.م.م) برأسمال مقداره 675.000 بنسبة
50,000	50,000	7.5% من رأس المال
53,521	297,846	

11- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة باجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية:

العلاقة	
شركة شقيقة	شركة التجمعات لخدمات التغذيةية الاسكان م.ع.م
شركة تابعة	شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة - سوريا

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة كما في 31 كانون الأول مما يلي:

2014	2015	
37,488	37,488	شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة - سوريا
34,488	34,488	

يتكون المطلوب الى جهات ذات علاقة كما في 31 كانون الأول مما يلي:

2014	2015	
267,981	2,839	شركة التجمعات لخدمات التغذيةية والاسكان م.ع.م (والشركات التابعة لها)
267,981	2,839	

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

2014	2015	
23,250	-	صرف بدل تنقلات لرئيس وأعضاء مجلس ادارة الشركة
119,415	-	الرواتب والعلاوات والمكافآت التي تقاضاها / رئيس مجلس الادارة/ المدير العام

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

12- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2014	2015	
82,910	87,010	تأمينات مستردة
6,592	11,286	مصاريف مدفوعة مقدماً
386,585	405,897	امانات ضريبة دخل
10,144	3,557	مدينة أخرى
486,231	507,750	

13- عقارات وأراضي لأغراض البيع *

2014	2015	
405,471	392,072	عقارات لاغراض البيع
405,471	392,072	

* يوجد ضمن البند المذكور أعلاه أراضي وعقارات مرهونة بتكلفة مقدارها 46.906 دينار اردني (2014: 46.906 دينار أردني).

14- المدينون والشيكات برسم التحصيل

2014	2015	
5,218,407	4,503,337	ذمم مدينة
281,210	-	مطلوب من الشركة المتحدة للمدن الصناعية والتنمية العقارية - مصر
211,638	97,464	شيكات برسم التحصيل
5,711,255	4,600,801	
(745,523)	(745,523)	ينزل: مخصص تدني ذمم مدينة *
4,965,732	3,855,278	

* إن حركة مخصص تدني الذمم المدينة كما يلي:-

2014	2015	
745,523	745,523	الرصيد في بداية السنة
-	-	مردودات
745,523	745,523	

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

15- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2014	2015	
23,070	23,070	استثمار في الشركة العربية الالمانية للتأمين بأسهم عددها 177,460 سهم (2014: 177,460 سهم)
1,049,910	1,222,765	استثمار في شركة الخزف الاردنية بأسهم عددها 986,101 سهم (2014: 897,359 سهم)
7,720	-	استثمار في الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار بأسهم عددها (2014: 4,000 سهم)
14,000	14,000	استثمار في شركة مجمع الشرق الاوسط للصناعات الهندسية والالكترونية الثقيلة بأسهم عددها 100,000 سهم (2014: 100,000 سهم)
598,497	88,775	استثمار في شركة الاتحاد لتطوير الاراضي بأسهم عددها 223,320 سهم
177,533	9,310	استثمار في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بأسهم عددها 7,000 سهم (2014: 115,281 سهم)
125,000	162,631	استثمار في شركة الكبريت والصناعات الاردنية بأسهم عددها 27,379 (2014: 20,000 سهم)
-	71,422	استثمار في شركة مجمع الضليل الصناعي العقاري بأسهم عددها 53,000 سهم
26,341	-	استثمار في شركة رم علاء الدين للصناعات الهندسية بأسهم عددها صفر سهم (2014 : سهم)
-	23,866	استثمار في شركة عقاري للصناعات والاستثمارات المالية بأسهم عددها 12,561 سهم
-	2,100	استثمار في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر بأسهم عددها 700
2,022,071	1,617,939	

* تم اخذ تسهيلات من شركة بيت الاستثمار العالمي م.ع.م بقيمة 500.000 دينار اردني مقابل رهن قطعة ارض رقم 222 من اراضي منطقة ناعور والبالغة كلفتها في السجلات 608.936 دينار اردني والعائدة ملكيتها لشركة بلوتو للمشاريع الاسكانية (شركة تابعة).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

16- النقد وما حكمه

2014	2015
87,743	719
97,357	257,856
185,100	258,575

نقد في الصندوق

نقد لدى البنوك

17- علاوة الاصدار والاحتياطات

علاوة الاصدار:

تتمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الاصدار والقيمة الاسمية للسهم نتيجة زيادة رأسمال الشركة خلال العام.

الاحتياطي الاجباري:

تمشياً 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 كأنصبه أرباح على المساهمين .

الاحتياطي الاختياري:

تمشياً 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 كأنصبه أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

18- الإيرادات المؤجلة

2014	2015
4,645,171	3,936,804
4,645,171	3,936,804

ايرادات ايجارات وخدمات مؤجلة

19- التزامات عن عقد استئجار رأسمالي

2014	2015
1,537,941	1,104,876
609,864	457,164
928,077	647,712

التزامات من عقد استئجار رأسمالي من الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي

ينزل : الجزء قصير الاجل

الجزء طويل الاجل

الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي

- قامت شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م (الشركة الأم) بتاريخ 15 اب 2011 بتوقيع عقد تأجير تمويلي مع الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي على قطعة الارض رقم (175) حوض (1) جبعة العليق من اراضي جنوب عمان قرية منجا مساحة 50 دونم و 263 م² بملغ مقداره 1.100.000 دينار وفائدة 286.000 دينار يسدد الايجار والفائدة بموجب أقساط شهرية 36 قسط من تاريخ 5 تشرين الثاني 2011 وقيمة كل قسط 38.500 دينار اردني شامل الفائدة وقد تم تسديده بالكامل.

- قامت شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م (الشركة الأم) بتاريخ 2 تشرين الأول 2014 بتوقيع عقد تأجير تمويلي مع الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي على قطعة ارض رقم (135) حوض (1/جبعة العليق) من اراضي جنوب عمان قرية منجا مساحة 50 دونم و 2.63 م² بقيمة 1.371.492 دينار اردني تسدد بموجب 36 قسط شهري وقيمة كل قسط 38.097 دينار اردني ويستحق القسط الاول بتاريخ 15 تشرين الثاني 2014 وهي بضمان قطع الاراضي من حوض (5/ الشعيلية) الاراضي هي (611,612,2230,2231,2232) بقيمة الرهونات على هذه الاراضي بمبلغ 850.000 دينار اردني بالاضافة الى كفالة شركة بلوتو للمشاريع الاسكانية ذ.م.م (شركة تابعة).

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

20- إسناد القرض

تم بتاريخ 6 كانون الأول 2007 طرح إسناد قرض غير قابل للتحويل الى أسهم ، وذلك بتسجيل 1.500 سند بقيمة إسمية 10.000 دينار أردني للسند الواحد وبقيمة اجمالية مقدارها 15.000.000 دينار أردني مطروحاً منها القيمة الإسمية لشهادات الإسناد الفردية المصدرة وأية اسناد لم يتم استردادها أو إطفائها من قبل الشركة وذلك بطرحها للإكتتاب عن طريق العرض غير العام ، مضمونة برهونات عقارية ، وبمعدل فائدة مقدارها 9.5% سنوياً تدفع على دفعتين مرة كل سنة أشهر وتستحق الفائدة في 6 حزيران و6 كانون الأول من كل عام ويكون بدء دفع الفائدة في 6 حزيران 2010 ويستحق إسناد القرض بتاريخ 6 كانون الأول 2012، وأن يتم ايداع 50% من حصيلة بيع أي من عقارات الشركة الغير مرهونة لصالح حملة الاسناد.

تم بتاريخ 28 تشرين الثاني 2012 قامت الشركة بجدولة اسناد القرض بدفع 10% من المبلغ الاصلي 15.000.000 دينار أردني أي ما يعادل 1.500.000 دينار أردني وتم بتاريخ 6 كانون الأول 2012 جدولة الرصيد المتبقي والبالغ 13.500.000 دينار كالاتي:

750.000 دينار أردني بتاريخ 6 كانون الأول. 2013
750.000 دينار أردني بتاريخ 6 حزيران 2014
1.500.000 دينار أردني بتاريخ 6 كانون الأول. 2014
1.500.000 دينار أردني بتاريخ 6 حزيران. 2015
9.000.000 دينار أردني بتاريخ 6 كانون الأول 2015.

تم بتاريخ 17 شباط 2015 قامت الشركة بإعادة جدولة اسناد القرض بدفع دفعة اولى مبلغ 750.000 دينار اردني وجدولة الرصيد المتبقي والبالغ 11.250.000 دينار اردني كما يلي :

500.000 دينار اردني بتاريخ 6 كانون الأول 2015
1.500.000 دينار اردني بتاريخ 6 كانون الأول 2016
1.750.000 دينار اردني بتاريخ 6 كانون الأول 2017
1.750.000 دينار اردني بتاريخ 6 كانون الأول 2018
1.750.000 دينار اردني بتاريخ 6 كانون الأول 2019
4.000.000 دينار اردني بتاريخ 6 حزيران 2020

2014	2015	
12,000,000	10,950,000	قيمة اسناد القرض
1,500,000	1,700,000	ينزل الجزء المتداول
10,500,000	9,250,000	الجزء طويل الاجل

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

21- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

2014	2015	
30,690	273,590	مصاريف مستحقة
10,357	9,605	رواتب مستحقة
16,656	-	مخصص اجازات موظفين
23,698	23,698	تامينات محتجزة - مقاولين وموردين
2,382	2,404	ضريبة دخل مستحقة
187,828	187,828	رسوم الجامعات الأردنية
78,361	78,361	صندوق دعم البحث العلمي
6,722	6,722	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
6,680	3,160	امانات ضمان اجتماعي وضريبة دخل الموظفين
82,191	643,685	فوائد مستحقة
15,911	15,911	أمانات مساهمين
82,402	70,652	أمانات ضريبة المعارف
42,587	74,307	أمانات ضريبة المبيعات
1,341,195	1,437,784	مخصصات مختلفة
-	1,194	متنوعة
1,927,660	2,828,901	

22- الدائنون والشيكات الآجلة

2014	2015	
3,212,631	3,532,412	ذمم شركات وساطة
131,909	158,358	ذمم موردين
3,344,540	3,690,770	

23- ضريبة الدخل

تم انهاء وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام 2009. أما بالنسبة للاعوام 2010 و 2011 و 2012 و 2013 قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم تدقيقها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.

24- الإيرادات

2014	2015	
1,707,961	1,862,798	إيرادات إيجارات
11,000	942,420	إيرادات بيع عقارات
692,422	703,617	إيرادات خدمات مدينة
1,959	3,593	أخرى
2,413,342	3,512,428	

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

25- تكلفة الإيرادات

2014	2015	
1,295	328,030	تكلفة العقارات المباعة والأعمال الإضافية
855,110	846,447	استهلاكات
171,266	180,309	رواتب وأجور وملحقاتها
180,399	193,666	مسققات
9,721	9,622	تأمين
46,203	33,181	صيانة وتصليلات
75,588	76,545	مياه وكهرباء
5,446	3,911	مصاريف محروقات
4,769	4,862	مصاريف سيارات وتقل
51,135	48,857	أمن وحماية
71,790	124,165	نضح
126,806	123,266	نظافة
11,423	7,168	أخرى
1,610,951	1,980,029	

26- مصاريف البيع والتسويق

2014	2015	
52,640	32,525	رواتب وأجور وملحقاتها
760	1,982	دعاية وإعلان
3,067	22,338	مكافآت وعمولات
225	156	استهلاكات
18	750	أخرى
56,710	57,751	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

27- المصاريف الإدارية والعمومية

2014	2015	
280,046	266,419	رواتب وأجور وملحقاتها
23,250	23,110	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
59,697	52,040	رسوم ورخص واشتراكات
50,650	39,434	أتعاب مهنية واستشارات
16,000	16,000	إيجارات
20,311	21,083	كهرباء ومياه
5,030	4,396	بريد وبرق وهاتف
10,673	11,132	مكافآت ودورات موظفين
4,557	3,201	قرطاسية ومطبوعات
8,899	9,907	ضيافة
50,557	44,896	إستهلاكات
4,949	18,686	تقييم عقارات
1,819	1,559	صيانة
6,289	742	عمولات الإدارة
4,244	7,782	اجتماعات الهيئة العامة
9,480	713	سفر وتنقلات
1,243	4,331	نظافة
13,861	38,443	أخرى
571,555	563,874	

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

28- عقود الإيجار التشغيلي

2014	2015
16,000	16,000

دفعات بموجب عقود إيجار تم تحميلها كمصاريف خلال السنة

تتكون دفعات الإيجار التشغيلي من الإيجارات المستحقة على الشركة عن مكاتب الإدارة - الشميساني.

29- الأدوات المالية

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 2013.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم 22، 23، 24 وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، علاوة إصدار والإحتياطيات واحتياطي القيمة العادلة والخسائر المتراكمة 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:-

2014	2015
15,238,032	12,242,490
10,166,507	5,701,485
%149	%214

المديونية

حقوق الملكية

معدل المديونية / حقوق الملكية

وتعود الزيادة في معدل المديونية لعام 2015 الى تحقيق خسائر للعام 2015 حيث ادى الى زيادة الخسائر المتراكمة للشركة وانخفاض حقوق الملكية للشركة.

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

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 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 لفترة ، 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 إحتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

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

الأثر على ربح السنة		العملة
2014	2015	الزيادة بسعر الفائدة (نقطة مئوية)
38,095 -	30,606 -	25
الأثر على ربح السنة		العملة
2014	2015	النقص بسعر الفائدة (نقطة مئوية)
38,095 +	30,606 +	25

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.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

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

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

- لأصبحت احتياطيات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع 15,251 دينار أردني (2014: أعلى/أقل بواقع 2,676 دينار أردني) نتيجة لمحفظة الشركة المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع .

- لأصبحت أرباح الشركة أعلى/أقل بواقع 80,897 دينار أردني (2014 : - أعلى / أقل بواقع 101,104 دينار أردني) نتيجة لمحفظة 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 الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض للإئتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح (12). وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد ومرادفات النقد.

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.

31- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

32- أرقام المقارنة

تم إعادة تويبب وتصنيف بعض أرقام سنة 2014 لتتفق مع العرض لسنة 2015 .



شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة م.ع.م.

SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS CO. plc.

إقرار و تعهد مجلس الإدارة

أولاً : يقر مجلس إدارة شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة م.ع.م بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية 2016 .

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

عضو مجلس الإدارة شركة هيوبلس التجارية محمد الرفاعي	نائب رئيس مجلس الإدارة شركة قعوار للإستثمار سعيد حياصات	رئيس مجلس الإدارة التنفيذي شركة برج بيزا للاستيراد و التصدير عماد المدادحة

عضو مجلس الإدارة حسين قطيشات	عضو مجلس الإدارة شركة الصامد للصناعات المتعدده داوود إسكندراني	عضو مجلس الإدارة حازم القاضي

عضو مجلس الإدارة شركة البلاد للاوراق المالية و الإستثمار طارق المحتسب

إقرار و تعهد إدارة الشركة

ثالثاً: نقر نحن الموقعين أدناه بصحة و دقة وإكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير السنوي .

المدير المالي معن حياصات	رئيس مجلس الإدارة التنفيذي عماد صالح المدادحة

هاتف : ٤٠٢٧٥٢٥ فاكس : ٤٠٢٧٥٢٥ ٦ +٩٦٢ 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