

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة
المساهمة العامة المحدودة

Specialized Investment Compounds Co. Plc.
“SPIC”

التقرير السنوي الخامس عشر

لمجلس الإدارة والبيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
ص.ب ١ رمز بريدي ١١٦٣٦

هاتف: ٤٠٢٧٥٢٥ - ٠٦ فاكس ٤٠٢٧٥٣٥ - ٠٦ ادارة مدينة التجمعات الصناعية
هاتف: ٥٦٧٠٠٩٠ - ٠٦ فاكس ٥٦٧٠٦١٦ - ٠٦ مكاتب الادارة الرئيسية
www.altajamouat.com



صاحب الجلالة
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



المؤسس المرحوم
السيد أسامة حليم سلفيتي

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

السيد حليم أسامه حليم سلفيتي

نائب رئيس مجلس الإدارة

المهندس نصير عباس عبد الامير الاسدي

عضو

شركة معن غانم عبد الجليل وشريكته ويمثلها
السيد معن غانم عبد الجليل الهلاي *

عضو

المهندس غانم ملك سعيد العاني

عضو

المهندس طلعت حسام الدين يونس خورشيد

عضو

المهندس شوقي قسطندي صالح زياده

عضو

السيد عمر أسامة حليم سلفيتي

مدققو الحسابات السادة غوشة وشركاه (NEXIA International)

* اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٩/١٠/١٨، خلفا لشركة التجمعات للخدمات المساندة والتي كان يمثلها معالي الأستاذ عبد الكريم فيصل ضيف الله الدغمي والتي انتهت عضويتها بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٧.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسرني، وباسم مجلس ادارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة، الترحيب بكم في الاجتماع العادي الخامس عشر لهيئتك العامة الموقرة، متمنيا لكم التوفيق في تداول وبحث البنود المدرجة على جدول الاعمال.

كما ويسرني أن أعرض على هيئتك الموقرة من خلال هذا التقرير السنوي الذي بين أيديكم موجزاً لأهم الأعمال والنشاطات التي قامت بها الشركة في العام المنصرم ٢٠٠٩، كما وسأطلعكم على الخطط والأهداف التي نعمل ونتطلع لتحقيقها ضمن إستراتيجية العام ٢٠١٠، كما وأشير بأننا قد راعينا في تقريرنا متطلبات الإفصاح القانونية لهيئة الأوراق المالية.

اشتملت نشاطاتنا لهذا العام استمراراً فعلياً لتطبيق النهج التوسعي والتطويري الذي تبنته الشركة في مختلف الأنشطة، والذي تمثّل في متابعة خطوات متلاحقة على مستوى الكم والنوع، حيث تم استثمار إمكانيات الشركة وانجازاتها وتوجيهها لتجاوز التحديات الراهنة والانطلاق نحو آفاق جديدة.

وفي الختام وبالأصالة عن نفسي والإنابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، لا يسعني إلا أن أتقدم منكم بجزيل الشكر والتقدير على مؤازرتكم ودعمكم المتواصل لشركتكم، تحقيقاً لأهدافها وغاياتها كما واسمحوا لي أن اشكر بإسمكم جميعاً وباسم مجلس الإدارة جميع الجهات الرسمية على ما تقدمه من دعم وتعاون للشركة، كما ونتوجه بعظيم الشكر والتقدير لإدارة الشركة وكادرها التنفيذي والعاملين فيها على إخلاصهم وتفانيهم في خدمة الشركة وجهودهم المتواصلة الساعية لتحقيق رؤية الشركة وأهدافها وصولاً إلى أفضل العائدات ودفعاً لعجلة النمو الاقتصادي الوطني.

نسأل الله العليّ القدير أن يوفقنا جميعاً لتحقيق كل ما نصبوا إليه في ظل رعاية حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم.

رئيس مجلس الإدارة
حليم أسامة سلفيتي

تقرير مجلس الإدارة

كما تعلمون حضرات المساهمين، فقد تأسست شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة عام ١٩٩٤ برؤية واضحة وهي أن تصبح الشركة الاقليمية الرائدة في مجال تطوير العقارات الصناعية والتجارية بالإضافة إلى تقديم الخدمات المساندة ذات القيمة المضافة والضرورية لتسهيل أعمال المستثمرين.

سعت الشركة منذ تأسيسها وحتى اليوم إلى تحقيق هذه الرؤية من خلال الانخراط في مشاريع ونشاطات اقتصادية متنوعة تكللت بمسيرة من النجاحات التي انطلقت من تطوير وإدارة مدينة التجمعات الصناعية في عمان. وانطلاقاً من مبدأ خدمة المستثمرين الصناعيين في مدينة التجمعات الصناعية وخارجها، تم تأسيس شركة التجمعات للتغذية والإسكان م.ع.م. وشركة التجمعات للتخزين والخدمات اللوجستية ذ.م.م. كما تابعت الشركة نهج التوسع الأفقي بهدف توسيع قاعدة المشاريع فقامت بتأسيس شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م. التي تقوم حالياً بتطوير أرقى مجمع تجاري ترفيهي في المملكة في منطقة عبدون. وقامت أيضاً ببناء الشقق والمشاريع السكنية الفاخرة في أرقى مناطق عمان. ولاحقاً لسلسلة النجاحات في مشاريعها المحلية، وتأكيداً على الرؤية التي تضمنت استراتيجية التوسع الإقليمي فقد تم تأسيس شركة التجمعات الاستثمارية - مصر وشركة التجمعات للإسكان - قطر، كما وتخطط للتوسع في سوريا قريباً.

واستعاضاً لانجازات هذه المشاريع، نرى أن عام ٢٠٠٩ كان من أحد الحلقات الهامة في سلسلة النجاحات بشكل عام. حيث احتوت العديد من النشاطات والفعاليات على مختلف الأصعدة والتي ساهمت في إثراء خبراتنا وأضافت لسجلنا صفحة مضيئة تبشر بمستقبل مشرق في الفترات القادمة.

فمن ناحية مدينة التجمعات الصناعية في عمان، فقد تم السير ضمن الخطة التسويقية التي وضعت بناء على الأسس المعيارية والميدانية الصحيحة، والتي ركزت توجه إدارة مدينة التجمعات الصناعية لاستقطاب الاستثمارات المحلية للاستفادة من الميزات المتعددة للمدينة والتي تتناسب مع احتياجات الصناعات الخفيفة والشركات التجارية بهدف تنويع الصناعات العاملة ضمن المدينة وزيادة الربحية، حيث نجحت في استقطاب كبرى الشركات التجارية والصناعية المحلية والاقليمية والتي تعمل في مجالات متعددة كالمواد الغذائية، والأثاث، والمواد الطبية، ومستحضرات التجميل، واللوازم المكتبية، والأجهزة الكهربائية، بالإضافة إلى الألبسة.

وضمن الجهود التسويقية المخططة ضمن الاستراتيجية العامة، وحيث تم الانتهاء من تفعيل الأنظمة الداخلية الجديدة وإعادة هيكلة الكوادر، تم وضع خطة عام ٢٠١٠ والتي تشمل متابعة استقطاب المزيد من الاستثمارات المحلية والاقليمية المتنوعة للمدينة. كما سيتم تفعيل نظام متابعة ملاحظات العملاء ونظام إدارة العقود ونظام إدارة المبيعات الالكتروني خلال الربع الأول من العام، وتقع هذه الخطوة ضمن توجه الشركة إلى التسليح بأحدث التقنيات والوسائل التكنولوجية التي تسهل عمل موظفيها وتمكن الشركات من الارتقاء في مستوى الخدمات المقدمة إلى عملائها وضمان رضائهم.

ومن الجدير بالذكر، أن إدارة المدينة قد نفذت المرحلة الأولى من خطة الصيانة الشاملة لكافة المباني والمصانع ومختلف المرافق العامة ضمن المدينة مما سيسهم في تحسين مستوى خدمة العملاء والمظهر العام للمدينة واستقطاب الاستثمارات الجديدة. وسيشهد عام ٢٠١٠ اتمام المرحلة الثانية من أعمال الصيانة العامة لباقي مرافق المدينة.

ذلك بالإضافة إلى أن عام ٢٠٠٩ شهد بدء تشغيل محطة تنقية المياه ضمن مدينة التجمعات الصناعية وذلك لمعالجة المياه العادمة الناتجة من الصرف الصحي لتصبح مياه صالحة للاستخدام الزراعي والري، والتي ساهمت في تخفيف المصاريف التشغيلية الكبيرة الناتجة عن كلفة التخلص من مياه الصرف الصحي من جهة وسعيًا لزيادة الرقعة الخضراء في المدينة والمناطق المجاورة والمحافظة على البيئة المحيطة للمدينة من جهة أخرى. وتم افتتاح مشتل زراعي وبيت زجاجي في المدينة للاستفادة من

المياه المعالجة ورفد المدينة بحاجتها من الأشغال والمزروعات دون الحاجة للجوء لمصادر خارجية. ومن المخطط لعام ٢٠١٠ توسيع رقعة المشتل وزيادة أنواع المزروعات فيه انطلاقاً من الحس البيئي الذي تبناه إدارة المدينة سعياً لأردن أخضر.

ومن ناحية أخرى، فقد تم خلال عام ٢٠٠٩ استكمال بيع معظم الشقق في مشروع شقق التاج السكنية الفاخرة في عبدون، ومن المتوقع الانتهاء من بيع الشقق المعدودة المتبقية خلال النصف الأول من عام ٢٠١٠.

أما فيما يخص شركة التجمعات للتخزين والخدمات اللوجيستية التي قامت شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة بتأسيسها كشركة مساهمة خاصة برأسمال مدفوع يبلغ (٢٥) مليون دينار، بالتعاون مع شريكين إستراتيجيين من مملكة البحرين ومن دولة الكويت. فقد استمرت هذه الشركة الشقيقة بإدارة مستودعات جافة بطاقة تخزينية ٢م٣٥٠٠٠ ضمن مدينة التجمعات الصناعية والتي تشغل في الوقت الحالي من قبل كبرى الشركات في المنطقة و منها مجموعة Landmark الإماراتية، مركز السلطان (السيفوي) الكويتي، شركة أجيليتي الكويتية لتقديم الخدمات اللوجيستية ومجموعة الشايح الدولية.

أما فيما يخص آخر التطورات المتعلقة بشركة التجمعات الإستثمارية - مصر للمدن الصناعية والتنمية العقارية ومشروعها الأول وهو تطوير مدينة التجمعات الصناعية في مصر على قطعة أرض ذات موقع إستراتيجي بالقرب من المنطقة الصناعية في العاشر من رمضان تبلغ مساحتها الإجمالية (١,٠٩٩,٠٠٠) متر مربع، فقد أنهت الشركة خلال عام ٢٠٠٩ أعمال التصميم الهندسية التفصيلية للبنية التحتية والمباني بمختلف أشكالها، والتي تم التعاقد مع كبرى الشركات المصرية في هذا المجال لتنفيذها، حيث أنهى المكتب الإستشاري الهندسي (ب. ب. صبور) تنفيذ التصميم التفصيلية للبنية التحتية للمشروع وتصاميم المرافق التفصيلية. كما قام مكتبي الدكتور مدحت أبو زيد و دار الخبرة الموكلين بأعمال التصميم التفصيلية للمباني المنوي إنشاؤها بمختلف أشكالها الصناعية و التجارية و الخدمية التخزينية و السكنية بالانتهاء من تصاميم المباني للمرحلة الأولى.

كما انتهت الشركة من تسوية وتهييد الأرض والبدء بأعمال الحفريات لرسم وتحديد الطرق خلال عام ٢٠٠٩ وسوف تبدأ الشركة خلال عام ٢٠١٠ بالمباشرة بأعمال البنية التحتية بعد استدراج العروض وحالة العطاءات على المقاولين. كما سيتم البدء بتنفيذ الحزمة الأولى من المباني المنوي تنفيذها وذلك ببناء قرابة (٤٠) ألف متر مربع تتوزع على عدة أشكال من المباني الصناعية والتخزينية والتجارية والسكنية للعمال والإدارات العمالية والمطبخ المركزي ومباني خدمية وإدارية مما يسمح للشركة إظهار مجسم واقعي للمشروع بكافة أشكال وأنواع المباني المنوي تنفيذها خلال فترة التنمية والتطوير.

أما فيما يتعلق بتسويق المشروع، فقد أثبتت الاستراتيجية التسويقية التي تبنتها الشركة فعاليتها من خلال النجاح الباهر للشركة في استقطاب وجذب إحدى كبرى الشركات اليابانية وتوقيع مذكرة تفاهم مع شركة (Unicharm) على شراء قطعة أرض وبناء مصنع ضخمة يتوقع أن يصل حجم الاستثمار فيه إلى ١٠٠ مليون دولار وسيوظف ما يزيد عن ألف عامل. كما ستقوم الشركة بالتعاقد مع مجموعة الشايح الدولية من الكويت على مساحة تخزينية ضخمة في المدينة. وسيشهد عام ٢٠١٠ استمراراً للخطة التسويقية التي أعدت لتسويق المشروع داخل جمهورية مصر العربية لاستقطاب المستثمرين المصريين والأجانب العاملين في مصر و الذين يبحثون عن مساحات جديدة لتوسعة أعمالهم إضافة إلى خطة تسويق تستهدف عدد من الدول الأجنبية و قطاعات صناعية محددة وواعدة تتمكن من الاستفادة من المناخ الإستثماري المتميز و الجاذب في مصر.

وتحقيقاً للأهداف التي وضعتها شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة على سلم أولوياتها من أجل تنويع مشاريعها الاستثمارية وضمن خطوات توسعها الإقليمي فقد تم إنشاء شركة التجمعات الاستثمارية للمدن الصناعية والتنمية المحدودة المسؤولية في سوريا والمملوكة بنسبة ٨٠٪ من قبل شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة و ٢٠٪ من قبل شركة التجمعات لخدمات التغذية والاسكان. ومن المخطط توقيع مذكرة تفاهم مع الحكومة السورية خلال الربع الأول من عام ٢٠١٠ تهدف إلى إنشاء مدينة صناعية خاصة متكاملة مخدمة بالبنية التحتية تتوفر فيها الأبنية الصناعية والتجارية ومباني التخزين الجاهزة والمبينة مسبقاً وتلك المعدة حسب طلب المستثمر وذلك على قطعة أرض ذات موقع إستراتيجي بالقرب من العاصمة دمشق. وتعد الجمهورية العربية السورية موقعا جاذبا للاستثمار وتتمتع بمناخ استثماري مميز نظرا لما تتمتع به من خبرة طويلة في

المجال الصناعي و لتوفر العديد من المواد الخام فيها ووجود الصناعات التراكمية والتكميلية إضافة الى الايدي العاملة المحلية المتوفرة وحجم السوق المحلي.

وسعيًا من شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة إلى توسيع دائرة نشاطاتها في مجال تطوير وإدارة المدن الصناعية، تطمح الشركة إلى تطوير مدن صناعية في قطر، ليبيا والعراق. ولا تزال دراسات الجدوى الاقتصادية والمباحثات مع الجهات الرسمية سارية، وستستمر الجهود المبذولة من طرفنا أو عن طريق علاقاتنا مع المسؤولين في هذه الدول إلى أن نصل إلى نتائج واضحة وملموسة.

وفيما يتعلق بآخر التطورات على مشروع المجمع التجاري الذي تقوم بتطويره شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م. ضمن شراكة استراتيجية مع بنك يونيكورن للاستثمار من البحرين، فقد تم الانتهاء من التعاقد على جميع عقود المقاوله الهامة الخاصة بالإنشاء بما فيها أعمال التشطيب النهائية، ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من إنجاز مشروع المجمع التجاري كاملاً مع نهاية عام ٢٠١٠، ولاحقاً لقرار الهيئة العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/١٣ برفع رأسمال شركة التجمعات للمشاريع السياحية بنسبة ٥٠% ليصبح رأس المال ٦٠ مليون دينار، فقد تم استكمال اجراءات الموافقة على قرض التجمع البنكي بإدارة بنك الاسكان للتجارة والتمويل بقيمة ٤٠ مليون دينار أردني وسيتم التوقيع على عقد القرض مطلع عام ٢٠١٠، و سيرفع بنك يونيكورن للاستثمار مساهمته عن طريق شراء ٤,٨ مليون سهم جديد من الأسهم غير المكتتب بها لاستكمال راس المال المدفوع والبالغ (٦٠) مليون دينار.

وقد قامت شركة التجمعات للمشاريع السياحية أيضاً بتوقيع عقود مبدئية للتأجير مع عدد من الزبائن المتميزين، وتجري حالياً المفاوضات النهائية مع عدد آخر من الشركات العالمية لتجارة التجزئة في المنطقة لإتمام صفقات التأجير، بحيث أتمت الشركة التوقيع على تأجير ما يقارب نصف المساحة القابلة للإيجار في المول.

أما شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان، فإنها تقوم حالياً بتوسعة نشاطاتها في إسكان وتغذية العمالة في مدينة التجمعات الصناعية إضافة إلى تقديم خدماتها للعاملين في شركات مقاولات أجنبية تعمل على إنشاء مشاريعها في الأردن. كما فعلت برنامج تحضير وتوزيع طرود الخير كما فازت في عطاء وزارة الأوقاف لتزويد وجبات الافطار لموائد الرحمن خلال شهر رمضان المبارك. كما ستفعل الشركة خطتها بتوسعة نشاطها في مجال التغذية ليشمل تزويد خدمات التغذية بمستوى رفيع إلى المنازل والمناسبات، وستعمل على الفوز بعطاءات تزويد الطعام للمستشفيات والجامعات والتعاقد مع شركات جديدة لنفس الغاية.

أما فيما يخص مشروع المستودعات واسكانات العمال في قطر، فقد تم التعاقد بين الشركتين الشقيقتين ليتم نقل ملكية المشروع من شركة التجمعات للتغذية والاسكان إلى شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة لما فيه مصلحة الطرفين، ويتكون المشروع الذي تم الانتهاء من أعمال انشائه خلال عام ٢٠٠٩ من أربعة مستودعات بمساحة اجمالية (٢٠٠٠) متر مربع واسكانات للعمال تتكون من ١٢٠ غرفة تقع على الشارع ١٣ في المنطقة الصناعية الجديدة في الدوحة. وستعمل الشركة خلال عام ٢٠١٠ على محاولة استقطاب زبائن لتأجير المستودعات كمرافق تخزينية أو مساحات صناعية بالإضافة إلى الشركات التي تبحث عن اسكانات لعاملها، كما يمكن دراسة جدوى بيع المشروع في حال توفر طرف جدي مهتم في شرائه.

وختاماً فإننا نفخر بأن شركتنا وعبر نشاطاتها الاقتصادية المختلفة تساهم دوماً وبشكل كبير في دفع عجلة التنمية الاقتصادية في المملكة وغيرها من الدول التي احتضنت مشاريعها المتنوعة، وذلك من خلال توطين الاستثمار المحلي وجذب الاستثمارات الأجنبية مما خلق العديد من فرص العمل وساهم في زيادة الناتج المحلي الاجمالي والصادرات الى تلك الدول.

الافصاحات الواجب تضمينها التقرير السنوي

موجب قانون هيئة الأوراق المالية

١- أنشطة الشركة الرئيسية

أنشطة الشركة الرئيسية:

١. انشاء مدينة حرفية متطورة للمساهمة في تغطية الحاجات المحلية من الصناعات الخفيفة.
٢. انشاء المستودعات والهناجر والمخازن بما في ذلك مخازن التبريد والتجميد ومستودعات التخزين المتخصصة للمواد الخام وغيرها من المواد ومخازن الاستيداع " البوندد".
٣. انشاء المراكز الصناعية والتجارية ومراكز التدرج والتعبئة للمنتجات الزراعية ومعارض للمنتجات والمواد والمستلزمات الصناعية والزراعية والتجارية.
٤. انشاء المرافق المساندة كالمجمعات السكنية والفنادق الشعبية والمطاعم والقاعات وغيرها.
٥. الاستثمار في مجال انشاء الشقق السكنية بكافة انواعها بيعا وتاجيرا والشقق الفندقية من الدرجة الثالثة تصنيف (ب) او اي تصنيف اخر، وانشاء مشاريع اسكانية مختلفة وتجمعات مختلفة امثال مجمعات تجارية او علمية.
٦. انشاء عيادة صحية او مركز صحي او مستوصف طبي داخل او خارج مدينة التجمعات الصناعية بالاشتراك والتعاون مع آخرين مختصين او بصورة منفردة وفق القوانين والانظمة المتعلقة بذلك.
٧. انشاء و/أو بناء و/أو ادارة مطبخ مركزي للطعام و/أو اي مصنع للمواد الغذائية.
٨. انشاء اية مرافق لتقديم الخدمات داخل او خارج مدينة التجمعات ليس على سبيل الحصر مثل محطة محروقات وغسيل وتشحيم سيارات، دار سينما لعرض الافلام العربية والاجنبية، مخازن وحلويات، صالون حلاقة سيدات ورجال، اكشاك ومطاعم للاطعمة السريعة، مزاولة اعمال الامن والحماية، محل انترنت، ممارسة اعمال الخدمات والخدمات المساندة والنظافة العامة والصيانة العامة، واية مرافق اخرى تراها الشركة مناسبة.

أماكن الشركة الجغرافية:

ادارة مدينة التجمعات الصناعية: مدينة التجمعات الصناعية - القويسمة
المكاتب الرئيسية: الشميساني - شارع عبد الحميد باديس بناية رقم (٢٤)

عدد الموظفين:

بلغ عدد الموظفين في الشركة مع نهاية عام ٢٠٠٩ (١٣٦) موظفًا.

حجم الاستثمار الرأسمالي:

يبلغ رأسمال الشركة (٢٥,٧٦) مليون دينار واجمالي حقوق المساهمين (٢٦,٦) مليون دينار واجمالي الموجودات (٦٢,٨) مليون دينار.

٢- وصف للشركات التابعة والحليفة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها

الشركات التابعة:

- شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية المساهمة الخاصة ويبلغ رأسمالها ٥٠ ألف دينار وتبلغ نسبة مساهمة شركة التجمعات الاستثمارية فيها ١٠٠٪ 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 دوغما على أوتوستراد البحر الميت والتي تخطط الشركة مستقبلا لبناء مجمع سكني رفيع المستوى عليه.
- شركة التجمعات الاستثمارية - مصر للمدن الصناعية والتنمية العقارية ويبلغ رأسمالها (٥٠) مليون جنيه مصري وتبلغ نسبة مساهمة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة فيها ٨٩٪ من رأسمالها ومن أهم أنشطتها إنشاء مدينة صناعية خاصة متكاملة مخدومة بالبنية التحتية تتوفر فيها الأبنية الصناعية الجاهزة إضافة إلى حزمة من الخدمات المساندة والتي تشمل مباني إسكان العمالة والأبنية الحرفية والتجارية والتخزينية.
- شركة التجمعات الاستثمارية للمدن الصناعية والتنمية المحدودة المسؤولة ويبلغ رأسمالها ثلاثة ملايين ليرة سورية وتبلغ نسبة مساهمة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة فيها ٨٠٪ من رأسمالها والنسبة الباقية ٢٠٪ مملوكة من قبل شركة التجمعات لخدمات التغذية والسكان. ومن المخطط توقيع مذكرة تفاهم مع الحكومة السورية خلال الربع الأول من عام ٢٠١٠ تهدف إلى إنشاء مدينة صناعية خاصة متكاملة مخدومة بالبنية التحتية تتوفر فيها الأبنية الصناعية والتجارية ومباني التخزين الجاهزة والمبينة مسبقا وتلك المعدة حسب طلب المستثمر وذلك على قطعة أرض ذات موقع إستراتيجي بالقرب من العاصمة دمشق.

الشركات الحليفة:

- شركة التجمعات للتخزين والخدمات اللوجستية وبلغ رأسمالها المدفوع (٢٥) مليون دينار وتبلغ نسبة مساهمة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة فيها ٤٠٪ من رأسمالها، ومن أهم أنشطتها توفير المخازن العمومية والمستودعات وتقديم الخدمات اللوجستية كالنقل والشحن والتخزين وغيرها من الخدمات ذات العلاقة. وهذه الشركة بشراكة مع بنك يونيكورون من مملكة البحرين بنسبة ٢٠٪ وشركة الصفاة القابضة من دولة الكويت بنسبة ٤٠٪.
- شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان المساهمة العامة المحدودة ويبلغ رأسمالها عشرة ملايين دينار وتبلغ نسبة مساهمة شركة التجمعات الاستثمارية فيها ٦١٪ من رأسمالها ومن أهم أنشطتها تقديم خدمات الإسكان والإطعام لعمال الشركات التي تستثمر في مدينة التجمعات وخارجها، بالإضافة إلى الاستثمار في المطاعم ذات الأسماء العالمية. بالإضافة إلى خدمات التغذية المتوسطة ورفيعة المستوى التي توصل إلى المنازل والمناسبات إضافة إلى المساهمة في الاستثمار في مشروع مدينة التجمعات الصناعية في مصر وسوريا.

- شركة التجمعات للمشاريع السياحية المساهمة العامة المحدودة والتي يبلغ رأسمالها المصرح به (٦٠) مليون دينار والمدفوع (٥٥,٢) مليون دينار، ووافق مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية بموجب قراره رقم (٢٠١٠/٥) والمتخذ بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٠/١/٥ الموافقة على تغطية الاسهم غير المكتتب بها البالغة (٤,٨٢٩,١٤١) سهما عن طريق تخصيصها للمساهمين بنك يونيكورن للاستثمار بسعر اصدار دينار واحد للسهم وتم استكمالها بتاريخ ٢٠١٠/١/٢١، وتبلغ نسبة مساهمة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة فيها ما نسبته ١٥,٨٪ ومن أهم غاياتها ونشاطاتها إنشاء مجمع تجاري (مول) ضخم في منطقة عبدون.
- شركة التجمعات العقارية ذات المسؤولية المحدودة ويبلغ رأسمالها ١٥٠ الف دينار وتبلغ نسبة مساهمة شركة التجمعات الاستثمارية فيها ٢٠٪ من رأسمالها ومن أهم أنشطتها إقامة المراكز التجارية والعقارية ومن ضمنها الأسواق والمكاتب والمحلات التجارية ومراكز التسلية والترفيه ومكاتب خدمات وما يتفرع عنها ولها في سبيل تحقيق غاياتها شراء وتملك الأراضي اللازمة لتحقيق غاياتها وإقامة المباني والمراكز التجارية والعقارية عليها. وينحصر نشاط هذه الشركة لتاريخه بامتلاك قطعة ارض بمساحة (١٠٠) دونم تقريبا محاذية لطريق المطار وطريق اليادودة.

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

اسم عضو مجلس الإدارة	السيد حليم أسامة حليم سلفيتي
تاريخ العضوية	١٩٩٦/٤/٢٢
تاريخ الميلاد	١٩٦٧/٩/٢٠
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس من جامعة LEHIGH UNIVERSITY PENNSYLVANIA الأمريكية تخصص إدارة أعمال وتسويق عام ١٩٨٩
الخبرات العملية	رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات للمشاريع السياحية رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات للتخزين والخدمات اللوجستية رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات الإستثمارية - مصر ١٩٩٣-١٩٩٦ شركة الاتحاد للصناعات الكيماوية والزيوت النباتية مرورا بعدة مناصب منتهيا بمنصب مدير عام وعضو مجلس إدارة الشركة ١٩٩٠ - ١٩٩٣ مساعد مدير عام شركة سيكيوريتز تجارية في لندن
الوظيفة الحالية	رئيس مجلس إدارة ومدير عام شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

اسم عضو مجلس الإدارة	المهندس السيد نصير عباس عبد الامير الأسدي
تاريخ العضوية	٢٠٠٦/٢/٢٦
تاريخ الميلاد	١٩٥٩/٦/٢٢
الشهادات العلمية وسنة التخرج	حاصل على درجة بكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة بغداد ١٩٨٣
الخبرات العملية	خبرة في مجال الاستثمار في قطاعات متعددة
الوظيفة الحالية	مدير عام شركة إتحاد المستثمرين العرب للمقاولات والتجارة العامة

اسم عضو مجلس الإدارة	المهندس السيد غانم ملك سعيد العاني
تاريخ العضوية	٢٠٠٦/٨/١٧
تاريخ الميلاد	١٩٥٦/١/٢٨
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة بغداد ١٩٧٩
الخبرات العملية:	٢٦ عاما في مجال المقاولات والاستشارات الهندسية
الوظيفة الحالية	صاحب شركة أبراج بغداد - شركة أميري للاستثمارات السياحية

اسم عضو مجلس الإدارة	السيد معن غانم عبد الجليل الهلالي
تاريخ العضوية	٢٠٠٩/١٠/١٨

اسم عضو مجلس الادارة	السيد معن غانم عبد الجليل الهلالي
تاريخ الميلاد	١٩٧٨/٥/٣١
الشهادات العلمية وسنة التخرج	حاصل على درجة بكالوريوس في الهندسة الكيماوية ودبلوم إدارة مصرفية
الخبرات العملية:	عضو مجلس إدارة شركة بيت الاستثمار للوساطة / الأردن مستشار مالي ومالك سابق لمصرف الشمال العراقي شريك ومدير عام شركة منوليا للاستثمار / الأردن مدير عام شركة غيد للسياحة والشحن / دبي مستشار مالي لشركة القمة للاستثمار المالي / العراق
الوظيفة الحالية	رجل أعمال ومستثمر

اسم عضو مجلس الادارة	المهندس السيد شوقي قسطندي صالح زيادة
تاريخ العضوية	٢٠٠٣/٦/١٩
تاريخ الميلاد	١٩٣٥/٦/٢٠
الشهادات العلمية وسنة التخرج	حاصل على درجة بكالوريوس في الهندسة المدنية من أمريكا ١٩٦٠
الخبرات العملية	مدير عام شركة المسار للمقاولات من ١٩٨٤ - ١٩٩٢ مدير مشروع مطار الملكة علياء الدولي من ١٩٧٦ - ١٩٨٤ مهندس تصميم وتخطيط في الولايات المتحدة الأمريكية من ١٩٧١ - ١٩٧٦ مدير شركة الشرق الأوسط للإنشاءات من ١٩٦٥ - ١٩٧١ مدير مشروع قناة الغور الشرقية من ١٩٦٠ - ١٩٦٥
الوظيفة الحالية	مدير الدائرة الهندسية في شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة اعتباراً من ١٩٩٤/٠٧/١٥ حتى تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٨، ومن تاريخ ٢٠٠٨/٣/١ مستشار لرئيس مجلس الإدارة/ لمجموعة شركات التجمعات وعضو في مجلس إدارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة.

اسم عضو مجلس الادارة	المهندس السيد طلعت حسام الدين يونس
تاريخ العضوية	٢٠٠٧/٦/١٣
تاريخ الميلاد	١٩٥٦/٣/٩
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريس هندسة جامعة بغداد سنة ١٩٧٧
الخبرات العملية	خبرة في مجال الاستثمار في قطاعات متعددة
الوظيفة الحالية	رجل أعمال ومستثمر

اسم عضو مجلس الادارة	السيد عمر اسامة حليم سلفيتي
تاريخ العضوية	٢٠٠٥/٦/١
تاريخ الميلاد	١٩٨١/٥/٣١

اسم عضو مجلس الإدارة	السيد عمر اسامة حليم سلفيتي
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس تخصص ادارة اعمال فرعي علم نفس جامعة ENDICOTT الامريكية عام ٢٠٠٣
الخبرات العملية	عضو مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان عضو مجلس إدارة شركة التجمعات للمشاريع السياحية. عضو مجلس إدارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة. عضو مجلس إدارة شركة اتحاد الكيماويات عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد السياحية موظف دائرة تطوير الاعمال - شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة عضو مجلس إدارة إتحاد الكراتيه الأردني
الوظيفة الحالية	مدير مشروع التاج مول في عبدون - شركة التجمعات للمشاريع السياحية

اسم عضو مجلس الإدارة	معالي الأستاذ عبد الكريم فيصل ضيف الله الدغمي
تاريخ العضوية	٢٠٠٤/٢/٨ ولغاية ٢٠٠٩/٤/٧
تاريخ الميلاد	١٩٥٥/٢/٥
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس حقوق جامعة بيروت العربية
الخبرات العملية:	عضو مجلس النواب الأردني الخامس عشر والرابع عشر والثالث عشر والثاني عشر والحادي عشر. وزير العدل الاردني ١٩٩٦ - ١٩٩٧ رئيس اللجنة القانونية في مجلس النواب الأردني الخامس عشر عضو مجلس النواب الأردني الحادي عشر ١٩٨٩ - ١٩٩٣ النائب الأول لرئيس مجلس النواب الأردني الحادي عشر ١٩٩١ - ١٩٩٢ وزير العمل و وزير الدولة لشؤون رئاسة الوزراء ١٩٩١ وزير الشؤون البلدية و القروية و البيئة ١٩٨٩ - ١٩٩١
الوظيفة الحالية	عضو مجلس النواب الأردني الخامس عشر ٢٠٠٧ - ٢٠١١ محامي لدى المحاكم، مستشار قانوني للعديد من البنوك الأردنية والشركات على اختلاف أنواعها و يقوم بأعمال التحكيم

٣- ب- بيان بأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم

الاسم	السيد حليم أسامة حليم سلفيتي
المنصب	المدير العام ورئيس مجلس الإدارة
تاريخ التعيين	١٩٩٧/٢/١٥
تاريخ الميلاد	١٩٦٧/٩/٢٠
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس من جامعة LEHIGH UNIVERSITY PENNSYLVANIA الأمريكية تخصص إدارة أعمال وتسويق عام ١٩٨٩
الخبرات العملية	رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات للمشاريع السياحية رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات للتخزين والخدمات اللوجستية رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات الإستثمارية - مصر ١٩٩٣-١٩٩٦ شركة الاتحاد للصناعات الكيماوية والزيوت النباتية مرورا بعدة مناصب منتهيا بمنصب مدير عام وعضو مجلس إدارة الشركة. ١٩٩٠ - ١٩٩٣ مساعد مدير عام شركة سيكيوريتز تجارية في لندن.
الوظيفة الحالية	رئيس مجلس إدارة ومدير عام شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة.

الاسم	السيد رامز رمزي ميخائيل منه
المنصب	نائب الرئيس التنفيذي - المدير التنفيذي للعمليات عضو مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان
تاريخ التعيين	٢٠٠٢/٦/١
تاريخ الميلاد	١٩٦٥/١٠/٢٥
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس من جامعة PURDUE أمريكا عام ١٩٨٨
الخبرات العملية:	مساعد المدير العام لشركة الدوايمة لصناعة الألبسة من ٢٠٠١ - ٢٠٠٢ مدير مصنع الشركة الدولية للبطاريات السائلة - الأردن من ١٩٩٥ - ٢٠٠١ مساعد المدير العام لشركة سفيال ايديل كاليفورنيا أمريكا من ١٩٨٨ - ١٩٩١ محلل برمجيات شركة A.S للتكنولوجيا كاليفورنيا أمريكا من ١٩٩١ - ١٩٩٤

اسم عضو مجلس الادارة	المهندس شوقي قسطندي صالح زيادة
تاريخ العضوية	٢٠٠٣/٦/١٩
تاريخ الميلاد	١٩٣٥/٦/٢٠
الشهادات العلمية وسنة التخرج	حاصل على درجة بكالوريوس في الهندسة المدنية من أمريكا ١٩٦٠

اسم عضو مجلس الادارة	المهندس شوقي قسطندي صالح زيادة
الخبرات العملية:	مدير عام شركة المسار للمقاولات من ١٩٨٤ - ١٩٩٢. مدير مشروع مطار الملكة علياء الدولي من ١٩٧٦ - ١٩٨٤. مهندس تصميم وتخطيط في الولايات المتحدة الأمريكية من ١٩٧١ - ١٩٧٦ مدير شركة الشرق الأوسط للإنشاءات من ١٩٦٥ - ١٩٧١ . مدير مشروع قناة الغور الشرقية من ١٩٦٠ - ١٩٦٥.
الوظيفة الحالية	مدير الدائرة الهندسية في شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة اعتباراً من ١٩٩٤/٠٧/١٥ حتى تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٨، ومن تاريخ ٢٠٠٨/٣/١ مستشار لرئيس مجلس الإدارة /لمجموعة شركات التجمعات وعضو في مجلس إدارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة.

الاسم	المهندس رمزي قسطندي ميخائيل فاشة
المنصب	مدير مدينة التجمعات الصناعية
تاريخ التعيين	٢٠٠٨/٢/١٧
تاريخ الميلاد	١٩٦٣/٢/٣
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس هندسة ميكانيكية - الجامعة الأردنية ١٩٨٥
الخبرات العملية:	المدير الاقليمي، شركة Perfetti - Van Melle ٢٠٠٦-٢٠٠٧ مدير المبيعات في السعودية، شركة Geberit السويسرية ٢٠٠٤-٢٠٠٦ المدير العام، شركة الوثبة للاستثمار في الأردن وشركة Giacomini في قبرص، ١٩٩٤-٢٠٠٤ نائب المدير العام، شركة الشرق الأدنى للانتاج ١٩٩٣-١٩٩٤ نائب الرئيس، مجموعة شاهين للأعمال والاستثمار ١٩٩١-١٩٩٣ مدير قسم المبيعات، شركة الشرق الأدنى للمعدات ١٩٨٧-١٩٩١

الاسم	السيدة مميذ محمد إبراهيم حباب
المنصب	المدير المالي التنفيذي
تاريخ التعيين	٢٠٠٢/١٠/٦
تاريخ الميلاد	١٩٥٩/١١/١
الشهادات العلمية وسنة التخرج	البكالوريوس إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في بيروت عام ١٩٨٢
الخبرات العملية	مدير مالي لدى سلفوكيم هولندا من ١٩٩١ - ٢٠٠٠. محاسب وانتهاء بمدير مالي لدى الشركة الوطنية للحاسبات الإلكترونية من ١٩٨٢ - ١٩٩١

الاسم	المهندس اوس ابراهيم اسماعيل الحاج حامد
المنصب	مدير الدائرة الهندسية للمجموعة
تاريخ التعيين	٢٠٠١/٤/١

الاسم	المهندس اوس ابراهيم اسماعيل الحاج حامد
تاريخ الميلاد	١٩٧٣/١٢/١٢
الشهادات العلمية وسنة التخرج	حاصل على درجة بكالوريوس في الهندسة المدنية عام ١٩٩٥ - الجامعة الأردنية
الخبرات العملية	مهندس في شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة من ٢٠٠١ - ٢٠٠٤ ومساعد مدير الدائرة الهندسية الى تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٨، واعتبارا من تاريخ ٣/١ مديرا للدائرة الهندسية. مساعد مدير مشروع شركة بن لادن لانشاء فندق حياة عمان ومجمع زارا التجاري من ١٩٩٧ - ٢٠٠٠ مهندس موقع في مؤسسة علي كريم مشروع انشاء فندق الشيراتون من ١٩٩٥ - ١٩٩٧.

الاسم	السيد بنال يحيى محمود بيشة
المنصب	مدير المبيعات والتسويق للمجموعة
تاريخ التعيين	٢٠٠٨/٢/٣
تاريخ الميلاد	١٩٧٦/١٠/٤
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس في ادارة التسويق - قبرص-٢٠٠١ ماجستير في التجارة الدولية و السياسات التجارية من جامعة George Mason University - الولايات المتحدة-٢٠٠٥
الخبرات العملية	مدير التسويق في شركة أنظمة و خدمات الحاسوب الفنية - الاردن ٢٠٠٢ مدير فرع - شركة ستابكس - الولايات المتحدة ٢٠٠٢-٢٠٠٣ الملحق التجاري الاردني في سفارة المملكة الاردنية الهاشمية - واشنطن ٢٠٠٣-٢٠٠٦ مدير اقليمي لدى شركة RTI International - الولايات المتحدة ٢٠٠٦-٢٠٠٨

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

الرقم	الاسم	عدد الأسهم (٢٠٠٩)	النسبة %	عدد الأسهم (٢٠٠٨)	النسبة %
١	السيد/ حليم أسامة سلفيتي	٢,٩٤٩,١٨٥	١١,٥ %	٣,٥٦٠,١٧٧	١٣,٨ %
٢	السيد / حسين غالب عبد الحسين كبة	٣,٣٤١,٠١٢	١٢,٩ %	-	-
٣	السيد / ردين توفيق أمين قعوار	١,٥٦١,٤٩٩	٦ %	١,٤٣٣,٠٩٩	٥,٥ %
٤	السيد/ نصير عباس عبد الأمير الأسدي	١,٠٢٦,٦٧١	٤ %	٤,٣٦١,٢٨٦	١٦,٩ %
٥	شركة / معن غانم عبد الجليل وشريكته	٩٢١,٠٠٠	٣,٥ %	-	-
٦	السيد/ عمر أسامه سلفيتي	٨٦٠,٦٤٥	٣,٣ %	١,١٣٧,٠٢٩	٤,٤ %

٥- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

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

٦- درجة الاعتماد على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين محليا و خارجياً

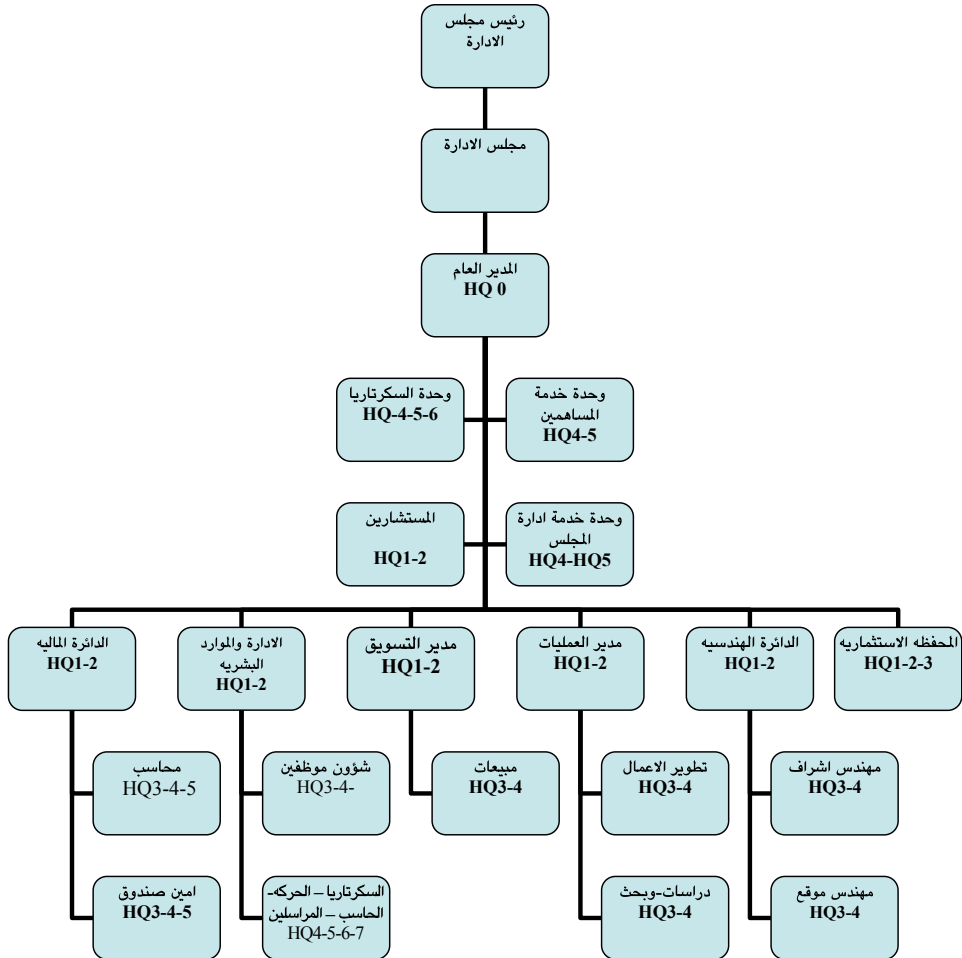
- (في حال كون ذلك يشكل (١٠٪) فأكثر من إجمالي المشتريات والمبيعات و/أو الإيرادات على التوالي)
- لا تعتمد الشركة على موردين محددين

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

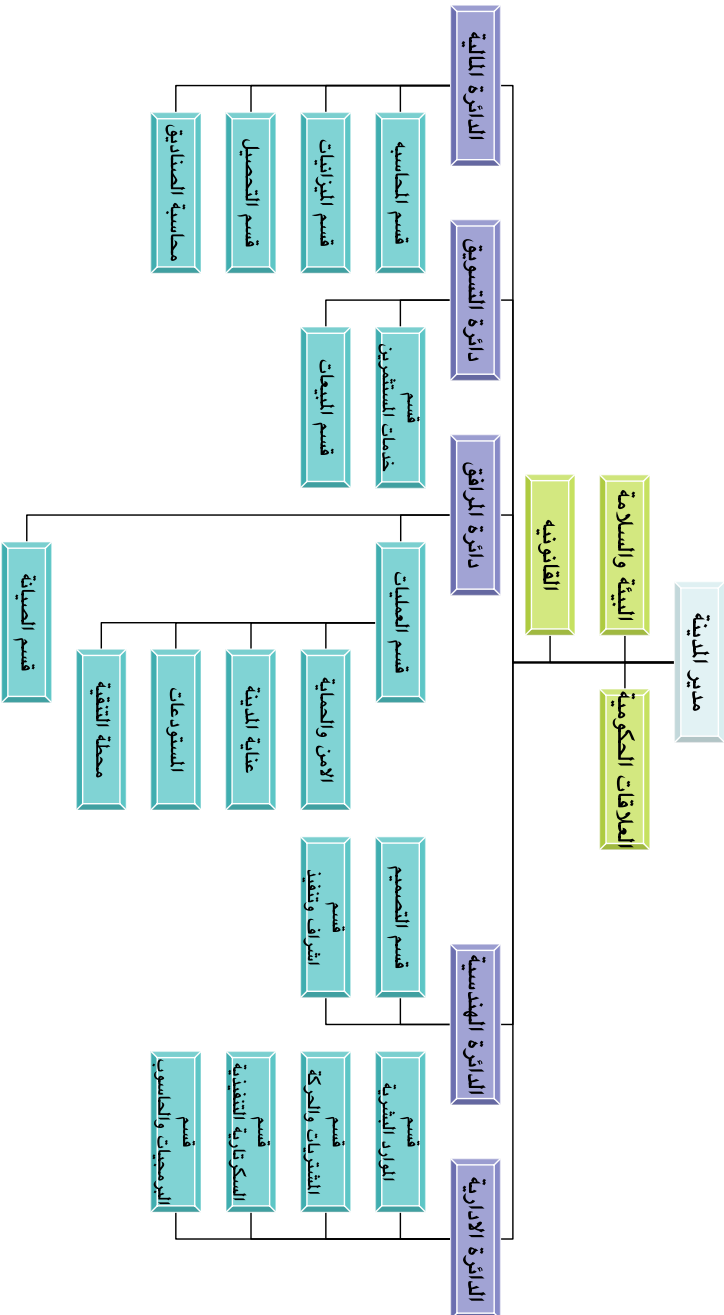
- لا تتمتع الشركة أو أي من منتجاتها بأي حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة وغيرها. ولكن اتفاقية المناطق المؤهلة تعطي المصانع العاملة ضمن مدينة التجمعات الصناعية ميزة التصدير إلى أسواق الولايات المتحدة الأمريكية بدون أية رسوم جمركية أو قيود حصصية.
- لا يوجد لدى الشركة براءة اختراع أو حقوق امتياز.
- الشركة حاصلة على شهادة الجودة العالمية ISO ٩٠٠١-٢٠٠٠.

٨- 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 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: ٣٠٥٢١/٤/١١/١٢ الصادر عن جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٢٣ والذي ينص على منح مطوري المدن الصناعية المؤهلة الخاصة المزاي والإعفاءات الممنوحة للمدن الصناعية العامة، ولغاية تاريخه لم يفعل و لم يطبق من قبل الجهات.



٩- أ- ٢- الهيكل التنظيمي للمدينة الصناعية.



٩- ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم

بلغ عدد الموظفين العاملين لصالح الشركة (١٣٦) موظفا وفئات مؤهلاتهم كما أدناه:

المؤهل العلمي	عدد الموظفين
ماجستير	٢
بكالوريوس	٢٢
دبلوم	٥
توجيهي ومادون	١٠٧
المجموع	١٣٦

٩- ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة

الرقم	اسم الدورة	عدد الموظفين
١	السلامة العامة والصحة المهنية	١
٢	The Certified Manager	١
٣	Dealing with Banks and Managing the Credit Relationship	٢
٤	Financial Analysis and Preparing Budgets	١
٥	The Eight Habits of Highly Effective People	٢

سياسة التعيين للشركة المصدرة

تعطي شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة الأولوية في شغل الوظائف للموظفين ذوي الكفاءة والخبرة العملية والمهارات الفنية اللازمة حسب الوصف الوظيفي، دون أي تمييز بين المتنافسين لشغل الوظيفة من السوق المحلي. تعطي شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة الأولوية في شغل الوظائف للموظفين ذوي الكفاءة والخبرة العملية والمهارات الفنية اللازمة حسب الوصف الوظيفي، دون أي تمييز بين المتنافسين لشغل الوظيفة من السوق المحلي.

١٠- المخاطر التي تتعرض لها الشركة

تتعرض الشركة إلى مخاطر المنافسة من المدين الصناعية المملوكة للقطاع العام وذلك للمزايا التي تتمتع بها تلك المدين ولا تتمتع بها المدين الصناعية الخاصة مثل الإعفاء من الضرائب ومن الرسوم وغيرها من المزايا.

١١- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- استقطاب العديد من المستثمرين الصناعيين والتجارين لمزاولة أعمالهم داخل مدينة التجمعات الصناعية.
- استكمال تحضير وتطبيق نظم لإدارة ورقابة كافة الأنشطة المتعلقة بالمدينة الصناعية لنتمكن من نقلها الى مدن صناعية جديدة مثل المدينة الصناعية في مصر وغيرها.
- تم خلال عام ٢٠٠٩ استكمال بيع معظم الشقق في مشروع شقق التاج السكنية الفاخرة في عبدون.
- تطوير مدينة التجمعات الصناعية في مصر على قطعة أرض ذات موقع إستراتيجي بالقرب من المنطقة الصناعية في العاشر من رمضان تبلغ مساحتها الإجمالية (١,٠٩٩,٠٠٠) متر مربع، وانتهت الشركة خلال عام ٢٠٠٩ أعمال التصميم الهندسية التفصيلية للبنية التحتية والمباني بمختلف أشكالها، والتي تم التعاقد مع كبرى الشركات المصرية في هذا المجال لتنفيذها.
- تسجيل شركة التجمعات الاستثمارية للمدن الصناعية والتنمية المحدودة في سوريا بهدف تطوير مدينة صناعية في منطقة دمشق.
- تسديد الذمة المالية القديمة المترتبة على الشركة الحليفة شركة التجمعات للتغذية والإسكان عن طريق شراء مشروع الشركة في قطر اضافة الى بعض العقارات الاخرى الواقعة في مدينة التجمعات الصناعية في عمان.
- استكمال اجراءات رفع رأس مال الشركة الحليفة شركة التجمعات للمشاريع السياحية واكتتاب الشركة بحصتها من هذا الاكتتاب.

التحليل المالي للميزانية العمومية الموحدة

١- الإيرادات:

بلغت إيرادات الشركة خلال عام ٢٠٠٩ مبلغ (١٠,٦٨٤,٤٧٧) دينار مقارنة مع عام ٢٠٠٨ حيث كانت (٧,٦٣٨,٣٦٧) دينار أي بزيادة قدرها (٣,٠٤٦,١١٠) دينار وتفاصيل الإيرادات كما هو مفصل أدناه:

مبيعات عقارات	٣,٥٩٦,٩٣٥ دينار
ايرادات بيع شقق سكنية	٤,٠٥٦,٦٢٥ دينار
ايرادات ايجارات واسكان	٢,٣٥٨,٤٧٩ دينار
ايرادات خدمات المشروع	٦٧١,٩٨٢ دينار
ايرادات أخرى	٤٥٦ دينار

٢- النفقات:

بلغت كلفة الإيرادات خلال عام ٢٠٠٩ (٨,٧١٢,٤٩٢) دينار بينما كانت في عام ٢٠٠٨ (٤,٧٢١,٨١٩) دينار أي بزيادة قدرها (٣,٩٩٠,٦٧٣) دينار.

وبناءً عليه فقد حققت الشركة خلال العام ٢٠٠٩ مجمل ربح بمبلغ (١,٩٦٩,٤٩٢) دينار مقابل مجمل ربح (٢,٩١٦,٥٤٨) في نهاية العام ٢٠٠٨.

وبعد تنزيل المصاريف الادارية والعمومية ومصاريف البيع والتسويق والمصاريف المالية وتنزيل خسائر متحققة وغير متحققة من بيع استثمارات وغيرها يصبح صافي الربح قبل الضريبة والمخصصات (٨٨٦,٣٠٤) دينار مقابل (٦٧,٠٢٦) دينار في نهاية العام ٢٠٠٨.

وبعد تنزيل ضريبة الدخل والرسوم ومكافأة اعضاء مجلس الادارة يصبح صافي ربح السنة (٨٦٠,٧٧٨) دينار مقابل (٦٥,٠٩٦) دينار للعام الماضي.

٣- الموجودات:

بلغت موجودات الشركة كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١ (٦٢,٨٤٨,٧٩٧) دينار بينما كانت في ٢٠٠٨/١٢/٣١ مبلغ (٧١,٤٥١,٣٥١) دينار أي بنقص قدره (٨,٦٠٢,٥٥٤) دينار وبنسبة (١٢٪) وهذا ناتج عن بيع بعض المباني والشقق السكنية انخفاض الذمم المدينة واستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة.

٤- المطلوبات:

بلغت مطلوبات الشركة المتداولة كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١ (٩,٤٧٩,٨٢٩) دينار بينما كانت في ٢٠٠٨/١٢/٣١ (١٢,٤٢٧,٨٦٥) دينار أي بنقص مقداره (٢,٩٤٨,٠٣٦) دينار وهذا ناتج عن نقص في بند الجزء المتداول من تمويل المراجعة وأقساط قروض تستحق الدفع خلال غام والمصاريف المستحقة.

٥- حقوق المساهمين:

بلغت حقوق المساهمين كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١ (٢٦,٦١٩,٦٩٠) دينار بينما كانت في ٢٠٠٨/١٢/٣١ مبلغ (٢٧,١١٤,٥٧٥) دينار أي بنقص قدره (٤٩٤,٨٨٥) دينار.

١٢- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

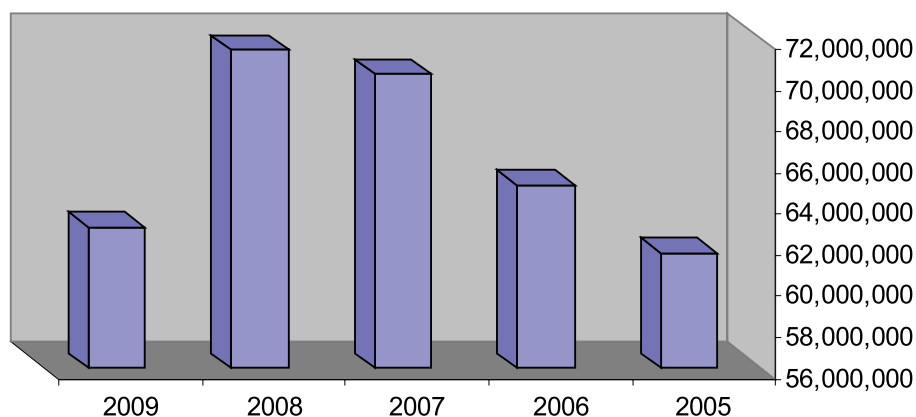
- خسائر غير متحققة من تقييم أسهم متاجرة بمبلغ (١٧٢,٢٣٤) دينار.
- ارباح متحققة من بيع أسهم بمبلغ (١,٧٢١,٦٧٩) دينار.

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

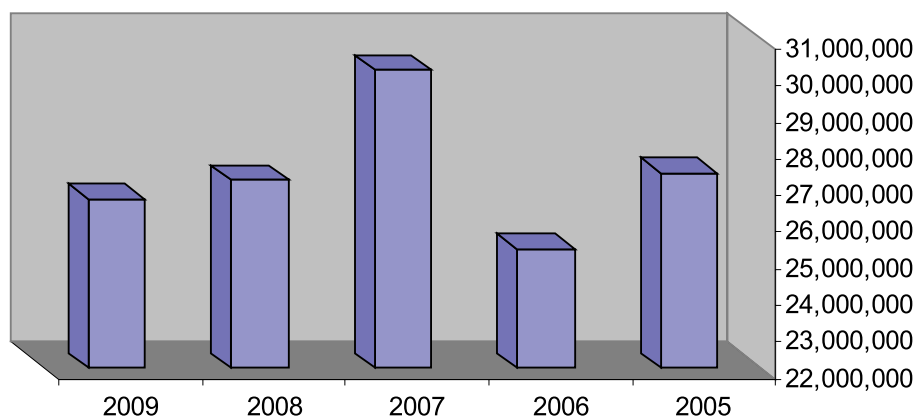
السنة					البيان
٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥	
٦٢,٨٤٨,٧٩٧	٧١,٤٥١,٣٥١	٧٠,٢٩١,١٧٦	٦٤,٨٨١,١٩٧	٦١,٥٧٠,٦٩٤	مجموع الموجودات
٣٦,٢٢٩,١٠٧	٤٤,٣٣٦,٧٧٦	٤٠,١٤١,٥٤١	٣٩,٦٣١,٣٤٣	٣٤,٢٤٨,٤٣٥	مجموع المطلوبات
٢٦,٦١٩,٦٩٠	٢٧,١١٤,٥٧٥	٣٠,١٤٩,٦٣٥	٢٥,٢٤٩,٨٥٤	٢٧,٣٢٢,٢٥٩	مجموع حقوق المساهمين
٨٦٠,٧٧٨	٦٥,٠٩٦	٢,٩٠٦,١٣٦	٢,٩٧٦,٩٧٥	٣,٠٧٠,٣٢٨	صافي الأرباح (الخسائر)
٠,٠٣٣	٠,٠٠٣	٠,١٣٠	٠,١٥٥	٠,٢٠٧	حصة السهم من صافي الربح (الخسارة)
٤,١٣٠	٤,٠٠	٤,٩٤٠	٥,١١٠	٢,٠٨٠	سعر السهم في بورصة عمان

السنة					البيان
٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥	
١٠٦,٣٨٨,٨٠٠	١٠٣,٠٤٠,٠٠٠	١١٣,٦٢٠,٠٠٠	١٠٤,٧٥٥,٠٠٠	٣٧,٠٢٤,٠٠٠	القيمة الرأسمالية للشركة
-	-	%١٢,٠٠	%١٢,١٩	%١٥,١٦	توزيع أسهم مجانية - النسبة
-	-	٢,٧٦٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٧٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم الموزعة

تطور موجودات الشركة للأعوام من ٢٠٠٥ إلى ٢٠٠٩



تطور حقوق المساهمين للأعوام من ٢٠٠٥ إلى ٢٠٠٩

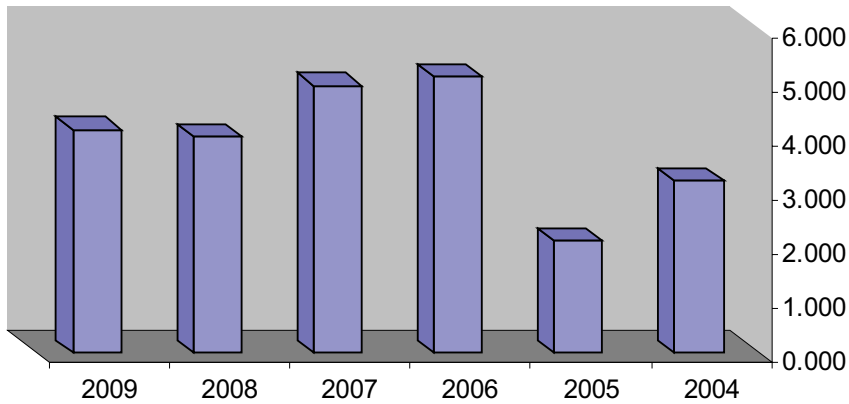


سهم الشركة في نهاية السنوات المالية الخمس الأخيرة:

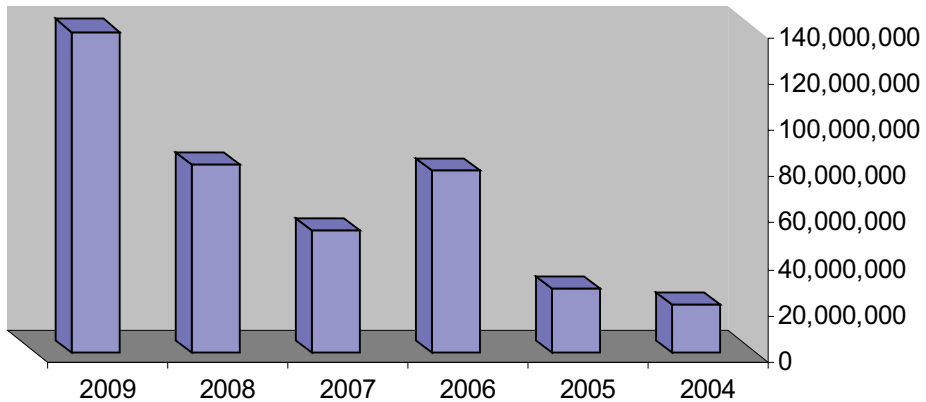
الرقم	السنة	عدد الأسهم المتداولة خلال العام	عدد العقود	سعر إغلاق السهم فلس / دينار
١	٢٠٠٤	٢٠,٥٥٥,١٠٤	٢٣,٧٥٣	٣/١٩٠
٢	٢٠٠٥	٢٧,٤٩٦,٩٧١	٣٠,١٠٣	٢/٠٨٠
٣	٢٠٠٦	٧٨,٦٧٤,٨٣٠	٧٣,٤٤٧	٥/١١٠
٤	٢٠٠٧	٥٢,٧٥٨,٠٩١	٤٧,٨٥٦	٤/٩٤٠
٥	٢٠٠٨	٨١,٣١٦,٩٣٧	٦٢,٩٢٦	٤/٠٠٠
٦	٢٠٠٩	١٣٨,٥٧٦,٤٨٨	٨٩,٧٧٧	٤/١٣٠

رسم بياني لحركة السعر وعدد الأسهم المتداولة

تطور سعر السهم في نهاية الأعوام ٢٠٠٩ - ٢٠٠٤



تطور حجم تداول السهم خلال الأعوام ٢٠٠٩ - ٢٠٠٤



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

تحليل المركز المالي للشركة لعام ٢٠٠٩ بالنسب المالية:

الرقم	النسبة المالية	٢٠٠٩	٢٠٠٨
١	معدل دوران السهم (%)	٥٣٧,٩٥	٣١٥,٦٧
٢	عائد السهم الواحد (دينار)	٠,٠٣٣	٠,٠٠٣
٣	الأرباح الموزعة للسهم الواحد (دينار)	-	-
٤	القيمة الدفترية للسهم الواحد (دينار)	١,٠٢	١,٠٥
٥	القيمة السوقية إلى العائد (مرة)	١٢٣,٦٠	١٥٨٢,٨٩
٦	الأرباح الموزعة إلى القيمة السوقية (%)	-	-
٧	الأرباح الموزعة للسهم إلى عائد السهم (%)	-	-
٨	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرة)	٤,٠٣	٣,٨٢
٩	اجمالي الربح من العمليات إلى المبيعات (%)	١٨,٤٤	٣٨,١٨
١٠	صافي الربح قبل الفوائد والضريبة إلى المبيعات (%)	٢٦,٦٣	٢٥,٠٨
١١	صافي الربح إلى المبيعات (%)	٨,٠٦	٠,٨٥
١٢	العائد على مجموع الموجودات (%)	٤,٤٧	٢,٦٥
١٣	العائد على حقوق المساهمين (%)	٣,٢٦	٠,٢٤
١٤	معدل المديونية (%)	٥٧,٦٤	٦٢,٥١
١٥	نسبة الملكية (%)	٤٢,٣٦	٣٧,٤٩
١٦	معدل تغطية الفوائد (مرة)	١,٤٥	١,٠٤
١٧	معدل دوران الموجودات (مرة)	٠,١٧	٠,١١
١٨	معدل دوران الموجودات الثابتة (مرة)	٥,٣٥	٣,٥٠
١٩	معدل دوران رأس المال العامل (مرة)	٤,١٩	(٣,٢٣)
٢٠	نسبة التداول (مرة)	١,٢٧	٠,٨٢
٢١	رأس المال العامل (دينار)	٢,٥٤٩,٠٥٢	٢,٣٦٤,٨٣٩

تحليل المركز المالي للشركة لعام ٢٠٠٩ بالأرقام المطلقة:

البيان	٢٠٠٩	٢٠٠٨	التغير %
الموجودات			
موجودات متداولة	١٢,٠٢٨,٨٨١	١٠,٤٦٥,٩٩٩	٪١٤,٩٣
موجودات غير متداولة بالصافي	٥٠,٨١٩,٩١٧	٦٢,٩٨٥,٣٥٢	(٪١٦,٦٧)

البيان	٢٠٠٩	٢٠٠٨	التغير %
إجمالي الموجودات	٦٢,٨٤٨,٧٩٨	٧١,٤٥١,٣٥١	(%١٢,٠٤)
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة	٩,٤٧٩,٨٢٩	١٢,٧٢٤,٨٦٥	(%٢٣,٧٢)
مطلوبات غير متداولة	٢٦,٧٤٩,٣٧٩	٣١,٩٠٨,٩١١	(%١٦,١٧)
حقوق المساهمين			
راس المال المدفوع	٢٥,٧٦٠,٠٠٠	٢٥,٧٦٠,٠٠٠	-
الاحتياطات والأرباح (الخسائر) المدورة	٦٢٤,٦١٠	١,١٩٢,٧٧٣	(%٤٧,٦٣)
مجموع حقوق المساهمين	٢٦,٣٨٤,٦١٠	٣٦,٩٥٢,٧٧٣	(%٢٨,١١)
حقوق الأقلية	٣٣٥,٠٨٠	١٦١,٨٠٢	%٤٥,٢٩
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	٦٢,٨٤٨,٧٩٨	٧١,٤٥١,٣٥١	(%١٢,٠٤)

تحليل بيان الدخل لعام ٢٠٠٩:

البيان	٢٠٠٩	٢٠٠٨	التغير %
إجمالي الإيرادات	١٠,٦٤٨,٤٧٧	٧,٦٣٨,٣٦٧	%٣٩,٨٨
تكلفة الايرادات	٨,٧١٤,٤٩٢	(٤,٧٣١,٨١٩)	%٨٤,٥٦
مجمل الربح	١,٩٦٩,٩٨٥	٢,٩١٦,٥٤٨	(%٣٣,٤٥)
ينزل: مصاريف بيع وتسويق	(٢٠٠,٦٤٧)	(١١٨,٨٢٥)	%٦٨,٨٦
ينزل: مصاريف ادارية وعمومية	(٩٦٥,٥١٢)	(١,٢٣٣,٩١٢)	(%٢١,٧٥)
يضاف: إيرادات ومصاريف أخرى	٢٥,١٨٨	(٣١٠,١٧٠)	(%١٠٩,٠٨)
ينزل: خسائر غير متحققة من استثمارات في أوراق مالية للمتاجرة	(١٧٢,٢٣٤)	(١,٢٩٨,٦١٦)	(%٨٦,٧٣)
يضاف: حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة	٢٣٠,٠٦٨	٢١,٢٩٣	%٩٧٥,٤٣
يضاف: صافي ارباح بيع استثمارات وأراضي	١,٧٢١,٦٧٩	٢,٩٣٨,٣١٠	(%٤١,٤٠)
ينزل: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	-	(٢٦٢,٥٢٧)	(%١٠٠,٠٠)
ينزل: مخصص خاص	٢٢٣,٠٨٠	(٧٣٧,٤٧٣)	(%١٣٠,٢٥)
ينزل: مصاريف مالية	١,٩٤٨,٣٠٣	(١,٨٤٨,٧٠٢)	(%٥,٣٨)
صافي الربح قبل الضريبة والمخصصات	٨٨٦,٣٠٤	٦٧,٠٢٦	%١٢٢٢,٣٣

١٥ - التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة

تتركز خطة عمل الشركة في عام ٢٠١٠ على ما يلي:

١. التوسع في النشاطات التسويقية والترويجية بهدف استقطاب استثمارات جديدة لمختلف مشاريع الشركة، سواء كانت العقارات الصناعية، أو التجارية، أو السكنية.
٢. متابعة تطوير الخدمات المساندة المقدمة من الشركة أو الشركات الحليفة.
٣. استكمال مراحل إقامة منطقة صناعية متكاملة في جمهورية مصر العربية على غرار مدينة التجمعات الصناعية في الأردن في منطقة العاشر من رمضان.
٤. استكمال مراحل إنجاز المجمع التجاري الذي يقام في منطقة عبدون ويعتبر الأرفع في المملكة بمساحة تصل إلى ١٥٠ ألف متر مربع وبتكلفة تقدر ب ١٣٠ مليون دينار، عبر الشركة الحليفة "التجمعات للمشاريع السياحية".
٥. متابعة مراحل إقامة منطقة صناعية متكاملة في الجمهورية العربية السورية قرب مدينة دمشق على غرار مدينة التجمعات الصناعية في الأردن.
٦. متابعة عمل دراسات تسويقية وأبحاث الجدوى الاقتصادية وفرص الاستثمار لإنشاء مدن صناعية في دول أخرى مثل ليبيا والعراق وقطر، للاستفادة من خبرة الشركة في مجال انشاء وتطوير ادارة المدن الصناعية بشكل متخصص على غرار مدينة التجمعات الصناعية في الأردن ومصر.
٧. متابعة استكمال اجراءات اصدار وتطبيق نظم للإدارة العليا في الشركة على غرار ما تم تطويره لإدارة المدينة الصناعية.

١٦ - 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 ٢٠٠٩ مبلغ (١١,٦٠٠) دينار شاملة للضريبة العامة على المبيعات. وبلغت أتعاب التدقيق عن الشركات التابعة، شركو بلوتو للمشاريع الإسكانية مبلغ (١,٢٥٠) دينار وشركة التجمعات الإستثمارية - مصر مبلغ (٢٤,٠٠٠) جنيه مصري.

١٧ - 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	
				٢٠٠٩/١٢/٣١	٢٠٠٨/١٢/٣١	٢٠٠٩/١٢/٣١	٢٠٠٨/١٢/٣١
١-	حليم اسامة حليم سلفيتي	رئيس مجلس إدارة	اردني	٢٩٤٩١٨٥	٣٥٦٠١٧٧	-	-
	شركة التجمعات لخدمات التغذية والاسكان	-	-	-	-	٢٥٠٠٠	٣٣٦٥٠٠
	شركة التجمعات للمشاريع السياحية	-	-	-	-	٤٧٥٧٧٦٠	٢٤٨٣٠٣٣
٢-	نصير عباس عبد الامير	نائب رئيس مجلس	عراقي	١٠٢٦٦٧١	٤٣٦١٢٨٦	-	-
	شركة التجمعات لخدمات التغذية والاسكان	-	-	-	-	٨٣٠٠	١٠٥٨٣٧٧
٣-أ	شركة التجمعات للخدمات المساندة ويمثلها معالي عبد الكريم الدغمي	عضو (لغاية ٢٠٠٩/٤/٧)	اردنية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	-	-
٣-ب	شركة معن غانم عبد الجيل وشريكته ويمثلها السيد معن غانم عبد الجليل الهلالي	عضو (ابتداء من ٢٠٠٩/١٠/١٨)	عراقي	٩٢١,٠٠٠	-	-	-
٤-	عمر اسامة حليم سلفيتي	عضو	اردني	٨٦٠٦٤٥	١١٣٧٠٢٩	-	-
	شركة التجمعات لخدمات التغذية والاسكان	-	-	-	-	٥٠٠٠	١٠٢٠٠٠
	شركة التجمعات للمشاريع السياحية	-	-	-	-	٤٠٧٠٠٨٦	٢١٣٥١١٩
٥-	شوقي قسطندي صالح زيادة	عضو	اردني	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	-	-
	شركة التجمعات للمشاريع السياحية	-	-	-	-	١٣٣٥٧٤	٦٠٠٠٠
٦-	غانم ملك سعيد العاني	عضو	عراقي	١٢٥٦٥	١٢٥٦٥	-	-
٧-	طلعت حسام الدين يونس	عضو	عراقي	١٢٧٦٦	٥٠٣٣٥	-	-
	شركة التجمعات لخدمات التغذية والاسكان	-	-	-	-	٥٠٠٠	٤٧٠٠٠

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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
				٢٠٠٩/١٢/٣١	٢٠٠٨/١٢/٣١	٢٠٠٩/١٢/٣١	٢٠٠٨/١٢/٣١
١	رامز رمزي رميخائيل منة	نائب الرئيس التنفيذي - المدير التنفيذي للعمليات	اردني	١٢٠٠٠	١٥٣٥٠	-	-
	شركة التجمعات للمشاريع السياحية	-	-	-	-	٥٥٠٠٠	٢٧٥٠٠
٢	شوقي قسطندي صالح زيادة	مستشار المجموعة	اردني	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	-	-
	شركة التجمعات للمشاريع السياحية	-	-	-	-	١٣٣٥٧٤	٦٠٠٠٠
٣	مميز محمد ابراهيم حباب	المدير المالي التنفيذي	أردنية	-	-	-	-
٤	أوس ابراهيم اسماعيل الحاج حامد	مدير الدائرة الهندسية للمجموعة	اردني	-	-	-	-
	شركة التجمعات للمشاريع السياحية	-	-	-	-	٣٨٠٠٠	-
٥	ينال يحيى محمود بيشة	المدير التنفيذي للتسويق	أردني	-	-	-	-
٦	رمزي قسطندي ميخائيل فاشة	مدير مدينة التجمعات الصناعية	أردني	-	٤٠	-	٤٥٠٠

١٧ - ج- عدد الأوراق المالية المملوكة لاقارب 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	
			٢٠٠٩/١٢/٣١	٢٠٠٨/١٢/٣١	٢٠٠٩/١٢/٣١	٢٠٠٨/١٢/٣١
١.	ميرفت حسام الدين يونس	زوجة نصير عباس عبد الامير	٢٩٥٩٧٧	٧٩٩٣١٣	-	-

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	اجمالي المزايا السنوية
١	السيد حليم سلفيتي	رئيس مجلس الادارة	٢,٤٠٠	-	٢,٤٠٠
٢	السيد نصير الأسدي	نائب رئيس مجلس الادارة	٢,٤٠٠	-	٢,٤٠٠
٣	السيد عبد الكريم الدغمي	عضو مجلس الادارة	٦٤٦	-	٦٤٦
٣	السيد معن الهلالي	عضو مجلس الادارة	٥٢٠	-	٥٢٠
٤	السيد غانم سعيد	عضو مجلس الادارة	٢,٤٠٠	-	٢,٤٠٠
٥	السيد شوقي زيادة	عضو مجلس الادارة	٢,٤٠٠	-	٢,٤٠٠
٦	السيد طلعت حسام الدين	عضو مجلس الادارة	٢,٤٠٠	-	٢,٤٠٠
٧	السيد عمر سلفيتي	عضو مجلس الادارة	٢,٤٠٠	-	٢,٤٠٠
	المجموع		٢٨,٨٠٠	-	٢٨,٨٠٠

١٨-ب- عدد جلسات مجلس الادارة خلال العام ٢٠٠٩

عقد مجلس الإدارة سبع جلسات خلال العام ٢٠٠٩.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
١	السيد حليم سلفيتي	المدير العام والرئيس التنفيذي للمجموعة	١١٨,٧٨٠	٣,٦٠٠	-	٢,٢٨٠	١٢٤,٦٦٠
٢	السيد رامز منة	نائب الرئيس التنفيذي – المدير التنفيذي للعمليات	٦٨,٢٨٠	٢,٥٠٠	١٢,٢٨٥	٧٢٠	٨٣,٧٨٥
٣	السيد شوقي زيادة	مستشار المجموعة	٥١,٠٠٠	٦,٠٠٠	-	-	٥٧,٠٠٠
٤	السيدة ميمز حباب	المدير المالي التنفيذي	٤٣,٢٦٠	٢,٤٠٠	٤,٥٦٨	-	٥٠,٢٢٨
٥	السيد أوس الحاج حامد	مدير الدائرة الهندسية للمجموعة	٦٨,٤٠٠	٢,٤٠٠	١٢,٢٨٥	-	٨٣,٠٨٥
٦	السيد ينال بيشة	المدير التنفيذي للتسويق	٤٨,٠٠٠	٦,٠٠٠	٣,٠٥٨	١,٩٥٠	٥٩,٠٠٨
٧	السيد رمزي فاشة	مدير مدينة التجمعات الصناعية	٦٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	١٢,٧٣٢	١,٦٠٠	٨٦,٣٣٢
	المجموع		٤٦٣,٧٢٠	٢٨,٠٠٠	٤٤,٩٢٨	٦,٥٥٠	٥٤٤,٠٩٨

١٩- بيان بالتبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

الرقم	اسم الجهة المتبرع لها	المبلغ/ دينار
١	تكية أم علي	٣٠,٠٠٠
٢	جمعية الشابات المسيحية	٣٠٠
٣	نادي خريبة السوق لكرة القدم	٢٠٠
٤	متصرفية لواء القويسمة	٣٥٥
	المجموع	٣٠,٨٥٥

٢٠- 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 (٧٠) ألف دينار في السنة لقاء تقديم خدمات النظافة والحراسة للشركة
- عقد مع شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان لشراء مشروع الشركة في قطر المكون من مخازن واسكان للعمالة اضافة لشراء طوابق علوية في مباني حرفية أ + ب في مدينة التجمعات الصناعية بقيمة (٢,٦٣٩,٧٨٩) دينار اردني وذلك مقابل سداد الذمة المترتبة ما بين الشركتين منذ فترة طويلة.
- عقد مع شركة التجمعات للمشاريع السياحية لتحمل هذه الشركة جزء من مصاريف شركة التجمعات الاستثمارية من مصاريف المكتب اضافة لعدة موظفين ومهندسين يقومون بمتابعة وإدارة مشروع تاج مول في عبودن.
- تحميل شركة التجمعات الاستثمارية مصر جزء من مصاريف بعض موظفين الشركة الذين يعملون على متابعة هذا المشروع.
- تحميل شركة التجمعات للتخزين والخدمات اللوجستية جزء من مصاريف استعمال مكتب الشركة.

٢١- مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي

- المساهمة في توفير آلاف فرص العمل لأبناء وبنات المجتمعات التي تعمل ضمنها شركات التجمعات والمستثمرين فيها.
- دعم المشاريع التنموية الهادفة لخدمة المجتمع المحلي وتبني مبادرات الشراكة بين القطاع العام والخاص مثل برنامج التشغيل الوطني التابع لوزارة العمل والذي يهدف إلى استقطاب الموظفين من كافة محافظات المملكة للعمل لدى المصانع في مدينة التجمعات الصناعية.
- العمل على زيادة الرقعة الخضراء في مدينة التجمعات الصناعية والمناطق المجاورة والمحافظة على البيئة المحيطة بالمدينة، حيث قامت الشركة بالانتهاء من انشاء وتشغيل محطة لتنقية المياه العادمة ضمن مدينة التجمعات الصناعية لتصبح مياه صالحة للاستخدام الزراعي والري. وقامت ادارة المدينة أيضاً خلال العام المنصرم بزراعة ما يزيد عن ٥٠٠٠ شجرة ضمن حدود مدينة التجمعات الصناعية.
- المشاركة في تقديم موائد الرحمن خلال شهر رمضان المبارك بالاضافة إلى توزيع طرود الخير.
- دعم الجمعيات الخيرية المحلية ومبادرات العمل التطوعي مثل جمعية تكية أم علي للعمل التطوعي والخيري وجمعية أصدقاء البيئة الأردنية وغيرها.

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

رقم البند	القاعدة	طبق بالكامل	طبق جزئياً	لم يطبق	* الأسباب
١- مجلس إدارة الشركة					
٢-	١			✓	إن مجلس الإدارة الحالي تم انتخابه قبل صدور تعليمات حوكمة الشركات، وسيتم الالتزام به عند انتخاب مجلس الإدارة القادم.
٥-	٥			✓	سيتم تطبيقه خلال السنوات القادمة
أ- مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة					
١-				✓	سيتم وضع نظام داخلي لمجلس الإدارة تحدد بموجبه بشكل مفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته. وحالياً يتم الاعتماد على النصوص الواردة في متن قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية.
					يتضمن النظام الداخلي المهام والصلاحيات والمسؤوليات التالية:
	٤			✓	لا يوجد سياسة لإدارة المخاطر وسيتم خلال العام ٢٠١٠ وضع سياسة لإدارة المخاطر
	٦			✓	سيتم تطبيق ذلك لاحقاً
	٧			✓	سيتم تطبيق ذلك لاحقاً
	٨			✓	سيتم تطبيق ذلك لاحقاً
	١٤			✓	سيتم تطبيق ذلك لاحقاً
	١٦			✓	سيتم تطبيق ذلك لاحقاً

رقم البند	القاعدة	طبق بالكامل	طبق جزئيا	م يطبق	* الأسباب
١٥	اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.		√		مطبق على الإدارة التنفيذية وسيتم وضع أسس منح مكافآت للسادة أعضاء مجلس الإدارة
١٧	وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.			√	سيتم تطبيق ذلك لاحقا
١٢	تتخذ الخطوات الكفيلة بتحقيق الرقابة الداخلية على سير العمل في الشركة.		√		إن ذلك مطبق من خلال نظام الرقابة الداخلية الفعال على سير العمل في الشركة.
١٢	يتم إنشاء وحدة خاصة للرقابة والتدقيق الداخلي تكون مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية والسياسات والخطط والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.		√		سيتم إنشاء وحدة خاصة للتدقيق الداخلي
ب- اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة					
٢	يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت.			√	سيتم تشكيل لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت في أول اجتماع يعقد لمجلس الإدارة.
٣	يكون تشكيل لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، لا يقل عددهم عن الثلاثة على أن يكون اثنان منهم من الأعضاء المستقلين وان يرأس اللجنة احدهما.			√	مطبق جزئيا حيث ان عضوا واحدا من أعضاء المجلس يعتبر مستقلا
٤	تضع كل من اللجنتين بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها و تحدد التزاماتها.			√	توجد إجراءات للجنة التدقيق، وسيتم وضع إجراءات للجنة الترشيحات والمكافآت
٦	تقدم كل من اللجنتين قراراتهما وتوصياتهما إلى مجلس الإدارة وتقريرا حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.			√	تقدم لجنة التدقيق توصياتها وقراراتها للمجلس حاليا، وسيتم تقديم توصيات وقرارات لجن الترشيحات والمكافآت لاحقا بعد تشكيلها.

رقم البند	القاعدة	طبق بالكامل	طبق جزئياً	م يطبق	* الأسباب
٧-	١/ب			√	تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالمهام التالية: التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر. إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي. تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم. ٤. إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.
٨-	٦			√ √ √	تتمتع لجنة الترشيحات والمكافأة بالصلاحيات التالية: طلب أي بيانات أو معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق. طلب المشورة القانونية أو المالية أو الإدارية أو الفنية من أي مستشار خارجي. طلب حضور أي موظف في الشركة للحصول على أي إيضاحات ضرورية.
٣- اجتماعات الهيئة العامة					
١	٣			√	يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الإلكتروني الخاص بالمساهمين، قبل ٢١ يوماً من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع، على أن يتم إعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان.
٢-	٦		√		يتم الإعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صفحات يومية محلية ولترتين على الأقل وعلى الموقع الإلكتروني للشركة.
					لا يوجد بريد إلكتروني لمعظم المساهمين، وسيتم الالتزام بذلك بعد أن يزود أي من المساهمين بريده الإلكتروني للشركة.
					يتم الاعلان في صحيفتين محليتين ولترتين، ولا يتم الاعلان عن موعد ومكان الاجتماع في الموقع الالكتروني بعد وسيتم العمل بذلك في السنوات القادمة

رقم البند	القاعدة	طبق بالكامل	طبق جزئيا	م يطبق	* الأسباب
٤-	يقوم المساهم الراغب بالترشح لعضوية مجلس الإدارة بإرسال نبذة تعريفية عنه قبل انتهاء السنة المالية للشركة والتي تسبق السنة التي سيعقد فيها اجتماع الهيئة العامة لانتخاب المجلس.			√	سيتم تطبيق ذلك عند انتهاء ولاية المجلس الحالية والإعلان عن انتخاب مجلس جديد
٥-	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب بالترشح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.			√	سيتم تطبيق ذلك عند انتهاء ولاية المجلس الحالية والإعلان عن انتخاب مجلس جديد بإرفاق النبذة التعريفية عن المرشح لعضوية المجلس مع الدعوة للاجتماع
٥- الإفصاح والشفافية					
٣-	تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الإنترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات.			√	سيتم تطبيق ذلك في الأشهر القادمة
أ- لجنة التدقيق					
٣-	تقوم لجنة التدقيق بالاجتماع بمدقق الحسابات الخارجي للشركة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية أو من يمثلها، مرة واحدة على الأقل في السنة.			√	يتم ذلك عندما تترئ اللجنة أن هناك مبررا للاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م. جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادية

١. تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادية السابق.
٢. مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠٠٩ والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٠.
٣. سماع تقرير مدققي الحسابات عن القوائم المالية السنوية كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١.
٤. مناقشة القوائم المالية الختامية و قائمة المركز المالي و قائمة الدخل الشامل للشركة للعام ٢٠٠٩ والمصادقة عليهما.
٥. تثبيت عضوية شركة معن غانم عبد الجليل وشريكته على مجلس الإدارة.
٦. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية لعام ٢٠٠٩/١٢/٣١.
٧. انتخاب مدققي الحسابات للشركة لعام ٢٠١٠ وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا.
٨. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجھا على جدول الأعمال وتدخل في نطاق أعمال الاجتماع العادي (بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن ١٠٪ من الأسهم الممثلة في الاجتماع).

رئيس مجلس ادارة
حليم أسامة سلفيتي

إقرار و تعهد مجلس الإدارة

أولاً: يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية ٢٠١٠

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

عضو مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
غاثم ملك سعيد	نصير عباس عبد الأمير	حليم أسامة سلفيتي
		

عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة
شوقي قسطندي زيادة	طلعت حسام الدين يونس	عمر أسامة سلفيتي
		

إقرار و تعهد إدارة الشركة

ثالثاً: نفر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

المدير المالي	المدير العام	رئيس مجلس الإدارة
معيز محمد ابراهيم حجاب	حليم أسامة سلفيتي	حليم أسامة سلفيتي
		

شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

صفحة	فهرس
٤٦-٤٥	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤٩-٤٧	قائمة المركز المالي الموحدة
٥٠	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٥١	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٥٣-٥٢	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨٠-٥٤	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة) وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وكل من بيانات الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

لم نقم بتدقيق القوائم المالية للشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ والمبينة في الإيضاح رقم (١)، والتي تم تزويدنا ببياناتها المالية من قبل مدققي حسابات آخرين وكانوا قد أصدروا تقاريرهم المؤرخة في.... كانون الثاني ٢٠٠٩ بالغير المتحفظة، علماً بأن مجموع موجوداتهما تشكل ما نسبته ١٨,٤% من إجمالي الموجودات.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة، خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمطالبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة

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

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية الوضع المالي لشركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وادائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

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

غوشة وشركاه
عبد الكريم قنيص
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦) فئة (أ)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
٢٧ كانون الثاني ٢٠١٠

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ (بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
٢,١٨٣,١١٩	١,٩٩٥,٥٦١	٤	ممتلكات ومعدات
١٧,٠٢٣,٢٥١	٩,٥١٢,٦٨٨	٥	مشاريع تحت التنفيذ
٤,٤٢٧,٤٣٤	٥,١٠٢,٤٣٤	٦	استثمارات في أراضي
١٥,٩٤٩,٨٠٠	١٤,٢٣٤,٥٠٦	٧	مباني مؤجرة بالصافي
١٠,٠٢١,٣٩٣	١٠,٢٦٨,٥٧٦	٨	إستثمارات في شركات زميلة
٦,٧٨٧,٦٠٥	٦,٣٢٨,٣٠٢	٩	إستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع
٣,٦٩١,٤٦٨	٣,٤٤٢,٢٥٦	١٠	ذمم شركات شقيقة وزميلة
٩٠١,٢٨٢	٢٥,٥٩٣	١١	أوراق قبض طويلة الأجل
٦٠,٩٨٥,٣٥٢	٥٠,٨١٩,٩١٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٢٤٥,٦٩٦	١٩٦,٨٦٤	١٢	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
١,٠١٥,٣٩٩	٥,٢٥٩,٠٥٨		عقارات وأراضي لأغراض البيع
٦٣,١٤٤	٥٦,٩٤٤		بضاعة
٥,١٩٧,٩٣٣	٣,٦٢٩,١٦٤	١٣	مدينون وشيكات برسم التحصيل
١,٥١٨,٨٩٤	١,٣٥٥,٢٢٧	١١	أوراق قبض
١,٨٢١,١٩٦	٩١٢,٥٥٣	١٤	إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
٦٠٣,٧٣٧	٦١٩,٠٧١	١٥	نقد وما في حكمه
١٠,٤٦٥,٩٩٩	١٢,٠٢٨,٨٨١		مجموع الموجودات المتداولة
٧١,٤٥١,٣٥١	٦٢,٨٤٨,٧٩٧		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 ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ (بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	ايضاح	
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٢٥,٧٦٠,٠٠٠	٢٥,٧٦٠,٠٠٠	١	رأس المال
٧٥,٥٠٤	٧٥,٥٠٤	١٦	علاوة اصدار
١,٨٥٥,٤٤٦	١,٩٤٤,٠٧٧	١٦	إحتياطي إجباري
٢,٣٧٨	٢,٣٧٨	١٦	إحتياطي إختياري
(٨٤٣,١٧٩)	(٢,٣٧٣,١٢٠)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
١٠٢,٧٣٤	٨٧٤,٨٧١		أرباح مدورة
٢٦,٩٥٢,٧٧٣	٢٦,٣٨٤,٦١٠		مجموع حقوق الملكية
١٦١,٨٠٢	٢٣٥,٠٨٠		الحقوق الغير مسيطر عليها
٢٧,١١٤,٥٧٥	٢٦,٦١٩,٦٩٠		مجموع حقوق الملكية والحقوق الغير مسيطر عليها
١٠,٦٤٩,٤٦٠	٦,٨٨٨,٠٩٢	١٧	إيرادات مؤجلة
			المطلوبات غير المتداولة
٣,٨٠٤,٣٣١	٣,٨٤٢,٢٣٤	١٨	التزامات أقساط شراء أرض المدينة الصناعية - مصر
٧٥٣,٣١١	٤٥,٣١١	١٩	التزامات عن عقد استئجار رأسمالي - طويل الاجل
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠	اسناد قرض
١,٣٤٥,٢٠٠	٩٧٣,٦٤١	٢١	قروض طويلة الأجل
٣٥٦,٧٠٩	-	٢٢	تمويل مريحة طويل الأجل
٢١,٢٥٩,٤٥١	١٩,٨٦١,١٨٦		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٢,١٠١,٨٨٨	١,٦٤٣,٥٧٣	٢٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٦,٩٩٤	٦,٨٨٠	١٠	ذمم شركات شقيقة
٢,٩٧٤,٣٧٨	٢,٤٤٨,٦٩٠	٢٤	دائنون و شيكات آجلة
٢٨٤,٤٣٧	٢٤٠,٦٧٨	٢٥	أوراق دفع
٨١٥,٩٤٥	١,٠٦٢,٠٠٠	١٩	التزامات عن عقد استئجار رأسمالي - قصير الاجل
١,٢٠٨,٣٧٤	٣٣٣,٩٧٢	٢٢	الجزء المتداول من تمويل المرابحة
٤,٧٥٧,٢٥٤	٣,١٠٧,٨١١	٢١	اقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
٢٣٨,٥٩٥	٦٣٦,٢٢٥	٢٦	بنوك دائنة
١٢,٤٣٧,٨٦٥	٩,٤٧٩,٨٢٩		مجموع المطلوبات المتداولة
٤٤,٣٣٦,٧٧٦	٣٦,٢٢٩,١٠٧		مجموع المطلوبات
٧١,٤٥١,٣٥١	٦٢,٨٤٨,٧٩٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ (بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	ايضاح	
٧,٦٣٨,٣٦٧	١٠,٦٨٤,٤٧٧	٢٨	الإيرادات
(٤,٧٢١,٨١٩)	(٨,٧١٤,٤٩٢)	٢٩	تكلفة الإيرادات
٢,٩١٦,٥٤٨	١,٩٦٩,٩٨٥	٣٠	مجمول الربح
(١١٨,٨٢٥)	(٢٠٠,٦٤٧)	٣١	مصاريف بيع وتسويق
(١,٢٣٣,٩١٢)	(٩٦٥,٥١٢)	٣٢	مصاريف ادارية وعمومية
(٣١٠,١٧٠)	٢٨,١٨٨		ايرادات / (مصاريف) أخرى
(١,٢٩٨,٦١٦)	(١٧٢,٢٣٤)		خسائر غير متحققة من استثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
٢١,٣٩٣	٢٣٠,٠٦٨		حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة
(٧٠٤,٠١٧)	١,٧٢١,٦٧٩		صافي أرباح / (خسائر) بيع إستثمارات متحققة
٣,٦٤٣,٣٢٧	-		أرباح متحققة من بيع أراضي
(٢٦٢,٥٢٧)	-		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٧٣٧,٤٧٣)	٢٢٣,٠٨٠		مخصص خاص
(١,٨٤٨,٧٠٢)	(١,٩٤٨,٣٠٣)	٣٣	مصاريف مالية
(١,٩٣٠)	(٢٥,٥٢٦)		مخصص رسوم
٦٥,٠٩٦	٨٦٠,٧٧٨		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر:
(٣,٢٦١,٩٥٨)	(١,٤٢٨,٩٤١)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع
(٣,١٩٦,٨٦٢)	(٥٦٨,١٦٣)		إجمالي الدخل الشامل
			ربحية السهم:
٠,٠٠٢٥	٠,٠٣٣		ربحية السهم - دينار / سهم
٢٥,٧٦٠,٠٠٠	٢٥,٧٦٠,٠٠٠		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 التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ (بالدينار الأردني)

المجموع	أرباح مدورة	التغير المتراكم في القيمة العادية	إحتياطي إختيارى	إحتياطي إجباري	علاوة اصدار	رأس المال	إيضاح	
٣٠,١٤٩,٦٣٥	٢,٨٠٤,٣٣١	٢,٤١٨,٧٧٩	٢,٣٧٨	١,٨٤٨,٧٤٣	٧٥,٥٠٤	٣٣,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٨
-	(٢,٧٦٠,٠٠٠)	-	-	-	-	٢,٧٦٠,٠٠٠		رسملة جزء من الأرباح المدورة
(٢,١٩٦,٨١٢)	٦٥,٠٩٦	(٢,٢٦١,٩٥٨)	-	-	-	-		الدخل الشامل للسنة
-	(٦,٧٠٣)	-	-	٦,٧٠٣	-	-		المحول الى الإحتياطي الإجباري
٣٦,٩٥٢,٧٧٣	١٠٢,٧٣٤	(٨٤٣,١٧٩)	٢,٣٧٨	١,٨٥٥,٤٤٦	٧٥,٥٠٤	٣٥,٧٦٠,٠٠٠	١	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(٥٦٨,١٦٣)	٨٦٠,٧٧٨	(١,٤٢٨,٩٤١)	-	-	-	-		الدخل الشامل للسنة
-	(٨٦,٦٣١)	-	-	٨٦,٦٣١	-	-		المحول الى الإحتياطي الإجباري
٣٦,٣٨٤,٦١٠	٨٧٤,٨٧١	(٢,٢٧٢,١٣٠)	٢,٣٧٨	١,٩٤٤,٠٧٧	٧٥,٥٠٤	٣٥,٧٦٠,٠٠٠		الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

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 ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ (بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩		
			الأنشطة التشغيلية
٦٥,٠٩٦	٨٦٠,٧٧٨		ربح السنة
			تعديلات على ربح السنة
٧٨٠,٣٧٠	٦٥٨,٩٦٥		الإستهلاكات
١,٢٩٨,٦١٦	١٧٢,٢٣٤		خسائر غير متحققة من إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
٢٦٢,٥٣٧	-		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٧٠٤,٠١٧	(١,٧٢١,٦٧٩)		صافي (خسائر) / ارباح بيع استثمارات
(٣١,٣٩٣)	(٢٣٠,٠٦٨)		حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة
٧٣٧,٤٧٣	(٢٢٣,٠٨٠)		مخصص خاص
(٤,٢٨٠,٤٦٣)	(٣٨٤,١٧٣)		أرباح متحققة من بيع عقارات
١,٨٤٨,٧٠٢	١,٩٤٨,٣٠٣		مصاريف مالية
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
٥٩١,٠٣٤	٢,٤٥٨,٠٨٨		إستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة
٧٩٨,٨٩٦	١,٠٣٩,٣٥٦		أوراق القبض
(٥٣٢,١٤٣)	١,٧٧٧,٨٦٧		المدينون والشيكات برسم التحصيل ودمم الشركات الزميلة والشقيقة
٢٥,٩٠٦	٦,٢٠٠		البضاعة
(٣٨٦,١٧٥)	(٤,٢٤٣,٦٥٩)		عقارات وأراضي لأغراض البيع
(٦٠,٠٨٠)	٤٨,٨٣٢		المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى
(١,٤٩٤,٠٨٥)	(٤٣,٧٥٩)		أوراق الدفع
٥٧٣,٣٣٦	(٥٢٥,٦٨٨)		الدائنون والشيكات الآجلة
(٦٧٠,٨٧٨)	(٢٣٥,٢٣٥)		المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
٥٩٩,٣٩٣	(٣,٧٦١,٣٦٨)		الإيرادات المؤجلة
٨٤٠,١٤٩	(٢,٣٩٨,٠٨٦)		النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١,٨٤٨,٧٠٢)	(١,٩٤٨,٣٠٣)		مصاريف مالية مدفوعة
(١,٠٠٨,٥٥٣)	(٤,٣٤٦,٣٨٩)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

يتبع ...

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 ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ (بالدينار الأردني)

... تابع

٢٠٠٨	٢٠٠٩		
			الأنشطة الإستثمارية
(١,٨٤٩,٣١٧)	(٨٧٩,٦٣٨)		الإستثمارات في الأوراق المالية المتوفرة للبيع
(٩,١٧٣,٦٠٠)	(١٧,١١٥)		شراء إستثمارات في شركة زميلة
(٦,٠٠٠)	(٣٣,٦٠١)		المباني المؤجرة، بالصافي
-	(٦٧٥,٠٠٠)		الإستثمارات في الأراضي
١٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٦١٧,٧٩٦		متحصلات من بيع إستثمارات في أراضي وعقارات
(٧,٤١٥,٥٣٩)	٧,٥١٠,٥٦٣		مشاريع تحت التنفيذ
(٥٦,٩٩٦)	٤٣,٨٦٥		ممتلكات ومعدات، بالصافي
(٤,٥٠١,٤٤٣)	٧,٥٦٦,٨٧٠		صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(١٤٧,٢١٤)	٣٩٧,٦٣٠		البنوك الدائنة
(٤١١,١٠٨)	(٣,٢٥٢,١١٣)		القروض وتمويل المرابحة
(٨٨١,٥٣٨)	(٤٦١,٩٤٥)		التزامات عن عقد ايجار رأسمالي
٣,٨٠٤,٣٣١	٣٨,٠٠٣		التزامات عن أقساط شراء أرض المدينة الصناعية - مصر
١٦١,٨٠٢	٧٣,٢٧٨		حقوق الأقلية
٢,٥٢٦,١٨٣	(٣,٢٠٥,١٤٧)		صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
(٢,٩٨٣,٨١٢)	١٥,٣٣٤		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣,٥٨٧,٥٤٩	٦٠٣,٧٣٧		النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٦٠٣,٧٣٧	٦١٩,٠٧١		النقد وما في حكمه ٣١ 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ (بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة هي شركة مساهمة عامة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات بتاريخ ٧ آب ١٩٩٤ تحت الرقم (٢٥٢). وأن رأسمال الشركة المصرح به والمدفوع يبلغ ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد وقد قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١١ أيار ٢٠٠٩ زيادة رأسمال الشركة من ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني الى ٢٥,٧٦٠,٠٠٠ دينار أردني مقسم الى ٢٥,٧٦٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد وذلك عن طريق توزيع ٢,٧٦٠,٠٠٠ سهم مجاني الى المساهمين من رصيد الأرباح المدورة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٧، وقد تم استكمال اجراءات الزيادة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٥ حزيران ٢٠٠٨، كما وافق مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية بموجب قراره رقم (٢٠٠٩/٧٢) بتاريخ ٨ تموز ٢٠٠٨ على تسجيل هذه الأسهم.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ على القوائم المالية للشركة 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	١٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	بناء المشاريع الإسكانية وبيعها بدون فوائد ربوية وشراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي.
شركة التجمعات الإستثمارية مصر للمدن الصناعية والتنمية العقارية شركة مساهمة مصرية	مصر	٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ج.م	٪٨٩	٪٣٣	إعداد الدراسات الاقتصادية والهندسية والتكنولوجية للمشروعات وأنشاء مباني بالمنطقة الصناعية والتسويق والترويج للأراضي للمنطقة الصناعية لجذب رؤوس الأموال
شركة التجمعات الإستثمارية للمدن الصناعية والتنمية ذ.م.م	سوريا	٣,٠٠٠,٠٠٠ ل.س	٪٨٠	٪١٠٠	تجهيز وتطوير المدن الصناعية وتملك واستثمار الأراضي والعقارات وترميم الأبنية وإكساؤها وتجهيزها بكامل المستلزمات.

وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فإن:-

٢٠٠٨	٢٠٠٩		
١,٥٣١,١٣٧	٢,٢١٧,٠٢٩		القيمة الدفترية للإستثمار في الشركة التابعة
(٧,٠٢٥)	(٣,٢٧٠)		حصة الشركة في خسائر الشركة التابعة

إن ملخص موجودات ومطلوبات وخسائر الشركة التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ كما يلي:

١- شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية م.خ.م:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤,٤٤٩,٥٥٨	٤,٤٥٦,٦٤٧	مجموع الموجودات
٤,٣٥٨,٤٥٨	٤,٣٦٨,٨١٨	مجموع المطلوبات
٩١,١٠٠	٨٧,٨٢٩	مجموع حقوق المساهمين
(٧,٠٢٥)	(٣,٢٧٠)	خسارة السنة
٤,٣٩٩,٦٣٣	٤,٣٩٩,٦٣٣	إستثمارات في أراضي
٤,٣٥٧,٢٠٨	٤,٣٦٧,٥٤٣	مطلوب الى جهات ذات علاقة

٢- شركة التجمعات الاستثمارية مصر للمدن الصناعية والتنمية العقارية:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٥,٨٥٢,٠٩٤	٧,٠٩٣,٤٩٤	مجموع الموجودات
٤,٣٣٣,٥٥٨	٤,٧٤٢,٦٩٤	مجموع المطلوبات
١,٦١٨,٥٣٦	٢,٣٥٠,٨٠٠	مجموع حقوق المساهمين
٤,٢٧٠,١٦٢	٤,٣٧٢,٦١٥	ممتلكات ومعدات
٣,٨٠٤,٢٣١	٣,٨٤٢,٢٣٥	التزامات طويلة الأجل

يتكون النشاط الرئيسي للشركة في استغلال وتطوير الأراضي لغايات انشاء وبيع وتأجير واستثمار المباني والمستودعات الحرفية المخصصة.

٣- شركة التجمعات الاستثمارية - سوريا للمدن الصناعية والتنمية العقارية

لم يتم عليها أي حركات لتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ سوى تحويل رأس المال.

٢ - اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

يبين الجدول التالي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي تم إصدارها في كانون الأول ٢٠٠٩ ويسري تطبيقها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ والفترات اللاحقة لهذا التاريخ.

المعايير والتفسيرات التي يسري تطبيقها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩.

المعايير الصادرة حديثاً

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٨) - القطاعات التشغيلية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	يتعلق بالأفصاح ويتطلب إعادة تحديد قطاعات الشركة وذلك على أساس القطاعات المستخدمة من قبل صانع القرار التشغيلي

التعديلات على المعايير الصادرة سابقاً

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن التعديل على المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بالشروط والإلغاءات
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) - الأدوات المالية: الإفصاحات	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بزيادة الإفصاحات فيما يتعلق بالقيمة العادلة ومخاطر السيولة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	تم إدخال عدد من التغييرات على المصطلحات والعناوين مما أدى الى تغييرات على العرض والأفصاح
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢٣) - تكاليف الاقتراض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	تم تعديل هذا المعيار ليلبي رسملة تكاليف القروض عندما تكون تلك القروض تتعلق بأصل مؤهل
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة.	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بتكلفة الاستثمار عند التبني للمرة الأولى
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) الأدوات المالية: العرض والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بأدوات الشراء وتسديد الالتزامات
المعيار المحاسبي الدولي للتقارير المالية رقم (٣٩) - الأدوات المالية: الاعتراف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بالبنود القابلة للتحوط

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن التعديل على المعيار
معايير متنوعة	سريان التطبيق متنوع (بشكل أساسي للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩)	تشمل التحسينات على معايير التقارير المالية الدولية

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير	تاريخ السريان
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٣) - برامج ولاء العملاء	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ تموز ٢٠٠٨
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٥) - اتفاقيات إنشاء العقارات	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٦) - تحوُّلات صافي الإستثمار في عملية أجنبية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٨) - تحويل الأصول من العملاء	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من التحويلات المستلمة في أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩

المعايير والتفسيرات المتاحة لتطبيقها بشكل مبكر للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩:

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الأدوات المالية: التصنيف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٣	عرض تصنيفات جديدة للأصول والمطلوبات وسيكون بديلاً لكل من المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧)

التعديلات على المعايير

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن التعديل على المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بتبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - إعفاءات إضافية من التبني للمرة الأولى للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من ١ كانون الثاني ٢٠١٠	التعديل المتعلق بالإعفاءات الإضافية لتبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠	التعديل المتعلق بإعطاء إرشادات إضافية على محاسبة عمليات الدفع على أساس الأسهم بين شركات المجموعة

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن التعديل على المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) - اندماج الأعمال والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) - البيانات المالية الموحدة والمنفصلة	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩	التعديل الناتج عن تبني طريقة الشراء والتعديلات المتتالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٨) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣١)
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٤) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من ١ أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١١	التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) - الأدوات المالية: العرض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ شباط ٢٠١٠	التعديل المتعلق بتصنيف حقوق الإصدار
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) - الأدوات المالية: الاعتراف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بالنود القابلة للتحوط
معايير متنوعة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠	-

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير	تاريخ السريان
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٧) - توزيع الأصول غير النقدية على الملاك	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٩) - اطفاء الالتزامات المالية في أدوات الملكية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠١٠

التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً

التفسير	تاريخ السريان
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٤) - الحد الأدنى لمتطلبات التمويل	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١١
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (٩) - إعادة تقييم المشتقات الضمنية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩

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

إعداد البيانات المالية

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

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، وقد تم تجميعها وذلك بإضافة البنود المتشابهة من الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف. وقد تم استبعاد المعاملات والأرصدة الجوهرية بين الشركة وشركاتها التابعة.

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 العمومية والإدارية 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 والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة بإستخدام طريقة الوارد أولاً صادر أولاً.

أوراق القبض

تظهر أوراق القبض بالتكلفة المطفأة ويتم استخدام معدل الفائدة السائد بتاريخ تسجيلها في البيانات المالية في احتساب قيمتها.

يتم تحقق ايراد الفوائد من أوراق القبض وفقاً للأساس الزمني.

الإستثمارات في الأوراق المالية

تصنف الإستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الإستثمارات، تقيم الأوراق المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالقيمة العادلة، وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة منها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة. تقيم الأوراق المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة ضمن حقوق الملكية. وعندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة فيجري تقييم الأوراق المالية بالكلفة.

تظهر الإستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن ٢٠٪ 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 ٥٠٪) أو زميلة (نسبة الملكية بين ٢٠ - ٥٠٪). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم ادراجها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يتم تخفيض القيمة الجارية بكافة الإستثمارات والأوراق المالية بالإنخفاض غير المؤقت في قيمتها في حال إنخفاض القيمة السوقية لها بنسبة ٢٠٪ فأكثر من التكلفة عند الشراء واستمر هذا الإنخفاض لمدة تسعة أشهر فأكثر.

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

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 احتساب الإستهلاك على اساس الحياة العملية المقدرة بنسبة سنوية تتراوح ما بين ٢٪ الى ٤٪ بالملئة سنوياً وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) 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 استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

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 ميزانية عمومية، 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 فردياً 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 الموحدة. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في قائمة حقوق الملكية الموحدة.

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 بالإعتراف بالأصل المالي.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية، ويجري احتساب الإستهلاكات 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	
٤%	المباني
٩-١٥%	الأثاث والمفروشات و الأجهزة المكتبية
٢٥%	أجهزة الحاسوب
١٥%	السيارات
١٢%	الديكورات
٢٠%	العدد والأدوات
١٥%	أجهزة التدفئة والتبريد
١٠%	اللوحات الاعلانية

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل ميزانية عمومية 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 لوحدة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

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.

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

يتم تحميل الايجارات المستحقة بموجب عقود الايجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل الموحدة خلال فترة عقد الايجار 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 الالتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) يتم تسجيل الضريبة المؤجلة الناتجة عن الفرق بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات. ونتيجة لذلك قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة المتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن البيانات المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

قرر مجلس الوزراء خلال عام ٢٠٠٤ 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 الميزانية 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 الإيرادات والمصاريف على اساس متوسط السعر للفترة، ان فروقات التحويل الناتجة، وان وجدت يتم ادراجها ضمن حقوق الملكية.

٤- الممتلكات والمعدات

٣١ كانون الأول	تحويلات	استيعادات	إضافات	١ كانون الثاني	
					الكلفة:
١,٧٦٧,٤١٨	(١٦٦,٠٣٢)	-	١,٥٢٥	١,٩٣١,٩٢٥	مباني
٤٢٥,٩٩٨	-	-	١٠,٢٢٦	٤١٥,٧٧٢	أثاث ومفروشات وأجهزة مكتبية
١٩٥,٢٣٥	-	-	٣٠,٥٩٦	١٦٤,٦٣٩	أجهزة حاسوب
٣٥٩,١٩٤	-	(٣٦,٢٤٢)	١٥,٩٣٠	٣٧٩,٥٠٦	سيارات
٧١,٣٥٥	-	-	٣٦٧	٧٠,٩٨٨	ديكورات
٨٨,٩١٤	-	-	٥,٥١٠	٨٣,٤٠٤	عدد وأدوات
٤٢,٣٢٣	-	-	٣,٦١٩	٣٨,٧٠٤	أجهزة تدفئة وتبريد
١٢٨,٨٩٥	-	-	٥٥,٣٠١	٧٣,٥٩٤	لوحات اعلانية
٣,٠٧٩,٣٣٢	(١٦٦,٠٣٢)	(٣٦,٢٤٢)	١٢٣,٠٧٤	٣,١٥٨,٥٣٢	مجموع الكلفة
					الاستهلاكات:
١٢٩,٤٥٣		-	١٧,٥٧٣	١١١,٨٨٠	مباني
٢٩٨,١٢٩	-	-	٣٤,١٠٠	٢٦٤,٠٢٩	أثاث ومفروشات وأجهزة مكتبية
١٥٦,٣٦٢	-	-	١٤,٧٠٣	١٤١,٦٥٩	أجهزة حاسوب
٢٧٠,٤١١	-	(٣٥,٣٣٥)	٥٢,١١١	٢٥٣,٦٣٥	سيارات
٥٧,٤٦٨	-	-	٥,٤٦١	٥٢,٠٠٧	ديكورات
٧٢,٧٠١	-	-	٢,٨٩١	٦٩,٨١٠	عدد وأدوات
٣٦,٥٠٣	-	-	١,٨٨٥	٣٤,٦١٨	أجهزة تدفئة وتبريد
٦٢,٧٤٤	-	-	١٤,٩٦٩	٤٧,٧٧٥	لوحات اعلانية
١,٠٨٣,٧٧١		(٣٥,٣٣٥)	١٤٣,٦٩٣	٩٧٥,٤١٣	مجموع الاستهلاكات
				٢,١٨٣,١١٩	القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني
١,٩٩٥,٥٦١					القيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول

٥- مشاريع تحت التنفيذ

المجموع				
٢٠٠٨	٢٠٠٩	المدينة الصناعية (مصر)	التجمعات الاستثمارية المتخصصة	
٦,٢٣٥,٣٤٣	٥,١١٥,٩٤٣	٤,٢٧٧,٦٨٨	٨٣٨,٢٥٥	أراضي مشروع الرقيم
٧٤,٤٤١	١٥١,١٢٢	٥٩,٧٩٣	٩١,٣٢٩	بنية تحتية
١٠,٧١٣,٤٦٧	٤,٣٤٥,٦٢٣	٢,٠٨٣,٦٩٨	٢,١٦١,٩٢٥	* أبنية تحت الانشاء
١٧,٠٢٣,٢٥١	٩,٥١٢,٦٨٨	٦,٤٢١,١٧٩	٣,٠٩١,٥٠٩	

* تم رسملة فوائد كجزء من كلفة المشاريع تحت التنفيذ بمبلغ صفر دينار أردني خلال العام الحالي (٢٠٠٨: ٤٨٦,٤٩٩ دينار أردني) - إيضاح ٣.٣.

٦- استثمارات في أراضي

تتضمن الاستثمارات في الأراضي أرض-المشتى حوض (٤) المنشية رقم (٢٧٦) بقيمة ٦٧٥,٠٠٠ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة ولا يوجد بها وكالة غير قابلة للعزل. هذا وتقوم الشركة باستكمال إجراءات الحصول عليها علما انه يوجد تعهد خطي من شركة مخازن الاتحاد لتجارة المواد الغذائية بعدم التصرف بالأرض من قبل هذه الشركة.

٧- مباني مؤجرة بالصافي

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢٣,٤٨٦,٨٦٣	١٩,٧٥٢,٢٦٧	تكلفة المباني في ٣١ كانون الأول
٦,٠٠٠	٣٣,٦٠١	إضافات خلال السنة
(٣,٧٤٠,٥٩٦)	(١,٤١٢,٠٤٩)	استبعادات خلال السنة
١٩,٧٥٢,٢٦٧	١٨,٣٧٣,٨١٩	
٣,٨٠٢,٤٦٧	٤,١٣٩,٣١٣	ينزل: الاستهلاك المتراكم
١٥,٩٤٩,٨٠٠	١٤,٢٣٤,٥٠٦	

تتضمن المباني المؤجرة مباني كلفتها ٣,٤٦٨,٣٣٢ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة حيث تم بيعها للمؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص بمدينة جدة الكائنة في المملكة العربية السعودية بقيمة ٣,٥٤٠,٠٠٠ دينار أردني وتم نقل ملكيتها للمؤسسة خلال شهر نيسان ٢٠٠٥ واعادت الشركة استئجار هذه المباني بموجب عقد إيجار رأسمالي منتهي بالتملك (ايضاح ١٩) ونتج عن بيع المباني والمعاد استئجارها رأسمالياً منتهياً بالتملك أرباح مؤجلة بمبلغ ٢٤٨,٣٦٨ دينار أردني، (٢٠٠٨: ٤٢٣,٦٨٣ دينار أردني).

٨- استثمار في شركات زميلة

يتمثل هذا البند بما يلي:

اسم الشركة الزميلة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	نسبة المسدد من رأس المال	النشاط الرئيسي
شركة التجمعات للتخزين والخدمات اللوجستية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٠%	١٠٠%	امتلاك أو إستئجار وتأجير المستودعات العامة وإدارتها وتقديم كافة خدمات المخازن والمستودعات بإستثناء مستودعات الأدوية
شركة التجمعات لخدمات التغذية والسكان *	دولة قطر	٢٠٠,٠٠٠	٤٤%	١٠٠%	تقديم الوجبات الغذائية وإدارة المطاعم والمطابخ والتجارة في المواد الغذائية واستئجار وتأجير العقارات.

* لم يتم نقل ملكية حصة الشركة في الاستثمار، ولكن يوجد اتفاقية موقعة من الطرفين.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة، م.ع.م. - إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع) - للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ (بالدينار الأردني)

إن تفاصيل الاستثمار في الشركات الزميلة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:-

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٣٨,٥٠٨	تكلفة الاستثمار
٢١,٣٩٣	٢٣٠,٠٦٨	حصة الشركة في الأرباح الصافية
١٠,٠٢١,٣٩٣	١٠,٢٦٨,٥٧٦	رصيد الاستثمار كما في ٣١ كانون الأول

٩- الاستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣,٣٨٦,٢٨٠	٥٦٣,٦٣٩	إستثمار في شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان (م.ع.م) بأسهم عددها ٦١٢,٦٥١ سهم (٢٠٠٨: ٢,٦٠٤,٨٣١ سهم)
٣,٢٩١,٣٢٥	٥,٤٩٨,٥٢٠	إستثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية (م.ع.م) بأسهم عددها ٧,٥٣٢,٢١٩ سهم (٢٠٠٨: ٣,٩٦٥,٤٥١ سهم)
٣٠,٠٠٠	٢٦,١٤٣	إستثمار في شركة التجمعات العقارية (م.م.ذ) برأسمال مقداره ١٥,٠٠٠ بنسبة ٢٠٪ من رأس المال
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	إستثمار في الشركة الائتلافية للصناعة والإستثمار (ذ.م.م) برأسمال مقداره ٦٧٥,٠٠٠ بنسبة ٧,٥٪ من رأس المال
-	١٠٠,٠٠٠	الإستثمار في شركة الإتحاد السياحية المتكاملة (م.خ) *
٣٠,٠٠٠	-	إستثمار في الشركة المتكاملة للتأجير التمويلي (م.ع.م) بأسهم عددها (٢٠٠٨: ١٥,٠٠٠ سهم)
٦,٧٨٧,٦٠٥	٦,٢٣٨,٣٠٢	

* إن شركة الإتحاد السياحية المتكاملة هي شركة مساهمة خاصة أردنية مسجلة لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٨٣) بتاريخ ١٧ نيسان ٢٠٠٥ برأسمال قدره ١,٢٥٠,٠٠٠ دينار / حصة، وتمت زيادته خلال ٢٠٠٦ ليصبح ٥,٣١٠,٠٠٠ دينار / حصة ومن غاياتها الرئيسية الإستثمار في المجالات السياحية والفندقية، هذا ولم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي لها حتى تاريخ القوائم المالية.

* يوجد أسهم مرهونة بعدد ٤٧٠,٠٠٠ سهم من أسهم شركة التجمعات للمشاريع السياحية بقيمة مقدارها ٣,٤٣١,٠٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ (٢٠٠٨: عدد الأسهم ٢,٧٠٠,٠٠٠).

١٠- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

العلاقة	
شركة شقيقة	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
شركة زميلة	شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م
شركة شقيقة	شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان م.ع.م
شركة شقيقة	شركة التجمعات لخدمات المرافق الجامعية ذ.م.م
شركة زميلة	شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان - قطر ذ.م.م

قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٨ ببيع أرض ومباني لشركة التجمعات للتخزين والخدمات اللوجستية وهي شركة زميلة تمتلك الشركة ٤٠٪ من رأسمالها، قامت الشركة على أثرها بتحقيق ٧,١٣٤,١٠٥ دينار أردني كأرباح بيع أراضي وعقارات، حيث تم إظهار مبلغ ٤,٢٨٠,٤٦٣ دينار أردني كأرباح في قائمة الدخل الشامل الموحدة وربح مؤجل بمبلغ ٢,٨٥٣,٦٤٢ دينار أردني تم إظهاره ضمن بند إيرادات مؤجلة من أرباح بيع أراضي وعقارات.

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٣١٢,٥٥٦	١,٣١٢,٥٥٦	شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
١,٢٠٦,٥٤٦	٣٦,٦٨٧	شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان م.ع.م
١,١٦٢,٧٧٨	-	شركة التجمعات لخدمات المرافق الجامعية ذ.م.م
٩,٥٨٨	٩,٣٢٤	شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م
-	٢,٠٨٣,٧٨٩	شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان - قطر ذ.م.م
٣,٦٩١,٤٦٨	٣,٤٤٢,٢٥٦	

يتكون المطلوب الى جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤٦,٩٩٤	٦,٨٨٠	شركة التجمعات للتخزين والخدمات اللوجيستية م.خ.م
٤٦,٩٩٤	٦,٨٨٠	

قامت الشركة خلال السنة بقرء المكافآت والبءلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الاءارة والمءبر العام:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١٦,٨٠٠	١٥,٥٣٣	صرف بءل ءنقلات لأعضاء مجلس اءارة الشركة
١٧٢,٢٠٠	١٢٧,٠٦٠	الرواتب والعلاوات والمكافآت الاءى ءقاضهاا رءس مجلس الاءارة/ المءبر العام

١١- أوراق القبض

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤٩١,٧٤٩	٣٨١,٥٨١	أوراق قبض لءى الشركة
٢٨٤,٤٣٧	٢٤٠,٦٧٨	أوراق قبض برسم ءأمس
١,٦٤٣,٩٩٠	٧٥٨,٥٦١	أوراق قبض مخصومة
٢,٤٢٠,١٧٦	١,٣٨٠,٨٢٠	
١,٥١٨,٨٩٤	١,٣٥٥,٢٢٧	سزل: الءة المءءاول
٩٠١,٢٨٢	٢٥,٥٩٣	الءة طوئل الاءل من أوراق القبض

١٢- المصارف المءءوعة مءمماً والحسابات المءسنة الأءرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٥,٥٤٢	١,٦١٣	ءفعاء مءمة
١٧٧,٣٧٢	١١٤,٩٧٤	ءأمسناء مسءرة
٥٩,٠٦٥	٦٧,٣٩٦	مصارف مءءوعة مءمماً
٣,٧١٧	١٢,٨٨١	أءرى
٢٤٥,٦٩٦	١٩٦,٨٦٤	

١٣- المءسنون والشككاء برسم ءءصس

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤,٧٧١,٠٠٤	٣,١٢٧,٣٣٣	ءمم مءسنة
١٣,٣٠٠	٢٩,١٦٨	ءمم موظفس
٩١٣,٦٢٩	١,٣١٥,٨٦٠	شككاء برسم ءءصس
٥,٦٩٧,٩٣٣	٤,٤٧٢,٣٦١	
٥٠٠,٠٠٠	٨٤٣,١٩٧	سزل: مخصص ءسون مشكوك فسها
٥,١٩٧,٩٣٣	٣,٦٢٩,١٦٤	

١٤- الاستثمارات في أوراق مالية للمتاجرة

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٦٢٨,٥٩٣	٨٧٦,٩٨٤	إستثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية (م.ع.م) بأسهم عددها ١,٢٠١,٣٤٩ سهم (٢٠٠٨: ١,٩٦٢,١٦٠ سهم)
٨٦,٨٩٦	١,٣٣٥	إستثمار في شركة المتوسط والخليج للتأمين- الأردن (م.ع.م) بأسهم عددها ٨٥٠ سهم (٢٠٠٨: ٥٢,٣٤٧ سهم)
-	١٤٤	إستثمار في شركة الموارد للتنمية والاستثمار (م.ذ.م) بأسهم عددها ١٥٠ سهم
٨٦,١٠٧	٣٤,٠٩٠	إستثمار في الشركة الصقور للمشاريع السياحية (م.ع.م) بأسهم عددها ٢٩,٣٨٨ سهم (٢٠٠٨: ٢٩,٣٨٨ سهم)
١٩,٦٠٠	-	إستثمار في الشركة العربية الألمانية للتأمين (م.ع.م) بأسهم عددها (٢٠٠٨: ٨,٠٠٠ سهم)
١,٨٢١,١٩٦	٩١٢,٥٥٣	

١٥- النقد وما حكمه

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١٠,٦٦٥	٢٤,٩٩٨	نقد في الصندوق
٥٩٣,٠٧٢	٥٩٤,٠٧٣	نقد لدى البنوك
٦٠٣,٧٣٧	٦١٩,٠٧١	

١٦- علاوة الاصدار والاحتياطيات

علاوة الاصدار:

تتمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناتجة 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 ١٠ 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 كأئصة 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 ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها. إن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كإضافة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٧- الإيرادات المؤجلة

إن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها هي كما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٥,٢٣١,٢٩١	٣,٥٥٥,٧٥٧	إيرادات إيجارات وخدمات مؤجلة
٢,٨٥٣,٦٤٢	٢,٨٥٣,٦٤٢	إيرادات مؤجلة من بيع عقارات لشركة التجمعات للتخزين والخدمات اللوجستية *
٤٢٣,٦٨٧	٢٤٨,٣٦٨	إيرادات مؤجلة من عقد استئجار رأسمالي بعد تنزيل الإطفاء
٢,١٥٠,٨٤٠	٢٣٠,٣٢٥	إيرادات مؤجلة من بيع شقق عبدون ومبنى W
١٠,٦٤٩,٤٦٠	٦,٨٨٨,٠٩٢	

* قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٨ ببيع عقارات إلى شركة التجمعات للتخزين والخدمات اللوجستية وهي شركة زميلة تمتلك الشركة ٤٠٪ من رأسمالها وذلك بمبلغ ١٤,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وحقت على أثر ذلك أرباحاً بمبلغ ٤,٢٨٠,٤٦٣ دينار أردني تم إظهارها في قائمة الدخل الشامل الموحدة وتم تأجيل مبلغ ٢,٨٥٣,٦٤٢ دينار أردني تم إظهاره ضمن بند إيرادات مؤجلة.

١٨- التزامات أقساط شراء أرض المدينة الصناعية - مصر

قامت شركة التجمعات الاستثمارية - مصر للمدن الصناعية والتنمية العقارية بشراء قطعة أرض مملوكة للهيئة العامة للتنمية الصناعية في مصر بمساحة تعادل حوالي ١,٠٩٩,٠٠٠ متر مربع وذلك بمبلغ ٣٢,٩٧٠,٠٠٠ جنيه مصري أي ما يعادل ٤,٢٦٩,١٧٧ دينار أردني بهدف تطويرها وإقامة مدينة صناعية عليها، وقد دفعت الشركة دفعة تعاقد تمثل ١٠٪ من قيمة الأرض وتم تقسيط باقي قيمة الأرض على سبعة أقساط متساوية يستحق القسط الأول بتاريخ ١ تشرين الثاني ٢٠١٠ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ١ تشرين الثاني ٢٠١٦.

١٩- التزامات عن عقد استئجار رأسمالي

قرر مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ تشرين الأول ٢٠٠٤ الموافقة على اتفاقية شراء المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص بمدينة جدة الكائنة في المملكة العربية السعودية مباني من الشركة بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي، وعلى اتفاقية تأجير تقوم المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص بموجبها بتأجير تلك المباني للشركة وذلك بضمان نقل ملكية هذه المباني للمؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص ورهن مباني أخرى لصالحها وللشركة الحق في تأجيرها للمستثمرين وتحويل جزء من بدلات الإيجار إلى المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص.

سيتم إعادة نقل ملكية المباني للشركة دون مقابل عند استلام المؤسسة الاسلامية لتنمية القطاع الخاص آخر دفعة من بدلات الاجارات.

خلال شهر نيسان ٢٠٠٥ تم استكمال استلام كامل المبلغ والبالغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار امريكي من المؤسسة الاسلامية لتنمية القطاع الخاص. ان تفاصيل الالتزامات عن عقد الاستئجار الرأسمالي هي كما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٥٦٩,٢٥٦	١,١٠٧,٣١١	التزامات عن عقد استئجار رأسمالي
٨١٥,٩٤٥	١,٠٦٢,٠٠٠	ينزل: الجزء قصير الاجل
٧٥٣,٣١١	٤٥,٣١١	الجزء طويل الاجل

٢٠- إسناد القرض

تم بتاريخ ٦ كانون الأول ٢٠٠٧ طرح إسناد قرض غير قابل للتحويل الى أسهم، وذلك بتسجيل ١,٥٠٠ سند بقيمة إسمية ١٠,٠٠٠ دينار أردني للسند الواحد وبقيمة اجمالية مقدارها ١٥,٠٠٠,٠٠٠ 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، ومعدل فائدة مقدارها ٩,٥٪ سنوياً تدفع على دفعتين مرة كل ستة أشهر وتستحق الفائدة في ٦ حزيران و٦ كانون الأول من كل عام ويكون بدء دفع الفائدة في ٦ حزيران ٢٠٠٩ ويستحق إسناد القرض بتاريخ ٦ كانون الأول ٢٠١٢.

٢١- القروض

ان تفاصيل القروض كما في ٣١ كانون الأول كما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٠١٥,٥٩٨	٣٢٧,٣٥٨	قروض البنك العربي
٤,٠٧٧,٨٠٧	٣,٣٣٣,١٥٩	قروض بنك اتش اس بي سي الشرق الأوسط
٤٠٧,٢٤٩	-	قروض بنك المال الأردني
٦٠١,٨٠٠	٥٢٠,٩٣٥	قرض بنك لبنان والمهجر
٦,١٠٢,٤٥٤	٤,٠٨١,٤٥٢	
٤,٧٥٧,٢٥٤	٣,١٠٧,٨١١	ينزل: أقساط قروض تستحق الدفع خلال عام
١,٣٤٥,٢٠٠	٩٧٣,٦٤١	قروض طويلة الاجل

البنك العربي

منحت الشركة قرض متناقص من البنك العربي لتمويل كلفة شراء أرض بمبلغ ١,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني بمعدل فائدة ١٠٪ سنوياً وعمولة بمعدل ١٪ سنوياً، ويسدد أصل القرض بموجب ١٠ أقساط ربح سنوية متتالية ومتساوية قيمة كل منها ١٢٠,٠٠٠

دينار أردني بحيث يستحق القسط الأقل منها بعد ثلاثة أشهر من تاريخ التنفيذ ولغاية السداد التام أو من حصيد بيع الأرض الى شركتهم الشقيقة التي سيتم تأسيسها أيهما أسبق، وهو بضمان الكفالة الشخصية لرئيس مجلس الإدارة.

منحت الشركة قرضاً من البنك العربي بمبلغ ٤,٩٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي وذلك لتسديد رصيد القرض البالغ ٤,٩٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي الممنوح للعميل لدى INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC)، بمعدل فائدة (ليبور شهر + ٢٪) سنوياً، ويسدد أصل القرض بموجب ٨ أقساط نصف سنوية متتالية ومتساوية قيمة كل منها ٦١٢,٥٠٠ دولار أمريكي، وذلك بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على عدة عقارات داخل مدينة التجمعات الصناعية وبحيث تكون قيمة سند الرهن بمبلغ ٥,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني بالإضافة الى الكفالة الشخصية لرئيس مجلس الإدارة.

بنك اتش اس بي سي الشرق الأوسط

منحت الشركة قرضاً من بنك اتش اس بي سي الشرق الأوسط (HSBC) بسقف مقداره ٢,٦٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي لتمويل رأس المال العامل بمعدل فائدة سعر الاقراض في أسواق لندن مضافاً إليها ٢,٥٪ كما ومنحت الشركة قرضاً بسقف مقداره ٢,٨٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي لتمويل رأس المال العامل وتمويل المشاريع التوسعية بمعدل فائدة سعر الاقتراض في أسواق لندن مضافاً إليها ٢,٥٪ وعمولة ١٪، ويسدد بعد مرور فترة سماح مدتها عام واحد بموجب ٦ أقساط نصف سنوية قيمة كل قسط ٤٧٥,٠٠٠ دولار أمريكي وهذه القروض بضمان رهن من الدرجة الأولى على عدد من أراضي ومباني الشركة بقيمة ١,٨١٦,٠٠٠ دينار أردني وتظهر أوراق قبض وشيكات برسم التحصيل لصالح البنك والكفالة الشخصية لرئيس مجلس الإدارة.

بنك المال الأردني

منحت الشركة قرض من بنك المال الأردني بسقف مقداره ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني لغايات تسديد التزامات طارئة على الشركة بضمان رهن اسهم شركة التجمعات للمشاريع السياحية قيمتها السوقية بتاريخ التنفيذ لا تقل عن ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني، وبمعدل فائدة ١٠,١٥٪ سنوياً تحتسب على اساس الرصيد اليومي لحساب القرض وتدفق شهرياً طيلة حياة القرض وبدون عمولة ويسدد القرض بموجب ١٢ قسطاً شهرياً متتالياً قيمة كل قسط ٨٣,٠٠٠ دينار اردني ما عدا القسط الأخير بقيمة ٨٧,٠٠٠ دينار اردني ويستحق القسط الاول منها بعد ٦ اشهر من تاريخ التنفيذ.

بنك لبنان والمهجر

منحت الشركة قرض متناقص من بنك لبنان والمهجر بسقف مقداره ٨٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي وتستوفي الفائدة على هذا القرض على أساس سعر الليبور لسته أشهر بالإضافة الى هامش بمعدل ٢,٥٪ وبدون عمولة.

٢٢- تمويل المراجعة

حصلت الشركة على عقد تمويل مربحة من الشركة الأولى للتمويل بقيمة ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبنسبة ربح ١٠٪ سنوياً على أن تكون نسبة الربح في فترة السماح ١١٪، وذلك بضمان الكفالة الشخصية لكل من رئيس وعضو مجلس الإدارة، وبضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطع أراضي رقم ٩٢٤ و ٩٢٥ و ٩٢٦ و ٩٢٧ حوض (٢٩) - عبدون الوسطاني - عمان وما عليها من انشاءات، بالإضافة الى شيكات بقيمة الأقساط والأرباح محررة لأمر الشركة الممولة، ويكون السداد بموجب (٢٤) دفعة شهرية متساوية لكل عملية مربحة، ويسمح بالسداد مع فترة سماح مدتها (٦) أشهر يتم خلالها سداد الأرباح شهرياً ويتم بعد ذلك سداد الاقساط وأرباحها بموجب (١٨) دفعة شهرية ومتساوية وهذا الشرط ساري لمرة واحدة ولغاية ١,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

٢٣- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٥٤,٠٣٨	١٣٣,٣٤٠	مصاريف مستحقة
٨٢,١٩٠	-	رواتب مستحقة
٤٧,٠٤١	٤٧,٠٤١	اجازات مستحقة
٧١,٥٤٢	٤٦,٧٨٢	تأمينات محتجزة - مقاولين
٣١١,٩٩٦	١٢٢,٤٣٨	ضريبة دخل مستحقة - ايضاح ٢٧
١٧٨,٩٦٥	١٨٧,٨٢٨	رسوم الجامعات الأردنية
٢٧,٧٣٨	٣٦,٦٠٢	صندوق دعم البحث العلمي
٣٣,٢٩٨	١٥,١١٢	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
٤٩,٥٥٥	٢٠,٤٩٧	امانات ضمان اجتماعي وضريبة دخل الموظفين
١٥٠,٩٠٧	١١٧,٠٣٥	فوائد مستحقة
١٠١,٠٤٤	٤٣٦,٠٤٤	أمانات مساهمين
٨٣,١٤٣	٩٦,٣٣٧	أمانات ضريبة المعارف
١٤,٩٥٠	٦٩,٩٥٠	مكافآت اخرى
٨٧٠,٢٢٩	٢٩٨,٥٥٢	مخصصات مختلفة
٢٥,٢٥٢	٢٦,٠١٥	أخرى
٢,١٠١,٨٨٨	١,٦٤٣,٥٧٣	

٢٤- الدائنون والشيكات الآجلة

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢,٤٥٣,٢٤٢	٢,٤٤٨,٦٩٠	ذمم دائنة
٥٢١,٠٣٦	-	شيكات آجلة
٢,٩٧٤,٣٧٨	٢,٤٤٨,٦٩٠	

٢٥- أوراق الدفع

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢٨٤,٤٣٧	٢٤٠,٦٧٨	أوراق دفع
٢٨٤,٤٣٧	٢٤٠,٦٧٨	ينزل: الجزء قصير الاجل
-	-	الجزء طويل الاجل

٢٦- بنوك دائنة

يتمثل هذا البند في المبالغ المستغلة من التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة من قبل البنك العربي والبنك الأردني للاستثمار والتمويل بنسبة فائدة تتراوح ما بين ٨,٥ - ١٠٪ وبدون عمولة وبضمان الكفالة الشخصية لرئيس مجلس الإدارة.

٢٧- ضريبة الدخل

ان حركة ضريبة الدخل المستحقة هي كما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣٧٦,٥٣١	٣١١,٩٩٦	الرصيد في ١ كانون الثاني
(٦٤,٥٣٥)	(١٨٩,٥٥٨)	المسدّد خلال السنة
٣١١,٩٩٦	١٢٢,٤٣٨	الرصيد في ٣١ كانون الأول

قامت الشركة بانهاء وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٨.

لن يترتب على الشركة التابعة أية مبالغ ضريبية لتحقيقها خسائر للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩.

قرر مجلس الوزراء خلال عام ٢٠٠٤ منح مطوري المدن الصناعية المؤهلة الخاصة المزايا والاعفاءات الممنوحة للمدن الصناعية العامة، كما قرر اخضاع مشتريات الشركات القائمة في المناطق الصناعية المؤهلة للضريبة العامة على المبيعات بنسبة صفر.

٢٨- الإيرادات

٢٠٠٧	٢٠٠٩	
٣,٥٤٥,٩٥٥	٣,٥٩٦,٩٣٥	مبيعات العقارات والأعمال الإضافية
-	٤,٠٥٦,٦٢٥	إيرادات بيع شقق
٣,٣٤٦,٨٠٥	٢,٣٥٨,٤٧٩	إيرادات إيجارات واسكان
٧٤٢,٤٦٦	٦٧١,٩٨٢	إيرادات خدمات المشروع
٣,١٤١	٤٥٦	أخرى
٧,٦٣٨,٣٦٧	١٠,٦٨٤,٤٧٧	

٢٩- تكلفة الإيرادات

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢,٨٤٣,٢٩٩	٢,٢٥٥,٨٨٢	تكلفة العقارات المباعة والأعمال الإضافية
-	٤,٩٦٢,٨٣٢	تكلفة الشقق المباعة
٦٥٥,٠٥١	٥٥٢,٣٧١	استهلاكات
٤٤٢,٩٢٦	٤٢٩,١٧٤	رواتب وأجور وملحقاتها
١٠٦,٤٤٦	١٥٣,٧٤٠	صيانة وتصليلات
٤٠,٥٠٩	٣٧,٩٣٤	مياه وكهرباء
٢٤,٨٣٦	١٨,٣٠٨	مصاريف محروقات
٤٨,٤٤٨	٤٤,٥٠٤	مصاريف سيارات ونقل
٤٧١,٠٥٧	١٧٤,٨٨٤	نضح
٨٩,٢٤٧	٨٤,٨٦٣	أخرى
٤,٧٢١,٨١٩	٨,٧١٤,٤٩٢	

٣٠- التحليل القطاعي

تعمل الشركة في قطاع العمل الرئيسي الذي يتكون من استغلال وتطوير الأراضي لغايات انشاء وبيع وتأجير واستثمار المباني، وتعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية.

إن تفاصيل قطاعات أعمال الشركة على النحو التالي:-

المجموع					
٢٠٠٨	٢٠٠٩	أخرى	إيرادات الإيجار و الاسكان	مبيعات العقارات والأعمال الإضافية	
٧,٦٣٨,٣٦٧	١٠,٦٨٤,٤٧٧	٦٧٢,٤٣٨	٢,٣٥٨,٤٧٩	٧,٦٥٣,٥٦٠	الإيرادات
(٤,٧٢١,٨١٩)	(٨,٧١٤,٤٩٢)	(٦٦٩,٨٦٨)	(٨٢٩,٩٣٥)	(٧,٢١٤,٦٨٩)	تكلفة الإيرادات
٢,٩١٦,٥٤٨	١,٩٦٩,٩٨٥	٢,٥٧٠	١,٥٢٨,٥٤٤	٤٣٨,٨٧١	

٣١- مصاريف بيع وتسويق

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٩٥,٩٤٠	١٣٧,٨٤٢	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٨٠	٨,٤٧٩	دعاية وإعلان
١١,٨٦٣	٨,٦٨٧	سفر وتنقلات
٤,٩٠٠	٤٥,٤٥٢	مكافآت
٦٧٤	٢,١٧٥	بريد وهاتف
٥,١٦٨	٨,٠١٢	أخرى
١١٨,٨٢٥	٢٠٠,٦٤٧	

٣٢- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣٨٥,٤٧٩	٥٣٦,٤٠٦	رواتب وأجور وملحقاتها
١٦,٨٠٠	١٥,٥٣٣	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٤٤,٥٦٥	٩٤,١٠٣	رسوم ورخص
١٣٦,٣١٧	٤٦,٣٧٠	أتعاب مهنية
١١,١٨٤	٨,٩١٧	بريد وبرق وهاتف
٩١,٩٤٢	٣,١٨٩	مكافآت
١٤,٨١٢	٩,٣١٨	قرطاسية ومطبوعات
٢٥٣,٥٥٠	-	غرامات وضريبة مضافة
٢٥,١٦٦	١٩,٦٥٧	ضيافة
١٢٥,٣١٩	١٠٦,٥٩٤	إستهلاكات
١٣٨,٧٧٨	١٢٥,٥٣٥	أخرى
١,٢٣٣,٩١٢	٩٦٥,٥١٢	

٣٣- المصاريف المالية

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢,٣٣٥,٢٠١	١,٩٤٨,٣٠٣	مصاريف مالية مدفوعة
(٤٨٦,٤٩٩)	-	المرسمل خلال السنة على مشاريع تحت التنفيذ - ايضاح ٥
١,٨٤٨,٧٠٢	١,٩٤٨,٣٠٣	

٣٤- عقود الايجار التشغيلي

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٦,٦٧٤	١١,١٧٩	دفعات بموجب عقود ايجار تم تحميلها كمصاريف خلال السنة

تتكون دفعات الايجار التشغيلي من الايجارات المستحقة على الشركة عن مكاتب الادارة - الشميساني.

٣٥- المعاملات غير النقدية

ان المعاملات غير النقدية هي كما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣٨٦,١٧٥	٢,٠٧٦,٥١٨	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ الى عقارات لأغراض البيع

٣٦- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول الإلتزامات المحتملة التالية:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٦٥٢,١٣١	١٤٩,٠٣١	كفالات بنكية

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 ٢٠٠٨.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم ١٦، ١٧، ١٨، ١٩، ٢٠ وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، علاوة إصدار وإحتياطيات والتغير المتراكم في القيمة العادلة وأرباح مدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية المثلث

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 المثلث، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية المثلث من خلال إصدارات دين جديدة خلال عام ٢٠١٠. إن معدل المديونية المثلث في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢٨,٢٧٩,٦١٩	٢٥,٠٠١,١٩٤	المديونية
٢٧,١١٤,٥٧٥	٢٦,٦٧٣,١٠٦	حقوق الملكية
١,٠٤	٠,٩٤	معدل المديونية / حقوق الملكية

يعود الانخفاض في معدل المديونية لعام ٢٠٠٩ لتسديد الشركة لبعض القروض. وتعود هذه الزيادة في معدل المديونية لعام ٢٠٠٨ الى حصول الشركة على قرض جديد وسيتم بدء تسديد القرض في عام ٢٠١٠.

أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعتراف، أساس القياس وأساس الإعتراف بالإيرادات والمصاريف المتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في الإيضاح ٣ من البيانات المالية.

مخاطر السوق

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

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 إلى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في نهاية العام، ويتم تحويل الإيرادات والمصاريف على أساس متوسط السعر للفترة، إن فروقات التحويل الناتجة، وإن وجدت يتم إدارتها ضمن حقوق الملكية.

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إفتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. لا تتعرض الشركة إلى مخاطر معدلات الفائدة نظراً لعدم وجود أي أموال مقترضة أو ودائع للشركة حتى تاريخ البيانات المالية.

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

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 ٥٪:-

- لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع ٣١١,٩١٥ دينار (٢٠٠٨: أعلى/أقل بواقع ٣٣٩,٣٨٠ دينار) نتيجة لمحفظة الشركة المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع.

- لأصبحت أرباح الشركة أعلى/ أقل بواقع ٤٥,٦٢٨ دينار أردني (٢٠٠٨: - أعلى / أقل بواقع ٩١,٠٦٠ دينار أردني) نتيجة لمحفظة الشركة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة.

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 ١٠. 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.

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.

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد.

المجموع	أكثر من سنة	سنة وأقل	معدل الفائدة	
				٢٠٠٩:
٤,٣٣٩,٨٢١	-	٤,٣٣٩,٨٢١	-	أدوات لا تحمل فائدة
٢٥,٠٠١,١٩٤	١٩,٨٦١,١٨٦	٥,١٤٠,٠٠٨	٩% - ١١,٥%	أدوات تحمل فائدة
٢٩,٣٤١,٠١٥	١٩,٨٦١,١٨٦	٩,٤٧٩,٨٢٩		المجموع
				٢٠٠٨:
٥,٤٠٧,٦٩٧	-	٥,٤٠٧,٦٩٧	-	أدوات لا تحمل فائدة
٢٨,٢٧٩,٦١٩	٢١,٢٥٩,٤٥١	٧,٠٢٠,١٦٨	٩% - ١١,٥%	أدوات تحمل فائدة
٣٣,٦٨٧,٣١٦	٢١,٢٥٩,٤٥١	١٢,٤٢٧,٨٦٥		المجموع

٣٨- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠١٠/٠٢/٠٣ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٣٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٨ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٠٩.