

Ref : TLS /006/2019

الرقم : ت ل س / ٠٠٦ / ٢٠١٩

Date : 31/03/2019

التاريخ : ٢٠١٩/٠٣/٣١

To: Jordan Securities Commission
Amman Stock Exchange

السادة هيئة الاوراق المالية
السادة بورصة عمان

Subject: Annual report for the fiscal year
ended 31/12/2018

الموضوع: التقرير السنوي للسنة المنتهية في
٢٠١٨/١٢/٣١

Attached the Annual report of Al-Tajamout
For Touristic Projects Plc. for the fiscal year
ended 31/12/2018.

مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي لشركة
التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م عن
السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١.

Kindly accept our high appreciation and
respect

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

CEO
Omar Salfiti

المدير العام

عمر سلفيتي



CC: Securities Depository Center

نسخة : مركز ايداع الاوراق المالية

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢١ آذار ٢٠١٩
1677
الرقم التسلسل:
31019
رقم الملف:
الجهة المختصة:

شركة التجمعات للمشاريع السياحية
المساهمة العامة المحدودة

AL-TAJAMOUAT FOR TOURISTIC PROJECTS CO.plc.

«TAJM»

التقرير السنوي الخامس والثلاثون
لمجلس الإدارة

9

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ م



صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد
الأمير الحسين بن عبدالله الثاني المعظم



المؤسس أسامة حليم سلفيتي

مجلس الإدارة

السيد Maurice Horan

رئيس مجلس الإدارة
ممثل بنك الخير

السيد أيهم يوسف «محمد علي» غرابية

نائب رئيس مجلس الإدارة
ممثل شركة أملاك للاستثمار

السيد عصام عبدالله علي عيسى (١)

ممثل شركة تي ام انفسست - عضو

السيد Fawad Hanif

ممثل شركة تي ام انفسست - عضو

الدكتور عدنان ستيتية

ممثل شركة السلام العالمية للاستثمار - عضو

السيد حليم اسامة حليم سلفيتي

عضو

السيد Benoit Bellerose (٢)

عضو

السيد عمر أسامة حليم سلفيتي

عضو/ الرئيس التنفيذي

مدقق الحسابات

السادة ارنست ويونغ

(١) خلفاً للسادة بنك الخير اعتباراً من تاريخ ٢٠١٨/٢/٢٨

(٢) خلفاً للدكتور عبد الرحمن الحركان اعتباراً من تاريخ ٢٠١٨/٧/١٦

كلمة
رئيس
مجلس
الإدارة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، حضرات المساهمين الكرام،

بالنيابة عن مجلس الإدارة ، يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي الخامس والثلاثون للشركة والذي يعرض أهم منجزاتها خلال العام 2018، ويبين مركزها المالي ونتائج أعمالها خلال العام من خلال ميزانيتها العمومية وحساباتها الختامية متضمناً تقرير مدقق الحسابات الخارجي حولها ، ويلقي الضوء بإيجاز على خطة عمل الشركة المستقبلية.

السادة المساهمين ، إستمرت الشركة ببذل الجهود للمحافظة على نسب تأجير عالية حيث وصلت الى 94% بارتفاع عن العام الماضي بالرغم من تباطؤ الحركة الاقتصادية داخل المملكة وكذلك إستطعنا زيادة عدد الزوار بنسبة 1.5% و المحافظه على نفس معدل الإيرادات تقريباً ومحاولة تعزيز الموقف المالي للشركة ما أمكن .

قامت الشركة بالسيطرة على حجم النفقات لتبقى ضمن حدود العام الماضي بالرغم من إرتفاع كلفة الاقتراض وحققت ربحاً قبل الضريبة بحدود 3,268 مليون دينار بانخفاض بنسبة 9.6% عن ارباح العام الماضي .

الا انه وبسبب إختلاف طريقة إحتساب ضريبة الدخل مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات ترتب على الشركة مصروف إضافي بقيمة 712 الف دينار تقريباً للأعوام 2015 ولغاية العام الحالي مما أثر بشكل مباشر وسلبى على الأرباح الصافية لتبلغ 2,536 مليون دينار بانخفاض 29% مقارنة بالعام 2017.

واصلت الشركة العمل على تسديد مديونيتها وخفضها لمستوى 30 مليون دينار بنهاية العام 2018 ، لتبلغ نسبة السداد 50% من أصل القرض البالغ 60 مليون دينار.

السادة المساهمين الكرام،،

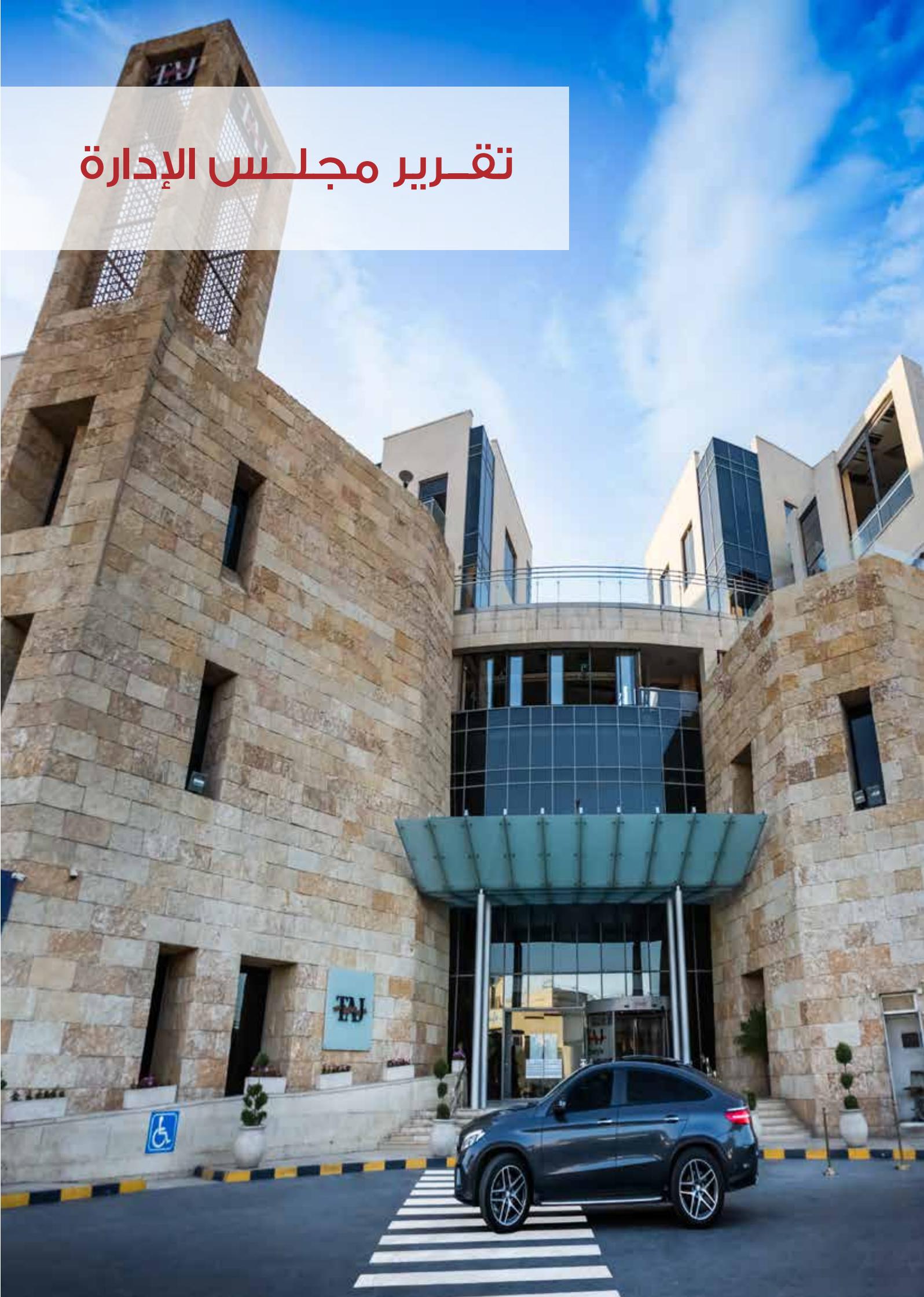
تدرك إدارة الشركة حجم التحديات الاقتصادية التي تواجهها وخصوصاً فيما يتعلق بالمحافظة على حجم إيراداتها والتي هي خارج نطاق سيطرتها المباشرة لذلك ستعمل الشركة مستقبلاً على تخفيض حجم مصاريفها التشغيلية خصوصاً في مجال الطاقة لمقابلة أي إنخفاض مستقبلي في الإيرادات للابقاء على نسبة ربحيه معقولة خلال الاعوام القادمة.

أشركم وأقدر ثقتمك بنا ودعمكم في سبيل إنجاح هذه الشركة أملاً بتحقيق نتائج أكثر إيجابية في الاعوام القادمة .

وفتناً الله جميعاً في خدمة الاردن وإقتصاده الوطني في ظل حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم .

رئيس مجلس الإدارة
Maurice Horan

تقرير مجلس الإدارة



2019 وتخفيض أصل الضريبة الى قرابة النصف لتصبح كما يلي:

2017	2016	2015
177,521	163,660	179,005

تم تسجيل هذه المبالغ كمصرف ضريبة خلال عام 2018. كذلك تم احتساب مخصص مصرف ضريبة الدخل للعام 2018 باستخدام نفس المبدأ اعلاه وتسجيل مصرف ضريبة بقيمة 192,321.

السادة المساهمين،،

فيما يلي نبذة عن الفعاليات التسويقية التي خططنا لها بهدف جذب المتسوقين وتنشيط الحركة التجارية، حيث بدأت الفعاليات التسويقية للعام 2018 بتقديم مهرجان الطعام الشتوي لأول مرة على الترسات، حيث قدمت أطباق وخيارات متعددة من المأكولات المحلية والعالمية بالإضافة الى مجموعة من العروض الموسيقية الترفيهية وورشات الطبخ المصممة خصيصاً للأطفال مما ساعد على تنشيط الحركة التجارية في منطقة الترسات.

وخلال عيد الأم، أقام تاج بحملة ترويجية باسم "The Big Momma Promotion" للفوز بجوائز قيمة وشارك المتسوقون بالحمله وكان لها ردود فعل إيجابية من الزوار والمستأجرين.

وفي شهر رمضان المبارك تميز تاج بالأجواء الرمضانية الخلابية على الترسات وأنغام الفرق الموسيقية، وتخلها حملة ترويجية باسم «هدايا شهر الخير» من خلال التسوق بقيمة 70 دينار أو أكثر للفوز بقسائم شرائية فورية بقيمة 20 دينار يومياً.

وأقام تاج خلال الصيف وبمناسبة كأس العالم ولأول مرة لعبة الـ "Bungee Football" المليئة بالاثارة، للقفز العالي والشقبة في الهواء بالإضافة الى إقامة حلبة التزلج السنوية الممتعة مستهدفاً شريحة واسعة من الشباب.

وفي شهر أغسطس أقيم معرض العودة الى المدارس في الساحة الرئيسية والذي شمل جميع المستلزمات المدرسية من حقائب وأحذية وأكثر من ذلك بهدف التنوع بالنشاطات التسويقية.

إستضاف تاج في شهر أكتوبر عرض أزياء في منطقة الترسات لعرض مجموعة أزياء خاصة لخريف وشتاء 2018 لأفضل الماركات الموجودة بتاج.

وللأطفال كالعاده نصيب من الأنشطة التسويقية حيث إستضاف تاج ولأول مره العرض الرسمي "Looney tunes" في شهر أكتوبر.

ومجدداً إستهدف تاج فئة الشباب بالتعاون مع "Escape the room" بيت الرعب المثير وكان لهذا الحدث تأثير ايجابي من ناحية جذب هذه الفئة العمرية.

خلال فترة الأعياد المجيدة تزين تاج بديكور مستوحى من أحلام سانتا، وتضمن تجربة مشوقة للواقع الافتراضي واستمتع الأطفال بصنع وتزيين الكعك، بالإضافة الى سوق عيد الميلاد المجيد على الترسات.

وبهذا قامت الشركة بالعمل على تنشيط الحركة التجارية والمحافظة على نسبة عدد الزوار بفضل خطتها التسويقية المميزة المستمرة طوال العام.

الموقع الجغرافي للشركة وعدد الموظفين فيها:

المكتب الرئيسي: مكاتب الشركة الواقعة في طابق MZ مبنى تاج مول عبودن - تقاطع شارع سمو الأمير هاشم بن الحسين وسعد عبده شموط و يبلغ عدد موظفيه (97).

حجم الاستثمار الرأسمالي:

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة 100 مليون دينار/ سهم.

الافصاحات المطلوبة بموجب المادة (٤) من قانون هيئة الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢

التطورات التي حصلت خلال عام 2018

فيما يلي نبذة مختصرة عن الأوضاع والتطورات التي حصلت على صعيد الشركة خلال عام 2018.

1 - أنشطة الشركة الرئيسية:

إن أهم أنشطة ممارستها الشركة خلال عام 2018 :

أولاً: حققت الشركة ارباحاً صافية بلغت 2,536,565 مليون دينار مقارنة بـ 3,595,158 مليون دينار في العام 2017 أي بأنخفاض نسبته 29.4% مع الأخذ بعين الاعتبار بأنه تم فرض ضريبة دخل مباشرة بقيمة 712,507 الف دينار للاعوام من 2015 ولغاية 2018 مما يشكل النسبة الأكبر من قيمة الانخفاض والتي تعادل 20%.

ثانياً: تمكنت الشركة من زيادة عدد زوار المول للعام 2018 بنسبة 1.5% مقارنة بالعام 2017 لتتجاوز 9.3 مليون زائر.

ثالثاً: حققت الشركة زيادة في نسبة التأجير بلغت 94% بالرغم من تحديات الظروف الاقتصادية، حيث تم توقيع عقود إيجار مع مستأجرين رئيسيين بمساحة تتجاوز 8,000 متر مربع في مجالات الترفيه والتجزئة والمطاعم وترتب على ذلك تعديل في هيكله الوحدات التأجيرية وتبديل مواقع بعض المستأجرين الحاليين لتوفير مساحات كبيرة لهذه الماركات التجارية التي سيتم إفتتاحها جميعاً خلال العام 2019.

وكذلك تم زيادة المساحة الحالية للمركز الترفيهي بأكثر من 2,000 متر مربع مما يتوقع أن ينعكس بشكل إيجابي على الحركة التجارية داخل المول.

رابعاً: إستمرت الشركة بسداد قرض التجمع البنكي ليصل رصيدة في نهاية العام 2018 الى 30 مليون دينار وبنسبة سداد 50% من اصل التمويل البالغ 60 مليون دينار.

خامساً: إرتفعت كلفة الإقتراض على فترات متفاوتة خلال العام 2018 بنسبة 1.05% لتصبح بنهاية العام 7.60% وذلك بسبب الاتجاه الصعودي لمعدلات الفائدة.

سادساً: قامت الشركة بتأجيل الدفعه المستحقه لشهر أيار 2018 والبالغة 1,369,706 مليون دينار حتى شباط 2019 وذلك لشراء قطعة الارض المجاورة للمول.

سابعاً: قامت الشركة بشراء قطعة أرض مجاورة للمول تبلغ مساحتها 1,123 متر مربع مقام عليها بناء سكني من ثلاث طوابق بقيمة إجمالية 1,098,260 مليون دينار شاملاً رسوم نقل الملكية وكلفه إزالة البناء المقام عليها.

والغاية من شراء هذه الارض لتوفير مدخل جديد ومواقف اصطفاف أكثر سهوله وراحه لرواد المول عموماً وبالاخص لمنطقة صالة المطاعم والترسات المحيطة بها.

ثامناً: تنفيذ مشاريع صيانة وتحسين للعمليات التشغيلية للمشروع واعادة تاهيل للمرافق.

وأخيراً نود أن نبين انه قد تم تعديل قانون ضريبة الدخل رقم 34 لسنة 2014 وتطبيقه ابتداء من العام 2015 بما يخص المادة 18 - ب وذلك بإضافة الفقرة التي تحتها خط أدناه:

" للتوصل إلى رصيد الضريبة المستحقة يجري تقاص ما نسبته (100%) من ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق امانة عمان والبلديات التي يدفعها المكلف في أي سنة عن العقارات المؤجرة التي تأتي له منها دخل من ضريبة الدخل المستحقة عليه بمقتضى أحكام هذا القانون، على أن لا يتجاوز التقاص المسموح به مقدار الضريبة المستحقة على هذا الدخل عن تلك السنة ومع مراعاة نسبة هذا الدخل إلى الدخل الإجمالي للمكلف ".

وقد ترتب على هذا التعديل اختلاف في تفسير الفقرة مع دائرة ضريبة الدخل واحتساب قيمة ضريبة الدخل للعام 2015 وما يليه من الاعوام. ومن اجل تجنب تراكم غرامات التأخير والاستفادة من قرار الاعفاء الصادر عن رئاسة الوزراء فقد توصلت الشركة الى تسوية مع دائرة ضريبة الدخل، وقبلت بالتقاص الجزئي مع مراعاة نسبة الدخل من الأيجارات الى الدخل الاجمالي للشركة وذلك في نهاية شهر كانون ثاني

2 - وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها

لا يوجد شركات تابعه للشركة.

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

اسم رئيس مجلس الإدارة	السيد Maurice Horan
تاريخ العضوية	2017/6/22
تاريخ الميلاد	1956/3/21
الشهادات العلمية	- ماجستير في ادارة الاعمال - UCD Michael Smurfit Graduate Business School in Dublin . - بكالوريوس في المالية والاقتصاد - Trinity College Dublin - دبلوم في علوم الالبان - University College Cork
الخبرات العملية	- يتمتع بخبرة تمتد الى 30 عاماً في الاعمال المصرفية التجارية والاستثمارية. - مدير غير تنفيذي في مجالس إدارة عدد من الشركات في أيرلندا والمملكة المتحدة والولايات المتحدة والمملكة العربية السعودية والبحرين. - شغل منصب المدير العام والرئيس التنفيذي في عدد من المؤسسات الرائدة في أيرلندا ومنطقة الخليج. - خبرة واسعة في إعادة هيكلة الشركات و إعادة هيكلة القروض الكبيرة وتطوير الأعمال ، وفي تمويل الشركات والاستشارات الاستراتيجية في مجموعة من القطاعات الصناعية. - خبرة 30 عاماً في الاعمال المصرفية والاستثمارية .
الوظيفة الحالية	الرئيس التنفيذي لمجموعة بنك الخير ورئيس مجلس ادارة مجموعة شركة البحرين المالية القابضة (BFC).
اسم نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد أيهم يوسف «محمدعلي» غرايبة
تاريخ العضوية	2007/4/10
تاريخ الميلاد	1974/1/29
الشهادات العلمية	- ماجستير في القانون الدولي التجاري – بريطانيا. - بكالوريوس حقوق – الجامعة الأردنية .
الخبرات العملية	- أكثر من 15 عاماً من الخبرة القانونية في تقديم المشورة للبنوك والوسطاء الماليين والبنوك الخاصة في مجموعة واسعة من القضايا التنظيمية للخدمات المالية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. - خبرة 11 عاماً مستشاراً قانونياً في بنك الخير – البحرين. - المستشار العام / ضابط امتثال في شركة (AB Invest) الذراع الاستثماري للبنك العربي. - عضو مجلس ادارة الشركة المستقلة للخدمات اللوجستية – الاردن. - عضو مجلس ادارة شركة يونيكورن اكسبرس – الامارات العربية المتحدة. - مستشار قانوني لرئيس أكبر شركة عقارية مدرجة في المملكة العربية السعودية (دار الاركان العقارية) .
الوظيفة الحالية	
اسم العضو	السيد عصام عبدالله علي عيسى
تاريخ العضوية	2015/3/3
تاريخ الميلاد	1979/4/11
الشهادات العلمية	- ماجستير في قانون البنوك والتمويل – Queen Mary University of London - بريطانيا. - ماجستير في القانون التجاري الدولي – Kent University – بريطانيا. - بكالوريوس حقوق – الجامعة الأردنية.
الخبرات العملية	- خبرة واسعة في الصناعة المصرفية كمحامي شركات ومستشار قانوني عام بعد أن كان مستشاراً وممثلاً لعدد من الشركات والمؤسسات المالية الإقليمية الرائدة في مجموعة واسعة من القضايا التجارية والمالية والمعاملات التجارية المصرفية وأسواق رأس المال وإعادة هيكلة الشركات. - عضو مجلس إدارة في عدد من شركات محفظة البنك الاستثمارية. - عضو في نقابة المحامين الأردنيين . - عضو في المعهد المعتمد للمحامين ، المملكة المتحدة (MCiarb) . - المستشار العام القانوني/ بنك الخير – مملكة البحرين .
الوظيفة الحالية	
اسم العضو	السيد Fawad Hanif
تاريخ العضوية	2016/10/18
تاريخ الميلاد	1973/4/1
الشهادات العلمية	- شهادة مهنية (CIPA) Certified Islamic Professional Accountant . - عضو هيئة التدريس في معهد المحاسبين القانونيين (FCA) . - محاسب قانوني معهد المحاسبين القانونيين – باكستان.
الخبرات العملية	- خبرة في الرقابة المالية وادارة الصناديق والاستثمار . - رئيس قسم المحاسبة المالية / بنك الخير . - مدير صناديق الاستثمار / بنك الخير .
الوظيفة الحالية	- المدير المالي للمجموعة / بنك الخير – البحرين.

الدكتور عدنان ستينية

اسم العضو

2017/1/24	تاريخ العضوية
1956/2/16	تاريخ الميلاد
- دكتوراه في الإدارة والاقتصاد من جامعة لايبزغ للإدارة - ألمانيا . - بكالوريوس في الحقوق من جامعة بيروت العربية - لبنان . - مؤهلات عليا أخرى في العلاقات الدولية والتنمية المستدامة والسياسات العامة.	الشهادات العلمية
- تولى عدة مناصب إدارية وقيادية في العديد من الشركات في عدة دول. - يمثل السلام العالمية في عضوية مجالس إدارة عدد من الشركات في كل من قطر، الإمارات، السعودية، فلسطين ولبنان . - عضو مجلس الإدارة المستقل في كل من: بنك الإستثمار العربي الأردني، وبنك الإستثمار الفلسطيني. - محكم دولي معتمد لدى مركز قطر الدولي للتوفيق والتحكيم، وأستاذ مساعد زائر في جامعة قطر، وعضو لجنة جائزة المسؤولية الإجتماعية.	الخبرات العملية
- المدير التنفيذي للشؤون القانونية، والمدير التنفيذي للاستثمار، وأمين سر مجلس إدارة السلام العالمية للإستثمار المحدودة. مستشار وأمين سر مجلس إدارة السلام بنين للتطوير.	الوظيفة الحالية

السيد حليم أسامة حليم سلفيتي

اسم العضو

2004/9/15	تاريخ العضوية
1967/9/20	تاريخ الميلاد
- بكالوريوس من جامعة U.S.A Lehigh University – Pennsylvania تخصص إدارة أعمال وتسويق .	الشهادات العلمية
- رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة من عام 2005 ولغاية عام 2011. - مدير عام شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة من عام 1997 ولغاية عام 2011. - رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان من عام 2003 ولغاية عام 2011. - شركة الاتحاد للصناعات الكيماوية والزيوت النباتية مروراً بعدة مناصب منتهياً بمنصب مدير عام وعضو مجلس إدارة الشركة من عام 1993 ولغاية عام 1996.	الخبرات العملية
رجل أعمال.	الوظيفة الحالية

السيد عمر أسامة حليم سلفيتي

اسم العضو

2004/9/15	تاريخ العضوية
1981/5/31	تاريخ الميلاد
- بكالوريوس تخصص إدارة أعمال فرعي علم نفس . Endicott College – Beverly, MA / U.S.A	الشهادات العلمية
- عضو مجلس إدارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة من عام 2005 ولغاية عام 2011. - عضو مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان من عام 2004 ولغاية عام 2011. - عضو مجلس إدارة شركة التجمعات للمشاريع السياحية من عام 2004 حتى تاريخه. - دائرة تطوير الأعمال - شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة من عام 2004 ولغاية عام 2006. - عضو مجلس إدارة منتدب لإدارة شركة التجمعات للمشاريع السياحية من 2006/10/16 ولغاية 2011/12/31	الخبرات العملية
- مدير مشروع المول في شركة التجمعات للمشاريع السياحية اعتباراً من 2007/5/1 ولغاية 2011/12/31.	الوظيفة الحالية
الرئيس التنفيذي / مدير عام شركة التجمعات للمشاريع السياحية	

السيد Benoit Bellerose

اسم العضو

2018/7/16	تاريخ العضوية
1966/8/25	تاريخ الميلاد
- بكالوريوس في ادارة الاعمال من جامعة Canada - Quebec University . - شهادة محاسب قانوني معتمد - المعهد الكندي للمحاسبين القانونيين . - خبرة لأكثر من 25 عاماً في قطاع الخدمات المالية . - المدير المالي لشركة دار الاركان . - نائب رئيس المالية والرقابة في شركة وورلد كوم في اوربا والشرق الاوسط وافريقيا . - شغل العديد من المناصب المالية المختلفة في كندا والبرازيل واوروبا. - المدير المالي لشركة ثمار العربية بالمملكة العربية السعودية .	الشهادات العلمية
	الخبرات العملية
	الوظيفة الحالية

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

الاسم	السيد عمر أسامة حليم سلفيتي
المنصب	الرئيس التنفيذي / المدير العام
تاريخ التعيين	2012/5/13
تاريخ الميلاد	1981/5/31
المؤهل العلمي	- بكالوريوس تخصص إدارة أعمال فرعي علم نفس عام 2003 Endicott College – Beverly, MA / U.S.A
الخبرات العملية	- عضو مجلس إدارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة من عام 2005 ولغاية عام 2011. - عضو مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان من عام 2004 ولغاية عام 2011. - عضو مجلس إدارة شركة التجمعات للمشاريع السياحية من عام 2004 حتى تاريخه. - دائرة تطوير الأعمال - شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة من عام 2004 ولغاية عام 2006. - عضو مجلس إدارة منتدب لإدارة شركة التجمعات للمشاريع السياحية من 2006/10/16 ولغاية 2011/12/31 - مدير مشروع المول في شركة التجمعات للمشاريع السياحية اعتباراً من 2007/5/1 ولغاية 2011/12/31.
الاسم	السيد أحمد إحسان فؤاد الفاروقي
المنصب	المدير المالي والإداري
تاريخ التعيين	2009/12/01
تاريخ الميلاد	1970/10/14
المؤهل العلمي	- شهادة مهنية في المحاسبة الإدارية / 2006 - (CMA) Certified Management Accountant. - شهادة مهنية في إدارة المخاطر - Certified Risk Professional (CRP) Finance & Acc. Specialty – 2004
الخبرات العملية	- بكالوريوس (اقتصاد / لغة إنجليزية) - جامعة اليرموك / الأردن – 1995. - مدير المحاسبة / شركة مياه الأردن - مياها من 2007 ولغاية 2009. - مدير المحاسبة / شركة ليما الفرنسية - سوييز من 2004 ولغاية 2006. - مساعد المدير المالي / شركة ليما الفرنسية - سوييز من 2000 ولغاية 2003. - رئيس المحاسبين / شركة السخن لتجارة الذهب والمجوهرات / الإمارات العربية المتحدة من 1997 ولغاية 2000 - مدقق حسابات / مكتب فؤاد سلامة وشركاه للتدقيق / الإمارات العربية المتحدة من 1996 ولغاية 1997.
الاسم	السيد نائل إبراهيم سليم الفقيه
المنصب	مدير العمليات والمرافق
تاريخ التعيين	2017/8/13
تاريخ الميلاد	1960/6/1
المؤهل العلمي	- بكالوريوس هندسه مدنيه – جامعه الرياض السعوديه 1983
الخبرات العملية	- مدير ادارة الممتلكات – شركة دار الأركان – الرياض السعوديه - مدير مشاريع المنطقه الغربيه – شركة المراكز العربيه – جده السعوديه - مدير ادارة المرافق – شركة التجمعات – عمان الاردن - كبير مديري العقار – شركة الشايح – الرياض السعوديه - كبير مديري العقار والتشغيل – شركة بن لادن – جده السعوديه - مدير ادارة المرافق – شركة المملكه – الرياض السعوديه - مدير مشروع – الشركة العقاريه – الرياض السعوديه - مهندس مدني – مؤسسه المساكن الدوليه – الرياض السعوديه
الاسم	السيد أشرف ناجي عيسى النبر
المنصب	مدير التأجير
تاريخ التعيين	2014/5/1
تاريخ الميلاد	1982/4/9
المؤهل العلمي	- بكالوريوس الادارة الفندقية و السياحية/ العلوم المالية و الادارية من جامعة عمان الاهلية عام 2004 . - شهادات تدريبية من مجلس مراكز تسوق الشرق الاوسط Middle East Council of Shopping Centers * أسس تأجير المولات – The ABC of Leasing/ Dubai 2008 * كيفية ترويج و ادارة تأجير/ Mall Merchandising & Retail Leasing Management - شهادة تدريبية بأدارة المؤتمرات و الاجتماعات من جامعة جورج و اشطن Events Management/ The George Washington University 2012
الخبرات العملية	- مدير العلامة التجارية/ قسم التسويق - شركة الكان العالمية للسيارات رينو - مدير قسم ادارة المؤتمرات و الاجتماعات و الاحتفالات / فندق الموفنبيك - مدير التأجير و تطوير الاعمال / البركة مول - مسؤول التسويق و المبيعات / شركة سما الاردن للاستثمار و تطوير العقاري و السياحي/ منتجج واحات النخيل - مسؤول قسم حجوزات الغرف / فندق الشيراتون - مسؤول قسم المكاتب الامامية / فندق الانتركوننتال

الاسم	السيدة زينة عزام رفيق المصري
المنصب	مدير قسم التسويق
تاريخ التعيين	من 2012/4/08 حتى 2018/7/30
تاريخ الميلاد	1980/1/20
المؤهل العلمي	- بكالوريوس تسويق من الجامعة الأمريكية - بيروت / الجمهورية اللبنانية
الخبرات العملية	- مديرة تسويق / سيتي مول - مديرة تسويق / البركة مول - مسؤولة تسويق / شركة إعمار العالمية / الأردن - مسؤولة إعلان / الشركة الأردنية للهواتف المتنقلة (زين) - مديرة مبيعات / شركة Wunderman - ممثلة خدمات مصرفية - بنك HSBC

4 - أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة. أسماء المساهمين الذين يملكون ما نسبته 5% من الأسهم فأكثر كما هي بتاريخ 2018/12/31 و 2017/12/31 :

الرقم	الاسم	عدد الأسهم (2018)	النسبة %	عدد الأسهم (2017)	النسبة %
1	بنك الخير للاستثمار	3,000	0,003%	31,689,233	31.7%
2	TM Invest Company	25,316,617	25,3%	17,357,198	17.4%
3	AMLAK Investment Company	25,316,616	25,3%	4,166,667	4.16%
4	شركة السلام العالمية	12,994,444	13%	12,994,444	13%
5	بنك الاتحاد	8,569,894	8,57%	8,040,379	8%

5 - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

هناك منافسة مع المولات الأخرى بالإضافة الى الجديد منها بنسب متفاوتة تعتمد على نوعية المحلات المقصود التسوق منها والنشاطات المقامة خلال المناسبات ، بالإضافة الى الموقع الجغرافي للمول.

6 - درجة الاعتماد على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً في حال كون ذلك يشكل (10%) فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات أو الإيرادات على التوالي.

أ- موردي الخدمات

- شركة ميتسوليفت للمصاعد والأدراج الكهربائية عقد صيانة بقيمة إجمالية (152,770) دينار شاملة ضريبة المبيعات.
- شركة الدقة لخدمات النظافة للعام 2018 بقيمة (391,830) دينار شاملة ضريبة المبيعات.
- شركة الفارس الملتزم للخدمات الامنية للعام 2018 بقيمة (321,203) دينار شاملة ضريبة المبيعات.
- شركة MindShare للتسويق بقيمة (52,693) شاملة ضريبة المبيعات.
- شركة Memac للدعاية والاعلان بقيمة (41,027) دينار شاملة ضريبة المبيعات.
- شركة Central Gaz لتوريد الغاز المسال بقيمة (164,055) دينار شاملة ضريبة المبيعات.
- شركة آبار القسطل لنقل المياه بقيمة (106,350) دينار شاملة ضريبة المبيعات.

ب- كبار المستأجرين لدى الشركة

- شركة الشايح الدولية المساهمة الخاصة المحدودة.
- شركة الاستقرار « فاميليز باسكت » .
- شركة الطاهر للسيمنات.
- مجموعة التجزئة الأردنية المحدودة.
- الشركة الأردنية السعودية لتجارة الإلكترونيات « سمارت باي ».
- شركة تطوير مفهوم الأزياء محدودة المسؤولية.
- شركة بلا حدود للتجارة العامة.
- شركة الفخامة والتطوير لتجارة الملابس والعطور - شلهوب .
- شركة الوسائط المتعددة للموظة التجارية.
- شركة الفطيم التجارية - الاردن.

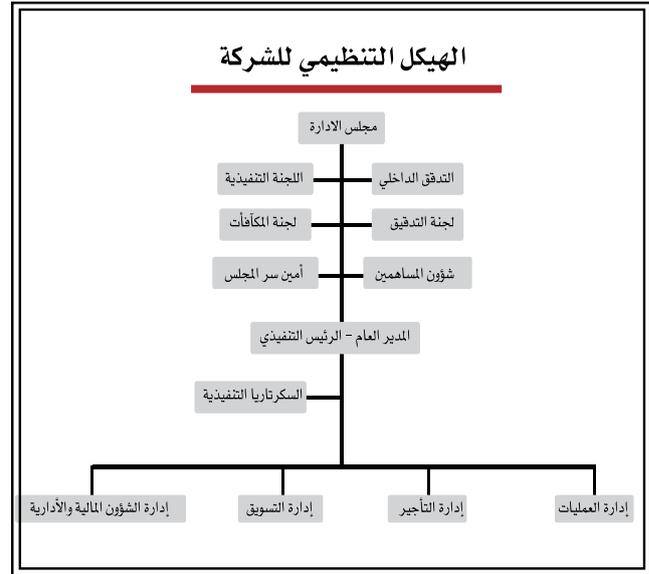
7 - الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت عليها الشركة.

8 - القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على الشركة ومنتجاتها وقدرتها التنافسية ، باستثناء قوانين ضريبة الدخل .
لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

9 - ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم.

9 - أ- الهيكل التنظيمي للشركة

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
6	ماجستير
26	بكالوريوس
10	دبلوم
55	توجيهي وما دون
97	مجموع عدد الموظفين



- سياسة التعيين للشركة المصدرة ومعدل دوران الموظفين:
تعطي شركة التجمعات للمشاريع السياحية الأولوية في شغل الوظائف للموظفين ذوي الكفاءة والخبرة العملية والمهارات الفنية اللازمة حسب الوصف الوظيفي للوظيفة ، دون أي تمييز بين المتنافسين لأشغالها.

- معدل الدوران الوظيفي:

- تم تعيين (26) موظفاً خلال العام 2018.

- استقال (31) موظفاً خلال العام 2018 ، ويلاحظ ان معظم الاستقالات التي تمت خلال العام هي من قسمي الامن والصيانة.

- الرواتب التي تم دفعها للإدارة التنفيذية:

- بلغ إجمالي الرواتب المدفوعة للإدارة التنفيذية العليا مبلغ (132,000) دينار لعام 2018 .

- بلغ إجمالي الرواتب المدفوعة للإدارات العليا مبلغ (175,335) دينار لعام 2018 .

9 - ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة.

الرقم	اسم الدورة	عدد الموظفين
1	دورات تدريب داخلية لموظفي الامن والحماية	جميع موظفي الاشراف والتنظيم

10 - المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة.

- تم رصد المخصصات اللازمة في 2018 لمواجهة أي طارئ قد تواجهه الشركة خلال العام 2019 ، كما تم رصد مبلغ بحدود (500) الف دينار في الموازنة الرأسمالية عام 2019 من اجل استكمال التحسينات اللازمة للمول.
- المنافسة مع المولات الاخرى وتراجع النشاط الاقتصادي .

11 - الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية.

عقود تأجير مساحات داخل المول بلغت نسبتها %94 من إجمالي المساحة القابلة للتأجير مع نهاية عام 2018. وكذلك انجاز عدد من التحسينات على سير الاعمال التشغيلية بالمول .

إنجازات الشركة في المجال المالي:

الإيرادات:

بلغت إيرادات الشركة خلال عام 2018 مبلغ (15,090,018) دينار ، وبلغت كلفة الإيرادات (8,065,658) دينار ، وعليه بلغ مجمل الربح (7,024,360) دينار.

النفقات:

بلغت المصاريف الادارية خلال عام 2018 (890,975) دينار بينما كانت في عام 2017 (1,071,084) دينار أي بنقص بنسبة (16.8%) دينار، وبلغت تكاليف التمويل (2,433,340) دينار ، وتم رصد مخصص ديون مشكوك فيها بمبلغ (513,539) دينار ، وحققت الشركة إيرادات عوائد بمبلغ (15,566) دينار مقابل (5,521) دينار في عام 2017 وإيرادات أخرى بمبلغ (79,741) دينار مقابل (40,616) دينار في عام 2017.

وبناءً عليه، فقد حققت الشركة خلال العام 2018 ربحاً قبل ضريبة الدخل بمبلغ (3,268,872) دينار مقابل ارباح بلغت (3,618,158) دينار في نهاية العام 2017 وبعد تنزيل ضريبة الدخل للعام 2018 والبالغه (732,307) دينار مقابل (23,000) للعام 2017 وعليه يصبح صافي ربح السنة للعام 2018 (2,536,565) دينار مقابل (3,595,158) دينار للعام 2017.

الموجودات:

بلغ مجموع موجودات الشركة كما في 2018/12/31 (142,204,328) دينار وكانت في 2017/12/31 مبلغ (144,623,733) دينار، أي بنقص مقداره (2,419,405) دينار وبنسبة (1.67%) والفرق في معظمه ناجم عن النقص في قيمة استثمارات عقارية وموجودات ضريبية مؤجلة والشيكات برسم التحصيل قصيرة الاجل بالاضافة للزيادة في الذمم المدينة.

المطلوبات:

بلغت مطلوبات الشركة المتداولة كما في 2018/12/31 مبلغ (15,874,374) دينار بينما كانت في 2017/12/31 مبلغ (14,932,945) دينار أي زيادة مقدارها (941,429) دينار وبنسبة (6.3%) وهذا ناتج عن الزيادة في بند ذمم دائنة وارصدة دائنة اخرى. وقرض التجمع البنكي قصير الاجل وانخفاض الإيرادات غير المتحققة قصيرة الاجل والشيكات الأجلة .

وبلغت المطلوبات غير المتداولة (24,183,325) دينار مقابل مبلغ (29,960,724) دينار في نهاية العام 2017 والفرق ناتج عن النقص في فرض التجمع البنكي طويل الاجل والإيرادات غير المتحققة طويلة الاجل.

حقوق المساهمين:

بلغ مجموع حقوق المساهمين كما في 2018/12/31 (102,146,629) دينار بينما كانت في 2017/12/31 (99,730,064) اي زيادة مقدارها (2,536,565) *دينار والذي يمثل ربح السنة، وبعد تقاص ربح سنة 2018 مع رصيد الارباح المدورة والبالغ (5,155,549) *دينار وبذلك تصبح صافي الارباح المدورة للعام 2018 مبلغ (7,365,137) دينار مع الأخذ بعين الاعتبار تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) (الاوراق المالية) بتاريخ 2018/1/1 حيث ادى هذا التطبيق اي زيادة مخصص تدني الاوراق المالية للشركة بقيمة 120,000 دينار . وتم تعديل الرصيد الافتتاحي للارباح المدورة نتيجة الزيادة في مخصص التدني .

*أثر التطبيق على المركز المالي كما في 1 كانون الثاني 2018

التغيرات	معيار التقارير المالية الدولية رقم (9)	معيار المحاسبة الدولي رقم (39)
بالدينار الاردني		
الموجودات		
(120,000)	2,320,750	2,440,750
(120,000)	2,320,750	2,440,750
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية		
(120,000)	5,155,459	5,275,459
(120,000)	5,155,459	5,275,459
مجموع حقوق الملكية		

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

قامت الشركة بشراء قطعة الارض رقم 314 حوض 28 المجاورة للمبنى الاستثماري (تاج مول) حيث تبلغ مساحتها 1,123 متر مربع مقام عليها مبنى سكني من ثلاث طوابق بقيمة إجمالية 1,098,260 مليون دينار شاملاً رسوم نقل الملكية ومصاريف إزالة المبنى ، وتم إنشاء مدخل رئيسي جديد من خلال هذه القطعة بهدف زيادة مواقف السيارات وتنشيط الحركة التجارية داخل المول .

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

النتائج المالية للشركة للسنوات الخمس السابقة (بالدينار الأردني):

السنوات	السنة				
	2018	2017	2016	2015	2014
مجموع الموجودات	142,204,328	144,623,733	147,453,734	150,284,371	151,554,655
مجموع المطلوبات المتداولة وغير المتداولة	40,057,699	44,893,669	51,318,828	57,214,008	61,490,989
مجموع حقوق المساهمين	102,146,629	99,730,064	96,134,906	93,070,363	90,063,666
صافي الأرباح (الخسائر)	2,536,565	3,595,158	3,064,543	3,006,697	1,212,827
حصة السهم من صافي الربح (الخسارة)	0,025	0.036	0.031	0.03	0.012
الأرباح الموزعة	لا يوجد				



رسم بياني لتطور حقوق مساهمي الشركة للاعوام 2014-2018



رسم بياني لتطور موجودات الشركة للاعوام 2014-2018

سعر إغلاق سهم الشركة في نهاية السنوات المالية الخمس الأخيرة:

الرقم	السنة	عدد الأسهم المتداولة خلال العام (سهم)	سعر إغلاق السهم فلس / دينار
1	2014	41,848,762	0.570
2	2015	21,272,729	0.480
3	2016	19,320,173	0.480
4	2017	7,304,459	0.440
5	2018	13,045,520	0.320



رسم بياني لتطور حجم تداول السهم خلال الاعوام 2014-2018



رسم بياني لتطور سعر السهم في نهاية الاعوام 2014-2018

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

تحليل المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2018 بالنسب المالية:

الرقم	النسبة المالية	2018	2017
1	القيمة الدفترية للسهم	1.021	0.997
2	صافي رأس المال العامل	(2,597,337)	(1,363,672)
3	صافي التدفق النقدي	126,239	472,250
4	معدل المديونية الى حقوق المساهمين %	29.5%	34%
5	العائد على الموجودات %	1.78%	2.49%
6	العائد على حقوق المساهمين %	2.48%	3.6%
7	معدل دوران السهم %	13.05%	7.3%
8	نسبة مجمل الربح الى ايرادات التأجير	46.55%	49.43%
9	مجموع الاصول الى رأس المال	142.20%	144.62%
10	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	31.33%	44%
11	مضاعف الربحية	10.442	12.238

تحليل المركز المالي للشركة بالأرقام المطلقة كما في 31 كانون أول 2018

البيان	2018	2017	التغيير
الموجودات	دينار	دينار	%
موجودات غير متداولة بالصافي	128,927,291	131,054,460	(1.62%)
موجودات متداولة	13,277,037	13,569,273	(2.15%)
إجمالي الموجودات	142,204,328	144,623,733	(1.67%)
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات غير متداولة	24,183,325	29,960,724	(19.28%)
مطلوبات متداولة	15,874,374	14,932,945	6.3%
حقوق المساهمين:			
رأس المال المدفوع	100,000,000	100,000,000	-
الاحتياطات وخصم الاصدار والخسائر المدورة المتراكمة	2,146,629	(269,936)	895.2%
مجموع حقوق المساهمين	102,146,629	99,730,064	2.42%
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	142,204,328	144,623,733	(1.67%)

تحليل بيان الدخل بالأرقام المطلقة لعامي 2017 و 2018

البيان	2018	2017	التغيير
إجمالي الإيرادات	دينار	دينار	%
إجمالي الإيرادات	15,090,018	15,333,982	(1.59%)
كلفة الإيرادات	(8,065,658)	(7,755,079)	4%
مجمل الربح	7,024,360	7,578,903	(7.31%)
مصاريف ادارية	(890,975)	(1,071,048)	(16.81%)
تكاليف تمويل	(2,433,340)	(2,414,567)	0.78%
استهلاك ممتلكات ومعدات	(12,941)	(12,407)	4.3%
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(513,539)	(508,824)	0.93%
الوفر في (مخصص) التزامات محتملة	-	-	-
ايرادات عوائد وايرادات اخرى	95,307	46,137	106.57%
صافي ربح السنة قبل الضريبة	3,268,872	3,618,158	(9.65%)
ضريبة الدخل للسنة	(732,307)	(23,000)	3083.94%
مجموع ربح السنة بعد الضريبة	2,536,565	3,595,158	(29.44%)

15 - أ- التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك أي توسعات أو مشروعات جديدة.

لا يوجد أي توسعات أو مشروعات جديدة ستنفذ خلال العام 2019 باستثناء استكمال افتتاح جميع المحلات المؤجرة واستكمال تأجير المساحات غير المؤجرة وافتتاحها ، بالإضافة الى اجراء بعض التحسينات التشغيلية على مرافق المشروع .

15 - ب- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة.

تتركز خطة عمل الشركة في العام 2019 على النقاط الرئيسية التالية :

- 1- الإستمرار بالسعي نحو السيطرة على النفقات التشغيلية وتخفيضها ما امكن خصوصاً في مجال الطاقة من خلال خيارات مشاريع الطاقة الشمسية، مع المحافظة على جودة الخدمات المقدمة لمرتادي المول.
- 2- العمل على اعادة هيكلة الوحدات التأجيرية لتوفير مساحات تأجيرية كبيرة لماركات تجارية جديدة في مجالات الترفيه والتجزئة والمطاعم للحفاظ على نسب إشغال مرتفعة ومستقرة .
- 3 - محاولة تخفيض الدين بأكبر قدر ممكن لتقليل الكلف التمويلية من خلال بيع الاراضي التي تملكها الشركة وتعزيز الوضع النقدي للشركة .
- 4 - متابعة المستأجرين للمباشرة بتنفيذ اعمالهم في المحلات المستأجرة والتي لم يتم افتتاحها بعد.
- 5 - السعي لزيادة عدد زوار المول بصورة ايجابية لتنعكس مباشرة على مبيعات المستأجرين .

خلاصة الموازنة التقديرية لعام 2019

من المتوقع أن تبلغ إجمالي إيرادات الشركة خلال العام (2019) 13,805,842 مليون دينار واجمالي المصاريف التشغيلية 6,313,656 مليون دينار وبهذا يكون صافي الربح التشغيلي المتوقع 7,492,187 مليون دينار وبعد تنزيل الاستهلاكات البالغ قيمتها التقديرية 3,337,827 مليون دينار وفوائد قرض التجمع البنكي المقدرة بمبلغ 1,800,415 مليون دينار وعليه من المتوقع أن تحقق الشركة ربحاً تشغيلياً في نهاية العام 2019 قبل ضريبة الدخل بمبلغ 2,353,945 مليون دينار .

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

أتعاب التدقيق

- يتولى تدقيق بيانات الشركة المالية السادة إرنست وبونغ - الاردن ، حيث بلغت أتعابهم السنوية لعام 2018 مبلغ (10,000) دينار بالإضافة للضريبة العامة على المبيعات.

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

الرقم الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في ٣١ كانون الاول	
			2017	2018
بنك الخير ويمثله		بحريني	31,689,233	3,000
1 Maurice Horan	رئيس المجلس	بريطاني	لا يوجد	لا يوجد
شركة املاك للاستثمار ويمثلها		جزر كايمان	4,166,667	25,316,616
2 أيهم يوسف غرايبة	نائب الرئيس	أردني	لا يوجد	لا يوجد
شركة تي ام انفست ويمثلها		جزر كايمان	17,357,198	25,316,617
3 عصام عبدالله علي عيسى	عضو	أردني	لا يوجد	لا يوجد
4 Fawad Hanif	عضو	باكستاني	لا يوجد	لا يوجد
شركة السلام العالمية ويمثلها		قطرية	12,994,444	12,994,444
5 د. عدنان ستينية	عضو	كندي	10,000	10,000
6 حليم أسامة حليم سلفيتي	عضو	اردني	237,030	237,030
7 عمر أسامة حليم سلفيتي	عضو	اردني	1,651,040	1,592,790
8 Benoit Bellerose	عضو	كندي	لا يوجد	1,717

- لا يوجد أي شركات مسيطر عليها من الشركة.

- شركة املاك للاستثمار وشركة تي ام انفست هي شركات مملوكة بالكامل من قبل بنك الخير .

- شركة (AL Taj Mall Company Limited) - جزر كايمان ، تملك (2,576,865) سهماً كما في 31 /12/ 2018 وهي شركة تدار من قبل بنك الخير .

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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في ٣١ كانون الأول	
				2017	2018
1	عمر أسامة حليم سلفيتي	رئيس تنفيذي / مدير عام	أردني	1,651,040	1,592,790
2	أحمد إحسان الفاروقي	المدير المالي والإداري	أردني	10,000	10,000
3	نائل إبراهيم سليم الفقيه	مدير العمليات والمرافق	أردني	لا يوجد	لا يوجد
4	أشرف ناجي عيسى النبر	مدير التآجير	أردني	لا يوجد	لا يوجد
5	زينة عزام رفيق المصري	مدير قسم التسويق	أردنية	لا يوجد	لا يوجد

- لا يوجد شركات مسيطة عليها من قبل الإدارة العليا التنفيذية.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في ٣١ كانون أول	
				2017	2018
1	أسامة حليم أسامة سلفيتي	ابن عضو المجلس	أردني	46,000	50,000
2	سريا حليم أسامة سلفيتي	ابنة عضو المجلس	أردنية	46,000	50,000
3	زينيا حليم أسامة سلفيتي	ابنة عضو المجلس	أردنية	46,000	50,000
4	عريب عبد الرحمن عودة	زوجة المدير المالي والإداري	أردنية	30,000	30,000

- لا يوجد شركات مسيطة عليها من قبل اقارب اعضاء مجلس الادارة والادارة العليا التنفيذية.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل حضور اجتماعات مجلس الادارة	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
بالدينار الاردني							
1	السيد Maurice Horan	رئيس المجلس	-	-	-	-	-
2	السيد ايهم يوسف غرايبة	نائب الرئيس	-	-	-	-	-
3	السيد عصام عبدالله علي عيسى	عضو	-	-	-	-	-
4	السيد Fawad Hanif	عضو	-	-	-	-	-
5	الدكتور عدنان سنيتيه	عضو	-	-	-	-	-
6	السيد حليم اسامة سلفيتي	عضو	-	-	-	-	-
7	السيد عمر أسامة سلفيتي	عضو/ الرئيس التنفيذي	132,000	-	-	-	132,000
8	السيد Benoit Bellerose	عضو	-	-	-	-	-
	المجموع		132,000				132,000

18- ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

الرقم الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
بالدينار الاردني					
1	عمر أسامة حليم سلفيتي	الرئيس التنفيذي	132,000	-	132,000
2	أحمد إحسان الفاروقي	المدير المالي والاداري	58,212	-	58,212
3	نائل ابراهيم سليم الفقية	مدير العمليات والمرافق	54,000	-	54,000
4	اشرف ناجي عيسى النبر	مدير التأجير	32,400	-	32,400
5	زينة عزام المصري	مدير التسويق	30,723	-	30,723
المجموع			307,335	-	307,335

- تشمل الرواتب والعلاوات وبدل الإجازات وتعويض نهاية الخدمة.

19- بيان بالتبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

تم التبرع بمساحات تأجيرية بفترات مختلفة للجهات التالية لممارسة نشاطهم الخيري (مركز الحسين للسرطان – تكية ام علي – بنك الملابس – مركز العون الفلسطيني)

20- بيان بالعقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

- بلغت مصاريف شركة السلام العالمية التي تحملتها الشركة خلال العام 2018 (3,774) دينار .
- بلغت مصاريف بنك الخير التي تحملتها الشركة خلال العام 2018 (1,249) دينار .

21- مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي.

التقيد بتعليمات أمانة عمان الكبرى بصيانة الطرق حول المول وتسهيل عمليات الدخول والخروج منه، وكذلك تجهيز الأرصفة من أجل المحافظة على سلامة المرور والمشاة. وكذلك تساهم الشركة من خلال المستأجرين في المول في تشغيل الأيدي العاملة من السوق المحلي بالاضافة الى العمالة التي توفرها الشركة .

22- تقرير الحوكمة

يؤمن مجلس الإدارة بأهمية المؤسسة في تطوير وتحسين أداء ونتائج أعمال الشركة ، وتتمثل مهمته في حماية وتعزيز قدرة الشركة على خدمة حملة الاسهم من خلال مساعدة الادارة على تطوير سياسات واستراتيجيات الشركة ومراقبة الاداء المالي ونجاح استراتيجياتها وخدماتها.

ويلتزم مجلس الادارة الى حد كبير بتطبيق بنود وتعليمات الحوكمة الصادرة عن هيئة الاوراق المالية والى النظام الاساسي للشركة والقواعد والسياسات الداخلية ، وعليه فقد اعد هذا التقرير شاملاً البيانات التالية :

اعضاء مجلس الإدارة

الرقم	اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتباري	الصفة
1	بنك الخير	رئيس مجلس الإدارة	غير مستقل/ غير تنفيذي	السيد Maurice Horan	غير مستقل/ غير تنفيذي
2	شركة أملاك للاستثمار	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير مستقل/ غير تنفيذي	السيد ايهم غرايبة	غير مستقل/ غير تنفيذي
3	شركة السلام العالمية للاستثمار	عضو	غير مستقل/ غير تنفيذي	د. عدنان ستيثية	غير مستقل/ غير تنفيذي
4	شركة تي ام انفس	عضو	غير مستقل/ غير تنفيذي	السيد Fawad Hanif	غير مستقل/ غير تنفيذي
5	(عضو بمقعدين)	عضو	غير مستقل/ غير تنفيذي	السيد عصام عبدالله عيسى	غير مستقل/ غير تنفيذي
6	السيد عمر سلفيتي	عضو /الرئيس التنفيذي	غير مستقل/ تنفيذي	-	-
7	السيد حليم سلفيتي	عضو	غير مستقل/ غير تنفيذي	-	-
8	السيد Benoit Bellerose	عضو	مستقل/ غير تنفيذي	-	-

عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة

اسم العضو	العضوية في مجالس ادارة الشركات المساهمة العامة
د. عدنان ستيثية	- عضو مجلس ادارة بنك الاستثمار العربي الاردني

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- اللجنة التنفيذية
- لجنة التدقيق
- لجنة الترشيحات والمكافآت

الرقم	اسم عضو مجلس الاداره	اللجنة التنفيذية	لجنة التدقيق	لجنة الترشيحات والمكافآت
1	السيد Maurice Horan	رئيس اللجنة		
2	السيد ايهم غرايبة			عضو
3	السيد حليم سلفيتي	عضو		
4	السيد عصام عيسى			رئيس اللجنة
5	د. عدنان ستيثية	عضو	عضو	
6	السيد Fawad Hanif		رئيس اللجنة	

عدد اجتماعات اللجان خلال العام مع بيان الاعضاء الحاضرين

- تجتمع اللجنة التنفيذية بشكل شبه دائم لاتخاذ القرارات المتعلقة بسير العمل وبحضور جميع الاعضاء.
- اجتمعت لجنة التدقيق مرتان خلال العام مع المدقق الداخلي وبحضور جميع الاعضاء.
- اجتمعت لجنة التدقيق مره واحدة خلال العام مع المدقق الخارجي وبحضور جميع الاعضاء.
- اجتمعت لجنة الترشيحات والمكافآت مرة واحدة خلال العام وبحضور جميع الاعضاء.

اعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم

الاسم	المنصب
السيد Fawad Hanif	رئيس اللجنة
	- شهادة مهنية Certified Islamic Professional Accountant (CIPA) . - عضو هيئة التدريس في معهد المحاسبين القانونيين (FCA). - محاسب قانوني معهد المحاسبين القانونيين – باكستان. - خبرة في الرقابة المالية وإدارة الصناديق والاستثمار . - رئيس قسم المحاسبة المالية / بنك خير. - مدير صناديق الاستثمار / بنك الخير. - المدير المالي للمجموعة / بنك الخير – البحرين
	المؤهلات العلمية
	الخبرات العملية
الاسم	المنصب
د. عدنان ستيتية	عضو اللجنة
	- دكتوراه في الإدارة والاقتصاد من جامعة لايبزغ للإدارة – ألمانيا - بكالوريوس في الحقوق من جامعة بيروت العربية – لبنان - ومؤهلات عليا أخرى في العلاقات الدولية والتنمية المستدامة والسياسات العامة. - يمثل السلام العالمية في عضوية مجالس إدارة عدد من الشركات في كل من قطر، الإمارات، السعودية، فلسطين ولبنان - عضو مجلس الإدارة المستقل في كل من: بنك الإستثمار العربي الأردني، وبنك الإستثمار الفلسطيني. - محكم دولي معتمد لدى مركز قطر الدولي للتوفيق والتحكيم، وأستاذ مساعد زائر في جامعة قطر، وعضو لجنة جائزة المسؤولية الاجتماعية. - المدير التنفيذي للشؤون القانونية، والمدير التنفيذي للاستثمار، وأمين سر مجلس إدارة السلام العالمية للإستثمار المحدودة. مستشار وأمين سر مجلس إدارة السلام بنين للتطوير.
	المؤهلات العلمية
	الخبرات العملية

عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2018 مع بيان الأعضاء الحاضرين

اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٨ (٦ اجتماعات)

الرقم	اسم عضو مجلس الاداره	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس	السادس
1	السيد Maurice Horan	√	√	√	√	√	√
2	السيد ايهم غرايبة	√	√	√	√	√	√
3	د. عدنان استيتية	√	√	√	√	√	√
4	السيد Fawad Hanif	√	√	√	√	√	√
5	السيد عمر سلفيتي	√	√	√	√	√	√
6	السيد حليم سلفيتي	√	√	√	√	√	√
7	السيد عصام عبدالله عيسى	√	√	√	√	√	√
8	السيد Benoit Bellerose	-	-	-	√	√	√

* اعتباراً من 2018/7/16

المناصب التنفيذية بالشركة

الاسم	المنصب
عمر اسامة سلفيتي	الرئيس التنفيذي

اهم البنود التي تم تطبيقها من (تعليمات حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة لسنة 2017)

- توفير اهم البيانات والافصاحات والمعلومات على الموقع الالكتروني الخاص بالشركة وتحديثها باستمرار.
- اعتماد سياسة الافصاح والشفافية ومتابعة تطبيقها وفقاً للتشريعات النافذة .
- وضع سياسة تفويض وصلاحيات واضحة للشركة .
- اتخاذ الخطوات الكفيلة لضمان وجود رقابة داخلية على سير العمل من خلال تعيين شركة مستقلة للتدقيق الداخلي مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق التشريعات النافذة والانظمة الداخلية والخطط والاجراءات التي يضعها مجلس الادارة .

ضابط ارتباط الحوكمة

يقوم السيد فادي خليفة بمهام ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة .

يقر رئيس مجلس الادارة بصحة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحوكمة

رئيس مجلس الإدارة
Maurice Horan

حضرات السادة المساهمين

يسرني في نهاية هذا التقرير أن أتقدم باسمي وباسم السادة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بخالص الشكر والتقدير لكم على ثقتهم ودعمكم المتواصل لما فيه المصلحة للجميع.

اقرار وتعهد مجلس الادارة مرفق موقع من اعضاء المجلس



شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamout for Touristic Projects, plc.

للمشروع السياحية

إقرار وتعهد مجلس الإدارة

أولاً: يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية ٢٠١٩.

ثانياً: يقر مجلس الإدارة بمسئوليته عن إعداد القوائم المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
د. عدنان ستيثيه	حليم أسامة سلفيتي	أيهم غرابية	موريس هوران	

عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة
فواد حنيف	بينوا بيلروز	عصام عيدالله عيسى	عمر أسامة سلفيتي

إقرار وتعهد إدارة الشركة

ثالثاً : نقر نحن الموقعون أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي عن السنة المنتهية بتاريخ ٣١ كانون الاول ٢٠١٨.

المدير المالي والاداري	الرئيس التنفيذي/ مدير مركز تاج لايف ستايل	رئيس مجلس الإدارة
أحمد إحسان فؤاد الفاروقي	عمر أسامة سلفيتي	موريس هوران







شركة التجمعات للمشاريع السياحية (شركة مساهمة عامة محدودة)

البيانات المالية للسنة المنتهية
في 31 كانون الأول 2018
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	فهرس
31	تقرير المحاسب القانوني المستقل
36	قائمة المركز المالي
37	قائمة الدخل الشامل
37	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
38	قائمة التدفقات النقدية
39	إيضاحات حول الفوائم المالية



امور التدقيق الهامة

ان أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي وفقاً لاجتهادنا المهني كانت الأكثر جوهرية خلال تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية لإبداء رأينا حول هذه القوائم ولا نبيدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. تم وصف إجراءات التدقيق المتعلقة بكل أمر من الأمور المشار إليها ادناه.

لقد قمنا بالمهام المنكورة في فترة مسؤولية مدقق الحسابات والمتعلقة بتدقيق القوائم المالية. بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناء عليه فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية. ان نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها ادناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية المرفقة.

١- تقييم الإستثمارات العقارية:

امر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام
تمثل الإستثمارات العقارية ٩٠٪ من إجمالي موجودات الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٩٠٪) لذلك تم اعتبارها أمر هام للتدقيق.	تركزت إجراءات التدقيق التي قمنا بها على عملية التقييم ونضمنت ما يلي:
بالإضافة الى ذلك، فإن تقييم الإستثمارات العقارية يعتبر أمر هام للتدقيق لما يتضمنه من استخدام للتقديرات في طرق التقييم حيث انه يتضمن اجتهادات تعتمد على بعض الفرضيات المهمة. تتضمن هذه الفرضيات ظروف السوق السائدة والتي تؤثر على قيمة الايجار للمتر المربع ومعدلات النمو ومعدل الخصم والظروف الاقتصادية الحالية. إن أي تغيير طفيف في تقدير الشركة لمعدل الخصم قد يكون له تأثير جوهري على قائمة الدخل.	<ul style="list-style-type: none"> - مناقشة الإدارة حول الفرضيات الرئيسية وفهم المنهجيات المتبعة في تقييم الإستثمارات العقارية. - اختبار مدى صحة المعلومات والتي تشمل المعلومات المالية المستخدمة. - تقييم مدى معقولية قيمة الايجار المعتمدة للمتر المربع وفرضيات نسبة الخصم ونسب النمو من خلال مقارنتها ببعض الإستثمارات المشابهة بالإضافة الى مقارنتها بالسنوات السابقة.
	إن تفاصيل الإستثمارات العقارية مبينة في ايضاح (٧) حول القوائم المالية.

٢ - مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والذمم المشكوك في تحصيلها والشيكات برسم التحصيل:

امر التدقيق الهام	امر التدقيق الهام
<p>كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام</p> <p>لقد قمنا بتقييم تصميم وفعالية إجراءات الرقابة المتعلقة بعملية احتساب مخصصات التدني.</p> <p>لقد قمنا بتقييم فرضيات واجتهادات الإدارة من خلال مراجعة أنماط التسديد التاريخية ونسب التعثر التاريخية. بالإضافة إلى ذلك فقد قمنا بإجراء تحليل نسبي لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والديون المشكوك في تحصيلها خلال الفترات السابقة، ومراجعة اعمار الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل التي لم يتم تسجيل اية مخصصات مقابلها للتأكد من عدم وجود مؤشرات تدني في قيمتها. حيث شملت اجراءاتنا التحقق من الدفعات اللاحقة بعد نهاية العام، وما إذا كان هناك أي مراسلات مع العملاء فيما يخص تواريخ السداد المتوقعة.</p> <p>لقد قمنا بالتأكد من كفاية الإيضاحات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة والذمم المشكوك في تحصيلها</p>	<p>تشكل الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل ٤٨٪ من موجودات الشركة المتداولة. تقوم الشركة بتسجيل مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة والذمم المشكوك في تحصيلها والشيكات برسم التحصيل وفقاً لتقديرات الإدارة.</p> <p>تقوم الإدارة بتحديد مبلغ مخصص خسائر التدني بناءً على مراجعة محددة لحسابات العملاء بالإضافة إلى خبرة الإدارة في أنماط التحصيل ومعدلات التعثر التاريخية والتي تتوافق مع متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).</p> <p>تقوم الإدارة باحتساب المخصصات مقابل الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل وفقاً للمعلومات المتوفرة عن العملاء والتي قد تتغير جوهرياً خلال الفترات.</p>
<p>لقد قمنا باختبار عينة من أكبر أرصدة الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل التي تم اخذ مخصص لها وفهم منطقية أسس اجتهادات الإدارة. ولتقييم مدى ملائمة هذه التقديرات فقد قمنا بالتحقق إذا ما كانت هذه الأرصدة قد تجاوزت تاريخ الاستحقاق ونماذج التسديد التاريخية وإذا ما تم تحصيل اية دفعات بعد نهاية العام وحتى تاريخ استكمال إجراءات التدقيق التي قمنا بها. وقمنا أيضاً بإجراءات مؤيدة للأرصدة والاستفسار فيما إذا كان هناك أية خلافات بين الأطراف المعنية، وإجراءات الإدارة بخصوص تحصيل المبالغ غير المسددة وأرصدة العملاء بالإضافة إلى أية معلومات متعلقة بالقدرة الائتمانية للمستأجرين.</p> <p>ان الإفصاحات المتعلقة بمخصص الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل قد تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (١٠) حول القوائم المالية.</p> <p>لقد ركزنا على هذا الأمر نظراً لكونه يتطلب مستوى عالٍ من اجتهادات الإدارة، حيث أن الخسائر الائتمانية المتوقعة والذمم المشكوك في تحصيلها والشيكات تحت التحصيل قد يكون لها تأثير كبير على ربح الشركة.</p>	<p>ان المخاطر المتعلقة بعدم دقة مخصص التدني المسجل سواء نتيجة استخدام بيانات أساسية غير دقيقة أو استخدام فرضيات غير معقولة، والتي قد تشمل فرضيات تحديد قابلية تحصيل الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل، حيث انها تعتمد على اجتهادات الإدارة المتعلقة بمراجعة محددة لعدد من حسابات العملاء بالإضافة إلى نماذج التحصيل ومعدلات التعثر التاريخية</p> <p>تقوم الادارة عند قيامها بتلك التقديرات بالأخذ بعين الاعتبار عوامل محددة تشمل اعمار الذمم، وجود خلافات مع العملاء، أنماط التحصيل للفترات السابقة وأية معلومات أخرى متوفرة حول القدرة الائتمانية للمستأجرين. تستخدم الإدارة هذه المعلومات لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة من العملاء وتحديد مدى كفاية مخصص التدني المسجل سواء للشيكات برسم التحصيل أو لرصيد المستأجر بشكل عام.</p>



المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٨

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا.

إن رأينا لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبيد أي تأكيد حول المعلومات الأخرى.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية، إن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نُقيّم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية أو من معرفتنا خلال عملية تدقيق القوائم المالية.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين المكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط.

كما أن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية في المحاسبة عند إعداد القوائم المالية، إلا إذا كان في نية الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا.

إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضماناً إن التدقيق الذي يجري وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو غلط ويتم اعتبارها جوهرياً، إذا كانت منفردة أو مجتمعة يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية.

إننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وكذلك نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يعد أكبر من تلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.

- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق و ذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية و الايضاحات المتعلقة بها التي قامت بها الادارة.
- التوصل الى نتيجة حول ملاءمة استخدام الادارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، وفيما إذا كان هناك عدم يقين جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار. و اذا ما توصلنا الى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى ايضاحات القوائم المالية ذات الصلة أو تعديل رأينا اذا كانت هذه الايضاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الشركة في اعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام لهيكل القوائم المالية ومحتواها بما في ذلك الايضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث التي تحقق العرض العادل.
- إننا نتواصل مع المسؤولين المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.
- نقوم كذلك بتزويد المسؤولين المكلفين بالحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية والافصاح للمسؤولين المكلفين بالحوكمة عن كل العلاقات والامور الاخرى التي تظهر على انها تؤثر على استقلاليتنا وما شأنه ان يحافظ على هذه الاستقلالية.
- من تلك الأمور التي يتم التواصل بها مع المسؤولين المكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد الأمور الأكثر أهمية على تدقيق القوائم المالية للفترة الحالية والتي تمثل أمور التدقيق الهامة. اننا نقدم وصف عن هذه الأمور في تقرير التدقيق الا اذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جدا و التي بناءً عليها لا يتم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لان العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير حول المتطلبات القانونية

نحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية تتفق مع القوائم المالية ونوصي بالمصادقة عليها.

أرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن
بشر إبراهيم بكر
ترخيص رقم ٥٩٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٢٥ آذار ٢٠١٩

شركة التجمعات للمشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة المركز المالي

كما في 31 كانون الأول 2018

كما في ٣١ كانون الأول		إيضاحات	بالدينار الأردني
2017	2018		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
33,237	30,569	6	ممتلكات ومعدات
130,436,551	128,326,091	7	استثمارات عقارية
99,000	79,200	8	موجودات ضريبية مؤجلة
485,672	491,431		شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
131,054,460	128,927,291		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
5,519,545	5,519,545	9	موجودات معدة للبيع
2,440,750	2,951,671	10	ذمم مدينة
1,278,032	1,037,044	11	أرصدة مدينة أخرى
3,678,073	2,985,180		شيكات برسم التحصيل قصيرة الأجل
652,873	783,597	12	نقد في الصندوق ولدى البنوك
13,569,273	13,277,037		مجموع الموجودات المتداولة
144,623,733	142,204,328		مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
100,000,000	100,000,000	13	رأس المال المدفوع
(7,000,000)	(7,000,000)	13	خصم اصدار
1,454,605	1,781,492	13	الاحتياطي الإجباري
5,275,459	7,365,137		الأرباح المدورة
99,730,064	102,146,629		صافي حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
28,763,830	23,285,005	14	قرض تجمّع بنكي - طويل الأجل
298,940	-		إيرادات غير متحققة - طويلة الأجل
897,954	898,320		امانات مستردة للمستأجرين
29,960,724	24,183,325		مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
5,244,221	6,848,531	14	قرض تجمّع بنكي - قصير الأجل
718,400	-		شيكات مؤجلة
1,742,840	2,711,874	15	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
7,136,589	6,218,051		إيرادات غير متحققة - قصيرة الأجل
90,895	95,918	19	مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة
14,932,945	15,874,374		مجموع المطلوبات المتداولة
44,893,669	40,057,699		مجموع المطلوبات
144,623,733	142,204,328		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 25 جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول		إيضاحات		بالدينار الأردني	
2017	2018				
					الإيرادات
15,333,982	15,090,018				إيرادات تأجير
(4,445,161)	(4,764,864)	16			تكلفة الإيرادات
(3,309,918)	(3,300,794)	7			استهلاك الاستثمارات العقارية
7,578,903	7,024,360				مجمل الربح
(12,407)	(12,941)	6			استهلاك الممتلكات والمعدات
(2,414,567)	(2,433,340)				تكاليف تمويل
(1,071,084)	(890,975)	17			مصاريف إدارية
(508,824)	(513,539)				مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والذمم المشكوك في تحصيلها
46,137	95,307				إيرادات أخرى
3,618,158	3,268,872				ربح السنة قبل ضريبة الدخل
(23,000)	(732,307)	8			مصروف ضريبة الدخل للسنة
3,595,158	2,536,565				ربح السنة
-	-				يضاف: الدخل الشامل الأخر
3,595,158	2,536,565				مجموع الدخل الشامل للسنة
فلس/دينار	فلس/دينار				
0,036	0,025	18			حصة السهم من ربح السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 25 جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة التغيرات في حقوق الملكية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018

المجموع		ارباح محدرة - الخسائر المتراكمة		احتياطي اجباري		خصم اصدار		رأس المال المدفوع		بالدينار الأردني	
2018											
99,730,064	5,275,459	1,454,605	(7,000,000)	100,000,000							الرصيد كما في أول كانون الثاني 2018
(120,000)	(120,000)	-	-	-							أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) (إيضاح 3)
99,610,064	5,155,459	1,454,605	(7,000,000)	100,000,000							الرصيد كما في أول كانون الثاني 2018 (معدل)
2,536,565	2,536,565	-	-	-							إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(326,887)	326,887	-	-							المحول للاحتياطي الإيجابي
102,146,629	7,365,137	1,781,492	(7,000,000)	100,000,000							الرصيد كما في 31 كانون الأول 2018
2017											
96,134,906	2,042,117	1,092,789	(7,000,000)	100,000,000							الرصيد كما في أول كانون الثاني 2017
3,595,158	3,595,158	-	-	-							إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(361,816)	361,816	-	-							المحول للاحتياطي الإيجابي
99,730,064	5,275,459	1,454,605	(7,000,000)	100,000,000							الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 25 جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول		إيضاحات	بالدينار الأردني
2017	2018		
3,618,158	3,268,872		الأنشطة التشغيلية الربح للسنة قبل ضريبة الدخل
			التعديلات:
12,407	12,941	6	استهلاك ممتلكات ومعدات
3,309,918	3,300,794	7	استهلاك استثمارات عقارية
(5,521)	(15,566)		إيراد فوائد
2,414,567	2,433,340		تكاليف تمويل
508,824	513,539	10	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والذمم المشكوك في تحصيلها
			تغيرات رأس المال العامل:
(1,696,139)	687,134		شيكات برسم التحصيل
12,505	(4,485)		نقد مقيد التصرف به
675,971	(1,144,460)		ذمم مدينة
759,725	240,988		أرصدة مدينة أخرى
180,938	(718,400)		شيكات مؤجلة
547,463	(1,217,478)		إيرادات غير متحققة
(1,380,545)	247,480		ذمم وأرصدة دائنة أخرى
8,958,271	7,604,699		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
5,521	15,566		فوائد مقبوضة
(2,520)	(10,273)	6	شراء ممتلكات ومعدات
(301,440)	(1,190,334)	7	إضافات على الاستثمارات العقارية
88,563	366		امانات مستردة للمستأجرين
(209,876)	(1,184,675)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(5,713,427)	(3,874,515)		تسديدات قروض بنكية
(2,555,602)	(2,424,293)		تكاليف تمويل مدفوعة
(7,116)	5,023		مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة
(8,276,145)	(6,293,785)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
472,250	126,239		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
178,906	651,156		النقد وما في حكمه في بداية السنة
651,156	777,395	12	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 25 جزءاً من هذه القوائم المالية

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2018

(1) عام

تأسست شركة التجمعات للمشاريع السياحية كشركة مساهمة عامة محدودة خلال عام 1983. برأسمال قدره 100,000,000 دينار مقسم الى 100,000,000 حصة بقيمة اسمية دينار واحد للحصة.

من أهم نشاطات الشركة تملك وتشغيل تاج لايف سنابل سنتر في منطقة عيرون، عمان - الأردن.

تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 21 آذار 2019 .

(2) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية

تم اعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية كما أصدرت من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

(3) التغييرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية متفقة مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية ابتداءً من 1 كانون الثاني 2018:

معايير التقارير المالية الدولية رقم (15) الإيرادات من العقود مع العملاء

يحل محل معيار التقارير المالية الدولية رقم (15) بدلاً من المعيار المحاسبي الدولي رقم (11) عقود الإنشاءات ومعايير المحاسبة الدولية (18) الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة وينطبق على جميع إيرادات عقود العملاء، ما لم تكن هذه العقود في نطاق المعايير الأخرى. يحدد المعيار الجديد نموذجاً من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. بموجب معيار التقارير المالية الدولية رقم (15) يتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المنشأة أن تحققه مقابل نقل البضاعة أو تقديم الخدمات إلى العميل.

يتطلب المعيار من الشركات استخدام التقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق خطوات الاعتراف بالإيراد. كما يحدد المعيار المعالجة المحاسبية المتعلقة بالتكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المباشرة المرتبطة بتنفيذ العقد.

(أ) تقديم الخدمات:

بموجب معيار التقارير المالية الدولية رقم (15)، ستستمر الشركة بالاعتراف بالإيرادات من الخدمات مع مرور الوقت وحسب الانجاز بطريقة مشابهة للسياسة المحاسبية السابقة، حيث أن العميل يقوم باستلام واستخدام الميزات والخدمات المقدمة من قبل الشركة في نفس الوقت.

لا يوجد أثر جوهري على المركز المالي أو حقوق الملكية للشركة ناتج عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم 15 وذلك لأن معظم إيرادات الشركة ناتجة عن إيرادات التأجير وهي خاضعة للمعيار الدولي رقم (17) الإيجارات.

معايير التقارير المالية الدولية رقم (9) الأدوات المالية

يحل محل معيار التقارير المالية الدولية رقم 9 بدلاً من معيار المحاسبة الدولية رقم 39 (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس) اعتباراً من 1 كانون الثاني 2018 لجميع الجوانب المحاسبية الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدني في القيمة ومحاسبة التحوط.

قامت الشركة بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولية رقم 9 الصادر عام 2009. وكان التطبيق المبني للمرحلة الأولى من المعيار في 1 كانون الثاني 2011. قامت الشركة بتطبيق المعيار بأثر رجعي وبما يتماشى مع معيار التقارير المالية الدولية رقم 9 الأدوات المالية، ولم تقم الشركة بتعديل ارقام المقارنة.

معايير التقارير المالية الدولية رقم 9 يتطلب من الشركة تسجيل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على جميع أدوات الدين بالكلفة المطفأة.

تم الاعتراف بأثر تطبيق المعيار في 1 كانون الثاني 2018 من خلال تعديل الأرصدة الافتتاحية من خلال قائمة حقوق الملكية. استبدل معيار التقارير المالية الدولية رقم 9 (الأدوات المالية) نموذج الخسارة الائتمانية المتكبدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولية رقم 39 (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس). وتضمن نموذجاً شاملاً لآلية الاعتراف وتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة وأطار محاسبة التحوط، ومتطلبات التصنيف والقياس.

التدني في القيمة

نتج عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) (الأدوات المالية) تغيير المعالجة المحاسبية لتدني قيمة الموجودات المالية للشركة من خلال استبدال المعالجة المحاسبية من نموذج الخسائر الائتمانية المتكبدة الى نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

قامت الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة من المعيار لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على جميع أدوات الدين، وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر أدوات الدين. قامت الشركة بأعداد دراسة تستند إلى الخبرة التاريخية للخسارة الائتمانية مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

أدى تطبيق نموذج الخسائر الانتمائية المتوقعة الى زيادة في مخصص تدني الأدوات المالية للشركة. وتم تعديل الرصيد الافتتاحي للأرباح المدورة نتيجة الزيادة في مخصص التدني.

أثر التطبيق على قائمة المركز المالي كما في 1 كانون الثاني 2018:

التغيرات	معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	معيار المحاسبة الدولي رقم (39)	بالدینار الأردني
			الموجودات
			نعم مدينة
(120,000)	2,320,750	2,440,750	مجموع الموجودات
(120,000)	2,320,750	2,440,750	
			حقوق الملكية
			الأرباح المدورة
(120,000)	5,155,459	5,275,459	مجموع حقوق الملكية
(120,000)	5,155,459	5,275,459	

تفسير رقم (22) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - المعاملات بالعملات الأجنبية والدفعات المقدمة

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عند الاعتراف الأولي المتعلق بأصل أو مصروف أو دخل (أو جزء منه) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة دفعات مقدمة، فإن الشركة تحدد تاريخ لكل معاملة دفعات مقدمة.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (40) - تحويلات الاستثمارات العقارية

توضح هذه التعديلات متى يجب على الشركة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى أو من بند الاستثمارات العقارية. تنص التعديلات ان التغيير في استخدام العقار يحدث عند توفر متطلبات تعريف الاستثمارات العقارية (أو في حال لم تعد متطلبات التعريف متوفرة) ويكون هناك دليل على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يمثل دليل على التغيير في الاستخدام.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (2) - تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (2) - الدفع على أساس الأسهم- بحيث تشمل هذه التعديلات ثلاثة أمور رئيسية: تأثير شروط الاستحقاق على قياس المعاملة الدفع على أساس الأسهم مقابل النقد، وتصنيف معاملة الدفع على أساس الأسهم مع خيار التسوية مقابل التزامات الضريبة ومحاسبة التعديلات على أحكام وشروط معاملة الدفع على أساس الأسهم التي تغير تصنيفها من معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل النقد إلى معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل أدوات حقوق الملكية. عند تطبيق التعديلات لا يجب على الشركة تعديل الفترات السابقة، ولكن يسمح بتطبيقها بأثر رجعي إذا تم تطبيق جميع التعديلات الثلاثة والأمور الأخرى.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) الاستثمار في شركات الحليفة ومشاريع مشتركة - قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

توضح هذه التعديلات انه إذا كانت المنشأة مشروع أو شركة يمكن لها عند الاعتراف المبدئي بالاستثمار بقياس الاستثمار في شركة حليفة أو مشروع مشترك بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. إذا كانت المنشأة ليست منشأة استثمارية ولها حصة في شركة حليفة أو مشروع مشترك والتي بدورها هي منشأة استثمارية يمكن للمنشأة عند تطبيق طريقة حقوق الملكية إبقاء القيمة العادلة المطبقة من قبل الشركة الحليفة أو المشروع المشترك (التي بدورها هي منشأة استثمارية) على الحصة في الاستثمار في الشركة الحليفة أو المشروع المشترك للشركة التابعة. يتم الاختيار لكل استثمار في شركة حليفة أو مشروع مشترك كل على حدى في آخر تاريخ عند:

أ. الاعتراف المبدئي بالاستثمار في شركة حليفة أو مشروع مشترك.

ب. الشركة الحليفة أو المشروع المشترك يصبح منشأة استثمارية.

ج. الشركة الحليفة أو المشروع المشترك للمنشأة الاستثمارية يصبح الشركة الأم.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

(4) أهم السياسات المحاسبية

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التدني، ويتم استبعاد كلفة الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك المتراكم المتعلق بها عند بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل.

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات، باستثناء الأراضي عندما تكون جاهزة للإستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وباستخدام النسب التالية:

نسب الاستهلاك السنوية

بنود الممتلكات والمعدات	نسب الاستهلاك السنوية
أجهزة حاسوب	%
آثاث ومفروشات وديكورات	25
مركبات	10
	15

تتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الاحداث أو التغيرات في الظروف الى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. عند وجود مثل تلك المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض قيمة الممتلكات والمعدات إلى قيمتها القابلة للاسترداد ويتم تسجيل مخصص تدني القيمة في قائمة الدخل.

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الأصل (محتسبة على أساس الفرق ما بين المتحصلات النقدية والقيمة الدفترية للأصل المستبعد) ضمن قائمة الدخل عند استبعاد الأصل.

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

استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في الاراضي والابنية التي يحتفظ بها بغرض الحصول على ايجارات او لحين زيادة قيمتها. لا تتضمن الاستثمارات العقارية الاراضي والمباني المستخدمة في أنشطة الشركة الاعتيادية او لاغراض ادارية.

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التدهن ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها وباستخدام النسب التالية :

نسب الاستهلاك السنوية	بنود الإستثمارات العقارية
%	أعمال انشائية
2	أعمال الكتروميكانية
4	أعمال خارجية
7	أثاث ومفروشات
15	

تتم مراجعة القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الاحداث او التغيرات في الظروف الى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. عند وجود مثل تلك المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض قيمة الاستثمارات العقارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد ويتم تسجيل مخصص تدهن القيمة في قائمة الدخل.

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الاستثمارات العقارية (محتسبة على أساس الفرق ما بين المتحصلات النقدية والقيمة الدفترية للأصل المستبعد) ضمن قائمة الدخل عند استبعاد الاستثمارات العقارية.

يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الاستثمارات العقارية.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل المخصصات لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها والمخصصات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. وفقا لتلك الطريقة لا تقوم الشركة بمتابعة التغيرات في المخاطر الائتمانية للمستأجرين ولكنها تقوم بتاريخ القوائم المالية باحتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الذمم. قامت الشركة بأعداد جدول بنسب الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقا للخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية مع الاخذ بعين الاعتبار العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تحقق الإيرادات

إن نشاط الشركة الرئيسي يتمثل في تشغيل تاج لايف ستايل ان معظم إيرادات الشركة ناتجة عن إيرادات التأجير، حيث يتم تسجيل الدفعات من المستأجرين كإيرادات غير متحققة ويتم الاعتراف بها عند بدء مدة التأجير وعلى عمر العقد.

يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند تقديم الخدمات للعميل وبالمبلغ التي تتوقع الشركة ان تحققه مقابل نقل تلك البضائع او الخدمات.

النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه على النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو اقل بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة. في حال كانت تواريخ الاستحقاق تزيد عن ثلاثة أشهر يتم تصنيفها كاستثمارات قصيرة الأجل. لغرض قائمة التدفقات النقدية الموحدة فإن النقد وما في حكمه يشتمل على النقد في الصندوق ولدى البنوك وودائع قصيرة الأجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو اقل بعد تنزيل أرصدة البنوك الدائنة والأرصدة المحتجزة.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة سواء تمت او لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

قروض

يتم تسجيل القروض طويلة الأجل بالقيمة العادلة المستلمة بعد تنزيل المصاريف المباشرة المتعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس القروض طويلة الأجل بالكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالإيرادات أو الخسائر في قائمة الدخل عند التخلص من المطلوبات وخلال عملية الأطفاء.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الاخذ بعين الاعتبار أي خصم او علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً من معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بإطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل من قائمة الدخل.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة الالتزام قانوني أو فعلي ناتج عن حدث سابق وإن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

تكاليف التمويل

يتم قيد تكاليف تمويل الأراضي والمشاريع تحت التنفيذ كجزء من مصاريف المشروع تحت الإنشاء حتى الإنتهاء من تنفيذ المشروع أو التوقف عن تنفيذه.

ضريبة الدخل

تحسب الضرائب بموجب النسب الضرائبية المقررة وفقاً لقوانين ضريبة الدخل المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بقائمة المركز المالي وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً.

ضريبة الدخل المؤجلة

يتم احتساب ضريبة الدخل المؤجلة وفقاً لطريقة الالتزامات لجميع الفروقات المؤقتة بتاريخ قائمة المركز المالي وذلك بين الأساس الضريبي للموجودات والالتزامات وقيمتها الدفترية لغايات التقرير المالي.

يتم احتساب الموجودات الضريبية المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة والمقبولة ضريبياً، ويتم تدوير الموجودات والخسائر الضريبية غير المستغلة لفترات قادمة إلى الحد المتوقع الذي يكون فيه هنالك أرباح ضريبية يمكن الاستفادة منها لخصم هذه الفروقات المؤقتة والموجودات والخسائر الضريبية غير المستغلة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ قائمة المركز المالي، ويتم تخفيض قيمة هذه الموجودات إذا ما تبين أنه من غير المحتمل وجود دخل ضريبي كاف مستقبلاً يسمح بالاستفادة الكاملة أو الجزئية من الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم احتساب موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة وفقاً لنسب الضريبة المتوقع تطبيقها مستقبلاً وعلى الفترة المطلوبة لتحقيق الموجودات أو سداد المطلوبات وبناءً على القوانين النافذة المفعول في تاريخ قائمة المركز المالي.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي والمعلنة من البنك المركزي الأردني.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

(5) استخدام التقديرات:

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تتضمن التقديرات الرئيسية للعام 2018 تقييم العقارات الاستثمارية بالإضافة إلى مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والذمم المشكوك في تحصيلها والشيكات برسم التحصيل.

6) الممتلكات والمعدات

بالتدينار الأردني	أجهزة حاسوب	أثاث ومفروشات وديكورات	مركبات	المجموع
2018				
التكلفة				
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018	102,403	108,321	60,629	271,353
إضافات	10,273	-	-	10,273
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2018	112,676	108,321	60,629	281,626
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018	95,327	82,164	60,625	238,116
الاستهلاك	6,342	6,599	-	12,941
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2018	101,669	88,763	60,625	251,057
صافي القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2018	11,007	19,558	4	30,569
2017				
التكلفة				
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2017	102,403	105,801	60,629	268,833
إضافات	-	2,520	-	2,520
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017	102,403	108,321	60,629	271,353
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2017	89,492	75,592	60,625	225,709
الاستهلاك	5,835	6,572	-	12,407
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017	95,327	82,164	60,625	238,116
صافي القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2017	7,076	26,157	4	33,237

7) استثمارات عقارية

بالتدينار الأردني	أراضي	أعمال انشائية	أعمال الكتروميكانية	أعمال خارجية	أثاث ومفروشات	المجموع
2018						
التكلفة						
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018	30,605,385	80,377,021	35,952,045	2,239,014	614,733	149,788,198
إضافات	1,098,260	28,573	6,100	-	57,401	1,190,334
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2018	31,703,645	80,405,594	35,958,145	2,239,014	672,134	150,978,532
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018	-	9,411,078	8,579,325	848,297	512,947	19,351,647
الاستهلاك	-	1,607,680	1,456,408	156,729	79,977	3,300,794
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2018	-	11,018,758	10,035,733	1,005,026	592,924	22,652,441
صافي القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2018	31,703,645	69,386,836	25,922,412	1,233,988	79,210	128,326,091
2017						
التكلفة						
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2017	30,605,385	80,316,893	35,819,179	2,130,568	614,733	149,486,758
إضافات	-	60,128	132,866	108,446	-	301,440
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017	30,605,385	80,377,021	35,952,045	2,239,014	614,733	149,788,198
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2017	-	7,803,852	7,119,243	697,894	420,740	16,041,729
الاستهلاك	-	1,607,226	1,460,082	150,403	92,207	3,309,918
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017	-	9,411,078	8,579,325	848,297	512,947	19,351,647
صافي القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2017	30,605,385	70,965,943	27,372,720	1,390,717	101,786	130,436,551

يمثل هذا البند العقارات المملوكة من قبل الشركة والتي تتضمن أرض الموقع المقام عليها المجمع التجاري (تاج لايف ستايل) بالإضافة الى مبنى المجمع التجاري.

ان القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات مساوية تقريبا لقيمتها العادلة. قامت إدارة الشركة بتقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إن الاستثمارات العقارية متمثلة في المجمع التجاري (تاج لايف ستايل) مرهونة مقابل قرض التجمع كما هو مذكور في إيضاح (14).

قامت الشركة خلال العام 2016 بتصنيف قطع الأراضي ذات الأرقام 817 حوض 29 ورقم 488 حوض 28 ورقم 161 حوض 27 الواقعة مقابل مبنى تاج لايف ستايل كجزء من الاستثمارات العقارية إلى موجودات معدة للبيع كما هو مذكور في إيضاح (9).

(8) ضريبة الدخل

إن العناصر الأساسية لمصرف ضريبة الدخل في قائمة الدخل الشامل لعامي 2018 و 2017 هي كما يلي:

2017	2018	بالدينار الأردني
-	520,186	ضريبة الدخل المستحقة من السنوات السابقة (2015 و 2016 و 2017)
-	192,321	ضريبة الدخل المستحقة عن الربح للسنة
23,000	19,800	ضريبة مؤجلة للسنة
23,000	732,307	

تم احتساب مخصص لضريبة الدخل للسنوات المنتهية في 31 كانون الأول 2017 و 2018 وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (34) لسنة 2014 وتم عمل تقاص جزئي مراعاة لنسبة الدخل من الإيجارات إلى الدخل الإجمالي للشركة سناً لأحكام الفقرة (ب) من المادة 18 من القانون أعلاه. أدى ذلك للاعتراف بمصرف ضريبة دخل للسنوات السابقة أخذين بعين الاعتبار نسبة الدخل من الإيجارات إلى الدخل الإجمالي للشركة تماشياً مع متطلبات الفقرة المذكورة أعلاه من قانون الضريبة.

يبين الجدول أدناه التسوية بين مصرف ضريبة الدخل حسب النسبة القانونية ومصرف ضريبة الدخل حسب النسبة الفعلية:

2017	2018	بالدينار الأردني
3,618,158	3,268,872	الربح المحاسبي
(163,245)	(111,000)	إيرادات غير خاضعة للضريبة
1,253,133	1,272,165	مصاري غير مقبولة ضريبياً
4,708,046	4,430,037	الربح الخاضع للضريبة
20%	20%	نسبة الضريبة
941,609	886,007	مصرف ضريبة الدخل للسنة
(941,609)	(693,686)	ينزل: الضريبة المدفوعة على الممتلكات
-	192,321	ضريبة الدخل للسنة

الحركة على ضريبة الدخل المستحقة خلال السنة:

2017	2018	بالدينار الأردني
-	-	الرصيد كما في بداية السنة
-	192,321	ضريبة الدخل للسنة
-	179,005	ضريبة الدخل للسنوات السابقة 2015
-	163,660	ضريبة الدخل للسنوات السابقة 2016
-	177,521	ضريبة الدخل للسنوات السابقة 2017
-	712,507	

توصلت الشركة إلى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية العام 2016، كما قامت بتقديم كشوفات التقدير الذاتي لدائرة الضريبة الدخل للعام 2017 في حين لم يتم تدقيقها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ القوائم المالية.

قامت الشركة بالحصول على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بخصوص ضريبة المبيعات حتى كانون الثاني 2015، كما قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة إقرارات ضريبة المبيعات حتى كانون الثاني 2017. أما بالنسبة للقرارات الضريبية التالية حتى تاريخه فقد تم تقديم جميع الإقرارات الضريبية ولم تقم الدائرة بمراجعتها.

إن الحركة على حساب الموجودات الضريبية المؤجلة خلال الفترة كما يلي:

2017	2018	بالدينار الأردني
122,000	99,000	الرصيد في بداية السنة
(23,000)	(19,800)	إطفاء الموجودات الضريبية المؤجلة
99,000	79,200	الموجودات الضريبية المؤجلة

تم احتساب الموجودات الضريبية المؤجلة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 مقابل الخسائر المدورة التي تم الموافقة عليها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات باستخدام نسبة الضريبة السارية والبالغة 20% وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم 34 لسنة 2014. اتفقت الشركة على إطفاء هذه الخسائر مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات مقابل مبلغ سنوي متفق عليه حتى عام 2022. أن في رأي الإدارة فإنه سوف يتم الاستفادة من الموجودات الضريبية المؤجلة في المستقبل.

(9) موجودات معدة للبيع

قامت الشركة بإعادة تصنيف قطع الأراضي ذات الأرقام (817) حوض (29) ورقم (488) حوض (28) ورقم (161) حوض (27) الواقعة مقابل مبنى تاج لايف ستايل والمصنفة سابقاً كإستثمارات عقارية إلى موجودات معدة للبيع بقيمتها الدفترية البالغة 5,519,545 دينار وذلك تماشياً مع خطة الشركة في بيع هذه الأراضي. إن القيمة الدفترية لهذه الإستثمارات مساوية تقريباً لقيمتها العادلة.

(10) ذمم مدينة

2017	2018	بالدينار الأردني
4,148,782	4,969,370	الذمم المدينة
(1,708,032)	(2,017,699)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة و الذمم المشكوك في تحصيلها
2,440,750	2,951,671	

لا تحمل الذمم التجارية فوائد. لا تحصل الشركة على أية ضمانات مقابل الذمم المدينة التجارية.

* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والذمم المشكوك في تحصيلها:

2017	2018	بالدينار الأردني
1,500,570	1,708,032	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
-	120,000	أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (9)
557,069	525,539	إضافات
(301,362)	(323,872)	الديون المعدومة خلال السنة
(48,245)	(12,000)	الديون المستردة خلال السنة
1,708,032	2,017,699	الرصيد كما في 31 كانون الأول

فيما يلي جدول أعمار الذمم التجارية كما في 31 كانون الأول:

الذمم المستحقة وغير المشكوك في تحصيلها					بالدينار الأردني
المجموع	اقل من 365 - 181	يوم 90 - 180	يوم 31 - 90	يوم 1 - 30	
2,951,671	841,598	839,533	523,337	747,203	2018
2,440,750	580,967	885,348	572,498	401,937	2017

في تقدير إدارة الشركة، فإنه من المتوقع تحصيل الذمم غير المشكوك في تحصيلها بالكامل.

11 أرصدة مدينة أخرى

2017	2018	بالدينار الأردني
806,056	425,433	دفعات مقدمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات
41,033	23,151	مصاريف مدفوعة مقدما
248,503	247,463	أمانات مستردة
124,315	250,149	إيرادات مستحقة
3,425	4,550	ذمم موظفين
54,290	85,888	دفعات مقدمة للمستثمرين والموردين
410	410	أخرى
1,278,032	1,037,044	

12 نقد في الصندوق ولدى البنوك

2017	2018	بالدينار الأردني
651,156	777,395	نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,717	6,202	نقد مقيد التصرف به *
652,873	783,597	

* يمثل هذا البند مبالغ نقدية من المستأجرين في (تاج لايف ستايل) التي تم ايداعها في حساب ضمان لصالح قرض التجمع البنكي والمصاريف التشغيلية المتعلقة بالمشروع، التزاما بشروط وأحكام قرض التجمع البنكي.

يمثل النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة التدفقات النقدية كما يلي:

2017	2018	بالدينار الأردني
652,873	783,597	نقد في الصندوق ولدى البنوك
(1,717)	(6,202)	يطرح: نقد مقيد التصرف به
651,156	777,395	

13 حقوق الملكية

رأس المال المدفوع

بلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 100,000,000 دينار في، مقسم إلى 100,000,000 سهم وبقيمة اسمية 1 دينار لكل سهم.

خصم إصدار

بلغ خصم الإصدار 7,000,000 دينار كما في 31 كانون الثاني 2018 (2017: 7,000,000 دينار).

الاحتياطي الإجمالي

وفقا لقانون الشركات الأردني، يتم تحويل 10% من الأرباح قبل الضريبة لحساب الاحتياطي الإجمالي، حيث أن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع على المساهمين. ويمكن للشركة إيقاف هذا التحويل السنوي إذا بلغ رصيد الاحتياطي الإجمالي ربع رأسمال الشركة.

14 قرض التجمع البنكي

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية قرض تجمع بنكي بإدارة بنك الاسكان للتجارة والتمويل بتاريخ 18 كانون الثاني 2010 بقيمة 40,000,000 دينار. تم خلال شهر أيلول 2011 زيادة قيمة قرض التجمع البنكي بمبلغ 20,000,000 دينار ليصبح إجمالي قرض التجمع البنكي 60,000,000 دينار.

تم منح التمويل البنكي مقابل رهن المجمع التجاري في منطقة عبودن بالإضافة الى الأرض المقام عليها.

وفقاً لاتفاقية القرض الأصلية فإن نسبة الفائدة السنوية يتم احتسابها باستخدام المتوسط المرجح لنسب الإقراض الممنوحة لأفضل العملاء من جميع المانحين بالإضافة الى هامش سنوي بقيمة 1%.

كما يتم سداد رصيد القرض على أقساط ربع سنوية متساوية تستحق الدفعة الأولى المتعلقة بمبلغ 40,000,000 دينار بعد مرور ثلاثة عشر شهراً من تاريخ التسليم النهائي للمشروع من قبل المستشار الفني بتاريخ 1 تموز 2012 وتستحق الدفعة الأخيرة بعد ثمانية أعوام وثلاثة أشهر من تاريخ توقيع اتفاقية قرض التجمع البنكي. تستحق الدفعة الأولى المتعلقة بمبلغ الزيادة البالغة 20,000,000 دينار بعد مرور 26 شهراً من تاريخ التسليم النهائي للمشروع من قبل المستشار الفني.

قامت الشركة بتاريخ 30 آب 2015 بتوقيع ملحق اتفاقية تم من خلاله إعادة جدولة كامل قيمة رصيد القرض البالغة 60,000,000 دينار لتستحق الدفعة الأخيرة في 18 كانون الثاني 2024 بالإضافة الى تغيير طريقة احتساب الفائدة السنوية لتصبح قيمة المتوسط المرجح لنسب الإقراض الممنوحة لأفضل العملاء من جميع المانحين مطروحاً منها هامش سنوي بقيمة 1.97%.

وفقاً لملاحق اتفاقية القرض تعهدت الشركة ببيع قطع الأراضي المعدة للبيع (إيضاح 9) واستخدام المتحصل لتسديد مبلغ 7,5 مليون دينار من أقساط القرض المستقبلية. قامت الشركة خلال العام 2015 بتسديد مبلغ 5,895,692 دينار بالإضافة لتسديد المبلغ المتبقي والبالغ 1,604,309 دينار خلال شهر أيلول 2017 وبناءاً على ذلك قرر التجمع البنكي بإدارة بنك الإسكان اعفاء الشركة من بيع قطع الأراضي.

يتضمن اتفاق القرض شروط متعلقة بنسب مالية ذات علاقة بالفوائد المالية وأخرى تتعلق بنسب الاقتراض. وفقاً لاتفاقية القرض فإن على الشركة احتساب، هذه النسب والتأكد من الإلتزام بها بشكل سنوي.

إن توزيع القروض على دفعات قصيرة وطويلة الأجل هي كما يلي:

2017	2018	بالدينار الأردني
5,244,221	6,848,531	أقساط قروض تستحق خلال عام
28,763,830	23,285,005	أقساط قروض طويلة الأجل
34,008,051	30,133,536	

* قامت الشركة في 27 أيار 2018 بالحصول على موافقة من بنك الإسكان للتجارة والتمويل لتأجيل الدفعة التي تستحق في 3 أيار 2018 والبالغة 1,369,706 دينار حتى تاريخ 3 شباط 2019.

إن قيمة الدفعات السنوية التي تستحق بعد أكثر من سنة هي كما يلي:

السنة	بالدينار الأردني
2020	5,478,824
2021	5,478,824
2022	5,478,824
2023	5,478,824
2024 وما بعد	1,369,709
	23,285,005

15) ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2017	2018	بالدينار الأردني
885,410	977,087	ذمم دائنة
-	520,186	مخصص ضريبة دخل للسنوات السابقة
-	301,109	ضرائب مجاري مستحقة
236,907	182,343	مصاريف مستحقة
365,358	374,405	فائدة مستحقة
66,485	66,630	ذمم مساهمين دائنة
-	192,321	مخصص ضريبة دخل للسنة الحالية (إيضاح 8)
156,635	40,635	مخصص الإلتزامات المحتملة
32,045	57,158	أخرى
1,742,840	2,711,874	

16) كلفة الإبرادات

2017	2018	بالدينار الأردني
445,454	455,066	الرواتب والأجور والمنافع الأخرى
59,778	65,599	الضمان الاجتماعي
30,742	26,422	العمل الإضافي
1,689	-	مصروف تعويض نهاية الخدمة
11,562	12,121	التأمين الصحي
1,311,405	1,202,866	ضريبة الممتلكات
415,928	468,948	صيانة وإصلاحات
360,691	382,090	خدمات الأمن
379,841	387,278	التنظيف
758,874	978,681	الخدمات والمنافع
596,523	680,533	مصاريف التسويق
65,674	98,260	تأمين ممتلكات
7,000	7,000	أخرى
4,445,161	4,764,864	

(17) مصاريف إدارية

2017	2018	بالدينار الأردني
453,351	428,421	الرواتب والاجور والمنافع الأخرى
54,539	50,723	الضمان الاجتماعي
3,888	6,046	العمل الإضافي
8,589	8,674	التأمين الصحي
172,426	170,793	رسوم استشارات مهنية وقانونية وإدارية
6,291	6,356	مصاريف مركبات
15,481	15,219	بريد وهاتف
8,253	6,620	طباعة وقرطاسية
4,365	3,037	إعلان
23,444	15,225	ضيافة
36,111	41,020	رسوم حكومية
9,870	20,528	سفر وإقامة
274,476	118,313	أخرى
1,071,084	890,975	

(18) حصة السهم من ربح السنة

2017	2018	بالدينار الأردني
3,595,158	2,536,565	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة (بالدينار الأردني)
100,000,000	100,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)
0,036	0,025	حصة السهم الأساسية للربح (دينار)

لم يتم احتساب العائد المخفض للسهم حيث لم يكن هنالك أية أسهم منخفضة قائمة.

(19) معاملات مع جهات ذات علاقة

تمثل المعاملات مع جهات ذات علاقة المعاملات التي تمت مع المساهمين الرئيسيين والإدارة التنفيذية العليا للشركة والشركات التي هم فيها مساهمين رئيسيين. هذا ويتم اعتماد الاسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل ادارة الشركة.

فيما يلي ملخص الأرصدة مع جهات ذات علاقة التي تظهر في قائمة المركز المالي:

2017	2018	طبيعة العلاقة	بالدينار الأردني
			مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة
90,895	92,144	الشركة المالكة	بنك الخير
-	3,774	مساهم	شركة السلام
90,895	95,918		

منافع الإدارة التنفيذية العليا

بلغت الرواتب والمنافع المدفوعة من قبل الشركة للإدارة التنفيذية العليا للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 مبلغ 132,000 دينار (للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017: 132,000 دينار).

(20) الإلتزامات المحتملة**كفالات**

اصدرت الشركة كفالات بقيمة 175,499 دينار مقابل تأمينات نقدية بقيمة 30,609 دينار كما في 31 كانون الاول 2018 (31 كانون الأول 2017: 188,899 دينار مقابل تأمينات نقدية بقيمة 31,949 دينار).

قضايا

بلغت قيمة القضايا المقامة على الشركة مبلغ 64,643 دينار بالإضافة إلى قضايا أخرى غير محددة القيمة كما في 31 كانون الاول 2018 (2017: 32,381 دينار)، هذا وقد قامت إدارة المجموعة بتحليل المخاطر المتعلقة بهذه القضايا واحتماليات حدوثها، وعليه فقد قامت بأخذ مخصص لمواجهة تلك القضايا بمبلغ 46,143 دينار (2017: 32,381 دينار).

إلتزامات محتملة أخرى

ان على الشركة إلتزامات محتملة مقابل غرامات للحكومة في حال عدم قيام الشركة بتطوير الأرض المملوكة من قبل الشركة بناءً على الإتفاقية المبرمة مع أمانة عمان الكبرى. لم تقم الشركة باحتساب أية مخصصات مقابل هذا الإلتزام بناءً على قرار الاعفاء الصادر من رئاسة الوزراء لغاية 31 كانون الأول 2018.

(21) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل والأرصدة المدينة الأخرى. تتكون المطلوبات المالية من القروض وبعض الذمم والأرصدة الدائنة الأخرى.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

(22) إدارة المخاطر**مخاطر أسعار الفائدة**

إن الشركة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل الودائع لدى البنوك والقروض. تتمثل حساسية قائمة الدخل الشامل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الشامل للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017.

بالتغيير بسعر الفائدة	الأثر على ربح السنة	الأثر على الخسارة	بالدينار الأردني
نقطة 100	301,335		2018
نقطة 100		340,081	2017

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينين والأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة. وترى الشركة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تقوم بوضع سقف ائتماني للعملاء مع مراقبة الذمم القائمة بشكل مستمر، كما تحفظ الشركة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة.

مخاطر السوق

مخاطر تحويل العملات

إن معظم تعاملات الشركة بالدينار الأردني أو الدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدولار الأمريكي ثابت مقابل الدينار الأردني (الدولار الأمريكي 1.41 مقابل 1 دينار أردني).

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في احتمالية عدم مقدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها. نهج الشركة لإدارة السيولة هو ضمان قدر الإمكان الحفاظ على السيولة لتأدية التزاماتها بتاريخ الاستحقاق. تحت الظروف الطبيعية أو الظروف غير الطبيعية دون تكبد الخسائر غير المقبولة أو ضرر على سمعة الشركة. الشركة تحد من مخاطر السيولة من خلال ضمان توافر التسهيلات البنكية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات اللاتزامات المالية للمجموعة في 31 كانون الثاني 2018 و 2017 بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة.

بالدينار الأردني					
2018	أقل من 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهر	من 1 إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	المجموع
قرض تجميع بنكي	3,326,493	5,630,191	27,367,885	-	36,324,569
امانات مستردة للمستأجرين	-	-	-	898,320	898,320
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	2,711,874	-	-	-	2,711,874
المستحق لجهات أخرى ذات علاقة	95,918	-	-	-	95,918
المجموع	6,134,285	5,630,191	27,367,885	898,320	40,030,681
2017	أقل من 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهر	من 1 إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	المجموع
قرض تجميع بنكي	1,797,670	4,634,082	34,928,178	1,396,392	42,756,322
امانات مستردة للمستأجرين	-	-	-	897,954	897,954
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	1,742,840	-	-	-	1,742,840
المستحق لجهات أخرى ذات علاقة	90,895	-	-	-	90,895
المجموع	3,631,405	4,634,082	34,928,178	2,294,346	45,488,011

(23) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس المال بالشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم الشركة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 و 2017.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع وخصم إصدار الاحتياطي الإجمالي والأرباح المدورة والبالغ مجموعها 102,146,629 دينار كما في 31 كانون الأول 2018 (2017: 99,730,064 دينار).

24) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات غير نافذة التطبيق

إن المعايير المالية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير نافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية مدرجة أدناه، وستقوم الشركة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

معايير التقارير المالية الدولية رقم (16) عقود الأيجار

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) «عقود الأيجار» خلال كانون الثاني 2016 الذي يحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الأيجار.

متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) مشابه إلى حد كبير للمتطلبات المحاسبية للمؤجر في معيار المحاسبة الدولية رقم (17). وفقاً لذلك، المؤجر يستمر في تصنيف عقود الأيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية أو عقود إيجار تمويلية، بحيث يقوم بمعالجة هذان النوعان من العقود بشكل مختلف.

يتطلب معيار أعداد التقارير المالية الدولية رقم (16) من المستأجر أن يقوم بالاعتراف بأصول والتزامات لجميع عقود الأيجار التي تزيد مدتها عن 12 شهر، إلا إذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة. ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحقه في استخدام الأصل والمتمثل في الاعتراف بالأصل المستأجر والالتزام الناتج المتمثل بدفعات الأيجار.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (16)

يمكن للشركة تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) باثر رجعي بحيث يتم تعديل كل الفترات السابقة في القوائم المالية أو بطريقة تطبيق المعدل باثر رجعي حيث يتم تعديل أثر المعيار على الرصيد الافتتاحي لحقوق الملكية. سوف تطبق الشركة المعيار على العقود التي تم تحديدها سابقاً كعقود إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولية رقم 17 وتفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم 4.

سوف تقوم الشركة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) بطريقة التطبيق المعدل باثر رجعي. خلال عام 2018 قامت الشركة بتقييماً مفصلاً لتأثير معيار التقارير المالية الدولية رقم (16). لا تتوقع الشركة أي أثر جوهري على القوائم المالية نتيجة تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (16).

معايير التقارير المالية الدولية رقم (17) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولية رقم (4) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني 2021، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تفسير رقم (23) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل

يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عند وجود درجة من عدم التأكد فيما يتعلق بالضريبة والتي تؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولية رقم (12). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولية رقم (12) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبية الغير مؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما إذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حدى أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

يتم تطبيق هذا التفسير للفترات التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2019 مع وجود إعفاءات محددة للتطبيق.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولية رقم (28): بيع أو تحويل الموجودات بين المستثمر وشركته الحليفة أو مشاريعه المشتركة

تركز التعديلات على التناقض بين معيار التقارير المالية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولية رقم (28) فيما يتعلق بفقدان السيطرة على الشركة التابعة والنتيجة عن عملية بيع أو تحويل الاستثمار في الشركة التابعة إلى استثمار في شركة حليفة أو مشاريع مشتركة. توضح التعديلات أنه يتم الاعتراف بكامل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي ينطبق عليها تعريف المنشأة - وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (3) - بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة. في حين يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة إلى مدى حصة المستثمر في الشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة.

قام المجلس الدولي للمحاسبة بتأجيل تاريخ تطبيق هذه التعديلات إلى أجل غير مسمى، ولكن يجب على الشركة التي تطبق التعديلات في وقت مبكر وإن يتم تطبيقها باثر مستقبلي. ستطبق الشركة هذه التعديلات عندما تصبح فعاله.

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولية رقم (19) المعالجة المحاسبية عندما يحدث تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها خلال السنة المالية. توضح التعديلات أيضاً أن على الشركة أولاً تحديد أي تكلفة خدمة سابقة، أو ربح أو خسارة من التسوية، دون الأخذ بعين الاعتبار تأثير سقف الأصل. يتم إثبات هذا المبلغ في قائمة الدخل.

ثم يتم تحديد الأثر على سقف الأصل بعد تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها. يتم إثبات أي تغيير، باستثناء المبالغ ضمن صافي الفائدة ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر.

تطبق هذه التعديلات على تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها الذي يحدث في أو بعد بداية فترة التطبيق الأولى في أو بعد 1 كانون الثاني 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم 28: الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة

توضح التعديلات أن الشركة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن بشكل، من حيث الجوهر، جزءاً من صافي الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (على المدى الطويل). يعتبر هذا التعديل مناسباً حيث أن نموذج خسارة الائتمان المتوقع في معيار التقارير المالية الدولية رقم 9 ينطبق على هذه الاستثمارات طويلة الأجل.

توضح التعديلات أيضاً أنه عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم 9، لا تسجل الشركة أي خسائر للشركات الحليفة والمشاريع المشتركة، أو أي خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار، كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الحليفة أو المشروع المشترك التي قد تنشأ نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولية رقم 28 الاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة.

يجب تطبيق التعديلات باثر رجعي ويسري اعتباراً من 1 كانون الثاني 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر.

25) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية لعام 2017 لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية لعام 2018، ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح أو حقوق الملكية.

TAJ

The image shows the letters 'TAJ' in a bold, black, serif font. A vibrant red ribbon is draped across the letters, starting from the left, passing behind the 'T', looping over the top of the 'A', and ending on the right. The ribbon has a slight 3D effect with shading, giving it a sense of depth and movement.