

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)

٣٠ أيلول ٢٠١٩

تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة إلى رئيس واعضاء مجلس إدارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة المرفقة لشركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٩ وقائمة الدخل الموحدة المرحلية المختصرة وقائمة الدخل الشامل الموحدة المرحلية المختصرة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المرحلية المختصرة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة المرحلية المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة استنادا إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

باستثناء ما هو موضح في الفقرة التالية، لقد جرت مراجعتنا وفقا للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقا للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

أساس النتيجة المتحفظة

لم تقم بعض الشركات التابعة بإصدار قوائم مالية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٩ و٢٠١٨، لذلك تم توحيد القوائم المالية لتلك الشركات بالاعتماد على قوائم مالية غير مراجعة. تشكل موجودات الشركات التابعة التي لم يتم مراجعة قوائمها المالية كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٩ و٢٠١٨ ما نسبته ٤٠% و ٣٣% من مجموع موجودات المجموعة على التوالي، وتشكل إيرادات تلك الشركات التابعة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٩ و٢٠١٨ ما نسبته ٣٩% و ٣٧% من مجموع إيرادات المجموعة، على التوالي. فيما لو حصلنا على معلومات مالية مرحلية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات التابعة لربما استدعى ذلك عمل تعديل في القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة المرفقة.

النتيجة المتحفظة

بناء على مراجعتنا، باستثناء أثر ما هو وارد في فقرة أساس النتيجة المتحفظة، إن وجد، لم يسترعب انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤).

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦



إرنست ويونغ
عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

٣١ تشرين الأول ٢٠١٩

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة

كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٩

| ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ | ٣٠ أيلول ٢٠١٩ | إيضاح | |
|--------------------------------------|------------------|-------|----------------------------------------------------------------|
| مدققة | غير مدققة | | |
| دينار أردني | دينار أردني | | |
| الموجودات | | | |
| موجودات غير متداولة | | | |
| ٨,٨٢٧,٢٠١ | ٨,٤٧٥,٨١٠ | | ممتلكات وآلات ومعدات |
| - | ٢,٤٥٥,٣٨٧ | ٣ | حق استخدام موجودات - عقود إيجار |
| ٣٠,٢٩٦,٧٨٢ | ٢٩,٨٣٤,٧١٤ | | استثمارات عقارية |
| ٢٠,٥٢٨,١٧٤ | ١٩,٧٧٦,١٣٢ | | موجودات غير ملموسة |
| ٣٢٣,٥٢٧ | ٣١٩,٦٣٦ | | استثمارات في شركات حليفة |
| ٦٠٨,٣٤٣ | ٣,٣٥١,٧٩٣ | ٤ | مشاريع تحت التنفيذ |
| ٤١٩,١٩٧ | ٤٤٩,٥٢٧ | | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى |
| ٥,٣٥٢,٠٧٩ | ٥,٥٣٢,٢٩٢ | | ذمم مدينة طويلة الأجل |
| ٦٦,٣٥٥,٣٠٣ | ٧٠,١٤٥,٢٩١ | | |
| موجودات متداولة | | | |
| ١٥,٣٨٩,٦٢١ | ١٣,٩٧١,٥٦٠ | | بضاعة وعقارات جاهزة للبيع |
| ٥,٢٢٠,٧٦٥ | ٦,٣٨٦,٧٢٤ | | ذمم مدينة |
| ٣,٢٦٩,١٥٨ | ٣,٥٩٤,٤٠٩ | | موجودات متداولة أخرى |
| ٥٩٣,٥٨٩ | ١,٠٨٦,٧٨٧ | | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| ١,٠٣٠,٠١٠ | ٨٣١,١٢٢ | ٥ | تقد وودائع قصيرة الأجل |
| ٢٥,٥٠٣,١٤٣ | ٢٥,٨٧٠,٦٠٢ | | |
| ٩١,٨٥٨,٤٤٦ | ٩٦,٠١٥,٨٩٣ | | |
| مجموع الموجودات | | | |
| حقوق الملكية والمطلوبات | | | |
| حقوق الملكية | | | |
| ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ | | رأس المال المدفوع |
| ٩,٣٧٢,٥٧٩ | ٩,٣٧٢,٥٧٩ | | علاوة إصدار |
| (١٢,٧٦٧) | (١٢,٧٦٧) | | أسهم خزينة |
| ٩١٣,٠٥٩ | ٩١٣,٠٥٩ | ٦ | إحتياطي إجباري |
| (٢,٧١٩,٩٢٤) | (٢,٧٢٩,٨٢٧) | | إحتياطي القيمة العادلة |
| (١,٨٤١,٦٣٦) | (١,٨٤١,٦٣٦) | | إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة |
| (٢٣,٩٦٠,٠٥٨) | (٢٤,٠١٣,٦١٤) | | خسائر متراكمة |
| ٤٥,٥١٣,٧٣٩ | ٤٥,٤٥٠,٢٨٠ | | حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم |
| ٣,٣٣٦,٥٢٥ | ٥,٠٣٣,٩٧٥ | ٢ | حقوق جهات غير مسيطرة |
| ٤٨,٨٥٠,٢٦٤ | ٥٠,٤٨٤,٢٥٥ | | صافي حقوق الملكية |
| مطلوبات غير متداولة | | | |
| - | ٢,٣٩٨,٨٨٩ | ٣ | مطلوبات عقود الإيجار طويلة الأجل |
| ١٥,٧٩١,٨٠٢ | ١١,٢١٦,٨٤٣ | | قروض طويلة الأجل |
| ١,٢٠١,٤٩٤ | ١,٢٠١,٤٩٤ | | مطلوبات ضريبية مؤجلة |
| ٦٣٩,٩٦٣ | ٦٦٨,٩٥٩ | | مخصص تعويض نهاية الخدمة |
| ٤,٧٣٤,٥٧٧ | ٣,٩٩١,١١٧ | | مطلوبات أخرى |
| ٢٢,٣٦٧,٨٣٦ | ١٩,٤٧٧,٣٠٢ | | |
| مطلوبات متداولة | | | |
| ٤,٤٥٠,٢١٨ | ٣,١٩٠,١٠٦ | | أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام |
| - | ٨٢,٤٩٦ | ٣ | الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار |
| ١,٩٨١,٣٩١ | ١,٦٧٦,٨٠٥ | | تسهيلات ائتمانية |
| ٣٢٠,١١٢ | ٣٥٤,٥٧٢ | | مخصص ضريبة الدخل |
| ١٣,٨٨٨,٦٢٥ | ٢٠,٧٥٠,٣٥٧ | | ذمم وأرصدة دائنة |
| ٢٠,٦٤٠,٣٤٦ | ٢٦,٠٥٤,٣٣٦ | | |
| ٤٣,٠٠٨,١٨٢ | ٤٥,٥٣١,٦٣٨ | | |
| ٩١,٨٥٨,٤٤٦ | ٩٦,٠١٥,٨٩٣ | | |
| مجموع المطلوبات | | | |
| مجموع حقوق الملكية والمطلوبات | | | |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

قائمة الدخل الموحدة المرحلية المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٩

| للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول | | للتلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول | | إيضاح |
|----------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| ٢٠١٨ | ٢٠١٩ | ٢٠١٨ | ٢٠١٩ | |
| غير مدققة | | غير مدققة | | |
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | |
| ١,٤٦٢,٢٥٠ | ٢,٧٩٠,٦٧٤ | ٦٥٥,٥٦٥ | ٥٦٥,٤٢٤ | ٧ إيرادات من العقود مع العملاء |
| ٢,٨٦٠,٥٩٦ | ٢,٧٨٨,٩٦٧ | ٩٥٠,٨٣١ | ٩٦٨,٨٢٧ | إيرادات إيجارات وخدمات |
| (٤٧٦,١١٤) | (١,٧١٧,٠٢٠) | (٣٤٥,٦٣٧) | (٣٠٧,٣١٦) | ٨ تكاليف تشغيلية مباشرة |
| (٢,٢٨٩,٦٢٨) | (٢,٢٠٧,٥٥٧) | (٧٧٨,١٥٨) | (٦٨٧,٨٧٧) | مصاريف تشغيلية أخرى |
| ١,٥٥٧,١٠٤ | ١,٦٥٥,٠٦٤ | ٤٨٢,٦٠١ | ٥٣٩,٠٥٨ | |
| (٦٢٩,٢٦٦) | (٤٩٤,٥١٢) | (٢٢٣,٧٦٥) | (١٣٣,٣٩٥) | مصاريف إدارية وعامة |
| (١,٠٧٠,٢٠٣) | (٩٧١,٨٧١) | (٣٧٩,٢٧٧) | (٢٧٧,٤٤٧) | مصاريف تمويل |
| (٣٧٤,٢٠٨) | (٤٢٧,٠٤٦) | (١٢٩,٠٩٨) | (١٤١,٧٠٢) | استهلاكات وإطفاءات |
| (٣٧٩,٢٥١) | (٣٨٠,١٢٣) | (١٢٦,٤٦٥) | (١٢٦,٧٢٢) | التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية |
| (٨٩٥,٨٢٤) | (٦١٨,٤٨٨) | (٣٧٦,٠٠٤) | (١٤٠,٢٠٨) | |
| (٣٧,٣٩٩) | ٥٥٥,١٣٥ | ٨٢,٥٦٧ | ١٦٥,٨٣٦ | أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية |
| (٦٥,٧٥٦) | (٣,٨٩١) | (٢٥,٦٥٢) | - | حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة |
| ٧٣٨,٤١١ | ١,٥٤٥ | ٤٢٢,٣٢٢ | ٩,٤٦٣ | ٩ إيرادات أخرى |
| (٢٦٠,٥٦٨) | (٦٥,٦٩٩) | ١٠٣,٢٣٣ | ٣٥,٠٩١ | ربح (خسارة) الفترة قبل ضريبة الدخل |
| (١٣٦,١٥١) | (٥٣,٤٦٩) | (٣٧,٥٩٠) | (٣٠,٢٩٣) | مصروف ضريبة الدخل |
| (٣٩٦,٧١٩) | (١١٩,١٦٨) | ٦٥,٦٤٣ | ٤,٧٩٨ | ربح (خسارة) الفترة |
| | | | | ويعود إلى: |
| (٢٧٤,٩٧٩) | (٥٣,٥٥٦) | ٨٠,٢٢٨ | ١٥,٨٩٩ | مساهمي الشركة الأم |
| (١٢١,٧٤٠) | (٦٥,٦١٢) | (١٤,٥٨٥) | (١١,١٠١) | حقوق جهات غير مسيطرة |
| (٣٩٦,٧١٩) | (١١٩,١٦٨) | ٦٥,٦٤٣ | ٤,٧٩٨ | |
| (٠,٠٠٤) | (٠,٠٠٨) | ٠,٠٠١ | ٠,٠٠٠٢ | الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

قائمة الدخل الشامل الموحدة المرحلية المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٩

| للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول | | للثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|-------------|
| ٢٠١٨ | ٢٠١٩ | ٢٠١٨ | ٢٠١٩ |
| غير مدققة | | غير مدققة | |
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني |
| (٣٩٦,٧١٩) | (١١٩,١٦٨) | ٦٥,٦٤٣ | ٤,٧٩٨ |
| ربح (خسارة) الفترة | | | |
| بنود الدخل الشامل الأخرى | | | |
| بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: | | | |
| التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى | | | |
| (٩,٨٦٢) | (٩,٩٠٣) | (٤,٧٩٥) | (٤,٢٨٩) |
| (٩,٨٦٢) | (٩,٩٠٣) | (٤,٧٩٥) | (٤,٢٨٩) |
| (٤٠٦,٥٨١) | (١٢٩,٠٧١) | ٦٠,٨٤٨ | ٥٠٩ |
| مجموع الدخل الشامل للفترة | | | |
| ويعود إلى: | | | |
| (٢٨٤,٨٤١) | (٦٣,٤٥٩) | ٧٥,٤٣٣ | ١١,٦١٠ |
| (١٢١,٧٤٠) | (٦٥,٦١٢) | (١٤,٥٨٥) | (١١,١٠١) |
| (٤٠٦,٥٨١) | (١٢٩,٠٧١) | ٦٠,٨٤٨ | ٥٠٩ |

مساهمي الشركة الأم
حقوق جهات غير مسيطرة

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المرحلية المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٩

| حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------|----------------------|-------------|---------------------------------------------|------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------|
| صافي حقوق الملكية | حقوق جهات غير مسيطرة | المجموع | إحتياطي ناتج عن استحواد حصص جهات غير مسيطرة | إحتياطي القيمة العادلة | إحتياطي إجباري | أسهم خزينة | علاوة إصدار | رأس المال المدفوع | | |
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | |
| ٤٨,٨٥٠,٢٦٤ | ٣,٣٣٦,٥٢٥ | ٤٥,٥١٣,٧٣٩ | (٢٣,٩٦٠,٠٥٨) | (١,٨٤١,٦٣٦) | (٢,٧١٩,٩٢٤) | ٩١٣,٠٥٩ | (١٢,٧٦٧) | ٩,٣٧٢,٥٧٩ | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ | ٣٠ أيلول ٢٠١٩ الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٩ |
| (١١٩,١٦٨) | (٦٥,٦١٢) | (٥٣,٥٥٦) | (٥٣,٥٥٦) | - | - | - | - | - | - | خسارة الفترة |
| (٩,٩٠٣) | - | (٩,٩٠٣) | - | - | (٩,٩٠٣) | - | - | - | - | بنود الدخل الشامل الأخرى |
| (١٢٩,٠٧١) | (٦٥,٦١٢) | (٦٣,٤٥٩) | (٥٣,٥٥٦) | - | (٩,٩٠٣) | - | - | - | - | مجموع الدخل الشامل للفترة |
| ١,٧٦٣,٠٦٢ | ١,٧٦٣,٠٦٢ | - | - | - | - | - | - | - | - | التغير في حقوق جهات غير مسيطرة (إيضاح ٢) |
| ٥٠,٤٨٤,٢٥٥ | ٥,٠٣٣,٩٧٥ | ٤٥,٤٥٠,٢٨٠ | (٢٤,٠١٣,٦١٤) | (١,٨٤١,٦٣٦) | (٢,٧٢٩,٨٢٧) | ٩١٣,٠٥٩ | (١٢,٧٦٧) | ٩,٣٧٢,٥٧٩ | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ | ٣٠ أيلول ٢٠١٩ الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٩ (غير مدققة) |
| ٥٨,٩٩٤,٤٩٤ | ٣,٢٤٤,١٦١ | ٥٥,٧٥٠,٣٣٣ | (١٤,٣٧١,٥٣٢) | (١,٨٤١,٦٣٦) | (٢,٧١٣,٠٠٩) | ١,٥٥٤,٢١٢ | (١٢,٧٦٧) | ٩,٣٧٢,٥٧٩ | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ | ٣٠ أيلول ٢٠١٨ الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ |
| (٣٩٦,٧١٩) | (١٢١,٧٤٠) | (٢٧٤,٩٧٩) | (٢٧٤,٩٧٩) | - | - | - | - | - | - | خسارة الفترة |
| (٩,٨٦٢) | - | (٩,٨٦٢) | - | - | (٩,٨٦٢) | - | - | - | - | بنود الدخل الشامل الأخرى |
| (٤٠٦,٥٨١) | (١٢١,٧٤٠) | (٢٨٤,٨٤١) | (٢٧٤,٩٧٩) | - | (٩,٨٦٢) | - | - | - | - | مجموع الدخل الشامل للفترة |
| ٥٨,٥٨٧,٩١٣ | ٣,١٢٢,٤٢١ | ٥٥,٤٦٥,٤٩٢ | (١٤,٦٤٦,٥١١) | (١,٨٤١,٦٣٦) | (٢,٧٢٢,٨٧١) | ١,٥٥٤,٢١٢ | (١٢,٧٦٧) | ٩,٣٧٢,٥٧٩ | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ | ٣٠ أيلول ٢٠١٨ الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨ (غير مدققة) |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المرحلية المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٩

| ٣٠ أيلول ٢٠١٨ | ٣٠ أيلول ٢٠١٩ | إيضاح |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| غير مدققة دينار أردني | غير مدققة دينار أردني | |
| (٢٦٠,٥٦٨) | (٦٥,٦٩٩) | أنشطة التشغيل |
| | | خسارة الفترة قبل ضريبة الدخل |
| | | تعديلات: |
| ١,١١٥,١٨١ | ١,١٩٧,٥٥١ | استهلاكات واطفاءات |
| (٧٠٢,٩٢٦) | ١٦٥,٩١٦ | خسائر (استرداد خسائر) ائتمانية متوقعة |
| ٣٧٩,٢٥١ | ٣٨٠,١٢٣ | التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية |
| ٦٤,٩٦٤ | ٥٢,١٠٣ | مخصص تعويض نهاية الخدمة |
| ٦٥,٧٥٦ | ٣,٨٩١ | حصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة |
| (٣٤,٥٣٠) | - | أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات |
| ٣٧,٣٩٩ | (٥٥٥,١٣٥) | (أرباح) خسائر محفظة الموجودات المالية |
| ١,٠٧٠,٢٠٣ | ٩٧١,٨٧١ | مصاريف تمويل |
| (١١٥,٨١٩) | ٨,٦٣٧ | بنود أخرى غير نقدية |
| ١,٦١٨,٩١١ | ٢,١٥٩,٢٥٨ | |
| ٦٦٧,٥٤١ | (١,٥١٢,٠٨٨) | التغير في رأس المال العامل: |
| (١٧٩,٧٢٥) | ١,٥٠٧,٣٦٠ | ذمم مدينة |
| ٨٤,٥٠٦ | (٣٢٥,٢٥١) | بضاعة وعقارات جاهزة للبيع |
| (١,٢١١,٦٦٥) | ٦,١١٨,٢٧٢ | موجودات متداولة أخرى |
| (١١٣,٩١٦) | (٣٥,٦٨٠) | ذمم وأرصدة دائنة |
| (١٤,٣٩٣) | (١٥,٠٧٣) | دفعات تعويض نهاية الخدمة |
| ٨٥١,٢٥٩ | ٧,٨٩٦,٧٩٨ | ضرائب مدفوعة |
| | | صافي النقد من أنشطة التشغيل |
| | | أنشطة الاستثمار |
| - | ٧,١٠٠ | بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى |
| - | (٤٧,٣٣٣) | شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى |
| - | (٢,٧٠٣) | شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| ٦٤٣,٠٤٠ | (٧,٣٥٤) | التغير في استثمارات عقارية |
| (٢٠١,١١٧) | (٨,١٨٤) | شراء ممتلكات وآلات ومعدات |
| ٧٠,٥٦٩ | - | بيع ممتلكات وآلات ومعدات |
| (٦٧٠,٧١٠) | (٢,٧٤٣,٤٥٠) | مشاريع تحت التنفيذ |
| ٨٤,٩١١ | ٦٤,٦٤٠ | عوائد توزيعات أسهم |
| (٧٣,٣٠٧) | (٢,٧٣٧,٢٨٤) | صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار |
| | | أنشطة التمويل |
| ٢٤,١٥٦ | (٦,١٣٩,٦٥٧) | قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية |
| (٨٧٣,٢٧٤) | (٨٦٩,٣٠٧) | مصاريف تمويل مدفوعة |
| - | (١١٢,٥٠٠) | دفعات عقود الإيجار طويلة الأجل |
| - | ١,٧٦٣,٠٦٢ | التغير في حقوق جهات غير مسيطرة |
| (٨٣,٥٦٠) | (٨٩,١٧٥) | التغير في النقد مقيد السحب |
| (٩٣٢,٦٧٨) | (٥,٤٤٧,٥٧٧) | صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل |
| (١٥٤,٧٢٦) | (٢٨٨,٠٦٣) | النقص في النقد والنقد المعادل |
| ٦٥٥,١٣٢ | ٩٥٠,٥٤٣ | النقد والنقد المعادل في بداية الفترة |
| ٥٠٠,٤٠٦ | ٦٦٢,٤٨٠ | النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

٣٠ أيلول ٢٠١٩

١. الأنشطة

تأسست شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ ١٩ أيلول ١٩٩٤ وسجلت لدى مراقب الشركات في السلطة الوطنية الفلسطينية في مدينة غزة في فلسطين، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (٥٦٣٢٠٠٨٧٢) بموجب قانون الشركات لسنة ١٩٢٩ وتعديلاته اللاحقة. إن مقر الشركة الدائم في فلسطين وأسهمها مدرجة في بورصة فلسطين. تعتبر الشركة تابعة لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو القابضة) ويتم توحيد قوائمها المالية الموحدة مع القوائم المالية الموحدة لباديكو القابضة.

تشمل أهداف الشركة إنشاء وبيع العقارات المختلفة واقامة المدن والقرى السكنية والتجارية والصناعية وتزويدها بالبنية التحتية اللازمة لها وتمويل المشاريع العقارية المختلفة وذلك بهدف دعم وتنشيط الحركة السكانية والعمرانية في فلسطين.

تم إقرار هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة لا شركة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٩ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ تشرين الأول ٢٠١٩.

٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة القوائم المالية لشركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٩. لقد كانت نسب ملكية الشركة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

| نسبة الملكية | | بلد المنشأ | طبيعة النشاط والأعمال | شركة فلسطين للاستثمار العقاري - الأردن |
|--------------|------|------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| ٢٠١٨ | ٢٠١٩ | | | |
| ١٠٠ | ١٠٠ | الأردن | استثمار عقاري | شركة فلسطين للاستثمار العقاري - الأردن |
| ١٠٠ | ١٠٠ | فلسطين | استثمار عقاري | شركة مباني للإنشاء والتطوير |
| ١٠٠ | ١٠٠ | فلسطين | استثمار عقاري | شركة بريكو القدس |
| ٨٢ | ٨٢ | فلسطين | مناطق صناعية | شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية |
| ٥٨ | ٤٤,٦ | فلسطين | مناطق صناعية | شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية * |
| ١٠٠ | ١٠٠ | فلسطين | تجارة عامة | شركة بريكو للمقاولات والتجارة العامة |
| ١٠٠ | ١٠٠ | فلسطين | مقاولات | شركة بريكو للمقاولات |
| ١٠٠ | ١٠٠ | فلسطين | تطوير | شركة بريكو للتطوير العقاري |
| ١٠٠ | ٥١ | فلسطين | خدمات | شركة بريكو للتشغيل والصيانة * |
| ١٠٠ | ١٠٠ | فلسطين | خدمات | شركة بال اسنيت ايجنسي |
| - | ١٠٠ | فلسطين | تجارة عامة | شركة الرشيد جروب للاستثمار والتطوير العقاري |

* قامت المجموعة خلال الفترة ببيع جزء من استثماراتها في كل من شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية وشركة بريكو للتشغيل والصيانة وذلك لصالح الشركة الأم مما نتج عنه زيادة في حساب حقوق جهات غير مسيطرة بمبلغ ١,٦٣٥,٣٠٨ دينار أردني.

٣. أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة للمجموعة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٩ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) (التقارير المالية المرحلية).

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

لا تتضمن القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨. كذلك فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٩ لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة كانت متفقة مع تلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨. فيما يلي المعايير والتعديلات نافذة المفعول ابتداء من ١ كانون الثاني ٢٠١٩. باستثناء معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦)، لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات أي أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة للمجموعة. لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معايير صادرة وغير نافذة المفعول.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) الأيجارات

حل معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) الأيجارات بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) عقود الإيجار وتفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٤) "تحديد ما إذا كان الاتفاق يحتوي على عقد إيجار" وتفسيرات لجنة تفسير معايير المحاسبة الدولية رقم (١٥) عقود الأيجار التشغيلية - الحوافز" ورقم (٢٧) تقييم محتوى العمليات التي تتضمن الصيغة القانونية لعقود الإيجار. يحدد المعيار المبادئ المتعلقة بالاعتراف والقياس والعرض والافصاح للإيجارات. ويتطلب المعيار من المستأجرين الاعتراف بمعظم عقود الإيجار وفقاً لنموذج موحد في قائمة المركز المالي.

إن الاعتراف بعقود الإيجار للمؤجرين بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) لم يتغير إلى حد كبير بالمقارنة مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). سيستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار إما كعقود تشغيلية أو تمويلية باستخدام مبادئ مماثلة لتلك المستخدمة في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). وبالتالي، لم يؤثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) على عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) بطريقة الأثر الرجعي المعدل بتاريخ التطبيق في ١ كانون الثاني ٢٠١٩، وبناء عليه لم يتم تعديل القوائم المالية للسنة السابقة. قررت المجموعة استخدام طريقة الانتقال العملية والتي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) وتفسيرات لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم (٤) في تاريخ التطبيق. فيما يلي أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦):

فيما يلي أثر الزيادة على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩:

| ٢٠١٩ | |
|-------------|----------------------|
| دينار أردني | |
| (غير مدققة) | |
| ٢,٤٩١,٣٢١ | الموجودات |
| | حق استخدام موجودات |
| | المطلوبات |
| ٢,٤٩١,٣٢١ | مطلوبات عقود الإيجار |
| - | حقوق الملكية |

أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦)

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار مختلفة لبعض الممتلكات والمعدات قبل تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦). كانت المجموعة تقوم بتصنيف عقود الإيجار (التي تكون فيها المجموعة كطرف مستأجر) عند بدايتها إما كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية. حيث كان يتم تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي في حال كان العقد يقوم بتحويل كافة المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بامتلاك الأصل المستأجر إلى المجموعة. عدا عن ذلك، كان يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تشغيلي. كانت المجموعة تقوم برسمة عقود الإيجار التمويلي عند بداية العقد بالقيمة العادلة للأصل المستأجر أو بالقيمة الحالية المخصومة لدفعات الإيجار ايها اقل. ويتم الاعتراف بدفعات الإيجار الفعلية مقسمة ما بين الفائدة على عقد الإيجار (المعترف بها كمصاريف تمويل) وتخفيض التزامات عقود الإيجار. في حالة عقود الإيجار التشغيلية، لم تكن المجموعة تقوم برسمة الأصل المستأجر ولكن يتم الاعتراف بدفعات الإيجار كمصروف إيجار في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت وعلى مدة الإيجار. ويتم الاعتراف بالإيجار المدفوع مقدما والإيجار المستحق في الأرصدة المدينة والدائنة الأخرى على التوالي.

عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦)، قامت المجموعة باستخدام طريقة موحدة للاعتراف بجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة. يقدم المعيار متطلبات تطبيق محددة وحلول عملية، والتي قامت المجموعة باستخدامها عند تطبيق المعيار.

عقود الإيجار التي تم الاعتراف بها سابقا كعقود إيجار تشغيلية

قامت المجموعة بالاعتراف بموجودات حق استخدام الموجودات ومطلوبات الإيجار لعقود الإيجار التي تم تصنيفها سابقا كعقود إيجار تشغيلية، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حقوق الاستخدام لمعظم عقود الإيجار بناء على القيمة الدفترية كما لو ان المعيار كان مطبقا منذ بداية العقد، بصرف النظر عن استخدام معدل الاقتراض بتاريخ التطبيق. قامت المجموعة بالاعتراف بأصل حق الاستخدام لبعض عقود الإيجار باستخدام قيمة التزام الإيجار بعد تعديلها بقيمة مدفوعات الإيجار المقدمة وقيمة الإيجارات المستحقة ذات الصلة والمعترف بها سابقا. تم الاعتراف بمطلوبات الإيجار بناء على القيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية، مخصومة باستخدام معدل الاقتراض بتاريخ التطبيق.

قامت المجموعة أيضا باستخدام الحلول العملية المتاحة وفقاً للمعيار بحيث:

- استخدمت معدل خصم واحد لأي مجموعة من عقود الإيجار والتي لها خصائص متشابهة.
- استبعدت المجموعة التكاليف المباشرة الأولية عند قياس حق استخدام الأصل في تاريخ التطبيق.
- استخدمت المجموعة معلومات لاحقة عند تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تحتوي على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار.

المبالغ التي تم الاعتراف بها في قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الموحدة

يوضح الجدول ادناه القيمة الدفترية لحقوق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار والحركة عليها خلال الفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٩:

| مطلوبات عقود الإيجار | حق استخدام موجودات (مباني) | |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| ٢,٤٩١,٣٢١ | ٢,٤٩١,٣٢١ | كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩ |
| - | (٨٥,٩٣٤) | الإطفاءات |
| ١٠٢,٥٦٤ | - | تكاليف التمويل |
| (١١٢,٥٠٠) | - | دفعات عقود الإيجار |
| ٢,٤٨١,٣٨٥ | ٢,٤٠٥,٣٨٧ | كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٩ |

فيما يلي السياسات المحاسبية الجديدة للشركة والتي تم تطبيقها من تاريخ تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦):

حق استخدام الموجودات

تقوم المجموعة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، التاريخ الذي يكون الأصل فيه قابل للاستخدام). يتم الاعتراف بحق استخدام الأصل بالتكلفة، بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التندني في القيمة، ويتم تعديل القيمة عند إعادة تقييم مطلوبات عقود الإيجار.

تتضمن تكلفة حق استخدام الأصل قيمة التزامات عقود الإيجار المعترف بها، بالإضافة إلى التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة، ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ بدء العقد، مطروحا منها أي حوافز مستلمة متعلقة بعقد الإيجار. في حال لم تكن المجموعة متيقنة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة العقد، يتم استهلاك قيمة حق استخدام الأصل المعترف به على أساس القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار إيهما أقل. تخضع موجودات حق استخدام الأصل إلى اختبار التندني في القيمة.

مطلوبات عقود الإيجار

تقوم المجموعة في تاريخ بدء عقد الإيجار، بالاعتراف بمطلوبات عقد الإيجار بالقيمة الحالية المخصومة لدفعات الإيجار التي يتعين دفعها خلال مدة العقد. تتضمن دفعات الإيجار الدفوعات الثابتة (والتي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة) مطروحا منها حوافز الإيجار المستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشرات أو نسب متفق عليها وفقا لشروط العقد، والمبالغ المتوقع تحصيلها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضا قيمة ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد أن تمارسه المجموعة بالإضافة إلى قيمة غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت المجموعة تنوي ان تمارس خيار الإنهاء وفقا لشروط العقد.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفقا لشروط العقد كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى دفع تلك المبالغ.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة لغايات خصم دفعات الإيجار المستقبلية معدل الاقتراض عند بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد. لاحقا يتم زيادة مطلوبات الإيجار بقيمة الفائدة المستحقة ويتم تخفيضها بقيمة دفعات الإيجار الفعلية. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات الإيجار إذا كان هناك أي تعديل أو تغيير على مدة الإيجار أو عند حدوث أي تغيير على الدفعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة أو عند تغير التقييم المتعلق بشراء الأصل.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي: عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهرا أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم المجموعة أيضا بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للموجودات التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصرف إيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدة الإيجار.

التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيار تجديد العقد

تقوم المجموعة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها المدة الغير قابلة للإلغاء، مع الأخذ بعين الاعتبار الفترات المشمولة بخيار تجديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أن تتم ممارسة هذا الخيار، أو أي فترات متعلقة بخيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد ألا تقوم المجموعة بممارسة هذا الخيار. بموجب بعض عقود الإيجار يوجد لدى المجموعة الحق في استئجار الموجودات لفترات إضافية. تقوم المجموعة ببعض التقديرات عند تقييم ما إذا كان من المؤكد ممارسة خيار التجديد.

وهذا يعني، أن المجموعة تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تشكل حافزا اقتصاديا لممارسة خيار التجديد. لاحقا لتاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار في حال حصول حدث هام أو تغيير في الظروف الواقعة تحت سيطرتها الامر الذي قد يؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (على سبيل المثال، تغيير في استراتيجية العمل). قامت المجموعة بتضمين فترة التجديد كجزء من مدة عقد الإيجار نظرا لأهمية هذه الأصول في عملياتها التشغيلية. ان مدة العقد الغير قابلة للإلغاء لبعض هذه الموجودات تعتبر قصيرة نسبيا وفي حال الغاء تلك العقود فأن العمليات التشغيلية ستتأثر بشكل سلبي في حال عدم وجود بدائل لتلك الموجودات.

تفسير رقم (٢٣) لجنة تفسيرات 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 الدولي رقم (١٢). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) 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.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة

توضح التعديلات تفاصيل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن يشكل، من حيث الجوهر، جزءا من صافي الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (على المدى الطويل). يعتبر هذا التعديل مناسب حيث ان نموذج خسارة الائتمان المتوقع في معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ينطبق على هذه الاستثمارات طويلة الاجل.

توضح التعديلات أيضا أنه عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، لا تسجل المجموعة أي خسائر للشركات الحليفة والمشاريع المشتركة، أو أي خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار، كتعديلات على صافي الاستثمار في المجموعة الحليفة أو المشروع المشترك التي قد تنشأ نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة.

٤. مشاريع تحت التنفيذ

| ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ | ٣٠ ايلول ٢٠١٩ | |
|------------------------|------------------|--------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| ١,٠٦٠,٠١٥ | ٦٠٨,٣٤٣ | الرصيد في بداية الفترة / السنة |
| ١,٠٣٥,١٩٤ | ٢,٧٤٣,٤٥٠ | إضافات * |
| (١,٤٨٦,٨٦٦) | - | محول إلى موجودات غير ملموسة |
| ٦٠٨,٣٤٣ | ٣,٣٥١,٧٩٣ | الرصيد في نهاية الفترة / السنة |

تمثل الإضافات التكاليف التي تكبدتها شركة بريكو للتشغيل والصيانة المساهمة الخصوصية المحدودة (شركة تابعة) لتطوير مشروع الخلايا الشمسية فوق أسطح المدينة الصناعية في مدينة غزة لإنتاج طاقة كهربائية تصل إلى ٧ ميغا واط وتشمل هذ التكاليف عقود المقاولات لتثبيت وتجهيز هذه الحقول بالإضافة إلى التكاليف غير المباشرة الأخرى. تبلغ التكلفة الإجمالية المتوقعة لإنهاء هذا المشروع ١١ مليون دولار أمريكي.

٥. نقد وودائع قصيرة الأجل

لأغراض قائمة التدفقات النقدية الموحدة المرحلية المختصرة، يتألف النقد والنقد المعادل مما يلي:

| ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ | ٣٠ ايلول ٢٠١٩ | |
|------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| ١,٠٣٠,٠١٠ | ٨٣١,١٢٢ | نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك |
| (٧٩,٤٦٧) | (١٦٨,٦٤٢) | ينزل: نقد مقيد السحب |
| ٩٥٠,٥٤٣ | ٦٦٢,٤٨٠ | النقد والنقد المعادل |

٦. احتياطي اجباري

لم تقم المجموعة بإقتطاع الاحتياطي الإجمالي وفقا للنظام الأساسي للمجموعة حيث أن هذه القوائم المالية الموحدة مرحلية.

٧. إيرادات من العقود مع العملاء

| ٣٠ أيلول ٢٠١٨ | ٣٠ ايلول ٢٠١٩ | |
|------------------|------------------|--------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| ٥٤٢,٧٣٧ | ٢,٠٨٦,٥٧٧ | إيرادات بيع وحدات عقارية |
| ٤٠٣,٧٩٤ | ٣٩٧,٢٦٤ | إيرادات محطات الباصات |
| ٥١٥,٧١٩ | ٣٠٦,٨٣٣ | إيرادات المحلات التجارية |
| ١,٤٦٢,٢٥٠ | ٢,٧٩٠,٦٧٤ | |

إن غالبية إيرادات الشركة يتم الاعتراف بها عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على الأصل الى العميل.

٨. تكاليف تشغيلية مباشرة

| ٣٠ أيلول ٢٠١٨ | ٣٠ ايلول ٢٠١٩ | |
|------------------|------------------|-------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| ٤٧٦,١١٤ | ١,٦٣٨,٥٠٠ | كلفة وحدات عقارية مباعه |
| - | ٧٨,٥٢٠ | كلفة خدمات منتج بلوبيتش |
| ٤٧٦,١١٤ | ١,٧١٧,٠٢٠ | |

٩. إيرادات أخرى

| ٣٠ أيلول ٢٠١٨ | ٣٠ أيلول ٢٠١٩ | |
|------------------|------------------|---------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| (١١٦,٨٩٠) | ٢٩٣,٧٤٠ | فروقات عملة |
| ٧٠٢,٩٢٦ | (١٦٥,٩١٦) | (مخصص) استرداد خسائر ائتمانية متوقعة |
| ١٩٢,٩١٥ | (٨٩,٩٦١) | (خسائر) إيرادات فوائد تقسيط ذمم مدينة |
| ٣٤,٥٣٠ | - | أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات |
| (٧٥,٠٧٠) | (٣٦,٣١٨) | أخرى |
| ٧٣٨,٤١١ | ١,٥٤٥ | |

١٠. جهات ذات علاقة

يمثل هذا البند الارصدة والمعاملات التي تمت مع جهات ذات علاقة والتي تتضمن الشركات الحليفة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأية شركات يسيطرون عليها أو لهم القدرة على التأثير بها. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة المجموعة.

فيما يلي الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٩ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٨:

| ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ | ٣٠ أيلول ٢٠١٩ | طبيعة العلاقة | |
|------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | | |
| ١١,٢٨٩,٤٢٣ | ٦,٠٢٧,٨٥٧ | الشركة الأم ومساهمون | قروض وتسهيلات ائتمانية |
| ١,٠٨٦,٨٨٣ | ١,٠٧١,٨٨٨ | الشركة الأم وشركات شقيقة | ذمم مدينة من جهات ذات علاقة |
| ٩٣٤,٢٤٥ | ٦,٦٧٧,٨٣٩ | الشركة الأم وشركات شقيقة | ذمم دائنة لجهات ذات علاقة |
| ٢٢٤,٢٤٥ | ٢٢١,٩٥٣ | مساهمون | توزيعات أرباح مستحقة |

إن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة الدخل الموحدة المرحلية المختصرة هي كما يلي:

| ٣٠ أيلول ٢٠١٨ | ٣٠ أيلول ٢٠١٩ | طبيعة العلاقة | |
|------------------|------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | | |
| ٢٢٢,٤٣٧ | ٣٥٦,٥٤٩ | الشركة الأم ومساهمون رئيسيون | مصاريف تمويل |
| ٦٠,٦٤٣ | ٦٥,٢١٠ | الشركة الأم وشركة شقيقة | إيرادات خدمات |
| ١٤٩,٥٦٨ | ١٣٩,٩٩٧ | | مكافآت ورواتب الإدارة العليا: |
| ١٣,٢٣٣ | ١١,٨٤٢ | | منافع قصيرة الأجل |
| | | | تعويض نهاية الخدمة |

١١. القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٩ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٨:

| القيمة العادلة | | القيمة الدفترية | | |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|----------------------------|
| ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ | ٣٠ أيلول ٢٠١٩ | ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ | ٣٠ أيلول ٢٠١٩ | |
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | |
| موجودات مالية | | | | |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى: | | | | |
| ٨٢,٦٩١ | ٧٢,٧٨٨ | ٨٢,٦٩١ | ٧٢,٧٨٨ | مدرجة |
| ٣٣٦,٥٠٦ | ٣٧٦,٧٣٩ | ٣٣٦,٥٠٦ | ٣٧٦,٧٣٩ | غير مدرجة |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - مدرجة | | | | |
| ٥٩٣,٥٨٩ | ١,٠٨٦,٧٨٧ | ٥٩٣,٥٨٩ | ١,٠٨٦,٧٨٧ | ذمم مدينة |
| ١٠,٥٧٢,٨٤٤ | ١١,٩١٩,٠١٦ | ١٠,٥٧٢,٨٤٤ | ١١,٩١٩,٠١٦ | موجودات متداولة أخرى |
| ٢,٧٠٩,٥٧٤ | ٣,١٣١,٩٥٣ | ٢,٧٠٩,٥٧٤ | ٣,١٣١,٩٥٣ | النقد والودائع قصيرة الأجل |
| ١,٠٣٠,٠١٠ | ٨٣١,١٢٢ | ١,٠٣٠,٠١٠ | ٨٣١,١٢٢ | |
| ١٥,٣٢٥,٢١٤ | ١٧,٤١٨,٤٠٥ | ١٥,٣٢٥,٢١٤ | ١٧,٤١٨,٤٠٥ | |
| مطلوبات مالية | | | | |
| ٢٢,٢٢٣,٤١١ | ١٦,٠٨٣,٧٥٤ | ٢٢,٢٢٣,٤١١ | ١٦,٠٨٣,٧٥٤ | قروض وتسهيلات ائتمانية |
| ٥,٨٠٩,٨٤٢ | ١٠,٢٣٢,٢٠٣ | ٥,٨٠٩,٨٤٢ | ١٠,٢٣٢,٢٠٣ | ذمم وأرصدة دائنة |
| - | ٢,٤٨١,٣٨٥ | - | ٢,٤٨١,٣٨٥ | التزامات عقود الإيجار |
| ٢٨,٠٣٣,٢٥٣ | ٢٨,٧٩٧,٣٤٢ | ٢٨,٠٣٣,٢٥٣ | ٢٨,٧٩٧,٣٤٢ | |

تم إظهار القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقا للقيم التي يمكن أن تتم بها عمليات التبادل بين جهات معنية بذلك، باستثناء عمليات البيع الإجبارية أو التصفية.

- إن القيم العادلة للذمم المدينة (باستثناء الذمم المدينة طويلة الأجل والتزامات عقود الإيجار طويلة الأجل) والموجودات المالية الأخرى والنقد والودائع قصيرة الأجل والذمم والأرصدة الدائنة الأخرى والتسهيلات الائتمانية هي مقارنة بشكل كبير لقيمها الدفترية وذلك لكون تلك الأدوات ذات فترات سداد أو تحصيل قصيرة الأجل.

- تم تحديد القيمة العادلة للذمم المدينة طويلة الأجل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة للذمم وتسهيلات ائتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل المدرجة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقا لأسعار تداولها في تاريخ القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة.

- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل غير المدرجة باستخدام طرق تقييم مناسبة.

- تم تحديد القيمة العادلة للقروض ومطلوبات عقود الإيجار من خلال بنود خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة للقروض وتسهيلات ائتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات التي تم قياسها بالقيمة العادلة كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٩:

قياس القيمة العادلة باستخدام

| أسعار تداول في أسواق مالية نشطة (المستوى الأول) | معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني) | معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث) |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني |

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل

الشامل الأخرى:

| | | | |
|-------------------------------------------------------------|-----------|---|------------|
| مدرجة | ٧٢,٧٨٨ | - | - |
| غير مدرجة | - | - | ٣٧٦,٧٣٩ |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | ١,٠٨٦,٧٨٧ | - | - |
| استثمارات عقارية | - | - | ٢٩,٨٣٤,٧١٤ |

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات التي تم قياسها بالقيمة العادلة كما في ٣١ كانون الأول

٢٠١٨:

قياس القيمة العادلة باستخدام

| أسعار تداول في أسواق مالية نشطة (المستوى الأول) | معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني) | معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث) |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني |

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل

الشامل الأخرى:

| | | | |
|-------------------------------------------------------------|---------|---|------------|
| مدرجة | ٨٢,٦٩١ | - | - |
| غير مدرجة | - | - | ٣٣٦,٥٠٦ |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | ٥٩٣,٥٨٩ | - | - |
| استثمارات عقارية | - | - | ٣٠,٢٩٦,٧٨٢ |

١٢. قطاعات أعمال الشركة وشركاتها التابعة

يتم عرض قطاعات أعمال الشركة وفقا لطبيعة أنشطة الشركة، حيث أن المخاطر ونسبة العائد يتأثران جوهريا باختلاف الخدمات التي يتم تقديمها. تعمل الشركة وشركاتها التابعة في القطاع العقاري وقطاع الخدمات التجارية. فيما يلي ملخص لقوائم مالية محدودة موزعة على كل قطاع من أعمال الشركة وشركاتها التابعة. يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال الشركة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٩:

| المجموع | استبعاات | مجموع القطاعات | خدمات تجارية | قطاع عقاري | |
|-------------|-------------|----------------|--------------|-------------|---------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | ٣٠ أيلول ٢٠١٩ |
| | | | | | <u>الإيرادات</u> |
| ٥,٥٧٩,٦٤١ | - | ٥,٥٧٩,٦٤١ | ٢,١٨٥,٩٨١ | ٣,٣٩٣,٦٦٠ | إيرادات من جهات خارجية |
| | | | | | <u>نتائج الأعمال</u> |
| (٣,٨٩١) | - | (٣,٨٩١) | - | (٣,٨٩١) | حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة |
| (٦٥,٦٩٩) | ٢,٥٠٨ | (٦٨,٢٠٧) | ٢٣٧,٣٤١ | (٣٠٥,٥٤٨) | خسارة القطاع قبل الضريبة |

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات والاستثمار في الشركات الحليفة لقطاعات أعمال الشركة كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٩:

| | | | | | ٣٠ ايلول ٢٠١٩ |
|------------|--------------|-------------|------------|-------------|--------------------------|
| ٩٦,٠١٥,٨٩٣ | (٧٧,٣٦٨,٠٧١) | ١٧٣,٣٨٣,٩٦٤ | ٥٨,٦٦٨,٧٣١ | ١١٤,٧١٥,٢٣٣ | موجودات القطاعات |
| ٤٥,٥٣١,٦٣٨ | (٥٢,٦٤٤,٩٦١) | ٩٨,١٧٦,٥٩٩ | ٣٤,٩٣٧,١٥٩ | ٦٣,٢٣٩,٤٤٠ | مطلوبات القطاعات |
| ٣١٩,٦٣٦ | - | ٣١٩,٦٣٦ | - | ٣١٩,٦٣٦ | استثمارات في شركات حليفة |

١٣. التزامات محتملة

- قامت المجموعة خلال السنوات السابقة بتوقيع اتفاقيات شراكة واستثمار مع جهات حكومية (بلدية رام الله ووزارة الأوقاف وبلدية البيرة) يتم بموجبها تطوير وإقامة مشاريع استثمارية خلال فترات استثمار مختلفة، يبلغ حجم الالتزامات التعاقدية الحالية السنوية المترتبة على المجموعة مقابل هذه الاتفاقيات مبلغ ٢٠٧,٥٥٠ دينار أردني، مع الإشارة الى ان هذا المبلغ قابل للتغيير نتيجة انتهاء العقود الاستثمارية الحالية او الدخول في شراكات وتوقيع عقود استثمارية جديدة.
- بلغت الالتزامات التعاقدية بتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة مبلغ ٣,٧٩٩,٤٩٣ دينار أردني ناتجة عن عقود واتفاقيات مع موردين تتعلق بمشاريع المجموعة. يمثل مبلغ الالتزامات المحتملة الفرق بين القيمة الإجمالية للعقد والمبلغ الذي تم تنفيذه من قيمة العقد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة.
- يوجد عدة قضايا مقامة ضد المجموعة وذلك ضمن النشاط الطبيعي لها. وفي اعتقاد إدارات تلك الشركات، ووفقا لرأي مستشاريها القانونيين، فإن المخصصات المكونة مقابل هذه القضايا كافية ولن يترتب على المجموعة أية التزامات جوهرية غير مخصص لها.

١٤. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

- تمارس المجموعة معظم أنشطتها في فلسطين إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة هذه الشركات لأنشطتها وقد يؤثر سلبا على أدائها.
- تشمل موجودات المجموعة عقارات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ وموجودات غير ملموسة وموجودات أخرى موجودة في غزة. إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في غزة يزيد من خطر ممارسة المجموعة لأنشطتها التجارية ويمكن أن يؤثر سلبا على أدائها وعلى القدرة على استرداد موجوداتها.