

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)

٣٠ أيلول ٢٠١٨

تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة إلى رئيس وأعضاء 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 كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨ 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 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد جرت مراجعتنا وفقاً 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 وفقاً لمعايير التدقيق الدولية 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

تمثل القوائم المالية المرفقة أول قوائم مالية مرحلية موحدة مختصرة يتم مراجعتها من قبل مدقق حسابات مستقل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨، بالإضافة إلى ذلك، لم تقم بعض الشركات التابعة للشركة بإصدار قوائم مالية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨، 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 ٢٠١٨ ما نسبته ٣٣% من مجموع موجودات الشركة، وتشكل إيرادات تلك الشركات التابعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨ ما نسبته ٣٧% من مجموع إيرادات الشركة. فيما لو حصلنا على معلومات مالية مرحلية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات التابعة لربما ظهرت لدينا مؤشرات قد تؤدي إلى تعديل في القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة.

النتيجة المتحفظة

بناءً 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، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤.

أمور أخرى

تمثل القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨ أول قوائم مالية يتم مراجعتها من قبل مدقق حسابات مستقل، وعليه فإن ارقام المقارنة المرفقة المتعلقة بعام ٢٠١٧ غير مراجعة.

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦



إرنست ويونغ

عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

EY

٣١ تشرين الأول ٢٠١٨

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة

كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ أيلول ٢٠١٨	إيضاح	
مدققة دينار أردني	غير مدققة دينار أردني		
٩,١٥١,١٨٩	٨,٩٤٢,٠٥٩		الموجودات
٣٥,٠٥٤,٥٨٤	٣٤,٢٠٦,٠٣١		موجودات غير متداولة
٢٠,٠٣٤,٦٢١	١٩,٢٩٣,٦٤٨		ممتلكات وآلات ومعدات
٤١٩,٠٦٧	٣٥٣,٣١١		استثمارات عقارية
١,٠٦٠,٠١٥	١,٧٣٢,٨٦٣		موجودات غير ملموسة
٤٢٦,١١٢	٤١٦,٢٥٠		استثمارات في شركات حليفة
٦,٦٢٤,٣٧٢	٥,١٦٧,٠٤٦	٤	مشاريع تحت التنفيذ
٧٢,٧٦٩,٩٦٠	٧٠,١١١,٢٠٨		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
			ذمم مدينة طويلة الأجل
١٥,٥٤٤,١٩٩	١٥,٥٥٠,١٨٦		موجودات متداولة
٦,٧٨٢,٥٢٤	٦,٥٩٢,١٤٤	٤	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
٤,٨٦٥,٦٤٥	٤,٧٨١,١٣٩		ذمم مدينة
١,٠٦٠,٧٥٨	٩٣٨,٤٤٨		موجودات متداولة أخرى
٧٠٧,٨٤٠	٦٣٦,٦٧٤	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٨,٩٦٠,٩٦٦	٢٨,٤٩٨,٥٩١		نقد وأرصدة لدى البنوك
١٠١,٧٣٠,٩٢٦	٩٨,٦٠٩,٧٩٩		مجموع الموجودات
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦		حقوق الملكية والمطلوبات
٩,٣٧٢,٥٧٩	٩,٣٧٢,٥٧٩		حقوق الملكية
(١٢,٧٦٧)	(١٢,٧٦٧)		رأس المال المدفوع
١,٥٥٤,٢١٢	١,٥٥٤,٢١٢	٦	علاوة إصدار
(٢,٧١٣,٠٠٩)	(٢,٧٢٢,٨٧١)		أسهم خزينة
(١,٨٤١,٦٣٦)	(١,٨٤١,٦٣٦)		إحتياطي إجباري
(١٤,٣٧١,٥٣٢)	(١٤,٦٤٦,٥١١)		إحتياطي القيمة العادلة
٥٥,٧٥٠,٣٣٣	٥٥,٤٦٥,٤٩٢		إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة
٣,٢٤٤,١٦١	٣,١٢٢,٤٢١		خسائر متراكمة
٥٨,٩٩٤,٤٩٤	٥٨,٥٨٧,٩١٣		حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
			حقوق جهات غير مسيطرة
			صافي حقوق الملكية
١٤,٠١٠,٤٩٠	١٣,٦٠٤,٥٠٠	٧	مطلوبات غير متداولة
١,٦٦٨,٩٣٧	١,٦٦٨,٩٣٧		قروض طويلة الأجل
٦٨٩,٢٨١	٦٢٨,٦٢٠	٨	مطلوبات ضريبية مؤجلة
٦,٣٨٩,٩٩٦	٤,٤٩٠,٥٢٩		مخصص تعويض نهاية الخدمة
٢٢,٧٥٨,٧٠٤	٢٠,٣٩٢,٥٨٦		مطلوبات غير متداولة أخرى
٦,٨٠٦,٠٢٦	٧,٧١١,٦٤٧	٧	مطلوبات متداولة
٢,٧٢٤,٠٧٨	٢,٢٤٨,٦٠٣		أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
١٩٢,٠٠١	٣١١,٥٠٢	٩	تسهيلات ائتمانية
١٠,٢٥٥,٦٢٣	٩,٣٥٧,٥٤٨		مخصص ضريبة الدخل
١٩,٩٧٧,٧٢٨	١٩,٦٢٩,٣٠٠		ذمم وأرصدة دائنة
٤٢,٧٣٦,٤٣٢	٤٠,٠٢١,٨٨٦		مجموع المطلوبات
١٠١,٧٣٠,٩٢٦	٩٨,٦٠٩,٧٩٩		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

قائمة الدخل الموحدة المرحلية المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		لثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		إيضاح	
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨		
غير مدققة		غير مدققة			
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني		
٥,١٩٤,٨١٨	٤,٣٢٢,٨٤٦	١,٥٩٩,٧١٥	١,٦٠٦,٣٩٦	١٠	إيرادات تشغيلية
(٣٧٨,٦٦٤)	(٣٧٩,٢٥١)	(١٢٦,٢٣٠)	(١٢٦,٤٦٥)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(١,٢٧٠,٨٨٢)	(٤٧٦,١١٤)	(٢٢٠,٩٥٢)	(٣٤٥,٦٣٧)	١١	تكاليف تشغيلية مباشرة
(٢,٨٧٣,٧١٤)	(٢,٢٨٩,٦٢٨)	(١,٠٣٢,١٢٤)	(٧٧٨,١٥٨)		مصاريف تشغيلية أخرى
٦٧١,٥٥٨	١,١٧٧,٨٥٣	٢٢٠,٤٠٩	٣٥٦,١٣٦		
(١,٤٢٥,٤٥١)	(٦٢٩,٢٦٦)	(٤٠٢,٤٤٠)	(٢٢٣,٧٦٥)		مصاريف إدارية وعامة
(١,١٦٤,٨٨٥)	(١,٠٧٠,٢٠٣)	(٤٥٨,٢٥٩)	(٣٧٩,٢٧٧)		مصاريف تمويل
(٣٤٨,٤٢٥)	(٣٧٤,٢٠٨)	(١١٥,٨١٤)	(١٢٩,٠٩٨)		استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
(٢,٢٦٧,٢٠٣)	(٨٩٥,٨٢٤)	(٧٥٦,١٠٤)	(٣٧٦,٠٠٤)		
(١,٠٢٦,٥٧١)	٧٣٨,٤١١	(١,١٧١,٢٧٢)	٤٢٢,٣٢٢		إيرادات (مصاريف) أخرى
(٥٧١,٠٤٢)	(٣٧,٣٩٩)	(٥٤٧,٨٠٣)	٨٢,٥٦٧		أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية
(٢٩,٦٥٨)	(٦٥,٧٥٦)	(١٨١,٩٦١)	(٢٥,٦٥٢)		حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(٣,٨٩٤,٤٧٤)	(٢٦٠,٥٦٨)	(٢,٦٥٧,١٤٠)	١٠٣,٢٣٣		ربح (خسارة) الفترة قبل ضريبة الدخل
(٧٤,٦٢٥)	(١٣٦,١٥١)	(٢٧,٥٧٣)	(٣٧,٥٩٠)	٩	مصروف ضريبة الدخل
(٣,٩٦٩,٠٩٩)	(٣٩٦,٧١٩)	(٢,٦٨٤,٧١٣)	٦٥,٦٤٣		ربح (خسارة) الفترة
					ويعود إلى:
(٣,٩٦٠,٨٨٦)	(٢٧٤,٩٧٩)	(٢,٦٦٨,٠٧٠)	٨٠,٢٢٨		مساهمي الشركة الأم
(٨,٢١٣)	(١٢١,٧٤٠)	(١٦,٦٤٣)	(١٤,٥٨٥)		حقوق جهات غير مسيطرة
(٣,٩٦٩,٠٩٩)	(٣٩٦,٧١٩)	(٢,٦٨٤,٧١٣)	٦٥,٦٤٣		
(٠,٠٦٢)	(٠,٠٠٤)	(٠,٠٤١)	٠,٠٠١		الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

قائمة الدخل الشامل الموحدة المرحلية المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		لثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول	
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨
غير مدققة		غير مدققة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
(٣,٩٦٩,٠٩٩)	(٣٩٦,٧١٩)	(٢,٦٨٤,٧١٣)	٦٥,٦٤٣
ربح (خسارة) الفترة			
بنود الدخل الشامل الأخرى			
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة: التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل			
٩٣,٢٧٠	(٩,٨٦٢)	٣,٣٢٩	(٤,٧٩٥)
٩٣,٢٧٠	(٩,٨٦٢)	٣,٣٢٩	(٤,٧٩٥)
(٣,٨٧٥,٨٢٩)	(٤٠٦,٥٨١)	(٢,٦٨١,٣٨٤)	٦٠,٨٤٨
بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة			
مجموع الدخل الشامل للفترة			
ويعود إلى:			
مساهمي الشركة الأم			
حقوق جهات غير مسيطرة			
(٣,٨٦٧,٦١٦)	(٢٨٤,٨٤١)	(٢,٦٦٤,٧٤١)	٧٥,٤٣٣
(٨,٢١٣)	(١٢١,٧٤٠)	(١٦,٦٤٣)	(١٤,٥٨٥)
(٣,٨٧٥,٨٢٩)	(٤٠٦,٥٨١)	(٢,٦٨١,٣٨٤)	٦٠,٨٤٨

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المرحلية المختصرة

حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم

صافي حقوق الملكية	حقوق جهات غير مسيطرة	المجموع	خسائر متراكمة	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	
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	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	الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨ (غير مدققة)
٣٠ أيلول ٢٠١٧										
٧٢,٩٥٢,٦٧٦	٣,١٣٩,١٨٤	٦٩,٨١٣,٤٩٢	١,٣٩٢,١١٠	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٣,٨٤٣,٩٨١)	١,٥٥٤,٢١٢	(٥٨٢,٢٧٨)	٩,٣٧٢,٥٧٩	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٧
(٣,٩٦٩,٠٩٩)	(٨,٢١٣)	(٣,٩٦٠,٨٨٦)	(٣,٩٦٠,٨٨٦)	-	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
٩٣,٢٧٠	-	٩٣,٢٧٠	(٢٠٠,٦٥٠,٢٥٥)	-	٢,١٥٨,٥٢٥	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
(٣,٨٧٥,٨٢٩)	(٨,٢١٣)	(٣,٨٦٧,٦١٦)	(٦,٠٢٦,١٤١)	-	٢,١٥٨,٥٢٥	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للفترة
٤٣٢,١١٦	-	٤٣٢,١١٦	(١٣٧,٤٠٠)	-	-	-	٥٦٩,٥١٦	-	-	أسهم خزينة
٢١٣,٠٠٠	٢١٣,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة
٦٩,٧٢١,٩٦٣	٣,٣٤٣,٩٧١	٦٦,٣٧٧,٩٩٢	(٤,٧٧١,٤٣١)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(١,٦٨٥,٤٥٦)	١,٥٥٤,٢١٢	(١٢,٧٦٢)	٩,٣٧٢,٥٧٩	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨										

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المرحلية المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨

٣٠ أيلول ٢٠١٧	٣٠ أيلول ٢٠١٨	إيضاح
غير مدققة دينار أردني	غير مدققة دينار أردني	
(٣,٨٩٤,٤٧٤)	(٢٦٠,٥٦٨)	أنشطة التشغيل
		خسارة الفترة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات:
١,٠٦٣,٤٣١	١,١١٥,١٨١	استهلاكات وإطفاءات
١,٠٢٩,٥٢٣	(٧٠٢,٩٢٦)	(استرداد) مخصص تدني ذمم مدينة تجارية
٣٧٨,٦٦٤	٣٧٩,٢٥١	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٨٩,٦٩٧	٦٤,٩٦٤	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٢٩,٦٥٦	٦٥,٧٥٦	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة
(١٩,٠٥٠)	(٣٤,٥٣٠)	أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٥٧١,٠٤٢	٣٧,٣٩٩	خسائر محفظة الموجودات المالية
(٤٧,٧٣٦)	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
١,١٦٤,٨٨٥	١,٠٧٠,٢٠٣	مصاريف تمويل
(١٩٨,٦٦٤)	(١١٥,٨١٩)	بنود أخرى غير نقدية
٢٦٦,٩٧٤	١,٦١٨,٩١١	
		التغير في رأس المال العامل:
٢,٢٣٣,٣٤٥	٦٦٧,٥٤١	ذمم مدينة
٦٩٨,٥٤٧	(١٧٩,٧٢٥)	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
(٢٦٠,٩٥٢)	٨٤,٥٠٦	موجودات متداولة أخرى
(٩٩٨,٤٥٩)	(١,٢١١,٦٦٥)	ذمم وأرصدة دائنة
(٩٢,٧٢٧)	(١١٣,٩١٦)	دفعات تعويض نهاية الخدمة
-	(١٤,٣٩٣)	ضرائب مدفوعة
١,٨٤٦,٧٢٨	٨٥١,٢٥٩	
		صافي النقد من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
٤٨٩,٧٣٧	-	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٥٣,٠١٣	-	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥,٢٢٣,٠٦٧	٦٤٣,٠٤٠	التغير في استثمارات عقارية
(١٣٥,٦٤٨)	(٢٠١,١١٧)	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
٨٦,٧٢٠	٧٠,٥٦٩	بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(٦٩٩,٩٣٤)	(٦٧٠,٧١٠)	مشاريع تحت التنفيذ
٢١٣,٠٠٠	-	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة
٤٣٢,١١٦	-	شراء أسهم خزينة
-	٨٤,٩١١	عوائد توزيعات أسهم
٥,٧٦٢,٠٧١	(٧٣,٣٠٧)	صافي النقد (المستخدم في) من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(٦,٥١٧,٤٨٤)	٢٤,١٥٦	قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية
(٢٣,٤٣٧)	-	أرباح نقدية موزعة
(٩٥٠,٥٣٣)	(٨٧٣,٢٧٤)	مصاريف تمويل مدفوعة
(١٧,٨٢٠)	(٨٣,٥٦٠)	التغير في النقد مقيد السحب
(٧,٥٠٩,٢٧٤)	(٩٣٢,٦٧٨)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
٩٩,٥٢٥	(١٥٤,٧٢٦)	(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
٤٦٩,٠٩٣	٦٥٥,١٣٢	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
٥٦٨,٦١٨	٥٠٠,٤٠٦	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

٣٠ أيلول ٢٠١٨

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 وإقامة 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 للشركة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ تشرين الأول ٢٠١٨.

٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة القوائم المالية لشركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨. لقد كانت نسب ملكية الشركة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

نسبة الملكية		بلد المنشأ	طبيعة النشاط والأعمال	شركة فلسطين للاستثمار العقاري - الأردن
٢٠١٧	٢٠١٨			
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	٥٨	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	١٠٠	فلسطين	خدمات	شركة بريكو للتشغيل والصيانة
١٠٠	١٠٠	فلسطين	خدمات	شركة بال استيت ايجنسي

٣. أسس الإعداد

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة للشركة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٨ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية المرحلية". تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة بالدينار الأردني.

لا تتضمن القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية الموحدة السنوية للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧. كذلك فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٨ لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة للشركة كانت متفككة مع تلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، باستثناء قيام الشركة بتطبيق بعض المعايير نافذة المفعول ابتداء من ١ كانون الثاني ٢٠١٨:

السياسات المحاسبية الجديدة المتعلقة بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩):

يحل معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨ لجميع الجوانب المحاسبية الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدني في القيمة ومحاسبة التحوط.

قامت الشركة بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الصادر عام ٢٠٠٩. وكان التطبيق المبدئي للمرحلة الأولى من المعيار في ١ كانون الثاني ٢٠١٢. يتطلب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) من الشركة تسجيل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على جميع أدوات الدين بالكلفة المطفأة.

استبدل معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) (الأدوات المالية) نموذج الخسارة الائتمانية المتكبدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس". وتضمن نموذجاً شاملاً لآلية الاعتراف وتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة وإطار محاسبة التحوط، ومتطلبات التصنيف والقياس.

تدني قيمة الموجودات المالية

بعد سريان مفعول معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ يتم إثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص التدني) لأدوات الدين التي لا يتم قياسها من خلال قائمة الدخل. لا يتم إثبات خسائر تدني على الاستثمارات في الأسهم (حقوق الملكية).

يتم قيد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً فقط:

- سندات الدين الاستثمارية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (أي ما يعادل تصنيف الدرجة الاستثمارية) بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة.
- الأدوات المالية الأخرى التي لم تزد مخاطرها الائتمانية بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي لها.

تصنف الشركة أدواتها المالية على أساس المرحلة (١) والمرحلة (٢) والمرحلة (٣) وفقاً لمنهجية التدني المطبقة، كما هو موضع أدناه:

- المرحلة (١): تشمل الأدوات المالية التي لم تزيد مخاطرها الائتمانية بشكل جوهري منذ اثباتها المبدئي والتي لم يحدث عليها تدني ائتماني منذ منحها. تقوم الشركة ببيع مخصص تدني للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.
- المرحلة (٢): تشمل الأدوات المالية التي زادت مخاطرها الائتمانية بشكل جوهري منذ إثباتها المبدئي والتي لم يحدث عليها تدني ائتماني. تقوم الشركة ببيع مخصص تدني للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.
- المرحلة (٣): تشمل الأدوات المالية المتدنية ائتمانياً. تقوم الشركة ببيع مخصص تدني خسائر ائتمانية على مدى العمر المتوقع لتلك الأدوات المالية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة المرحلة (١): هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج عن احتمالية تعثر في السداد على الأداة المالية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة المرحلة (٢): هي تقدير احتمالية مرجحة للخسائر الائتمانية ويتم تحديدها بناءً على الفرق بين القيم الحالية لكامل العجز النقدي. إن العجز النقدي هو الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والقيمة الحالية القابلة للاسترداد للموجودات المالية غير المتدنية ائتمانياً كما في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة المرحلة (٣): يتم تحديد مخصص تدني الائتمان على أساس الفرق بين صافي القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد للموجودات المالية. يتم قياس القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك المبالغ القابلة للاسترداد من الضمانات مضمومة على أساس سعر الفائدة عند منح القرض، أو بالنسبة لأدوات الدين، بمعدل الفائدة الحالي في السوق لموجود مالي مماثل.

يتم قيد مخصص التدني في قائمة الدخل الموحدة ويتم إظهارها في حساب مخصص مقابل الذمم المدينة وأدوات الدين الاستثمارية.

يتم شطب الموجودات المالية بعد استيفاء جميع محاولات إعادة الجدولة وأنشطة التحصيل ولا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد في المستقبل. يتم قيد الاسترداد اللاحقة في حساب إيرادات أخرى.

يتم فحص الموجودات المالية المقاسة بالكلفة المطفأة لتحديد فيما إذا كانت متدنية ائتمانياً. يتضمن الدليل الموضوعي بأن الموجود المالي متدني ائتمانياً على: عدم الالتزام ببنود التعاقد كالتعثر في السداد أو التأخر في دفع الفوائد أو مبلغ الدين الأصلي أو منح خصومات لأسباب اقتصادية أو قانونية متعلقة بالصعوبات المالية للمقترض.

الموجودات المالية التي تمت إعادة جدولتها ولم تعد تعتبر مستحقة يتم إعادة تصنيفها ضمن الموجودات المالية العاملة وذلك عند سداد جميع مبالغ أصل الدين والفوائد بانتظام وعند اعتبار التسديدات المستقبلية مضمونة بمعقولة. تخضع الموجودات المالية المعاد جدولتها إلى مراجعة مستمرة لتحديد فيما إذا كانت لا تزال متدنية أو يمكن اعتبارها مستحقة. يتم تصنيف جميع القروض الممنوحة المعاد جدولتها في المرحلة (٢) أو المرحلة (٣) لمدة لا تقل عن ١٢ شهراً من تاريخ إعادة الجدولة.

أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩):

أ) التدني

نتج عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) "الأدوات المالية" تغيير المعالجة المحاسبية لتدني قيمة الموجودات المالية للشركة من خلال استبدال المعالجة المحاسبية بنموذج الخسائر الائتمانية المتكبدة بنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. لم ينتج أي أثر جوهري على المركز المالي أو حقوق الملكية نتيجة تطبيق متطلبات التدني لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).

ب) محاسبة التحوط

لم ينتج أي أثر لمحاسبة التحوط على أداء الشركة أو مركزها المالي حيث لا تملك الشركة أية أدوات مالية مخصصة للتحوط.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء

يحدد المعيار رقم (١٥) المعالجة المحاسبية لكل أنواع الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء، وينطبق هذا المعيار على جميع المنشآت التي تدخل في عقود لتوريد السلع والخدمات للعملاء باستثناء العقود الخاضعة لمعايير أخرى مثل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) الأيجارات. يحل هذا المعيار بدلاً من المعايير والتفسيرات التالية:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (١١) "عقود الإنشاء"
- معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) "الإيراد"
- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (١٣) "برامج ولاء العملاء"
- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (١٥) "اتفاقيات إنشاء العقارات"
- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (١٨) "عمليات نقل الموجودات من العملاء"
- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير رقم (٣١) "الإيراد - عمليات المقايضة التي تنطوي على خدمات إعلانية".

قامت الشركة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) بطريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي. إن أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي (١٥) غير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة وعلى السياسة المحاسبية للاعتراف بالإيرادات كما هو مبين فيما يلي:

بيع العقارات

عادة ما تتضمن عقود بيع العقارات لدى الشركة التزامات للتنفيذ. ترى الشركة أنه يجب الاعتراف بإيرادات بيع العقارات عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار المباع إلى المشتري، أي عند تسليم العقارات. لم ينتج عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) أي أثر على توقيت التحقق من الإيرادات.

تقديم الخدمات

بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥)، ستستمر الشركة بالاعتراف بالإيرادات من الخدمات مع مرور الوقت وحسب الانجاز بطريقة مشابهة للسياسة المحاسبية السابقة، حيث أن المشتري يقوم باستلام واستخدام الميزات والخدمات المقدمة من قبل الشركة في نفس الوقت.

٤. ذمم مدينة

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ ايلول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	ذمم تجارية مدينة
٨,٦٩٩,١٨٨	٨,٧٦٨,١٤٤	شيكات برسم التحصيل
١٠,٦٣٤,٧٨١	٨,٤٤٤,٦٠٤	كمبيالات مدينة
٥٢,٢٧٧	٥٢,٢٩٥	مجموع الذمم المدينة
١٩,٣٨٦,٢٤٦	١٧,٢٦٥,٠٤٣	مخصص تدني الذمم المدينة
(٥,٩٧٩,٣٥٠)	(٥,٥٠٥,٨٥٣)	
١٣,٤٠٦,٨٩٦	١١,٧٥٩,١٩٠	
(٦,٦٢٤,٣٧٢)	(٥,١٦٧,٠٤٦)	ذمم مدينة طويلة الأجل
٦,٧٨٢,٥٢٤	٦,٥٩٢,١٤٤	

٥. النقد والنقد المعادل

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ أيلول ٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
٧٠٧,٨٤٠	٦٣٦,٦٧٤
(٥٢,٧٠٨)	(١٣٦,٢٦٨)
٦٥٥,١٣٢	٥٠٠,٤٠٦

نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك

نقد مقيد السحب

٦. احتياطي اجباري

وفقاً لقانون الشركات المعمول به في فلسطين، يتم اقتطاع ١٠% من الأرباح السنوية لحساب الإحتياطي الإلجباري ولا يجوز وقف هذا الإقتطاع قبل أن يبلغ مجموع الإحتياطي المتجمع ما يعادل ربع رأس المال، كما لا يجوز توزيع الإحتياطي الإلجباري على المساهمين. لم تقم الشركة باقتطاع الإحتياطي الإلجباري كون هذه القوائم المالية الموحدة مرحلية.

٧. قروض طويلة الأجل

قامت الشركة خلال الفترة والأعوام السابقة بتوقيع اتفاقيات مع شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (الشركة الأم) حصلت بموجبها على قروض بمبلغ ٤,٢٤٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ٣,٠١٠,٤٠٠ دينار أردني) وذلك لغرض تمويل أنشطتها التشغيلية. يستحق على أرصدة هذه القروض فائدة سنوية تتراوح من ٥% الى ٥,١٦%. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض ٢,٥٨٥,٧٧٧ دينار أردني كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨.

كما وقعت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال الفترة اتفاقية قرض طويل الأجل مع بنك محلي بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ١,٠٦٥,٠٠٠ دينار أردني) وذلك لتمويل أنشطتها التشغيلية. يستحق على القرض فائدة سنوية متاقصة بمعدل ٣% مضافاً إليه ليبور بحيث تتراوح اجمالي الفائدة السنوية من ٥% كحد أدنى و ٩% كحد أقصى. يسدد القرض بموجب ١٢ قسط ربع سنوي تبدأ بعد فترة سماح ٢٤ شهراً من تاريخ سحب كامل قيمة القرض، علماً بأن الدفعة الأولى تستحق بتاريخ ١٥ أيلول ٢٠١٩. تم منح هذا القرض بكفالة الشركاء.

٨. مخصص تعويض نهاية الخدمة

يتم التخصيص لتعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين ونظام شؤون الموظفين الخاص بالشركة على أساس تخصيص راتب شهر عن كل سنة خدمة. من المتوقع تطبيق قانون الضمان الاجتماعي الفلسطيني نهاية عام ٢٠١٨ والذي يلزم صاحب العمل بتسوية مكافأة نهاية الخدمة للفتترات السابقة لتطبيق أحكام هذا القانون.

٩. مخصص ضريبة الدخل

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب مخصص ضريبة الدخل خلال الفترة/السنة:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ ايلول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٢,٩١١	١٩٢,٠٠١	رصيد بداية الفترة/السنة
١٣٤,٦٠٩	١٣٦,١٥١	التخصيص للفترة/ للسنة
٣٤,١٥١	-	إطفاء مطلوبات ضريبة مؤجلة
(٢٢,٩٣٠)	(١٤,٣٩٣)	المسدد خلال الفترة/السنة
(٦,٧٤٠)	(٢,٢٥٧)	فروقات عملة
١٩٢,٠٠١	٣١١,٥٠٢	رصيد نهاية الفترة/ السنة

١٠. إيرادات تشغيلية

٣٠ أيلول ٢٠١٧	٣٠ ايلول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٧٩٦,٩٥٧	٢,٨٦٠,٥٩٦	إيرادات إيجارات وخدمات
٤٣٩,٧٨٠	٥١٥,٧١٩	إيرادات عقود المقاولات وبيع المحلات التجارية
٧١٢,٩٥٥	٤٠٣,٧٩٤	إيرادات محطات الباصات
١,٢٤٥,١٢٦	٥٤٢,٧٣٧	إيرادات بيع عقارات وبضاعة
٥,١٩٤,٨١٨	٤,٣٢٢,٨٤٦	

١١. تكاليف تشغيلية مباشرة

٣٠ أيلول ٢٠١٧	٣٠ ايلول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٨٨٩,٤٣٧	٤٧٦,١١٤	كلفة عقارات وبضاعة مباعه
٣٨١,٤٤٥	-	كلفة عقود المقاولات وبيع المحلات التجارية
١,٢٧٠,٨٨٢	٤٧٦,١١٤	

١٢. معاملات مع جهات ذات علاقة

إن الارصدة والمعاملات مع جهات ذات علاقة هي تلك التي تمت مع 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 الشركة.

فيما يلي الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٧:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ ايلول ٢٠١٨	طبيعة العلاقة
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم
٣,٥٣٩,٧٠٦	٤,٩٤٢,٨٥٤	قروض وتسهيلات ائتمانية ومساهمون رئيسيون
١,٤٩٦,٢٣٢	١,٣٧٩,٠٤٥	الشركة الأم وشركات شقيقة
١٤٠,٧٨٩	٣٧٧,٧٣٤	الشركة الأم وشركات شقيقة
		نم مدينة من جهات ذات علاقة
		نم دائنة لجهات ذات علاقة

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

٣٠ ايلول ٢٠١٧	٣٠ ايلول ٢٠١٨	طبيعة العلاقة
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم
١٣١,٤٣٨	٢٢٢,٤٣٧	مصاريف تمويل ومساهمون رئيسيون
٨١,٤٢٢	٦٠,٦٤٣	الشركة الأم وشركة شقيقة
٢٩٨,٣١٢	١٤٩,٥٦٨	إيرادات خدمات مكافآت ورواتب الإدارة العليا:
١٨,٠٩٠	١٣,٢٣٣	منافع قصيرة الأجل تعويض نهاية الخدمة

١٣. القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٧:

القيمة العادلة		القيمة الدفترية		
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ ايلول ٢٠١٨	٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ ايلول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
موجودات مالية				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال				
الدخل الشامل:				
٨٩,٦٠٦	٧٩,٧٤٤	٨٩,٦٠٦	٧٩,٧٤٤	مدرجة
٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	غير مدرجة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال				
١,٠٦٠,٧٥٨	٩٣٨,٤٤٨	١,٠٦٠,٧٥٨	٩٣٨,٤٤٨	قائمة الدخل
١٣,٤٠٦,٨٩٦	١١,٧٥٩,١٩٠	١٣,٤٠٦,٨٩٦	١١,٧٥٩,١٩٠	ذمم مدينة
٤,٣٤٤,١٨٠	٤,١٤٢,٤٤٦	٤,٣٤٤,١٨٠	٤,١٤٢,٤٤٦	موجودات متداولة أخرى
٧٠٧,٨٤٠	٦٣٦,٦٧٤	٧٠٧,٨٤٠	٦٣٦,٦٧٤	النقد والودائع قصيرة الأجل
١٩,٩٤٥,٧٨٦	١٧,٨٩٣,٠٠٨	١٩,٩٤٥,٧٨٦	١٧,٨٩٣,٠٠٨	
مطلوبات مالية				
٢٣,٥٤٠,٥٩٤	٢١,٣١٦,١٤٧	٢٣,٥٤٠,٥٩٤	٢١,٣١٦,١٤٧	قروض وتسهيلات ائتمانية
٧,٢٠٠,٤٧٩	٦,٣٢١,٢٧٦	٧,٢٠٠,٤٧٩	٦,٣٢١,٢٧٦	ذمم وأرصدة دائنة
٣٠,٧٤١,٠٧٣	٢٧,٦٣٧,٤٢٣	٣٠,٧٤١,٠٧٣	٢٧,٦٣٧,٤٢٣	

تم إظهار القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً 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) والموجودات المالية الأخرى والنقد والودائع قصيرة الأجل والذمم والأرصدة الدائنة الأخرى هي مقارنة بشكل كبير لقيمتها 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 الدخل الشامل المدرجة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل وفقاً 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 والتسهيلات الائتمانية من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة لقروض 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 ٢٠١٨:

قياس القيمة العادلة باستخدام

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

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل:

مدرجة	غير مدرجة	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	استثمارات عقارية
٧٩,٧٤٤	-	٩٣٨,٤٤٨	-
-	٣٣٦,٥٠٦	-	-
-	-	-	٣٤,٢٠٦,٠٣١

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

:٢٠١٧

قياس القيمة العادلة باستخدام

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

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل:

مدرجة	غير مدرجة	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	استثمارات عقارية
٨٩,٦٠٦	-	١,٠٦٠,٧٥٨	-
-	٣٣٦,٥٠٦	-	-
-	-	-	٣٥,٠٥٤,٥٨٤

١٤ . قطاعات أعمال الشركة وشركاتها التابعة

يتم عرض قطاعات أعمال الشركة وفقاً لطبيعة أنشطة الشركة، حيث أن المخاطر ونسبة العائد يتأثران جوهرياً 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 ٢٠١٨:

المجموع	استيعادات	مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاع عقاري	٣٠ ايلول ٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
					الإيرادات
٤,٣٢٢,٨٤٦	-	٤,٣٢٢,٨٤٦	٢,١٧٨,٨٦٦	٢,١٤٣,٩٨٠	مجموع الإيرادات من جهات خارجية
(٦٥,٧٥٦)	-	(٦٥,٧٥٦)	(٧٦,٩٥٦)	١١,٢٠٠	نتائج الأعمال
(٢٦٠,٥٦٨)	(١٧,٩٩٤)	(٢٤٢,٥٧٤)	(٤٥٤,٠٧٥)	٢١١,٥٠١	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة ربح (خسارة) القطاع قبل الضريبة

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات والاستثمار في الشركات الحليفة لقطاعات أعمال الشركة كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٨:

٣٠ ايلول ٢٠١٨	موجودات القطاعات	مطلوبات القطاعات	استثمارات في شركات حليفة
٩٨,٦٠٩,٧٩٩	(٨٠,٢٠١,٢٤٨)	١٧٨,٨١١,٠٤٧	٥٣,٣٧٥,٤٠٦
٤٠,٠٢١,٨٨٦	(٥٣,٧٩٣,١٠٤)	٩٣,٨١٤,٩٩٠	٣٥,٩٤٦,٠١٢
٣٥٣,٣١١	-	٣٥٣,٣١١	٢٥,٦٦٦

يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال الشركة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٧:

المجموع	استبعاات	مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاع عقاري	٣٠ ايلول ٢٠١٧
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٥,١٩٤,٨١٨	-	٥,١٩٤,٨١٨	٢,٦١٨,٣٧٠	٢,٥٧٦,٤٤٨	الإيرادات
-	(١٧,٤١٢)	١٧,٤١٢	-	١٧,٤١٢	مجموع الإيرادات
٥,١٩٤,٨١٨	(١٧,٤١٢)	٥,٢١٢,٢٣٠	٢,٦١٨,٣٧٠	٢,٥٩٣,٨٦٠	إيرادات بين القطاعات (تم استبعادها)
					إيرادات من جهات خارجية
(٢٩,٦٥٨)	-	(٢٩,٦٥٨)	(٥٨,٢٣٣)	٢٨,٥٧٥	نتائج الأعمال
(٣,٨٩٤,٤٧٤)	(١٢,٦٥٥)	(٣,٨٨١,٨١٩)	(١,٥٥٢,٧٢٨)	(٢,٣٢٩,٠٩١)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
					خسارة القطاع قبل الضريبة

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات والاستثمار في الشركات الحليفة لقطاعات أعمال الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	موجودات القطاعات	مطلوبات القطاعات	استثمارات في شركات حليفة
١٠١,٧٣٠,٩٢٦	(٧٩,٣٧٢,١٢٥)	١٨١,١٠٣,٠٥١	٢٨,٢١٢,٥٣٩
٤٢,٧٣٦,٤٣٢	(٥٣,٤٦٩,٤٤٤)	٩٦,٢٠٥,٨٧٦	٧,٧٤٥,٩٣١
٤١٩,٠٦٧	-	٤١٩,٠٦٧	١٠٢,٦٢٢
			١٥٢,٨٩٠,٥١٢
			٨٨,٤٥٩,٩٤٥
			٣١٦,٤٤٥

١٥. التزامات محتملة

- قامت الشركة خلال الفترة والسنوات السابقة بتوقيع اتفاقيات شراكة واستثمار مع جهات حكومية (بلدية رام الله ووزارة الأوقاف ووزارة الأشغال العامة والإسكان) يتم بموجبها تطوير واقامة مشاريع استثمارية خلال فترات استثمار مختلفة، يبلغ حجم الالتزامات التعاقدية الحالية السنوية المترتبة على الشركة مقابل هذه الاتفاقيات مبلغ ١٦٨,٥٠٠ دينار أردني، مع الاشارة 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 ٨٨,٨٦٦ دينار أردني ناتجة عن عقود واتفاقيات مع موردين تتعلق بمشاريع الشركة. يمثل مبلغ الالتزامات المحتملة الفرق بين القيمة الإجمالية للعقد والمبلغ الذي تم تنفيذه من قيمة العقد حتى تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.
- يوجد عدة قضايا مقامة ضد الشركة والشركات التابعة وذلك ضمن النشاط الطبيعي لها. وفي اعتقاد إدارات تلك الشركات، ووفقاً لرأي مستشاريها القانونيين، فإن المخصصات المكونة مقابل هذه القضايا كافية ولن يترتب على الشركة أية التزامات جوهرية غير مخصص لها.
- دخلت الشركة وشركاتها التابعة في عقود إيجارات لبعض ممتلكاتها التجارية والإستثمارية. إن هذه الإيجارات غير القابلة للإلغاء تتراوح مدتها بين ٦ و ١١ عاماً.

١٦. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

- تمارس الشركة والشركات التابعة لها معظم أنشطتها في فلسطين إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة هذه الشركات لأنشطتها وقد يؤثر سلباً على أدائها.
- كما تشمل موجودات الشركة وشركاتها التابعة عقارات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ وموجودات غير ملموسة وحق انتفاع المنطقة الصناعية وموجودات أخرى موجودة في غزة. إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في غزة يزيد من خطر ممارسة الشركة لأنشطتها التجارية ويمكن أن يؤثر سلباً على أدائها وعلى القدرة على استرداد موجوداتها.