

شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٨

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

### إلى مساهمي شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

#### الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (الشركة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والايضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وأداءها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الدولية للسلوك المهني للمحاسبين، كما التزمنا بمسؤولياتنا المهنية الأخرى وفقاً لمتطلبات قواعد السلوك المهني للمجلس. في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

#### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، وفقاً لاجتهادنا المهني، كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية الموحدة لإبداء رأينا حولها ككل ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

لقد قمنا بالمهام المذكورة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا، بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك، وعليه تضمن تدقيقنا القيام بإجراءات تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك نتائج الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

إجراءات التدقيق	أمور التدقيق الهامة
<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الحصول على فهم تفصيلي لمصادر المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في عملية احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.</p> <p>كما قمنا بتقييم مدى الموضوعية والثبات في استخدام المعطيات والافتراضات المستخدمة من قبل إدارة المجموعة لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.</p> <p>كذلك قمنا بفحص نسبة الخسارة المستخدمة بالاعتماد على عدد أيام الاستحقاق بالإضافة إلى عوامل رئيسية أخرى والتي تشكل الأساس في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. كما قمنا بالتحقق من صحة تحديد التعرض للتعثر في السداد المستخدم في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. وقمنا بالتحقق من صحة العمليات الحسابية لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.</p> <p>كذلك قمنا بتقييم الإفصاحات في إيضاحي رقم (٣) و(١٢) حول القوائم المالية الموحدة وتقييم مدى مطابقتها لمتطلبات الإفصاح حسب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).</p>	<p><b>تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) – الخسائر الائتمانية المتوقعة</b></p> <p>كما هو مبين في إيضاح رقم (٣)، قامت الشركة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) في تاريخ تطبيقه الإلزامي في ١ كانون الثاني ٢٠١٨.</p> <p>بلغ إجمالي الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مبلغ ٢٢,٨٤٣,١٩٧ دينار أردني وذلك قبل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والبالغ ١٢,٢٧٠,٣٥٣ دينار أردني والذي يمثل ما نسبته ٥٤% من إجمالي الذمم المدينة.</p> <p>تقوم الشركة بتقديم خدماتها لقاعدة واسعة من العملاء على أساس ائتماني. ونظراً لطبيعة الذمم المدينة غير المعقدة للشركة وكونها لا تحتوي على مكون تمويلي كبير، فقد قامت الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) لتطوير نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.</p> <p>يتضمن هذا النموذج استخدام تقديرات وافتراضات تعكس معلومات عن الاحداث السابقة، كأعمار أرصدة هذه الذمم المدينة، والخلافات السابقة مع العملاء، وأنماط التحصيل التاريخية، والظروف الحالية والتوقعات للظروف المستقبلية، وكذلك أية معلومات أخرى متوفرة حول الملاءة الائتمانية للطرف المقابل، وذلك من أجل تقدير مبالغ وتوقيت التدفقات المستقبلية لتسوية رصيد الذمم للوصول إلى قيمتها الحالية.</p> <p>تم قيد الفروقات كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ بين القيمة الدفترية المسجلة مسبقاً باستخدام معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)، والقيمة الدفترية الجديدة باستخدام معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) والتي بلغت ٦,٣٧٨,٢٤٠ دينار أردني في الرصيد الافتتاحي للأرباح المدورة. بالإضافة الى ذلك قامت الشركة بقيد خسائر ائتمانية متوقعة للسنة بمبلغ ٤٨٢,٢٣٠ دينار أردني (إيضاح ١٢ و١٣).</p>
<p>لقد قمنا بدراسة البنود ذات الصلة من العقود الرئيسية وتقييم الشروط التعاقدية وكيفية انتقال المخاطر والمنافع والسيطرة الى المشتري وذلك لتحديد ما إذا كانت الإيرادات المتعلقة بهذه العقود قد تم الاعتراف بها بشكل صحيح وتم الإفصاح عنها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك، قمنا بدراسة تفصيلية لعينة من العقود الأخرى والوثائق المتعلقة بها وذلك للتأكد من صحتها وحدثها والتحقق من دقة وتوقيت الإيرادات المسجلة والمفصح عنها في القوائم المالية الموحدة.</p> <p>كما قمنا بتقييم الإفصاحات ذات الصلة والواردة في إيضاح (٢٨) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>	<p><b>تحقق الإيرادات</b></p> <p>كما هو مشار اليه في إيضاح رقم (٣)، قامت الشركة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء" والذي أصبح نافذ المفعول ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨.</p> <p>بلغت إيرادات الشركة من العقود مع العملاء للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مبلغ ٢,٩٥٠,٣٩٠ دينار أردني.</p> <p>تتحقق إيرادات الشركة من مجموعة من الخدمات ومعاملات البيع الناتجة عن علاقات تعاقدية متنوعة مع العملاء.</p> <p>يحدد المعيار الجديد نموذجاً من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. وبموجب هذا المعيار يتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المنشأة أن تحققه مقابل نقل البضاعة أو تقديم الخدمات إلى العميل.</p> <p>لقد اعتبرنا الاعتراف بالإيرادات من أمور التدقيق الهامة نظراً لطبيعة التعاقدات التجارية للشركة، حيث أن الاعتراف بالإيرادات يتطلب مستوى عالي من الاجتهادات تتعلق بتوقيت وقيمة الإيرادات التي يجب الاعتراف بها. كما يتطلب المعيار الجديد من الشركات استخدام التقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق خطوات الاعتراف بالإيراد.</p>

## المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٨

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٨ غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٨ بتاريخ لاحق لتقريرنا. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي تأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة، إن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نُقيّم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا من خلال عملية التدقيق أو أن هذه المعلومات تحتوي ظاهرياً على أخطاء جوهريّة.

## مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

كما أن الإدارة مسؤولة، عند إعداد القوائم المالية الموحدة، عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها مستقبلاً كمنشأة مستمرة والإفصاح، إذا تطلب الأمر ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وإعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، إلا إذا كانت نية الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها أو عند عدم وجود أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية.

## مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضماناً إن التدقيق الذي يجري وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو غلط، ويتم اعتبارها جوهريّة إذا كانت، منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

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 الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مناسبة تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يفوق ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ وتزوير وحذف متعمد وتأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذي الصلة بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة.

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات التي قامت بها الادارة.
- التوصل إلى نتيجة حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، التوصل إلى نتيجة حول ما إذا كان هناك شك جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار. وإذا ما توصلنا الى نتيجة بأن هنالك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى ايضاحات القوائم المالية الموحدة ذات الصلة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإيضاحات غير كافية. إن نتائج التدقيق تعتمد على أدلة التدقيق التي يتم الحصول 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 للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بما في ذلك الايضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق الشركة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للشركة، ونحن المسؤولون عن رأينا.
- إننا نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيتته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.
- نقوم كذلك بتزويد مجلس الإدارة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية والإفصاح لمجلس الإدارة عن كافة العلاقات والامور الاخرى التي تظهر على انها تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه الحفاظ على هذه الاستقلالية.
- من تلك الأمور التي يتم التواصل حولها مع مجلس الإدارة، يتم تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وهي التي تمثل أمور التدقيق الهامة، ونقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الأمر. أو، في حالات نادرة جداً، عندما نرتئي عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦



**إرنست ويونغ**

عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

رام الله - فلسطين

٢٨ آذار ٢٠١٩

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
٩,١٥١,١٨٩	٨,٨٢٧,٢٠١	٥	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٥,٠٥٤,٥٨٤	٣٠,٢٩٦,٧٨٢	٦	إستثمارات عقارية
٢٠,٠٣٤,٦٢١	٢٠,٥٢٨,١٧٤	٧	موجودات غير ملموسة
٤١٩,٠٦٧	٣٢٣,٥٢٧	٨	إستثمارات في شركات حليفة
١,٠٦٠,٠١٥	٦٠٨,٣٤٣	٩	مشاريع تحت التنفيذ
٤٢٦,١١٢	٤١٩,١٩٧	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٦,٦٢٤,٣٧٢	٥,٣٥٢,٠٩٧	١٢	ذمم مدينة طويلة الأجل
٧٢,٧٦٩,٩٦٠	٦٦,٣٥٥,٣٢١		
			<b>موجودات متداولة</b>
١٥,٥٤٤,١٩٩	١٥,٣٨٩,٦٢١	١١	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
١١,٩٨٩,٨١٤	٥,٢٢٠,٧٦٥	١٢	ذمم مدينة
٤,٨٦٥,٦٤٥	٣,٢٦٩,١٤٠	١٣	موجودات متداولة أخرى
١,٠٦٠,٧٥٨	٥٩٣,٥٨٩	١٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٧٠٧,٨٤٠	١,٠٣٠,٠١٠	١٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
٣٤,١٦٨,٢٥٦	٢٥,٥٠٣,١٢٥		
١٠٦,٩٣٨,٢١٦	٩١,٨٥٨,٤٤٦		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	١٦	رأس المال المدفوع
٩,٣٧٢,٥٧٩	٩,٣٧٢,٥٧٩	١٧	علاوة إصدار
(١٢,٧٦٧)	(١٢,٧٦٧)	١٨	أسهم خزينة
١,٥٥٤,٢١٢	٩١٣,٠٥٩	١٩	إحتياطي إجباري
(٢,٧١٣,٠٠٩)	(٢,٧١٩,٩٢٤)	١٠	إحتياطي القيمة العادلة
(١,٨٤١,٦٣٦)	(١,٨٤١,٦٣٦)	٢٠	إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة
(١٤,٣٧١,٥٣٢)	(٢٣,٩٦٠,٠٥٨)		خسائر متراكمة
٥٥,٧٥٠,٣٣٣	٤٥,٥١٣,٧٣٩		<b>حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم</b>
٣,٢٤٤,١٦١	٣,٣٣٦,٥٢٥	٤	حقوق جهات غير مسيطرة
٥٨,٩٩٤,٤٩٤	٤٨,٨٥٠,٢٦٤		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
١٤,٠١٠,٤٩٠	١٥,٧٩١,٨٠٢	٢١	قروض طويلة الأجل
١,٦٦٨,٩٣٧	١,٢٠١,٤٩٤	٢٣	مطلوبات ضريبية مؤجلة
٦٨٩,٢٨١	٦٣٩,٩٦٣	٢٤	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٦,٣٨٩,٩٩٦	٤,٧٣٤,٥٧٧	٢٧	مطلوبات غير متداولة أخرى
٢٢,٧٥٨,٧٠٤	٢٢,٣٦٧,٨٣٦		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
٦,٨٠٦,٠٢٦	٤,٤٥٠,٢١٨	٢١	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
٢,٧٢٤,٠٧٨	١,٩٨١,٣٩١	٢٢	تسهيلات ائتمانية
١٩٢,٠٠١	٣٢٠,١١٢	٢٥	مخصص ضريبة الدخل
١٥,٤٦٢,٩١٣	١٣,٨٨٨,٦٢٥	٢٦	ذمم وأرصدة دائنة
٢٥,١٨٥,٠١٨	٢٠,٦٤٠,٣٤٦		
٤٧,٩٤٣,٧٢٢	٤٣,٠٠٨,١٨٢		<b>مجموع المطلوبات</b>
١٠٦,٩٣٨,٢١٦	٩١,٨٥٨,٤٤٦		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٢ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

## قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
٣,٤٩٥,١٣٧	٢,٩٥٠,٣٩٠	٢٨	إيرادات من العقود مع العملاء
٣,٧٦١,٤٢٠	٣,٧٥٠,٩٧٣		إيرادات ايجارات وخدمات
(٢,٠٣١,٣٧٩)	(١,٥٢٨,٠٦٨)	٢٩	تكاليف تشغيلية مباشرة
(٣,٨٤٩,١٨٤)	(٣,١١٧,٨٢٤)	٣٠	مصاريف تشغيلية أخرى
١,٣٧٥,٩٩٤	٢,٠٥٥,٤٧١		
(٢,١١٧,٢٩٨)	(٨٤٠,٨٢٨)	٣١	مصاريف إدارية وعامة
(١,٦١٢,٨٨٨)	(١,٤٦٠,٤٥٧)		مصاريف تمويل
(٤٨٤,١٦٨)	(٤٩٦,٤٥٩)	٥	إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
(٨٣٧,١٣٥)	(٣,٦٢٢,٥١٢)	٦	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
(٣,٦٧٥,٤٩٥)	(٤,٣٦٤,٧٨٥)		
(٧٦٧,٠٩٩)	(٤١٠,٤٠١)	٣٢	(مصاريف) إيرادات أخرى
(٩٢,٠٦٤)	(٦٢,٢٥٢)	٨	خسائر محفظة الموجودات المالية
٣٤٩,٥٤٢	١,١٥٨,٠٦٣	٣٣	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(٩,٣٦١,٨٥٧)	(٥٨٩,٣٥٠)	٣٤	إيرادات أخرى
(١٣,٥٤٦,٩٧٣)	(٤,٢٦٨,٧٢٥)		مخصصات ومصاريف أخرى
(٨٤,٧٩٨)	٣٢٨,٢٢٠	٢٥	خسارة السنة قبل ضريبة الدخل
(١٣,٦٣١,٧٧١)	(٣,٩٤٠,٥٠٥)		استرداد (مصرف) ضريبة الدخل
			خسارة السنة
			ويعود إلى:
(١٣,٥٢٣,٧٤٧)	(٣,٨١٨,١٥١)		حملة أسهم الشركة الأم
(١٠٨,٠٢٤)	(١٢٢,٣٥٤)	٤	حقوق جهات غير مسيطرة
(١٣,٦٣١,٧٧١)	(٣,٩٤٠,٥٠٥)		
(٠,٢١٢)	(٠,٠٦٠)	٣٥	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
(١٣,٦٣١,٧٧١)	(٣,٩٤٠,٥٠٥)		خسارة السنة
			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
(٩٧١,٥٢٣)	(٦,٩١٥)	١٠	
(٩٧١,٥٢٣)	(٦,٩١٥)		بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
(١٤,٦٠٣,٢٩٤)	(٣,٩٤٧,٤٢٠)		صافي الدخل الشامل للسنة
			ويعود إلى:
(١٤,٤٩٥,٢٧٠)	(٣,٨٢٥,٠٦٦)		حملة أسهم الشركة الأم
(١٠٨,٠٢٤)	(١٢٢,٣٥٤)		حقوق جهات غير مسيطرة
(١٤,٦٠٣,٢٩٤)	(٣,٩٤٧,٤٢٠)		

## قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

## حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم

رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	أسهم خزينة	إحتياطي إجباري	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة	خسائر متراكمة	حقوق جهات غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
<b>٢٠١٨</b>								
<b>الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ - قبل التعديل</b>								
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	١,٥٥٤,٢١٢	(٢,٧١٣,٠٠٩)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(١٤,٣٧١,٥٣٢)	٣,٢٤٤,١٦١	٥٨,٩٩٤,٤٩٤
أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ (إيضاح ٣)								
-	-	-	(٦٤١,١٥٣)	-	-	(٥,٧٧٠,٣٧٥)	-	(٦,٤١١,٥٢٨)
<b>الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ - بعد التعديل</b>								
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	٩١٣,٠٥٩	(٢,٧١٣,٠٠٩)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢٠,١٤١,٩٠٧)	٣,٢٤٤,١٦١	٥٢,٥٨٢,٩٦٦
خسارة السنة								
-	-	-	-	-	-	(٣,٨١٨,١٥١)	(١٢٢,٣٥٤)	(٣,٩٤٠,٥٠٥)
بنود الدخل الشامل الأخرى								
-	-	-	-	(٦,٩١٥)	-	-	-	(٦,٩١٥)
صافي الدخل الشامل للسنة								
-	-	-	-	(٦,٩١٥)	-	(٣,٨١٨,١٥١)	(١٢٢,٣٥٤)	(٣,٩٤٧,٤٢٠)
التغير في حقوق جهات غير مسيطرة								
-	-	-	-	-	-	-	٢١٤,٧١٨	٢١٤,٧١٨
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	٩١٣,٠٥٩	(٢,٧١٩,٩٢٤)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢٣,٩٦٠,٠٥٨)	٣,٣٣٦,٥٢٥	٤٨,٨٥٠,٢٦٤
<b>الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨</b>								
<b>٢٠١٧</b>								
<b>الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٧</b>								
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(٥٨٢,٢٧٩)	١,٥٥٤,٢١٢	(٣,٨٤٣,٩٨١)	(١,٨٤١,٦٣٦)	١,٣٩٢,١١٠	٣,١٣٩,١٨٥	٧٢,٩٥٢,٦٧٦
خسارة السنة								
-	-	-	-	-	-	(١٣,٥٢٣,٧٤٧)	(١٠٨,٠٢٤)	(١٣,٦٣١,٧٧١)
بنود الدخل الشامل الأخرى								
-	-	-	-	١,١٣٠,٩٧٢	-	(٢,١٠٢,٤٩٥)	-	(٩٧١,٥٢٣)
صافي الدخل الشامل للسنة								
-	-	-	-	١,١٣٠,٩٧٢	-	(١٥,٦٢٦,٢٤٢)	(١٠٨,٠٢٤)	(١٤,٤٩٥,٢٧٠)
بيع أسهم خزينة (إيضاح ١٨)								
-	-	٥٦٩,٥١٢	-	-	-	(١٣٧,٤٠٠)	-	٤٣٢,١١٢
التغير في حقوق جهات غير مسيطرة								
-	-	-	-	-	-	-	٢١٣,٠٠٠	٢١٣,٠٠٠
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	١,٥٥٤,٢١٢	(٢,٧١٣,٠٠٩)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(١٤,٣٧١,٥٣٢)	٣,٢٤٤,١٦١	٥٨,٩٩٤,٤٩٤
<b>الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧</b>								

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٢ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

## قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
(١٣,٥٤٦,٩٧٣)	(٤,٢٦٨,٧٢٥)	<b>أنشطة التشغيل</b>
		خسارة السنة قبل ضريبة الدخل
		<b>تعديلات:</b>
١,٥٢٠,٨٦١	١,٥١٣,٧٣٢	إستهلاكات وإطفاءات
٤,٩٥٢,٠٢٩	٤٨٢,٢٣٠	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٨٣٧,١٣٥	٣,٦٢٢,٥١٢	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
١٤٠,٤٥٩	١١٨,٧٦٣	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٩٢,٠٦٤	٦٢,٢٥٢	حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
٧٦٧,٠٩٩	٤١٠,٤٠١	خسائر محفظة الموجودات المالية
٣١٤,٩٠٣	-	مخصص قضايا
(٤٦,٣٠٧)	(٧٨,٥٥٤)	أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(٤٧,٧٣٦)	-	أرباح بيع إستثمارات عقارية
١,٦١٢,٨٨٨	١,٤٦٠,٤٥٧	مصاريف تمويل
٣,٩٧٨,٥٣٠	(٨٢٨,٦١١)	بنود أخرى غير نقدية
٥٧٤,٩٥٢	٢,٤٩٤,٤٥٧	
		<b>التغير في رأس المال العامل:</b>
٢,٣٣٥,٧٤٩	٢,٣١٨,٣٢١	ذمم مدينة
٢,١٩٥,٧٨٢	١,٣٣٤,١٧٩	عقارات جاهزة للبيع
٦٥٦,٣٣٦	١,٢٧٤,٨٤٤	موجودات متداولة أخرى
(٢,٧٦٩,٢٢٩)	(١,٦٠١,٧٩٣)	ذمم وأرصدة دائنة
٦٣٣,٤٦٩	(١,٦٥٥,٣٤٤)	مطلوبات غير متداولة اخرى
(٢١٠,٦٣٣)	(١٥١,٤٤٣)	دفعات منافع الموظفين
(٢٢,٩٣٠)	(١٥,٠٢٠)	ضرائب مدفوعة
٣,٣٩٣,٤٩٦	٣,٩٩٨,٢٠١	<b>صافي النقد من أنشطة التشغيل</b>
		<b>أنشطة الإستثمار</b>
٣١٠,٨٣٤	-	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٠٧,٩١٠	-	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٥٤٨,١٥٧)	(٢٥٤,٢٣٢)	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
١٧٢,٤٢٢	١٣٦,٣٥٥	بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٥,٥٠٨,٢٦٥	-	بيع إستثمارات عقارية
(٣٢٠,٢٤١)	(٤٤,٣١١)	نققات مرسلة إستثمارات عقارية
(٤٦٦,٩٨٦)	(١,٠٣٥,١٩٤)	إضافات مشاريع تحت التنفيذ
-	٥٦,٧٦٨	عوائد توزيعات أسهم
٤,٧٦٤,٠٤٧	(١,١٤٠,٦١٤)	<b>صافي النقد (المستخدم في) من أنشطة الإستثمار</b>
		<b>أنشطة التمويل</b>
(٧,٠٩٤,٧٧٠)	(١,٣١٧,١٨٣)	قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية
(٢٣,٧٠٣)	-	أرباح نقدية موزعة
(١,٨٦١,٣٨٥)	(١,٤٣٢,٩٥٢)	مصاريف تمويل مدفوعة
٢٢٥,٨٤٢	(٢٦,٧٥٩)	التغير في النقد مقيد السحب
٥٦٩,٥١٢	-	بيع أسهم خزينة
٢١٣,٠٠٠	٢١٤,٧١٨	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة
(٧,٩٧١,٥٠٤)	(٢,٥٦٢,١٧٦)	<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل</b>
١٨٦,٠٣٩	٢٩٥,٤١١	<b>الزيادة في النقد والنقد المعادل</b>
٤٦٩,٠٩٣	٦٥٥,١٣٢	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٦٥٥,١٣٢	٩٥٠,٥٤٣	<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٨

## ١. الشركة ونشاطها

تأسست شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ ١٩ أيلول ١٩٩٤ وسُجلت لدى مراقب الشركات في السلطة الوطنية الفلسطينية، في مدينة غزة، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (٥٦٣٢٠٠٨٧٢) بموجب قانون الشركات لسنة ١٩٢٩ وتعديلاته اللاحقة.

تعتبر الشركة تابعة لشركة فلسطين للتنمية والإستثمار 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 بالبنى التحتية اللازمة وتمويل المشاريع العقارية المختلفة، وذلك بهدف دعم وتنشيط الحركة السكانية والعمرانية في فلسطين. تقوم الشركة بمباشرة أعمالها من خلال مقرها الدائم في فلسطين.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠ آذار ٢٠١٩.

## ٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨. لقد كانت نسب ملكية الشركة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

نسبة الملكية		بلد المنشأ والأعمال	طبيعة النشاط	شركة فلسطين للإستثمار العقاري - الأردن
٢٠١٧	٢٠١٨			
١٠٠	١٠٠	الأردن	استثمار عقاري	شركة فلسطين للإستثمار 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

إن السنة المالية للشركات التابعة هي ذات السنة المالية للشركة وعند الضرورة تقوم الشركة بإجراء تعديلات لتتوافق السياسات المتبعة في الشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للشركة.

### ٣. السياسات المحاسبية

#### ١,٣ أسس الأعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية كما أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية، بإستثناء قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والاستثمارات العقارية والتي تظهر بالقيمة العادلة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. تم إعداد القوائم المالية الموحدة بالدينار الأردني.

#### ٢,٣ أسس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨. تتحقق سيطرة الشركة على الشركة المستثمر فيها إذا وفقط إذا كانت الشركة لديها:

- النفوذ على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة تعطي الشركة القدرة على توجيه نشاطات الشركة المستثمر فيها)
- الحق في العوائد المتغيرة نتيجة سيطرتها على الشركة المستثمر بها
- القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال نفوذها على هذه الشركة.

بشكل عام تعتقد الشركة أنها تمتلك السيطرة على الشركة المستثمر بها عند امتلاكها أغلبية في حقوق التصويت. عندما تكون نسبة ملكية الشركة في رأس مال الشركة المستثمر بها أقل من الأغلبية تأخذ الشركة بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف لتقييم ما إذا تحققت السيطرة على الشركة المستثمر بها والتي تشمل ما يلي:

- الاتفاقيات التعاقدية مع المساهمين الآخرين في الشركة المستثمر بها
- الحقوق الناتجة عن اتفاقيات تعاقدية أخرى
- حقوق تصويت الشركة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم الشركة بإعادة تقييم قدرتها على السيطرة في الشركة المستثمر بها في حال وجود حقائق أو ظروف تدل على تغير في احد العناصر الثلاث لإثبات السيطرة المذكورة أعلاه. يبدأ توحيد القوائم المالية للشركات التابعة عند حصول الشركة على السيطرة وينتهي التوحيد عند فقدانها للسيطرة على شركاتها التابعة. يتم إضافة الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف للشركات التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو التي تم التخلص منها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ الحصول على السيطرة وحتى تاريخ فقدانها. يتم تسجيل أثر التغير في نسبة الملكية في الشركة التابعة (دون فقدان السيطرة عليها) كمعاملات بين المالكين.

تم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المتحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات الشركة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

في حال فقدان الشركة السيطرة على الشركات التابعة يتم استبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة والقيمة الدفترية لحقوق الجهات غير المسيطرة، ويتم قيد الفائض أو العجز من الاستبعاد في قائمة الدخل الموحدة. يتم قيد أي استثمار متبقي بالقيمة العادلة.

#### ٣,٣ التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة مطابقة لتلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية الموحدة للسنة السابقة باستثناء قيام الشركة بتطبيق المعايير والتعديلات نافذة المفعول التالية ابتداء من ١ كانون الثاني ٢٠١٨. باستثناء معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير والتعديلات أي أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة. لم تقم الشركة بتطبيق مبكر لأي معايير صادرة وغير نافذة المفعول.

## معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) - الأدوات المالية

حل 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 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 عام ٢٠١٢. قامت الشركة بتطبيق المعيار بأثر رجعي وبما يتماشى مع معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) - الأدوات المالية، ولم تقم الشركة بتعديل أرقام المقارنة.

قامت الشركة خلال العام بتطبيق باقي مراحل معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) والمتعلقة بالتدني ومحاسبة التحوط وتم اعتماد تاريخ ١ كانون الثاني ٢٠١٨ كتاريخ للتطبيق. اختارت الشركة عدم تعديل أرقام المقارنة للفتترات السابقة وذلك كما هو مسموح به وفقاً للمعيار.

تم الاعتراف بأثر تطبيق المعيار في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ من خلال تعديل الأرصدة الافتتاحية لبنود حقوق الملكية. استبدل معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) - الأدوات المالية، نموذج الخسارة الائتمانية المتكيدة 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.

تم إظهار أثر التطبيق لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) على السنوات السابقة من خلال تعديل الرصيد الافتتاحي لبنود حقوق الملكية كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨.

### أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩):

أ) التدني

يوضح الجدول التالي أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) على الخسائر المتراكمة والاحتياطي الاجباري كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨:

دينار أردني	
الاحتياطي الاجباري	الخسائر المتراكمة
١,٥٥٤,٢١٢	(١٤,٣٧١,٥٣٢)
-	(٦,٣٧٨,٢٤٠)
-	(٣٣,٢٨٨)
(٦٤١,١٥٣)	٦٤١,١٥٣
٩١٣,٠٥٩	(٢٠,١٤١,٩٠٧)

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ - قبل التعديل

فيد مخصص تدني وفقاً لقيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة

فيد مخصصات تدني في شركات حليفة وفقاً لقيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة

أثر التعديل على الاحتياطي الإجمالي

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ - بعد التعديل

يوضح الجدول التالي أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) على قياس الموجودات المالية كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨:

القياس القديم وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) دينار أردني	إعادة قياس دينار أردني	القياس الحالي وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) دينار أردني	
١٨,٦١٤,١٨٦	-	١٨,٦١٤,١٨٦	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ - قبل التعديل
-	(٦,٣٧٨,٢٤٠)	(٦,٣٧٨,٢٤٠)	إعادة قياس
١٢,٢٣٥,٩٤٦		١٢,٢٣٥,٩٤٦	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ - بعد التعديل

يوضح الجدول التالي أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) على حساب الاستثمارات في شركات حليفة كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨:

استثمارات في شركات حليفة دينار أردني	
٤١٩,٠٦٧	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ - قبل التعديل
(٣٣,٢٨٨)	حصة الشركة من أثر تطبيق الشركات الحليفة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)
٣٨٥,٧٧٩	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ - بعد التعديل

#### (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 المحاسبة الدولي رقم (٧) - تعديل على الإفصاحات

تم تعديل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) الأدوات المالية - الإفصاحات - ليشمل إفصاحات نوعية وكمية أكثر اتساعاً تتعلق بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) مثل فئات التصنيف الجديدة والتدني ومتطلبات محاسبة التحوط.

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

حل معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) بدلاً من معيار المحاسبة الدولي (١٨) الإيرادات ومعيار المحاسبي الدولي رقم (١١) عقود الإنشاءات 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 الدولي رقم (١٥) 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.

قامت الشركة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) بطريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي. باستثناء بعض الإفصاحات الإضافية، إن أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي (١٥) غير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة وعلى السياسة المحاسبية للاعتراف بالإيرادات. إن السياسات المحاسبية المتعلقة بمعيار التقارير المالية الدولي (١٥) موضحة تحت بند " أهم السياسات المحاسبية".

(أ) تقديم الخدمات:

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

(ب) بيع العقارات:

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

(ج) عنصر التمويل جوهري:

عند قيام الشركة بتبسيط أي من العقارات المباعة، وكانت فترة سداد العميل للمبالغ المستحقة عليه أكثر من سنة، تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقد يتضمن عنصر تمويل هام. تقوم الشركة بتعديل الفروقات الزمنية للقيمة العادلة بسعر البيع المتفق عليه حيث تعتقد الشركة أنه يوجد عنصر تمويل جوهري في عقودها الحالية.

(د) دفعات مقدمة من العملاء:

بشكل عام، تقوم الشركة بتحصيل دفعات قصيرة الأجل مقدمة من عملائها. قامت الشركة بإظهار هذه الدفعات كإيرادات مؤجلة في قائمة المركز المالي قبل تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥).

عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) بما يتعلق بالدفعات المقدمة قصيرة الأجل، لن تقوم الشركة بتعديل سعر البيع المتفق عليه نتيجة تمويل أي جزء من العقد إذا كان باعتقاد الشركة أن الفترة ما بين دفع العميل للمبالغ المستحقة وتسليم البضائع أو الخدمات المتفق عليها للعميل لا تتجاوز السنة من تاريخ العقد. أما إذا كانت الفترة ما بين دفع العميل للمبالغ المستحقة وتسليم البضائع أو الخدمات المتفق عليها أكثر من سنة، تقوم الشركة بتعديل الفروقات الزمنية للقيمة العادلة بسعر البيع المتفق عليه.

تفسير رقم (٢٢) لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات المقدمة

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عند الاعتراف بالاولي المتعلق بأصل أو مصروف أو عائد (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 بالاولي بالأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة دفعات مقدمة، فإن الشركة تحدد تاريخ لكل من الدفعات المقدمة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) 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.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٢) تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٢) "الدفع على أساس الأسهم" بحيث تشمل هذه التعديلات ثلاثة أمور رئيسية: تأثير شروط الاستحقاق على قياس معاملة الدفع على أساس الأسهم مقابل النقد، وتصنيف معاملة الدفع على أساس الأسهم مع خيار التسوية مقابل مطلوبات ضريبة 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 باثر رجعي إذا تم تطبيق جميع التعديلات الثلاثة. بالإضافة إلى ذلك، ليس لدى الشركة أي معاملات دفع على أساس الأسهم مقابل تسوية مطلوبات ضريبة المقطعة ولم يجر أي تعديلات على أحكام وشروط معاملات دفع على أساس الأسهم.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمار في شركات الحليفة ومشاريع مشتركة - قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

توضح هذه التعديلات أنه يمكن للمنشأة الإستثمارية عند الاعتراف المبدئي بقياس الاستثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل. اذا كانت المنشأة ليست منشأة استثمارية ولها حصة في شركة حليفة او مشروع مشترك والتي بدورها هي منشأة استثمارية يمكن للمنشأة عند تطبيق طريقة حقوق الملكية إبقاء القيمة العادلة المطبقة من قبل الشركة الحليفة او المشروع المشترك (التي بدورها هي منشأة استثمارية) على الحصة في الاستثمار في الشركة الحليفة او المشروع المشترك للشركة التابعة. يتم الاختيار في المنشأة الاستثمارية لكل استثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك كل بشكل منفصل في اخر تاريخ لما يلي:

- أ. عند الاعتراف المبدئي بالاستثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك.
  - ب. عندما تصبح الشركة الحليفة او المشروع المشترك منشأة استثمارية.
  - ج. عندما تصبح الشركة الحليفة او المشروع المشترك للمنشأة الاستثمارية شركة أم (أي تملك شركات تابعة وحليفة).
- لم ينتج أي اثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للشركة.

#### المعايير الصادرة وغير نافذة المفعول

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية بعض المعايير والتي لا تزال غير نافذة المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل الشركة. إن المعايير التالية هي التي تتوقع إدارة الشركة بأن يكون لتطبيقها، عند سريان مفعولها، أثر على المركز أو الأداء المالي أو حول افصاحات القوائم المالية الموحدة للشركة. سيتم تطبيق هذه المعايير عندما تصبح نافذة المفعول.

#### معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) عقود الايجار

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) عقود الايجار خلال كانون الثاني ٢٠١٦ الذي يحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والافصاح عن عقود الايجار.

تشابه متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٦) بشكل جوهري المتطلبات المحاسبية للمؤجر في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧)، ووفقاً لذلك، يستمر المؤجر في تصنيف عقود الايجار على انها عقود ايجار تشغيلية أو عقود ايجار تمويلية، بحيث يقوم بمعالجة هذين النوعين من العقود بشكل مختلف.

يتطلب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) من المستأجر ان يقوم بالاعتراف بالموجودات والمطلوبات لجميع عقود الايجار التي تزيد مدتها عن ١٢ شهر، الا اذا كان الاصل ذو قيمة منخفضة ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحقه في استخدام الاصل والمتمثل في الاعتراف بالأصل المستأجر والالتزام الناتج المتمثل بدفعات الايجار.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩.

#### تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦)

يمكن للشركة تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) بأثر رجعي بحيث يتم تعديل كل الفترات السابقة في القوائم المالية او بطريقة الأثر الرجعي المعدل حيث يتم تعديل اثر المعيار على الرصيد الافتتاحي لبند حقوق الملكية. سوف تطبق الشركة المعيار على العقود التي تم تحديدها سابقاً كعقود إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) وتفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم (٤).

ستقوم الشركة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) بطريقة الأثر الرجعي المعدل. من المتوقع أن ينتج عن تطبيق المعيار زيادة في الموجودات (حق استخدام) والمطلوبات (التزامات التأجير). تعمل الشركة حالياً على دراسة الأثر الكمي لمعيار رقم (١٦).

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 التيقن فيما يتعلق بالضريبة والتي تأثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي (١٢) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات الناتجة عن معالجات ضريبة غير متيقنة. يجب على المنشأة تحديد ما اذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير متيقنة على حدى أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

يتم تطبيق هذا التفسير للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٩ مع وجود إعفاءات انتقالية محددة للتطبيق.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولية (٢٨): بيع أو تحويل الموجودات بين المستثمر

وشركاته الحليفة أو مشاريعه المشتركة

تركز التعديلات على التناقض بين معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولية رقم (٢٨) فيما يتعلق بفقدان السيطرة على الشركة التابعة والناتجة عن عملية بيع أو تحويل الاستثمار في الشركة التابعة الى استثمار في شركة حليفة أو مشاريع مشتركة. توضح التعديلات أنه يتم الاعتراف بكامل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الموجودات التي ينطبق عليها تعريف المنشأة، وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (٣)، بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة. في حين يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الموجودات التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة الى مدى حصة المستثمرين الآخرين في الشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بتأجيل تاريخ تطبيق هذه التعديلات إلى أجل غير مسمى. ستطبق الشركة هذه التعديلات عندما تصبح نافذة المفعول.

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

توضح التعديلات تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن يشكل، من حيث الجوهر، جزءاً من صافي الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (على المدى الطويل). تعتبر هذه التعديلات مناسبة ضمناً حيث ان نموذج خسارة الائتمان المتوقع في معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) ينطبق على هذه الاستثمارات طويلة الاجل.

توضح التعديلات أيضاً أنه عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩)، 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 (٢٨) - الاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة.

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر.

### ٤,٣ الأسس والتقدير

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب استخدام عدة تقديرات وافتراسات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات في القوائم المالية الموحدة. نظراً لاستخدام هذه التقديرات والإفتراسات، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات، وقد يستدعي ذلك تعديل القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في المستقبل.

تشمل الإفصاحات الأخرى والتي تبين مدى تعرض الشركة للمخاطر الإفصاحات التالية:

- أهداف وسياسات إدارة المخاطر (إيضاح ٣٨)

- إدارة رأس المال (إيضاح ٣٨)

فيما يلي تفاصيل الإجهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

#### تدني الموجودات غير المالية

يتحقق التدني عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد عن القيمة المتوقعة إستردادها. تمثل القيمة المتوقعة إستردادها القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو القيمة في الإستخدام أيهما أعلى. يتم إحتساب القيمة العادلة مطروحاً منها مصاريف البيع بناءً على معلومات متوفرة من حركات بيع ملزمة على أسس تجارية لموجودات مشابهة أو أسعار سوق يمكن ملاحظتها بعد تنزيل المصاريف الإضافية للتخلص من الأصل. يتم إحتساب القيمة قيد الاستخدام وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

#### مخصص تدني الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية لتحديد التدني على الأساس المبين في فقرة " تدني قيمة الموجودات المالية". عند تحديد التدني للموجودات المالية، تستخدم إدارة الشركة تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمن المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

#### تدني قيمة عقارات جاهزة للبيع

تقوم الشركة والشركات التابعة بتقدير صافي قيمة العقارات الجاهزة للبيع المتوقع تحقيقها في تاريخ القوائم المالية الموحدة بناءً على الخبرات السابقة، ويتم تخفيض القيمة الدفترية، إن لزم الأمر.

#### الضرائب

تستخدم إدارة الشركة والشركات التابعة تقديرات معينة لتحديد مبلغ مخصص ضريبة الدخل. تعتقد إدارة الشركة والشركات التابعة بأن هذه التقديرات والإفتراضات معقولة.

#### القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة والتي لا يمكن الحصول على قيمتها العادلة من أسواق مالية نشطة، من خلال طرق مناسبة للتقييم تشمل التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة. يتم الحصول على مدخلات التقييم من خلال أسواق يمكن ملاحظتها إن أمكن، وحين لا يكون من المناسب الإعتماد على هذه المدخلات يتم اعتماد درجة من التقديرات والإفتراضات لتحديد القيمة العادلة. تشمل هذه الإفتراضات عوامل تخص المدخلات التي يتم الإعتماد عليها في تحديد القيمة العادلة كمخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات الأخرى. قد تؤثر التغيرات في الإفتراضات على مبالغ القيمة العادلة للموجودات المالية الظاهرة في القوائم المالية الموحدة.

#### الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة وغير الملموسة

تقوم إدارة الشركة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة وغير الملموسة وتقوم بتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

#### الإستثمارات العقارية

تعتمد الإدارة على تقديرات خبراء عقاريين في تقييم الإستثمارات العقارية.

#### تدني الشهرة

يعتمد تحديد تدني قيمة الشهرة على تقدير "القيمة في الإستخدام" للوحدات المنتجة للنقد والتي تم توزيع الشهرة عليها. يتطلب ذلك تقدير التدفقات النقدية المستقبلية من الوحدات المنتجة للنقد واختيار نسب الخصم لإحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية.

### ٥,٣ أهم السياسات المحاسبية:

#### تحقق الإيرادات من العقود مع العملاء

##### إيرادات بيع العقارات والعقارات الجاهزة للبيع

يتم اعتبار العقار مباعاً عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار المباع إلى العميل، أي عند تسليم العقارات وذلك للعقود المتضمنة لتبادل غير مشروط، أما في حالة العقود المتضمنة لتبادل مشروط، فإن قيد البيع يتم فقط عند تلبية كافة الشروط المتضمنة في العقد.

##### إيرادات الإيجارات والخدمات

يتم تصنيف عقود التأجير التي لا تنتقل فيها مخاطر ومنافع الملكية من المؤجر إلى المستأجر كعقود إيجار تشغيلية. يتم إضافة الكلفة التي يتم تكبدها في عقود الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها كإيرادات إيجار على فترة عقد الإيجار.

تتحقق إيرادات الإيجار التشغيلي والخدمات على طول فترة الإيجار. يتم قيد قيمة الإيجارات والخدمات التي دفعت من قبل المستأجرين لفترات ما بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة كإيرادات مقبوضة مقدماً بينما يتم قيد قيمة الإيجارات والخدمات التي لم يتم دفعها كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة كإيرادات مستحقة وغير مقبوضة.

##### إيرادات عقود المقاولات

يتم تحقق إيرادات عقود المقاولات على مدى فترة من الزمن من خلال الرجوع إلى نسبة استكمال الأعمال المنجزة إلى إجمالي إيرادات المشروع بما فيها أوامر التغيير.

##### إيرادات تشغيل محطات الباصات

يتم تحقق إيرادات تشغيل محطات الباصات عند تقديم خدمات التشغيل المختلفة.

#### إيرادات أخرى

##### إيرادات الفوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد عند تحققها باستخدام طريقة العائد الفعلي، بناءً على المعدل المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة خلال العمر الإنتاجي المتوقع للموجود المالي نسبة إلى صافي قيمته الدفترية.

##### إيرادات أرباح الأسهم

تتحقق أرباح أو خسائر تداول الإستثمارات في الموجودات المالية عند إتمام عملية التداول، ويتم الاعتراف بأرباح توزيعات الأسهم من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لاستلامها.

#### تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

#### تصنيف البنود المتداولة وغير المتداولة

تقوم الشركة بعرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس تصنيفها كمتداولة أو غير متداولة.

تكون الموجودات متداولة في الحالات التالية:

- من المتوقع أن تتحقق أو تهدف إلى بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها لغرض المتاجرة
- من المتوقع أن تتحقق خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة
- النقد والنقد المعادل باستثناء النقد مقيد السحب أو المستخدم لتسديد مطلوبات تستحق خلال فترة تتجاوز اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

أما باقي الموجودات الأخرى فيتم تصنيفها موجودات غير متداولة.

تكون المطلوبات متداولة في الحالات التالية:

- من المتوقع تسديدها ضمن دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها لغرض المتاجرة
- مستحقة الدفع ضمن فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة
- لا يوجد قيود أو شروط لتأجيل تسديد المطلوبات لفترة تتجاوز اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة.

أما باقي المطلوبات الأخرى فيتم تصنيفها مطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

### مصاريف التمويل

تتم رسملة مصاريف التمويل ذات العلاقة المباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج موجودات تحتاج لفترة زمنية لتصبح جاهزة للاستعمال أو البيع كجزء من تكلفة هذه الموجودات. يتم قيد جميع مصاريف التمويل الأخرى كمصاريف عند حدوثها. تتكون مصاريف التمويل من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة للحصول على التمويل.

### ضريبة الدخل

تقوم الشركة بإقتطاع مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقوانين ضريبة الدخل المعمول بها في المناطق التي تعمل بها الشركة وشركاتها التابعة ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) والذي يتطلب الاعتراف بالفروقات الزمنية المؤقتة كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة كضرائب مؤجلة.

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

يمثل مصروف ضريبة الدخل الضريبة المستحقة والتي تم احتسابها بناءً على الربح الضريبي. قد يختلف الربح الضريبي عن الربح المحاسبي الظاهر في القوائم المالية الموحدة بسبب إدراج إيرادات غير خاضعة لضريبة الدخل أو مصاريف لا يمكن تنزيلها من ضريبة الدخل. إن مثل هذه الإيرادات أو المصاريف قد تكون خاضعة أو يمكن تنزيلها في السنوات اللاحقة.

### ممتلكات وآلات ومعدات

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التدهن المتراكمة، إن وجدت. تشمل كلفة الممتلكات والآلات والمعدات الكلفة المتكبدة لإستبدال أي من مكونات الممتلكات والآلات والمعدات ومصاريف التمويل للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل إذا تحققت شروط الاعتراف. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تحققها. لا يتم استهلاك الأراضي.

يتم احتساب الإستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للعمر الانتاجي المتوقع كما يلي:

العمر الإنتاجي (سنوات)	
٥٠-٣٠	عقارات
١٠	تحسينات مأجور
٧-٥	سيارات
٤	أثاث وتجهيزات مكتبية
١٠-٤	آلات ومعدات
٤	أجهزة حاسب الآلي وأجهزة مكتبية

يتم شطب أي بند من الممتلكات والآلات والمعدات وأي أجزاء جوهرية منها عند التخلص منها أو عند عدم وجود منفعة إقتصادية متوقعة من استخدام البند أو التخلص منه. يتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن شطب البند، والذي يمثل الفرق بين العائد من التخلص وصافي القيمة الدفترية للبند، في قائمة الدخل الموحدة.

تتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الإستهلاك في كل سنة مالية ويتم تعديلها لاحقاً إن لزم الأمر.

#### مشاريع تحت التنفيذ

تشمل المشاريع تحت التنفيذ كلفة تصاميم الإنشاء وكلفة الإنشاء والأجور المباشرة وكلفة الأراضي ومصاريف التمويل وجزء من الكلفة غير المباشرة. عند الإنتهاء من تنفيذ كل مشروع يحول إلى حساب الممتلكات والآلات والمعدات أو حساب عقارات جاهزة للبيع أو حساب إستثمارات عقارية حسب طبيعة المشروع وتوجهات الإدارة.

يتم إجراء دراسة التدني في القيمة الدفترية للمشاريع تحت التنفيذ عند وجود أدلة تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه المشاريع. في حال وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تفوق القيمة الدفترية القيمة المتوقع استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقع إستردادها.

#### مخزون عقاري

تظهر الممتلكات المشتراة أو التي يتم إنشاؤها لغرض بيعها من خلال أنشطة الشركة الاعتيادية، بدلاً من أن تكون لغرض التأجير أو لزيادة قيمتها، بالكلفة أو القيمة المتوقع استردادها أيهما أقل. تمثل الكلفة:

- حقوق التملك الحر والتأجير للأرض.
- المبالغ المدفوعة للمقاولين لغرض الإنشاء.
- كلفة الدراسات والتصاميم الهندسية ومصاريف التمويل وكلفة تجهيز الموقع والأتعاب المهنية والقانونية وضرائب نقل الملكية، بالإضافة إلى المصاريف غير المباشرة.

يتم قيد عمولات مندوبي مبيعات وتسويق العقارات الجاهزة للبيع غير المستردة في قائمة الدخل الموحدة عند الدفع.

القيمة المتوقع استردادها هي سعر البيع المقدر من خلال أنشطة الشركة الاعتيادية على أساس أسعار السوق في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة ومخصومة إلى قيمتها الحالية، إذا كانت جوهرية، ويطرح منها التكاليف المقدرة للإنتهاء من إنجازها ومصاريف بيعها المتوقعة.

يتم تحديد كلفة المخزون العقاري المعترف بها في قائمة الدخل الموحدة عند الاستبعاد من خلال تحديد قيمة التكاليف المحددة المتكبدة على الممتلكات المباعة وتوزيع اية تكاليف غير محددة نسبياً بناء على حجم العقارات المباعة.

## تصنيف الممتلكات العقارية

يتم تصنيف الممتلكات العقارية كإستثمارات عقارية او مخزون عقاري كما يلي:

- الإستثمارات العقارية والتي تشمل الأراضي والمباني (المكاتب والمستودعات التجارية) حيث لا يتم الاحتفاظ بها لغرض استخدامها في أنشطة الشركة ولا لغرض بيعها خلال أنشطة الشركة الاعتيادية وإنما لتحقيق إيرادات تأجير أو زيادة قيمتها.
- المخزون العقاري والذي تشمل العقارات المحتفظ بها لغرض بيعها من خلال أنشطة الشركة الاعتيادية وبشكل رئيسي العقارات السكنية التي يتم إنشائها لغرض بيعها قبل أو عند الإنتهاء من إنشائها.

## إستثمارات عقارية

يتم قياس الإستثمارات العقارية مبدئياً بالكلفة مضافاً إليها تكاليف الإقتناء. تتم رسملة كلفة استبدال مكونات الإستثمارات العقارية إذا استوفت شروط الإعتراض؛ ولا تشمل كلفة الإستثمارات العقارية مصاريف الخدمة اليومية. بعد الإعتراض المبدئي، يتم إظهار الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ القوائم المالية الموحدة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية في قائمة الدخل الموحدة في فترة حدوث التغير.

يتم استبعاد الإستثمارات العقارية عند التخلي عنها أو عند إيقافها عن الخدمة بشكل دائم على أن لا يكون هناك توقع لتدفق منفعة اقتصادية مستقبلية نتيجة التخلي عنها. يتم قيد أية أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الإستثمارات العقارية في قائمة الدخل الموحدة في فترة حدوث الإستبعاد.

يتم التحويل من وإلى حساب الإستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الإستثمارات العقارية إلى حساب الممتلكات والآلات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدوث التغير في الاستخدام) هي الكلفة المفترضة لهذه الإستثمارات العقارية عند قيد العمليات المحاسبية اللاحقة.

عند اكتمال أعمال بناء أو تطوير العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها من قبل الشركة، يتم قيدها مبدئياً كإستثمارات عقارية بالكلفة. يتم إظهار هذه الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

## موجودات غير ملموسة

يتم قيد الموجودات غير الملموسة التي تم الحصول عليها بشكل منفصل مبدئياً بالكلفة. إن كلفة الموجودات غير الملموسة التي يتم الحصول عليها من خلال عمليات توحيد الأعمال هي قيمتها العادلة في ذلك التاريخ. لاحقاً للإثبات المبدئي، يتم إظهار الموجودات غير الملموسة بالكلفة بعد تنزيل الإطفاء المتراكم وأية خسائر تدني متراكمة في القيمة الدفترية.

لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة التي يتم تطويرها داخلياً، باستثناء مصاريف التطوير المرسملة، وإنما يتم قيدها في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تحديد العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة بكونه لفترة محددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة محددة حسب العمر الإنتاجي المتوقع، ويتم دراسة تدني قيمتها الدفترية عند وجود مؤشرات تدل على ذلك. يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة احتسابه للموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة محددة مرة على الأقل في نهاية السنة المالية. تتم المعالجة المحاسبية للتغير في العمر الإنتاجي المتوقع أو التغير في نمط الإستهلاك للمنافع الاقتصادية المستقبلية للأصل عن طريق تغيير فترة الإطفاء أو طريقة الإحتساب كما هو ملائم. يتم التعامل مع هذه التغيرات على أساس أنها تغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم قيد مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة محددة في قائمة الدخل الموحدة.

إن الموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة غير محددة لا يتم إطفاءها بل يتم إجراء دراسة لوجود تدني في قيمتها بشكل سنوي سواء بصورة فردية أو على مستوى الوحدات المنتجة للنقد. يتم مراجعة الموجودات غير الملموسة غير المقدر عمرها الزمني سنوياً لتحديد ما إذا كان تصنيف عمرها الإنتاجي كغير محدود ما زال صحيحاً، وإذا لم يكن كذلك فيتم تغيير العمر الإنتاجي من كونه فترة غير محددة إلى فترة محددة. يتم تطبيق هذا التغيير على الفترة الحالية والفترات اللاحقة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناجمة عن إستبعاد الموجودات غير الملموسة والتي تمثل الفرق بين العائد من التخلص من الأصل والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة باستخدام طريقة القسط الثابت كما يلي:

فترة الإطفاء (سنوات)	فترة الاستثمار (سنوات)	
٢٢	٢٤	حق استخدام محطة البيرة المركزية
٢٠	٤٩	حق إستئجار المنطقة الصناعية - غزة
٣١	٤٩	حق إستئجار الأرض الساحلية - مشروع الشاليهات
٤٥	٤٩	حق استئجار المنطقة الصناعية الزراعية - أريحا
٩	٩	حق انتفاع مجمع الأوقاف التجاري - البيرة

#### إستثمارات في شركات حليفة

يتم قيد الإستثمار في الشركات الحليفة بإستخدام طريقة حقوق الملكية. الشركات الحليفة هي تلك التي يكون للشركة نفوذاً مؤثراً عليها، وهو القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها وليس التحكم بهذه السياسات.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يظهر الإستثمار في الشركات الحليفة في قائمة المركز المالي الموحدة بالكلفة، مضافاً إليه التغييرات اللاحقة في حصة الشركة من صافي موجودات الشركات الحليفة. يتم قيد الشهرة الناتجة عن شراء الشركات الحليفة كجزء من القيمة الدفترية للإستثمارات فيها، حيث لا يتم إطفاء هذه الشهرة أو دراسة التدني في قيمتها بشكل منفصل.

يتم إظهار حصة الشركة من صافي نتائج أعمال الشركات الحليفة في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الشركة والشركة الحليفة وفقاً لنسبة ملكية الشركة في الشركة الحليفة.

لاحقاً لإستخدام طريقة حقوق الملكية تقرر الشركة ما إذا كان هناك ضرورة لقيد خسائر تدني إضافية على إستثماراتها في الشركات الحليفة. تقوم الشركة في تاريخ القوائم المالية الموحدة بتحديد ما إذا كان هناك وجود لأدلة موضوعية تشير إلى تدني في قيمة الإستثمارات في الشركات الحليفة. في حال وجود هذه الأدلة، تقوم الشركة بإحتساب قيمة التدني والتي تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للإستثمار والقيمة المتوقع إستردادها ويتم قيد هذا الفرق في قائمة الدخل الموحدة.

في حال فقدان الشركة النفوذ المؤثر على الشركة الحليفة، تقوم بإظهار الإستثمار المتبقي بالقيمة العادلة. يتم قيد أي فروقات بين القيمة الدفترية للشركة الحليفة والقيمة العادلة للإستثمار المتبقي والعائد من البيع بتاريخ فقدان النفوذ المؤثر في قائمة الدخل الموحدة.

إن السنة المالية للشركات الحليفة هي ذات السنة المالية للشركة. عند الضرورة تقوم الشركة بإجراء تعديلات لتتوافق السياسات المتبعة في الشركات الحليفة مع السياسات المحاسبية للشركة.

## إستثمارات في موجودات مالية

يتم قيد عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية في تاريخ العملية وهو تاريخ الإلتزام بشراء الموجودات المالية. إن عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية هي تلك التي يتم فيها تحويل الموجودات المالية خلال الفترة المحددة وفقاً للقوانين أو وفقاً لما هو متعارف عليه في أنظمة السوق. يتم قيد الموجودات المالية عند الشراء بالقيمة العادلة، ويتم إضافة مصاريف الإقتناء المباشرة، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والتي يتم قيدها بشكل مبدئي بالقيمة العادلة. يتم لاحقاً قيد جميع الموجودات المالية بالكلفة المطفأة أو القيمة العادلة.

### موجودات مالية بالكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

يتم قياس أدوات الدين بالكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:

- أن يتم الاحتفاظ بأداة الدين ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- أن تعطي الشروط التعاقدية للأداة حق الإنتفاع من التدفقات النقدية في تواريخ محددة والتي تمثل دفعات من الأصل وفائدة على الرصيد القائم.

إن أدوات الدين التي تحقق الشرطين السابقين تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الإقتناء (باستثناء حالة اختيار الشركة تصنيف هذه الموجودات من خلال قائمة الدخل الموحدة كما هو مبين أدناه)، ويتم لاحقاً قياسها بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الإعتراض بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تعتبر الذمم المدينة من أدوات الدين بالكلفة المطفأة. تظهر الذمم المدينة بقيمة الفواتير الصادرة للعملاء بعد تنزيل أية مخصصات للخسائر الائتمانية المتوقعة. عند تحديد التدني للموجودات المالية، تستخدم إدارة الشركة تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمين المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

تقوم الشركة بإعادة تصنيف أدوات الدين من الكلفة المطفأة إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إذا تغير الهدف من نموذج الأعمال للإعتراض المبدئي وبالتالي لا تكون طريقة الكلفة المطفأة مناسبة.

إن معدل الفائدة الفعلي هو نسبة الفائدة التي يتم استخدامها لخصم التدفقات النقدية المستقبلية على فترة عمر أداة الدين، أو فترة أقل في حالات معينة، لتساوي القيمة الدفترية في تاريخ الإعتراض المبدئي.

عند الإعتراض المبدئي تستطيع الشركة بشكل لا يمكن التراجع عنه تصنيف أداة دين حققت شروط الكلفة المطفأة المذكورة أعلاه كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إذا أدى ذلك إلى إزالة أو التخفيف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تمثل هذه الموجودات المالية أدوات الدين التي لا تحقق شروط الكلفة المطفأة أو أدوات مالية تحقق شروط الكلفة المطفأة ولكن اختارت الشركة تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل عند الإعتراض المبدئي وتقاس بالقيمة العادلة. لم تقم الشركة بتصنيف أية أداة دين تحقق شروط أدوات دين بالكلفة المطفأة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل .

لاحقاً للإعتراض المبدئي، يترتب على الشركة إعادة تصنيف أدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إلى أدوات دين بالكلفة المطفأة. عند تغير الهدف من نموذج الأعمال فإن شروط الكلفة المطفأة تبدأ بالتحقق. لا يحق للشركة إعادة تصنيف أدوات الدين التي اختارت الشركة عند الإعتراض المبدئي تصنيفها كأدوات دين بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

تقوم الشركة عند الإعتراض المبدئي بتصنيف أدوات الملكية بالقيمة العادلة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل باستثناء الإستثمارات المحتفظ بها لغير أغراض المتاجرة، حيث يتم تصنيف هذه الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

يتم قياس الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل بالقيمة العادلة ويتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل في قائمة الدخل الموحدة.

يتم الاعتراف بأرباح توزيعات الأسهم من الإستثمار في الأدوات المالية من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لاستلامها في قائمة الدخل الموحدة.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بتصنيف أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. يتم هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدى ولا يمكن التراجع عنه، كذلك لا تستطيع الشركة تصنيف أداة ملكية محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل كأدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

يتم قياس أدوات الملكية من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الإقتناء. لاحقاً يتم قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة ويتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى في حساب إحتياطي القيمة العادلة. عند التخلص من هذه الموجودات لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المقيدة سابقاً في حساب إحتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة إلى قائمة الدخل الموحدة بل يتم قيدها مباشرة في حساب الأرباح المدورة.

يتم قيد عوائد توزيعات الأسهم من الإستثمار في أدوات الملكية من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لاستلامها في قائمة الدخل الموحدة، إلا إذا اعتبرت هذه العوائد كاسترداد لجزء من قيمة الإستثمار.

#### **تدني قيمة الموجودات المالية**

**بعد تطبيق معيار التقارير المالية الدولي 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 الإستثمارات 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 الإستثمارية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (أي ما يعادل تصنيف الدرجة الإستثمارية) بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

- الأدوات المالية الأخرى التي لم تزد مخاطرها الائتمانية بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي لها.

قامت الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة من المعيار لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة، وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر الذمم المدينة.

في نموذج احتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، وعندما يلزم الأمر، تعتمد الشركة على المعلومات مستقبلية مستخدمة كمدخلات، مثل الزيادة في الناتج الإجمالي المحلي ومعدلات البطالة.

يتم قيد مخصص التدني في قائمة الدخل الموحدة ويتم إظهارها في حساب مخصص مقابل القروض الممنوحة وأدوات الدين.

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

يتم فحص الموجودات المالية المقاسة بالكلفة المطفأة لتحديد فيما اذا كانت متدنية ائتمانياً. يتضمن الدليل الموضوعي بأن الموجود المالي متدني ائتمانياً عند 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 بمعقولية. تخضع الموجودات المالية المعاد جدولتها إلى مراجعة مستمرة لتحديد في ما إذا كانت لا تزال مندنية أو يمكن إعتبارها مستحقة.

### قبل تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨

يتم إجراء تقييم في تاريخ القوائم المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت تدني موجودات مالية محددة. إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم إثبات أية خسارة تدني ضمن قائمة الدخل الموحدة. يمثل التدني الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

### استبعاد الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجودات المالية عند انتهاء الحق التعاقدى للإنتفاع من التدفقات النقدية لهذه الموجودات، أو عند تحويل الموجودات المالية وجميع المخاطر وعوائد الملكية إلى منشأة أخرى. في حال عدم قيام الشركة بتحويل أو إبقاء كل المخاطر والعوائد الأساسية وأبقت السيطرة على الموجودات المحولة، يتم تسجيل حصة الشركة المتبقية في الموجودات ويتم تسجيل المطلوبات بقيمة المبالغ المتوقع دفعها. تستمر الشركة في تسجيل الموجودات المالية المحولة إذا أبقت الشركة كل المخاطر وعوائد الملكية الخاصة بها.

### قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية كالإستثمارات العقارية في تاريخ القوائم المالية الموحدة. تقوم الشركة أيضاً بالإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية الظاهرة بالكلفة في الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.

القيمة العادلة هي المقابل المالي لبيع موجودات أو سداد مطلوبات وذلك من خلال عملية منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية بيع الموجودات أو سداد المطلوبات إما في:

- سوق رئيسي للموجودات أو المطلوبات.

- أو في حال غياب السوق الرئيسي، في سوق أكثر ملاءمة للموجودات والمطلوبات.

يجب أن يكون للشركة القدرة على الوصول للسوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات باستخدام الفرضيات التي سيستخدمها المشاركون عند تسعير الموجودات والمطلوبات، على فرض ان المشاركين في السوق هدفهم تحقيق منافع اقتصادية.

تستخدم الشركة أساليب التقييم المناسبة حسب الظروف التي توفر معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، وذلك من خلال زيادة استخدام معطيات ذات صلة يمكن ملاحظتها والتقليل من استخدام معطيات التي لا يمكن ملاحظتها.

جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس بالقيمة العادلة المصرح عنها في القوائم المالية الموحدة تصنف ضمن هرم القيمة العادلة، كما هو موضح أدناه:

المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول لأدوات مالية مشابهة تماماً في أسواق مالية نشطة.

المستوى الثاني: باستخدام معطيات غير أسعار التداول ولكن يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: باستخدام معطيات لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

في نهاية كل فترة ماليه تحدد الشركة فيما إذا كانت هنالك عمليات نقل بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى معطيات له اثر جوهري على قياس القيمة العادلة ككل) للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس منكرر.

يقوم مخمنون خارجيون معتمدون بالمشاركة في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الإستثمارات العقارية. بعد النقاش مع هؤلاء المخمنين الخارجيين، تقوم الشركة باختيار الأساليب والمدخلات والتي ستستخدم للتقييم في كل حالة. لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت الشركة بتحديد شرائح من الموجودات والمطلوبات وفقاً لطبيعتها وخصائص ومخاطر ومستوى القيمة العادلة لهذه الموجودات والمطلوبات.

## المطلوبات المالية

### القياس والإعتراف المبدئي

يتم تصنيف المطلوبات المالية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة أو قروض وأرصدة دائنة. تقوم الشركة بتحديد تصنيفها للمطلوبات المالية عند الإعتراف المبدئي. يتم الإعتراف بجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة مبدئياً إلا في حالة القروض والأرصدة الدائنة حيث يتم إضافة المصاريف المباشرة المتعلقة بها. لم تقم الشركة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة. تشمل المطلوبات المالية للشركة على ذمم تجارية وأرصدة دائنة أخرى وتسهيلات إئتمانية وقروض.

### القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

### القروض

يتم قيد القروض طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة بعد تنزيل أية مصاريف مباشرة ويعاد لاحقاً تقييمها بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب الكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الإعتبار أي خصم أو علاوة على الشراء والرسوم والمصاريف الأخرى التي تشكل جزءاً من العائد الفعلي. يتم قيد الإطفاء الناتج عن استخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن قائمة الدخل الموحدة.

### ذمم وأرصدة دائنة

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ مستحقة السداد في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة سواءً تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

## النقد والنقد المعادل

لأغراض قائمة التدفقات النقدية، يشمل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل تستحق خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل، بعد تنزيل النقد مقيد السحب منه.

## تفاصيل الأدوات المالية

يتم تفاصيل الموجودات والمطلوبات المالية، ويتم تسجيل الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة، فقط عندما يكون هناك حقاً قانونياً ملزماً لتفاصيل المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على أساس التفاصيل أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

## الإيجارات

يتم عند بداية التعاقد تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو عقد إيجار أو يحتوي في جوهره على عقد إيجار، سواء كان تحقيق شروط العقد يعتمد على استخدام الموجودات أو ينقل الحق في استخدام الموجودات.

### الشركة كمستأجر

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلي والتي تنقل إلى الشركة مخاطر ومنافع الملكية على أساس القيمة العادلة للمأجور أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار التمويلي، أيهما أقل. توزع دفعات عقد الإيجار بين كلفة التمويل وبين المبلغ الذي يخصم من قيمة التزامات عقود الإيجار التمويلية وذلك لتحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي للالتزامات. يتم قيد كلفة التمويل مباشرة في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إستهلاك أي مأجور تمت رسملته على العمر الإنتاجي المتوقع أو فترة عقد الإيجار التمويلي، أيهما أقل.

عقود الإيجار التشغيلية هي التي يحتفظ بموجبها المؤجر بجميع المخاطر والمنافع الرئيسية لملكية الموجودات المؤجرة. يتم إثبات مدفوعات عقد الإيجار التشغيلي كمصروف ضمن قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على فترة الإيجار.

### الشركة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تنتقل فيها مخاطر ومنافع الملكية من المؤجر إلى المستأجر كعقود إيجار تشغيلية. يتم إضافة الكلفة التي يتم تكبدها في مفاوضات عقود الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الإقرار بها كإيرادات إيجار على فترة عقد الإيجار.

### المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة وشركاتها التابعة أية التزامات (قانونية أو متوقعة) ناشئة عن أحداث سابقة على أن يكون من المرجح نشوء هذه الإلتزامات وتوافر امكانية تحديد قيمتها بشكل موضوعي.

### أسهم الخزينة

تظهر أسهم الخزينة بالكلفة ويتم الإقرار بالربح أو الخسارة الناتجة عن إعادة إصدار أسهم الخزينة ضمن حقوق الملكية.

### العملات الأجنبية

يتم عرض القوائم المالية الموحدة للشركة بالدينار الأردني والذي يمثل عملة الأساس للشركة الأم. تحدد الشركات التابعة عملات الأساس الخاصة بها. يتم قياس البنود في القوائم المالية للشركات التابعة باستخدام عملة الأساس لهذه الشركات.

### الحركات والأرصدة

تقوم الشركة وشركاتها التابعة بتحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة إلى عملة الأساس الخاصة بكل شركة وفقاً لأسعار الصرف في تاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية وتلك التي تستحق القبض أو الدفع بالعملات الأخرى في نهاية السنة إلى عملة الأساس الخاصة بكل شركة وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية الموحدة. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في قائمة الدخل الموحدة، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الموحدة حيث يتم قيد فروقات العملة التي تخصها، إن وجدت في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

### الشركات التابعة للشركة

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الشركات التابعة، التي تصدر قوائمها المالية بعملة غير الدينار الأردني، إلى الدينار الأردني وفقاً لأسعار الصرف السائدة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. ويتم تحويل بنود قائمة الدخل لهذه الشركات إلى الدينار الأردني وفقاً لمعدل أسعار الصرف خلال السنة. يتم قيد الفروقات الناتجة عن التحويل في بند خاص ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

## الربح لكل سهم

يتم احتساب الحصة الأساسية للسهم في الأرباح من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام.

يتم احتساب الحصة المخفضة للسهم من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام مضافاً إليه المعدل المرجح لعدد الاسهم العادية التي كان يجب إصدارها فيما لو تم تحويل الأسهم القابلة للتحويل إلى أسهم عادية (بعد طرح أسهم الخزينة).

### ٤. حصص مؤثرة في شركات تابعة

فيما يلي معلومات مالية عن شركات تابعة وغير مملوكة بالكامل فيها حصص جوهرية لجهات غير مسيطرة:  
نسبة الملكية للجهات غير المسيطرة:

اسم الشركة	بلد المنشأ والأعمال	٢٠١٨	٢٠١٧
شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية (بيدكو)	فلسطين	١٨	١٨
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (جيبب)	فلسطين	٤٢	٤٢

### أرصدة حصص الجهات غير المسيطرة في الشركات التابعة:

	٢٠١٨	٢٠١٧
شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية	دينار أردني ٢,٠٣٥,٨٨٣	دينار أردني ٢,١٢٧,٨٧٥
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية	١,٣٠٠,٦٤٢	١,١١٦,٢٨٦
	٣,٣٣٦,٥٢٥	٣,٢٤٤,١٦١

### الأرباح (الخسائر) العائدة لجهات غير مسيطرة في الشركات

#### التابعة:

شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية	١٢,٧٩٠	٤٦,٦٨١
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية	(١٣٥,١٤٤)	(١٥٤,٧٠٥)
	(١٢٢,٣٥٤)	(١٠٨,٠٢٤)

فيما يلي ملخص لمعلومات مالية عن هذه الشركات التابعة قبل استبعاد الأرصدة والمعاملات مع الشركة.

### ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٨:

بيدكو	جيبب	
دينار أردني ٧,٢٤٤,٤٦٢	دينار أردني ٩٦٦,١٣٠	موجودات متداولة
١٥,٢٧٧,٩٠٨	٥,٣١١,٢٣٠	موجودات غير متداولة
(٨٠٦,٦٦٠)	(١,٢١٥,٧٧٢)	مطلوبات متداولة
(٢,٦٩٢,٣٠٥)	(١,٩٦٥,١٦٤)	مطلوبات غير متداولة
١٩,٠٢٣,٤٠٥	٣,٠٩٦,٤٢٤	مجموع حقوق الملكية
٢,٠٣٦,٧٣٩	١,٣٠٠,٦٤٢	العائد لجهات غير مسيطرة

ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٧:

بيدكو	جيبب	
دينار أردني	دينار أردني	موجودات متداولة
٧,٢٣٩,٥٥٥	٦٩٩,٧٣٧	موجودات غير متداولة
١٥,٥١٨,٨٤٢	٤,٨٤٣,٥٢٦	مطلوبات متداولة
(٨٣٤,٨٨٢)	(١,١٦٧,٣٤٤)	مطلوبات غير متداولة
(٢,٩٣٩,٠٤٣)	(١,٧٣٧,٠٠٦)	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
١٨,٩٨٤,٤٧٢	٢,٦٣٨,٩١٣	العائد لجهات غير مسيطرة
٢,١٢٧,٨٧٥	١,١١٦,٢٨٦	

ملخص بيانات قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨:

بيدكو	جيبب	
دينار أردني	دينار أردني	إيرادات تشغيلية
١,٠٦٣,٣٧٥	٣٦٠,٥٦١	أرباح محفظة الموجودات المالية
١٥,٢٩٧	-	إستهلاكات وإطفاءات
(٣٣٩,٧٤٦)	(٩٢,٥٩٥)	مصاريف إدارية وعامة
(٧٣٨,٤٨٩)	(٦١١,٤٣٥)	إيرادات أخرى
١٥١,٣٨٥	٢١,٦٩٥	<b>ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل</b>
١٥١,٨٢٢	(٣٢١,٧٧٤)	مصروف ضريبة الدخل
(٨٦,٤٣٣)	-	<b>ربح (خسارة) السنة</b>
٦٥,٣٨٩	(٣٢١,٧٧٤)	بنود الدخل الشامل الأخرى
٢٨٤	-	<b>صافي الدخل الشامل السنة</b>
٦٥,٦٧٣	(٣٢١,٧٧٤)	العائد لمساهمي الشركة
٥٢,٨٨٣	(١٨٦,٦٣٠)	العائد لجهات غير مسيطرة
١٢,٧٩٠	(١٣٥,١٤٤)	

**ملخص بيانات قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧:**

بيدكو	جيبب	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٢٧٣,٦٧٧	٢٩٧,٧٠٠	إيرادات تشغيلية
(١٠,٢١٠)	-	خسائر محفظة الموجودات المالية
(٣٢٧,٥٢٦)	(٩٢,٠٦٧)	إستهلاكات واطفاءات
(٧٨٩,١٩٨)	(٣٨٨,٠٩٧)	مصاريف إدارية وعامة
١٣٦,١٦٨	(١٨٥,٨٧٩)	إيرادات أخرى
٢٨٢,٩١١	(٣٦٨,٣٤٣)	ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
(٦١,١١٠)	-	مصروف ضريبة الدخل
٢٢١,٨٠١	(٣٦٨,٣٤٣)	ربح (خسارة) السنة
(٤,١١٨)	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
٢١٧,٦٨٣	(٣٦٨,٣٤٣)	صافي الدخل الشامل السنة
١٧١,٠٠٢	(٢١٣,٦٣٨)	العائد لمساهمي الشركة
٤٦,٦٨١	(١٥٤,٧٠٥)	العائد لجهات غير مسيطرة

**ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨:**

بيدكو	جيبب	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٣١,٨٢٨	(١٩٢,٣٥٢)	أنشطة التشغيل
(١٠٦,٠٤٦)	(٤١٧,٠٣٩)	أنشطة الاستثمار
(٣٢٢,٢١٤)	٩٥٦,٠٧٠	أنشطة التمويل
١٠٣,٥٦٨	٣٤٦,٦٧٩	الزيادة في النقد والنقد المعادل

**ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧:**

بيدكو	جيبب	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٠٠١,٤١٤	(٢٢٦,٢٣١)	أنشطة التشغيل
(٧٨٣,١٥٧)	(٢٧٨,٦٤١)	أنشطة الاستثمار
(٢٣١,٦٠٥)	٥١٤,٧٦٥	أنشطة التمويل
(١٣,٣٤٨)	٩,٨٩٣	(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل

٥. ممتلكات وآلات ومعدات

المجموع	أجهزة حاسب آلي وأجهزة مكتبية	آلات ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	سيارات	تحسينات مأجور	عقارات	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
١٢,٨٦٤,٢١٨	٤٤٦,١٣٣	١,٨٧٨,٦٤٨	٦١٩,٥٥٨	٢٣٠,٩٧٣	٤٧٩,٩٠٣	٩,٢٠٩,٠٠٣	كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
٢٥٤,٢٣٢	٣٤,٣٤٤	١٦٤,٤٩٥	١٠,٥٥١	١٤,٦٩٠	٢٦,٩٦٥	٣,١٨٧	إضافات
(١,٣١١,٦٧٤)	(٢٣٠,٨١٢)	(٥٥٦,٤٨٨)	(٢١٦,١٤٤)	(١٣٩,٤٨٦)	(١٦٨,٧٤٤)	-	إستبعادات
١١,٨٠٦,٧٧٦	٢٤٩,٦٦٥	١,٤٨٦,٦٥٥	٤١٣,٩٦٥	١٠٦,١٧٧	٣٣٨,١٢٤	٩,٢١٢,١٩٠	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
<b>الإستهلاك المتراكم</b>							
٣,٧١٣,٠٢٩	٣٣٢,٧٦٤	١,٠٩٢,٩١١	٣٨٨,٢٠٢	١٧٨,٢٢٣	٣٨٠,٤٥١	١,٣٤٠,٤٧٨	كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
٥٢٠,٤١٩	٢٢,٨٨١	١٢٢,٩٩٩	١٦,٦٠٨	٤,٢٨٦	٣١,٦١٧	٣٢٢,٠٢٨	الإستهلاك للسنة
(١,٢٥٣,٨٧٣)	(٢٣٠,٥٨٨)	(٥٥٦,٤٨٨)	(٢١٥,٤٨٦)	(١٣١,١٠٠)	(١٢٠,٢١١)	-	إستبعادات
٢,٩٧٩,٥٧٥	١٢٥,٠٥٧	٦٥٩,٤٢٢	١٨٩,٣٢٤	٥١,٤٠٩	٢٩١,٨٥٧	١,٦٦٢,٥٠٦	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
<b>صافي القيمة الدفترية</b>							
٨,٨٢٧,٢٠١	١٢٤,٦٠٨	٨٢٧,٢٣٣	٢٢٤,٦٤١	٥٤,٧٦٨	٤٦,٢٦٧	٧,٥٤٩,٦٨٤	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

وفقاً لبعض اتفاقيات القروض تم رهن الطابق الثالث والرابع من بناية باديكو هاوس (إيضاح ٢١). بلغت القيمة الدفترية للعقارات المرهونة ١,٠٥٦,٧٣١ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

تم خلال العام تحميل مبلغ ٢٣,٩٦٠ دينار أردني من مصروف الإستهلاك على حساب مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح ٣٠).

ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

المجموع	أجهزة حاسب آلي وأجهزة مكتبية	آلات ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	سيارات	تحسينات مأجور	عقارات	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
١٣,٠٤٤,٨٧٤	٤٧٢,١٦٢	٢,٠٥٩,١٠٢	٧٧١,٧٤٣	٥٢٥,٣٣٢	٣٩٩,٢٤٧	٨,٨١٧,٢٨٨	كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٧
٥٤٨,١٥٧	٧,٣٤٩	٣٦,٠٨٠	٦,٥٨٨	١٥,٢٤٥	٩١,١٨٠	٣٩١,٧١٥	إضافات
(٧٢٨,٨١٣)	(٣٣,٣٧٨)	(٢١٦,٥٣٤)	(١٥٨,٧٧٣)	(٣٠٩,٦٠٤)	(١٠,٥٢٤)	-	إستبعادات
١٢,٨٦٤,٢١٨	٤٤٦,١٣٣	١,٨٧٨,٦٤٨	٦١٩,٥٥٨	٢٣٠,٩٧٣	٤٧٩,٩٠٣	٩,٢٠٩,٠٠٣	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
							<b>الإستهلاك المتراكم</b>
٣,٧٩٤,٧٠١	٣٥١,٠٣٠	١,١٦٢,٩٤٧	٤٦٠,١٢٨	٤١٣,٧٠٠	٣٦٥,٨٨٦	١,٠٤١,٠١٠	كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٧
٥٢١,٠٢٦	١٢,٩٤٨	١٤٢,٥١٤	٢٥,٠٩٣	١٧,١١٧	٢٣,٨٨٦	٢٩٩,٤٦٨	الاستهلاك للسنة
(٦٠٢,٦٩٨)	(٣١,٢١٤)	(٢١٢,٥٥٠)	(٩٧,٠١٩)	(٢٥٢,٥٩٤)	(٩,٣٢١)	-	إستبعادات
٣,٧١٣,٠٢٩	٣٣٢,٧٦٤	١,٠٩٢,٩١١	٣٨٨,٢٠٢	١٧٨,٢٢٣	٣٨٠,٤٥١	١,٣٤٠,٤٧٨	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
							<b>صافي القيمة الدفترية</b>
٩,١٥١,١٨٩	١١٣,٣٦٩	٧٨٥,٧٣٧	٢٣١,٣٥٦	٥٢,٧٥٠	٩٩,٤٥٢	٧,٨٦٨,٥٢٥	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

وفقاً لبعض اتفاقيات القروض تم رهن الطابق الثالث والرابع من بناية باديكو هاوس (إيضاح ٢١). بلغت القيمة الدفترية للعقارات المرهونة ٦٤١,٢٢٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

تم خلال العام تحميل مبلغ ٣٦,٨٥٨ دينار أردني من مصروف الاستهلاك على حساب مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح ٣٠).

## ٦. إستثمارات عقارية

فيما يلي ملخص الحركة على الإستثمارات العقارية:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٠,٧٨٠,٦٧٢	٣٥,٠٥٤,٥٨٤	الرصيد في بداية السنة
١٠٦,٥٧٤	٤٤,٣١١	نفقات مرسمة خلال السنة
٢١٣,٦٦٧	-	شراء استثمارات عقارية
(٥,٤٦٠,٥٢٩)	-	بيع استثمارات عقارية
٢,١١٦,٥١٦	٦٧,٥٠٥	محول من عقارات جاهزة للبيع (إيضاح ١١)
(١,٣٣١,٦٣٨)	(١,٢٤٧,١٠٦)	محول الى عقارات جاهزة للبيع (إيضاح ١١)
(٥٣٣,٥٤٣)	-	مخصص تدني استثمارات عقارية
(٨٣٧,١٣٥)	(٣,٦٢٢,٥١٢)	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
٣٥,٠٥٤,٥٨٤	٣٠,٢٩٦,٧٨٢	الرصيد في نهاية السنة

تشمل الإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧ ما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١٩,٢٩١,٤٤٨	١٦,١٨٥,٣٧٨	أراضي
١٥,٧٦٣,١٣٦	١٤,١١١,٤٠٤	مباني*
٣٥,٠٥٤,٥٨٤	٣٠,٢٩٦,٧٨٢	

تم تقييم الأراضي من قبل مخمين عقاريين مرخصين من قبل هيئة سوق رأس المال.

حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة لم يتم إتمام عملية التسجيل القانوني لبعض قطع الأراضي باسم الشركة والتي بلغت قيمتها العادلة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مبلغ ٣,٢٤٢,٩٤٢ دينار أردني وإنما تم تسجيل بعضها من خلال وكالات دورية غير قابلة للعزل.

بلغت القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية المرهونة مقابل قروض ممنوحة للشركة من البنوك مبلغ ١١,٥٣٦,٩٦٤ دينار أردني (إيضاح ٢١).

\* تم خلال ٢٠٠٧ توقيع إتفاقية بين شركة المرافق للإنشاء والتشغيل (شركة تابعة) وأمانة عمان لإنشاء مجمع تجاري يتضمن مبنى وموقف سيارات في منطقة الصويفية في عمان على أساس البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T) على أرض مملوكة لأمانة عمان مقابل قيام مرافق بتأجير وتشغيل المبنى وموقف السيارات لمدة ٢٥ سنة غير شاملة مدة التنفيذ، يتم بعدها تسليم المبنى والموقف إلى أمانة عمان. قرر مجلس الوزراء الأردني خلال عام ٢٠١٦ الموافقة على اعفاء مشروع المواقف العامة للسيارات والطوابق التجارية والمكاتب (بارك بلازا) من ضريبة الأبنية والأراضي (المسقات) المترتبة عليه طوال فترة الإتفاقية الاصلية. وبناءً عليه، قامت شركة المرافق بتوقيع ملحق إتفاقية مع امانة عمان الكبرى حيث نص على زيادة المدة الإستثمارية الى ٣٠ عاماً ابتداءً من تاريخ ١ تشرين أول ٢٠١٠.

## ٧. موجودات غير ملموسة

فيما يلي ملخص الحركة على الموجودات غير الملموسة خلال السنة:

المجموع	حق استخدام محطات باصات***	حقوق إستتجار وانتفاع**	الشهرة*	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
				<b>الكلفة</b>
٣٢,٧٨١,٤٥٠	١١,٣٥٣,٣٧٣	١٩,٨٥٠,٢١٣	١,٥٧٧,٨٦٤	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
١,٤٨٦,٨٦٦	-	١,٤٨٦,٨٦٦	-	المحول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ٩)
٣٤,٢٦٨,٣١٦	١١,٣٥٣,٣٧٣	٢١,٣٣٧,٠٧٩	١,٥٧٧,٨٦٤	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
				<b>الإطفاء</b>
(١٢,٧٤٦,٨٢٩)	(١٠,٧٠١,١٤٨)	(٢,٠٤٥,٦٨١)	-	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
(٩٩٣,٣١٣)	(٢٤٤,٠٣٢)	(٧٤٩,٢٨١)	-	الإطفاء للسنة
(١٣,٧٤٠,١٤٢)	(١٠,٩٤٥,١٨٠)	(٢,٧٩٤,٩٦٢)	-	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
				<b>صافي القيمة الدفترية</b>
٢٠,٥٢٨,١٧٤	٤٠٨,١٩٣	١٨,٥٤٢,١١٧	١,٥٧٧,٨٦٤	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٢٠,٠٣٤,٦٢١	٦٥٢,٢٢٥	١٧,٨٠٤,٥٣٢	١,٥٧٧,٨٦٤	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

\* يمثل هذا البند شهرة شراء أسهم شركة فلسطين لإنشاء وإدارة المناطق الصناعية - بيدكو غزة (شركة تابعة لبيدكو) والناجح عن الفرق بين كلفة الشراء وحصة الشركة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات في تاريخ الشراء.

\*\* يشمل هذا البند التكاليف التي تكبدتها بيدكو - غزة للحصول على حق إستتجار المنطقة الصناعية في غزة من السلطة الوطنية الفلسطينية. يتم إطفاء كلفة حق إستتجار المنطقة الصناعية على مدى ٢٠ عاماً ابتداءً من أول كانون الثاني ١٩٩٩.

بالإضافة الى ذلك، قامت الشركة خلال عام ٢٠١٦ بتوقيع اتفاقية استثمار مع وزارة الأوقاف والشؤون الدينية وذلك لغايات انشاء مجمع تجاري والانتفاع منه لمدة ٩ سنوات تبدأ بتاريخ ١ حزيران ٢٠١٦ وتنتهي بتاريخ ٣١ آيار ٢٠٢٥. قامت الشركة خلال عام ٢٠١٧ بالانتهاء من أعمال البناء والتجهيز الخاصة بإنشاء المجمع التجاري وبالتالي تم تحويله الى حساب موجودات غير ملموسة (حق استتجار وانتفاع). يتم اطفاء هذا المشروع على فترة ٩ سنوات.

قامت الشركة خلال العام والاعوام السابقة بالانتهاء من أعمال البناء والتجهيز الخاصة بالمرحلة الأولى من مشروع المدينة الصناعية الزراعية في أريحا وبالتالي تم تحويلها الى حساب موجودات غير ملموسة (حق إستتجار). يتم اطفاء هذا المشروع على فترة ٤٥ سنة.

قامت الشركة بتاريخ ٢ تشرين الثاني ١٩٩٥ بتوقيع عقد إيجار قطعة أرض مع السلطة الوطنية الفلسطينية لمدة ٤٩ سنة وذلك لغايات الإستثمار السياحي. قامت الشركة خلال عام ٢٠١٥ باستكمال انشاء مشروع الشاليهات (منتجع بلو بيتش) وتحويله الى حق استتجار. يتم إطفاء كلفة المشروع على مدة الإيجار المتبقية والتي تنتهي في ٢٠ تشرين الأول ٢٠٤٤.

\*\*\* تم خلال عام ٢٠٠٠ الإنتهاء من إنشاء وبدء التشغيل الكامل لمحطة الباصات المركزية في البيرة ومحطة الباصات السياحية في بيت لحم والتي عملت الشركة على تمويل إنشائها على أساس البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T) على أراضي مملوكة من قبل بلديتي البيرة وبيت لحم، وذلك مقابل قيام الشركة باستثمار وتشغيل محطة البيرة المركزية لمدة ٢٤ سنة تشمل سنتين مدة التنفيذ، واستثمار وتشغيل محطة الباصات السياحية في بيت لحم لمدة ١٥ سنة تم تمديدها لمدة سنتين اضافيتين، يتم بعدها تسليمها إلى البلديتين وفقاً لاتفاقيات تمت مع البلديتين. تشمل تلك المحطات على مواقف للباسات والسيارات بالإضافة إلى شركة من المحلات التجارية والمكاتب ومرافق ترفيهية. تمثل الموجودات غير الملموسة الحق في فرض رسوم مقابل الخدمات العامة المقدمة لغرض إتفاقيات إمتياز تقديم خدمات في محطات الباصات. قامت الشركة خلال عام ٢٠١٧ بتسليم محطة بيت لحم وذلك بعد انتهاء مدة الاستثمار والتشغيل في شهر نيسان ٢٠١٧ حسب الاتفاقية الموقعة مع بلدية بيت لحم.

## دراسة تدني قيمة الشهرة (القطاع العقاري)

لغرض دراسة التدني، تم توزيع القيمة الدفترية للشهرة الناتجة عن شراء الشركة التابعة على الوحدة المنتجة للنقد والتي تمثل قطاع أعمال الشركة التابعة.

تم تحديد القيمة المتوقع إستردادها للشركة التابعة عن طريق تحديد القيمة العادلة للشركة التابعة مطروحاً منها مصروف البيع وذلك بالرجوع إلى تقييمات من مخمين مختصين. أظهرت هذه التقييمات عدم وجود تدني في الشهرة.

### الفرضيات الرئيسية المستخدمة في إحتساب القيمة في الإستخدام

إن إحتساب القيمة في الإستخدام للقطاع العقاري يخضع لحساسية معدل الخصم المستخدم ومعدل نمو التدفقات النقدية للفترة ما بعد فترة الموازنات:

**معدل الخصم:** يعكس معدل الخصم تقديرات الإدارة للمخاطر المرتبطة بقطاع الأعمال، مع الأخذ بالإعتبار قيمة الوقت وأيضاً المخاطر الخاصة بالموجودات التي لم يتم تضمينها بتقديرات التدفقات النقدية. يعتمد احتساب معدل الخصم على عوامل ذات علاقة بالشركة وقطاع الأعمال وهو مشتق من المعدل المرجح لكلفة رأس المال. يعتمد احتساب المعدل المرجح لكلفة رأس المال على تكلفة الإقراض وتكلفة رأس المال. يتم احتساب تكلفة رأس المال بناءً على العائد المتوقع على الاستثمار ويعتمد احتساب تكلفة الإقراض على إقتراضات الصندوق الخاضعة للفائدة والتي يلتزم الصندوق بتسديدها. يتم ادراج المخاطر الخاصة بالقطاع من خلال استخدام معاملات بيتا (Beta) بشكل منفرد. يتم تقييم معاملات بيتا بشكل سنوي باستخدام معلومات سوقية متوفرة. تم إستخدام معدل خصم قبل الضريبة بمقدار ١٤,٥% للتدفقات النقدية.

لتحديد معدل الخصم المناسب، تم الرجوع إلى المعدل المرجح لتكلفة رأس المال بإستخدام طريقة تسعير الموجودات الرأسمالية لتحديد كلفة رأس المال ونسبة إقتراض مقدره لتحديد كلفة الإقتراض.

**تقدير معدل النمو:** يعتمد معدل النمو على قيمة نتائج قطاع الأعمال بعد فترة الموازنة المعلنة. لتحديد معدلات النمو المناسبة، تم الأخذ بالاعتبار القوى التنافسية المتوقع أن تسود بعد فترة الموازنة المعلنة. تم إستخدام معدل نمو دائم للتدفقات النقدية المتوقعة لفترة ما بعد السبع سنوات بمقدار ٣%.

بالنسبة لتقدير "القيمة قيد الإستخدام" لكل قطاع أعمال فإن إدارة الشركة تعتقد بأنه لا يوجد تغيير ممكن معقول في الفرضيات الرئيسية السابقة قد يؤدي إلى زيادة القيمة الدفترية لقطاع الأعمال عن القيمة قيد الإستخدام.

## ٨. استثمارات في شركات حليفة

فيما يلي تفاصيل الإستثمارات في شركات حليفة:

القيمة الدفترية		نسبة الملكية		بلد التأسيس والاعمال	
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨		
دينار أردني	دينار أردني	%	%		
٣١٦,٤٤٥	٣٢٣,٥٢٧	٢٥,٠٢	٢٥,٠٢	فلسطين	شركة بال عقار لإدارة وتشغيل العقارات (مدرجة)
١٠٢,٦٢٢	-	٤٩	٤٩	الأردن	شركة موافق للإستثمار (غير مدرجة)
٤١٩,٠٦٧	٣٢٣,٥٢٧				

تعمل شركة بال عقار على بناء المنشآت الكاملة أو أجزاء منها، والقيام بالأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة وكذلك القيام بتنمية وتشجيع الاستثمارات في المجالات الاقتصادية المختلفة.

تعمل شركة موافق على تنفيذ وإدارة وإستثمار مشاريع موافق للسيارات في مدينة عمان.

بلغت القيمة السوقية لاستثمارات الشركة في الشركة الحليفة المدرجة (بال عقار) مبلغ ٢٩٠,٧٠٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة مواقف للاستثمار ذات المسؤولية المحدودة بتاريخ ٢٣ تموز ٢٠١٦ اطفاء خسائر الشركة في حسابات الشركاء، الأمر الذي ترتب عليه زيادة قيمة استثمار الشركة في شركة مواقف. هذا وقد قامت الشركة خلال عام ٢٠١٧ ببيع مخصص تدني على استثمارها في شركة مواقف بمبلغ ٤٣٣,٠٦٨ دينار أردني.

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على رصيد استثمارات في أسهم شركات حليفة خلال عامي ٢٠١٨ و٢٠١٧:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٩٤٤,١٩٩	٤١٩,٠٦٧	<b>رصيد بداية السنة قبل التعديل</b>
-	(٣٣,٢٨٨)	أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) (إيضاح ٣)
٩٤٤,١٩٩	٣٨٥,٧٧٩	<b>رصيد بداية السنة بعد التعديل</b>
(٩٢,٠٦٤)	(٦٢,٢٥٢)	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركات الحليفة
(٤٣٣,٠٦٨)	-	مخصص تدني استثمارات في شركات حليفة
٤١٩,٠٦٧	٣٢٣,٥٢٧	<b>رصيد نهاية السنة</b>

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية المتعلقة باستثمار الشركة في شركاتها الحليفة

المجموع		مواقف للإستثمار		بال عقار		
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٤,٤٣٠,٩٨٤	٤,٠٥٨,٦٤٨	٢,٧٥٦,٧٩٥	٢,٦٣٠,٣٨١	١,٦٧٤,١٨٩	١,٤٢٨,٢٦٧	<b>قائمة المركز المالي:</b>
٢,٣٨٦,٧١٧	٢,٨٥٠,٤١٠	١٧٣,٠٠١	٤٩,٥٦٥	٢,٢١٣,٧١٦	٢,٨٠٠,٨٤٥	موجودات غير متداولة
(١,٤٤٩,٣٨٥)	(١,٥٧٣,٩٥٠)	(١,٣٠٣,٥٠٣)	(١,٣٩٨,٣٨٨)	(١٤٥,٨٨٢)	(١٧٥,٥٦٢)	موجودات متداولة
(٢,٥٧١,٧٩٣)	(٢,٧١٩,٧١١)	(٤٩٤,٧٦٢)	(٣٥٩,٤٦٠)	(٢,٠٧٧,٠٣١)	(٢,٣٦٠,٢٥١)	مطلوبات غير متداولة
٢,٧٩٦,٥٢٣	٢,٦١٥,٣٩٧	١,١٣١,٥٣١	٩٢٢,٠٩٨	١,٦٦٤,٩٩٢	١,٦٩٣,٢٩٩	مطلوبات متداولة
		%٤٩	%٤٩	%٢٥,٠٢	%٢٥,٠٢	حقوق الملكية
٩٧١,٠٣١	٨٧٥,٤٩١	٥٥٤,٤٥٠	٤٥١,٨٢٨	٤١٦,٥٨١	٤٢٣,٦٦٣	حصة الشركة في صافي الموجودات
(٥٥١,٩٦٤)	(٥٥١,٩٦٤)	(٤٥١,٨٢٨)	(٤٥١,٨٢٨)	(١٠٠,١٣٦)	(١٠٠,١٣٦)	الشهرة الضمنية
٤١٩,٠٦٧	٣٢٣,٥٢٧	١٠٢,٦٢٢	-	٣١٦,٤٤٥	٣٢٣,٥٢٧	القيمة الدفترية
١,٤٧٦,٢٥٣	١,٥٣٥,٢٦٤	٣٨٩,٨٦٧	٣٥٤,١٦٨	١,٠٨٦,٣٨٦	١,١٨١,٠٩٦	<b>الإيرادات ونتائج الأعمال:</b>
(١٤٣,٥٥٣)	(٢٥,٠٥٨)	(٢٣٤,١٤١)	(١٨٦,٤١٠)	٩٠,٥٨٨	١٦١,٣٥٢	الإيرادات
(٩٢,٠٦٤)	(٦٢,٢٥٢)	(١١٤,٧٢٩)	(١٠٢,٦٢٢)	٢٢,٦٦٥	٤٠,٣٧٠	نتائج الأعمال
(٣٣,٢٨٨)	-	-	-	-	(٣٣,٢٨٨)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات
						حصة المجموعة من تعديلات أثر تطبيق معيار التقارير المالية
						الدولية رقم (٩) (إيضاح ٣)

## ٩. مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٧٩٨,٤٨٥	١,٠٦٠,٠١٥	الرصيد في بداية السنة
٤٦٦,٩٨٦	١,٠٣٥,١٩٤	إضافات
(٧٠,٧٤٥)	-	استيعادات
(٢,١٣٤,٧١١)	(١,٤٨٦,٨٦٦)	محول إلى موجودات غير ملموسة (إيضاح ٧)*
١,٠٦٠,٠١٥	٦٠٨,٣٤٣	الرصيد في نهاية السنة

من المتوقع أن تصل كلفة هذه المشاريع الإجمالية إلى ١٧,٨٢٨,١٠٠ دينار أردني تقريباً.

\* قامت الشركة خلال العام بالانتهاء من أعمال البناء والتجهيز الخاصة بجزء من المرحلة الأولى من مشروع المدينة الصناعية الزراعية في أريحا وبالتالي تم تحويلها الى حساب موجودات غير ملموسة (حق إستئجار).

كما قامت الشركة خلال عام ٢٠١٧ بالانتهاء من أعمال البناء والتجهيز الخاصة بمشروع مبنى الأوقاف في مدينة رام الله بمبلغ ٢,١٣٤,٧١١ دينار أردني وبالتالي تم تحويله من مشاريع تحت التنفيذ إلى موجودات غير ملموسة (حق استئجار وانتفاع) (إيضاح ٧).

## ١٠. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٨٩,٦٠٦	٨٢,٦٩١	أسهم مدرجة في الأسواق المالية
٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	أسهم غير مدرجة في الأسواق المالية
٤٢٦,١١٢	٤١٩,١٩٧	

لقد كانت الحركة على إحتياطي القيمة العادلة كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
(٣,٨٤٣,٩٨١)	(٢,٧١٣,٠٠٩)	الرصيد في بداية السنة
(٩٧١,٥٢٣)	(٦,٩١٥)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
٢,١٠٢,٤٩٥	-	صافي خسائر بيع موجودات مالية مثبتة مباشرة في الأرباح المدورة
(٢,٧١٣,٠٠٩)	(٢,٧١٩,٩٢٤)	الرصيد في نهاية السنة

## ١١. بضاعة وعقارات جاهزة للبيع

يمثل هذا البند كلفة العقارات الجاهزة للبيع بعد تنزيل التدني في قيمتها البيعية:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢,١١٧,٤٩٤	١٢,١٠٧,٩٤٩	وحدات سكنية
٤٥٦,٨٩٠	٤٩٦,٦٢٠	أراضي
٢,٩٦٩,٨١٥	٢,٧٨٥,٠٥٢	محلات ومكاتب تجارية
١٥,٥٤٤,١٩٩	١٥,٣٨٩,٦٢١	

فيما يلي الحركة على العقارات الجاهزة للبيع خلال السنة:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٠,١٢٦,١٣٣	١٥,٥٤٤,١٩٩	الرصيد في بداية السنة
٢٣٧,٦٢٧	١٨٨,٢٤٩	إضافات
(٢,١١٦,٥١٦)	(٦٧,٥٠٥)	المحول الى استثمارات عقارية (ايضاح ٦)
١,٣٣١,٦٣٨	١,٢٤٧,١٠٦	المحول من استثمارات عقارية (ايضاح ٦)
(٦١٢,١١٢)	(١,٥٢٢,٤٢٨)	كلفة عقارات مباعه خلال السنة
(١,٠٠٥,٣٢٢)	-	كلفة أراضي مباعه خلال السنة
(٢,٤١٧,٢٤٩)	-	مخصص تدني وصيانة عقارات جاهزة للبيع
١٥,٥٤٤,١٩٩	١٥,٣٨٩,٦٢١	الرصيد في نهاية السنة

وفقاً لإتفاقيات بعض القروض، تم رهن جزء من العقارات الجاهزة للبيع والتي تخص مشاريع الغدير وبريكو هاوس (٢) بمبلغ ١١,٨٣٤,٨٠١ دينار أردني مقابل قروض ممنوحة للشركة (ايضاح ٢١).

## ١٢. ندم مدينة

تشمل الندم المدينة ما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١٤,٤٧٤,٤٧٨	١٤,٨٦٥,٨٧٣	ندم تجارية مدينة
١٠,٦٣٤,٧٨١	٧,٩٢٥,٠١٦	شيكات برسم التحصيل
٥٢,٢٧٧	٥٢,٣٠٨	كمبيالات مدينة
٢٥,١٦١,٥٣٦	٢٢,٨٤٣,١٩٧	مجموع الندم المدينة
(٦,٥٤٧,٣٥٠)	(١٢,٢٧٠,٣٥٣)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة*
١٨,٦١٤,١٨٦	١٠,٥٧٢,٨٤٤	
(٦,٦٢٤,٣٧٢)	(٥,٣٥٢,٠٧٩)	ندم مدينة طويلة الأجل
١١,٩٨٩,٨١٤	٥,٢٢٠,٧٦٥	

\*تظهر الندم المدينة بالصافي بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، يتم احتساب هذا المخصص بنسب محددة تم إحتسابها من مجموعة عوامل تشمل أنماط التحصيل التاريخية، ونوع العملاء والخدمات المقدمة، وكشوف تعميم الندم المدينة، وتحديد تعريف التعثر من خلال عدد أيام معين، بالإضافة إلى ذلك تم الأخذ بعين الإعتبار العوامل المستقبلية.

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٥٩٥,٣٢١	٦,٥٤٧,٣٥٠	<b>الرصيد في بداية السنة - قبل التعديل</b>
-	٦,٠٩١,٩٧٥	تعديلات أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) (إيضاح ٣)
١,٥٩٥,٣٢١	١٢,٦٣٩,٣٢٥	<b>الرصيد في بداية السنة - بعد التعديل</b>
٤,٩٥٢,٠٢٩	٤٤٦,٨٣٥	إضافات خلال السنة
-	(٨١٥,٨٠٧)	استردادات خلال السنة
٦,٥٤٧,٣٥٠	١٢,٢٧٠,٣٥٣	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي تحليل لأعمار الذمم المدينة غير متدنية القيمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧:

الذمم المستحقة وغير متدنية القيمة					
تزيد عن ٩٠ يوم	٩٠-٦١ يوم	٦٠-٣٠ يوم	غير مستحقة وغير متدنية القيمة	المجموع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١,١٣١,٦٤٩	١٤٢,٨٤٢	٤٤,٢٧٩	٩,٢٥٤,٠٧٤	١٠,٥٧٢,٨٤٤	٢٠١٨
٥,٨٥٥,٢٢٢	٧١١,٢٤٤	٢٢٨,١٣٤	١١,٨١٩,٥٨٦	١٨,٦١٤,١٨٦	٢٠١٧

في تقدير إدارة الشركة فإنه من المتوقع تحصيل الذمم غير متدنية القيمة بالكامل. لا تقوم الشركة بالحصول على ضمانات مقابل بعض الذمم المدينة. أما الكمبيالات المدينة والذمم المدينة الناتجة من بيع العقارات، وكضمان للوفاء بتسديد العملاء، فلا يتم نقل ملكية العقارات المباعة إلا بعد تحصيل كافة المبالغ المستحقة عليهم.

### ١٣. موجودات متداولة أخرى

تشمل الموجودات المتداولة الأخرى ما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	مستحق من ضريبة القيمة المضافة
٢,٢٨٣,٣١٥	٢,١٠٠,٦٤٦	مستحق من جهات ذات علاقة
٢,٢٠٤,٠٣٤	١,٠٨٦,٨٨٣	تأمينات نقدية ودفعات مقدمة للموردين
٥٢١,٤٦٥	٥٥٩,٥٦٦	إيجارات مستحقة
٤٠٢,٥٤٥	٤١٤,٤٤٦	مواد إنشائية
٦٤,٢٥٨	٤٣,٣٦١	أخرى
٩٧,٨٣٠	٩٣,٧٠٠	
٥,٥٧٣,٤٤٧	٤,٢٩٨,٦٠٢	
(٧٠٧,٨٠٢)	(١,٠٢٩,٤٦٢)	مخصص تدني للمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة *
٤,٨٦٥,٦٤٥	٣,٢٦٩,١٤٠	

\* فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على مخصص تدني للمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٠٧,٨٠٢	٧٠٧,٨٠٢	الرصيد بداية السنة - قبل التعديل
-	٢٨٦,٢٦٥	تعديلات أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) (إيضاح ٣)
٧٠٧,٨٠٢	٩٩٤,٠٦٧	الرصيد بداية السنة - بعد التعديل
-	٣٥,٣٩٥	إضافات خلال السنة
٧٠٧,٨٠٢	١,٠٢٩,٤٦٢	الرصيد في نهاية السنة

#### ١٤. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل القيمة العادلة لأسهم شركات مدرجة في بورصة عمان وبورصة فلسطين وبورصة السودان والبالغة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٨ مبلغ ٥٩٣,٥٨٩ دينار أردني و ١,٠٦٠,٧٥٨ دينار أردني، على التوالي.

#### ١٥. نقد وأرصدة لدى البنوك

يشمل النقد والارصدة لدى البنوك ما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٠٧,٨٤٠	١,٠٣٠,٠١٠	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٧٠٧,٨٤٠	١,٠٣٠,٠١٠	

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٠٧,٨٤٠	١,٠٣٠,٠١٠	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
(٥٢,٧٠٨)	(٧٩,٤٦٧)	نقد مفيد السحب
٦٥٥,١٣٢	٩٥٠,٥٤٣	النقد والنقد المعادل

#### ١٦. رأس المال المدفوع

يتألف رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب به والمدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧ من ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ سهماً بقيمة إسمية دينار أردني للسهم الواحد.

#### ١٧. علاوة إصدار

تم خلال عامي ٢٠٠٦ و ٢٠١٢ زيادة رأسمال الشركة، حيث تم إصدار أسهم بعلاوة إصدار بلغت قيمتها الإجمالية ٩,٣٧٢,٥٧٩ دينار أردني.

## ١٨. أسهم خزينة

يمثل هذا البند صافي كلفة أسهم الخزينة الناتجة عن توحيد القوائم المالية للشركات التابعة مع الشركة. قامت الشركات التابعة خلال عام ٢٠١٧ ببيع جزء من استثماراتها في أسهم الشركة الأم حيث نتج عنها خسائر بمبلغ ١٣٧,٤٠٠ دينار أردني تم قيدها مباشرة في الأرباح المدورة.

## ١٩. الإحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات المعمول به، يتم اقتطاع ١٠% من صافي الأرباح السنوية لحساب الإحتياطي الإجباري ولا يجوز وقف هذا الإقتطاع قبل أن يبلغ مجموع الإحتياطي المتجمع ما يعادل ربع رأس المال، كما لا يجوز توزيع الإحتياطي الإجباري على المساهمين.

## ٢٠. إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٢ بشراء حصة اضافية تمثل ٤٠% من أسهم شركة المرافق الإستثمارية للإنشاء والتشغيل (شركة تابعة) بقيمة ٤,١٢٣,٠٧٦ دينار أردني لترتفع حصة الشركة في شركة المرافق من ٦٠% إلى ١٠٠%. بلغت القيمة الدفترية للأسهم المشتراة كما بتاريخ الشراء مبلغ ٢,٢٨١,٤٤٠ دينار أردني. تم قيد الفرق بين القيمة الدفترية وقيمة الشراء بمبلغ ١,٨٤١,٦٣٦ دينار أردني ضمن حقوق الملكية.

## ٢١. قروض طويلة الأجل

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	إجمالي أقساط القروض طويلة الأجل
٢٠,٨١٦,٥١٦	٢٠,٢٤٢,٠٢٠	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
(٦,٨٠٦,٠٢٦)	(٤,٤٥٠,٢١٨)	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق بعد عام
١٤,٠١٠,٤٩٠	١٥,٧٩١,٨٠٢	

- وقعت الشركة خلال الأعوام السابقة عدة اتفاقيات مع بنوك محلية وإقليمية حصلت بموجبها على قروض قصيرة وطويلة الأجل لتمويل أنشطة ومشاريع الشركة المختلفة. سيتم سداد هذه القروض على أقساط شهرية وربع سنوية، ويستحق عليها فوائد سنوية بمعدلات ثابتة تتراوح من ٤% إلى ٤,٥% ومعدلات فائدة متغيرة وفقاً لسعر الاقتراض في أسواق لندن مضافاً إليها من ١% إلى ٤%. تم منح القروض برهن الطابق الثالث والطابق الرابع من بناية بريكو هاوس والبالغ قيمتها الدفترية ١,٠٥٦,٧٣١ دينار أردني (ايضاح ٥) ورهن إستثمارات عقارية تبلغ قيمتها الدفترية ٨,٦٧٦,٢٤٩ دينار أردني (ايضاح ٦) ورهن عقارات جاهزة للبيع والبالغ قيمتها الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مبلغ ١١,٨٣٤,٨٠١ دينار أردني (ايضاح ١١) بالإضافة إلى شيك ضمان صادر من الشركة بمبلغ ٥٠٠ ألف دولار أمريكي. تم منح القروض لغرض الاستثمار وتمويل المشاريع الخاصة بالشركة. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض مبلغ ١٠,٣٠٩,٦٧٦ دينار أردني و١٢,٦٨٠,٧٠٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧، على التوالي.

- قامت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٥ بتوقيع إتفاقية استئجار بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ٢,١٣٠,٠٠٠ دينار أردني) مع أحد البنوك الإسلامية المحلية بهامش ربح سنوي ثابت مقداره ٤,٥%. يتم تسديد دفعات الاتفاقية بعد الإنتهاء من فترة الاعداد للمشروع ومرور فترة السماح الإضافية للمشروع والبالغة ٢٤ شهراً بواقع ٢٠ قسط ربع سنوي. أما الأرباح فيتم دفعها بموجب أقساط شهرية تنتهي بانتهاء تسديد كامل الثمن ويكون موعد استحقاق القسط الأول من الأرباح بعد شهر من تاريخ أول مبلغ يتم سحبه. تم منح الاتفاقية بضمان الكفالة الإعتبارية لأعضاء مجلس إدارة الشركة. إن هدف الاتفاقية هو استكمال تجهيز البنية التحتية وإنشاء المرحلة الأولى من المباني الصناعية لمشروع أريحا لتطوير المنطقة الزراعية. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ١,٥٠٣,٧٦٦ دينار أردني و٢,٢٢٧,٥١٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧، على التوالي.

- كما وقعت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال العام 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 متناقصة 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، علماً بأن الدفعة الأولى تستحق بتاريخ ١٥ أيلول ٢٠١٩. تم منح هذا القرض بكفالة الشركاء. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ١,٠٦٥,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.
- قامت شركة بيدكو غزة (شركة تابعة لبيدكو) خلال عام ٢٠١٦ بتوقيع اتفاقية قرض طويل الأجل مع بنك محلي بسقف ١,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (٧١٠,٠٠٠ دينار اردني). يستحق على رصيد القرض فائدة سنوية بمعدل ٤% مضافاً إليه ليبور بحيث لا تقل اجمالي الفائدة السنوية عن ٥%. يسدد القرض على ٨ أقساط ربع سنوية. تم منح القرض بكفالة الشركة. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ١٥٥,٧٢٧ دينار أردني و ٤٧٨,٣٩٥ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧، على التوالي.
- قامت شركة المرافق (شركة تابعة) خلال الأعوام السابقة بتوقيع عدة اتفاقيات مع بنوك إقليمية حصلت بموجبها على قروض قصيرة وطويلة الأجل. يستحق على أرصدة هذه القروض فائدة سنوية قدرها ٨,٧٥%. تم منح القروض بضمانة العائد على مشروع المجمع التجاري - بارك بلازا الذي قامت شركة المرافق بإنشائه وتشغيله بالإضافة إلى رهن إستثمارات عقارية والبالغ قيمتها الدفترية ٢,٨٦٠,٧١٥ دينار اردني (ايضاح ٦) والكفالة الإعتبارية للشركة الأم. بلغ الرصيد المستغل ٤,٠٩٢,٦٦٨ دينار أردني و ٤,٥٤٩,٥٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧، على التوالي.
- قامت الشركة خلال العام والأعوام السابقة بتوقيع اتفاقيات مع شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (الشركة الأم) حصلت بموجبها على قروض بمبلغ ٤,٢٤٠,٠٠٠ دولار امريكي (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 ٣,١١٥,١٨٣ دينار أردني و ٨٨٠,٤٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧، على التوالي.

فيما يلي جدول إستحقاق القروض طويلة الأجل:

دينار أردني	ما يستحق عام
٧,٦٦٧,٣٦٢	٢٠١٩
٣,٥٨١,١١٢	٢٠٢٠
٣,٦٦٧,٤٤٦	٢٠٢١
٢,٤٩٣,٥٠٨	٢٠٢٢
١,٠٩٧,١١٤	٢٠٢٣
٤٦٣,٢٨٦	٢٠٢٤
١,٢٧٢,١٩٢	ما يستحق لاحقاً
٢٠,٢٤٢,٠٢٠	

## ٢٢. تسهيلات ائتمانية

حصلت الشركة وشركاتها التابعة خلال الأعوام السابقة على حسابات جاري مدين وتسهيلات شيكات مخصومة من بنوك محلية. يبلغ إجمالي سقف التسهيلات الممنوحة للشركة ٤,٨٥٨,٨٧٣ دولار أمريكي (ما يعادل ٣,٤٤٩,٨٠٠ دينار أردني) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧ بمتوسط معدل فائدة ٥,٢٥% سنوياً. بلغ الرصيد المستغل من هذه التسهيلات مبلغ ١,٩٨١,٣٩١ دينار أردني و ٢,٧٢٤,٠٧٨ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧، على التوالي. تم منح هذه التسهيلات بضمانة تحصيلات مشروع محطات الباصات و ضمان قيمة الشيكات المخصومة والمسيلة لصالح الشركة والكفالة الإعتبارية للشركة الأم.

## ٢٣. مطلوبات ضريبية مؤجلة

يمثل هذا المبلغ المطلوبات الضريبية المؤجلة الناتجة عن أرباح تقييم الإستثمارات العقارية التي تظهر بالقيمة العادلة، لقد كانت الحركة على حساب المطلوبات الضريبية المؤجلة كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٧٥٢,٨٩٩	١,٦٦٨,٩٣٧	الرصيد في بداية السنة
-	٩٩,٣٢٣	إضافات خلال السنة
(٤٩,٨١١)	(٥٦٦,٧٦٦)	إسترداد خلال السنة
(٣٤,١٥١)	-	إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة (ايضاح ٢٥)
١,٦٦٨,٩٣٧	١,٢٠١,٤٩٤	الرصيد في نهاية السنة

## ٢٤. مخصص تعويض نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص تعويض نهاية الخدمة:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١,١٠٧,٣٢٨	٦٨٩,٢٨١	رصيد بداية السنة
١٤٠,٤٥٩	١١٨,٧٦٣	إضافات خلال السنة
(٢١٠,٦٣٣)	(١٥١,٤٤٣)	المدفوع خلال السنة
(٤٢٠,٧٠٩)	-	محول الى ذمم موظفين مستحقة (ايضاح ٢٦)
٧٢,٨٣٦	(١٦,٦٣٨)	فروقات عملة
٦٨٩,٢٨١	٦٣٩,٩٦٣	رصيد نهاية السنة

يتم التخصيص لتعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين ونظام شؤون الموظفين الخاص ببياديكو. هذا وكان من المتوقع تطبيق قانون الضمان الاجتماعي الفلسطيني خلال عام ٢٠١٨ والذي تم إيقاف تنفيذه وفقاً لقرار بقانون رئاسي بتاريخ ٢٨ كانون الثاني ٢٠١٩ على ان يستمر الحوار مع الجهات ذات العلاقة من أجل الوصول لتوافق وطني على احكام القانون وموعد نفاذه. هذا ويلزم القانون بنسخته الحالية صاحب العمل بتسوية مكافأة نهاية الخدمة للفتترات السابقة لتطبيق احكام هذا القانون.

## ٢٥. مخصص ضريبة الدخل

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٢,٩١١	١٩٢,٠٠١	رصيد بداية السنة
١٣٤,٦٠٩	١٣٩,٢٢٣	التخصيص للسنة
٣٤,١٥١	-	إطفاء مطلوبات ضريبة مؤجلة (ايضاح ٢٣)
(٢٢,٩٣٠)	(١٥,٠٢٠)	المسدد خلال السنة
(٦,٧٤٠)	٣,٩٠٨	فروقات عملة
١٩٢,٠٠١	٣٢٠,١١٢	رصيد نهاية السنة

فيما يلي ملخص تسوية الخسارة المحاسبية مع الربح الضريبي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
(١٣,٥٤٦,٩٧٣)	(٤,٢٦٨,٧٢٥)	الخسارة المحاسبية قبل ضريبة الدخل
(٢٧٥,٤٣٩)	(٢٢,٩٣٠)	أرباح غير خاضعة للضريبة
١٤,٧١٢,٦٢٨	٥,٢١١,٦٠٢	مصروفات غير مقبولة ضريبياً
٨٩٠,٢١٦	٩١٩,٩٤٧	الدخل الخاضع لضريبة الدخل
١٣٣,٥٣٢	١٣٧,٩٩٢	ضريبة الدخل المستحقة
١٣٤,٦٠٩	١٣٩,٢٢٣	مخصص الضريبة المكون من قبل الشركة

فيما يلي تفاصيل مصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣٤,٦٠٩	١٣٩,٢٢٣	ضريبة دخل السنة
(٤٩,٨١١)	(٤٦٧,٤٤٣)	ضرائب مؤجلة
٨٤,٧٩٨	(٣٢٨,٢٢٠)	

توصلت الشركة وشركاتها التابعة (باستثناء شركة المرافق وشركة بيدكو غزة) إلى مفاوضات مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها حتى عام ٢٠١٥، هذا ولم تحصل شركة المرافق (شركة تابعة لبريكو الاردن) على تسوية نهائية من دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها لعام ٢٠١٧، كما لم تحصل شركة بيدكو غزة (شركة تابعة لبيدكو القابضة) على تسويات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها منذ ٢٠١٣ وحتى ٢٠١٧.

## ٢٦. ذمم وأرصدة دائنة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٤٨٣,٢٨٢	١,٥٤٩,١٤٤	إيرادات مؤجلة
١,٥٥٢,٠٣٤	١,٣٨٤,٨٢٨	مصاريف مستحقة
١,٨٠٧,١١٤	١,١٣٧,٦٧٧	ذمم دائنة
١,٢٧٩,٣٧٢	١,٠٩٠,٨٩٧	شيكات آجلة
١٤٠,٧٨٩	٩٣٤,٢٤٥	مستحق لجهات ذات علاقة
١,١١٢,٧٢١	٧٥٣,١٣٩	مبالغ مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات
٤٥٠,١١٨	٤٤٠,٧٣٤	حجوزات ضمان حسن تنفيذ
٧٣,٠٧٦	٢٨٢,٨٠٤	صندوق ادخار الموظفين*
٢٢٤,٧٦١	٢٢٤,٢٤٥	توزيعات أرباح نقدية مستحقة
٤٠٧,١١٢	١٥٩,٦٦٩	مخصص قضايا
٧٥٤,٤٩٥	٤٤,٦١٢	ذمم موظفين مستحقة
٤٧,٠٥٩	٣٣,١٢٠	مخصص إجازات
٤,٩٧٠	-	مخصص مكافآت
٦,١٢٦,٠١٠	٥,٨٥٣,٥١١	مخصصات وأرصدة دائنة أخرى
١٥,٤٦٢,٩١٣	١٣,٨٨٨,٦٢٥	

\* قامت إدارة الشركة خلال عام ٢٠١٧ بتخفيض نسبة مساهمة الشركة في صندوق إيداع موظفي الشركة من ١٠% لتصبح ٥% شهرياً من الراتب الاساسي لكل موظف.

## ٢٧. مطلوبات غير متداولة أخرى

يشمل هذا البند ما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٦,٣٨٩,٩٩٦	٤,٤٦٤,٧٧٧	إيرادات مؤجلة ناتجة عن تنفيذ وبيع مشاريع استثمارية طويلة الأجل
-	٢٦٩,٨٠٠	شيكات آجلة طويلة الأجل
٦,٣٨٩,٩٩٦	٤,٧٣٤,٥٧٧	

## ٢٨. إيرادات من العقود مع العملاء

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٠٤٥,٣٤٥	١,٧٧٦,٨٢٦	إيرادات بيع عقارات وأراضي
٨٣١,٢١٦	٥٥٣,٥٥١	إيرادات محطات الباصات
٥٧٠,٨٤٠	٦٢٠,٠١٣	إيرادات محلات تجارية
٤٧,٧٣٦	-	صافي أرباح الاستثمارات العقارية
٣,٤٩٥,١٣٧	٢,٩٥٠,٣٩٠	

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

٢٩. تكاليف تشغيلية مباشرة

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
١,٦١٧,٤٣٤	١,٥٢٢,٤٢٨
٣٤٧,٢٦١	٥,٦٤٠
٦٦,٦٨٤	-
٢,٠٣١,٣٧٩	١,٥٢٨,٠٦٨

كلفة عقارات وأراضي مباحة  
كلفة عقود المقاولات  
كلفة خدمات فندق بلو بيتش

٣٠. مصاريف تشغيلية أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
١,٢٨٩,٨٤٦	٩٩٥,٥٨٧
٩٩٩,٨٣٥	٩٩٣,٣١٣
٢٨٢,٤٣٥	١٨٤,٣٨٥
١٨٥,٢٥٩	١٥٤,٣٠٩
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
١٧٧,١٤٨	١٤٣,٩٤٩
١١٣,٣٦١	١١٢,٤٦٣
١٧١,٧٢٦	٩٣,٠٦٩
٧٨,١٤٠	٦٤,٦١٩
١١٤,٠٦٤	٤٩,٩١٠
٣٢,٧٣٨	٤٦,٦٦٤
٣٦,٨٥٨	٢٣,٩٦٠
٢٩,٤٧٧	١٦,٢٩٠
٣٠,٣٤٩	١١,١٣٣
١٩,٦٥٠	٦,٥٠١
١٣٨,٢٩٨	٧١,٦٧٢
٣,٨٤٩,١٨٤	٣,١١٧,٨٢٤

رواتب ومصاريف متعلقة بها  
إطفاءات موجودات غير ملموسة  
كهرباء ومياه  
رسوم بلديات  
إيجارات  
خدمات أمن  
أتعاب مهنية وإستشارية  
صيانة  
مصاريف نظافة  
رسوم حكومية  
تأمينات  
إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات  
بريد وهاتف وفاكس  
سفر ومواصلات ومحروقات  
مصاريف بيع وتسويق  
أخرى

### ٣١. مصاريف إدارية وعامة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٥٨,٣٤٣	٣٠٥,٩٥١	أتعاب مهنية واستشارات
١,١٥٣,٤٩٧	١٤٢,٢١٣	رواتب ومنافع موظفين
٦٠,٧٩٨	٧٦,٤٨٠	رسوم واشتراكات
٧٣,٧٣٦	٥٧,٢٠٤	إيجارات
٧٤,٦٤٢	٤٣,٣٠٣	صيانة
٣٠,١٧٨	٤٢,٤٧٤	كهرباء ومياه
١٥,٦٦٣	٢٣,٠٢٤	مصاريف أعضاء مجلس الإدارة وهيئة المديرين
١٧,٨٤٢	٢٠,١٧٦	رسوم حكومية
٢٥,٢٥٥	١٨,٠٠٤	تأمين
٢٦,٦٠٧	١٢,٥٨٦	ضيافة ونظافة
٣٥,٨١١	١٢,٢٩٩	بريد وفاكس وهاتف
١٨,٣٠٥	١٠,١٩٦	قرطاسيه ومطبوعات
٧٤,٤١٦	٩,٦٨١	سفر ومواصلات
٣٨,١٢٨	٦,٨٢٤	إعلانات
٣,٧٢٨	١,٠٠٩	تبرعات
٢١٠,٣٤٩	٥٩,٤٠٤	أخرى
٢,١١٧,٢٩٨	٨٤٠,٨٢٨	

### ٣٢. خسائر محفظة الموجودات المالية

يشمل هذا البند نتائج الإستثمار في محفظة الموجودات المالية كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
(٧٦٧,٠٩٩)	(٤٦٧,١٦٩)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	٤٠,٧٠٨	توزيعات أرباح للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	١٦,٠٦٠	توزيعات أرباح للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(٧٦٧,٠٩٩)	(٤١٠,٤٠١)	

### ٣٣. إيرادات أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٨١٥,٨٠٧	إسترداد مخصص خسائر ائتمانية
١٥٦,٩٥٠	٧٣,٠١١	إيرادات فوائد تقسيط ذمم مدينة
٤٦,٣٠٧	٧٨,٥٥٤	أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
-	٤٦,١٥٠	إيرادات تعويض اضرار
١٤٦,٢٨٥	١٤٤,٥٤١	أخرى
٣٤٩,٥٤٢	١,١٥٨,٠٦٣	

### ٣٤. مخصصات ومصاريف أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٤,٩٥٢,٠٢٩	٤٨٢,٢٣٠	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٢,٩٥٠,٧٩٢	-	مخصص تدني وصيانة عقارات جاهزة للبيع
٦٨٦,٧٥٢	-	مخصص تدني موجودات أخرى
٣١٤,٩٠٣	-	مخصص قضايا
١٤٦,٥٦٦	-	خسائر إلغاء عقود إيجار
٢٦,٠٧٥	١٠٧,١٢٠	فروقات عملة
٢٨٤,٧٤٠	-	أخرى
٩,٣٦١,٨٥٧	٥٨٩,٣٥٠	

### ٣٥. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٧	٢٠١٨	
(١٣,٥٢٣,٧٤٧)	(٣,٨١٨,١٥١)	خسارة السنة العائدة إلى حملة أسهم الشركة الأم (دينار أردني)
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها خلال السنة (سهم)
(٢٤,٤٥٤)	(٢٤,٤٥٤)	ينزل: أسهم خزينة (سهم)
٦٣,٧٣٨,٠٣٢	٦٣,٧٣٨,٠٣٢	
(٠,٢١٢)	(٠,٠٦٠)	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم (دينار أردني)

### ٣٦. معاملات مع جهات ذات علاقة

يمثل هذا البند الأرصدة والمعاملات التي تمت مع جهات ذات علاقة والتي تتضمن الشركات الحليفة والمساهمين الرئيسيين 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.

إن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة المركز المالي الموحدة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم ومساهمون رئيسيون	قروض وتسهيلات ائتمانية
٨,٧٥٨,٩٤٦	١١,٢٨٩,٤٢٣	شركات شقيقة	مستحق من جهات ذات علاقة
٢,٢٠٤,٠٣٤	١,٠٨٦,٨٨٣	الشركة الأم وشركات شقيقة	مستحق لجهات ذات علاقة
١٤٠,٧٨٩	٩٣٤,٢٤٥		
٢٠١٧	٢٠١٨	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم ومساهمون رئيسيون	مصاريف تمويل
٥٣٦,٨٤٣	٧٠٤,١٨٦	الشركة الأم وشركات شقيقة	إيرادات خدمات
٤٩,٥٧٦	٤٩,٥٧٦		
٥٨٤,٤٧٤	٢٠٨,٣٩٢		مكافآت ورواتب ومنافع الإدارة العليا:
٩٤,٠٩٠	١٦,٢٤٤		منافع قصيرة الأجل
١٥,٦٦٣	٢٣,٠٢٣		مصروف تعويض نهاية الخدمة
			تقلات ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة

## ٣٧. قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨:

قياس القيمة العادلة باستخدام			المجموع	دينار أردني	تاريخ القياس	موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة
معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)	معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني)	أسعار تداول في أسواق مالية نشطة (المستوى الأول)				
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني				
-	-	٨٢,٦٩١	٨٢,٦٩١	٢٠١٨ كانون الأول	٣١ كانون الأول ٢٠١٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل (ايضاح ١٠) مدرجة
٣٣٦,٥٠٦	-	-	٣٣٦,٥٠٦	٢٠١٨ كانون الأول	٣١ كانون الأول ٢٠١٨	غير مدرجة
-	-	٥٩٣,٥٨٩	٥٩٣,٥٨٩	٢٠١٨ كانون الأول	٣١ كانون الأول ٢٠١٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل (ايضاح ١٤)
٣٠,٢٩٦,٧٨٢	-	-	٣٠,٢٩٦,٧٨٢	٢٠١٨ كانون الأول	٣١ كانون الأول ٢٠١٨	استثمارات عقارية (ايضاح ٦)

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧:

قياس القيمة العادلة باستخدام			المجموع	دينار أردني	تاريخ القياس	موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة
معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)	معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني)	أسعار تداول في أسواق مالية نشطة (المستوى الأول)				
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني				
-	-	٨٩,٦٠٦	٨٩,٦٠٦	٢٠١٧ كانون الأول	٣١ كانون الأول ٢٠١٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل (ايضاح ١٠): مدرجة
٣٣٦,٥٠٦	-	-	٣٣٦,٥٠٦	٢٠١٧ كانون الأول	٣١ كانون الأول ٢٠١٧	غير مدرجة
-	-	١,٠٦٠,٧٥٨	١,٠٦٠,٧٥٨	٢٠١٧ كانون الأول	٣١ كانون الأول ٢٠١٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل (ايضاح ١٤)
٣٥,٠٥٤,٥٨٤	-	-	٣٥,٠٥٤,٥٨٤	٢٠١٧ كانون الأول	٣١ كانون الأول ٢٠١٧	استثمارات عقارية (ايضاح ٦)

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة لأدواتها:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأدوات مالية مشابهة تماماً في أسواق مالية نشطة للأدوات المالية.
- المستوى الثاني: باستخدام معطيات غير أسعار التداول ولكن يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: باستخدام معطيات لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

لم تقم الشركة بإجراء أي تحويلات بين المستويات المذكور أعلاه خلال العامين ٢٠١٨ و٢٠١٧.

## القيمة العادلة للأدوات المالية

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

القيمة العادلة		القيمة الدفترية		
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
				<b>موجودات مالية</b>
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل:
٨٩,٦٠٦	٨٢,٦٩١	٨٩,٦٠٦	٨٢,٦٩١	مدرجة
٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	غير مدرجة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١,٠٦٠,٧٥٨	٥٩٣,٥٨٩	١,٠٦٠,٧٥٨	٥٩٣,٥٨٩	ذمم مدينة
١٨,٦١٤,١٨٦	١٠,٥٧٢,٨٤٤	١٨,٦١٤,١٨٦	١٠,٥٧٢,٨٤٤	موجودات متداولة أخرى
٤,٣٤٤,١٨٠	٢,٧٠٩,٥٧٤	٤,٣٤٤,١٨٠	٢,٧٠٩,٥٧٤	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٧٠٧,٨٤٠	١,٠٣٠,٠١٠	٧٠٧,٨٤٠	١,٠٣٠,٠١٠	
٢٥,١٥٣,٠٧٦	١٥,٣٢٥,٢١٤	٢٥,١٥٣,٠٧٦	١٥,٣٢٥,٢١٤	
				<b>مطلوبات مالية</b>
٢٣,٥٤٠,٥٩٤	٢٢,٢٢٣,٤١١	٢٣,٥٤٠,٥٩٤	٢٢,٢٢٣,٤١١	قروض وتسهيلات ائتمانية
٦,٢٨٦,٧٢٩	٥,٨٠٩,٨٤٢	٦,٢٨٦,٧٢٩	٥,٨٠٩,٨٤٢	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٢٩,٨٢٧,٣٢٣	٢٨,٠٣٣,٢٥٣	٢٩,٨٢٧,٣٢٣	٢٨,٠٣٣,٢٥٣	

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 المدرجة وفقاً لأسعار تداولها في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

– 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 والبنود الأخرى الخاضعة لفوائد من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة لقروض وتسهيلات ائتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

### ٣٨. إدارة المخاطر

تتألف المطلوبات المالية للشركة من قروض طويلة الأجل وتسهيلات إئتمانية وبعض الذمم والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الهدف من هذه المطلوبات المالية هو تمويل نشاطات الشركة. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك الشركة عدة موجودات مالية مثل الذمم المدينة وبعض الموجودات المتداولة الأخرى والنقد والودائع قصيرة الأجل والموجودات المالية بالقيمة العادلة والتي تنشأ بشكل مباشر من نشاطات الشركة.

إن المخاطر الأساسية الناتجة عن الأدوات المالية للشركة هي مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر التغير في أسعار الأسهم ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة والموافقة على سياسات إدارة هذه المخاطر والتي تتلخص بما يلي:

#### مخاطر أسعار الفائدة

يوضح الجدول التالي مدى حساسية قائمة الدخل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧ (قبل الضرائب)، على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغيرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الفائدة مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

الزيادة	الأثر على قائمة
في سعر الفائدة	الدخل الموحدة
(نقطة أساس)	دينار أردني
٢٠	(١٦,٤٩٨)
	دينار أردني
٢٠١٨	
الزيادة	الأثر على قائمة
بسعر الفائدة	الدخل الموحدة
(نقطة أساس)	دينار أردني
٢٠	(١٧,٥١٩)
	دينار أردني
٢٠١٧	

## مخاطر التغير في أسعار الأسهم

يبين الجدول التالي مدى حساسية قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة (قبل الضرائب) نتيجة للتغيرات الممكنة المحتملة في أسعار الأسهم مع بقاء جميع المؤثرات الأخرى ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الأسهم مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

الزيادة في المؤشر (%)	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة
٢٠	١٧٦	٨,٠٥٨
٢٠	١١٨,٥٤٢	٨,٤٨٠

**٢٠١٨**

بورصة فلسطين  
أسواق مالية أجنبية

الزيادة في المؤشر (%)	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة
٢٠	١٧٦	٨,٣٢١
٢٠	٢١١,٩٧٦	٩,٦٠٠

**٢٠١٧**

بورصة فلسطين  
أسواق مالية أجنبية

## مخاطر العملات الأجنبية

يبين الجدول التالي مدى حساسية قائمة الدخل الموحدة (قبل الضرائب) للتغيرات الممكنة المعقولة في أسعار صرف الشيكل الإسرائيلي والعملات الأخرى التي تتعامل بها الشركة مقابل الدينار الأردني، مع بقاء جميع المؤثرات الأخرى ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار العملات الأجنبية مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه.

الزيادة في سعر صرف الشيكل الإسرائيلي مقابل الدينار الأردني (%)	الزيادة في سعر صرف العملات الأخرى مقابل الدينار الأردني (%)	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة
٢٠	٢٠	٦٥,٨٧٣	١١,٠٢٣
٢٠	٢٠	(١١٧,٣٤٨)	(٧,٣٤٩)

**٢٠١٨**  
دينار أردني

**٢٠١٧**  
دينار أردني

إن سعر صرف الدينار الأردني مربوط إلى حد كبير بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي وبالتالي فإن مخاطر التغير في سعر صرف الدولار الأمريكي غير جوهرية على القوائم المالية الموحدة للشركة.

## مخاطر الائتمان

يقوم كل قطاع من قطاعات الأعمال بإدارة مخاطر الائتمان وفق سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة مخاطر الائتمان. لدى الشركة قاعدة كبيرة من العملاء، وبالتالي فإن مخاطر الائتمان المرتبطة بالذمم المدينة موزعة على عدد كبير من العملاء. كذلك تتبع الشركة نظاماً للتصنيف من خلال جهود الإدارة والطرق القانونية. تعمل الشركة على بيع معظم عقاراتها الجاهزة للبيع بأقساط أو كمبيالات تستحق خلال عدة سنوات بعد عملية البيع. تحد الشركة من مخاطر الائتمان عن طريق عدم نقل ملكية العقارات المباعة إلى العملاء إلا بعد تحصيل كافة الأقساط والكمبيالات.

يتم إجراء دراسة تدني القيمة بشكل منفرد على بعض العملاء الرئيسيين كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. بالإضافة إلى إجراء دراسة تدني القيمة على عدد كبير من الذمم الأخرى بشكل مجموعات. تتضمن طريقة الإحتساب نسب تخصيص محددة تم إحتسابها من مجموعة عوامل تشمل أنماط التحصيل التاريخية، ونوع العملاء والخدمات المقدمة، وكشوف تعمير الذمم المدينة، وتحديد تعريف التعثر من خلال عدد أيام معين. إن الحد الأقصى لتعرض الذمم المدينة لمخاطر الائتمان هو مبلغ الذمم المدينة المبينة في إيضاح (١٢).

بالنسبة لمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى التي تشمل النقد والودائع قصيرة الأجل وبعض الموجودات المتداولة الأخرى فإن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته والتي تساوي القيمة الدفترية لهذه الموجودات المالية.

## مخاطر السيولة

تعمل الشركة على إدارة مخاطر السيولة وذلك من خلال الحصول على القروض والتسهيلات الائتمانية ومتابعة تحصيل الذمم المدينة وإدارة الإستثمارات قصيرة الأجل.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

خاضعة لمخاطر السيولة					
تحت الطلب	أقل من ٣ شهور	٣ إلى ١٢ شهر	أكثر من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
<b>٣١ كانون الأول ٢٠١٨</b>					
٥٣٠,٠٣٢	١,٣٥٦,٥٨٩	٤,٠١٤,٤٢٨	١٧,٩٩٨,٢٥٧	١,٣٧٦,٦٩٠	٢٥,٢٧٥,٩٩٧
٥٠١,١٨٠	١,٦٤١,٤٦٤	٣,٣٩٧,٣٩٨	٢٦٩,٨٠٠	-	٥,٨٠٩,٨٤٢
١,٠٣١,٢١٢	٢,٩٩٨,٠٥٣	٧,٤١١,٨٢٦	١٨,٢٦٨,٠٥٧	١,٣٧٦,٦٩٠	٣١,٠٨٥,٨٣٩
<b>٣١ كانون الأول ٢٠١٧</b>					
١,٠٥١,٦٥٦	١,٧١٨,٩٨٦	٧,٢٦٤,٦٣٢	١٤,٩٠١,٥٥٢	١,٩٣٢,٧٦٤	٢٦,٨٦٩,٥٩٠
٧٥٤,٤٩٥	٢,٤٥٦,٥٢١	٣,٠٧٥,٧١٣	-	-	٦,٢٨٦,٧٢٩
١,٨٠٦,١٥١	٤,١٧٥,٥٠٧	١٠,٣٤٠,٣٤٥	١٤,٩٠١,٥٥٢	١,٩٣٢,٧٦٤	٣٣,١٥٦,٣١٩

## إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس المال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات الظروف الإقتصادية وطبيعة العمل. لم تقم الشركة بإجراء أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع وعلو الإصدار وأسهم الخزينة والإحتياطيات والأرباح المدورة وحقوق الجهات غير المسيطرة بمجموع ٤٨,٨٥٠,٢٦٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مقابل ٥٨,٩٩٤,٤٩٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

### ٣٩. 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.

الموحد	استيعادات	مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاع عقاري	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
					<b>الإيرادات</b>
٦,٧٠١,٣٦٣	-	٦,٧٠١,٣٦٣	٤,٣٠٤,٥٢٤	٢,٣٩٦,٨٣٩	إيرادات من جهات خارجية
-	-	-	-	-	إيرادات بين القطاعات (تم إستيعادها)
٦,٧٠١,٣٦٣	-	٦,٧٠١,٣٦٣	٤,٣٠٤,٥٢٤	٢,٣٩٦,٨٣٩	<b>مجموع الإيرادات</b>
					<b>نتائج الأعمال</b>
(٦٢,٢٥٢)	-	(٦٢,٢٥٢)	(١٠٢,٦٢٢)	٤٠,٣٧٠	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(٤,٢٦٨,٧٢٥)	(٤٢٤,٩٧٣)	(٣,٨٤٣,٧٥٢)	٣٠,٥٨٦	(٣,٨٧٤,٣٣٨)	<b>(خسارة) ربح القطاع قبل الضريبة</b>
٩١,٨٥٨,٤٤٦	(٧٩,١٦٢,٨٢٢)	١٧١,٠٢١,٢٦٨	٢٩,١١٣,٧٠٢	١٤١,٩٠٧,٥٦٦	<b>موجودات القطاعات</b>
٤٣,٠٠٨,١٨٢	(٥٢,٧٥٩,٧٣٩)	٩٥,٧٦٧,٩٢١	٥,٣٠٣,٤٩٨	٩٠,٤٦٤,٤٢٣	<b>مطلوبات القطاعات</b>
					<b>معلومات أخرى</b>
١,٥١٣,٧٣٢	(٨,٨٧٥)	١,٥٢٢,٦٠٧	٤٨٤,٨٥٤	١,٠٣٧,٧٥٣	استهلاكات واطفاءات
١,٣٣٦,١١٣	-	١,٣٣٦,١١٣	٥٤٨,٠٨٧	٧٨٨,٠٢٦	مصاريف رأسمالية
٣٢٣,٥٢٧	-	٣٢٣,٥٢٧	-	٣٢٣,٥٢٧	استثمار في شركات حليفة

الموحد	استيعادات	مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاع عقاري
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٧,٢٧٩,٧٧١	-	٧,٢٧٩,٧٧١	٤,٦١٥,٨٥٠	٢,٦٦٣,٩٢١
(٢٣,٢١٤)	(٢٣,٢١٤)	-	-	-
٧,٢٥٦,٥٥٧	(٢٣,٢١٤)	٧,٢٧٩,٧٧١	٤,٦١٥,٨٥٠	٢,٦٦٣,٩٢١
(٩٢,٠٦٤)	-	(٩٢,٠٦٤)	(١١٤,٧٢٩)	٢٢,٦٦٥
(١٣,٥٤٦,٩٧٣)	(٩٢٥,٢٤٦)	(١٢,٦٢١,٧٢٧)	(٣٢٦,٠٣٨)	(١٢,٢٩٥,٦٨٩)
١٠٦,٩٣٨,٢١٦	(٧٩,٣٧٢,١٢٥)	١٨٦,٣١٠,٣٤١	٢٨,٢١٢,٥٣٩	١٥٨,٠٩٧,٨٠٢
٤٧,٩٤٣,٧٢٢	(٥٣,٤٦٩,٤٤٤)	١٠١,٤١٣,١٦٦	٧,٧٤٥,٩٣١	٩٣,٦٦٧,٢٣٥
١,٥٢٠,٨٦١	(١٨,٧٠٠)	١,٥٣٩,٥٦١	٤٣٣,٠٩٧	١,١٠٦,٤٦٤
١,٣٣٥,٣٨٤	-	١,٣٣٥,٣٨٤	٧٥٦,٠٦٢	٥٧٩,٣٢٢
٤١٩,٠٦٧	-	٤١٩,٠٦٧	١٠٢,٦٢٢	٣١٦,٤٤٥

٣١ كانون الأول ٢٠١٧

#### الإيرادات

إيرادات من جهات خارجية

إيرادات بين القطاعات (تم إستيعادها)

مجموع الإيرادات

#### نتائج الأعمال

حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

خسارة القطاع قبل الضريبة

موجودات القطاعات

مطلوبات القطاعات

#### معلومات أخرى

استهلاكات واطفاءات

مصاريف رأسمالية

استثمار في شركات حليفة

#### ٤٠. الالتزامات المستقبلية والالتزامات المحتملة

- قامت الشركة خلال السنوات 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 ١٦٠,٣٧٧ 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 الموحدة مبلغ ٤٠٥,٦٦٨ 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 الموحدة.
  - يوجد عدة قضايا مقامة ضد الشركة بمبلغ ٥,٨٢٣,٤٠١ دينار أردني تقريباً وذلك ضمن النشاط الطبيعي لها. وفي اعتقاد إدارة الشركة، 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.
- فيما يلي جدول يبين الحد الأدنى لمبالغ الإيجارات التي تتوقع الشركة استلامها وفقاً لعقود إيجارات غير قابلة للإلغاء.

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	خلال سنة واحدة
٢,٥٠١,٥٢٠	٢,٥٠١,٥٢٠	بعد سنة حتى ٥ سنوات
٩,٨٠٧,٣٠٢	٩,٥٤٢,٢٦٥	أكثر من ٥ سنوات
٤٧,٢٦٠,٢١٨	٤٥,٠٢٣,٧٣٥	
٥٩,٥٦٩,٠٤٠	٥٧,٠٦٧,٥٢٠	

#### ٤١. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس الشركة جزءاً كبيراً من أنشطتها في فلسطين كما تشمل موجودات الشركة عقارات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ وموجودات غير ملموسة وحقوق إستئجار وموجودات أخرى موجودة في غزة. إن عدم إستقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة الشركة لأنشطتها ويؤثر سلباً على أدائها وعلى القدرة على إسترداد موجوداتها من خلال عملياتها.

#### ٤٢. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠١٧ لتتناسب مع تصنيف أرقام القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨. ان هذه التبويبات لا تؤثر على أرباح السنة السابقة أو حقوق الملكية.