بريكو

التقرير السنوي 2018

بريكو

التقرير السنوي 2018

مجلس الإدارة 4
أعضاء مجلس الإدارة 6
رسالة رئيس مجلس الإدارة 18

حول بريكو 20
حول بريكو 22
المساهمون 27

استثمارات بريكو ومشاريعها 30
مشاريع الطاقة المتجددة والبنية التحتية 32
مشاريع المدن الصناعية 35
مشاريع التطوير العقاري 38
مشاريع القطاع التشغيلي والشراكة مع القطاع العام 41

المسؤولية المجتمعية ونشاطات الشركة 44

الأداء المالي 48
الأداء المالي للعام 2018 50
أهم المؤشرات المالية 51

تقرير مدققي الحسابات والقوائم المالية 56
تقرير مدققي الحسابات والقوائم المالية الموحدة 58

مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة

السيد
أمجد حسون

رئيس مجلس الإدارة
ممثل شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو القابضة)

السيد
نمر عبد الواحد

نائب رئيس مجلس الإدارة
ممثل شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو القابضة)

السيد
بشار المصري

عضو مجلس الإدارة
ممثل شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو القابضة)

السيد
عمار العكر

عضو مجلس الإدارة
ممثل شركة فلسطين لنقل التكنولوجيا

السيد
فراس زيّاد

عضو مجلس الإدارة
ممثل عن البنك العربي المحدود

السيد
عمر البيطار

عضو مجلس الإدارة
ممثل شركة فلسطين للتجارة العامة

السيد
ماجد أبو رمضان

عضو مجلس الإدارة
ممثل شركة المشربية للاستثمار العقاري

السيد أمجد حسون
رئيس مجلس الإدارة

يشغل السيد أمجد منذ العام 2011 منصب رئيس الإدارة المالية في باديكو القابضة، وقد شغل منذ التحاقه بالشركة في العام 1999 عدة مناصب إدارية في الدائرة المالية، كما وعمل في المجال المالي والمحاسبي في عدة شركات قبل التحاقه بالعمل في باديكو القابضة.

يمتلك السيد حسون خبرة تزيد عن 26 عاماً من العمل في مجال المحاسبة والمالية والاستثمار وتمويل الشركات، ويمثل مجموعة باديكو القابضة حالياً في العديد من مجالس إدارة الشركات التابعة والحليفة كشركة فلسطين للاستثمار الصناعي وشركة دواجن فلسطين، وشركة مطاحن القمح الذهبي، كما مثل السيد حسون الشركة سابقاً في مجالس ادارة شركات اخرى منها البنك الوطني وشركة المؤسسة العربية للفنادق وشركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية، بالإضافة إلى عضويته في العديد من مؤسسات المجتمع المدني مثل الغرفة التجارية الفلسطينية الأمريكية وجمعية رجال الأعمال الفلسطينيين.

يحمل السيد حسون شهادة الماجستير في تمويل الشركات (Corporate Finance) من جامعة ليفربول البريطانية بمرتبة الشرف، وشهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة بيرزيت، بالإضافة الى حصوله على العديد من الشهادات المعتمدة في مجال الحوكمة والإدارة والريادة ومجالات أخرى.

السيد نمر عبد الواحد
نائب رئيس مجلس الإدارة

يشغل السيد نمر منصب مدير القطاع العقاري في باديكو القابضة.

يملك السيد نمر خبرة عملية تزيد عن 17 عاماً في التطوير والإدارة المالية للشركات بشكل عام والقطاع العقاري بشكل خاص. إن عمل نمر بمنصب نائب المدير العام ورئيس الإدارة المالية لشركة بيتي للاستثمار العقاري، الشركة المطورة لمدينة روابي في فلسطين لما يزيد عن 9 سنوات مكنته من امتلاك قدرة قوية في الإشراف على العمليات المالية والتجارية اليومية وتحليل ومراقبة الأداء وتقييم الأهداف المالية قصيرة وطويلة الأجل.

سابقاً لانضمامه لشركة بيتي، عمل السيد نمر على مدى سبع سنوات في تدقيق الحسابات حيث شغل منصب مسؤول تدقيق في شركة ارنست ويونغ العالمية، حيث كان مدير التدقيق المسؤول عن عدد من مشاريع للوكالة الأمريكية للتنمية الدولية والمفوضية الأوروبية، وكذلك البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاستثمار والمنظمات غير الحكومية.

إضافة الى ما ذكر، هو عضو مجلس إدارة في عدد من مجالس الشركات الفلسطينية كالبنك الوطني وشركة فلسطين للاستثمار العقاري، وشركة بوابة أريحا، مدينة أريحا الزراعية الصناعية وشركة فلسطين للإنشاء وإدارة المناطق الصناعية، بالإضافة إلى عضويته في بعض من مؤسسات المجتمع المدني مثل الغرفة التجارية الفلسطينية الأمريكية.

السيد عبد الواحد حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال وعلى شهادة مدقق حسابات قانوني من الولايات المتحدة الامريكية (CPA). كما أنه عضو في الجمعية الأمريكية للمحاسبين القانونيين. وخلال سيرته المهنية شارك في العديد من المؤتمرات الدولية والمحلية والبرامج التدريبية المتقدمة.

السيد بشار المصري
عضو مجلس إدارة

يشغل السيد بشار المصري منصب رئيس مجلس إدارة شركة "مسار العالمية" منذ تأسيسه للشركة عام 1994، وهو صاحب رؤية مدينة روابي التي أسسها عام 2007 وهي أكبر مشروع استثماري في تاريخ فلسطين، وأول مدينة في العالم تخطط لها وتؤسسها وتمولها وتبنيها شركة خاصة.

يهدف المصري عبر شركة "مسار العالمية" إلى تطوير القطاع الخاص ودفع عجلة الاقتصاد الوطني الفلسطيني، حيث تضم الشركة اليوم عشرات الشركات التي تعمل في قطاعات مختلفة، منها: التطوير العقاري، الخدمات المالية، الصحافة، الدعاية والإعلان، تكنولوجيا المعلومات والزراعة. وتحت قيادة المصري، توسع عمل شركة "مسار العالمية" ليشمل دولاً عديدة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وأصبحت الشركة المطورة لمدينة روابي التي توفر بذلك الآلاف من فرص العمل المحلية في المجالات المختلفة، وتحظى اليوم باهتمام دولي كبير.

وأسس المصري صندوق "سراج فلسطين" وهو أول صندوق مخصص للاستثمار بالشركات العاملة في فلسطين، بقيمة 90 مليون دولار واستطاع صندوق سراج جذب المستثمرين الدوليين البارزين إلى فلسطين وتحفيز النمو الاقتصادي من خلال نهج الاستثمار الاستراتيجي عبر قطاعات اقتصادية متعددة، ليحظى عام 2014 بجائزة أفضل صندوق استثماري في فلسطين وفقاً لمجلة EMEA Finance.

ويمتلك المصري خبرة دولية لأكثر من 25 عاماً في قطاع الأعمال والتنمية الدولية، حيث عمل في دول عدة منها المملكة المتحدة عام 1984، والمملكة العربية السعودية في الفترة ما بين الأعوام 1984-1986 والولايات المتحدة الأمريكية في الفترة ما بين الأعوام 1987 - 1994، قبل أن يعود إلى فلسطين عام 1995، كما ترأس المصري العديد من مجالس إدارة شركات خاصة، بالإضافة إلى عضوية مجالس إدارة شركات مساهمة عامة، أهمها شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو القابضة) ويشغل المصري حالياً عضوية مجالس إدارة مؤسسات عامة وأكاديمية تهدف إلى تطوير الشباب وتمكين الخريجين والخريجات الجدد في سوق العمل، منها: مجلس أمناء جامعة النجاح الوطنية منذ عام 2009، ومجلس عمداء كلية "جون كينيدي" للدراسات الحكومية في جامعة هارفارد منذ عام 2015، كما أنه عضو في اللجنة الأولمبية الفلسطينية ورئيس الاتحاد الفلسطيني للشطرنج منذ عام 2017.

أطلق عليه المنتدى الاقتصادي العالمي عام 1999 لقب "القائد العالمي للغد"، كما صنفته مجلة "فورتشن" العالمية من "أعظم 50 قائداً في العالم" في عام 2018.

ولد المصري ونشأ في مدينة نابلس في عام 1961 ثم انتقل إلى الولايات المتحدة في عام 1983 حيث تخرج من جامعة "فيرجينيا تك" بشهادة جامعية في الهندسة الكيميائية عام 1983.

السيد عمار العكر
عضو مجلس إدارة

يتولى السيد عمّار العكر منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة الاتصالات الفلسطينية وهو عضو في مجلس إدارتها. وقبل توليه منصبه الحالي، شغل العكر منصب الرئيس التنفيذي لشركة الاتصالات الخلوية الفلسطينية المحدودة "جوال"-الشركة الرائدة والمشغل الأول لخدمات الخلوي في فلسطين، وهي إحدى شركات مجموعة الاتصالات الفلسطينية.

كما ويتولى العكر منصب رئيس مجلس إدارة شركة فيتل-الشرق الأوسط وأفريقيا (MEA)-وهي إحدى استثمارات مجموعة الاتصالات الفلسطينية خارج فلسطين والتي تهدف للاستفادة من الاستثمار في أسواق الاتصالات الإقليمية.

وإلى جانب هذه المهام والمناصب، فإن العكر عضوٌ في مجلس إدارة شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو القابضة)، والتي تُعدّ أكبر شركة استثمارية قابضة في فلسطين، بالإضافة الى عضوية في لجنتها التنفيذية وبعض مجالس ادارة شركاتها التابعة وهو أيضا عضوا في مجلس أمناء جامعة النجاح.

ويُعتبر العكر عضواً فاعلاً في مجالس إدارة العديد من المبادرات الدولية والإقليمية والمحلية، مثل: مبادرة "فلسطين من أجل بداية جديدة" (Palestine for a New Beginning-PNB)، وجائزة فلسطين الدولية للتميز والإبداع-وهي جائزة تهدف إلى تكريم وإبراز القدوة الحسنة والنماذج الاستثنائية في التميز والإبداع في فلسطين وتحفيز المجتمع الفلسطيني على الإبداع والتميّز. هذا بالإضافة إلى كونه عضواً فاعلاً في كل من المجلس الاستشاري لمنظمة الأمد إيست (Amideast) في فلسطين، ومنظمة القادة الشباب (Young Presidents' Organization-YPO)-فرع فلسطين، وجمعية رجال الأعمال الفلسطينيين (PBA).

عمار العكر حائز على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة إدنبورو (Edinboro) في ولاية بنسلفانيا الأمريكية، وعلى درجة الماجستير في المحاسبة من جامعة كينت ستيت (Kent State) في ولاية أوهايو.

السيد فراس زيّاد
عضو مجلس إدارة

يشغل السيد فراس عضوية فعالة في مجلس إدارة عدد من الشركات في الدول العربية أبرزها شركة مجموعة العربي للاستثمار ذ.م.م في الأردن، وشركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) في فلسطين، وهو عضو مجلس إدارة البنك العربي في تونس.

عمل زيّاد في عدة وظائف حول العالم حيث كان نائب رئيس أول في الإدارة المالية في البنك العربي في الأردن، وشغل منصب المدير المالي لشركة دراية المالية في المملكة العربية السعودية، كما كان المراقب المالي الإقليمي في الشرق الأوسط وافريقيا-النقل الجوي الدولي في الأردن، والمدير المالي الإقليمي لشركة Aramark في شيكاغو في الولايات المتحدة، كما عمل كمحلل أعمال شركة British Petroleum وكان مدقق رئيسي شركة
Deloitte & Touché و (SABA & Co) في الأردن. ويشغل زيّاد حالياً منصب نائب رئيس أول في الإدارة المالية، البنك العربي – عمّان – الأردن

السيد زيّاد حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال (المالي والمحاسبي)، جامعة إيلينوي – الولايات المتحدة، كما حصل على عدة شهادات معتمدة دولياً منها: محاسب قانوني معتمد (CPA)، مدير مالي معتمد (CFM)، محاسب إداري (CMA)، محلل مالي (CFA)

السيد عمر البيطار
عضو مجلس إدارة

السيد عمر هو شريك متقاعد حالياً لدى شركة برايس ووترهاوس كوبرز (PWC). وكان قد شغل منصب رئيس الاستشارية المالية والإدارية في الشرق الأوسط لشركة برايس ووترهاوس كوبرز (PWC)، وترأس حتى وقت قريب عمل الشركة في مجال الأسواق الناشئة في الشرق الأوسط. لديه خبرة واسعة في مجال تدقيق الحسابات وتقديم الاستشارات الإدارية والمالية، والخصخصة، وإعادة الهيكلة المالية والإدارية للشركات، خصوصاً في منطقة الشرق لأوسط.

بدأ البيطار مسيرته المهنية في عام 1984 مع شركة آرثرأندرسون العالمية، حيث اكتسب خبرة من خلال تدقيق مجموعة من الشركات العاملة في مجالات الخدمات المالية، والضيافة، والترفيه، والبناء، والنفط والغاز والتصنيع، والزراعة، والخدمات. في عام 1994، انتقل السيد البيطار إلى العمل في الاستشارات المالية والإدارية، وفي عام 1997 قاد إنشاء شركة آرثر أندرسون للاستشارات في الشرق الأوسط، حيث أصبح رئيسا لكافة الاستشارات في المنطقة. وفي نهاية المطاف، شغل منصب رئيس قسم الاستشارات المالية والإدارية في شركة إرنست آند يونغ (E&Y) عند اندماجها عام 2002 مع شركة أرثر أندرسون في الشرق الأوسط. وفي عام 2009، انتقل السيد البيطار مع فريق عمله لشركة برايس ووترهاوس كوبرز (PWC) حيث قاد مبادرات رئيسية لإدارة وإصلاح وتوسعة أعمال الاستشارات للشركة.

تخرج البيطار بدرجة بكالوريوس في العلوم المالية والمصرفية من جامعة ميسوري بالولايات المتحدة الأمريكية، ويحمل شهادة محاسب قانوني معتمد CPA في الولايات المتحدة، والأردن، وفلسطين. إضافة إلى ذلك، يحمل السيد البيطار شهادة في مجال تمويل الشركات، كما أن لديه ترخيصاً معتمداً كمدير مالي في الولايات المتحدة

السيد ماجد أبو رمضان

عضو مجلس إدارة

يشغل السيد ماجد منصب رئيس بلدية غزة ورئيس اتحاد الهيئات المحلية الفلسطينية، انتخب نائبا لرئيس الاتحاد الدولي للبلديات والحكم المحلي.

عمل مديراً عاماً لإدارة التعاون الدولي وإدارة المستشفيات في وزارة الصحة.

استشاري أول طب وجراحة العيون، خريج كلية طب عين شمس، زميل كلية الجراحين الملكية ادنبره وكلية جراحة العيون الملكية -لندن، زميل الأكاديمية الأمريكية لجراحة العيون، عضو مجلس أمناء مجموعة مستشفى سان جون القدس للعيون – لندن، عضو مجلس أمناء جامعة الأقصى، أستاذ طب العيون وفسيولوجيا الأعصاب بجامعة الأزهر.

رئيس مجلس ادارة مصلحة مياه بلديات الساحل، رئيس مجلس إدارة شركة غزة لجراحة العيون، نائب رئيس مجلس إدارة شركه سيارات غزة.

لجان مجلس الإدارة

1. تتولى لجنة التدقيق المنبثقة عن الشركة الأم " باديكو القابضة" مسؤولية الإشراف على أعمال التدقيق في بريكو وشركاتها ومساعدة مجلس إدارة بريكو في هذا الإطار من خلال دائرة التدقيق الداخلي في الشركة الأم.
2. كما يقوم المجلس التنفيذي للشركة الأم باديكو القابضة بمساعدة مجلس إدارة بريكو فيما يتعلق بالإشراف على سياسات واستراتيجيات وخطط عمل بريكو وشركاتها التابعة.

المستشارون القانونيون
ثائر عمرو
شرحبيل الزعيم
يوسف شوكت
محمد شاهين
طالب أبو الحلاوة

مدققو الحسابات:
إرنست ويونغ

اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2018

اعتادت شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) على عقد اجتماعات مجلس الإدارة بانتظام، ويتكون مجلس إدارة بريكو من سبعة أعضاء، وتلتزم بريكو بالقوانين السارية وفقاً للمادة رقم (136) من قانون مراقب الشركات فيما يتعلق بعقد مجلس ادارتها (6) جلسات كل عام، وخلال العام 2018 تم عقد هذه الجلسات كالتالي:

رقم الجلسة	تاريخ انعقاد الجلسة	عدد أعضاء المجلس	عدد الحضور
الجلسة الأولى	07/03/2018	7	5
جلسة طارئة	11/04/2018	7	6
الجلسة الثانية	05/09/2018	7	6
الجلسة الثالثة	05/09/2018	7	6
الجلسة الرابعة	22/11/2018	7	6
الجلسة الخامسة	22/11/2018	7	6
الجلسة السادسة	24/12/2018	7	6

الإدارة التنفيذية

عملت شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) خلال العام 2018 على تعيين طاقم تنفيذي في الدوائر المختلفة، والاستعانة بخبراء ومستشارين وذلك استكمالاً لسياسة إعادة الهيكلة التي انتهجتها الشركة خلال العام المنصرم، ووضع استراتيجيات للدوائر التنفيذية بما يتماشى مع سياسة الشركة الأم (باديكو القابضة)، مما كان له الاثر في رفع الاداء التشغيلي للشركة وتهيئة البيئة الداخلة للنهوض بها وفقاً للاستراتيجيات المعتمدة.

رسالة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

باسم الإخوة الأعضاء وباسمي يسرني أن أقدم لكم تقرير شركة فلسطين للاستثمار العقاري "بريكو" السنوي للعام 2018، والذي يستعرض أبرز إنجازات شركتكم خلال هذا العام.

عامٌ اخر مضى وما زالت بريكو ماضية في مسيرتها العقارية الممتدة لأكثر من عشرين عاماً والتي تخللها تشييد أكبر وأهم المشاريع السكنية والتجارية في فلسطين والأردن. لقد كان العام 2018 حافلاً في مجرياته حيث تمكنت شركتكم هذا العام من تركيز جل اهتمامها على مشاريع التطوير العقاري والطاقة المتجددة، فتم العمل بشكل دؤوب على استكمال ما بدأت به الشركة في العام 2017 من عملية إعادة هيكلة لعملياتها التشغيلية ومشاريعها وشركاتها التابعة وضبط النفقات بهدف تعزيز الكفاءة والفعالية في الأداء وللاستفادة القصوى من التناغم بين شركات بريكو ومشاريعها.

عملت بريكو على تقليص خسائرها بشكل جوهري في العام 2018 ووقف النزيف المتأتي من مشاريعها التشغيلية وذلك تمهيداً لنقلها لمرحلة تحقيق الأرباح في الأعوام القليلة القادمة والوصول بالشركة لمرحلة الاستقرار وتحقيق أفضل العوائد للمساهمين، وتمكنت الشركة من تحقيق أرباح تشغيلية جيدة وبقيمة 710 آلاف دينار خلال العام 2018 وذلك بعد استبعاد أثر تقييم الاستثمارات العقارية والمحفظة المالية. وجاءت هذه النتائج لتعكس بشكل واضح صحة وسلامة توجهات الشركة التي تقوم على ضبط النفقات الإدارية والتشغيلية وبناء قاعدة متينة من المشاريع الاستثمارية

المنتجة التي تؤسس لدخل متزن ومتنامي في المرحلة القادمة، وفي نفس الوقت، إعادة بناء الصورة الذهنية للشركة في السوق بكافة مكوناته من زبائن وموردين ودائنين ومؤسسات مالية واستثمارية ومؤسسات عامة، ولبناء علاقات تقوم على الشفافية والمصداقية في كافة تعاملات الشركة بما يسهم في تعزيز أداء الشركة على المديين المتوسط والطويل.

المساهمون الكرام،

تركز خطة بريكو الحالية على عدة جوانب، أولها تسويق وبيع وتأجير الوحدات العقارية في كافة المشاريع وفي مقدمتها مشروع ضاحية الغدير السكني، ومشروع بريكو هاوس، ومشروع مجمع الأوقاف التجاري، وفي نفس الوقت، تحصيل حقوق الشركة ومستحقاتها من الذمم المدينة والذمم التجارية وحل جميع العوالق بكافة الطرق المناسبة. وبالتوازي مع ذلك، تعكف بريكو على دراسة عدد من المشاريع المستقبلية كجزء لا يتجزأ من استراتيجية النمو وذلك عبر إقامة مشاريع جديدة في مجال التطوير العقاري ومجالات أخرى واعدة أهمها قطاع الطاقة البديلة، حيث كانت شركتكم رائدة في الاستثمار بهذا القطاع سواء من خلال استثمارها في مشروع للطاقة الشمسية في منتجع بلوبيتش بغزة، ومشروع آخر في بارك بلازا بعمان، وهي اليوم على شفا البدء بتنفيذ مشروع ضخم للطاقة الشمسية في مدينة غزة الصناعية بتكلفة تزيد عن 11 مليون دولار لإنتاج 7 ميغاواط قابلة للزيادة إلى 10 ميغا واط. كما وتشتمل الخطة المستقبلية على تعزيز استثمارات الشركة في قطاع المدن الصناعية نظرا لأهمية هذا القطاع في جذب الاستثمارات وتوفير الدعم للمنتجات المحلية وتعزيز فرص التصدير وتشغيل الايدي العاملة، إذ تعتبر بريكو أهم الشركات الرائدة في هذا المجال، حيث تستثمر في مدينة غزة الصناعية التي يجري العمل على توسيعها وتطويرها بشكل مستمر لاستقطاب المزيد من المشاريع الصناعية، كما أنشأت بريكو مدينة أريحا الصناعية الزراعية والتي تم إنجاز المرحلة الأولى منها، ونحن بصدد البدء بتنفيذ المرحلة الثانية.

الإخوة الأكارم،

تعمل إدارة بريكو وموظفيها بكل جدٍ وإخلاص للنهوض بالشركة وتحسين أدائها التشغيلي والمالي، وتبذل جهوداً حثيثة من أجل التغلب على كافة المعوقات والمخاطر وتذليل كافة التحديات التي تواجه الشركة في ظل هذه الظروف الصعبة التي يمر بها أبناء شعبنا وقضيتنا العادلة، ونحن نؤمن بأننا نستطيع صنع المستقبل، وقادرون على تجاوز هذه المرحلة بإذن الله لنحقق معا مستقبلاً مشرقاً لشركتكم.

والله ولي التوفيق.

حـول بـريكو

حول بريكو

تأسست شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) عام 1994 برأس مال 15 مليون دينار أردني تمت زيادته عبر عدة مراحل خلال السنوات السابقة ليصل إلى 63.76 مليون دينار أردني. تتخذ بريكو من مدينة رام الله مقراً لها، وهي مدرجة في بورصة فلسطين كشركة مساهمة عامة محدودة.

تعمل بريكو منذ نشأتها على توفير خدمات عقارية متميزة في مجال العقار السكني والتجاري مما أسهم إيجابياً في الارتقاء بالقطاع العقاري الفلسطيني إلى مرحلة متقدمة، بالتزامن مع استمرار الشركة في تعزيز أدائها فيما يتعلق بجانب التطوير العقاري والتزامها في العمل وتنفيذ مشاريع كبرى في كافة الأراضي الفلسطينية لتشمل مناطق الضفة الغربية والقدس وقطاع غزة، وقد تكون بريكو إحدى قلائل الشركات التي تمكنت من تحقيق هذا الهدف الوطني.

كما تمتلك بريكو خبرات استثنائية في القطاع العقاري من خلال دمجها بين التصميم العصري الأنيق وجودة البناء وتنوع المشاريع. وتواظب "بريكو" على تطوير العديد من المشاريع التي ترسم ملامح جديدة للعقارات في فلسطين من خلال تعزيز مفهوم الشراكة بين القطاع العام والخاص وخلق أكبر قدر ممكن من فرص العمل، وهذا بدوره ساهم في تعزيز محفظة بريكو من الأراضي في مناطق استراتيجية وتنموية ستشكل مستقبلاً قاعدة صلبة لمشاريعها.

ومن الجدير بالذكر أن حجم بريكو ومزاياها التنافسية أعطياها الفرصة لأن تكون الرائدة في تطوير المشاريع الضخمة المختلفة نظراً لما تتميز به من حيث رأسمالها وكوادرها وخبراتها الكبيرة في هذا المجال. حيث تنوعت مشاريع واستثمارات بريكو العقارية وامتدت إنجازاتها لتصل إلى تصميم وبناء عدد من الفنادق الضخمة فئة الخمس نجوم ثم توسعت نحو بناء وتطوير وتشغيل المدن الصناعية بالإضافة إلى إقامة العديد من المباني التجارية والسكنية والحكومية الكبرى، وهذا الحجم من الاستثمارات أعطى بريكو المصداقية تجاه مساهميها ومجتمعها في جديتها والوفاء بوعودها في تطوير وتنمية القطاع العقاري في فلسطين. فخلال العقدين الماضيين عملت بريكو على تنفيذ مشاريع سكنية وهي:

ضاحية الغدير، أدراج المصايف، وإسكان حي الندى في قطاع غزة، وقامت بريكو بالاستثمار في العديد من الشركات في نفس قطاع عملها واستثمرت في العديد من المشاريع التجارية التي تدر عائد في أكثر المناطق حيوية في رام الله وأهمها مبنى بريكو هاوس ومبنى باديكو هاوس.

رؤيتنا

ترتأي بريكو أن تصبح أولى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري على المستويين المحلي والإقليمي.

رسالتنا

تسعى بريكو إلى ترك بصمة من خلال مشاريعها في كافة القطاعات العقارية والصناعية والتجارية والسياحية بالإضافة إلى قيامها بعمل دراسات دؤوبة لتنمية المجتمع ومواكبة التقدم والتطور العالمي في كافة النواحي لتساهم في رسم وتحديد ملامح الهوية العقارية، والنهوض بالقطاع العقاري في فلسطين إلى القمة.

قيمنا

اعتمدت بريكو منذ التأسيس قيماً ثابتة لا تتغير وهي:

- ثقة المساهمين.
- النزاهة والشفافية.
- الابتكار والالتزام في المواعيد.
- الانتماء.

أهداف بريكو

تتلخص أهداف بريكو على المدى الطويل كالآتي:

- النهوض بالقطاع العقاري الفلسطيني إلى القمة ورسم ملامح الهوية العقارية الفلسطينية.
- دعم الاقتصاد الوطني والمشاريع التشغيلية وغيرها من خلال تعزيز مفهوم الشراكة مع القطاع العام.
- زيادة فرص العمل من خلال مشاريع تغطي نسبة كبيرة من العمالة الفلسطينية على كافة الاصعدة.
- تحقيق عائد ملائم للمساهمين.
- تعزيز المكانة التنافسية للشركة في القطاع العقاري والقطاعات ذات العلاقة مثل المدن الصناعية والطاقة النظيفة والوصول لأكبر حصة سوقية، وذلك من خلال الاستثمار بالمشاريع بحكمة وتوازن سواء على المستوى الجغرافي أو على مستوى القطاع المستهدف للاستثمار.
- الالتزام بمدونة حوكمة الشركات في فلسطين وتعزيز مفهومها.

الحوكمة

ضمن سعي بريكو للالتزام بالمعايير المطلوبة في الشركات المساهمة العامة وبما يتوافق مع الأنظمة الخاصة بحوكمة الشركات، فقد قامت بريكو باعتماد دليل السياسات والإجراءات الخاصة في كافة مشاريعها وشركاتها ودوائرها لضبط وتنظيم العلاقة ما بين مجلس الإدارة والمساهمين والإدارة التنفيذية المنبثقة على أساس الشفافية وتنظيم الصلاحيات.

الشركات التابعة لبريكو

- شركة بريكو للتطوير العقاري.
- شركة بريكو للمقاولات.
- شركة بريكو للتشغيل والصيانة.
- شركة مباني للإنشاء والتطوير.
- شركة المشرق العقارية.
- شركة فلسطين لإنشاء وإدارة المناطق الصناعية (بيدكو غزة).
- شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية القابضة (بيدكو القابضة).
- شركة مدينة أريحا الزراعية الصناعية (JAIP).
- شركة بريكو القدس.
- شركة بريكو الأردن.
- شركة المرافق الاستثمارية للإنشاء والتشغيل.
- شركة بال استيت.

التحديات والصعوبات التي تواجهها بريكو في ظل الظروف الاقتصادية والسياسية الراهنة

تواجه شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) تحديات عديدة كغيرها من الشركات العاملة في القطاع العقاري في فلسطين، حيث يعتبر القطاع العقاري أحد أهم قطاعات التنمية والذي يؤثر ويتأثر في أداء الاقتصاد الوطني. ونجد أن الاقتصاد الفلسطيني والعمالة في فلسطين تحديداً يواجهان تحديات أكبر نتيجة للظروف السياسية والتي تنعكس على عمل كافة المستثمرين في القطاع العقاري تحديداً وتضعها أمام تعقيدات وعراقيل كثيرة أهمها:

- التعقيدات الناتجة عن الاحتلال وتحكمه في مصادرنا ووضع ملكية الأراضي في فلسطين. حيث أن تصنيفات الأراضي التي وضعها الاحتلال للضفة الغربية والتي صنفت الأراضي إلى مناطق (أ، ب، ج) حدّت من المصادر التي يمكن الاستثمار بها فنجد أن 60 % من الأراضي الفلسطينية تحت تصنيف (ج) التي تعتبر تحت السيطرة الإسرائيلية التامة أميناً وإدارياً حيث تعتبر غير قابلة للاستثمار والتطوير، وهذه شكلت خيبة أمل في مسيرة بريكو وفي التخطيط المستقبلي للقطاع العقاري الفلسطيني.
- حجم السوق الفلسطيني: حيث تجد العديد من المنافسين ذوي الرؤية المحدودة في بناء الوطن كمقاولين وغيرهم يعملون في مجال العقار مما يضع بريكو أمام تحدٍ دائم للخروج بأفضل المشاريع التنموية والتي تترك أثراً فعالاً في اقتصاد الوطن والخدمة المقدمة للمجتمع.
- الوضع السياسي الراهن والذي يحد من التوسع في قطاعات الاستثمار نظراً لمضايقات الاحتلال والقوانين المفروضة على الاستثمار في فلسطين من حيث المواد واستيرادها وغيرها من المضايقات، بالإضافة الى تعرض المشاريع للقصف والدمار كما حصل لمشروع حي الندى بغزة والذي دمره الاحتلال خلال عدوانه الغاشم على القطاع.

الهيكلية التنظيمية

قامت بريكو الذراع الاستثماري لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو) خلال العام 2018 باستكمال ما قامت به خلال العام الماضي بتوحيد كافة السياسات والإجراءات الخاصة بباديكو وشركاتها التابعة حتى تستطيع الخروج بهيكلية تنظيمية جديدة تتماشى مع متطلبات وواقع عملها وتنسجم مع أفضل الممارسات في الشركات الرائدة والكبرى.

ولا زالت هيكلية بريكو التنظيمية مستندة إلى واقع عملها من حيث وجود دوائر متخصصة في القطاعات المختلفة لمجال الاستثمار العقاري ما بين تطوير ومقاولات وتشغيل وصيانة وبنية تحتية، إضافة إلى مجال المدن الصناعية، حيث تعتمد بريكو على هيكلية إدارية مرنة تجمع ما بين الدوائر المركزية والشركات المتخصصة وإدارات المناطق الجغرافية المختلفة، وبما يتناسب مع الواقع السياسي والجغرافي في فلسطين.

الوضع التنافسي

إن شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) من كبرى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري على مستوى الوطن، وهي مصنفة ومؤهلة لدى الدوائر المعنية درجة أولى في جميع مجالات الأنشطة الانشائية والبنية التحتية مما اعطى لها قيمة وأهمية في تطوير وتنفيذ مجموعة المشاريع السكنية والتجارية والسياحية والمباني العامة، التي تمتد على مستوى الضفة الغربية بما فيها القدس وقطاع غزة وصولاً الى الأردن وهو الأمر الذي ساهم في تعزيز المكانة التنافسية للشركة.

عملت بريكو خلال العام 2018 على تعزيز حصتها السوقية في قطاع البنية التحتية والطاقة المتجددة حيث قامت بتنفيذ العديد من مشاريع انتاج الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية بالإضافة إلى محطات التنقية وغيرها.

لقد شكلت الحصة السوقية لبريكو نسبة جيدة من السوق المحلي في قطاعات مؤثرة وتعتبر من أوائل الشركات في قطاع الاستثمار العقاري في فلسطين، بالإضافة الى ما حققته الشركة من قدرة تنافسية عالية في قطاع إدارة المدن الصناعية والبنية التحتية والطاقة الشمسية.

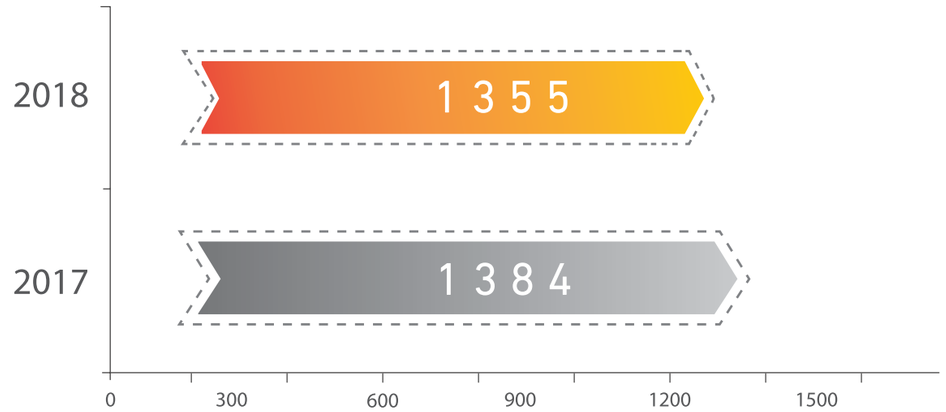
كبار مساهمي الشركة

اسم المساهم	كما في نهاية 2018	
	عدد الاسهم	نسبة المساهمة
شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة	47,004,386	%73.72
RAWAN INTERNATIONAL INVESTMENT	873,000	%1.37
ايناس عادل يوسف نصار	780,166	%1.22
ABDEL GHANI YOUSEF HAMMOURI	501,726	%0.79
هشام احمد عبدالوهاب سلمودي	500,000	%0.78
بنك القاهرة عمان	487,650	%0.76
غازي حسن محمود جاموس	467,604	%0.73
مازن ياسر احمد ابوزهره	424,096	%0.67
داود داود محمد القواسمي	404,516	%0.63
مساهمون اخرون	12,319,342	%19.32

هيكلية المساهمين

تضم قاعدة مساهمي بريكو 1,355 مساهماً كما في نهاية العام 2018 بالمقارنة مع 1,384 مساهماً كما في نهاية العام 2017، وهم موزعين على النحو التالي:

الفئة	عدد الاسهم	عدد المساهمين	نسبة المساهمة
5,000	1,312,954	952	%2.06
5,001-10,000	1,211,983	156	%1.90
10,001-20,000	1,455,495	96	%2.28
20,001-50,000	2,550,408	76	%4.00
50,001-100,000	3,689,607	51	%5.79
100,001-200,000	1,673,644	13	%2.62
200,000 فأكثر	51,868,395	11	%81.35
المجموع	63,762,486	1,355	%100.00



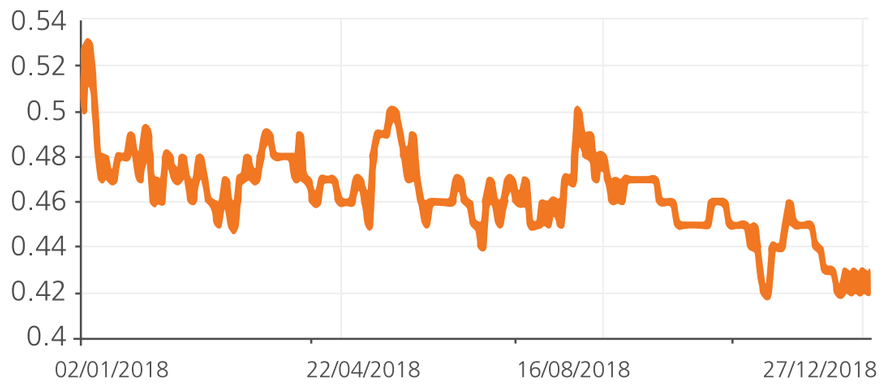
شكل آلية وإيصال المعلومات للمساهمين

تسعى بريكو دوما على التواصل المستمر مع مساهميها واطلاعهم بشكل دوري على كافة التطورات الجديدة فيما يتعلق بوضع الشركة حيث تقوم بإيصال المعلومات لمساهميها عبر وسائل متعددة مثل:

- توجيه دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادية السنوية لكافة المساهمين قبل شهر على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.
- نشر إعلان دعوة انعقاد الهيئة العامة في الصحف المحلية وذلك قبل شهر على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.
- وضع التقرير السنوي في مقر الشركة الرئيسي وفي كافة الفروع.
- نشر الدعوة والتقرير السنوي والبيانات المالية الختامية على الموقع الإلكتروني www.prico.ps وكافة صفحات التواصل الاجتماعي الخاصة بالشركة ومشاريعها.
- نشر الدعوة والتقرير السنوي والبيانات المالية الختامية على الموقع الإلكتروني لبورصة فلسطين.

مؤشرات السوق:

أهم مؤشرات السوق	2018	2017	نسبة التغير
عدد الأسهم المدرجة (مليون سهم)	63.76	63.76	%0
القيمة الدفترية للسهم نهاية العام (دينار)	0.71	0.87	(%18)
مضاعف القيمة الدفترية للسهم (مرة)	0.60	0.57	%5
سعر اغلاق السهم نهاية العام (دينار)	0.43	0.50	(%14)
حجم التداول (مليون سهم)	6.42	9.88	(%35)
قيمة التداول (مليون دينار)	2.99	7.48	(%60)
معدل دوران السهم (%)	%10.70	%15.49	(%31)
أعلى سعر تداول (دينار)	0.53	0.65	(%18)
أدنى سعر تداول (دينار)	0.40	0.46	(%13)



استثمارات بريكو ومشاريعها

مشاريع الشركة:

عملت بريكو على مدار 24 عاماً على تقديم أفضل المشاريع في القطاع العقاري الفلسطيني من حيث الجودة والتصميم فهي دائمة السعي للتميز بمشاريعها، بدءاً من دراسة شاملة لكافة تفاصيل المشروع مروراً بتقديم مخطط تفصيلي شامل ووصولاً إلى مخرجات الدراسة من مشاريع عقارية مميزة وفقاً للمعايير المعتمدة.

ونظراً لأهمية البناء السليم كان من الضروري أن تبدأ بريكو مشاريعاً ضخمة في البنية التحتية، حيث قامت بتحديث دائرة مختصة تقوم بتوجيه الشركة من خلال دراساتها لحاجات المجتمع الفلسطيني في البنية التحتية، ودراسة مشاريع تطويرية لإنتاج الطاقة الكهربائية من خلال الطاقة الشمسية إضافة الى مشاريع محطات التنقية وغيرها، حيث كان للعام 2018 العديد من التطورات في هذه المشاريع مثل:

مشاريع الطاقة المتجددة والبنية التحتية:

- **مشروع توليد الكهرباء من الطاقة الشمسية / المدينة الصناعية (بيدكو)**

وقعت بريكو خلال العام 2018 اتفاقية تمويل مع مجموعة البنك الدولي والمؤسسات التابعة لتنفيذ مشروع انتاج الكهرباء من الطاقة الشمسية وبقدرة إنتاجية تصل الى ما يقارب 7 ميجاواط قابلة للزيادة تصل الى ما يقارب 10 ميجاواط مستقبلاً، و يهدف المشروع الى تغطية احتياجات المستثمرين داخل المدينة لوقف انقطاع الكهرباء نهائياً عن المصانع داخل مدينة غزة الصناعية، مما سيسهم في زيادة الأرباح لهذه المصانع نظراً أداء العمل.

- **مشروع الطاقة المتجددة في منتجع Blue Beach**

نفذت بريكو مشروعاً مهماً في مجال الطاقة النظيفة في قطاع غزة، وهو مشروع انتاج الكهرباء من الخلايا الشمسية في منتجع بلو بيتش -غزة الذي يعتبر الأكثر تطوراً في هذا المجال في قطاع غزة.

حيث تعمل خلايا الطاقة الشمسية على تخزين الكهرباء داخل بطاريات خاصة يتم استعمالها عند الحاجة بقدرة انتاجية تصل حتى 476 كيلوواط. تغذي الخلايا المنتجع بالطاقة الكهربائية اللازمة لتشغيله سيسهم في توفير المصاريف التشغيلية واحتياجات الكهرباء في ظل أزمة الطاقة المستمرة التي يعاني منها القطاع.

- **إدارة وتشغيل وصيانة مشروع الطاقة الشمسية في مدينة أريحا الزراعية الصناعية**

طبقت بريكو نظام انتاج الكهرباء من الطاقة الشمسية في الضفة الغربية أيضاً وتحديداً في مدينة أريحا الصناعية الزراعية (JAIP)، من خلال توفير عدد كبير من خلايا الطاقة الشمسية لتوفير الكهرباء اللازمة للمرافق العامة داخل المدينة، وعملت الشركة خلال العام 2018 على تطوير المشروع بما يخدم المدينة ومستثمريها.

مشاريع المدن الصناعية:

حصلت بريكو على امتياز بناء المدن الصناعية في فلسطين، وكان هذا استجابة لمتطلبات المستثمرين في القطاع الصناعي الذين يعانون من العديد من العراقيل المفروضة أمام قطاع الصناعات الفلسطينية التي أضعفت حصته في الاقتصاد الوطني الفلسطيني، وارتأت بريكو ضرورة إيجاد حلول جوهرية للمستثمرين في هذا القطاع، حيث قامت من خلال مشاريع إدارة المدن الصناعية بتوفير البنية التحتية اللازمة. واستطاعت أن تثبت جدارتها في إدارة المدن الصناعية في فلسطين إدراكاً منها للأهمية المتزايدة لهذه المشاريع وأثرها الكبير على الاقتصاد الوطني الفلسطيني.

- **شركة فلسطين لإنشاء وإدارة المناطق الصناعية -بيدكو**

أسست بريكو مدينة غزة الصناعية (بيدكو) وهي أولى المدن الصناعية التي أنشأت في فلسطين تحديداً في قطاع غزة عام 1996 على مساحة 485 ألف متر مربع، وتضم المدينة الصناعية حالياً مجموعة ضخمة من المصانع والشركات التجارية والمؤسسات الدولية، كما توفر ما يزيد عن 2500 فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة.

وقد وقعت الشركة خلال عام 2018 اتفاقية تعاون لحل مشكلة الكهرباء داخل المدينة من خلال الطاقة الشمسية مع مجموعة البنك الدولي، والذي من خلاله تسعى بريكو لدعم المستثمرين داخل المدينة وحل مشاكلهم. حيث يهدف المشروع الى توليد 7.3 ميجا واط من خلال استغلال أسطح المباني الصناعية وبأسعار منافسة. ومن الجدير ذكره أن المشروع خلال العام 2018 حصل على كافة الموافقات والتراخيص اللازمة وتم توقيع عقد مع تحالف مقاولين للبدء بتنفيذ المشروع المتوقع أن يرى النور مع نهاية العام 2019.

ومن ضمن سعيها عملت الشركة بالتعاون مع الاتحاد الأوروبي وهيئة المدن الصناعية على توفير برنامج منح بقيمة 7.5 مليون يورو لدعم الشركات الصناعية داخل المدينة الصناعية من خلال برنامج منح ودعم فني.

كما استطاعت المدينة وخلال فترة وجيزة في المساهمة بتشغيل العديد من المصانع من خلال توفير كافة الخدمات اللازمة وحل المشكلات التي يواجهها المستثمرين مما خلق فرص عمل عديدة لأهالينا في القطاع وساهم بتدريب وتشغيل العديد من أبناء شعبنا الفلسطيني والنهوض بالصناعات الفلسطينية الوطنية.

- **شركة تطوير مدينة أريحا الصناعية الزراعية (JAIPCo)**

بعد النجاح الذي حققته شركة تطوير مدينة أريحا الزراعية الصناعية في المرحلة الأولى من المشروع والذي تم تأجيره بالكامل على إجمالي مساحة 140 ألف متر مربع، انتهت بريكو خلال العام 2018 من تنفيذ المرحلة "أ" من المرحلة الثانية لمدينة أريحا الزراعية الصناعية التي شملت أعمال تسوية الموقع لما يقارب 115 ألف متر مربع تشمل مساحات تخزينية (هناجر) داخل المدينة التي تم تسليمها للمستثمرين لمباشرتهم بتجهيز أعمالهم الداخلية.

ومن منطلق الحفاظ على البيئة تعمل بريكو على تطبيق نظام انتاج الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية في كافة مشاريعها لتعزيز استثماراتها في قطاع الطاقة النظيفة، حيث يجري العمل حالياً على تركيب ألواح شمسية على أسطح المباني الصناعية داخل المرحلة الأولى من المدينة لإنتاج الكهرباء ومن المتوقع أن يوفر هذا المشروع 2.5 ميجا واط وتقدر تكلفة المشروع بـ 3 مليون دولار. وفي ذات السياق تسعى بريكو للحفاظ على مصادر المياه العذبة للمستثمرين في المدينة وتفادياً للتأثير على هذه المصادر من خلال الاستهلاك الصناعي ولتوفير مصدر مياه رئيسي داخل المدينة، تم أخذ الموافقة على حفر بئر عميق والذي يعد الأول من نوعه في فلسطين بعد الحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة ويقدر العمق بنحو 700 متر، ومن المتوقع البدء بتنفيذ العمل على المشروع خلال مطلع العام 2019.

كما عملت الشركة بالتعاون مع الحكومة اليابانية وهيئة المدن الصناعية على توفير مجموعة من المشاريع التي تعزز التنافسية للمنطقة الصناعية منها فتح طريق يربط المنطقة الصناعية بالجانب الأردني.

وعلى صعيد آخر تم إطلاق برنامج القروض الميسرة الذي يتيح للمستثمرين داخل المدينة من الاستفادة من القروض الميسرة المعفاة من الفائدة بتمويل من دولة اليابان. وتعمل بريكو حالياً على بناء طابقين إضافيين فوق المبنى الإداري وستكون هذه الطوابق مرافق للاستخدامات الخاصة والعامة، بالإضافة إلى تجهيز جزء مخصص للاستثمارات الصغيرة والمتوسطة وحاضنة تكنولوجية ومختبرات علمية.

ولأن المدينة تشكل مركزاً مهماً للصناعات الفلسطينية فإنها تعمل وباستمرار على تلبية احتياجات المستثمرين والمصانع من البنية التحتية الحديثة وكافة الخدمات الأخرى التي تصب بمصلحة المستثمرين في المدينة وذلك بهدف تطوير المدينة والنهوض بقطاع الصناعات الفلسطينية.

المشاريع العقارية التجارية:

تميزت بريكو بتشييد وإنشاء المباني التجارية العصرية وبارتفاعات عالية مقارنة بالمباني المحلية مما أسهم في إدخال مبدأ الأبراج التجارية العالية على سوق العقار التجاري الفلسطيني، كما تهتم بريكو بإبراز مبانيها بأعلى المواصفات الفنية والتقنية وبأجمل التصاميم المعمارية العصرية، هذا بدوره جعل من مبانيها مقرات لكبرى الشركات والمؤسسات، ومن هذه المشاريع:

- **مبنى بريكو هاوس**

من أبرز إنجازات بريكو في المشاريع العقارية التجارية هو مبنى بريكو هاوس التجاري الذي يقع في منطقة الماصيون التي تعتبر من أكثر المواقع الاستراتيجية في مدينة رام الله، ويتميز مبنى بريكو هاوس بشكل هندسي فريد ومميز ويعتبر من أهم المباني في المنطقة حالياً.

كما تعمل بريكو حالياً على إدارة وتشغيل المبنى، حيث استقبل المبنى خلال العام 2018 العديد من الشركات والمؤسسات ولاقى اقبالاً من السفارات والقنصليات بالإضافة إلى العيادات. كما تم توقيع العديد من الاتفاقيات الجديدة من بيع وتأجير لمساحات كبيرة في المبنى وباشرت العديد من المؤسسات عملها في المبنى.

المشاريع العقارية السكنية:

عملت بريكو منذ بدايتها على تنفيذ مشاريع عقارية مميزة في مجال العقار التجاري وبجودة عالية ودقة في التسليم، كان هذا الدافع لها للبدء بتنفيذ مشاريع كبيرة في مجال العقار السكني فكانت بدايتها في مشروع حي الندى في قطاع غزة الذي تم تدميره كلياً خلال العدوان الإسرائيلي الأخير على القطاع، لتنتقل الى الضفة الغربية وتنفذ مشروعي ضاحية الغدير وأدراج المصايف في رام الله، حيث راعت بريكو في هذه المشاريع كافة شرائح المجتمع وقدمت تسهيلات كبيرة للراغبين بامتلاك شقق من خلال تسهيل آلية الدفع والتقسيط والحملات الترويجية، كما وفرت بريكو في مشاريعها السكنية كافة متطلبات الحياة للسكان مثل الحضانات، والمساحات الخضراء، والمجمعات التجارية، وكان لهذه المشاريع حصة في تطورات العام 2018.

ضاحية الغدير

ضاحية الغدير مشروع سكني منجز وقائم بالكامل مع كافة أعمال البنية التحتية يقع بالقرب من منطقة سردا على بعد 7 كم عن مركز مدينة رام الله. وعملت بريكو خلال العام 2018 على دراسة السوق المحلي ووضع خطة استراتيجية للتسويق والمبيعات للضاحية والتي تضمنت تطوير نظام خدمات حديث يتناسب مع متطلبات السكان، بالإضافة إلى تجهيز مركز مبيعات في الضاحية، وتنويع برامج البيع من خلال تسهيل الية الدفع بطرق متعددة وسهلة كنظام التقسيط المريح عن طريق البنوك أو التقسيط المباشر مع الشركة، لتكون بريكو بذلك استطاعت أن تصل إلى أكبر شريحة من المجتمع من ذوي الدخل المتوسط. وشهد العام 2018 حركة كبيرة في الضاحية بانتقال الكثير من العائلات للسكن فيها كما أن العدد في تصاعد مستمر.

ويجري العمل حالياً على خطة تشغيل المركز التجاري في الضاحية الذي من المتوقع أن يوفر الخدمات الأساسية للسكان.

أدراج المصايف

يتميز مشروع أدراج المصايف بموقعه الاستراتيجي في أكثر المناطق اقبالاً للسكن في مدينة رام الله وبإطلالة جميلة ومساحات متنوعة بالإضافة الى الجودة العالية في التشطيب، ويتكون المشروع من 3 عمارات سكنية كبيرة تحتوي على 37 شقة. وخلال العام 2018 شهد المشروع نقلة نوعية تمثلت ببيع غالبية الشقق.

القطاع التشغيلي والشراكة مع القطاع العام:

لم يقتصر دور بريكو على بناء وتطوير المنشآت والمباني بل امتد ليشمل قطاع التشغيل من خلال الشراكة مع القطاع العام، حيث وقعت بريكو عقود استثمارية طويلة الأمد مع البلديات والهيئات المحلية التي تعنى بتقديم أفضل الخدمات العامة للمجتمع داخل فلسطين وخارجها وأهم هذه المشاريع:

- **مشروع Park Plaza - الأردن**

بالشراكة مع أمانة عمان الكبرى وعلى مبدأ الـ BOT استثمرت بريكو في مشروع بارك بلازا الذي يعتبر من أهم الاستثمارات طويلة الأمد، ويقع المشروع في مركز محافظة عمان، كما تقوم بريكو بإدارة وتشغيل وصيانة المشروع حسب اتفاقية الاستثمار حتى عام 2035 وشهد المشروع نمواً ملحوظاً في الإيرادات خلال العام 2018.

• مبنى الأوقاف

تعزيزاً لمبدأ الشراكة ما بين القطاع الخاص والقطاع العام وبما يحقق التنمية الاقتصادية المحلية تقوم بريكو وحسب الاتفاقية المبرمة مع وزارة الأوقاف بإدارة وصيانة وتشغيل مبنى الأوقاف لمدة تصل الى 9 سنوات. حيث عملت بريكو خلال وقت قياسي على ترميم المبنى الذي يقع وسط مدينة رام الله حيث لم تتجاوز مدة الترميم ستة أشهر هذا وإن دل على شيء إنما يدل على جدارة بريكو ودقتها من حيث تسليم مشاريعها قبل المواعيد المحددة والقدرة على تسويقها بما يتناسب مع أهداف الشركة واحترامها لاتفاقياتها المبرمة.

• محطة البيرة المركزية

تعتبر محطة البيرة المركزية من أكثر المشاريع التي تنبض بالحياة نظراً لموقعها الاستراتيجي وسط مدينة رام الله وكونها محطة لمركبات النقل العام، ومجمع تجاري كبير من جهة أخرى. وخلال العام 2018 تم الانتهاء من إجراء الدراسات اللازمة لتطوير المحطة وتقديمها للجهات الرسمية للموافقة عليها .

• مبنى الكشافة

تعمل بريكو حالياً على إدارة وتشغيل وصيانة مبنى الكشافة بالشراكة مع بلدية رام الله وسرية رام الله الأولى، يأتي هذا بعد أن كانت بريكو قد عملت على تطوير وترميم المبنى في وقت سابق من العام 2016 بتصميم عصري أنيق وبناء على اتفاقية عمل تمتد لمدة 7 سنوات تم تمديدها خلال العام 2018 لفترة تصل الى 9 سنوات، حيث يتميز مبنى الكشافة بموقعه الاستراتيجي وتنوع المحلات التجارية التي يضمها.

المسؤولية المجتمعية

حرصت بريكو منذ انطلاقتها على الالتزام بواجبها المجتمعي في دعم وتمكين العديد من المؤسسات والجمعيات الخيرية غير الربحية حيث شملت خدماتها كافة المجالات الحيوية والنوعية للمساهمة في تحقيق التنمية المستدامة. وعلى الرغم من المعيقات التي واجهتها بريكو خلال الفترة الماضية، إلا أنها ما زالت مستمرة بالقيام في مسؤوليتها المجتمعية حيث أولت بريكو اهتمامها في قطاع التعليم والتوظيف من خلال خلق فرص تدريب للخريجين الجدد وذلك لإكسابهم المهارات اللازمة والخبرة العملية وتوجيههم وتدريبهم على الانخراط في سوق العمل وفق المعايير المطلوبة، وكان ذلك من خلال برنامج "مسارك" التدريبي، حيث دربت بريكو وشركاتها التابعة ما يزيد عن 20 خريجاً في مجالات متعددة وعملت على توفير ما يزيد عن 10 وظائف للخريجين. وتتابع بريكو مسؤوليتها المجتمعية في باقي القطاعات من خلال الشركة الأم باديكو القابضة.

نشاطات شركة فلسطين للاستثمار العقاري

1. توقيع اتفاقية الطاقة الشمسية

وقعت شركة فلسطين للاستثمار العقاري "بريكو" مع كل من مؤسسة التمويل الدولية (IFC)، الذراع الاستثماري لمجموعة البنك الدولي، وبرنامج كندا لتغيير المناخ، والوكالة الدولية لضمان الاستثمار اتفاقيات خاصة بتمويل مشروع الطاقة المتجددة التي تنوي "بريكو" إقامته في منطقة غزة الصناعية بتكلفة إجمالية تبلغ 12 مليون دولار، وطاقة إنتاجية 7 ميغاواط.

وجرى توقيع الاتفاقيات في فندق "ملينيوم" بمدينة رام الله، بين مجموعة باديكو القابضة ممثلة بعضو مجلس إدارة "باديكو" بشار المصري والبنك الدولي ممثلا بمدير البنك الدولي في الضفة الغربية وقطاع غزة مارينا ويس، تحت رعاية رئيس الوزراء د. رامي الحمد الله والممثل عن رئاسة الوزراء القائم بأعمال سلطة الطاقة ظافر ملحم وبحضور يوسف حبش الممثل المقيم لمؤسسة التمويل الدولية في الضفة الغربية وقطاع غزة وعدد كبير من ممثلي المؤسسات الحكومية والشركات ذات العلاقة.

ومن الجدير بالذكر أن البنك الدولي ساهم في تمويل هذا الاستثمار من خلال مشروع التمويل بهدف خلق فرص عمل وتحفيز وتعزيز استثمارات القطاع الخاص الاستراتيجية في القطاعات الواعدة في الضفة الغربية وقطاع غزة من أجل المساهمة في خلق فرص عمل جديدة ومستدامة لها عوائد وطنية واقتصادية واجتماعية.

2. زيارة مفوضية وسفير الاتحاد الأوروبي لمدينة غزة الصناعية

استقبلت إدارة مدينة غزة الصناعية وفد عالي المستوى من الاتحاد الأوروبي ممثلاً بمفوض الجوار، وسفير الاتحاد الأوروبي، ومسؤول ملف الشرق الأوسط بالاتحاد الأوروبي، ورئيس برنامج الأمم المتحدة الإنمائي في فلسطين، ورئيس عمليات الاتحاد الأوروبي في فلسطين. حيث قام الوفد الزائر بجولة ميدانية للمصانع والمرافق في مدينة غزة الصناعية والتي تبلغ مساحتها 500 دونم حيث شملت هذه الزيارة مصنع هنوفر لصناعة مشتقات الألبان بالإضافة الى عدد من المرافق كما تم الاطلاع على البنية التحتية في المدينة الصناعية. وهدفت الزيارة الى دعم المرافق العامة وتطوير البنية التحتية في المنطقة الصناعية بالإضافة الى تقديم منح وحوافز استثمارية للمستثمرين ومساعدتهم على نقل استثماراتهم داخل المدينة الصناعية.

3. زيارة رئيس مجلس ادارة شركة توزيع الكهرباء ونائب رئيس مجلس إدارة سلطة الطاقة لمدينة غزة الصناعية

زار رئيس مجلس ادارة شركة توزيع الكهرباء ونائب رئيس مجلس إدارة سلطة الطاقة مدينة غزة الصناعية، وجاءت هذه الزيارة لتمكين العلاقات والعمل على تزويد المنطقة الصناعية بالكهرباء على مدار 24 ساعة، بالإضافة إلى مناقشة تسعيرة الكهرباء الجديدة بالمنطقة الصناعية حيث تم طلب تثبيت تسعيرة الكهرباء داخل المنطقة الصناعية.

وأشاد الزوار خلال هذه الزيارة بأهمية مشروع الطاقة الشمسية الذي سيتم تنفيذه داخل المدينة الصناعية وما سيوفره للمستثمرين داخل المدينة من حوافز.

4. زيارة وفد أكاديمي ورجال أعمال يابانيين لمدينة أريحا الزراعية الصناعية

بالتعاون مع الهيئة العامّة للمدن الصناعية والمناطق الصناعية الحرّة، استقبلت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل مدينة أريحا الزراعية الصناعية وفد أكاديمي ورجال اعمال من اليابان بهدف التعرف على المدينة والاطلاع على المصانع القائمة في المرحلة الاولى والتطورات الحاصلة بالمرحلتين الاولى والثانية. وقام الوفد بزيارة مصنع المسرى للصناعات الغذائية وصناعة المشروبات ولمصنع بيبربال للصناعات الورقية.

9.زيارة وفد دبلوماسي لمدينة أريحا الزراعي الصناعية

زار وفد دبلوماسي رفيع المستوى ضم سفراء وقناصل كل من تركيا، اسبانيا، هولندا، النرويج، اليابان مدينة أريحا الزراعية الصناعية وذلك للتعرف عليها والاطلاع على هذا المشروع الحيوي والهام للاقتصاد الفلسطيني والوقوف على أهم المستجدات والتطورات في المرحلتين الأولى والثانية من عمر المشروع.

5. زيارة رئيس الوزراء الياباني لمدينة أريحا الزراعية الصناعية

زار رئيس الوزراء الياباني شينزو آبي مدينة أريحا الزراعية الصناعية، حيث كان في استقباله رئيس الوزراء الفلسطيني د. رامي الحمد لله، ورئيس مجلس الإدارة بسام ولويل. وتفقد "آبي" المدينة الصناعية وتعرف على الصناعات القائمة فيها وأشاد بالدور المهم الذي تمثله المدينة في تنمية الاقتصاد وإيجاد فرص عمل للشباب الفلسطيني.

6. زيارة وفد من السفارة الإسبانية لمدينة أريحا الزراعية الصناعية

زار وفد دبلوماسي من السفارة الإسبانية مدينة أريحا الزراعية الصناعية، بهدف التعرف على المدينة وأهم التطورات الاقتصادية التي تشهدها، والتعرف على خطوات البدء بالمرحلة الثانية من المدينة وما ستقدمه من خدمات إضافية وجديدة للمستثمرين فيها.

7. زيارة وفد من طلبة دائرة الهندسة الميكانيكية في جامعة بوليتكنيك فلسطين

من مبدأ أهمية الزيارات العلمية الخارجية لطلاب الجامعات الفلسطينية ولما لها من أهمية في دعم العملية التربوية والتعليمية وآثار إيجابية بناءة وتأثير مباشر على حياة الطالب الجامعي بما يحققه من عرض لحقائق الأشياء تطبيقا على ارض الواقع استقبلت مدينة أريحا الزراعية الصناعية وفد من طلبة دائرة الهندسة الميكانيكية في جامعة بوليتكنيك فلسطين، كزيارة علمية وتعريفية لمدينة أريحا الزراعية الصناعية وبعض المصانع القائمة في المدينة.

8.تنظيم الوكالة اليابانية للتعاون الدولي/ جايكا ورشة عمل في مدينة أريحا الزراعية الصناعية

نظمت الوكالة اليابانية للتعاون الدولي/جايكا، ورشة العمل الختامية لمشروع تعزيز خدمات الحوافز والوظائف الإدارية لمدينة أريحا الزراعية الصناعية بعنوان "تعزيز خدمات الحوافز والوظائف الادارية لمدينة أريحا الصناعية الزراعية"، حيث تم استعراض نتائج برامج الدعم الفني من مؤسسة جايكا لمدينة أريحا الزراعية الصناعية وأثر ذلك في تطور المدينة.

الأداء المالي

الأداء المالي للعام 2018

نتائج العام

تمكنت بريكو في العام 2018 من وقف النزيف المتأتي من العديد من مشاريعها، واستطاعت تخفيض الخسارة الموحدة لبريكو من 13.63 مليون دينار في العام 2017 إلى 3.94 مليون دينار في العام 2018 أي بنسبة تحسن في الاداء بلغت 71% .

علما بأن الخسارة الموحدة العام 2018 تضمنت خسائر غير محققة بقيمة 3.65 مليون دينار من تقييم استثمارات الشركة العقارية في قطاع غزة ونتيجة التدهور الحاد في الأوضاع الاقتصادية وتراجع مستوى الدخل والقدرة الشرائية نتيجة ضعف السيولة وتراجع الأعمال في قطاع غزة.

كما تضمنت نتائج العام 2018 خسائر من تقييم استثمارات مالية بقيمة 410 ألف دينار، ليصبح مجموع الخسائر الناتجة عن تقييم الاستثمارات العقارية الحالية تتعدى 4 مليون دينار. ولدى أخذ ذلك بالاعتبار، فإنه يمكن القول أنّ بريكو تمكنت خلال العام 2018 من تحقيق نقطة التعادل الربحي على مستوى عملياتها التشغيلية وعلى مستوى صافي الدخل، وذلك بعد استبعاد الخسائر غير المحققة من تقييم الاستثمارات العقارية في قطاع غزة والخسائر غير المحققة من تقييم الاستثمارات المالية.

وكما يلاحظ من الجدول المرفق فقد ارتفع مجمل الدخل من 1.38 مليون دينار في العام 2017 إلى حوالي 2 مليون دينار في العام 2018 أي بنسبة ارتفاع 50%، كما ارتفع الدخل التشغيلي من خسارة بقيمة 1.25 مليون دينار في العام 2017 إلى ربح بقيمة 0.71 مليون دينار في العام 2018 وبنسبة نمو 157%

وجاء هذا التحسن في الأداء مدعوماً بالانخفاض الكبير في المصاريف الإدارية والعامة التي انخفضت من 2.12 مليون دينار في العام 2017 إلى 840 ألف دينار في العام 2018 أي بنسبة انخفاض قدرها 60% ، وجاء ذلك انعكاساً واضحاً لعملية إعادة الهيكلة وسياسة خفض النفقات التي نفذتها الشركة ابتداءاً من الربع الأخير من العام السابق 2017 والتي شملت كافة مشاريع الشركة وشركاتها التابعة وبدأت تؤتي ثمارها الأولى في العام 2018.

أهم بنود قائمة الدخل

لأقرب مليون دينار أردني

البند	2018	2017	نسبة التغير
الايرادات التشغيلية	6.70	7.26	(%8)
مجمل الدخل	2.06	1.38	%50
الدخل التشغيلي	0.71	(1.25)	%157
المصاريف الإدارية والعامة	(0.84)	(2.12)	(%60)
مصاريف التمويل	(1.46)	(1.61)	(%9)
المخصصات والمصاريف الأخرى، بالصافي	(4.03)	(9.36)	(%57)
صافي (الخسارة) الربح السنة	(3.94)	(13.63)	(%71)

أهم بنود قائمة المركز المالي

لأقرب مليون دينار أردني

أهم بنود قائمة المركز المالي	2018	2017	نسبة التغير
مجموع الموجودات	91.86	106.94	(%14)
مجموع المطلوبات	43.01	47.94	(%10)
مجموع حقوق الملكية	48.85	58.99	(%17)
قروض وتسهيلات بنكية	22.22	23.54	(%6)
القروض / حقوق الملكية	%45.5	%39.90	%14
القروض / مجموع الموجودات	%24.2	%22.0	%10
النسبة الجارية (مرة)	1.24	1.36	(%9)

الموجودات

بلغ مجموع موجودات بريكو الموحدة حوالي 92 مليون دينار، منها استثمارات عقارية في الأراضي والعقارات المؤجرة بقيمة 30.3 مليون دينار وتشكل 33% من مجموع الموجودات، يضاف إليها الاستثمارات في مشاريع BOT والمشاريع التشغيلية الأخرى بقيمة 33.56 مليون دينار وتشكل 36% من مجموع الموجودات. وتتضمن الموجودات العقارات الجاهزة للبيع وأهمها ضاحية الغدير وبريكو هاوس بقيمة 15.39 مليون دينار وتشكل 17% من مجموع الموجودات، وذمم مدينة وشيكات تحصيل بقيمة 10.57 مليون دينار وتشكل 12% من مجموع الموجودات.

الموجودات كما في نهاية العامين 2018 - 2017

لأقرب مليون دينار أردني

أهم بنود قائمة المركز المالي	2018	2017	نسبة التغير
نقد وموجودات مالية من خلال قائمة الدخل	1.62	1.77	(%8)
ذمم وأرصدة مدينة	10.57	18.61	(%43)
بضاعة وعقارات جاهزة للبيع	15.39	15.54	(%1)
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	0.42	0.43	(%2)
استثمارات عقارية	30.30	35.05	(%14)
استثمارات في مشاريع BOT وأخرى	33.56	35.57	(%6)
مجموع الموجودات	91.86	106.94	(%14)

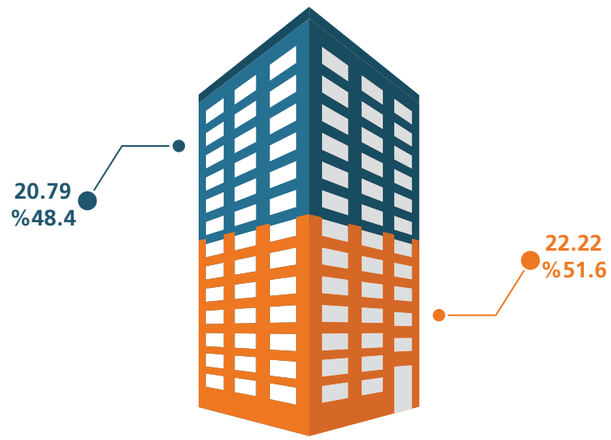
- نقد وموجودات مالية من خلال قائمة الدخل
- ذمم وأرصدة مدينة
- بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
- موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل
- استثمارات عقارية
- استثمارات في مشاريع BOT وأخرى

المطلوبات كما في نهاية العامين 2018 - 2017

لأقرب مليون دينار أردني

البند	2018	2017	نسبة التغير
قروض وتسهيلات بنكية	22.22	23.54	(%6)
أرصدة دائنة أخرى	14.21	15.65	(%9)
المطلوبات الأخرى	6.58	8.84	(%25)
مجموع المطلوبات	43.01	47.94	(%10)

بلغ مجموع المطلوبات 43.01 مليون دينار نهاية العام 2018 حيث انخفضت بنسبة 10.3% عن ما كانت عليه في نهاية 2017، منها 22.22 مليون دينار عبارة عن قروض وتسهيلات ائتمانية، وباقي المطلوبات عبارة عن ذمم دائنة ومخصصات وايرادات مؤجلة وأرصدة دائنة أخرى.



- قروض وتسهيلات بنكية
- أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

حقوق الملكية كما في نهاية العامين 2018 - 2017

حقوق الملكية

بلغت حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة 45.51 مليون دينار في نهاية العام 2018، ويتكون بند حقوق ملكية حملة الأسهم من رأس المال المدفوع البالغ 63.76 مليون دينار، ومن الأرباح (الخسائر) المدورة التي بلغت (23.96) مليون دينار، بالإضافة إلى علاوة الإصدار والاحتياطيات والبنود الأخرى التي بلغت 5.71 مليون دينار نهاية العام 2018. أمّا حقوق الجهات غير المسيطرة فقد بلغت 3.34 مليون دينار نهاية العام 2018، وتشكل 6.8% من مجموع حقوق الملكية الموحد التي وصلت إلى 48.85 مليون دينار مقارنة مع 58.99 مليون دينار نهاية العام 2017 كما هو مبين في الجدول التالي:.

البند	2018	2017	نسبة التغير
رأس المال المدفوع	63.76	63.76	%0
احتياطيات وبنود أخرى	5.71	6.36	(%10)
أرباح (خسائر) مدورة	(23.96)	(14.37)	%67
حقوق مساهمي الشركة الام	45.51	55.75	(%18)
حقوق جهات غير مسيطرة	3.34	3.24	%3
مجموع حقوق الملكية	48.85	58.99	(%17)

- حقوق مساهمي الشركة الأم
- حقوق جهات غير مسيطرة
- المطلوبات

شركة فلسطين للاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات

ارنست ويونغ
صندوق بريد ١٣٧٣
الطابق السابع
مبنى باديكو هاوس - الماصيون
رام الله – فلسطين

هاتف : ٢٢٤٢١٠١١ ٩٧٠+
فاكس: ٢٢٤٢٢٣٢٤ ٩٧٠+
www.ey.com

90 Years in MENA

EY Building a better working world

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 وتدفقاتها 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.

EY Building a better working world

أمور التدقيق الهامة	إجراءات التدقيق
تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) – الخسائر الائتمانية المتوقعة 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. 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. 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. 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 اجل تقدير مبالغ وتوقيت التدفقات المستقبلية لتسوية رصيد الذمم للوصول إلى قيمتها الحالية. 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 ١٢و١٣).	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الحصول على فهم تفصيلي لمصادر المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في عملية احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. 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. 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. 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).
<u>تحقق الإيرادات</u> 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. بلغت ايرادات الشركة من العقود مع العملاء للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مبلغ ٢,٩٥٠,٣٩٠ دينار أردني. تتحقق إيرادات الشركة من مجموعة من الخدمات ومعاملات البيع الناتجة عن علاقات تعاقدية متنوعة مع العملاء. يحدد المعيار الجديد نموذجًا 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. لقد اعتبرنا الاعتراف بالإيرادات من أمور التدقيق الهامة نظراً لطبيعة التعاقدات التجارية للشركة، حيث أن الاعتراف بالايرادات 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.	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. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بدارسة تفصيلية لعينة من العقود الأخرى والوثائق المتعلقة بها وذلك للتأكد من صحتها وحدوثها والتحقق من دقة وتوقيت الإيرادات المسجلة والمفصح عنها في القوائم المالية الموحدة. كما قمنا بتقييم الافصاحات ذات الصلة والواردة في إيضاح (٢٨) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٨

تتكون المعلومات الاخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٨ غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها. ان الادارة 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 جوهرية.

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 الى 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 اعداد 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. ان التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضمانة ان التدقيق الذي يجري وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو غلط، ويتم اعتبارها جوهرية إذا كانت، منفردةً أو مجتمعةً، يمكن ان 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 ابداء 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 تمثّل 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 وتوقيته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

نقوم كذلك بتزويد 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 الافصاح 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

شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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

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

شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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

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

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	خسائر متراكمة	إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة	إحتياطي القيمة العادلة	المجموع	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	دينار أردني
٢٠١٨										
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ – قبل التعديل	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	١,٥٥٤,٢١٢	(١٤,٣٧١,٥٣٢)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧١٣,٠٠٩)	٥٥,٧٥٠,٣٣٣	٣,٢٤٤,١٦١	٥٨,٩٩٤,٤٩٤
أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ (إيضاح ٣)	-	-	-	(٢٤١,١٥٣)	(٥,٧٧٠,٣٧٥)	-	-	(٦,٤١١,٥٢٨)	-	(٦,٤١١,٥٢٨)
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ – بعد التعديل	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	٩١٣,٠٥٩	(٢٠,١٤١,٩٠٧)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧١٣,٠٠٩)	٤٩,٣٣٨,٨٠٥	٣,٢٤٤,١٦١	٥٢,٥٨٢,٩٦٦
خسارة السنة	-	-	-	-	(٣,٨١٨,١٥١)	-	-	(٣,٨١٨,١٥١)	(١٢٢,٣٥٤)	(٣,٩٤٠,٥٠٥)
بنود الدخل الشامل الأخرى	-	-	-	-	-	-	-	(٦,٩١٥)	-	(٦,٩١٥)
صافي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	(٣,٨١٨,١٥١)	-	-	(٣,٨٢٥,٠٦٦)	(١٢٢,٣٥٤)	(٣,٩٤٧,٤٢٠)
التغير في حقوق جهات غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	٢١٤,٧١٨	٢١٤,٧١٨
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	٩١٣,٠٥٩	(٢٣,٩٦٠,٠٥٨)	-	(٢,٧١٩,٩٢٤)	٤٥,٥١٣,٧٢٩	٣,٣٣٦,٥٢٥	٤٨,٨٥٠,٢٦٤
٢٠١٧										
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٧	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(٥٨٢,٢٧٩)	١,٥٥٤,٢١٢	١,٣٩٢,١١٠	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٣,٨٤٣,٩٨١)	٦٩,٨١٣,٤٩١	٣,١٣٩,١٨٥	٧٢,٩٥٢,٦٧٦
خسارة السنة	-	-	-	-	(١٣,٥٢٣,٧٤٧)	-	-	(١٣,٥٢٣,٧٤٧)	(١٠٨,٠٢٤)	(١٣,٦٣١,٧٧١)
بنود الدخل الشامل الأخرى	-	-	-	-	(٢,١٠٢,٤٩٥)	-	١,١٣٠,٩٧٢	(٩٧١,٥٢٣)	-	(٩٧١,٥٢٣)
صافي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	(١٥,٦٢٦,٢٤٢)	-	١,١٣٠,٩٧٢	(١٤,٤٩٥,٢٧٠)	(١٠٨,٠٢٤)	(١٤,٦٠٣,٢٩٤)
بيع أسهم خزينة (إيضاح ١٨)	-	٥٦٩,٥١٢	-	-	(٣٧٧,٤٠٠)	-	-	٤٣٢,١١٢	-	٤٣٢,١١٢
التغير في حقوق جهات غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	٢١٣,٠٠٠	٢١٣,٠٠٠
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	١,٥٥٤,٢١٢	(١٤,٣٧١,٥٣٢)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧١٣,٠٠٩)	٥٥,٧٥٠,٣٣٣	٣,٢٤٤,١٦١	٥٨,٩٩٤,٤٩٤

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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

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

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:

	طبيعة النشاط	بلد المنشأ والأعمال	نسبة الملكية % ٢٠١٨	نسبة الملكية % ٢٠١٧
شركة فلسطين للإستثمار العقاري – الأردن	استثمار عقاري	الأردن	١٠٠	١٠٠
شركة مباني للإنشاء والتطوير	استثمار عقاري	فلسطين	١٠٠	١٠٠
شركة بريكو القدس	استثمار عقاري	فلسطين	١٠٠	١٠٠
شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية	مناطق صناعية	فلسطين	٨٢	٨٢
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية	مناطق صناعية	فلسطين	٥٨	٥٨
شركة بريكو للمقاولات والتجارة العامة	تجارة عامة	فلسطين	١٠٠	١٠٠
شركة بريكو للمقاولات	مقاولات	فلسطين	١٠٠	١٠٠
شركة بريكو للتطوير العقاري	تطوير	فلسطين	١٠٠	١٠٠
شركة بريكو للتشغيل والصيانة	خدمات	فلسطين	١٠٠	١٠٠
شركة بال استيت ايجنسي	خدمات	فلسطين	١٠٠	١٠٠

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 الاعداد

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 إبتداء 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) – الادوات المالية، ولم تقم الشركة بتعديل ارقام 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 للفترات 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 المتكبدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) – الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. وتضمن نموذجاً شاملاً لآلية الاعتراف وتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة وإطار محاسبة التحوط، ومتطلبات التصنيف والقياس.

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	
	الخسائر المتراكمة	الاحتياطي الاجباري
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ – قبل التعديل	(١٤,٣٧١,٥٣٢)	١,٥٥٤,٢١٢
قيد مخصص تدني وفقاً لقيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة	(٦,٣٧٨,٢٤٠)	–
قيد مخصصات تدني في شركات حليفة وفقاً لقيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة	(٣٣,٢٨٨)	–
أثر التعديل على الاحتياطي الإجباري	٦٤١,١٥٣	(٦٤١,١٥٣)
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ – بعد التعديل	(٢٠,١٤١,٩٠٧)	٩١٣,٠٥٩

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

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

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 الإيضاحات

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) الايرادات 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 نموذجًا 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 للتنفيذ. ترى الشركة أنه يجب الاعتراف بإيرادات بيع العقارات عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار المباع إلى 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 بتقسيط اي 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 انه 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 او الخدمات المتفق عليها للعميل لا تتجاوز السنة من تاريخ العقد. اما إذا كانت الفترة ما بين دفع العميل للمبالغ المستحقة وتسليم البضائع او 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 بالعملات الأجنبية والدفعات المقدمة

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عند الاعتراف الاولي 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 الأولي بالأصل او 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 او من بند الاستثمارات العقارية. تنص التعديلات ان التغير في استخدام العقار يحدث عند توفر متطلبات تعريف الاستثمارات العقارية (او في حال لم تعد متطلبات التعريف متوفرة) ويكون هناك دليل على التغير في الاستخدام. إن مجرد التغير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يمثل دليل على التغير 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. بالاضافه إلى ذلك ، ليس لدى الشركة اي معاملات دفع على أساس الأسهم مقابل تسوية مطلوبات ضريبة المقتطعة ولم يجر اي تعديلات على احكام 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 قياس 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 اعتبارا 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 لبنود 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 الدولي رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨): بيع أو تحويل الموجودات بين المستثمر وشركاته الحليفة أو مشاريعه المشتركة

تركز التعديلات على التناقض بين معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي 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 الدولي 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 مشتركة.

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 الدولي رقم (٢٨): الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة

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

توضح التعديلات أيضًا أنه عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولي 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 الدولي 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 والتقديرات

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

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

- أهداف وسياسات إدارة المخاطر (إيضاح ٣٨)
- إدارة رأس المال (إيضاح ٣٨)

فيما يلي تفاصيل الإجتهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

تدني الموجودات غير المالية

يتحقق التدني عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد عن القيمة المتوقع إستردادها. تمثل القيمة المتوقع 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 المبيّن 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 وتضمين 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 نِسب الخصم لاحتساب 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 الإعتراف 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 الضريبة المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

مصاريف التمويل

تتم رسملة مصاريف التمويل ذات العلاقة المباشرة بشراء او إنشاء او إنتاج موجودات تحتاج لفترة زمنية لتصبح جاهزة للاستعمال او 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 الإعتراف 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 بإستخدام 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 التدني المتراكمة، إن وجدت. تشمل كلفة الممتلكات والآلات والمعدات الكلفة المتكبدة لإستبدال أي من مكونات الممتلكات والآلات والمعدات ومصاريف التمويل للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل اذا 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)
عقارات	٣٠-٥٠
تحسينات مأجور	١٠
سيارات	٥-٧
أثاث وتجهيزات مكتبية	٤
آلات ومعدات	٤-١٠
أجهزة حاسب الآلي وأجهزة مكتبية	٤

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 او 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 استرددها 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 للانتهاء 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:

- الاستثمارات 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 وانما 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 إنشاءها لغرض بيعها قبل أو عند الإنتهاء من إنشائها.

إستثمارات عقارية

يتم قياس الإستثمارات العقارية مبدئيا بالكلفة مضافاً إليها تكاليف الإقتناء. تتم رسملة كلفة استبدال مكونات الإستثمارات العقارية إذا استوفت شروط الإعتراف؛ ولا تشمل كلفة الإستثمارات العقارية مصاريف الخدمة اليومية. بعد الإعتراف 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 الإستخدام) 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 كاستثمارات 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 الإقتصادية 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 اجراء 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 الاستثمار (سنوات)	فترة الاطفاء (سنوات)
حق استخدام محطة البيرة المركزية	٢٤	٢٢
حق إستئجار المنطقة الصناعية – غزة	٤٩	٢٠
حق إستئجار الأرض الساحلية – مشروع الشاليهات	٤٩	٣١
حق استئجار المنطقة الصناعية الزراعية – أريحا	٤٩	٤٥
حق انتفاع مجمع الأوقاف التجاري – البيرة	٩	٩

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 التغيرات 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 وفقا لنسبة ملكية الشركة في الشركة الحليفة.

لاحقاً لإستخدام طريقة حقوق الملكية تقرر الشركة ما إذا كان هناك ضرورة لقيد خسائر تدني إضافية على استثماراتها 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 الدّين بالكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:

- أن يتم الإحتفاظ بأداة الدّين ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الإحتفاظ 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 الدّين التي تحقق الشرطين السابقين تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الإقتناء (بإستثناء 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 بعد تنزيل التدني. يتم الإعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تعتبر الذمم المدينة من أدوات الدّين 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 الدّين من الكلفة المطفأة إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إذا تغير الهدف من نموذج الأعمال للإعتراف 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 الدّين، أو فترة أقل في حالات معينة، لتساوي القيمة الدفترية في تاريخ الإعتراف المبدئي.

عند الإعتراف المبدئي تستطيع الشركة بشكل لا يمكن التراجع عنه تصنيف أداة دين حققت شروط الكلفة المطفأه 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 الديّن التي لا تحقق شروط الكلفة المطفأة أو أدوات مالية تحقق شروط الكلفة المطفأة ولكن اختارت الشركة تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل عند الإعتراف 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 للإعتراف المبدئي، يترتب على الشركة إعادة تصنيف أدوات الدّين 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 الدّين التي اختارت الشركة عند الإعتراف المبدئي تصنيفها كأدوات دين بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

تقوم الشركة عند الإعتراف 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 الإعتراف 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 الإعتراف 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 الاستثمارات في الأسهم (حقوق الملكية).

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

- سندات الدين الاستثمارية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (أي ما يعادل تصنيف الدرجة الاستثمارية) بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- 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 إحتمال 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 متدنية 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 التعاقدي 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 او 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 المشاركين 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 (استنادا إلى أقل مستوى معطيات له اثر جوهري على قياس القيمة العادلة ككل) للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر.

يقوم مخمنون خارجيون معتمدون بالمشـــاركة في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الإســـتثمارات 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 لطبيعة 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 مبدئيا 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.

تشتمل 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 التى 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.

تقاص الأدوات المالية

يتم تقاص الموجودات والمطلوبات المالية، ويتم تسجيل الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة، فقط عندما يكون هناك حقاً قانونياً ملزماً لتقاص المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على أساس التقاص 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 إلتزامات عقود الإيجار التمويلية وذلك لتحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي للإلتزامات. يتم قيد كلفة التمويل مباشرةً 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 الإعتراف 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 الإعتراف 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 تَصدر 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 (جييب)	فلسطين	٤٢	٤٢

أرصدة حصص الجهات غير المسيطرة في الشركات التابعة:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية	٢,٠٣٥,٨٨٣	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	جييب
	دينار أردني	دينار أردني
موجودات متداولة	٧,٢٤٤,٤٦٢	٩٦٦,١٣٠
موجودات غير متداولة	١٥,٢٧٧,٩٠٨	٥,٣١١,٢٣٠
مطلوبات متداولة	(٨٠٦,٦٦٠)	(١,٢١٥,٧٧٢)
مطلوبات غير متداولة	(٢,٦٩٢,٣٠٥)	(١,٩٦٥,١٦٤)
مجموع حقوق الملكية	١٩,٠٢٣,٤٠٥	٣,٠٩٦,٤٢٤
العائد لجهات غير مسيطرة	٢,٠٣٦,٧٣٩	١,٣٠٠,٦٤٢

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

	بيدكو	جبيب
	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)
مجموع حقوق الملكية	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	جبيب
	دينار أردني	دينار أردني
إيرادات تشغيلية	١,٠٦٣,٣٧٥	٣٦٠,٥٦١
أرباح محفظة الموجودات المالية	١٥,٢٩٧	–
إستهلاكات واطفاءات	(٣٣٩,٧٤٦)	(٩٢,٥٩٥)
مصاريف إدارية وعامة	(٧٣٨,٤٨٩)	(٦١١,٤٣٥)
إيرادات أخرى	١٥١,٣٨٥	٢١,٦٩٥
ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل	١٥١,٨٢٢	(٣٢١,٧٧٤)
مصروف ضريبة الدخل	(٨٦,٤٣٣)	–
ربح (خسارة) السنة	٦٥,٣٨٩	(٣٢١,٧٧٤)
بنود الدخل الشامل الأخرى	٢٨٤	–
صافي الدخل الشامل السنة	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	جبيب
	دينار أردني	دينار أردني
إيرادات تشغيلية	١,٢٧٣,٦٧٧	٢٩٧,٧٠٠
خسائر محفظة الموجودات المالية	(١٠,٢١٠)	–
إستهلاكات واطفاءات	(٣٢٧,٥٢٦)	(٩٢,٠٦٧)
مصاريف إدارية وعامة	(٧٨٩,١٩٨)	(٣٨٨,٠٩٧)
إيرادات أخرى	١٣٦,١٦٨	(١٨٥,٨٧٩)
ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل	٢٨٢,٩١١	(٣٦٨,٣٤٣)
مصروف ضريبة الدخل	(٦١,١١٠)	–
ربح (خسارة) السنة	٢٢١,٨٠١	(٣٦٨,٣٤٣)
بنود الدخل الشامل الأخرى	(٤,١١٨)	–
صافي الدخل الشامل السنة	٢١٧,٦٨٣	(٣٦٨,٣٤٣)
العائد لمساهمي الشركة	١٧١,٠٠٢	(٢١٣,٦٣٨)
العائد لجهات غير مسيطرة	٤٦,٦٨١	(١٥٤,٧٠٥)

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

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

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

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

ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

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

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).

٥. ممتلكات وآلات ومعدات

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

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 الاستهلاك على حساب مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح ٣٠).

٦. إستثمارات عقارية

فيما يلي ملخص الحركة على الإستثمارات العقارية:

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

تشمل الإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧ ما يلي:

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

تم تقييم الأراضي من قبل مخمنين 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 (المسقفات) المترتبة عليه طوال فترة الاتفاقية الاصلية. وبناءً عليه، قامت شركة المرافق بتوقيع ملحق اتفاقية مع امانة عمان الكبرى حيث نص على زيادة المدة الاستثمارية الى ٣٠ عاماً ابتداءً من تاريخ ١ تشرين أول ٢٠١٠.

٧. موجودات غير ملموسة

فيما يلي ملخص الحركة على الموجودات غير الملموسة خلال السنة:

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

* يمثل هذا البند شهرة شراء أسهم شركة فلسطين لإنشاء وإدارة المناطق الصناعية – بيدكو غزة (شركة تابعة لبيدكو) والناتج 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 إستئجار المنطقة الصناعية في غزة من السلطة الوطنية الفلسطينية. يتم إطفاء كلفة حق إستئجار 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 استئجار 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 إستئجار). 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 استئجار. 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 أراضٍ 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 تسليمهما إلى البلديتين وفقاً لاتفاقيات تمت مع البلديتين. تشتمل تلك المحطات على مواقف للباصات 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 مخمنين 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 للفترات 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 اقتراضات 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 مقدرة 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 تغير 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:

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

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

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

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

٩. مشاريع تحت التنفيذ

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

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

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

لقد كانت الحركة على إحتياطي القيمة العادلة كما يلي:

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

١١. بضاعة وعقارات جاهزة للبيع

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

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

فيما يلي الحركة على العقارات الجاهزة للبيع خلال السنة:

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

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 (إيضاح ٢١).

١٢. ذمم مدينة

تشمل الذمم المدينة ما يلي:

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

*تظهر الذمم 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 تعمير الذمم 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:

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

فيما يلي تحليل لأعمار الذمم المدينة غير متدنية القيمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧:

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

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:

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

* فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على مخصص تدني للمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧:

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

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 ٢٠١٨ و٢٠١٧ مبلغ ٥٩٣,٥٨٩ دينار أردني و١,٠٦٠,٧٥٨ دينار أردني، على التوالي.

١٥. نقد وأرصدة لدى البنوك

يشمل النقد والارصدة لدى البنوك ما يلي:

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

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

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

١٦. رأس المال المدفوع

يتالف رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب به والمدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧ من ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ سهماً بقيمة إسمية دينار أردني للسهم الواحد.

١٧. علاوة إصدار

تم خلال عامي ٢٠٠٦ و٢٠١٢ 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 استثمارتها في اسهم 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 الاحتياطي الإجباري ولا يجوز وقف هذا الإقتطاع قبل أن يبلغ مجموع الاحتياطي المتجمع ما يعادل ربع رأس المال، كما لا يجوز توزيع الاحتياطي 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

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

- 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 استصناع 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 الصناعية 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 اليه 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 اليه 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 و٤٧٨,٣٩٥ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧، 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 و٢٠١٧، 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 و٢٠١٧، على التوالي.

فيما يلي جدول إستحقاق القروض طويلة الأجل:

	دينار أردني
ما يستحق عام ٢٠١٩	٧,٦٦٧,٣٦٢
٢٠٢٠	٣,٥٨١,١١٢
٢٠٢١	٣,٦٦٧,٤٤٦
٢٠٢٢	٢,٤٩٣,٥٠٨
٢٠٢٣	١,٠٩٧,١١٤
٢٠٢٤	٤٦٣,٢٨٦
ما يستحق لاحقاً	١,٢٧٢,١٩٢
	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 و٢٠١٧ بمتوسط معدل فائدة ٥,٢٥% سنوياً. بلغ الرصيد المستغل من هذه التسهيلات مبلغ ١,٩٨١,٣٩١ دينار أردني و٢,٧٢٤,٠٧٨ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧، على التوالي. تم منح هذه التسهيلات بضمانة تحصيلات مشروع محطات الباصات وضمان 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:

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

٢٤. مخصص تعويض نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص تعويض نهاية الخدمة:

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

يتم التخصيص لتعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين ونظام شؤون الموظفين الخاص بباديكو. 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 للفترات السابقة لتطبيق أحكام هذا القانون.

٢٥. مخصص ضريبة الدخل

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

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

فيما يلي ملخص تسوية الخسارة المحاسبية مع الربح الضريبي:

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

فيما يلي تفاصيل مصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧:

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

توصلت الشركة وشركاتها التابعة (بإستثناء شركة المرافق وشركة بيدكو غزة) إلى مخالصات 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 اعمالها منذ ٢٠١٣ وحتى ٢٠١٧.

٢٦. ذمم وأرصدة دائنة

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

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

٢٧. مطلوبات غير متداولة أخرى

يشمل هذا البند ما يلي:

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

٢٨. إيرادات من العقود مع العملاء

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

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

٢٩. تكاليف تشغيلية مباشرة

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
كلفة عقارات وأراضي مباعة	١,٥٢٢,٤٢٨	١,٦١٧,٤٣٤
كلفة عقود المقاولات	٥,٦٤٠	٣٤٧,٢٦١
كلفة خدمات فندق بلو بيتش	–	٦٦,٦٨٤
	١,٥٢٨,٠٦٨	٢,٠٣١,٣٧٩

٣٠. مصاريف تشغيلية أخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	دينار أردني	دينار أردني
رواتب ومصاريف متعلقة بها	٩٩٥,٥٨٧	١,٢٨٩,٨٤٦
إطفاءات موجودات غير ملموسة	٩٩٣,٣١٣	٩٩٩,٨٣٥
كهرباء ومياه	١٨٤,٣٨٥	٢٨٢,٤٣٥
رسوم بلديات	١٥٤,٣٠٩	١٨٥,٢٥٩
إيجارات	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
خدمات أمن	١٤٣,٩٤٩	١٧٧,١٤٨
أتعاب مهنية وإستشارية	١١٢,٤٦٣	١١٣,٣٦١
صيانة	٩٣,٠٦٩	١٧١,٧٢٦
مصاريف نظافة	٦٤,٦١٩	٧٨,١٤٠
رسوم حكومية	٤٩,٩١٠	١١٤,٠٦٤
تأمينات	٤٦,٦٦٤	٣٢,٧٣٨
إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٢٣,٩٦٠	٣٦,٨٥٨
بريد وهاتف وفاكس	١٦,٢٩٠	٢٩,٤٧٧
سفر ومواصلات ومحروقات	١١,١٣٣	٣٠,٣٤٩
مصاريف بيع وتسويق	٦,٥٠١	١٩,٦٥٠
أخرى	٧١,٦٧٢	١٣٨,٢٩٨
	٣,١١٧,٨٢٤	٣,٨٤٩,١٨٤

٣١. مصاريف إدارية وعامة

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

٣٢. خسائر محفظة الموجودات المالية

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

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

٣٣. إيرادات أخرى

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

٣٤. مخصصات ومصاريف أخرى

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

٣٥. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

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

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 إعتماد 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:

	طبيعة العلاقة	٢٠١٨	٢٠١٧
		دينار أردني	دينار أردني
قروض وتسهيلات ائتمانية	الشركة الأم ومساهمون رئيسيون	١١,٢٨٩,٤٢٣	٨,٧٥٨,٩٤٦
مستحق من جهات ذات علاقة	شركات شقيقة	١,٠٨٦,٨٨٣	٢,٢٠٤,٠٣٤
مستحق لجهات ذات علاقة	الشركة الأم وشركات شقيقة	٩٣٤,٢٤٥	١٤٠,٧٨٩

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

	طبيعة العلاقة	٢٠١٨	٢٠١٧
		دينار أردني	دينار أردني
مصاريف تمويل	الشركة الأم ومساهمون رئيسيون	٧٠٤,١٨٦	٥٣٦,٨٤٣
إيرادات خدمات	الشركة الأم وشركات شقيقة	٤٩,٥٧٦	٤٩,٥٧٦
مكافآت ورواتب ومنافع الإدارة العليا:			
منافع قصيرة الأجل		٢٠٨,٣٩٢	٥٨٤,٤٧٤
مصروف تعويض نهاية الخدمة		١٦,٢٤٤	٩٤,٠٩٠
تنقلات ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة		٢٣,٠٢٣	١٥,٦٦٣

٣٧. قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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 و٢٠١٧:

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

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 (بإستثناء الذمم المدينة طويلة الأجل) والموجودات المالية الأخرى والنقد والودائع قصيرة الأجل والذمم والارصدة الدائنة الاخرى هي مقاربة بشكل كبير لقيمها الدفترية وذلك لكون تلك الأدوات ذات فترات سداد أو تحصيل قصيرة الأجل.
- تم تحديد القيمة العادلة للذمم المدينة طويلة الأجل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية بإستخدام أسعار فائدة متاحة لذمم وتسهيلات إئتمانية 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 الإئتمانية والبنود الأخرى الخاضعة لفوائد من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية بإستخدام أسعار فائدة متاحة لقروض وتسهيلات إئتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

٣٨. إدارة المخاطر

تتألف المطلوبات المالية للشركة من قروض طويلة الأجل وتسهيلات إئتمانية وبعض الذمم والأرصدة الدائنة الاخرى. 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 الإئتمان 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 و٢٠١٧ (قبل الضرائب)، على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغيرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الفائدة مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

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

	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على قائمة الدخل الموحدة
٢٠١٧	(نقطة أساس)	دينار أردني
دينار أردني	٢٠	(١٧,٥١٩)

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
	(%)	دينار أردني	دينار أردني
٢٠١٨			
بورصة فلسطين	٢٠	١٧٦	٨,٠٥٨
أسواق مالية أجنبية	٢٠	١١٨,٥٤٢	٨,٤٨٠

	الزيادة في المؤشر	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة
	(%)	دينار أردني	دينار أردني
٢٠١٧			
بورصة فلسطين	٢٠	١٧٦	٨,٣٢١
أسواق مالية أجنبية	٢٠	٢١١,٩٧٦	٩,٦٠٠

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 الاجنبية مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه.

	الزيادة في سعر صرف الشيقل الإسرائيلي مقابل الدينار الأردني	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الزيادة في سعر صرف العملات الأخرى مقابل الدينار الأردني	الأثر على قائمة الدخل الموحدة
	%	دينار أردني	%	دينار أردني
٢٠١٨				
دينار أردني	٢٠	٦٥,٨٧٣	٢٠	١١,٠٢٣
٢٠١٧				
دينار أردني	٢٠	(١١٧,٣٤٨)	٢٠	(٧,٣٤٩)

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 الإئتمان وفق سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة مخاطر الإئتمان. لدى الشركة قاعدة كبيرة من العملاء، وبالتالي فإن مخاطر الإئتمان المرتبطة بالذمم المدينة موزعة على عدد كبير من العملاء. كذلك تتبع الشركة نظاماً للتحصيل 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 الرئيسين كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. بالإضافة الى 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 الإئتمان هو مبلغ الذمم المدينة المبينة في إيضاح (١٢).

بالنسبة لمخاطر الإئتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى التي تشمل النقد والودائع قصيرة الأجل وبعض الموجودات المتداولة الأخرى فإن تعرض الشركة لمخاطر الإئتمان 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 الإئتمانية ومتابعة تحصيل الذمم المدينة وإدارة الإستثمارات قصيرة الأجل.

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

		خاضعة لمخاطر السيولة				
	تحت الطلب	أقل من ٣ شهور	٣ الى 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
٣١ كانون الأول ٢٠١٨						
قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية	٥٣٠,٠٣٢	١,٣٥٦,٥٨٩	٤,٠١٤,٤٢٨	١٧,٩٩٨,٢٥٧	١,٣٧٦,٦٩٠	٢٥,٢٧٥,٩٩٧
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	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
٣١ كانون الأول ٢٠١٧						
قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية	١,٠٥١,٦٥٦	١,٧١٨,٩٨٦	٧,٢٦٤,٦٣٢	١٤,٩٠١,٥٥٢	١,٩٣٢,٧٦٤	٢٦,٨٦٩,٥٩٠
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	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 رأسمال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكلة رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات الظروف الإقتصادية وطبيعة العمل. لم تقم الشركة بإجراء أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكلة رأس المال خلال السنة الحالية. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع وعلاوة 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 بإختلاف 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.

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

	قطاع عقاري	خدمات تجارية	مجموع القطاعات	استبعادات	الموحد
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الإيرادات					
إيرادات من جهات خارجية	٢,٦٦٣,٩٢١	٤,٦١٥,٨٥٠	٧,٢٧٩,٧٧١	–	٧,٢٧٩,٧٧١
إيرادات بين القطاعات (تم إستبعادها)	–	–	–	(٢٣,٢١٤)	(٢٣,٢١٤)
مجموع الإيرادات	٢,٦٦٣,٩٢١	٤,٦١٥,٨٥٠	٧,٢٧٩,٧٧١	(٢٣,٢١٤)	٧,٢٥٦,٥٥٧
نتائج الأعمال					
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة	٢٢,٦٦٥	(١١٤,٧٢٩)	(٩٢,٠٦٤)	–	(٩٢,٠٦٤)
خسارة القطاع قبل الضريبة	(١٢,٢٩٥,٦٨٩)	(٣٢٦,٠٣٨)	(١٢,٦٢١,٧٢٧)	(٩٢٥,٢٤٦)	(١٣,٥٤٦,٩٧٣)
موجودات القطاعات	١٥٨,٠٩٧,٨٠٢	٢٨,٢١٢,٥٣٩	١٨٦,٣١٠,٣٤١	(٧٩,٣٧٢,١٢٥)	١٠٦,٩٣٨,٢١٦
مطلوبات القطاعات	٩٣,٦٦٧,٢٣٥	٧,٧٤٥,٩٣١	١٠١,٤١٣,١٦٦	(٥٣,٤٦٩,٤٤٤)	٤٧,٩٤٣,٧٢٢
معلومات أخرى					
استهلاكات واطفاءات	١,١٠٦,٤٦٤	٤٣٣,٠٩٧	١,٥٣٩,٥٦١	(١٨,٧٠٠)	١,٥٢٠,٨٦١
مصاريف رأسمالية	٥٧٩,٣٢٢	٧٥٦,٠٦٢	١,٣٣٥,٣٨٤	–	١,٣٣٥,٣٨٤
استثمار في شركات حليفة	٣١٦,٤٤٥	١٠٢,٦٢٢	٤١٩,٠٦٧	–	٤١٩,٠٦٧

٤٠. الالتزامات المستقبلية والإلتزامات المحتملة

- قامت الشركة خلال السنوات السابقة بتوقيع اتفاقيات شراكة واستثمار مع جهات حكومية (بلدية رام الله ووزارة الأوقاف ووزارة الاشغال العامة والاسكان) 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 الاشارة الى ان هذا المبلغ قابل للتغيير نتيجة انتهاء العقود الاستثمارية الحالية او الدخول في شراكات وتوقيع عقود استثمارية جديدة.
- بلغت الالتزامات التعاقدية بتاريخ القوائم المالية 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.

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

٤١. تركز 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.

رام الله (المكتب الرئيسي)

هاتف: 0506 296 2 970+
فاكس: 6506 298 2 970+
ص.ب: 3687 البيرة
prico@prico.ps