



التقرير السنوي 2017

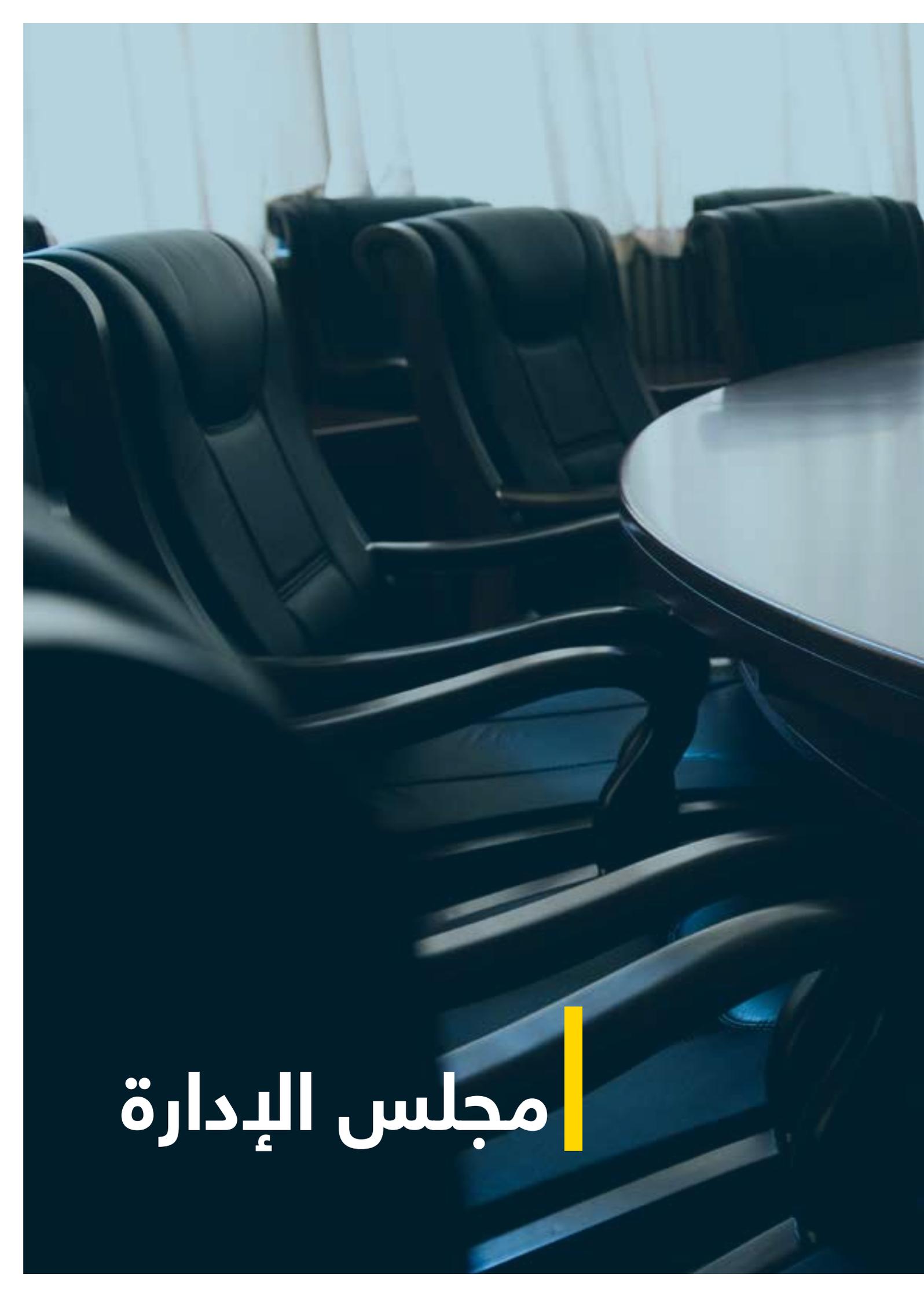
شركة فلسطين للإستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة



المحتويات

- 03 مجلس الإدارة
- أعضاء مجلس الإدارة
- الإدارة التنفيذية
- 15 حول بريكو
- حول بريكو
- المساهمين
- 25 اللداء المالي
- اهم البنود المالية
- اصول الشركة
- 33 استثمارات بريكو ومشاريعها
- مشاريع التطوير العقاري
- مشاريع التشغيل والصيانة
- المدن الصناعية
- 43 الحكومة والمسؤولية الاجتماعية
- الحوكمة
- المسؤولية الاجتماعية
- نشاطات الشركة لعام 2015
- 52 تقرير مدقيقي الحسابات والقوائم المالية
- تقرير مدقيقي الحسابات والقوائم المالية الموحدة





مجلس الإدارة

اعضاء مجلس الإدارة

المهندس نبيل غطاس الصراف

رئيس مجلس الإدارة

ممثل شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو القابضة)

السيد جمال براهيمة

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 زّياد

عضو مجلس الإدارة

ممثل عن البنك العربي المحدود

السيد عمر البيطار

عضو مجلس الإدارة

ممثل شركة فلسطين للتجارة العامة

د.ماجد ابو رمضان

عضو مجلس الإدارة

ممثل شركة المشربية للاستثمار العقارية



السيد نبيل غطاس الصراف

رئيس مجلس الإدارة



ماجستير هندسة مدنية / 1966 جامعة آخن - المانيا الغربية
عمل لسنوات طويلة في حقل المقاولات في الكويت والسعودية
رئيس وعضو مجلس ادارة في عدة شركات مساهمة عامة في الاردن وفلسطين منها:

- (1) رئيس مجلس إدارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو)
- (2) عضو مجلس إدارة شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو)
- (3) عضو مجلس إدارة صندوق الاستثمار الفلسطيني (PIF)
- (4) عضو مجلس ادارة شركة كهرباء فلسطين
- (5) رئيس هيئة المديرين شركة المرافق الاستثمارية للانشاء والتشغيل - الاردن
- (6) رئيس هيئة المديرين شركة أمتيك للمقاولات الفنية - الاردن
- (7) رئيس مجلس إدارة شركة أريحا لتطوير وادارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية

هذا بالإضافة الى عضوية عدد من الشركات الاخرى والمؤسسات العامة والجمعيات الخيرية

- يشغل السيد جمال منصب مدير القطاع العقاري في شركة فلسطين للتنمية والاستثمار- باديكو القابضة.
- يمتلك السيد براهمة خبرة تزيد عن الـ 24 عاماً في مشاريع الهندسة المدنية والميكانيكية وإدارة الانشاءات والمشاريع البيئية ومشاريع البنية التحتية في العديد من دول الاتحاد السوفييتي سابقاً، ودول الخليج العربي، حيث شغل مناصب إدارية للعديد من مشاريع شركة اتحاد المقاولين العالمية (CCC) في العديد من الدول حول العالم، وهو عضو في نقابة المهندسين الاردنيين والاماراتيين.
- يحمل السيد براهمة شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة العلوم والتكنولوجيا الأردنية، وشهادة الدبلوم العالي في تنقية المياه العادمة ومصادر المياه.



السيد جمال براهمة
نائب رئيس مجلس الإدارة

- رجل أعمال فلسطيني، ولد ونشأ في مدينة نابلس، قبل أن ينتقل إلى الولايات المتحدة لمواصلة تعليمه العالي، حيث تخرج من جامعة فيرجينيا تك كمهندس كيميائي عام 1983. عمل بشار المصري بعد ذلك في لندن وفي السعودية ومن ثم لفترة طويلة في مؤسسة استشارية في واشنطن، اكتسب خلالها خبرات ومؤهلات متميزة في مجال الاستثمار، ثم قرر العودة بشكل دائم إلى فلسطين عام 1994.
- قام المصري في أعقاب عودته إلى فلسطين بتأسيس شركة مسار العالمية، وذلك تحقيقاً لرؤيته الهادفة إلى تطوير القطاع الخاص الفلسطيني. وقد أسهم السيد بشار في دفع عجلة الاقتصاد الوطني الفلسطيني، وذلك من خلال الشركات التي عملت على تطوير قطاعات مختلفة في مجال التطوير العقاري، الخدمات المالية، الصحافة، الدعاية والإعلان، الاتصالات، تكنولوجيا المعلومات والزراعة. كما امتدت شركة مسار لتشمل دولاً عديدة في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.
- هو صاحب فكرة ومؤسس مدينة روابي، والتي أصبحت أكبر مشروع استثماري في تاريخ فلسطين له أبعاد اقتصادية واجتماعية كبيرة على المجتمع الفلسطيني، وهي المدينة النموذجية الأولى، التي تم بناؤها وفق مخطط تنظيمي هيكلي لتوفير آلاف الوحدات السكنية لشريحة عريضة من المجتمع المحلي.
- كما أسس المصري صندوق "سراج فلسطين" أول صندوق مخصص للاستثمار في الشركات العاملة في فلسطين. إضافة إلى ذلك، يتولى المصري منصب رئيس مجلس إدارة العديد من الشركات الخاصة، إضافة إلى عضويته في عدد كبير من مجالس إدارة شركات مساهمه عامه، منها مجلس إدارة شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (PADICO)، ومجالس اداره مؤسسات عامة وأكاديمية مثل مجلس أمناء جامعة النجاح الوطنية، ومجلس عمداء "كلية جون كينيدي" للدراسات الحكومية في جامعة هارفارد، بالإضافة إلى عضويته في اللجنة الأولمبية الفلسطينية وترأسه للاتحاد الفلسطيني للشطرنج.



السيد بشار المصري
عضو مجلس إدارة

- يتولى السيد عمار العكر منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة الاتصالات الفلسطينية منذ العام 2010 وهو عضو في مجلس إدارتها، وقبل توليه منصبه الحالي، شغل السيد العكر منصب المدير العام لشركة الاتصالات الخلوية الفلسطينية المحدودة "جوال" - الشركة الرائدة والمشغل الأول لخدمات الخليوي 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، فإن العكر عضو في مجلس إدارة شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو القابضة)، والتي تُعدّ أكبر شركة استثمارية قابضة في فلسطين، بالإضافة إلى عضوية بعض مجالس إدارة شركاتها التابعة. وهو أيضاً عضو في مجلس أمناء جامعة النجاح الوطنية منذ العام 2014 .
- 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، وعضو مجلس أمناء مؤسسة محمود درويش، وهذا 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).
- والسيد عمار العكر حائز على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة إدينبورو (Edinboro) في ولاية بنسلفانيا الأمريكية، وعلى درجة الماجستير في المحاسبة من جامعة كينت ستيت (Kent State) في ولاية أوهايو.
- حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال (المالي والمحاسبي)، جامعة إلينوي - الولايات المتحدة
- حاصل على عدة شهادات معتمدة دولياً منها:
- محاسب قانوني معتمد (CPA)، مدير مالي معتمد (CFM)، محاسب إداري (CMA)
- محلل مالي (CFA III) مرشح
- يشغل حالياً منصب نائب رئيس أول للمالية، البنك العربي - عمان الاردن
- عمل في عدة وظائف في دول العالم منها:
- نائب رئيس أول للمالية، البنك العربي - عمان - الأردن.
- المدير المالي لشركة دراية المالية - الرياض- المملكة العربية السعودية.
- المراقب المالي الإقليمي في الشرق الأوسط وأفريقيا، النقل الجوي الدولي - عمان، الأردن.
- المدير المالي الإقليمي لشركة (Aramark Fortune 500)، شيكاغو- الولايات المتحدة
- محلل اعمال شركة British Petroleum - شيكاغو، الولايات المتحدة الأمريكية
- مدقق رئيسي شركة (Deloitte & Touché SABA & Co.) - عمان، الأردن.
- عضو مجلس إدارة في عدة شركات في الدول العربية منها:
- عضو في هيئة مديري شركة مجموعة العربي للاستثمار ذ.م.م، عمان - الأردن
- عضو في مجلس إدارة البنك العربي لتونس ، تونس .
- عضو في مجلس إدارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري (PRICO)، رام الله - فلسطين



السيد عمار العكر
عضو مجلس إدارة



السيد فراس زيّاد
عضو مجلس إدارة

السيد البيطار هو شريك متقاعد حالياً لدى شركة برايس ووترهاوس كوبرز (PWC). وكان قد شغل منصب رئيس الاستشارات 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 الأوسط.

بدأ السيد البيطار مسيرته المهنية في عام 1984 مع شركة آرثر أندرسون 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 رئيساً 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 آرثر 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.

ويشغل السيد البيطار عضوية عدة مجالس إدارة لشركات مساهمة عامة وشركات خاصة وجمعيات خيرية في الوقت الراهن.

تخرج السيد 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

فلسطيني غزى ولد في القاهرة عام 1955

رئيس بلديه غزه ورئيس اتحاد الهيئات المحليه الفلسطينيه، انتخب نائبا لرئيس الاتحاد الدولي للبلديات و الحكم المحلي.

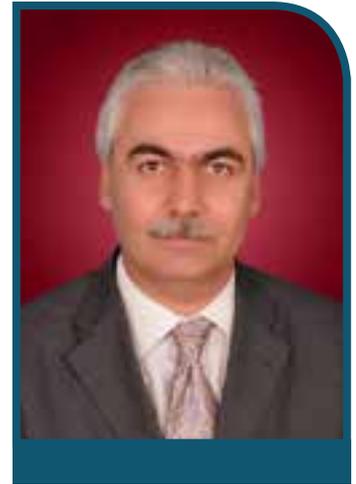
عملا مديرا عاما لاداره التعاون الدولي و اداره المستشفيات في وزاره الصحه.

استشارى اول طب و جراحه العيون، خريج كليه طب عين شمس، زميل كليه الجراحين الملكيه – ادنبره و كليه جراحي العيون الملكيه - لندن، زميل الاكاديميه الامريكيه لجراحه العيون، عضو مجلس أمناء مجموعه مستشفى سان جون القدس للعيون – لندن، عضو مجلس أمناء جامعه الأقصى، أستاذ طب العيون وفسيولوجيا الاعصاب بجامعة الازهر.

رئيس مجلس اداره مصلحه مياه بلديات الساحل، رئيس مجلس اداره شركه غزه لجراحه العيون، نائب رئيس مجلس اداره شركه سيارات غزه.



السيد عمر البيطار
عضو مجلس إدارة



د ماجد عونى ابورمضان
عضو مجلس إدارة

لجان مجلس الإدارة

ينبثق عن مجلس إدارة الشركة ثلاث لجان تهدف الى متابعة أعماله ما بين انعقاد الدورات المختلفة وهي كما يلي:

اولا: لجنة التدقيق الداخلي

ثانيا: لجنة الاراضي

ثالثا: لجنة الحوكمة والمكافئات

اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2017

تميزت اجتماعات مجلس الإدارة بالفاعلية والالتزام بحضور الجلسات، حيث يتكون مجلس إدارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) من سبعة اعضاء، وقد عقد مجلس الإدارة (6) جلسات خلال العام 2017 كالآتي:

رقم الجلسة	تاريخ انعقاد الجلسة	عدد أعضاء المجلس	عدد الحضور
الجلسة الأولى	27/03/2017	7	5
الجلسة الثانية	03/05/2017	7	5
الجلسة الثالثة	05/10/2017	7	6
الجلسة الرابعة	05/10/2017	7	6
الجلسة الخامسة	05/10/2017	7	6
الجلسة السادسة	10/12/2017	7	5

ملكية أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لأسهم الشركة

أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	الجنسية	عدد الأسهم الشخصية	عدد أسهم الأقارب	مجموع الأسهم	نسبة المساهمة
شركة المشربية للاستثمارات العقارية نبيل غطاس خليل الصراف	الاردن	1,399,018	0	1,399,018	2.19%
المجموع	--	1,399,018	0	1,399,018	2.19%

الإدارة التنفيذية

الاسم	الجنسية	عدد الأسهم الشخصية	عدد أسهم الأقارب	مجموع الأسهم	نسبة المساهمة
نضال محمد ابو لدوي	فلسطيني	12,730	8,784	21,514	0.03%
المجموع	--	12,730	8,784	21,514	0.03%

الإدارة التنفيذية

شهد العام ٢٠١٧ تغيير جذري في الهيكل الإداري والموظفين في شركة فلسطين للاستثمار العقاري، حيث قام مجلس الإدارة بتقييم لوضع الشركة مطلع العام ٢٠١٧ وخلال هذا التقييم وجدت الشركة ضرورة للعمل على استراتيجيات جديدة لتحقيق النمو المنشود، وانسجاما مع توجهات الشركة اللام باديكو القابضة في توحيد السياسات والإجراءات لكافة شركات المجموعة لتحقيق وفورات وفاعلية في الاداء وللإستفادة القصوى من التناغم بين شركات المجموعة، تم البدء بإعادة هيكلة شاملة لشركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو)، تشمل وضع خطة لمعالجة كافة المشاكل التي تواجهها الشركة ومشاريعها، وسيشهد العام ٢٠١٨ انتقال نوعي في وضع الشركة الحالي ووضع المشاريع بما ينعكس بشكل ملموس على الاداء المالي تدريجيا.





حول بريكو

شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو)

عنوانك لاحتياجاتك العقارية

تستثمر بريكو في أحد أهم القطاعات في فلسطين وهو القطاع العقاري الذي له اسهام كبير على الناتج القومي الفلسطيني وذلك على صعيد خلق فرص العمل، وتعتبر بريكو من كبرى الشركات العاملة في هذا القطاع وتمتد استثماراتها جغرافيا الى الضفة الغربية وقطاع غزة والقدس العاصمة.

تمتلك بريكو رؤيا واضحة ورساله واهداف محددة ويتجسد ذلك من خلال شعارها "نبني فلسطين" حيث تتركز استثماراتها بشكل اساسي في الوطن وفي القطاعات الاكثر حيوية سواء التطوير العقاري او مشاريع الشراكة مع القطاع العام او من خلال استثماراتها في قطاع المدن الصناعية في غزة واريحا.

تأسست شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) من منطلق وطني يخدم المجتمع الفلسطيني من خلال استثماراته والتي بدأت في عام 1994، وعملت الشركة على التنوع في استثماراتها حتى تتيح فرصا لتنمية الوطن من خلال هذه الاستثمارات على اصعدة متعددة حيث ان الشركة تنوعت في قطاعاتها واتاحت فرص عمل للعديد من خريجي الجامعات والكليات ولأصحاب الحرف، اضافة الى تأثير هذه المشاريع في الاقتصاد الفلسطيني.

شركة بريكو هي شركة مساهمة عامة ادرجت في سوق رأس فلسطين للأوراق المالية عام 1997 ومسجله لدى تسجيل الشركات في غزة تحت رقم (563200872)، بدأت بريكو استثمارها برأس مال قدره 15 مليون دينار أردني، وفي عام 2005 قامت بريكو برفع رأس مالها الى 22.5 مليون دينار أردني، في عام 2006 ارتأت ايضا لرفع رأس مالها الى 50 مليون دينار أردني، واخيرا قامت الشركة برفع رأس مالها الى 63,762,486 مليون دينار أردني عام 2011.

صنفت بريكو لدى اتحاد المقاولين الفلسطينيين ولجنة التصنيف الوطنية بالدرجة الاولى في مجال المقاولات (انشاءات، ومباني، وكهروميكانيك واعمال البنية التحتية)، ومن خلال السعي الدائم نحو التطور نجد بريكو غطت العديد من القطاعات من القطاع الاسكاني، التجاري والابراج العالية، والقطاع السياحي والصناعي والتشغيلي والمقاولات اضافة للبنية التحتية وتطوير وترميم المباني القديمة إضافة لاستثماراتها أخيرا في قطاع الطاقة الشمسية.

تعمل بريكو من خلال افرعها الممتدة في انحاء الضفة الغربية وغزة اضافة الى الاردن الشقيق على دراسة وتطوير مشاريع تعنى بدعم المجتمع الفلسطيني حيث تقوم أفرع الشركة بالعمل الدائم على ايجاد مشاريع تنموية في القطاعات التي تعمل بها وهو ما ترك لبريكو بصمة بناءه وأثرا بعيد المدى في اقتصاد المنطقة وتطورها.

اضافة لذلك فإن بريكو ومن خلال مجلس ادارتها وادارتها التنفيذية اختارت طاقمها الفني والاداري بعناية للخروج بمشاريع على مستوى عالي من الدقة والالنجاز، وسعيا نحو خدمة الوطن تجد بريكو عضوا فعالا في كافة المؤسسات التي تعنى بتأثير التطوير العقاري على اقتصاد الوطن.

شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) شركة تابعة لمجموعة باديكو القابضة وهي تشكل الذراع العقاري لها، حيث ان باديكو تملك ما نسبته 74% من مجموع اسهمها.

رؤية ورسالة شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو)

الرؤية:

ترتأي بريكو لتصبح اولى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري على المستويين المحلي والاقليمي.

الرسالة:

تسعى بريكو لتترك بصمة من خلال مشاريعها في كافة القطاعات العقارية والصناعية والتجارية والسياحية اضافة لأنها تقوم دائماً بدراسات دؤوبة لتنمية المجتمع ومواكبة التقدم والتطور العالمي من كافة النواحي وتعمل لتحقيق رؤيتها لتقدم للمجتمع عامة ولمساهميها خاصة مشاريع تحقق العائد المتوقع وترفع قيمة استثماراتهم بالشركة.

بريكو تعتمد قيما اساسية لا تتغير:

- ثقة المساهمين.
- الانتماء.
- النزاهة والشفافية.
- الابتكار وسرعة التنفيذ.
- جودة المنتجات والخدمات.
- احترام العاملين في الشركة لواجباتهم.
- الخدمة والمسؤولية المجتمعية.

اهداف بريكو:

- بناء على رؤية الشركة ورسالتها فإن الاهداف التي تسعى نحو انجازها اساسية لا تتبدل وتتلخص بالآتي:
- النهوض بالاقتصاد الفلسطيني من خلال مشاريع بنائه وذات أثر بعيد المدى على المجتمع الفلسطيني.
 - 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 الالصعدة.
 - تحقيق أكبر عائد ممكن على رأس المال.
 - تنمية ورفع رأس مال الشركة.
 - الوصول لأكبر حصة سوقية في الاستثمار العقاري.
 - التوسع بالمشاريع بحكمة واسعة سواء على المستوى الجغرافي او على مستوى القطاع المستهدف للاستثمار.
 - تعزيز المكانة التنافسية للشركة على كافة القطاعات الاستثمارية عامة وبالقطاع العقاري خاصة.
 - الالتزام بمدونة حوكمة الشركات في فلسطين وتعزيز مفهومها.

شركات بريكو والشركات التابعة لها:

- شركة بريكو للتطوير العقاري.
- شركة بريكو للمقاولات
- شركة بريكو للتشغيل والصيانة.
- شركة مباني للإنشاء والتطوير.
- شركة المشرق العقارية.
- شركة فلسطين لإنشاء وإدارة المناطق الصناعية.
- شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية القابضة (بيدكو القابضة).
- مدينة اريحا الزراعية الصناعية (JAIP).
- شركة فلسطين لإدارة المناطق الصناعية (بيدكو القابضة).
- شركة بريكو القدس
- شركة الوثير للتجارة العامة.
- شركة المرافق الاستثمارية للإنشاء والتشغيل.

التحديات والصعوبات التي تواجهها بريكو في ظل الظروف الاقتصادية والسياسية الراهنة

- تواجه شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) تحديات اقتصادية عديدة كغيرها من الشركات في كافة دول العالم، حيث ان القطاع العقاري من احد اهم قطاعات التنمية والذي يؤثر ويتأثر في اقتصاد الدول، ونجد ان للاقتصاد الفلسطيني تحديدا والعمالة في فلسطين تواجه تحديات اكبر نتيجة للظروف السياسية و التي تنعكس على عمل كافة المستثمرين في القطاع العقاري تحديدا وتضعها امام تعقيدات وعراقيل كثيرة اهمها التعقيدات الناتجة عن الاحتلال وتحكمه في مصادرها ووضع ملكية الاراضي في فلسطين حيث ان تصنيفات الاراضي التي وضعها الاحتلال للضفة الغربية والتي تم تصنيف الاراضي بها الى مناطق (أ و ب و ج) حدثت من المصادر التي يمكن الاستثمار بها فنجد ان ما نسبته %61 من الاراضي الفلسطينية تحت تصنيف (ج) وهي تحت السيطرة الاسرائيلية التامة امينا واداريا حيث يمنع الانتفاع بها من كافة النواحي كالبناء او التوسع مما جعل مصادر الاراضي قليلة ومحصورة في مناطق معينة لا تزيد نسبتها عن %39 وضمن قوانين متفرقة ما بين قوانين فلسطينية واسرائيلية.
- المستندات والنواحي القانونية تعتبر التعقيدات والعراقيل القانونية في استخراج سندات تسجيل الملكية للأراضي والابنية ان كانت من نواحي سياسية او قوانين داخلية من اهم التحديات التي نواجهها في المشاريع فيجب العمل على تطوير الاجراءات والقوانين وتسهيلها حتى نتمكن من محافظة على الاراضي من الاستيطان وغيره والنهوض بمشاريع تطويرية تخدم المجتمع الفلسطيني ككل.
- حجم السوق الفلسطيني حيث تجد العديد من المنافسين ذو الرؤية المحدودة في بناء الوطن كمقاولين وغيرهم يعملون في مجال العقار مما يتضع بريكو امام تحدٍ دائم للخروج بأفضل المشاريع التنموية والتي تترك اثارا فعال في اقتصاد الوطن والخدمة المقدمة للمجتمع.
- اضافة لذلك تذبذب عملة الشيكل مقابل الدولار وغيرها من العملات حيث اننا نتعامل مع عملات مختلفة من شيكل ودينار ودولار ويورو، مما يخلق مشاكل وتحديات على الصعيد المالي للاستثمار.

- ومن التحديات الأخرى التي تواجهها بريكو كجزء لا يتجزأ من المجتمع الفلسطيني 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، إضافة لتعرض المشاريع للقصف والدمار كما حصل لمشروع حي الندى بغزة والذي دمره الاحتلال خلال عدوانه الغاشم على القطاع.

الهيكلية التنظيمية

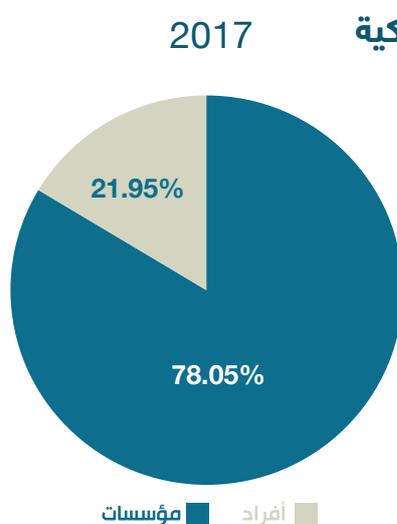
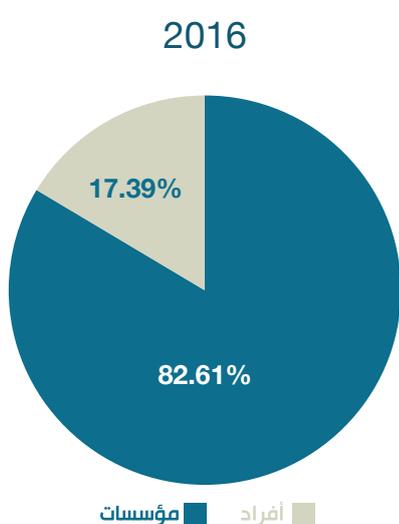
- تعد بريكو احد الشركات التابعة لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو) وعليه وخلال العام 2017 قامت الشركة اللام بتوحيد كافة السياسات والإجراءات الخاصة بشركاتها التابعة حتى تستطيع الخروج بهيكلية تنظيمية جديدة تعنى بتطوير وتحسين الوضع العام لهذه الشركات، وبما ان بريكو تعنى وبشكل متواصل إلى تطوير هيكلها التنظيمي وبما يتماشى مع متطلبات وواقع عملها وينسجم مع أفضل الممارسات في الشركات الرائدة والكبرى، وقد قطعت شوطاً كبيراً في هذا الاتجاه فقد ساهمت بشكل كبير في اللجان التي تم اعدادها لصياغة دليل السياسات والإجراءات الخاص بعمل كافة الدوائر وبما ينظم الصلاحيات والمرجعيات واعتمدت نظام الموظفين الإداري.
- 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

- تعتبر شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) من كبرى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري على مستوى الوطن، وتتركز انشطتها في مجالات التطوير العقاري وادارة وتشغيل العقارات وتنفيذ عقود المقاولات، حيث كانت سباقة في تطوير وتنفيذ مجموعة المشاريع السكنية والتجارية والسياحية والمباني العامة، وتمتد على مستوى الضفة الغربية بما فيها القدس وقطاع غزة لتصل الى اسواق اقليمية كالأردن وهو الامر الذي ساهم في تعزيز المكانة التنافسية للشركة.
- خلقت بريكو خلال العام 2016 - 2017 حصة سوقية كبيرة في العديد من القطاعات الأخرى وتحديدًا في قطاع البنية التحتية والطاقة المتجددة حيث انها وخلال العامين المنصرمين قامت بدراسة وتنفيذ العديد من مشاريع انتاج الطاقة الشمسية من الطاقة الكهربائية إضافة الى 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 لما حققته الشركة من قدرة تنافسية عالية في قطاع ادارة المدن الصناعية والبنية التحتية، حيث تمكنت من المباشرة بتنفيذ العديد من المشاريع الرائدة خلال عام 2017 .

كبار مساهمي الشركة

كما في نهاية 2016		كما في نهاية 2017		نسبة المساهمة
اسم المساهم	عدد الاسهم	نسبة المساهمة	عدد الاسهم	
73.72%	47,004,386	73.72%	47,004,386	شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة
3.39%	2,159,630	2.19%	1,399,018	شركة المشربية للاستثمارات العقارية
0.77%	489,379	1.57%	1,003,251	ايناس عادل يوسف نصار
0.16%	100,000	1.37%	873,000	RAWAN INTERNATIONAL INVESTMENT
0.71%	450,000	0.89%	570,360	غازي حسن محمود جاموس
0.79%	501,726	0.79%	501,726	ABDEL GHANI YOUSEF HAMMOURI
0.78%	500,000	0.78%	500,000	هشام احمد عبدالوهاب سلمودي
0.76%	487,650	0.76%	487,650	بنك القاهرة عمان
0.71%	450,000	0.57%	361,396	مازن ياسر احمد ابوزهره
18.22%	11,619,715	17.35%	11,061,699	مساهمون آخرون
100%	63,762,486	100%	63,762,486	المجموع

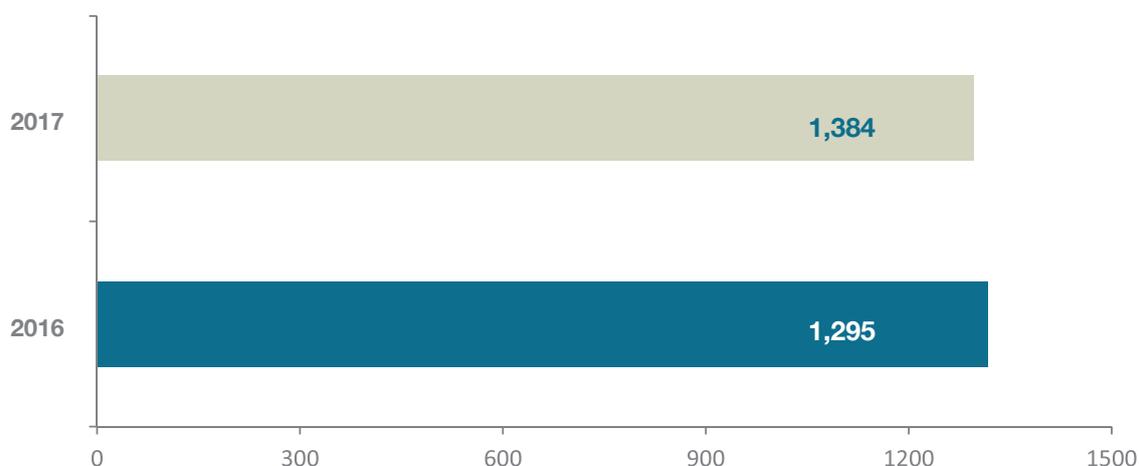


توزيع المساهمين حسب الملكية

هيكلية المساهمين

تضم قاعدة مساهمي بريكو 1,384 مساهماً كما في نهاية العام 2017 بالمقارنة مع 1,295 كما في نهاية العام 2016، وهم موزعين على النحو التالي :

الفئة	عدد الاسهم	عدد المساهمين	نسبة المساهمة
5000	1,370,862	982	2.15%
5001-10000	1,283,227	164	2.01%
10001-20000	1,548,219	104	2.43%
20001-50000	2,405,598	73	3.77%
50001-100000	2,875,483	40	4.51%
100001-200000	1,353,310	11	2.12%
فأكثر 200000	52,925,787	10	83.00%
المجموع	63,762,486	1,384	100%



شكل آلية وإيصال المعلومات للمساهمين

تعمل الشركة على إيصال المعلومات لمساهميها عبر وسائل متعددة:

- توجيه دعوة لحضور إجتماع الهيئة العامة العادية السنوية لكافة المساهمين قبل اسبوع على الأقل من تاريخ إنعقاد الإجتماع.
- نشر إعلان دعوة إنعقاد الهيئة العامة في الصحف المحلية وذلك قبل اسبوع على الاقل من تاريخ إنعقاد الإجتماع.
- 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

2013	2014	2015	2016	2017	أهم مؤشرات السوق
63.76	63.76	63.76	63.76	63.76	عدد الأسهم المدرجة (مليون سهم)
1.21	1.18	1.20	1.10	0.87	القيمة الدفترية للسهم نهاية العام (دينار)
0.66	0.53	0.55	0.54	0.50	سعر اغلق السهم نهاية العام (دينار)
0.55	0.45	0.46	0.49	0.57	مضاعف القيمة الدفترية للسهم (مرة)
2.73	5.05	4.22	5.82	9.88	حجم التداول (مليون سهم)
2.48	4.68	3.07	4.74	7.48	قيمة التداول (مليون دينار)
4.28%	7.92%	6.63%	9.13%	15.49%	معدل دوران السهم (%)
0.71	0.77	0.59	0.68	0.65	أعلى سعر تداول (دينار)
0.57	0.47	0.43	0.49	0.46	أدنى سعر تداول (دينار)



108.365

122.3354

106.5548

100.665

0.4251



الأداء المالي



الأداء المالي

نتائج العام

بلغت الخسائر الصافية لبريكو 13.63 مليون دينار أردني في العام 2017 مقارنة مع 2.99 مليون دينار للعام السابق 2016، وجاءت هذه الخسائر في إطار عملية إعادة الهيكلة التي شهدتها بريكو وشركاتها التابعة خلال العام 2017، حيث قامت الشركة بأخذ المخصصات اللازمة مرة واحدة بقيمة 9.36 مليون دينار أردني، وقد شملت مخصصات لمقابلة الذمم متدنية القيمة والمشكوك بتحصيلها، ومخصصات أخرى لتدني قيمة بعض الاصول والمشاريع العقارية الجاهزة للبيع بالإضافة لخسائر تقييم الاستثمارات المالية وأصول أخرى، علاوة على التكاليف المرتبطة بعملية إعادة الهيكلة.

وبالتالي فإنّ عام 2017 كان بمثابة عام استثنائي، إذ تحمل كامل أعباء إعادة الهيكلة والتي تهدف إلى زيادة كفاءة التشغيل في بريكو وشركاتها التابعة ومشاريعها وعملياتها التشغيلية والاستخدام الأمثل للموارد والاصول، كما أنّ ضبط النفقات والتكاليف الإدارية سوف يعزز من الأداء المستقبلي لبريكو ومجموعة شركاتها ومشاريعها في الأعوام القريبة القادمة وبدءا من العام 2018.

في نفس الوقت، فإن لدى بريكو قاعدة من الأصول العقارية التي يمكن البناء عليها، وهذا سوف يساعدها في النهوض والانطلاق من جديد نحو تنفيذ سلة من المشاريع في قطاعات حيوية واعدة، فلدى الشركة استثمارات في أراضي وبضاعة عقارية جاهزة للبيع بحوالي 30.3 مليون دينار أردني، وكل ذلك سوف يعزز من قدرة الشركة على مقابلة كافة التزاماتها تجاه الدائنين وفي مقدمتهم المؤسسات البنكية والموردين.



أهم بنود قائمة الدخل

لأقرب مليون دينار أردني

البند	2017	2016	2015	2014	2013
الإيرادات التشغيلية	7.26	10.71	17.21	6.28	7.86
الأرباح التشغيلية	0.54	2.18	5.98	0.83	1.29
المصاريف الإدارية والعامية	(2.12)	(2.29)	(2.77)	(1.86)	(1.71)
مصاريف التمويل	(1.61)	(1.70)	(1.26)	(0.89)	(0.64)
المخصصات والمصاريف الأخرى	(9.36)	(1.08)	(0.88)	(0.60)	(1.32)
(الخسارة) الربح قبل ضريبة الدخل	(13.55)	(2.86)	1.60	(2.36)	(2.60)
صافي (خسارة) ربح السنة	(13.63)	(2.99)	1.25	(2.42)	(2.78)
حصة السهم الواحد من صافي (الخسارة) الربح (دينار)	(0.212)	(0.047)	0.020	(0.038)	(0.041)

مصادر الإيرادات التشغيلية

لأقرب مليون دينار أردني

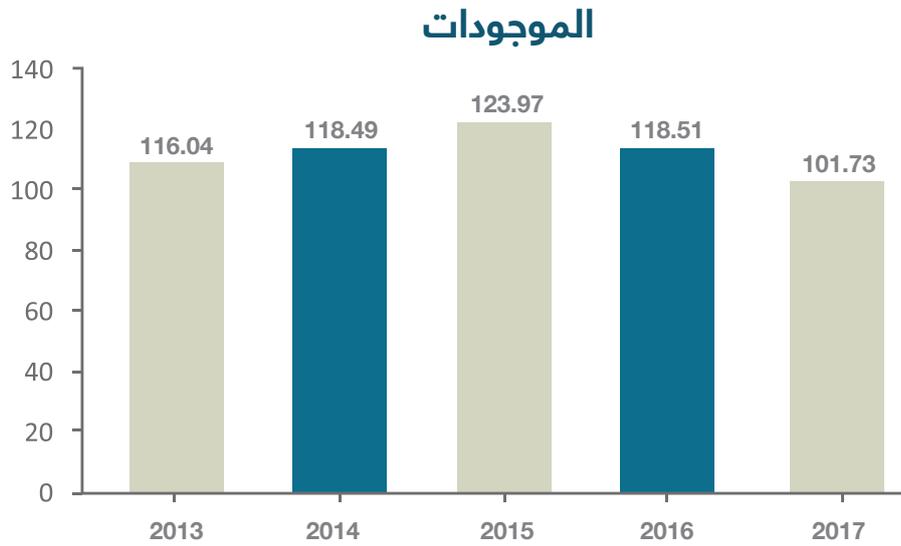
البند	2017	2016	2015	2014	2013
إيرادات عقارات مبيعة	2.04	4.87	8.96	0.00	0.26
إيرادات مشاريع تشغيل	4.59	4.65	4.51	3.71	4.22
إيرادات مفتاحيات وعقود مقاولات	0.57	0.40	3.15	2.38	3.37
إيرادات أخرى	0.06	0.78	0.59	0.19	0.02
مجموع الإيرادات	7.26	10.71	17.21	6.28	7.86

أهم بنود قائمة المركز المالي الموحد

لأقرب مليون دينار أردني

2013	2014	2015	2016	2017	أهم بنود قائمة المركز المالي
116.04	118.49	123.97	118.51	101.73	مجموع الموجودات
37.10	41.38	45.72	45.55	42.74	مجموع المطلوبات
78.94	77.11	78.24	72.95	58.99	مجموع حقوق الملكية
22.19	25.68	28.06	30.64	23.54	قروض وتسهيلات بنكية
28.12%	33.30%	35.86%	41.99%	39.91%	القروض / حقوق الملكية %
19.13%	21.67%	22.64%	25.85%	22.95%	القروض / مجموع الموجودات %
0.99	0.64	1.81	1.43	1.41	النسبة الجارية (مرة)

لأقرب مليون دينار أردني



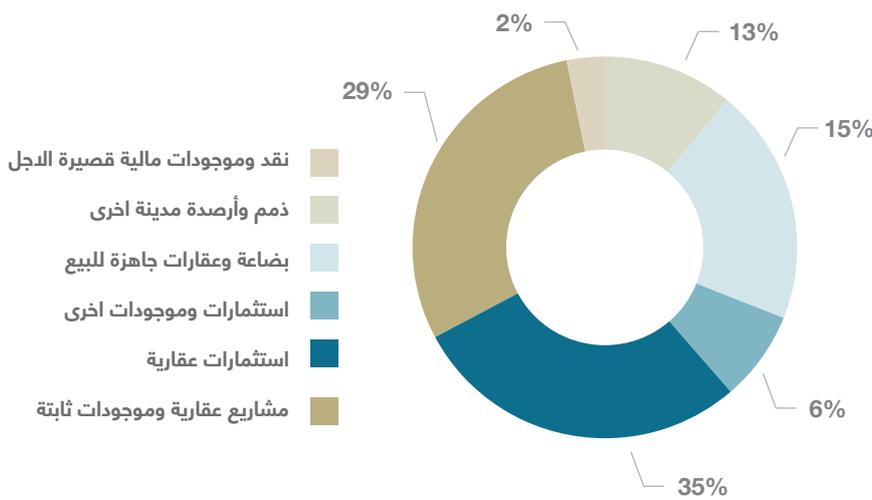
الموجودات

بلغت الموجودات 101.73 مليون دينار في نهاية العام 2017 منها 27.94% موجودات متداولة و 72.06% موجودات غير متداولة، ويبين الجدول التالي توزيع الموجودات والاستثمارات لدى بريكو كما في نهاية الأعوام 2013 حتى 2017.

الموجودات كما في نهاية الأعوام 2017 - 2013

لأقرب مليون دينار أردني

البند	2017	2016	2015	2014	2013
نقد وموجودات مالية من خلال قائمة الدخل	1.77	2.68	7.11	3.32	3.50
ذمم وأرصدة مدينة	13.41	16.09	18.58	10.80	12.70
عقارات جاهزة للبيع	15.01	20.13	21.55	0.78	0.97
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	0.43	1.85	3.78	4.03	7.22
استثمارات عقارية	35.59	40.78	35.34	41.63	41.90
موجودات غير ملموسة	20.03	18.47	15.53	3.41	3.85
ممتلكات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ، واستثمار في شركات حليفة وموجودات متداولة أخرى	15.49	18.51	22.08	54.53	45.90
مجموع الموجودات	101.73	118.51	123.97	118.49	116.04



انخفضت عقارات جاهزة للبيع بنسبة 25.41% من 20.13 مليون دينار نهاية العام 2016 إلى 15.01 مليون دينار في نهاية العام 2017 ويعود ذلك نتيجة لعدة أسباب أهمها إعادة تصنيف بعض البنود من عقارات جاهزة للبيع إلى إستثمارات عقارية وكذلك أخذ مخصص تدني على قيمة العقارات الجاهزة للبيع.

انخفضت الاستثمارات العقارية بنسبة 12.73% من 40.78 مليون دينار نهاية العام 2016 إلى 35.59 مليون دينار في نهاية العام 2017 ونتج هذا الإنخفاض بشكل رئيسي من التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بالإضافة إلى بيع بعض الإستثمارات العقارية، وإعادة تصنيف بعض البنود من إستثمارات عقارية إلى عقارات جاهزة للبيع.

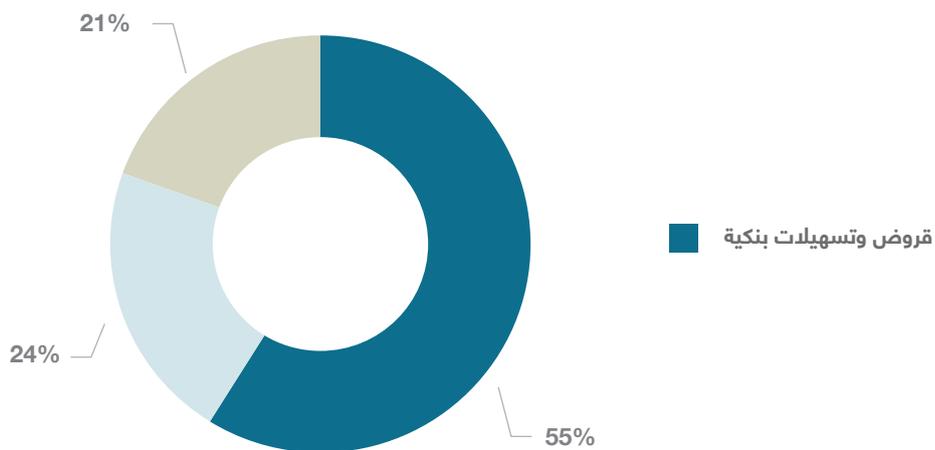
المطلوبات كما في نهاية الأعوام 2013 - 2017

لأقرب مليون دينار أردني

البند	2013	2014	2015	2016	2017
قروض وتسهيلات بنكية	22.19	25.68	28.06	30.64	23.54
ذمم أرصدة دائنة أخرى	11.38	12.52	14.30	10.29	10.25
المطلوبات الأخرى	3.53	3.19	3.36	4.62	8.95
مجموع المطلوبات	37.10	41.38	45.72	45.55	42.74

إنخفضت المطلوبات بنسبة 4.40 % حيث إنخفضت من 45.55 % مليون دينار نهاية العام 2016 لتصل إلى 42.74 مليون دينار نهاية العام 2017، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض القروض والتسهيلات البنكية نهاية العام 2017 حيث بلغت 23.54 مليون دينار نهاية العام 2017 مقارنة مع 30.64 نهاية العام 2016 أي بنسبة إنخفاض 23.17 % بينما انخفضت الذمم والأرصدة الدائنة الأخرى بنسبة 0.39 % حيث بلغت 10.25 مليون دينار نهاية العام 2017 مقارنة مع 10.29 نهاية العام 2016.

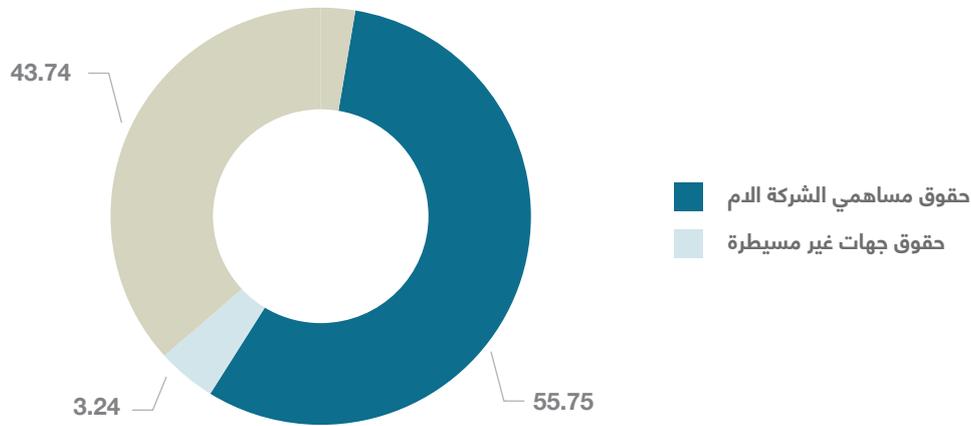
المطلوبات كما في نهاية 2017



حقوق الملكية

بلغت حقوق الملكية العائدة لمساهمي 55.75 مليون دينار في نهاية العام 2017 يتكون بند حقوق ملكية حملة الأسهم من رأس المال المدفوع البالغ 63.76 مليون دينار، ومن الخسائر المتراكمة التي بلغت (14.37) مليون دينار، بالإضافة إلى علاوة الإصدار والاحتياطيات والبند الأخرى التي بلغت 6.36 مليون دينار نهاية العام 2017. وبهذا تكون القيمة الدفترية للسهم قد بلغت حوالي 0.87 دينار كما في نهاية العام 2017 وهي تزيد عن القيمة السوقية للسهم بنسبة 74 % (0.50 دينار للسهم). أمّا حقوق الجهات غير المسيطرة (حقوق المساهمين الآخرين في الشركات التابعة)، فقد بلغت 3.24 مليون دينار نهاية العام 2017، وتشكل 5.50 % من مجموع حقوق الملكية الموحد التي وصلت إلى 58.99 مليون دينار مقارنة مع 72.95 مليون دينار نهاية العام 2016 كما هو مبين في الجدول التالي.

توزيع المطلوبات وحقوق الملكية



حقوق الملكية كما في نهاية الأعوام 2013 - 2017

لأقرب مليون دينار أردني

البند	2013	2014	2015	2016	2017
رأس المال المدفوع	63.76	63.76	63.76	63.76	63.76
احتياطيات وبنود أخرى	5.86	6.08	6.01	4.66	6.36
(خسائر) أرباح مدورة	7.08	5.07	6.30	1.39	(14.37)
حقوق مساهمي الشركة الام	76.71	74.91	76.07	69.81	55.75
حقوق جهات غير مسيطرة	2.23	2.20	2.17	3.14	3.24
مجموع حقوق الملكية	78.94	77.11	78.24	72.95	58.99



استثمارات بريكو
ومشاريعها

مشاريع الشركة:

شركة فلسطين انجزت مشاريع متعددة تغطي كافة احتياجات المجتمع محليا واقليميا فهي دائمة السعي للتميز بمشاريعها من خلال دراسة شاملة للمشروع من كافة النواحي لتقديم الخدمة على أكمل وجه، ولان بريكو تسعى لتكون العنوان الافضل لكافة الاحتياجات العقارية ستجد انها تتميز بتغطية كافة القطاعات الاستثمارية.

استطاعت بريكو وخلال فترة وجيزة ان تثبت خبراتها وقدرتها على انشاء وتشغيل العديد من المشاريع التي تعنى في البنية التحتية، ولان تنمية المجتمعات عامة تبدأ بمسؤولية دعم وتطوير هذا القطاع فقد قامت بريكو بتخصيص دائرة مختصة تقوم بتوجيه الشركة من خلال دراساتها لحاجات المجتمع الفلسطيني في البنية التحتية، حيث قامت هذه الدائرة بدراسة مشاريع تطويرية لإنتاج الطاقة الكهربائية من خلال الطاقة الشمسية إضافة الى مشاريع محطات التنقية وغيرها، حيث كان للعام 2017 العديد من التطورات في هذه المشاريع

مشاريع الطاقة المتجددة والبنية التحتية:



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

قامت بريكو وخلال العام 2017 بتوقيع اتفاقية تمويل مع مجموعة البنك الدولي ومؤسساتها التابعة لتنفيذ مشروع إنتاج الكهرباء من الطاقة الشمسية وبقدرة إنتاجية تصل الى ما يقارب 7 ميغاواط وقابلة للزيادة بما يقارب 10 ميغاواط مستقبلا، علما ان كافة العقود والاتفاقيات للبدء بتنفيذ المشروع قد تم إنجازها وذلك بعد دراسات فنية ومالية لتتوافق مع احتياجات المستثمرين داخل المدينة والتي هدفت لوقف انقطاع الكهرباء نهائيا عن المصانع داخل مدينة غزة الصناعية. بالاضافة الى التخفيف على المستثمرين كون هذا المشروع سيقبل سعر تعرفه الكهرباء 10٪.



مشروع معالجة مياه الصرف الصحي / جنين

يهدف مشروع معالجة مياه الصرف الصحي في جنين إلى تعزيز وتوسيع محطة معالجة المياه العادمة القائمة من خلال إنشاء وحدة معالجة ثلاثية لتحسين نوعية المياه وزيادة قدرة المعالجة من أجل إعادة تدوير المياه لتوفير للاستخدامات الزراعية.

وفي عام 2017، اختتمت المرحلة الأولى من المشروع، وهي تتألف من إجراء القياسات والرصد وإعداد التصميم للتوسع الجديد. ومن خلال عام 2018، سيتم تركيب نظام المعالجة الجديد وزيادة قدرة المصنع.



مشروع الطاقة المتجددة في منتجع Blue Beach

بدأت الشركة بتشغيل مشروعها لإنتاج الكهرباء من الخلايا الشمسية في منتجع بلو بيش - غزة والذي يعتبر الأكثر تطوراً والأكبر إنتاجاً، وبتقنية تسمح للمنتج بتخزين الكهرباء التي لا يتم استخدامها داخل بطاريات لحين الحاجة لها، حيث يوفر هذا المشروع الطاقة الكهربائية اللازمة لتشغيل المنتج الامر الذي سيؤدي الى توفير في المصاريف التشغيلية وتوفير احتياجات الكهرباء خاصة مع النقص الكبير في مصادر الطاقة في القطاع. لقد قامت بريكو بتنفيذ المشروع بقدرة إنتاجية تصل لما مقداره 476 كيلوواط.



إدارة وتشغيل وصيانة مشروع الطاقة الشمسية في مدينة اريحا الزراعية الصناعية

حصلت شركة اريحا الزراعية الصناعية على موافقة الحكومة اليابانية على منحة بقيمة ٣,٥ مليون دولار من اجل تحديث مشروع الطاقة الشمسية بالإضافة الى زيادة القدرة الانتاجية للمشروع من خلال استغلال اسطح المباني الصناعية وتوليد ما قيمته ٣,٥ كيلو واط والتي من شأنها دعم المستثمرين من خلال خفض سعر تعرفه الكهرباء الى ١٠-١٥٪.

تقوم بريكو ومن خلال طاقمها في مدينة اريحا الزراعية (JAIP) بإدارة وتشغيل وصيانة مشروع الطاقة الشمسية في المدينة الصناعية والذي يوفر الكهرباء للمرافق العامة داخل المدينة، وبدأت الشركة خلال العام 2017 بدراسة للعمل على تطوير المشروع بما يخدم المدينة ومستثمريها.

مشاريع المدن الصناعية:

كانت بريكو أولى الشركات الفلسطينية التي قامت بتطوير القطاع الصناعي حيث انها ومن خلال مسيرتها الاستثمارية وجدت ان قطاع الصناعات الفلسطينية يواجه العديد من التحديات التي اضعفت حصته في الاقتصاد الوطني الفلسطيني وعليه ارتأت لإيجاد حلول جوهرية للمستثمرين في هذا القطاع، حيث قامت من خلال مشاريع إدارة المدن الصناعية بتوفير حاجتهم للبيئة المناسبة والبنية التحتية ما يسهم بنجاح استثماراتهم. اثبتت بريكو 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

تعتبر مدينة غزة الصناعية (بيدكو) أولى المدن الصناعية التي أنشأت في فلسطين والمقامة على مساحة 485 دونماً، وتضم المدينة الصناعية حالياً كبرى الصناعات في قطاع غزة وتوفر ما يقارب 2500 فرص عمل.

وقد أنجزت الشركة خلال عام 2017 اتفاقية تعاون لحل مشكلة الكهرباء داخل المدينة من خلال الطاقة الشمسية مع مجموعة البنك الدولي، والذي من خلاله تسعى بيدكو لدعم المستثمرين داخل المدينة، وتستمر في خطة التوسع السنوية وفي العمل مع المانحين من أجل توفير حوافز جديدة للمستثمرين والصناعيين داخل المدينة الصناعية.

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

خلال العام ٢٠١٧ بدأت شركة كوكاكولا بالإنتاج داخل المدينة وبطاقة إنتاجية كامله حيث انتقلت من استخدام مساحاتها للتخزين الى الإنتاج وبكفاءه عاليه، مما أدى الى إيجاد وخلق فرص عمل مباشرة وغير مباشرة.

وبالرغم من كافة الصعوبات والحصار الذي يعانيه القطاع فإن مدينة غزة الصناعية توفر البنية التحتية الملائمة من حيث خدمات المياه والكهرباء والطرق وغيرها.

مدينة اريحا الصناعية الزراعية (JAIPCo)

تعتبر مدينة أريحا الصناعية الزراعية JAIPCo من أهم المشاريع الإقليمية حالياً والمقامة على مساحة تقارب من 615 دونماً تعد المدينة مركزاً للصناعات الفلسطينية حيث انها تلبى كافة احتياجات المستثمرين والمصانع من البنية التحتية الحديثة وكافة الخدمات الأخرى.

في مطلع عام 2017 قامت شركة تطوير مدينة اريحا الزراعية الصناعية بالبدء بتجهيز المخططات العامة للمرحلة الثانية من المدينة والبالغ مساحتها 475,000 متر مربع، كما تم وضع حجر الأساس لهذه المرحلة، وبالبدء بأعمال الحفريات للجزء الأول من المرحلة الثانية والبالغ مساحتها 115,000 متر مربع حيث انه من المتوقع ان يتم تجهيزها للبدء بالتطوير في مطلع العام 2018.

كما وقامت ايضاً الشركة المطورة بمتابعة مستثمرين المرحلة الأولى وقامت بإصدار عشر رخص تشغيل للمصانع التي بدأت انتاجها في المرحلة الأولى والعمل قائم على تحضير خمسة مصانع اخريين ليصبح مجموع المصانع المشغلة في المرحلة الأولى 15 مصنع خلال النصف الأول من عام 2018.

أيضاً شهدت المدينة العديد من التطورات من الانتهاء من بناء 11 مبنى صناعي جديد وتوفير مصدر رئيسي للمياه من خلال الحصول على الموافقات اللازمة لحفر بئر ماء عميق وأيضا الحصول على التمويل اللازم من الحكومة اليابانية وعمل التمديدات اللازمة لهذا الشأن، أيضا عملت الشركة على وتوفير العديد من الخدمات فيما يصب بمصلحة المستثمرين في المدينة وذلك بهدف تطوير المدينة النهوض بقطاع الصناعات الفلسطينية.



المشاريع العقارية التجارية:

وكان للقطاع التجاري حصة كبيرة لإنجازات وخدمات بريكو حيث تفردت فلسطينيا في بناء الابراج التجارية العالية وكانت من المبادرين في ادخال هذا النمط محليا، عملت بريكو لتصميم مبانيها بأعلى المواصفات الفنية والتقنية وبأجمل التصاميم المعمارية، لتضم مبانيها مقرات كبرى الشركات والمؤسسات وتميزت بتقديمها كافة الاوراق القانونية والتراخيص التي تتيح للمشتريين مباشرة اعمالهم دون أي عوائق، ومن هذه المشاريع:



مبنى بريكو هاوس

يتميز مبنى بريكو هاوس التجاري بشكل هندسي فريد ومميز ويعتبر من اهم المباني في المنطقة حاليا حيث انه خلال العام 2017 استقبل العديد من الشركات والمؤسسات ولاقى اقبالا من قبل السفارات والقنصليات حيث ان المبنى يوفر العديد من الخدمات التي تنافس باقي المباني ويعتبر في موقع استراتيجي هام وحيوي.

تم توقيع العديد من الاتفاقيات الجديدة من بيع وتأجير لمساحات كبيرة في المبنى وباشرت العديد من المؤسسات عملها في المبنى.

القطاع التشغيلي والشراكة مع القطاع العام:

اما في قطاع التشغيل فقد كانت بريكو رائدة في مجال الشراكة مع القطاع العام، حيث وقعت عقود استثمارية طويلة الامد مع البلديات والهيئات المحلية والتي تقدم خدمات عامة للمجتمع، داخل فلسطين وخارجها ومن هذه المشاريع:



مشروع Park Plaza - الاردن

احدى استثمارات بريكو بالشراكة مع امانة عمان الكبرى وعلى مبدأ ال BOT، ويقع المشروع في مركز محافظة عمان وهو احدى الاستثمارات طويلة المدى، حيث ان بريكو تقوم بإدارة وتشغيل وصيانة المشروع حسب اتفاقية الاستثمار حتى عام 2035 ومن المتوقع ان يشهد المشروع نموا ملحوظا في اليرادات خلال الأعوام المقبلة.



مبنى الأوقاف

خلال العام 2017 قامت بريكو بتأجير عدد لا بأس به من المساحات في مبنى الأوقاف والذي يعد من المباني الحيوية في مدينة رام الله حيث انه يقع في وسط المدينة، تقوم بريكو وحسب الاتفاقية المبرمة مع وزارة الأوقاف بإدارة وصيانة وتشغيل المبنى لمدة تصل الى 7 سنوات.

جدير بالذكر ان بريكو قامت بكافة اعمال الهدم والبناء للمبنى خلال فترة وجيزة لم تتجاوز الستة أشهر والذي يعد مؤشراً على قدرة بريكو وقوتها السوقية من حيث تسليم مشاريعها قبل المواعيد المحددة والقدرة على تسويقها بما يتناسب مع أهداف الشركة واحترامها لاتفاقياتها المبرمة. كما يعتبر هذا المشروع تعزيزاً لمبدأ الشراكة ما بين القطاع الخاص والقطاع العام وبما يحقق التنمية الاقتصادية المحلية.



محطة البيرة المركزية

تعتبر محطة البيرة المركزية أحد المشاريع الهامة والتي تدخل بنمط الشراكة بين القطاع العام والخاص على صعيد محافظة رام الله والبيرة من حيث كونها محطة للتكسيات العمومية، ومن حيث كون الطوابق التجارية باتت تشكل إحدى أهم الاسواق التجارية على صعيد المحافظة ويجري العمل على تطوير المحطة بالشراكة مع بلدية البيرة لتوفير أفضل الخدمات.



مبنى الكشافة

من خلال الشراكة مع بلدية رام الله وسرية رام الله الأولى، تقوم بريكو بإدارة وتشغيل وصيانة مبنى الكشافة وذلك بعدما قامت عام 2016 بتطوير وترميم المبنى بتصميم عصري حديث وبناء على اتفاقية عمل تصل لمدة 7 سنوات.

يقع مبنى الكشافة في منطقة حيوية في مدينة رام الله ويضم العديد من المحال التجارية.

المشاريع العقارية السكنية:

كانت بريكو اولى الشركات التي قدمت للمجتمع الفلسطيني اسهامات فريدة ومشاريع مميزة في قطاع المشاريع الاسكانية حيث بدأت مسيرتها في غزة من خلال حي الندى ومشروع ضاحية الغدير وادراج المصايف في رام الله، حيث عملت بريكو على تقديم الحلول المتكاملة وتوفير كافة الخدمات داخل تجمعاتها السكنية، من حضانات ومناطق خضراء ومجمعات تجارية اضافة للإطلالات الرائعة وكان لهذه المشاريع حصة في تطورات العام 2017 وهي:



ضاحية الغدير

بدأت بريكو حملات متعددة خال العام 2017 لتسويق الشقق في ضاحية الغدير السكنية من خال توفير الخيارات المختلفة للراغبين في السكن والانتقال الى الضاحية، وتميزت بريكو في حملتها وقدرتها على جلب الزبائن والتعاطي بمرونة مع احتياجاتهم حيث من المتوقع خال فترة قريبة بيع معظم شقق الضاحية.

ضاحية الغدير توفر كافة الخدمات المختلفة سواء التجارية أو المناطق الخضراء والمواصلات من والى الضاحية وشهد العام 2017 انتقال عدد من المشترين للسكن فيها.



ادراج المصايف

خلال العام 2017 تم تسويق كافة الشقق في المشروع وانتقال كافة المشترين للسكن فيه، يعد المشروع من أكثر المشاريع تميزا وذلك لأنه يقع في أكثر المناطق اقبالا للسكن في مدينة رام الله وبإطلالة جميلة مفتوحة، إضافة الى الجودة العالية في التنفيذ وقيام بريكو بتقديم العديد من التسهيلات للموظفين للتملك من خلال برامج تسويقية متعددة.





الحوكمة والمسؤولية المجتمعية والنشاطات

الحوكمة

ضمن سعي بريكو للالتزام بالمعايير المطلوبة في الشركات المساهمة العامة وبما يتوافق مع الانظمة الخاصة بحوكمة الشركات، فقد قامت بريكو باعتماد دليل السياسات والاجراءات الخاصة بكافة دوائرها في خطوة لضبط وتنظيم العلاقة ما بين مجلس الإدارة والمساهمين والإدارة التنفيذية والمنبثقة على أساس الشفافية وتنظيم الصلاحيات.

وقد قامت بريكو بتشكيل وتفعيل لجان منبثقة عن مجلس الإدارة لضمان أفضل تطبيق لممارسات الحوكمة، وهي كالتالي:

- لجنة التدقيق الداخلي
- لجنة الاراض
- لجنة الحوكمة والمكآفات

كما قامت بريكو وخلال العام 2017 بوضع خطط جديدة وتغيرات داخل ادارتها التنفيذية وذلك بهدف العمل على خطة الاستراتيجية جديدة متكاملة وذلك من خلال تقييم شامل لواقع الشركة حاليا، بالإضافة الى وضع خطط عمل سنوية وتحديد متطلبات تنفيذ هذه الخطط على المستويات الإدارية والقانونية وبشكل يساهم في استكمال تنفيذ وتطبيق قواعد مدونة حوكمة الشركات من جهة وتحسين وضع الشركة ورفع قيمتها من جهة أخرى

المسؤولية الاجتماعية

لشركة فلسطين للإستثمار العقاري (بريكو)



تدريب وتأهيل الخريجين الجدد لسوق العمل

تعنى بريكو بتأهيل خريجي الجامعات والكليات للانخراط في سوق العمل من خلال فتح فرص تدريب لهم داخل المؤسسة ومشاريعها، تستثمر بريكو بالعديد من القطاعات وعليه فإنها توفر فرصا عديدة لخريجي الجامعات والكليات واصحاب الحرف وغيرهم، حيث تمنح بريكو من خلال برنامجها التدريبي منحة مالية تغطي مواصلات الخريجين للوصول لعملمهم داخل المؤسسة او احد مشاريعها، ويهدف هذا البرنامج لإكساب المتدربين مهارات و خبرات جديدة من خلال الممارسة العملية لما قدمته الجامعات و الكليات لهم من معلومات وصقل مهاراتهم وتوجيههم للعمل في مجالات تتناسب مع قدراتهم من خلال المهام والتوصيات التي تقدم لهم من خلال الشركة.



المشاركة بالعشاء الخيري الذي أعدته جمعية عطاء فلسطين الخيرية - رام الله

قامت شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) بالمشاركة بالعشاء الخيري الذي أعدته جمعية عطاء فلسطين خلال العام 2017 في فندق الجراندي بارك بمناسبة الذكرى السنوية الخامسة عشر على تأسيسها، حيث ان العشاء سيكون دعما للمشاريع والأنشطة التي تقدمها الجمعية، والتي ستدعم العديد من فئات مجتمعنا الفلسطيني.

جدير بالذكر ان جمعية عطاء فلسطين الخيرية هي جمعية غير ربحية، غير سياسية، غير حكومية وغير حزبية، تعمل في قطاع غزة والقدس وقرى الضفة الغربية القريبة من جدار العزل الإسرائيلي والمستوطنات الإسرائيلية بالبرامج الإغاثية والثقافية.



التبرع والمساهمة للجمعية الأردنية للعون الطبي للفلسطينيين في الأردن

تقوم شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) بتقديم دعم دوري للجمعية الأردنية للعون الطبي للفلسطينيين في الأردن حيث ان هذه التبرعات تقدم للشعب الفلسطيني في مخيمات اللاجئين في الأردن وغيرها من الدول. الجمعية الأردنية للعون الطبي للفلسطينيين هي جمعية تعمل على تقديم العون الطبي للفلسطينيين المقيمين في المخيمات في الأردن. وهي مؤسسة شقيقة لجمعية العون الطبي للفلسطينيين في لندن والتي تأسست في عام 1984 والتي تعمل لخدمة الفلسطينيين المقيمين تحت الاحتلال في الضفة الغربية وغزة وكذلك الذين جرى تهجيرهم إلى جنوب لبنان. كما إن غايات الجمعية إنسانية بحتة وليس لها علاقة مع جهات سياسية أو حزبية.



دعم المؤسسات التعليمية والطلبة وخلق تواصل وفرص تدريب وعمل إضافة الى خلق توعية ودعم للمنتج الوطني الفلسطيني

في إطار تعزيز العلاقة بين الجامعات الفلسطينية و القطاع الخاص في فلسطين والذي يعتبر جزء أساسي من رؤية شركة تطوير المنطقة الزراعيّة الصناعيّة تم تنظيم مجموعة من الزيارات التعليميّة لطلاب وطالبات الدراسات العليا ورؤساء الدوائر من الجامعة العربيّة الأمريكيّة في جنين، وجامعة بيرزيت لمناقشة مجموعة واسعة من المواضيع حول الابتكار والعلاقة بين الجامعات والقطاع الخاص بتوقيع مذكرة تفاهم وكيفيّة التحفيز على التعاون ومساعدة الطلاب في التدريب وإيجاد فرص عمل، وتشجيع البحث والتطوير والابتكار ذات العلاقة بمشروع مدينة أريحا الزراعية

وفي نفس الإطار هدفت الزيارات الى ترويج المنتجات الفلسطينية واستبدال البضائع المستوردة بها قامت المدينة بتنظيم زيارات لطلاب المدارس تشمل مستويات مختلفة لتوعيتهم بأهمية دعم المنتج الوطني الفلسطيني.

نشاطات شركة فلسطين للاستثمار العقاري



تنظيم زيارات ميدانية لمشروع ضاحية الغدير

قامت بريكو وخلال العام 2017 بتنظيم العديد من الزيارات الميدانية لمشروع ضاحية الغدير السكنية وذلك بهدف ترويجها للعديد من فئات المجتمع الفلسطيني إضافة لأهاليها في فلسطين المحتلة، وقد حققت هذه الزيارات الهدف منها وهو تعريف المجتمع الفلسطيني بالضاحية وجلب زبائن وسكان جدد لها.



وضع حجر الأساس للمرحلة الثانية لمشروع مدينة اربحا الزراعية الصناعية

خلال العام 2017 شهد مشروع المدينة الزراعية الصناعية (JAIPCO) العديد من الأنشطة على كافة الأصعدة حيث تم خلال العام 2017 انجاز المرحلة الأولى كاملة ووضع حجر الأساس للمرحلة الثانية تحت رعاية وحضور دولة رئيس الوزراء الفلسطيني الدكتور رامي الحمدالله وبحضور وزير الخارجية الياباني السيد تارو كونو، إضافة حضور العديد من الشخصيات وممثلي الشركات.

جدير بالذكر ان السيد منيب المصري تقدم كممثل عن القطاع الخاص الفلسطيني، ورئيس مجلس إدارة شركة باديكو القابضة إحدى الشركاء الاستراتيجيين للشركة المطورة مع صندوق الاستثمار الفلسطيني، وشركة سنابل) بجزيل الشكر والتقدير إلى الحكومة اليابانية التي أخذت على عاتقها دعم الشعب الفلسطيني وتمكينه من بناء اقتصاده، ومن معالي الوزير الياباني السيد تارو كونو بتقديم درع تكريمي لجهوده على إنجاح المشروع الوطني الأول وإحياء مبادرة ممر السلام والازدهار.



افتتاح بنك فلسطين في مدينة اريحا الزراعية الصناعية

من خلال سعي شركة مدينة اريحا الزراعية الصناعية الدائم لتوفير أفضل الخدمات لمستثمري المدينة قامت بالتنسيق مع بنك فلسطين لافتتاح فرع خاص به داخل المدينة لتقديم الخدمات المصرفية والتمويلية والتسهيلات البنكية للمشاريع الاستثمارية في المدينة الصناعية، بحيث يتم تقديم قروض طويلة الأمد وبفوائد رمزية للمستثمرين في المدينة.

وقامت الشركة أيضا باستهداف العديد من البنوك الأخرى بهدف تحقيق شراكات جديدة لتقديم أفضل الخدمات من ضمنهم البنك العربي الذين أبدوا رغبة كبيرة في تحقيق شراكة استراتيجية مع الشركة المطوّرة وفتح فرع خدماتي لهم في المدينة.



الاحتفال بمرور عشر سنوات على فكرة انشاء مدينة اريحا الزراعية الصناعية

خلال العام 2017 احتفلت مدينة اريحا الزراعية الصناعية بذكرى مرور عشر سنوات على إطلاق فكرة مدينة أريحا الزراعية JAIP بصفتها مشروعا ريادياً لمبادرة السلام والازدهار التي أطلقتها حكومة اليابان لدعم عجلة التطور الاقتصادي الفلسطيني، وإحياء منطقة أريحا والأغوار، هذا الاستثمار الذي يأتي بالشراكة ما بين القطاع الخاص الفلسطيني ممثلاً JAIPCo، مع السلطة الفلسطينية، وبدعم سخي من حكومة اليابان حتى يكون نقطة جذب واهتمام استثماري على الصعيد المحلي والإقليمي، وبوابة التصدير للعالم لكافة الصناعات الفلسطينية.

بحضور شخصيات سياسية واقتصادية فلسطينية كبيرة، وممثلي عن دولة اليابان: معالي وزير الدولة اليابانية للشؤون الخارجية السيد نوبو كيشي، ومعالي سعادة السفير الياباني السيد تاكيشي أوكوبو.



الحملة الترويجية لمدينة أريحا الزراعية الصناعية بين مؤسسات ومنظمات المجتمع الدولي

تمهيدا لتحقيق التعاون على مستوى الدعم التنموي والمالي ووضع مدينة أريحا الزراعية الصناعية على أجندة البرامج التي تطرحها مؤسسات المجتمع الدولي، قامت شركة تطوير المنطقة الزراعية الصناعية بالتعاون مع الحكومة الفلسطينية واليابانية بعمل حملة إعلانية دولية في الولايات المتحدة الأمريكية، وذلك للترويج لمشروع مدينة أريحا الزراعية الصناعية، والصناعات القائمة فيه إضافة إلى المناخ الاستثماري الفلسطيني والفرص المتاحة للاستثمار الصناعي الذي يوفره. هذه الحملة باشرت بها الشركة منذ شهر أيلول عام ٢٠١٧ شملت مؤسسات ومنظمات أمريكية تعنى بالتنمية الاقتصادية والدعم الدولي، وهي (صندوق النقد الدولي، الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، البنك الدولي).



زيارة المبعوث الأمريكي الخاص بعملية السلام

قامت مدينة أريحا الزراعية الصناعية باستقبال المبعوث الأمريكي الخاص لعملية السلام جيسون وذلك للوقوف على أهم التحديات والمشاكل التي تواجه المشروع وأهمها مشكلة المياه والتوصل لسبل إيجاد حلول جذرية لها.



زيارة وفد البنك الدولي - مشروع الطاقة الشمسية

قام وفد رفيع المستوى من البنك الدولي بزيارة ميدانية لمدينة غزة الصناعية وذلك للاطلاع ودراسة المدينة الصناعية والحاجة إلى إنشاء مشروع الطاقة الشمسية الذي تم طرحه من قبل شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) على البنك بهدف الحصول على تمويل وتعاون من طرفهم بهذا الخصوص.

تم تعريف الوفد بالمدينة الصناعية في غزة وزيارة المصانع الموجودة داخلها والاطلاع على الحاجة الملحة لإنشاء المشروع بهدف خدمة المستثمرين وتطوير القطاع الصناعي في مدينة غزة خاصة مع المشاكل التي يواجهها القطاع من انقطاع دائم للتيار الكهربائي نتيجة الحصار عليه.



وضع حجر الأساس لمشروع مجمع وحدات تصنيع النخيل في منطقة غزة الصناعية

كان للعام 2017 العديد من التطورات داخل المدينة الصناعية من افتتاح العديد من المصانع الجديدة والبدء بالإنتاج وحتى وضع حجر الأساس لمشروع مجمع وحدات تصنيع النخيل بتمويل من غرفة تجارة و صناعة محافظة غزة و بدعم من الوكالة الفرنسية للتنمية AFD (مشروع التجمعات العنقودية) حيث قام بوضع حجر الأساس السيد خليل رزق رئيس اتحاد الغرف الفلسطينية والسيد وليد الحصري رئيس غرفة تجارة و صناعة محافظة غزة نائب رئيس اتحاد الغرف الفلسطينية و السيد م. طارق زعرب مدير عام شركة بيدكو وقد شارك باحتفال وضع حجر الأساس أعضاء مجلس إدارة هيئة غرف محافظة غزة و وفد يمثل الغرف التجارية في الضفة الغربية و ممثلين عن وزارة الاقتصاد الوطني.



زيارة وفد هيئة رأس سوق المال الفلسطيني

قامت شركة بيدكو بالتنسيق مع هيئة سوق راس المال بترتيب زيارة توضيحية للمدينة بهدف تعريف المستثمرين بالهيئة واقسامها والخدمات التي تقدمها وذلك بهدف نقل التجربة التي قامت بها هيئة رأس سوق المال في الضفة الغربية الى مدينة غزة حيث قام الوفد بشرح تفصيلي لتجربة التأجير التمويلي إضافة الى التأمين الخاص بالشركات وأثرها على المستثمرين في غزة كخطوة إيجابية في تطوير مفهوم الخدمات التي تقدمها المدينة للمستثمرين.

حيث قام الوفد بعد ذلك بجولة داخل المنطقة الصناعية وزار بعض المصانع الموجودة فيها، وقد أبدى الوفد اعجابه بالمدينة الصناعية والمستوى الذي وصلت له و ثمن على الجهود التي تقدمها بيدكو للنهوض بالصناعات الفلسطينية.

زيارة وزيرة الاقتصاد الوطني لمنطقة غزة الصناعية

ستضافت مدينة غزة الصناعية (بيدكو) معالي السيدة عبير عودة وزيرة للاقتصاد الوطني ووفد مرافق لها وذلك بهدف الاطلاع عليها حيث قام السيد سعيد دويكات بالنيابة عن رئيس واعضاء مجلس ادارة باديكو القابضة بالترحيب بهم وأكد على الدور المحوري الذي تلعبه وزارة للاقتصاد الوطني ممثلة بمعالي الوزيرة في تطوير للاقتصاد الفلسطيني كما أكد على مبدأ الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص للنهوض بالاقتصاد الفلسطيني لاسيما في قطاع غزة.

تم خلال الزيارة شرح وايضاح اهمية المنطقة بالنسبة للاقتصاد الفلسطيني، كما تم الطرق الى المشاكل التي تواجه المستثمرين في المنطقة الصناعية، ومن ثم اصطحب الوفد بجولة ميدانية داخل المنطقة الصناعية زار خلالها عدد من المصانع الموجودة في المنطقة.

وفي نهاية الزيارة شكرت معالي الوزيرة ادارة شركة بيدكو على حفاوة الاستقبال وأكدت على اهمية المنطقة الصناعية بالنسبة للاقتصاد الوطني الفلسطيني ووعدت بضرورة ايجاد حلول سريعة لمشاكل المنطقة الصناعية كونها تساهم في إنعاش للاقتصاد الفلسطيني.



شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٧

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

الرأي

لقد تدقنا 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 ٢٠١٧ 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 ٢٠١٧ وأدائها 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 ٢٠١٧. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية الموحدة لإبداء رأينا حولها ككل ولا ينبغي 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 أعلاه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

إجراءات التدقيق	أمور التدقيق الهامة
<p>تدني الذمم المدينة</p> <p>لقد قمنا بتقييم كفاية مخصص تدني الذمم من خلال دراسة الأسس والاجتهادات التي اعتمدها الإدارة في احتساب مخصص تدني الذمم ومدى ثبات الإدارة في تطبيق السياسات التي تم اتباعها في السنوات السابقة لتحديد قيمة هذه المخصصات. كذلك قمنا باختبار عينة من الذمم المدينة الهامة والتي تم أخذ مخصص لها وفحصنا الأسس التي استندت إليها الإدارة لتقدير المخصصات. وقمنا أيضاً بدراسة تعميم أرصدة الذمم التي لم يتم التخصيص لها للتأكد من عدم وجود مؤشرات تدل على تدني قيمتها.</p> <p>كما قمنا بتقييم الاقصاحات ذات الصلة والواردة في إيضاح (١٢) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>	<p>بلغ إجمالي الذمم المدينة الناتجة عن عمليات البيع والمقاولات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ مبلغ ١٩,٣٨٦,٢٤٦ دينار أردني في حين بلغ مخصص الذمم المدينة متدنية القيمة مبلغ ٥,٩٧٩,٣٥٠ دينار أردني.</p> <p>يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للذمم المدينة ومخصص تدني الذمم المدينة بناءً على معلومات الإدارة حول أعمار الذمم المدينة، والخلافات السابقة مع العملاء وقضايا التحكيم القائمة وأنماط التحصيل التاريخية وأية معلومات أخرى متوفرة حول الملاءة الائتمانية للعملاء.</p> <p>لقد قمنا بالتركيز على هذا الأمر لأنه يتطلب مستوى عالٍ من اجتهاد الإدارة بالإضافة إلى الأهمية النسبية للأرصدة في القوائم المالية الموحدة.</p>
<p>تحقق الإيرادات</p> <p>لقد قمنا بدراسة البنود ذات الصلة من العقود الرئيسية وتقييم الشروط التعاقدية وكيفية انتقال المخاطر والمنافع وذلك لتحديد ما إذا كانت الإيرادات المتعلقة بهذه العقود قد تم الاعتراف بها بشكل صحيح وتم الإفصاح عنها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك، قمنا بدراسة تفصيلية لعينة من العقود الأخرى والوثائق المتعلقة بها وذلك للتأكد من صحتها وحدوثها والتحقق من دقة وتوقيت الإيرادات المسجلة والمفصّل عنها في القوائم المالية الموحدة.</p> <p>كما قمنا بتقييم الاقصاحات ذات الصلة والواردة في إيضاح (٢٩) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>	<p>بلغت إيرادات الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ مبلغ ٧,٢٥٦,٥٥٧ دينار أردني.</p> <p>تتحقق إيرادات الشركة من مجموعة من الخدمات ومعاملات البيع الناتجة عن علاقات تعاقدية متنوعة مع العملاء.</p> <p>نظراً لطبيعة التعاقدات التجارية للشركة، فإن الاعتراف بالإيرادات يتطلب مستوى عالياً من الاجتهادات فيما يتعلق بتوقيت وقيمة الإيرادات التي يجب الاعتراف بها.</p>

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٧

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٧ غير القوائم المالية الموحدة وتقرير منقح الحسابات حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٧ بتاريخ لاحق لتقريرنا. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدى 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 إلى تحديد نظام الرقابة الداخلية الضروري لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط.

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

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

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مناسبة تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يفرق ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ وتزوير وحذف متعمد وتأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذي الصلة بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى نتيجة حول ملائمة 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 إلى نتيجة بأن هناك 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 أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بما في ذلك الإيضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق العرض العادل.

– الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق الشركة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للشركة، ونحن المسؤولون عن رأينا.

إننا نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق بنطاق التدقيق 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 والأمور الأخرى التي تظهر على أنها 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 ٢٠١٧ وهي التي تمثل أمور التدقيق الهامة، ونقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الأمر. أو، في حالات نادرة جداً، عندما نرتئي عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

إرنست ويونغ – الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦



إرنست ويونغ

أحمد ماهر أبو شعبان

رخصة رقم ١٩٩٨/١٥٥

رام الله – فلسطين

٢٩ آذار ٢٠١٨

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
٩,٢٥٠,١٧٣	٩,١٥١,١٨٩	٥	ممتلكات وآلات ومعدات
٤٠,٧٨٠,٦٧٢	٣٥,٥٨٨,١٢٧	٦	إستثمارات عقارية
١٨,٤٦٧,١٥٥	٢٠,٠٣٤,٦٢١	٧	موجودات غير ملموسة
٩٤٤,١٩٩	٤١٩,٠٦٧	٨	إستثمارات في شركات حليفة
٢,٧٩٨,٤٨٥	١,٠٦٠,٠١٥	٩	مشاريع تحت التنفيذ
١,٨٤٥,٨٦٩	٤٢٦,١١٢	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٧,٤٧٣,٤٦٢	٦,٦٢٤,٣٧٢	١٢	نم مدينة طويلة الأجل
٨١,٥٦٠,٠١٥	٧٣,٣٠٣,٥٠٣		
			موجودات متداولة
٢٠,١٢٦,١٣٣	١٥,٠١٠,٦٥٦	١١	عقارات جاهزة للبيع
٨,٦١٥,٩٧١	٦,٧٨٢,٥٢٤	١٢	نم مدينة
٥,٥٢١,٩٨١	٤,٨٦٥,٦٤٥	١٣	موجودات متداولة أخرى
١,٩٣٥,٧٦٧	١,٠٦٠,٧٥٨	١٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٧٤٧,٦٤٣	٧٠٧,٨٤٠	١٥	نقد وودائع قصيرة الأجل
٣٦,٩٤٧,٤٩٥	٢٨,٤٢٧,٤٢٣		
١١٨,٥٠٧,٥١٠	١٠١,٧٣٠,٩٢٦		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	١٦	رأس المال المدفوع
٩,٣٧٢,٥٧٩	٩,٣٧٢,٥٧٩	١٧	علاوة إصدار
(٥٨٢,٢٧٩)	(١٢,٧٦٧)	١٩	أسهم خزينة
١,٥٥٤,٢١٢	١,٥٥٤,٢١٢	٢٠	إحتياطي إجباري
(٣,٨٤٣,٩٨١)	(٢,٧١٣,٠٠٩)	١٠	إحتياطي القيمة العادلة
(١,٨٤١,٦٣٦)	(١,٨٤١,٦٣٦)	٢١	إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة
١,٣٩٢,١١٠	(١٤,٣٧١,٥٣٢)		أرباح مدورة
٦٩,٨١٣,٤٩١	٥٥,٧٥٠,٣٣٣		حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
٣,١٣٩,١٨٥	٣,٢٤٤,١٦١	٤	حقوق جهات غير مسيطرة
٧٢,٩٥٢,٦٧٦	٥٨,٩٩٤,٤٩٤		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
١٦,٧٧٤,٢٣٨	١٤,٠١٠,٤٩٠	٢٢	قروض طويلة الأجل
١,٧٥٢,٨٩٩	١,٦٦٨,٩٣٧	٢٤	مطلوبات ضريبية مؤجلة
١,١٠٧,٣٢٨	٦٨٩,٢٨١	٢٥	مخصص تعويض نهاية الخدمة
١,٧١٩,٢٨٦	٦,٣٨٩,٩٩٦	٢٨	مطلوبات غير متداولة أخرى
٢١,٣٥٣,٧٥١	٢٢,٧٥٨,٧٠٤		
			مطلوبات متداولة
١٠,٥٢٦,٤١١	٦,٨٠٦,٠٢٦	٢٢	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
٣,٣٣٤,٧١٥	٢,٧٢٤,٠٧٨	٢٣	تسهيلات ائتمانية
٥٢,٩١١	١٩٢,٠٠١	٢٦	مخصص ضريبة الدخل
١٠,٢٨٧,٠٤٦	١٠,٢٥٥,٦٢٣	٢٧	نم وأرصدة دائنة
٢٤,٢٠١,٠٨٣	١٩,٩٧٧,٧٢٨		
٤٥,٥٥٤,٨٣٤	٤٢,٧٣٦,٤٣٢		مجموع المطلوبات
١١٨,٥٠٧,٥١٠	١٠١,٧٣٠,٩٢٦		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
١٠,٦٣٢,٥٧٣	٧,٢٥٦,٥٥٧	٢٩	الإيرادات
٧٣,٠٩٦	(٨٣٧,١٣٥)	٦	إيرادات تشغيلية
(٤,٥١٧,٩٦٩)	(٢,٠٣١,٣٧٩)	٣٠	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
(٤,٠٠٧,٣٧٩)	(٣,٨٤٩,١٨٤)	٣١	تكاليف تشغيلية مباشرة
٢,١٨٠,٣٢١	٥٣٨,٨٥٩		مصاريف تشغيلية أخرى
			الأرباح التشغيلية
(٢,٢٩٠,٦٣٢)	(٢,١١٧,٢٩٨)	٣٢	مصاريف إدارية وعامة
(١,٧٠١,٧٤٦)	(١,٦١٢,٨٨٨)		مصاريف تمويل
(٤٤٦,٦٥١)	(٤٨٤,١٦٨)	٥	إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
(٢,٢٥٨,٧٠٨)	(٣,٦٧٥,٤٩٥)		
			(مصاريف) إيرادات أخرى
١٤٧,٩١٠	(٧٦٧,٠٩٩)	٣٣	(خسائر) أرباح محفظة الموجودات المالية
(٥٩,٩٤٢)	(٩٢,٠٦٤)	٨	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
٣٩٢,٣١٢	٣٤٩,٥٤٢	٣٤	إيرادات أخرى
(١,٠٨٤,١٤١)	(٩,٣٦١,٨٥٧)	٣٥	مخصصات ومصاريف أخرى
(٢,٨٦٢,٥٦٩)	(١٣,٥٤٦,٩٧٣)		خسارة السنة قبل ضريبة الدخل
(١٢٤,١٩٠)	(٨٤,٧٩٨)	٢٦	مصروف ضريبة الدخل
(٢,٩٨٦,٧٥٩)	(١٣,٦٣١,٧٧١)		خسارة السنة
			ويعود إلى:
(٢,٩٨٢,٩٤٣)	(١٣,٥٢٣,٧٤٧)		حملة أسهم الشركة الأم
(٣,٨١٦)	(١٠٨,٠٢٤)	٤	حقوق جهات غير مسيطرة
(٢,٩٨٦,٧٥٩)	(١٣,٦٣١,٧٧١)		
			الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة العائد إلى
(٠,٠٤٧)	(٠,٢١٢)	٣٦	حملة أسهم الشركة الأم

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
(٢,٩٨٦,٧٥٩)	(١٣,٦٣١,٧٧١)	
خسارة السنة		
بنود الدخل الشامل الأخرى		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة:		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل		
١٢٥,٦١١	(٩٧١,٥٢٣)	١٠
١٢٥,٦١١	(٩٧١,٥٢٣)	
الشامل		
بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة		
(٢,٨٦١,١٤٨)	(١٤,٦٠٣,٢٩٤)	
صافي الدخل الشامل للسنة		
ويعود إلى:		
(٢,٨٥٧,٣٣٢)	(١٤,٤٩٥,٢٧٠)	حملة أسهم الشركة الأم
(٣,٨١٦)	(١٠٨,٠٢٤)	حقوق جهات غير مسيطرة
(٢,٨٦١,١٤٨)	(١٤,٦٠٣,٢٩٤)	

شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

		حق ملكية حملة الأسهم العائد لسماهي الشركة الأم									
		رأس المال	احتياطي	إجمالي القيمة	إحتياطي ناتج عن	أرباح	المجموع	حقوق جهات	مجموع حقوق		
		دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	إستثمارات حصص	مرددة	دينار أردني	غير مسيطرة	الملكبة		
		دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	جهات غير مسيطرة	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني		
٢٠١٧		٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(٥٨٢,٣٧٩)	١,٥٥٤,٢١٢	١,٣٩٢,١١٠	٦٤,٨١٣,٤٤١	٣,١٣٩,١٨٥	٧٢,٩٥٢,٦٧٦		
	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٧	-	-	-	-	(١٣,٥٢٣,٧٤٧)	(١٣,٥٢٣,٧٤٧)	(١٠٨,٠٢٤)	(١٣,٦٣١,٧٧١)		
	خسارة السنة	-	-	-	-	(٩٧١,٥٢٣)	(٩٧١,٥٢٣)	-	(٩٧١,٥٢٣)		
	بيد الدخل الشامل الأخرى	-	-	-	-	(١٥,٦٢٦,٢٤٢)	(١٥,٤٩٥,٧٧٠)	(١٠٨,٠٢٤)	(١٤,٦٠٣,٢٩٤)		
	صافي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	(١٣٧,٤٠٠)	٤٣٢,١١٢	-	٤٣٢,١١٢		
	بيع أسهم خريفة (المصاح ١٩)	-	٥٦٩,٥١٢	-	-	-	-	-	٤٣٢,١١٢		
	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	٢١٣,٠٠٠		
	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	١,٥٥٤,٢١٢	(١٤,٣٧١,٥٣٢)	٥٥,٧٥٠,٣٣٣	٣,٢٤٤,١٦١	٥٨,٩٩٤,٤٩٤		
٢٠١٦		٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(٣٧٨,٤٩٨)	١,٥٥٤,٢١٢	١,٢٩٥,٢٢٩	٦١,٠٧١,١٧٦	٢,١٧٢,٠٢٨	٧٨,٢٤٣,٣٠٤		
	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٦	-	-	-	-	(٢,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٨٨٢,٤٤٣)	(٢,٨٨٢,٧٥٩)		
	خسارة السنة	-	-	-	-	(١,١٠٠,٧٨٥)	(١,١٠٠,٧٨٥)	-	(١,١٠٠,٧٨٥)		
	بيد الدخل الشامل الأخرى	-	-	-	-	(١,٧٥٦,٥٤٧)	(١,٧٥٦,٥٤٧)	(٢,٨٨٢,٤٤٣)	(٢,٨٨٢,٤٤٣)		
	صافي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	(٣,١٤٦,٥٧٢)	(٣,١٤٦,٥٧٢)	-	(٣,١٤٦,٥٧٢)		
	توزيعات أرباح نقدية (المصاح ١٨)	-	-	-	-	-	-	-	-		
	شراء أسهم خريفة (المصاح ١٩)	-	(٥٨٢,٣٧٩)	-	-	-	-	-	(٥٨٢,٣٧٩)		
	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	٩٧,٠٩٧٣		
	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(٥٨٢,٣٧٩)	١,٥٥٤,٢١٢	١,٣٩٢,١١٠	٦٤,٨١٣,٤٤١	٣,١٣٩,١٨٥	٧٢,٩٥٢,٦٧٦		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

قائمة التكتفات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
(٢,٨٦٢,٥٦٩)	(١٣,٥٤٦,٩٧٣)	أنشطة التشغيل
		خسارة السنة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات:
١,٤٩٣,٧٨٥	١,٥٢٠,٨٦١	إستهلاكات وإطفاءات
٤٩٦,٢٧٦	٤,٣٨٤,٠٢٩	مخصص تدني ذمم مدينة
(٧٣,٠٩٦)	٨٣٧,١٣٥	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
١٨٥,٩٦٧	١٤٠,٤٥٩	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٥٩,٩٤٢	٩٢,٠٦٤	حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
(١٤٧,٩١٠)	٧٦٧,٠٩٩	خسائر (أرباح) محفظة الموجودات المالية
٤٠,٤٠٧	٣١٤,٩٠٣	مخصص قضايا
(٣٧,٥٧٠)	(٤٦,٣٠٧)	أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(٣٣٧,٣٦٩)	(٤٧,٧٣٦)	أرباح بيع إستثمارات عقارية
١,٧٠١,٧٤٦	١,٦١٢,٨٨٨	مصاريف تمويل
٢٣٦,٥٣١	٤,٥٤٦,٥٣٠	بنود أخرى غير نقدية
٧٥٦,١٤٠	٥٧٤,٩٥٢	
١,٩٩٠,٠٥٢	٢,٣٣٥,٧٤٩	التغير في رأس المال العامل:
٣,٤٧١,٢٢٩	٢,١٩٥,٧٨٢	ذمم مدينة
(١,١٤٧,٦٤٧)	٦٥٦,٣٣٦	عقارات جاهزة للبيع
(٣,٩٥٦,٢٤٩)	(٢,٧٦٩,٢٢٩)	موجودات متداولة أخرى
١,٧١٩,٢٨٦	٦٣٣,٤٦٩	ذمم وأرصدة دائنة
(٢٥٧,٨٨٧)	(٢١٠,٦٣٣)	مطلوبات غير متداولة أخرى
(٣٢٣,٢٩٥)	(٢٢,٩٣٠)	دفعات منافع الموظفين
٢,٢٥١,٦٢٩	٣,٣٩٣,٤٩٦	ضرائب مدفوعة
		صافي النقد من أنشطة التشغيل
		أنشطة الإستثمار
١٥,٨٦٧	٣١٠,٨٣٤	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
-	١٠٧,٩١٠	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١,٣٠٠,٨٥٠)	(٥٤٨,١٥٧)	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
٢٦٧,٢٧٧	١٧٢,٤٢٢	بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٢,٢٣٦,٤٩٨	٥,٥٠٨,٢٦٥	بيع إستثمارات عقارية
(٤,٠٩٠,١٩٣)	(٣٢٠,٢٤١)	شراء إستثمارات عقارية
(٤,٤٧٨,٢٧٧)	(٤٦٦,٩٨٦)	إضافات مشاريع تحت التنفيذ
١٩٠,١٦١	-	عوائد توزيعات أسهم
(٧,١٥٩,٥١٧)	٤,٧٦٤,٠٤٧	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة الإستثمار
		أنشطة التمويل
٢,٥٧٤,٩٧٠	(٧,٠٩٤,٧٧٠)	قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية
(٩٧٥,٨٠٤)	(٢٣,٧٠٣)	أرباح نقدية موزعة
(١,٧٩٨,٦١٥)	(١,٨٦١,٣٨٥)	مصاريف تمويل مدفوعة
(٢٣٠,٦٩٧)	٢٢٥,٨٤٢	التغير في النقد مقيد السحب
(٢٥٣,٧٨١)	٥٦٩,٥١٢	بيع (شراء) أسهم خزينة
٩٧٠,٩٧٣	٢١٣,٠٠٠	حقوق جهات غير مسيطرة
٢٨٧,٠٤٦	(٧,٩٧١,٥٠٤)	صافي النقد (المستخدم في) من أنشطة التمويل
(٤,٦٢٠,٨٤٢)	١٨٦,٠٣٩	الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
٥,٠٨٩,٩٣٥	٤٦٩,٠٩٣	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٤٦٩,٠٩٣	٦٥٥,١٣٢	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٧

١. الشركة ونشاطها

تأسست شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ ١٩ أيلول ١٩٩٤ وسُجلت لدى مسجل 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 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 ٢٠١٧ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٩ آذار ٢٠١٨.

٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧. لقد كانت نسب ملكية الشركة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

نسبة الملكية		بند المنشأ والأعمال	طبيعة النشاط	
٢٠١٦	٢٠١٧			
١٠٠	١٠٠	الأردن	استثمار عقاري	شركة فلسطين للإستثمار العقاري - الأردن
١٠٠	١٠٠	فلسطين	استثمار عقاري	شركة مباني للإنشاء والتطوير
١٠٠	١٠٠	فلسطين	استثمار عقاري	شركة بريكو القدس
٨٢	٨٢	فلسطين	مناطق صناعية	شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية
٥٨	٥٨	فلسطين	مناطق صناعية	شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية
١٠٠	١٠٠	فلسطين	تجارة عامة	شركة بريكو للمقاولات والتجارة العامة
١٠٠	١٠٠	فلسطين	مقاولات	شركة بريكو للمقاولات
١٠٠	١٠٠	فلسطين	تطوير	شركة بريكو للتطوير العقاري
١٠٠	١٠٠	فلسطين	خدمات	شركة بريكو للتشغيل والصيانة
١٠٠	١٠٠	فلسطين	خدمات	شركة بال استيت ايجنسي

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

٣. السياسات المحاسبية

١,٣ أسس الأعداد

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

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية، باستثناء قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة 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 ٢٠١٧. تتحقق سيطرة الشركة على الشركة المستثمر فيها إذا فقط 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

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، باستثناء قيام الشركة بتطبيق بعض التعديلات نافذة المفعول ابتداءً من أول كانون الثاني ٢٠١٧. لم ينتج عن تطبيق هذه التعديلات أي أثر على المركز أو الأداء المالي الموحد أو حول افصاحات القوائم المالية الموحدة للشركة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) قائمة التدفقات النقدية: الإفصاحات

تم تعديل معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) ليشمل إضافة بعض الايضاحات حول التغير في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية للشركة والتي تشمل التغيرات النقدية وغير النقدية، مثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ضريبة الدخل: الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة الناتجة عن الخسائر غير المعترف بها

تتطلب تعديلات المعيار أن تقوم الشركة بالنظر إذا ما كان قانون الضريبة يقيد مصادر الربح الخاضع للضريبة والتي يمكن الاستفادة منها لتخفيض الفروقات الزمنية المؤقتة عند عكسها، بالإضافة إلى بعض التعديلات المحدودة الأخرى.

المعايير الصادرة وغير نافذة المفعول

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

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) "الأدوات المالية" بكامل مراحلها خلال تموز ٢٠١٤ والذي سيحل محل معيار المحاسبة الدولي (٣٩) - الأدوات المالية: الاعتراف والقياس، وجميع الإصدارات السابقة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩). يجمع معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) جميع جوانب المحاسبة الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدني ومحاسبة التحوط. سيصبح هذا المعيار نافذ المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر. قامت الشركة بتطبيق مبكر للمرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) والمتعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية في بداية عام ٢٠١٢. يطبق المعيار بأثر رجعي باستثناء محاسبة التحوط ويتضمن المعيار رقم (٩) إعفاء المنشآت من تعديل أرقام المقارنة.

ستقوم الشركة بتطبيق المراحل المتبقية ابتداء من تاريخ التطبيق الإلزامي للمعيار ولن تقوم الشركة بتعديل أرقام المقارنة. هذا وسيؤثر المعيار على كيفية احتساب وتسجيل الخسائر الائتمانية. فيما يلي ملخص تأثير معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) على المركز أو الأداء المالي الموحد أو على افصاحات القوائم المالية الموحدة للشركة:

أ) التصنيف والقياس

لا تتوقع الشركة أن يكون هناك تأثير جوهري على المركز المالي أو حقوق الملكية نتيجة تطبيق متطلبات التصنيف والقياس لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث قامت الشركة بتطبيق مبكر للمرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) والمتعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية في بداية عام ٢٠١٢.

ب) التدني

يقدم المعيار نموذجاً جديداً لقياس خسائر التدني (الخسائر الائتمانية المتوقعة) على جميع الموجودات المالية بما في ذلك القروض وأدوات الدين بالكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل. يحل نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة محل النموذج الحالي "الخسائر المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩).

يتطلب المعيار الدولي رقم (٩) من الشركة تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على جميع أدوات الدين والقروض والذمم المدينة، إما على فترة ١٢ شهر أو على كامل عمر الأداة المالية. ستقوم الشركة بشكل عام بتطبيق الأسلوب المبسط وتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على جميع الذمم المدينة.

إن دراسة أثر المعيار قائمة على الأرقام الحالية المتوفرة والتي من الممكن أن تكون معرضة للتغيير بسبب احتمال توفر معلومات جديدة عندما تقوم الشركة بتطبيق المعيار في عام ٢٠١٨.

ج) محاسبة التحوط

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

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٧) - تعديل على الإيضاحات

تم تعديل معيار التقارير المالية الدولي 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

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

- معيار المحاسبة الدولي رقم (١١) عقود الإنشاء
 - معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) الإيراد
 - التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (١٣) برامج ولاء العملاء
 - التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (١٥) إتفاقيات إنشاء العقارات
 - التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (١٨) عمليات نقل الموجودات من العملاء
 - التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير رقم (٣١) الأيراد - عمليات المقايضة التي تتطوي على خدمات اعلانية.
- يجب تطبيق هذا المعيار للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨.

تعمل الشركة حالياً على دراسة أثر المعيار رقم (١٥)، ان دراسة أثر المعيار قائمة على المعلومات الحالية المتوفرة والتي من الممكن ان تكون معرضة للتغيير بسبب احتمال توفر معلومات جديدة عندما تقوم الشركة بتطبيق المعيار في عام ٢٠١٨.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) عقود الأيجار

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

تشابه متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٦) بشكل جوهري المتطلبات المحاسبية للمؤجر في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧)، وفقاً لذلك، يستمر المؤجر في تصنيف عقود الأيجار 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 الأيجار 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 الأيجار.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) تحويلات الاستثمارات العقارية

توضح التعديلات في معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) متى يجب على الشركة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى أو من بند الاستثمارات العقارية.

تنص التعديلات ان التغيير في استخدام العقار يحدث عند توفر متطلبات تعريف الاستثمارات العقارية (أو في حال لم تعد متطلبات التعريف متوفرة) ويكون هناك دليل على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يمثل دليل على التغيير في الاستخدام.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨.

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

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عند الاعتراف الاولي المتعلق بأصل أو مصروف أو دخل (أو جزء منه) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف الاولي بالأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة. يمكن للمنشآت تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي أو مستقبلي.

سيتم تطبيق هذه التفسيرات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨.

تفسير رقم (٢٣) لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية - عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل

يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عند وجود درجة من عدم التأكد فيما يتعلق بالضريبة والتي تؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبة الغير مؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما اذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حدى أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

سيتم تطبيق هذه التفسيرات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩، مع وجود إعفاءات محددة للتطبيق.

٤,٣ الأسس والتقدير

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

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

- أهداف وسياسات إدارة المخاطر (إيضاح ٣٩)

- إدارة رأس المال (إيضاح ٣٩)

فيما يلي تفاصيل الإجهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

تدني الموجودات غير المالية

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

مخصص تدني الذمم المدينة

تقدم الشركة والشركات التابعة خدماتهم لقاعدة كبيرة من العملاء ضمن شروط تسهيلات معينة. تستخدم إدارة الشركة والشركات التابعة تقديرات معينة، بناءً على الخبرات السابقة، لتحديد مبالغ الديون متدنية القيمة.

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 والإفتراسات 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 والإفتراسات لتحديد القيمة العادلة. تشمل هذه الإفتراسات عوامل تخص المدخلات التي يتم الإعتماد عليها في تحديد القيمة العادلة كمخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات الأخرى. قد تؤثر التغييرات في الإفتراسات 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.

الاستثمارات العقارية

تعتمد الإدارة على تقديرات خبراء عقاريين في تقييم الاستثمارات العقارية.

تدني الشهرة

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

٥,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تحقق الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات عندما يصبح من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية على الشركة وشركاتها التابعة وتوفر إمكانية قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية بغض النظر عن تاريخ استلام الدفعات. يتم قياس الإيراد بناءً على القيمة العادلة للمبالغ المقبوضة بعد تنزيل الخصومات والخصومات وضرائب المبيعات. كذلك يجب توفر الشروط الخاصة التالية لإثبات الإيراد:

إيرادات بيع العقارات والعقارات الجاهزة للبيع

يتم اعتبار العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الأساسية والعوائد للمشتري 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 أساس طريقة نسبة الإنجاز والتي يتم احتسابها بناءً على نسبة 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 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 المقيد لأغراض التبادل أو المستخدم لتسيط مطلوبات لا تتجاوز فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة

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 بمدة لا تتجاوز اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة

أما باقي المطلوبات الأخرى فيتم تصنيفها مطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

مصاريف التمويل

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

ضريبة الدخل

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

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

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

ممتلكات وآلات ومعدات

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

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

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

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

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

ذمم وأرصدة مدينة

يتم قيد الكمبيالات المدينة حسب تاريخ إستحقاقها بكامل المبلغ بعد تنزيل أي مخصص للذمم متدنية القيمة. يتم تقدير مخصص الذمم متدنية القيمة عندما يصبح تحصيل هذه الذمم غير محتمل. تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفواتير الصادرة للعملاء بعد تنزيل أي مخصصات للذمم متدنية القيمة. يتم إحتساب مخصص للذمم متدنية القيمة عندما يصبح من غير المرجح تحصيل كامل المبلغ. تُشطب الديون المعدومة عند تحديدها.

ذمم الإيجارات وذمم مدينة أخرى

يتم إثبات ذمم الإيجارات والذمم المدينة حسب مبلغ الفواتير الأصلية. إذا كان الفرق بين القيمة الحالية والقيمة المستقبلية جوهري، يتم قيد الذمم المدينة بالكلفة المطفأة. تقوم الشركة بتقدير مخصص تدني الذمم المدينة عندما يصبح تحصيل هذه الذمم غير محتمل أو عندما يصبح من غير المرجح تحصيلها بالكامل. تُشطب الديون المعدومة عند عدم وجود إمكانية لتحصيلها.

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 استردادها.

مخزون عقاري

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

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

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

القيمة المتوقع استردادها هي سعر البيع المقدر من خلال أنشطة الشركة الاعتيادية على أساس أسعار السوق في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة ومخصومة إلى قيمتها الحالية، إذا كانت جوهرية، ويطرح منها التكاليف المقدرة لانتهاء 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 أية تكاليف غير محددة نسبياً بناء على حجم العقارات المباعة.

تصنيف الممتلكات العقارية

يتم تصنيف الممتلكات العقارية كإستثمارات عقارية أو مخزون عقاري:

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

إستثمارات عقارية

- يتم قياس الإستثمارات العقارية مبدئياً بالكلفة مضافاً إليها تكاليف الإقتناء. تتم رسملة كلفة استبدال مكونات الإستثمارات العقارية إذا استوفت شروط 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 الإستهبعاد.
- يتم التحويل من وإلى حساب الإستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الإستثمارات العقارية إلى حساب الممتلكات والآلات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدوث التغير في الاستخدام) هي الكلفة المقترضة لهذه الإستثمارات العقارية عند قيد العمليات المحاسبية اللاحقة.
- عند اكتمال أعمال بناء أو تطوير العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها من قبل الشركة، يتم قيدها مبدئياً كإستثمارات عقارية بالكلفة. يتم إظهار هذه الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

موجودات غير ملموسة

يتم قيد الموجودات غير الملموسة التي تم الحصول عليها بشكل منفصل مبدئياً بالكلفة. إن كلفة الموجودات غير الملموسة التي يتم الحصول عليها من خلال عمليات توحيد الأعمال هي قيمتها العادلة في ذلك التاريخ. لاحقاً للإثبات المبدئي، يتم إظهار الموجودات غير الملموسة بالكلفة بعد تنزيل الإطفاء المتراكم وأية خسائر تدني متراكمة في القيمة الدفترية. لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة التي يتم تطويرها داخلياً، باستثناء مصاريف التطوير المرسملة، وإنما يتم قيدها في قائمة الدخل الموحدة.

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

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

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

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

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

فترة الإطفاء (سنوات)	فترة الاستثمار (سنوات)	
٢٢	٢٤	حق استخدام محطة البيرة المركزية
١٧	١٧	حق استخدام محطة الباصات السياحية - بيت لحم
٢٠	٤٩	حق إستئجار المنطقة الصناعية - غزة
٣١	٤٩	حق إستئجار الأرض الساحلية - مشروع الشاليهات
٤٥	٤٩	حق إستئجار المنطقة الصناعية الزراعية - أريحا
٩	٩	حق انتفاع مجمع الأوقاف التجاري - البيرة

إستثمارات في شركات حليفة

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

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

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

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.

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

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

إستثمارات في موجودات مالية

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

موجودات مالية بالكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

يتم قياس أدوات الدين بالكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:

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

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

تقوم الشركة بإعادة تصنيف أدوات الدين 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 الدين، 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 المطفأة المذكورة أعلاه كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إذا أدى ذلك إلى إزالة أو التخفيف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

يتم قيد الكمبيالات المدينة حسب تاريخ استحقاقها بكامل المبلغ بعد تنزيل أي مخصص تدني في قيمة هذه الكمبيالات. يتم تقدير مخصص الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل هذه الذمم غير محتمل. تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفواتير الصادرة للعملاء بعد تنزيل أي مخصصات للذمم المشكوك في تحصيلها. يتم احتساب مخصص للذمم المشكوك بها عندما يصبح من غير المرجح تحصيل كامل المبلغ. تُشطب الديون المدومة عند تحديدها.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تمثل هذه الموجودات المالية أدوات الدين التي لا تحقق شروط الكلفة المطفأة أو أدوات مالية تحقق شروط الكلفة المطفأة ولكن اختارت الشركة تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل عند 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 الموحدة.

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

تقوم الشركة عند الاعتراف 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 قائمة الدخل الشامل.

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

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

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

يتم قياس أدوات الملكية من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الإقتناء. لاحقاً يتم قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة ويتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى في حساب إحتياطي التغيير المتراكم في القيمة العادلة. عند التخلص من هذه الموجودات لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المقيدة سابقاً في حساب إحتياطي التغيير 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 الموجودات المالية المقيدة بالكلفة المطلقة

يتم بتاريخ القوائم المالية الموحدة تقييم الموجودات المالية بالكلفة المطلقة، بما فيها الذمم المدينة والكمبيالات، لتحديد فيما إذا كان هناك دليل يثبت وجود تدني في قيمتها. يتم اعتبار الموجودات المالية متدنية عندما يكون هناك دليل موضوعي، نتيجة لحدث أو أحداث حصلت بعد الاعتراف المبدئي للموجودات المالية، ويؤثر على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة.

استبعاد الموجودات المالية

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

قياس القيمة العادلة

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

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

- سوق رئيسي للموجودات أو المطلوبات.

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

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

يتم قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات باستخدام الفرضيات التي سيستخدمها المشاركون عند تسعير الموجودات والمطلوبات، على فرض أن 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 مالية تحدد الشركة فيما إذا كانت هناك عمليات نقل بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى معطيات له اثر جوهري على قياس القيمة العادلة ككل) للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر.

يقوم مخمنون خارجيون معتمدون بالمشاركة في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الإستثمارات العقارية. بعد النقاش مع هؤلاء المخمنين الخارجيين، تقوم الشركة باختيار الأساليب والمدخلات والتي ستستخدم للتقييم في كل حالة.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت الشركة بتحديد شرائح من الموجودات والمطلوبات وفقاً لطبيعة وخصائص ومخاطر ومستوى القيمة العادلة لهذه الموجودات والمطلوبات.

المطلوبات المالية

القياس والاعتراف المبدئي

يتم تصنيف المطلوبات المالية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة أو قروض وأرصدة دائنة. تقوم الشركة بتحديد تصنيفها للمطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي. يتم الاعتراف بجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة مبدئياً إلا في حالة القروض والأرصدة الدائنة حيث يتم إضافة المصاريف المباشرة المتعلقة بها. لم تقم الشركة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة.

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 الاعتبار أي خصم أو علاوة على الشراء والرسوم والمصاريف الأخرى التي تشكل جزءاً من العائد الفعلي. يتم قيد الإطفاء الناتج عن استخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن قائمة الدخل الموحدة.

ذمم وأرصدة دائنة

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ مستحقة السداد في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة سواء 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 كمتأجر

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 مباشرة في قائمة الدخل الموحدة.

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

عقود الإيجار التشغيلية هي التي يحتفظ بموجبها المؤجر بجميع المخاطر والمنافع الرئيسية لملكية الموجودات المؤجرة. يتم إثبات مدفوعات عقد الإيجار التشغيلي كمصروف ضمن قائمة الدخل الموحدة 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 الاعتراف 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 قائمة الدخل الشامل الموحدة حيث يتم قيد فروقات العملة التي تخصها، إن وجدت في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

الشركات التابعة للشركة

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

الربح لكل سهم

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

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

٤. حصص مؤثرة في شركات تابعة

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

٢٠١٦	٢٠١٧	بلد المنشأ والأعمال	اسم الشركة
١٨	١٨	فلسطين	شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية (بيدكو)
٤٢	٤٢	فلسطين	شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (جيبب)

أرصدة حصص الجهات غير المسيطرة في الشركات التابعة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية
٢,٠٨١,١٩٤	٢,١٢٧,٨٧٥	شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية
١,٠٥٧,٩٩١	١,١١٦,٢٨٦	
٣,١٣٩,١٨٥	٣,٢٤٤,١٦١	

الأرباح (الخسائر) العائدة لجهات غير مسيطرة في الشركات

التابعة:

٤٧,٦٨٨	٤٦,٦٨١	شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية
(٥١,٥٠٤)	(١٥٤,٧٠٥)	شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية
(٣,٨١٦)	(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 ٢٠١٧:

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

ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٦:

بيدكو	جيبب	
دينار أردني	دينار أردني	
٧,٢٣١,٣٥٣	٦٣٦,٦١٠	موجودات متداولة
١٤,٧٤٩,١٥١	٤,٦٥٦,٩٥٣	موجودات غير متداولة
(٨٢٨,٦٢٠)	(٦٥٤,٠٨٤)	مطلوبات متداولة
(٢,٣٨٥,٠٩٥)	(٢,٢٩٥,٧٨١)	مطلوبات غير متداولة
١٨,٧٦٦,٧٨٩	٢,٣٤٣,٦٩٨	مجموع حقوق الملكية
٢,٠٨١,١٩٤	١,٠٥٧,٩٩١	العائد لجهات غير مسيطرة

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

بيدكو	جيبب	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٢٧٣,٦٧٧	٢٩٧,٧٠٠	إيرادات تشغيلية
(١٠,٢١٠)	-	خسائر محفظة الموجودات المالية
(٣٢٧,٥٢٦)	(٩٢,٠٦٧)	إستهلاكات وإطفاءات
(٧٨٩,١٩٨)	(٣٨٨,٠٩٧)	مصاريف إدارية وعامة
١٣٦,١٦٨	(١٨٥,٨٧٩)	إيرادات (مصاريف) أخرى
٢٨٢,٩١١	(٣٦٨,٣٤٣)	ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
(٦١,١١٠)	-	مصروف ضريبة الدخل
٢٢١,٨٠١	(٣٦٨,٣٤٣)	ربح (خسارة) السنة
(٤,١١٨)	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
٢١٧,٦٨٣	(٣٦٨,٣٤٣)	صافي الدخل الشامل السنة
١٧١,٠٠٢	(٢١٣,٦٣٨)	العائد لمساهمي الشركة
١١,٨٨٩	-	العائد لجهات غير مسيطرة من شركات تابعة لشركة بيدكو
٣٤,٧٩٢	(١٥٤,٧٠٥)	العائد لجهات غير مسيطرة

ملخص بيانات قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦:

بيدكو	جيبب	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٠٥١,٦٢٤	١٥٨,٩٤٧	إيرادات تشغيلية
١٥,٧٢٤	-	أرباح محفظة الموجودات المالية
(٣٠٥,٩٧٩)	(٦٩,٧٧٧)	إستهلاكات واطفاءات
(٦٨٣,٤٢٩)	(٢١٧,٥٦٧)	مصاريف إدارية وعامة
١٥٥,٢٨٣	٥,٧٧١	إيرادات أخرى
٢٣٣,٢٢٣	(١٢٢,٦٢٦)	ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
(٧,٢٣٤)	-	مصروف ضريبة الدخل
٢٢٥,٩٨٩	(١٢٢,٦٢٦)	ربح (خسارة) السنة
(٣,٥٥٠)	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
٢٢٢,٤٣٩	(١٢٢,٦٢٦)	صافي الدخل الشامل السنة
١٩٧,٧٢١	(٧١,١٢٢)	العائد لمساهمي الشركة
١٢,٢٢٨	-	العائد لجهات غير مسيطرة من شركات تابعة لشركة بيدكو
٣٥,٤٦٠	(٥١,٥٠٤)	العائد لجهات غير مسيطرة

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

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

ملخص بيانات قائمة التكاليف النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦:

بيدكو	جيبب	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢٣,٥٧٦	٣٤,٤٩٨	أنشطة التشغيل
(١,٠٥٤,٢٣١)	(٧٥٧,٢٢٠)	أنشطة الاستثمار
٧١٠,٠٠٠	٦٣٠,١٨٦	أنشطة التمويل
(٢٢٠,٦٥٥)	(٩٢,٥٣٦)	النقص في النقد والنقد المعادل

٥. مستلكات وآلات ومعدات

المجموع	أجهزة حاسب آلي وأجهزة مكتبية	آلات ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	سيارات	تجهيزات ماحور	عقارات	الكافة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
١٣,٠٤٤,٨٧٤	٤٧٢,١٦٢	٢,٠٥٩,١٠٢	٧٧١,٧٤٣	٥٢٥,٣٣٢	٣٩٩,٢٤٧	٨,٨١٧,٢٨٨	كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٧
٥٤٨,١٥٧	٧,٣٤٩	٣٦,٠٨٠	٦,٥٨٨	١٥,٢٤٥	٩١,١٨٠	٣٩١,٧١٥	إضافات
(٧٢٨,٨١٣)	(٣٣,٣٧٨)	(٢١٦,٥٣٤)	(١٥٨,٧٧٣)	(٣٠٩,٦٠٤)	(١٠,٥٢٤)	-	إستبعادات
١٢,٨٦٤,٢١٨	٤٤٦,١٣٣	١,٨٧٨,٦٤٨	٦١٩,٥٥٨	٢٣٠,٩٧٣	٤٧٩,٩٠٣	٩,٢٠٩,٠٠٣	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٣,٧٩٤,٧٠١	٣٥١,٠٣٠	١,١٦٢,٩٤٧	٤٦٠,١٢٨	٤١٣,٧٠٠	٣٦٥,٨٨٦	١,٠٤١,٠١٠	<u>الإستهلاك المتراكم</u>
٥٢١,٠٢٦	١٢,٩٤٨	١٤٢,٥١٤	٢٥٠,٩٣	١٧,١١٧	٢٣,٨٨٦	٢٩٩,٤٦٨	كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٧
(٦٠٢,٦٩٨)	(٣١,٢١٤)	(٢١٢,٥٥٠)	(٩٧,٠١٩)	(٢٥٢,٥٩٤)	(٩,٣٢١)	-	الإستهلاك للنسبة
٣,٧١٣,٠٢٩	٣٣٢,٧٦٤	١,٠٩٢,٩١١	٣٨٨,٢٠٢	١٧٨,٢٢٣	٣٨٠,٤٥١	١,٣٤٠,٤٧٨	إستبعادات
٩,١٥١,١٨٩	١١٣,٣٦٩	٧٨٥,٧٣٧	٢٣١,٣٥٦	٥٢,٧٥٠	٩٩,٤٥٢	٧,٨٦٨,٥٢٥	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

صافي القيمة الدفترية

وفقاً لبعض اتفاقيات القروض تم رهن طابق التسوية الثانية والطابق الرابع من بناية باديكو هوس (إيضاح ٢٢). بلغت القيمة الدفترية للمقررات المرهونة ٢٢٦,٢٢٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

تم خلال العام تحميل مبلغ ٣٦,٨٥٨ دينار أردني من مصرف الاستهلاك على حساب مصاريف تشغيلية أخرى.

ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

المجموع	أجهزة حاسب آلي وأجهزة مكتبية	آلات ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	سيارات	تجهيزات ماجور	عقارات	الكافة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
١١,١١١,٩١٠	٤٥٨,٦٠٦	١,٥٧٤,٢٦٦	٧٣١,٠٩٤	٥٧٢,٥٩١	٣٨٩,٤٧٦	٧,٣٨٥,٨٧٧	٢٠١٦ كما في ١ كانون الثاني
١,٣٠٠,٨٥٠	١٣,٥٥٦	٤٨٧,٩٥٠	٧٥,٥٥٢	٣٦,٥٠٠	٩,٧٧١	٦٧٧,٥٢١	إضافات
١,١٦٣,٦٤١	-	٤٠٩,٧٥١	-	-	-	٧٥٣,٨٩٠	محول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ٩)
(٥٣١,٥٢٧)	-	(٤١٢,٨٦٥)	(٣٤,٩٠٣)	(٨٣,٧٥٩)	-	-	إستبعادات
١٣,٠٤٤,٨٧٤	٤٧٢,١٦٢	٢,٠٥٩,١٠٢	٧٧١,٧٤٣	٥٢٥,٣٣٢	٣٩٩,٢٤٧	٨,٨١٧,٢٨٨	٢٠١٦ كما في ٣١ كانون الأول

الإستهلاك المشترك

٣,٦٠١,٤٧٩	٣٣٢,٧٦١	١,٢٢٢,٨٤٠	٤٤٤,٧٢١	٤٦٨,٤٨٢	٣٣٥,١٤٤	٧٩٧,٥٣١	٢٠١٦ كما في ١ كانون الثاني
٤٩٥,٠٤٢	١٨,٢٦٩	١٤٣,٢١٨	٣٢,٤٧٦	٢٦,٨٥٨	٣٠,٧٤٢	٢٤٣,٤٧٩	الإستهلاك للسنة
(٣٠١,٨٢٠)	-	(٢٠٣,١١١)	(١٧,٠٦٩)	(٨١,٦٤٠)	-	-	إستبعادات
٣,٧٩٤,٧٠١	٣٥١,٠٣٠	١,١٦٢,٩٤٧	٤٦٠,١٢٨	٤١٣,٧٠٠	٣٦٥,٨٨٦	١,٠٤١,٠١٠	٢٠١٦ كما في ٣١ كانون الأول

صافي القيمة الدفترية

٩,٢٥٠,١٧٣	١٢١,١٣٢	٨٩٦,١٥٥	٣١١,٦١٥	١١١,٦٣٢	٣٣,٣٦١	٧,٧٧٦,٢٧٨	٢٠١٦ كما في ٣١ كانون الأول
-----------	---------	---------	---------	---------	--------	-----------	----------------------------

وفقاً لبعض اتفاقيات القروض تم رهن طابق التسمية الثانية والطابق الرابع من بناية بانكو هاوس (إيضاح ٢٢). بلغت القيمة الدفترية للمعقارات المرهونة ١,١٦٠,٢٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

تم خلال العام تحميل مبلغ ٤٨,٣٩١ دينار أردني من مصرف الاستهلاك على حساب مصاريف تشغيلية أخرى.

٦. إستثمارات عقارية

فيما يلي ملخص الحركة على الإستثمارات العقارية:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٣٥,٣٣٩,٨٩٥	٤٠,٧٨٠,٦٧٢	الرصيد في بداية السنة
٦٨,٧٩١	١٠٦,٥٧٤	نفقات مرسمة خلال السنة
٤,٠٢١,٤٠٤	٢١٣,٦٦٧	شراء إستثمارات عقارية
(١,٨٩٩,١٣١)	(٥,٤٦٠,٥٢٩)	بيع إستثمارات عقارية
٣,١٧٦,٦١٧	٢,١١٦,٥١٦	محول من عقارات جاهزة للبيع (إيضاح ١١)
-	(١,٣٣١,٦٣٨)	محول الى عقارات جاهزة للبيع (إيضاح ١١)
٧٣,٠٩٦	(٨٣٧,١٣٥)	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
٤٠,٧٨٠,٦٧٢	٣٥,٥٨٨,١٢٧	الرصيد في نهاية السنة

تشمل الإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦ ما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٥,٥٣٩,٧٠٤	١٩,٢٩١,٤٤٨	أراضي
١٥,٢٤٠,٩٦٨	١٦,٢٩٦,٦٧٩	مباني*
٤٠,٧٨٠,٦٧٢	٣٥,٥٨٨,١٢٧	

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 ٢٠١٧ مبلغ ٣,٠١٦,٧٢٢ 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 ١٧,٥١٠,٩١٣ دينار أردني (إيضاح ٢٢).

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

المجموع	حق استخدام محطات باصات***	حقوق إستئجار وانتفاع**	الشهرة*	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
الكلفة				
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٧	١١,٣٥٣,٣٧٣	١٧,٢٨٢,٩١٢	١,٥٧٧,٨٦٤	
إضافات	-	٤٣٢,٥٩٠	-	
المحول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ٩)	-	٢,١٣٤,٧١١	-	
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	١١,٣٥٣,٣٧٣	١٩,٨٥٠,٢١٣	١,٥٧٧,٨٦٤	
الإطفاء				
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٧	(١٠,٤٦٢,١٧١)	(١,٢٨٤,٨٢٣)	-	
الإطفاء للسنة	(٢٣٨,٩٧٧)	(٧٦٠,٨٥٨)	-	
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	(١٠,٧٠١,١٤٨)	(٢,٠٤٥,٦٨١)	-	
صافي القيمة الدفترية				
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٦٥٢,٢٢٥	١٧,٨٠٤,٥٣٢	١,٥٧٧,٨٦٤	
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٨٩١,٢٠٢	١٥,٩٩٨,٠٨٩	١,٥٧٧,٨٦٤	

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

** يشمل هذا البند التكاليف التي تكبدتها بيدكو - غزة للحصول على حق 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 أيار ٢٠٢٥. قامت الشركة خلال السنة بالانتهاء من أعمال البناء والتجهيز الخاصة بإنشاء المجمع التجاري وبالتالي تم تحويله الى حساب موجودات غير ملموسة (حق إستئجار وانتفاع). يتم إطفاء هذا المشروع على فترة ٩ سنوات.

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٦ 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 إطفاء هذا المشروع على فترة ٤٩ 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 (فندق بلو بيتش) وتحويله الى حق إستئجار. يتم إطفاء كلفة المشروع على مدة الإيجار المتبقية والتي تنتهي في ٢٠ تشرين الأول ٢٠٤٤.

*** تم خلال عام ٢٠٠٠ الإنتهاء من إنشاء وبدء التشغيل الكامل لمحطة الباصات المركزية في البيرة ومحطة الباصات السياحية في بيت لحم والتي عملت الشركة على تمويل إنشائها على أساس البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T) على أراضي مملوكة من قبل بلديتي البيرة وبيت لحم، وذلك مقابل قيام الشركة باستثمار وتشغيل محطة البيرة المركزية لمدة ٢٤ سنة تشمل سنتين مدة التنفيذ، وإستثمار وتشغيل محطة الباصات السياحية في بيت لحم لمدة ١٥ سنة تم تمديدتها لمدة سنتين اضافيتين، يتم بعدها تسليمها إلى البلديتين وفقاً لاتفاقيات تمت مع البلديتين. تشمل 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 العام بتسليم محطة بيت لحم وذلك بعد انتهاء مدة الإستثمار والتشغيل في شهر نيسان ٢٠١٧ حسب الاتفاقية الموقعة مع بلدية بيت لحم.

دراسة تدني قيمة الشهرة (القطاع العقاري)

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

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

الفرضيات الرئيسية المستخدمة في احتساب القيمة في الإستخدام

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

معدل الخصم: يعكس معدل الخصم تقديرات الإدارة للمخاطر المرتبطة بقطاع الأعمال، مع الأخذ بالإعتبار قيمة الوقت وأيضاً المخاطر الخاصة بالموجودات التي لم يتم تضمينها بتقديرات التدفقات النقدية. يعتمد احتساب معدل الخصم على عوامل ذات علاقة بباديكو 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 17,12% 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 3%.

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:

القيمة الدفترية		نسبة الملكية		بلد التأسيس والاعمال	
٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧		
دينار أردني	دينار أردني	%	%		
٢٩٣,٧٨٠	٣١٦,٤٤٥	٢٥,٠٢	٢٥,٠٢	فلسطين	شركة بال عقار لإدارة وتشغيل العقارات (مدرجة)
٦٥٠,٤١٩	١٠٢,٦٢٢	٤٩	٤٩	الأردن	شركة مواقف للإستثمار (غير مدرجة)
٩٤٤,١٩٩	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 ٢٨٩,٣٥٧ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.
- 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 السنة بقيد مخصص تدني على استثمارها في شركة مواقف بمبلغ ٤٣٣,٠٦٨ دينار أردني.

٩. مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٩,٠٦٢,٠٨٠	٢,٧٩٨,٤٨٥	الرصيد في بداية السنة
٤,٤٧٨,٢٧٧	٤٦٦,٩٨٦	إضافات
(٤١٥,٧٢٤)	(٧٠,٧٤٥)	استبعادات
(٣,٩٣٩,٨١٥)	(٢,١٣٤,٧١١)	محول إلى موجودات غير ملموسة (إيضاح ٧)*
(٥,٢٢٢,٦٩٢)	-	محول إلى عقارات جاهزة للبيع (إيضاح ١١)
(١,١٦٣,٦٤١)	-	محول إلى ممتلكات وعقارات ومعدات (إيضاح ٥)
٢,٧٩٨,٤٨٥	١,٠٦٠,٠١٥	الرصيد في نهاية السنة

من المتوقع أن تصل كلفة هذه المشاريع الإجمالية إلى ١٢,٤٧٣,٦٣٥ دينار أردني تقريباً.

* قامت الشركة خلال السنة 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 قائمة الدخل الشامل

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٨١,٧٥٠	٨٩,٦٠٦	أسهم مدرجة في الأسواق المالية
١,٣٦٤,١١٩	٣٣٦,٥٠٦	أسهم غير مدرجة في الأسواق المالية
١,٨٤٥,٨٦٩	٤٢٦,١١٢	

لقد كانت الحركة على إحتياطي القيمة العادلة كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
(٢,٧٤٣,١٩٦)	(٣,٨٤٣,٩٨١)	الرصيد في بداية السنة
١٢٥,٦١١	(٩٧١,٥٢٣)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
(١,٢٢٦,٣٩٦)	٢,١٠٢,٤٩٥	صافي خسائر (أرباح) بيع موجودات مالية مثبتة مباشرة في الأرباح المدورة
(٣,٨٤٣,٩٨١)	(٢,٧١٣,٠٠٩)	الرصيد في نهاية السنة

١١. عقارات جاهزة للبيع

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦,٢٠٨,٨٠٠	١٢,٣٩٩,٩٢٦	وحدات سكنية
١٣٠,٥٦٥	٤٥٦,٨٩٠	أراضي
٣,٧٨٦,٧٦٨	٢,٩٦٩,٨١٥	محلات ومكاتب تجارية
٢٠,١٢٦,١٣٣	١٥,٨٢٦,٦٣١	

فيما يلي الحركة على العقارات الجاهزة للبيع خلال السنة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٢١,٥٥١,٢٨٧	٢٠,١٢٦,١٣٣	الرصيد في بداية السنة
٥٧٩,٦٣٨	٢٣٧,٦٢٧	إضافات
٥,٢٢٢,٦٩٢	-	المحول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ٩)
(٣,١٧٦,٦١٧)	(٢,١١٦,٥١٦)	المحول الى استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
-	١,٣٣١,٦٣٨	المحول من استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
(٣,٧٧٥,٥٨١)	(٦١٢,١١٢)	كلفة عقارات مباعه خلال السنة
(٢٧٥,٢٨٦)	(١,٠٠٥,٣٢٢)	كلفة أراضي مباعه خلال السنة
-	(٢,٩٥٠,٧٩٢)	مخصص تدني وصيانة عقارات جاهزة للبيع
٢٠,١٢٦,١٣٣	١٥,٠١٠,٦٥٦	الرصيد في نهاية السنة

وفقاً لإتفاقيات بعض القروض، تم رهن جزء من العقارات الجاهزة للبيع والتي تخص مشاريع الغدير وبريكو هاوس (٢) بمبلغ ١٥,٤٦٨,٣٠٤ دينار أردني مقابل قروض ممنوحة للشركة (إيضاح ٢٢).

١٢. ذمم مدينة

تشمل الذمم المدينة ما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٧,٢١٧,٩١٢	٨,٦٩٩,١٨٨	ذمم تجارية مدينة
١٠,٣٣١,٣٢٢	١٠,٦٣٤,٧٨١	شيكات برسم التحصيل
١٣٥,٥٢٠	٥٢,٢٧٧	كمبيالات مدينة
١٧,٦٨٤,٧٥٤	١٩,٣٨٦,٢٤٦	مجموع الذمم المدينة
(١,٥٩٥,٣٢١)	(٥,٩٧٩,٣٥٠)	مخصص تدني ذمم مدينة
١٦,٠٨٩,٤٣٣	١٣,٤٠٦,٨٩٦	
(٧,٤٧٣,٤٦٢)	(٦,٦٢٤,٣٧٢)	ذمم مدينة طويلة الأجل
٨,٦١٥,٩٧١	٦,٧٨٢,٥٢٤	

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص تدني الذمم المدينة خلال السنة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٠٩٩,٠٤٥	١,٥٩٥,٣٢١	الرصيد في بداية السنة
٤٩٦,٢٧٦	٤,٣٨٤,٠٢٩	إضافات خلال السنة
١,٥٩٥,٣٢١	٥,٩٧٩,٣٥٠	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي تحليل لأعمار الذمم المدينة غير متدنية القيمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦:

الذمم المستحقة وغير متدنية القيمة					
تزيد عن ٩٠ يوم	٩٠-٦١ يوم	٦٠-٣٠ يوم	غير مستحقة وغير متدنية القيمة	المجموع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٦٤٧,٩٣٢	٧١١,٢٤٤	٢٢٨,١٣٤	١١,٨١٩,٥٨٦	١٣,٤٠٦,٨٩٦	٢٠١٧
٦,٣٤٦,٥٦٢	٢٨٧,٩١١	٥٩,٧٥٨	٩,٣٩٥,٢٠٢	١٦,٠٨٩,٤٣٣	٢٠١٦

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:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٤٢٨,٥١٠	٢,٢٨٣,٣١٥	مستحق من ضريبة القيمة المضافة
١,٣١٧,٤٢٦	١,٤٩٦,٢٣٢	مستحق من جهات ذات علاقة
٥٨٧,١٤٣	٥٢١,٤٦٥	تأمينات نقدية ودفعات مقدمة للموردين
٨٥٣,٤٣٨	٤٠٢,٥٤٥	إيجارات مستحقة
٦٢,٦٥٧	٦٤,٢٥٨	مواد إنشائية
١٥٧,٣١١	-	ذمم موظفين
١١٥,٤٩٦	٩٧,٨٣٠	أخرى
٥,٥٢١,٩٨١	٤,٨٦٥,٦٤٥	

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 للأوراق المالية وبورصة فلسطين وبورصة السودان والبالغة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦ مبلغ ١,٠٦٠,٧٥٨ دينار أردني و ١,٩٣٥,٧٦٧ دينار أردني، على التوالي.

١٥. نقد وودائع قصيرة الاجل

يشمل النقد والودائع قصيرة الاجل ما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٤٥,٤٨٩	٧٠٧,٨٤٠	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٢,١٥٤	-	ودائع لأجل لدى البنوك
٧٤٧,٦٤٣	٧٠٧,٨٤٠	

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	نقد وودائع قصيرة الأجل
٧٤٧,٦٤٣	٧٠٧,٨٤٠	نقد مقيد السحب
(٢٧٨,٥٥٠)	(٥٢,٧٠٨)	النقد والنقد المعادل
٤٦٩,٠٩٣	٦٥٥,١٣٢	

١٦. رأس المال المدفوع

يتألف رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب به والمدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦ من ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ سهماً بقيمة إسمية دينار أردني للسهم الواحد.

١٧. علاوة إصدار

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

١٨. توزيعات أرباح نقدية

قررت الهيئة العامة في اجتماعها الذي عقد بتاريخ ٨ أيار ٢٠١٦ الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بما نسبته ٥% من القيمة الاسمية للسهم الواحد بإجمالي مبلغ ٣,١٨٨,١٢٤ دينار أردني. لأغراض إعداد القوائم المالية الموحدة تم تخفيض مبلغ ٤١,٥٥٢ دينار أردني من الأرباح النقدية والتي تخص الشركات التابعة كونها تملك أسهماً في رأسمال الشركة.

١٩. أسهم خزينة

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

٢٠. الإحتياطي الإجمالي

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

٢١. 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.

٢٢. قروض طويلة الأجل

٢٠١٦	٢٠١٧
دينار أردني	دينار أردني
٢٧,٣٠٠,٦٤٩	٢٠,٨١٦,٥١٦
(١٠,٥٢٦,٤١١)	(٦,٨٠٦,٠٢٦)
١٦,٧٧٤,٢٣٨	١٤,٠١٠,٤٩٠

إجمالي أقساط القروض طويلة الأجل
أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
أقساط قروض طويلة الأجل تستحق بعد عام

- 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 طابق التسوية الثاني والطابق الرابع من بناية بريكو هاوس والبالغ قيمتها الدفترية ٦٤١,٢٢٦ دينار أردني (إيضاح ٥) ورهن إستثمارات عقارية تبلغ قيمتها الدفترية ١٤,٨٨١,٥٦٠ دينار أردني (إيضاح ٦) ورهن عقارات جاهزة للبيع والبالغ قيمتها الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ مبلغ ١٥,٤٦٨,٣٠٤ دينار أردني (إيضاح ١١) بالإضافة إلى شيك ضمان صادر من الشركة بمبلغ ١,٦ مليون دولار أمريكي. تم منح القروض لغرض الاستثمار وتمويل المشاريع الخاصة بالشركة. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض مبلغ ١٢,٦٨٠,٧٠٦ دينار أردني و ١٨,٧٩١,٦٢٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦، 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 الزراعية. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ٢,٢٢٧,٥١٥ دينار أردني و ٢,٥٠٧,٥٢٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦، على التوالي.

- 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 أردني). يستحق على رصيد القرض فائدة سنوية بمعدل ٤% مضافاً إليه ليبور بحيث لا تقل إجمالي الفائدة السنوية عن ٥%. يسدد القرض على ٨ أقساط ربع سنوية. تم منح القرض بكفالة الشركة. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ٤٧٨,٣٩٥ دينار أردني و ٧١٠,٠٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦، 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 ٧,٧٥%. 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 ٢,٦٢٩,٣٥٣ دينار أردني (إيضاح ٦) والكفالة الإعتبارية للشركة الأم. بلغ الرصيد المستغل ٤,٥٤٩,٥٠٠ دينار أردني و ٥,١٤٩,٥٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦، على التوالي.

- قامت الشركة خلال عامي ٢٠١٦ و ٢٠١٧ بتوقيع اتفاقيات مع شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (الشركة الأم) حصلت بموجبها على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ١,٢٤٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ٨٨٠,٤٠٠ دينار أردني) وذلك لغرض تمويل أنشطتها التشغيلية. يستحق على أرصدة هذه القروض فائدة سنوية قدرها ٥%. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض مبلغ ٨٨٠,٤٠٠ دينار أردني و ١٤٢,٠٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦، على التوالي.

فيما يلي جدول إستحقاق القروض طويلة الأجل:

ما يستحق عام	
٢٠١٨	٦,٨٠٧,٠٢٦
٢٠١٩	٤,٢٤٦,٣٠١
٢٠٢٠	٢,٥٦٠,٠٢٠
٢٠٢١	٢,٦١٧,٦٩٦
٢٠٢٢	١,٦٩٧,١٣١
٢٠٢٣	٢,٨٨٨,٣٤٢
	<u>٢٠,٨١٦,٥١٦</u>

٢٣. 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 ٢٠١٧ و ٢٠١٦ بمتوسط معدل فائدة ٥,٢٥% سنوياً. بلغ الرصيد المستغل من هذه التسهيلات مبلغ ٢,٧٢٤,٠٧٨ دينار أردني و ٣,٣٣٤,٧١٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦، على التوالي. تم منح هذه التسهيلات بضمانة تحصيلات مشروع محطة بيت لحم وضمان قيمة الشيكات المخصومة والمسيلة لصالح الشركة والكفالة الإعتبارية للشركة الأم.

٢٤. 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:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٦٤٣,٢٩٦	١,٧٥٢,٨٩٩	رصيد بداية السنة
١٠٩,٦٠٣	-	إضافات خلال السنة
-	(٤٩,٨١١)	إسترداد خلال السنة
-	(٣٤,١٥١)	إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة (إيضاح ٢٦)
<u>١,٧٥٢,٨٩٩</u>	<u>١,٦٦٨,٩٣٧</u>	رصيد نهاية السنة

٢٥. مخصص تعويض نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص تعويض نهاية الخدمة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١,١٧٩,٢٤٨	١,١٠٧,٣٢٨	رصيد بداية السنة
١٨٥,٩٦٧	١٤٠,٤٥٩	إضافات خلال السنة
(٢٥٧,٨٨٧)	(٢١٠,٦٣٣)	المدفوع خلال السنة
-	(٤٢٠,٧٠٩)	محول الى ذمم موظفين مستحقة (إيضاح ٢٧)
-	٧٢,٨٣٦	فروقات عملة
<u>١,١٠٧,٣٢٨</u>	<u>٦٨٩,٢٨١</u>	رصيد نهاية السنة

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

٢٦. مخصص ضريبة الدخل

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٤٠,٨١٢	٥٢,٩١١	رصيد بداية السنة
١٤,٥٨٧	١٣٤,٦٠٩	التخصيص للسنة
(١٧٩,١٩٣)	-	استردادات
-	٣٤,١٥١	إطفاء مطلوبات ضريبة مؤجلة (إيضاح ٢٤)
(٣٢٣,٢٩٥)	(٢٢,٩٣٠)	المسدد خلال السنة
-	(٦,٧٤٠)	فروقات عملة
٥٢,٩١١	١٩٢,٠٠١	رصيد نهاية السنة

فيما يلي تفاصيل مصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و٢٠١٦:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١٤,٥٨٧	١٣٤,٦٠٩	ضريبة دخل السنة
١٠٩,٦٠٣	(٤٩,٨١١)	ضرائب مؤجلة
١٢٤,١٩٠	٨٤,٧٩٨	

توصلت الشركة وشركاتها التابعة (باستثناء شركة المرافق وشركة بيدكو غزة) إلى مفاوضات مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها حتى عام ٢٠١٥، هذا ولم تحصل شركة المرافق (شركة تابعة لبريكو الاردن) على تسويات نهائية من دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها لعامي ٢٠١٥ و٢٠١٦، كما لم تحصل شركة بيدكو غزة (شركة تابعة لبيدكو القابضة) على تسويات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها منذ ٢٠١٣ وحتى ٢٠١٦.

٢٧. ذمم وأرصدة دائنة

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٧١٦,٠٠٤	١,٨٠٧,١١٤	ذمم دائنة
٧٧٠,٣٦٨	١,٤٨٣,٢٨٢	إيرادات مؤجلة
٢,٤٨٤,٨٩٥	١,٢٧٩,٣٧٢	شيكات آجلة
١,٩٧٢,٢٤٨	١,١١٢,٧٢١	مبالغ مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات
٨١٩,٢٣٩	١,٥٥٢,٠٣٤	مصارييف مستحقة
-	٧٥٤,٤٩٥	ذمم موظفين مستحقة
٨٠٥,٤٤٠	٤٥٠,١١٨	حجوزات ضمان حسن تنفيذ
١٠٠,٨١٠	٤٠٧,١١٢	مخصص قضايا
٢٤٨,٤٦٤	٢٢٤,٧٦١	توزيعات أرباح نقدية مستحقة
٥٩٩,٢٧٩	١٤٠,٧٨٩	مستحق لجهات ذات علاقة
٢٦٧,٩٦٠	٧٣,٠٧٦	صندوق ادخار الموظفين*
١٢٣,٥٧٧	٤٧,٠٥٩	مخصص إجازات
٤٨,٢٨٠	٤,٩٧٠	مخصص مكافآت
٣٣٠,٤٨٢	٩١٨,٧٢٠	أخرى
<u>١٠,٢٨٧,٠٤٦</u>	<u>١٠,٢٥٥,٦٢٣</u>	

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

٢٨. مطلوبات غير متداولة أخرى

يشمل هذا البند الجزء غير المتداول من الإيرادات المؤجلة الناتجة عن تنفيذ وبيع مشاريع استثمارية طويلة الاجل.

٢٩. إيرادات تشغيلية

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٣٠٣,٧٣٦	٣,٧٦١,٤٢٠	إيرادات إيجارات وخدمات
٥,٢٤٦,١٨٧	٢,٠٤٥,٣٤٥	إيرادات بيع عقارات وأراضي
١,٣٤٨,٩٥٤	٨٣١,٢١٦	إيرادات محطات الباصات
٣٩٦,٣٢٧	٥٧٠,٨٤٠	إيرادات محلات تجارية
٣٣٧,٣٦٩	٤٧,٧٣٦	صافي أرباح الاستثمارات العقارية
<u>١٠,٦٣٢,٥٧٣</u>	<u>٧,٢٥٦,٥٥٧</u>	

٣٠. تكاليف تشغيلية مباشرة

٢٠١٦	٢٠١٧
دينار أردني	دينار أردني
٤,٠٥٠,٨٦٧	١,٦١٧,٤٣٤
٣١٣,١٣٥	٣٤٧,٢٦١
١٥٣,٩٦٧	٦٦,٦٨٤
٤,٥١٧,٩٦٩	٢,٠٣١,٣٧٩

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

٣١. مصاريف تشغيلية أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧
دينار أردني	دينار أردني
١,٢٩٨,١١٢	١,٢٨٩,٨٤٦
٩٩٨,٧٤٣	٩٩٩,٨٣٥
٣١٧,١٥٠	٢٨٢,٤٣٥
٢٢٧,٠٢٧	١٨٥,٢٥٩
٢٦٥,١٧٧	١٧٧,١٤٨
١٠٤,٧٩٩	١٧١,٧٢٦
٢٨٧,٥٠٠	١٥٠,٠٠٠
٥٣,٠٧٥	١١٤,٠٦٤
١٢٠,٩٥٣	١١٣,٣٦١
١٠٧,٦٠٢	٧٨,١٤٠
٤٨,٣٩١	٣٦,٨٥٨
٣٥,٠٠٢	٣٢,٧٣٨
٢٩,٦٦٨	٣٠,٣٤٩
٣٦,٧٨٢	٢٩,٤٧٧
١٦,٠١٥	١٩,٦٥٠
٦١,٣٨٣	١٣٨,٢٩٨
٤,٠٠٧,٣٧٩	٣,٨٤٩,١٨٤

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

٣٢. مصاريف إدارية وعامة

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٨٠٧,٢٠١	١,١٥٣,٤٩٧	رواتب ومنافع موظفين
٦٩٥,٢٩٣	٢٥٨,٣٤٣	أتعاب مهنية واستشارات
٨٤,٢٧٨	٧٤,٦٤٢	صيانة
٩٤,٧٣٠	٧٤,٤١٦	سفر ومواصلات
٤٩,٦٩٧	٧٣,٧٣٦	إيجارات
٢٣,٨٩٦	٦٠,٧٩٨	رسوم واشتراكات
١٠٠,٥٦٩	٣٨,١٢٨	إعلانات
٣١,١٥٢	٣٥,٨١١	بريد وفاكس وهاتف
٤٧,٧٧٢	٣٠,١٧٨	كهرباء ومياه
٢٨,٨٦٧	٢٦,٦٠٧	ضيافة ونظافة
٢٩,١١١	٢٥,٢٥٥	تأمين
١٠,٦٦٤	١٨,٣٠٥	قرطاسيه ومطبوعات
٧٢,٧٠٧	١٧,٨٤٢	رسوم حكومية
٤٦,٨٨١	١٥,٦٦٣	مكافآت ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة وهيئة المديرين
١٠,٣٦٩	٣,٧٢٨	تبرعات
١٥٧,٤٤٥	٢١٠,٣٤٩	أخرى
٢,٢٩٠,٦٣٢	٢,١١٧,٢٩٨	

٣٣. (خسائر) أرباح محفظة الموجودات المالية

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
(٤٢,٢٤٦)	(٧٦٧,٠٩٩)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٩٠,١٥٦	-	عوائد توزيعات أسهم
١٤٧,٩١٠	(٧٦٧,٠٩٩)	

٣٤. إيرادات أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١٥,٨٢١	١٥٦,٩٥٠	إيرادات فوائد تقسيط ذمم مدينة
٣٧,٥٧٠	٤٦,٣٠٧	أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٢٤٣,٤٨٦	١,٩٩٤	إسترداد مخصصات لا لزوم لها
٩٥,٤٣٥	١٤٤,٢٩١	أخرى
٣٩٢,٣١٢	٣٤٩,٥٤٢	

٣٥. مخصصات ومصاريف أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٩٦,٢٧٦	٤,٣٨٤,٠٢٩	مخصص تدني ذمم مدينة
-	٢,٩٥٠,٧٩٢	مخصص تدني وصيانة عقارات جاهزة للبيع
٢٤٣,٩٣٧	٦٨٦,٧٥٢	مخصص تدني موجودات أخرى
٤٠,٤٠٧	٣١٤,٩٠٣	مخصص قضايا
٥١,٣١٠	١٤٦,٥٦٦	خسائر إلغاء عقود إيجار
٢٥٢,٢١١	٢٦,٠٧٥	فروقات عملة
-	٨٥٢,٧٤٠	أخرى
١,٠٨٤,١٤١	٩,٣٦١,٨٥٧	

٣٦. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٦	٢٠١٧	
(٢,٩٨٢,٩٤٣)	(١٣,٥٢٣,٧٤٧)	خسارة السنة العائدة إلى حملة أسهم الشركة الأم (دينار أردني)
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها خلال السنة (سهم)
(٨٥٩,٥٤٥)	(٢٤,٤٥٤)	ينزل: أسهم خزينة (سهم)
٦٢,٩٠٢,٩٤١	٦٣,٧٣٨,٠٣٢	
(٠,٠٤٦)	(٠,٢١٢)	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم (دينار أردني)

٣٧. معاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

٢٠١٦	٢٠١٧	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم ومساهمون رئيسيون	قروض وتسهيلات ائتمانية
٥,٤٤٨,٧١٨	٣,٥٣٩,٧٠٦	شركات شقيقة	مستحق من جهات ذات علاقة
١,٣١٧,٤٢٦	١,٤٩٦,٢٣٢	الشركة الأم وشركات شقيقة	مستحق لجهات ذات علاقة
٥٩٩,٢٧٩	١٤٠,٧٨٩		

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

٢٠١٦	٢٠١٧	طبيعة العلاقة	مصاريف تمويل
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم ومساهمون رئيسيون	
٢٧١,٨١٧	١٧٥,٢٥١		
٥٦٧,٧٤٣	٥٨٤,٤٧٤		مكافآت ورواتب ومناقص الإدارة العليا:
٨٢,٢٦٢	٩٤,٠٩٠		مناقص قصيرة الأجل
٤٣,٣٥٩	١٥,٦٦٣		مصروف تعويض نهاية الخدمة
			تتقلات ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة

٣٨. قياس القيمة العادلة

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

قياس القيمة العادلة باستخدام

تاريخ القياس	المجموع	أسعار تداول في أسواق مالية نشطة	معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الأول)	معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)	موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح ١٠):
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٨٩,٦٠٦	٨٩,٦٠٦	٨٩,٦٠٦	-	مدرجة
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٣٦,٥٠٦	-	-	٣٣٦,٥٠٦	غير مدرجة
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	١,٠٦٠,٧٥٨	١,٠٦٠,٧٥٨	١,٠٦٠,٧٥٨	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل (إيضاح ١٤)
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٥,٥٨٨,١٢٧	-	-	٣٥,٥٨٨,١٢٧	استثمارات عقارية (إيضاح ٦)

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦:

قياس القيمة العادلة باستخدام

تاريخ القياس	المجموع	أسعار تداول في أسواق مالية نشطة	معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الأول)	معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)	موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح ١٠):
٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٤٨١,٧٥٠	٤٨١,٧٥٠	٤٨١,٧٥٠	-	مدرجة
٣١ كانون الأول ٢٠١٦	١,٣٦٤,١١٩	-	-	١,٣٦٤,١١٩	غير مدرجة
٣١ كانون الأول ٢٠١٦	١,٩٣٥,٧٦٧	١,٩٣٥,٧٦٧	١,٩٣٥,٧٦٧	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل (إيضاح ١٤)
٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٤٠,٧٨٠,٦٧٢	-	-	٤٠,٧٨٠,٦٧٢	استثمارات عقارية (إيضاح ٦)

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة لأدواتها:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأدوات مالية مشابهة تماماً في أسواق مالية نشطة للأدوات المالية.
 - المستوى الثاني: باستخدام معطيات غير أسعار التداول ولكن يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.
 - المستوى الثالث: باستخدام معطيات لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.
- لم تقم الشركة بإجراء أي تحويلات بين المستويات المذكور أعلاه خلال العامين ٢٠١٧ و ٢٠١٦.

القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦:

القيمة العادلة		القيمة الدفترية		
٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
				موجودات مالية
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل:
				مدرجة
٤٨١,٧٥٠	٨٩,٦٠٦	٤٨١,٧٥٠	٨٩,٦٠٦	
				غير مدرجة
١,٣٦٤,١١٩	٣٣٦,٥٠٦	١,٣٦٤,١١٩	٣٣٦,٥٠٦	
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
				ذمم مدينة
١,٩٣٥,٧٦٧	١,٠٦٠,٧٥٨	١,٩٣٥,٧٦٧	١,٠٦٠,٧٥٨	
				موجودات متداولة أخرى
١٦,٠٨٩,٤٣٣	١٣,٤٠٦,٨٩٦	١٦,٠٨٩,٤٣٣	١٣,٤٠٦,٨٩٦	
				النقد والودائع قصيرة الأجل
٤,٩٣٤,٨٣٨	٤,٣٤٤,١٨٠	٤,٩٣٤,٨٣٨	٤,٣٤٤,١٨٠	
٧٤٧,٦٤٣	٧٠٧,٨٤٠	٧٤٧,٦٤٣	٧٠٧,٨٤٠	
٢٥,٥٥٣,٥٥٠	١٩,٩٤٥,٧٨٦	٢٥,٥٥٣,٥٥٠	١٩,٩٤٥,٧٨٦	
				مطلوبات مالية
				قروض وتسهيلات ائتمانية
٣٠,٦٣٥,٣٦٤	٢٣,٥٤٠,٥٩٤	٣٠,٦٣٥,٣٦٤	٢٣,٥٤٠,٥٩٤	
				ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٧,٥٤٤,٤٣٠	٨,٤٧٥,٥٩٥	٧,٥٤٤,٤٣٠	٨,٤٧٥,٥٩٥	
٣٨,١٧٩,٧٩٤	٣٢,٠١٦,١٨٩	٣٨,١٧٩,٧٩٤	٣٢,٠١٦,١٨٩	

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

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

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

- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة 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 قائمة 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 باستخدام أسعار فائدة متاحة لقروض وتسهيلات إئتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

٣٩. إدارة المخاطر

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

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

مخاطر أسعار الفائدة

يوضح الجدول التالي مدى حساسية قائمة الدخل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦ (قبل الضرائب)، على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغيرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الفائدة مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

الزيادة	الأثر على قائمة
في سعر الفائدة	الدخل الموحدة
(نقطة أساس)	دينار أردني
٢٠	(١٧,٥١٩)
	دولار أمريكي
	٢٠١٧

الزيادة	الأثر على قائمة
بسعر الفائدة	الدخل الموحدة
(نقطة أساس)	دينار أردني
٢٠	(٢٨,٥٣٥)
	دولار أمريكي
	٢٠١٦

مخاطر التغيير 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 المبيّنة أدناه:

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

٢٠١٧

بورصة فلسطين		
أسواق مالية أجنبية		

الزيادة في المؤشر (%)	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة
٢٠	٢٩,٣٨٠	٢٢,٦٦٣
٢٠	٣٥٧,٧٧٣	٧٣,٦٨٧

٢٠١٦

بورصة فلسطين		
أسواق مالية أجنبية		

مخاطر العملات الأجنبية

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

الزيادة في سعر صرف الشيكل الإسرائيلي مقابل الدينار الأردني (%)	الزيادة في سعر صرف العملات أخرى مقابل الدينار الأردني (%)	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة
٢٠	٢٠	(١١٧,٣٤٨)	(٧,٣٤٩)
٢٠	٢٠	(٣٧٣,٠٩٢)	(٣,٠٥٢)

٢٠١٧

٢٠١٦

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

مخاطر الائتمان

لدى الشركة وشركاتها التابعة قاعدة كبيرة من العملاء وبالتالي فإن مخاطر الائتمان المرتبطة بالذمم المدينة موزعة على عدد كبير من العملاء. تحد الشركة من مخاطر الائتمان عن طريق متابعة تحصيل الذمم المدينة من خلال إدارة الشركة وبالتعاون مع المستشارين القانونيين. إن الحد الأقصى لتعرض الذمم المدينة لمخاطر الائتمان هو مبلغ الذمم المدينة المبينة في إيضاح رقم (١٢) و(١٣). مع العلم بأن الشركة تعمل 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.

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

مخاطر السيولة

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

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

خاضعة لمخاطر السيولة					
	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهر	أكثر من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية	١,٠٥١,٦٥٦	٧,٢٦٤,٦٣٢	١٤,٩٠١,٥٥٢	١,٩٣٢,٧٦٤	٢٦,٨٦٩,٥٩٠
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٧٥٤,٤٩٥	٥,٢٦٤,٥٧٩	-	-	٨,٤٧٥,٥٩٥
	١,٨٠٦,١٥١	١٢,٥٢٩,٢١١	١٤,٩٠١,٥٥٢	١,٩٣٢,٧٦٤	٣٥,٣٤٥,١٨٥
٣١ كانون الأول ٢٠١٦	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية	٥٣٢,٦٣٦	١١,٣٧٠,٦٦٨	١٨,٩٧٢,٧١٨	٢٥,٣١٦	٣٢,٧٧٦,٦٣٧
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٤,٧٠٠,٣٢٦	١,١٧٤,١٧٣	١,٠٠٨,٨١٩	٢٥٢,١١٨	٧,٥٤٤,٤٣٠
	٥,٢٣٢,٩٦٢	١٢,٥٤٤,٨٤١	١٩,٩٨١,٥٣٧	٢٧٧,٤٣٤	٤٠,٣٢١,٠٦٧

إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس المال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية وطبيعة العمل. لم تقم الشركة بإجراء أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية.

يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع وعلو الإصدار وأسهم الخزينة والإحتياطيات والأرباح المدورة وحقوق الجهات غير المسيطرة بمجموع ٥٨,٩٩٤,٤٩٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ مقابل ٧٢,٩٥٢,٦٧٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

٤٠. قطاعات أعمال الشركة وشركائها التابعة

يتم عرض قطاعات أعمال الشركة وفقاً لطبيعة أنشطة الشركة، حيث أن المخاطر ونسبة العائد يتأثران جوهرياً باختلاف الخدمات التي يتم تقديمها. تشمل الشركة وشركائها التابعة في القطاع العقاري وقطاع الخدمات التجارية. فيما يلي ملخص لقوائم مالية محدودة موزعة على كل قطاع من أعمال الشركة وشركائها التابعة.

المركز	استثمارات	مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاع عقاري
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٧,٢٧٩,٧٧١	-	٧,٢٧٩,٧٧١	٤,٦١٥,٨٥٠	٢,٦٦٣,٩٢١
(٢٣,٢١٤)	(٢٣,٢١٤)	-	-	-
٧,٢٥٦,٥٥٧	(٢٣,٢١٤)	٧,٢٧٩,٧٧١	٤,٦١٥,٨٥٠	٢,٦٦٣,٩٢١
(٩٢,٠٦٤)	-	(٩٢,٠٦٤)	(١١٤,٧٢٩)	٢٢,٦٦٥
(١٣,٥٤٦,٩٧٣)	(٩٢٥,٢٤٦)	(١٢,٦٢١,٧٧٧)	(٣٢٦,٠٣٨)	(١٢,٢٩٥,٦٨٩)
١٠١,٧٣٠,٩٢٦	(٧٩,٣٧٢,١٢٥)	١٨١,١٠٣,٠٥١	٢٨,٢١٢,٥٣٩	١٥٢,٨٩٠,٥١٢
٤٢,٧٣٦,٤٣٢	(٥٣,٤٦٩,٤٤٤)	٩٦,٢٠٥,٨٧٦	٧,٧٤٥,٩٣١	٨٨,٤٥٩,٩٤٥
١,٥٢٠,٨٦١	(١٨,٧٠٠)	١,٥٣٩,٥٦١	٤٣٣,٠٩٧	١,١٠٦,٤٦٤
١,٣٣٥,٣٨٤	-	١,٣٣٥,٣٨٤	٧٥٦,٠٦٢	٥٧٩,٣٢٢
٤١٩,٠٦٧	-	٤١٩,٠٦٧	١٠٢,٦٢٢	٣١٦,٤٤٥

نتائج الأعمال

حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

خسارة القطاع قبل الضريبة
موردات القطاعات
مطلوبات القطاعات

معلومات أخرى

استثمارات واطفاقات
مصاريف رأسمالية
استثمار في شركات حليفة

الموحد	استثمارات	مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاع عقاري
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١٠,٦٧٥,٧٥٢	-	١٠,٦٧٥,٧٥٢	٤,٦٩٥,٨٦٩	٥,٩٧٩,٨٨٣
(٤٣,١٧٩)	(٤٣,١٧٩)	-	-	-
١٠,٦٣٢,٥٧٣	(٤٣,١٧٩)	١٠,٦٧٥,٧٥٢	٤,٦٩٥,٨٦٩	٥,٩٧٩,٨٨٣
(٥٩,٩٤٢)	-	(٥٩,٩٤٢)	٢٥,٢٣٦	(٨٥,١٧٨)
(٢,٨٦٢,٥٦٩)	(٦٦,٨٦١)	(٢,٧٩٥,٧٠٨)	(١,٤٥٣,٩٤١)	(١,٣٤١,٧٦٧)
١١٨,٥٠٧,٥١٠	(٨٠,٤١٧,٥٧٩)	١٩٨,٩٢٥,٠٨٩	٢٨,٢٨٧,٩٢٠	١٧٠,٦٣٧,١٦٩
٤٥,٥٥٤,٨٣٤	(٥٤,٠١٨,٩٢٦)	٩٩,٥٧٣,٧٦٠	٦,٦٤٥,٦١٧	٩٢,٩٢٨,١٤٣
١,٤٩٣,٧٨٥	(٢٣,٥٨٩)	١,٥١٧,٣٧٤	٤٥٧,٣٧١	١,٠٦٠,٠٠٣
٩,٨٦٩,٣٢٠	-	٩,٨٦٩,٣٢٠	٢,٥٥٧,١٢٣	٧,٣١٢,١٩٧
٩٤٤,١٩٩	-	٩٤٤,١٩٩	٦٥٠,٤١٩	٢٩٣,٧٨٠

٣١ كانون الأول ٢٠١٦

الإيرادات

إيرادات من جهات خارجية

إيرادات بين القطاعات (تم استبعادها)

مجموع الإيرادات

نتائج الأصيل

حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

خسارة القطاع قبل الضريبة

موجودات القطاعات

مطلوبات القطاعات

معلومات أخرى

استهلاكات واطفادات

مصاريف رأسمالية

استثمار في شركات حليفة

٤١. الالتزامات المستقبلية والالتزامات المحتملة

- قامت الشركة خلال السنة والسنوات السابقة بتوقيع اتفاقيات شراكة واستثمار مع جهات حكومية (بلدية رام الله ووزارة الأوقاف ووزارة الأشغال العامة والإسكان) يتم بموجبها تطوير وإقامة مشاريع استثمارية خلال فترات استثمار مختلفة، يبلغ حجم الالتزامات التعاقدية الحالية السنوية المترتبة على الشركة مقابل هذه الاتفاقيات مبلغ ١٦٠,٣٧٧ دينار أردني، مع الإشارة الى ان هذا المبلغ قابل للتغيير نتيجة انتهاء العقود الاستثمارية الحالية او الدخول في شراكات وتوقيع عقود استثمارية جديدة.
- بلغت الالتزامات التعاقدية بتاريخ القوائم المالية الموحدة مبلغ ٧٧٠,٣٨٠ 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 ٥,٩٤١,١٥٨ 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.

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٥١٤,٥٠٣	٢,٥٠١,٥٢٠	خلال سنة واحدة
٩,٨١٥,٧٤٣	٩,٨٠٧,٣٠٢	بعد سنة حتى ٥ سنوات
٤٩,٣٩٦,٤١٦	٤٧,٢٦٠,٢١٨	أكثر من ٥ سنوات
٦١,٧٢٦,٦٦٢	٥٩,٥٦٩,٠٤٠	

٤٢. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس الشركة جزءاً كبيراً من أنشطتها في فلسطين. إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة الشركة لأنشطتها ويؤثر سلباً على أدائها وعلى القدرة على إسترداد موجوداتها من خلال عملياتها. تشمل موجودات الشركة عقارات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ وموجودات غير ملموسة وحقوق إستئجار وموجودات أخرى بقيمة دفترية ٢٥,٨٩٠,٠١٣ دينار أردني موجودة في غزة.

٤٣. أرقام المقارنة

تم إعادة تويبب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠١٦ لتتناسب مع تصنيف أرقام القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧. إن هذه التبيبات لا تؤثر على أرباح السنة السابقة أو حقوق الملكية.



عمّان (المكتب الإقليمي)

هاتف : +962 6 552 0615 / 18

فاكس : +962 6 552 0654

ص.ب : 850661 عمّان 11185 الاردن

aqaria@accessme.com.jo

رام الله (المكتب الرئيسي)

هاتف : +970 2 296 0506

فاكس : +970 2 298 6506

ص.ب : 3687 البيرة

prico@prico.ps

مكتب غزة

هاتف : +970 8 285 5404 / 6

فاكس : +970 8 285 5405

ص.ب : 4049 غزة، الرمال

agaria-gaza@agaria.com