



شركة فلسطين للإستثمار العقاري  
المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي 2016  
مقدم إلى الهيئة العامة للمساهمين



# قائمة المحتويات



- 1 مجلس الإدارة  
أعضاء مجلس الإدارة  
الإدارة التنفيذية
- 2 حول بريكو  
المساهمين
- 3 الاداء المالي  
اهم البنود المالية
- 4 استثمارات بريكو  
ومشاريعها  
مشاريع التطوير العقاري  
مشاريع التشغيل والصيانة  
المدن الصناعية
- 5 الحوكمة والمسؤولية  
الاجتماعية  
المسؤولية الاجتماعية  
نشاطات الشركة لعام 2016
- 6 تقرير مدققي الحسابات  
والقوائم المالية  
تقرير مدققي الحسابات  
والقوائم المالية الموحدة





## كلمة رئيس مجلس الإدارة المهندس نبيل غطاس الصراف

وتسليمها برغم كافة الصعوبات الاقتصادية التي يعاني منها السوق الفلسطيني.

الإخوة الاعزاء:

لقد وضعت شركتكم إستراتيجية إستثمارية واضحة على مدار الاعوام القادمة ونحن نسير على خطى هذه الاستراتيجية بثبات، ولدينا سواءاً على صعيد مجلس الادارة أو الادارة التنفيذية رؤيه واضحة حول مستقبل الشركة وإستثماراتها، حيث أن كافة الجهود منصبه على تعزيز الإستثمارات الاستراتيجية طويلة

## الإخوة والأخوات أعضاء الهيئة العامة المحترمين

يوماً بعد يوم يتعزز دور شركتكم الفاعل في بناء الاقتصاد الوطني الفلسطيني، وبحيث أصبحت بريكو عنواناً هاماً في قطاع الاستثمار العقاري وحققت مصداقيه عالية لدى كافة الاطراف سواءاً الرسمية أو على صعيد الاطراف الدولية والمائدة والمؤسسات المختلفه، إن هذه المصداقيه والمكانه لم تكن لتتحقق لولا قيام بريكو بتحقيق إنجازات على أرض الواقع ومن خلال قدرتها على تنفيذ مشاريعها

سنوات قادمة، الأمر الذي انعكس سلباً على البيانات المالية التي تم الإفصاح عنها ولم يعكس حقيقة قدرة الشركة على تحقيق الأرباح على أرض الواقع وعليه فإن الإدارة التنفيذية تعمل حالياً على تعديل استراتيجية عملها وبما يتلاءم مع هذه السياسات المحاسبية.

وإننا بإذن الله خلال العام 2017 نخطط ونتطلع لتنفيذ عدد من المشاريع في كل من مدينة جنين ورام الله إضافة إلى مشروع توليد الطاقة المتجددة في مدينة غزة بالتعاون مع الـ IFC والبنك الدولي ومشاريع بنية تحتية أخرى.

وانني اتوجه بالشكر الى كافة السادة المساهمين والى الاخوة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على جهودكم في الحفاظ على شركتكم الرائدة والمكانة الكبيرة التي باتت تتمتع بها بريكو على صعيد الاقتصاد الوطني الفلسطيني، فآملين بإذن الله أن تتمكن الشركة بجهود الجميع من تحقيق أهدافها وتعزيز مكانتها وازدهارها.

**والله الموفق...**

المدى على غرار المشاريع التشغيلية والمدن الصناعية والتي يتوفر بها آفاق واسعة للتطوير، وتنامي حجم هذه المشاريع وكذلك أرباحها مع مرور الزمن، بما سيوفر ضمانه مستقبلياً للحفاظ على رأس المال وتحقيق الأرباح Sustainable Profits.

إن أهم ما يميز شركة بريكو هو قوة موجوداتها وكونها موجودات ملموسة تتمثل في أراضي وعقارات جاهزة وعقود طويلة الأمد، الأمر الذي يخفف من أية مخاطر مقارنة مع القطاعات الاستثمارية الأخرى في فلسطين، بل هذه القيمة للموجودات هي في تزايد مستمر وبما يحفظ حقوق مساهمي الشركة.

لقد تمكنت شركتكم من تحقيق إنجازات خلال العام 2016 فقد عززت استثماراتها في المدن الصناعية سواءاً في مدينة غزة الصناعية أو مدينة أريحا الصناعية كما وقعت بريكو ملحقاً لاتفاقيتها مع أمانة عمان الكبرى سيكون له أثر إيجابي على مشروع براك بلازا حيث ستستمر الشركة من تحقيق مداخيل سنوية من هذا المشروع حتى العام 2039 بإذن الله، كما أن الشركة قد وقعت إتفاقية استثمار مع وزارة الأوقاف الفلسطينية بموجبها تمكنت بريكو وخلال فترة قياسية من إنجاز كامل المشروع في الوسط التجاري لمدينة البيرة وبما يحقق أهداف الشركة ومداخيل سنوية من هذا المشروع.

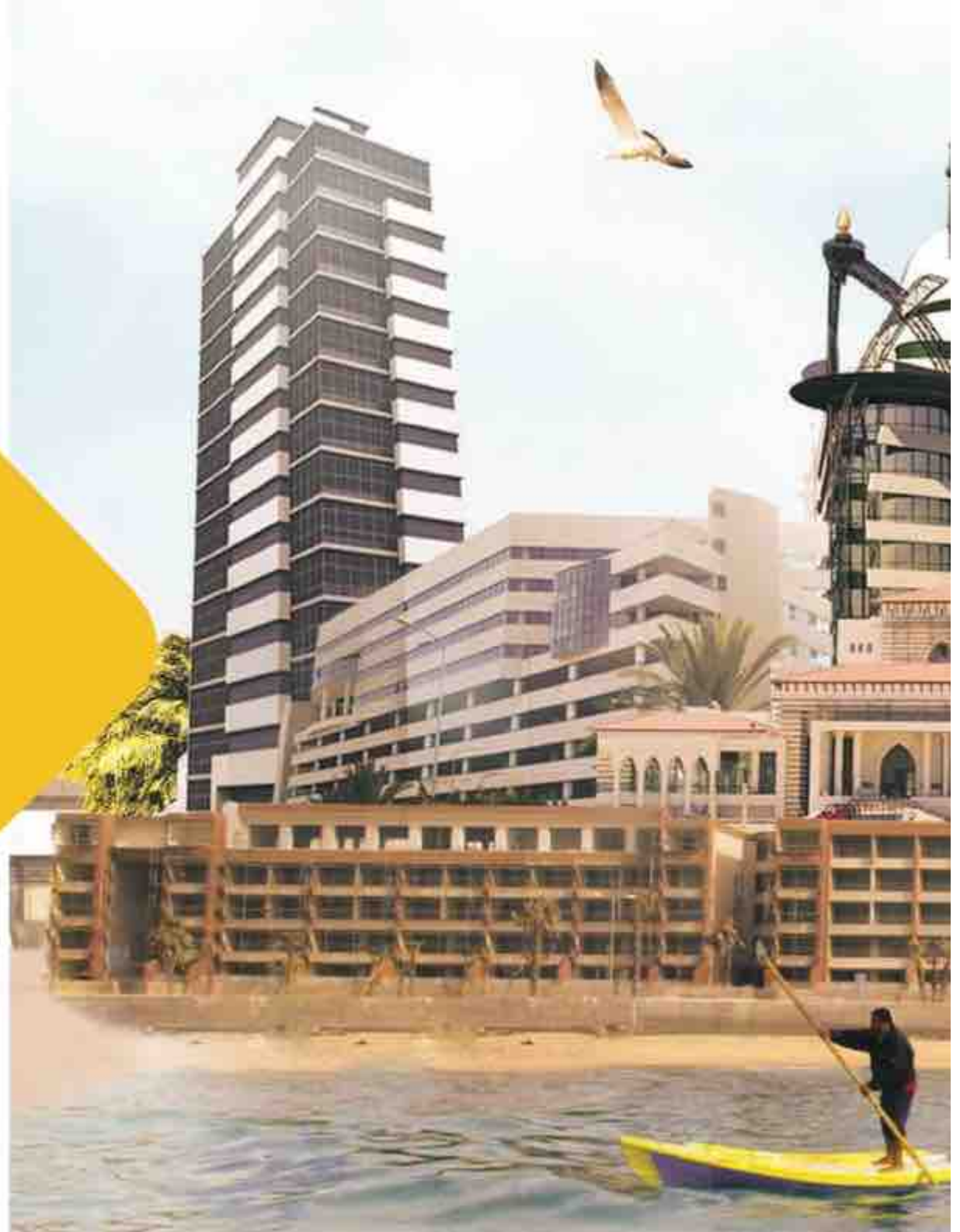
لقد كان مفترضاً بريكو أن تقوم بتسجيل أرباح هذا المشروع خلال العام 2016 حيث أن الإدارة التنفيذية قد قامت بتنفيذ المشاريع وتسليمها وتسويقها في المواعيد المحددة، إلا أنه ونتيجة لتغيير مفاجئ في السياسة المحاسبية من قبل المحققين الخارجيين فإنه لم يتم تسجيل الأرباح المتأتية عن هذه الإيرادات خلال العام المذكور وتم توزيعها على عدة





1

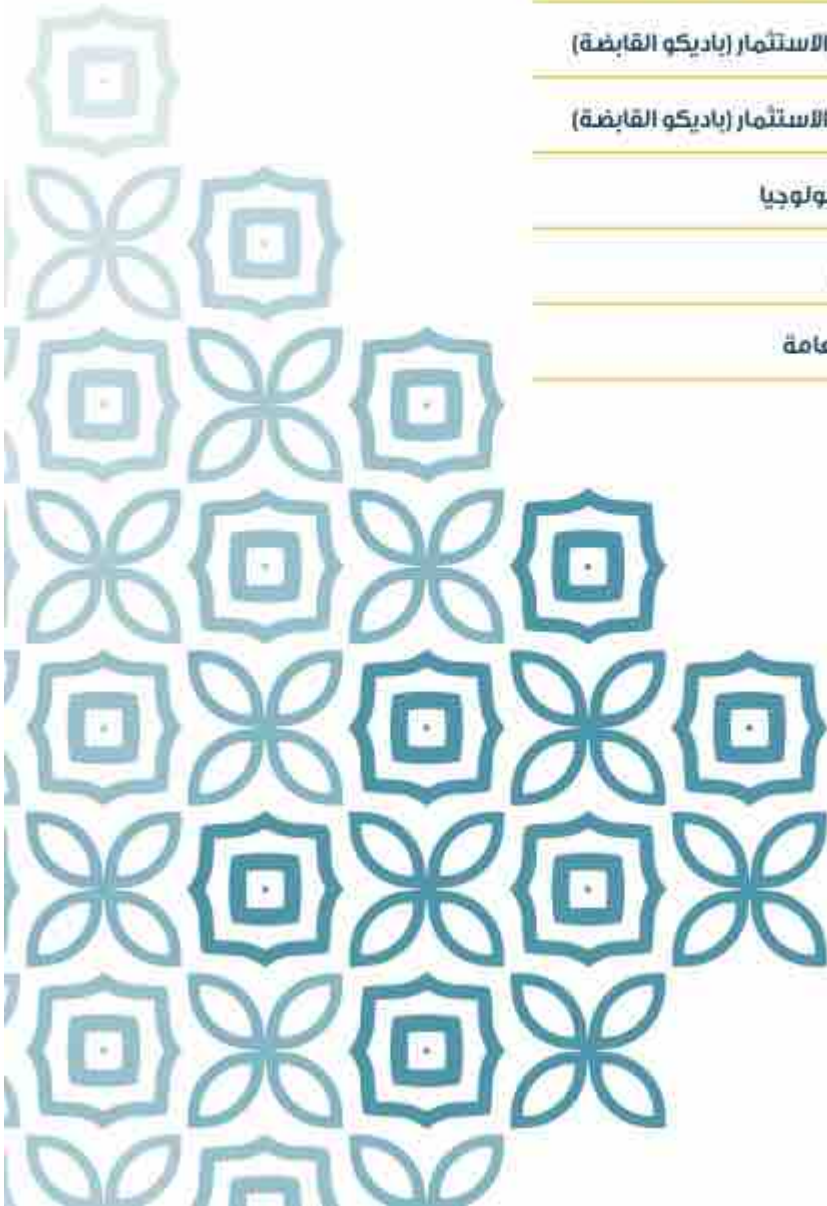
مجلس  
الإدارة





## أعضاء مجلس الإدارة

|                             |                        |                                                       |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|
| المهندس نبيل غطاس الصراف    | رئيس مجلس الإدارة      | ممثّل شركة فلسطين للتّمية والاستثمار (باديكو القابضة) |
| السيد سمير عثمان حليّة      | نائب رئيس مجلس الإدارة | ممثّل شركة فلسطين للتّمية والاستثمار (باديكو القابضة) |
| السيد بشار المصري           | عضو مجلس إدارة         | ممثّل شركة فلسطين للتّمية والاستثمار (باديكو القابضة) |
| السيد عمار عبد المنعم العكر | عضو مجلس إدارة         | ممثّل شركة فلسطين لنقل التكنولوجيا                    |
| السيد فراس زياد             | عضو مجلس إدارة         | ممثّل عن البنك العربي المحدود                         |
| السيد عمر البيطار           | عضو مجلس إدارة         | ممثّل شركة فلسطين للتجارة العامة                      |





## المهندس نبيل غطاس الصراف رئيس مجلس الإدارة



- ماجستير هندسة مدنية / 1966 جامعة آخن - ألمانيا الغربية
- عمل لسنوات طويلة في حقل المقاولات في الكويت والسعودية
- رئيس وعضو مجلس إدارة في عدة شركات مساهمة عامة في الأردن وفلسطين منها:
  1. رئيس مجلس إدارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو)
  2. عضو مجلس إدارة صندوق الاستثمار الفلسطيني PIF
  3. عضو مجلس إدارة شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو)
  4. عضو مجلس إدارة شركة كهرباء فلسطين
  5. رئيس هيئة المديرين شركة المرافق الاستثمارية للإنشاء والتشغيل - الأردن
  6. رئيس مجلس إدارة شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية
- هذا بالإضافة إلى عضوية عدد من الشركات الأخرى والمؤسسات العامة والجمعيات الخيرية



السيد سمير حلية

رئيس مجلس الإدارة

- تخرج بدرجة الماجستير في الاقتصاد من الجامعة الأمريكية في بيروت عام 1983، و شغل عدة مناصب في القطاعين العام والخاص، منها أمين عام مجلس الوزراء في الحكومة الفلسطينية ما بين عامي 2005-2006، ووكيل مساعد وزارة الاقتصاد والتجارة بين عامي 1994-1997، والمدير العام لصندوق بورتلاند في فلسطين، ومدير التسويق في مجموعة شركات نصار العالمية، وعمل أيضا كمحاضر وعميد شؤون الطلبة في جامعة بيرزيت خلال فترة الثمانينات.
- و قد نشط في عدد من المؤسسات والهيئات الاقتصادية والأكاديمية، حيث تولى مهام رئيس مجلس إدارة مركز التجارة الفلسطيني (بال ترید) في الأعوام 2004-2005 وكان عضواً في مجلسها بين عام 2002 وحتى 2015. كما يشغل منصب رئيس مجلس أمناء معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس) و رئيس مجلس إدارة صندوق التنمية الفلسطيني و عضو مجلس إدارة غرفة التجارة الدولية/فرع فلسطين، و عضو مجلس أمناء معهد الإدارة الفدقية في جامعة بيت لحم و عضو مجلس إدارة مؤسسة الرئيس بوتين الفلسطينية للثقافة والاقتصاد.
- يمثل حالياً باديكو القابضة في عدد من مجالس إدارة شركاتها التابعة والحليفة، فهو رئيس مجلس إدارة نخيل فلسطين للاستثمار وشركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري، وعضو مجلس إدارة مجموعة الاتصالات الفلسطينية، بورصة فلسطين و شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكا).



السيد بشار المصري

عضو مجلس إدارة

بشار المصري هو مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة مسار العالمية، التي تأسست عام 1994 والتي تضم أكثر من ثلاثين شركة تعمل في كافة قطاعات الاقتصاد الفلسطيني. يعد المصري من رجال الأعمال الأكثر نجاحاً وتأثيراً في تطوير وإنماء القطاع الخاص الفلسطيني.

بمبادرة وقيادة المصري وبإشراف مباشر منه تم تشييد مدينة روابي الفلسطينية الحديثة، والتي تبني من أجل جيل فلسطيني عالم بواقع أفضل، حيث يعد هذا المشروع الأضخم في تاريخ القطاع الخاص الفلسطيني، والذي سيوفر 5000 وحدة سكنية، بالإضافة إلى مركز تجاري عصري ومجمع تكنولوجي يحتضن الشركات المحلية والعالمية والذي من جانيه سيوفر الآلاف من فرص العمل. كما حظيت مدينة روابي باهتمام سياسي واقتصادي عالمي بسبب كافة التحديات والمعوقات التي واجهتها. فالיום مدينة روابي لم تعد حلمًا بل غدت واقعًا ملموسًا.

بالإضافة إلى ذلك، أسس المصري أول صندوق استثمار فلسطيني خاص "صندوق سراج الاستثماري" والذي يديره هو حالياً، كانت القيمة الاستثمارية الأولى للصندوق تعادل تسعين مليون دولار أمريكي، كان الهدف منها إتاحة فرص للأعمال الفلسطينية وتحفيز الاقتصاد الفلسطيني، حيث ساهم الصندوق في دعم الاقتصاد الوطني الفلسطيني مما جعله معترف به دولياً، لجذب عدد من المستثمرين الدوليين البارزين، ويعمل حالياً صندوق سراج الاستثماري على التحضير للمرحلة الثانية.

أما على المستوى الإقليمي، فقد قاد المصري مشاريع استثمارية كبيرة، منها مشاريع الإسكان بأسعار منافسة في المغرب، ومشروع تطوير للمباني التجارية والسكنية في الأردن، بالإضافة إلى مشروع عقاري سكني وترفيهي في مصر.

لقب المصري من قبل المنتدى الاقتصادي العالمي بـ "قائد القد العالمي"، واليوم هو عضو في مجالس إدارة العديد من الشركات الخاصة والمنظمات الخيرية، بما في ذلك مجلس إدارة شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو القابضة)، وعضو مجلس أمناء جامعة النجاح الوطنية. بالإضافة إلى أن المصري عضو في مجلس العمداء لكلية جون كينيدي للإدارة الحكومية في جامعة هارفارد.

تخرج المصري من جامعة فرجينيا للعلوم التطبيقية بدرجة البكالوريوس في الهندسة الكيميائية عام 1983.



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.

والى جانب هذه المهام، فإن العكر عضو في مجلس إدارة شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو القابضة)، والتي تعد أكبر شركة استثمارية قابضة في فلسطين. بالإضافة الى عضوية بعض مجالس إدارة شركاتها التابعة. وهو أيضاً عضو في مجلس أمناء جامعة النجاح الوطنية منذ العام 2014.

ويعتبر 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 إدنبورو (Edinboro) في ولاية بنسلفانيا الأمريكية، وعلى درجة الماجستير في المحاسبة من جامعة كنت ستيت (Kent State) في ولاية أوهايو.



**السيد عمار العكر**

عضو مجلس إدارة

- السيد البيطار هو شريك متقاعد حالياً لدى شركة برايس ووترهاوس كوبرز (PWC). وكان قد شغل منصب رئيس الاستشارية المالية والإدارية في الشرق الأوسط لشركة برايس ووترهاوس كوبرز (PWC)، وتراس 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 اند يولف (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.

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



**السيد عمر البيطار**

عضو مجلس إدارة



السيد فراس زياد

عضو مجلس إدارة

- 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 الأردن
- عمل في عدة وظائف في دول العالم منها:
- نائب رئيس أول للمالية، البنك العربي - عمان - الأردن.
- المدير المالي لشركة حراية المالية - الرياض - المملكة العربية السعودية.
- المراقب المالي الإقليمي في الشرق الأوسط وأفريقيا، النقل الجوي الدولي - عمان، الأردن.
- المدير المالي الإقليمي لشركة (Fortune 500) Aramark، شيكاغو - الولايات المتحدة
- محلل أعمال شركة British Petroleum - شيكاغو، الولايات المتحدة الأمريكية.
- مدقق رئيسي شركة (SABA & Co) Deloitte & Touché - عمان، الأردن.
- عضو مجلس إدارة في عدة شركات في الدول العربية منها:
- عضو في هيئة محيري 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







## اجتماعات مجلس الادارة خلال العام 2016

تميزت اجتماعات مجلس الادارة بالفاعلية والالتزام بحضور الجلسات، حيث يتكون مجلس ادارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) من سبعة اعضاء، وقد عقد مجلس الادارة ستة جلسات خلال العام 2016 كالآتي:

| رقم الجلسة     | تاريخ انعقاد الجلسة | عدد أعضاء المجلس | عدد الحضور |
|----------------|---------------------|------------------|------------|
| الجلسة الاولى  | 14/02/2016          | 7                | 6          |
| الجلسة الثانية | 08/05/2016          | 7                | 6          |
| الجلسة الثالثة | 08/05/2016          | 7                | 6          |
| الجلسة الرابعة | 09/08/2016          | 6                | 5          |
| الجلسة الخامسة | 21/12/2016          | 6                | 5          |
| الجلسة السادسة | 21/12/2016          | 6                | 5          |



## ملكية أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لأسهم الشركة خلال العام 2016

### أعضاء مجلس الإدارة

| الاسم                                          | الجنسية | عدد الأسهم الشخصية | عدد أسهم الأقارب | مجموع الأسهم | نسبة المساهمة |
|------------------------------------------------|---------|--------------------|------------------|--------------|---------------|
| الاسهم مملوكة باسم مهندس نبيل غطاس خليل الصراف | بريطاني | 700,000            | -                | 700,000      | 1.10%         |
| شركة المشربة للاستثمارات العقارية              |         | 2,159,630          | -                | 2,159,630    | 3.39%         |
| المجموع                                        |         | 2,870,825          | 4,500            | 2,875,325    | 4.49%         |

### الإدارة التنفيذية

| الاسم              | الجنسية | عدد الأسهم الشخصية | عدد أسهم الأقارب | مجموع الأسهم | نسبة المساهمة |
|--------------------|---------|--------------------|------------------|--------------|---------------|
| نضال محمد أبو لاوي | فلسطيني | 12,730             | 15,020           | 27,750       | 0.04%         |
| المجموع            |         | 12,730             | 15,020           | 27,750       | 0.04%         |

## المهندس نضال محمد أبو لاوي

المدير العام

مواليد عام 1963

حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المعمارية

مدير عام شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) منذ عام 2008

التحق بالعمل في مجموعة باديكو عام 1996

التحق بالعمل في شركة بريكو عام 2004

تدرج في عدة مناصب في الشركة وتم تعيينه مديراً عاماً في عام 2008

خبرة في إدارة المشاريع وتطوير الأعمال

دورات في القيادة والإدارة

عضو مجلس إدارة في هيئة المدن الصناعية وعدد من الشركات





|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| السيد هاشم الشوا       | مدير عام شركة مرافق             |
| السيد سامر مرعي        | المدير المالي                   |
| السيد طارق زعرب        | مدير عام بيدكو غزة              |
| السيد حسام فرح         | ف. أ. مدير منطقة غزة            |
| المهندس عمر حنون       | مدير عام التطوير العقاري        |
| السيد خليل البيرة      | ف. أ. مدير عام التشغيل والصيانة |
| السيد طالب ابو الحلاوة | مدير الدائرة القانونية          |
| السيدة ليلى ابو خليل   | مدير دائرة الشؤون العقارية      |
| السيد زياد خفش         | مدير دائرة المشتريات            |



2

حول  
بریکو





## شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) عنوانك لاحتياجاتك العقارية

### لمحة عن بريكو

تعمل بها وهو ما ترك لبريكو بصمة بناءة وأثرا بعيد المدى في اقتصاد المنطقة وتطورها.

إضافة لذلك فإن بريكو ومن خلال مجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية اختارت طاقمها الفني والإداري بعناية للخروج بمشاريع على مستوى عالي من الدقة والانجاز، وسعيًا 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 أن باديكو تملك ما نسبته 74% من مجموع أسهمها.

### شركة بريكو والشركات التابعة لها

شركة بريكو للتطوير العقاري.

شركة بريكو للمقاولات

شركة بريكو للتشغيل والصيانة.

شركة مبانى للإنشاء والتطوير.

شركة المشرف العقارية.

شركة فلسطين لإنشاء وإدارة المناطق الصناعية.

شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية القابضة (بيدكو).

شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (JAIP).

شركة بريكو الأردن.

شركة بريكو القدس

شركة بال اسليت ايجنسبي

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، والأردن الشقيق.

تمتلك بريكو رؤيا واضحة ورسالة واهداف محددة، ويتجسد ذلك من خلال شعارها «لبنى فلسطين»، حيث تتركز استثماراتها بشكل اساسي في الوطن وفي القطاعات الأكثر حيوية سواء التطوير العقاري او مشاريع الشراكة مع القطاع العام، او من خلال استثماراتها في قطاع المدن الصناعية في غزة وأريحا.

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 للتنمية الوطن من خلال هذه الاستثمارات على اصفحة متعددة حيث إن الشركة تنوعت في قطاعاتها، واتاحت فرص عمل للعديد من خريجي الجامعات والكليات ولأصحاب الحرف، إضافة الى تأثير هذه المشاريع في الاقتصاد الفلسطيني.

شركة بريكو هي شركة مساهمة عامة أدرجت في سوق فلسطين للأوراق المالية عام 1997 ومسجله لدى مراقب الشركات في غزة تحت رقم (563200872)، بدأت بريكو استثمارها برأسمال قدره 15 مليون دينار أردني، وفي عام 2005 قامت بريكو برقم رأسمالها الى 22.5 مليون دينار أردني، وفي عام 2006 ارتأت أيضا رفع رأسمالها الى 50 مليون دينار أردني، وأخيرا قامت الشركة برقم رأسمالها الى 63.762.486 مليون دينار أردني عام 2011.

صنفت بريكو لدى اتحاد المقاولين الفلسطينيين ولجنة التصنيف الوطنية بالدرجة الأولى في مجال المقاولات (البناءات، ومباني، وكهروميكانيك وأعمال البنية التحتية)، ومن خلال السعي الدائم نحو التطور نجد بريكو غطت العديد من القطاعات من القطاع الإسكاني، التجاري والأبراج العالية، والقطاع السياحي والصناعي والتشغيلي والمقاولات إضافة للبنية التحتية وتطوير وترميم المباني القديمة.

تعمل بريكو من خلال أفرعها الممتدة في أنحاء الضفة الغربية وغزة إضافة الى الأردن الشقيق على دراسة وتطوير مشاريع تعنى بدعم المجتمع الفلسطيني حيث تقوم أفرع الشركة بالعمل الدائم على إيجاد مشاريع تنموية في القطاعات التي

الوصول لأكبر حصة سوقية في الاستثمار العقاري.

التوسع بالمشاريع بحكمة واسعة سواء على المستوى الجغرافي أو على مستوى القطاع المستهدف للاستثمار.

تعزيز المكانة التنافسية للشركة على كافة القطاعات الاستثمارية عامة وبالقطاع العقاري خاصة.

الالتزام بمحونة حوكمة الشركات في فلسطين وتعزيز مفهومها

## الهيكلية التنظيمية

تسعى بريكو وبشكل متواصل إلى تطوير هيكلها التنظيمي وبما يتماشى مع متطلبات وواقع عملها وينسجم مع أفضل الممارسات في الشركات الرائدة والكبرى، وقد قطعت بريكو شوطاً كبيراً في هذا الاتجاه واعتمدت دليل السياسات والإجراءات الخاص بعمل كافة الدوائر وبما ينظم الصلاحيات والمرجعيات واعتمدت نظام الموظفين الإداري.

ولم تقف بريكو عند هذه المرحلة، حيث تعمل حالياً على الحصول على الشهادات الدولية الخاصة بالجودة والإدارة من خلال الاستعانة بالشركات المتخصصة في هذا المجال.

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 أنشطتها في مجالات التطوير العقاري وإدارة 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 إلى أسواق إقليمية كالاردن وهو الأمر الذي ساهم في تعزيز المكانة التنافسية للشركة.

ولتحديد الوضع التنافسي للشركة، فقد شكلت الحصة السوقية لـ «بريكو» 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 المقاولات نتيجة لخبرتها الواسعة وإمكانياتها الضخمة في هذا المجال، حيث تمكنت من المباشرة بتنفيذ العديد من المشاريع الرائدة خلال عام 2016.

## رؤية بريكو

المحافظة على وضعها السوقي كأحد أكبر الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري في فلسطين.

## رسالة بريكو

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

## قيم بريكو

ثقة المساهمين.

الانتماء.

النزاهة والشفافية.

الابتكار وسرعة التنفيذ.

جودة المنتجات والخدمات.

احترام العاملين في الشركة لواجباتهم.

الخدمة والمسؤولية المجتمعية.

## أهداف بريكو

بناء على رؤية الشركة ورسالتها، فإن الأهداف التي تسعى نحو الجازها أساسية لا تبدل 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 الأصعدة.

تحقيق أكبر عائد ممكن على رأس المال.

تنمية ورغم رأسمال الشركة.



## الخطة الاستراتيجية

تعمل بريكو بخطة عمل للسنوات القادمة مبنية على التوسع افقياً في قطاعات التطوير العقاري والشاركة مع القطاع العام إضافة إلى المدن الصناعية ومشاريع البنية التحتية وبما يتوافق مع واقع الاقتصاد الفلسطيني وحلم بناء الدولة الفلسطينية وبما يخدم واقع بريكو كشركة استثمارية وجزء هام من القطاع الخاص، تسعى في ذات الوقت إلى تنمية استثماراتها وتحقيق المردود لمساهميها.

دأبت بريكو خلال الربع الأخير من العام 2015 على وضع خطتها الاستراتيجية للسنوات 2016 - 2017 بما يتلاءم مع الإمكانيات الفنية والمالية القائمة ویمزز العائد على الاستثمار ویمضي حقوق المساهمين، وتمثل الأهداف الاستراتيجية للشركة بما يلي:

تحقيق أكبر عائد ممكن على رأس المال

حماية رأسمال الشركة وتنميته

زيادة الحصة السوقية في قطاع الاستثمار العقاري

تعزيز المكانة التنافسية

التوسع بحكمة وتدريب قطاعياً وجغرافياً

المساهمة الفاعلة في بناء الاقتصاد الوطني

تعزيز الالتزام بمحونة الحوكمة والمسؤولية الاجتماعية

## التحديات والصعوبات التي تواجهها بريكو في ظل الظروف الاقتصادية والسياسية الراهلة

تواجه شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) تحديات اقتصادية عديدة كغيرها من الشركات في فلسطين، حيث أن القطاع العقاري من أحد أهم قطاعات التنمية والذي يؤثر ويتأثر في اقتصاد الدول، ونجد أن الاقتصاد الفلسطيني تحديداً والفعالة في فلسطين تواجه تحديات أكبر نتيجة للظروف السياسية والتي تنعكس على عمل كافة المستثمرين في القطاع العقاري تحديداً وتضعها أمام تعقيدات وعراقيل كثيرة أهمها التعقيدات الناتجة عن الاحتلال وتحكمه في مصادرنا ووضع ملكية الأراضي في فلسطين حيث أن تصنيفات الأراضي التي وضعها الاحتلال للضفة الغربية والتي تم تصنيف الأراضي بها إلى مناطق (أ، ب، ج) حدثت من المصادر التي يمكن الاستثمار بها فنجد أن ما نسبته 62% من أراضي الضفة الغربية تحت تصنيف (ج) وهي تحت السيطرة الإسرائيلية التامة أمينا وإداريا حيث يتم الاتقاء بها من كافة النواحي كالبنا أو التوسع مما جعل مصادر الأراضي قليلة ومحصورة في مناطق معينة لا تزيد نسبتها عن 38% من أراضي الضفة الغربية وضمن قوانين مختلفة ما بين قوانين فلسطينية وإسرائيلية.

المستندات والنواحي القانونية تعتبر التعقيدات والعراقيل القانونية في استخراج سندات تسجيل الملكية للأراضي والأبنية أن كانت من نواحي سياسية أو قوانين داخلية من أهم التحديات التي تواجهها في المشاريع فيجب العمل على تطوير الإجراءات والقوانين وتسهيلها حتى يتمكن من المحافظة على الأراضي من الاستيطان وغيره والنهوض بمشاريع تطويرية تخدم المجتمع الفلسطيني ككل.

حيث ضعف السوق الفلسطيني والمنافسة القائمة في ظل غياب المشاريع الكبيرة.

إضافة لذلك تذبذب عملة الشيكل مقابل الدولار وغيرها من العملات حيث يتم التعامل بعملات 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 الندي بغزة والذي دمره الاحتلال خلال عدوانه الفاشم على القطاع.

## سياسة البحث والتطوير

تسعى الشركة من خلال دوائرها المختصة في البحث عن الفرص الاستثمارية المناسبة وبما ينسجم مع خطتها الاستراتيجية ويضمن تعظيم ثروة مساهميها، حيث يتم دراسة هذه الفرص وتحليلها وعرضها على اللجنة التنفيذية والاستثمار المبنية عن مجلس الإدارة التي تقوم بدورها برفع التوصيات لمجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

كما تعمل على تطوير وسائل البحث عن الأنظمة والتقنيات الفنية الحديثة في مجال الإنشاءات والبنية التحتية التي توفر الحلول المبتكرة ذات الكلفة المناسبة والجودة العالية لمشاريعها.

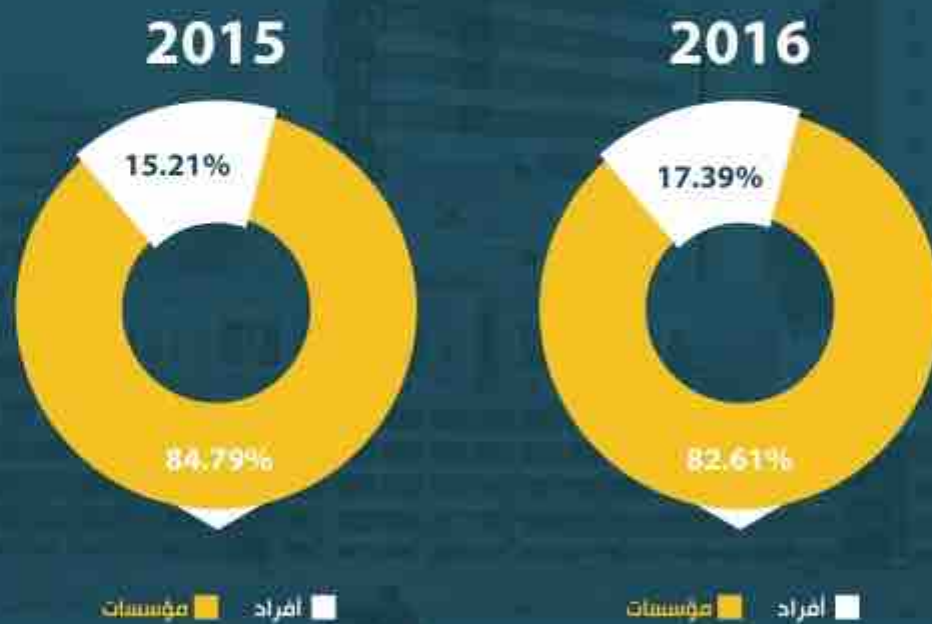




## كبار مساهمي الشركة

| كما في نهاية 2015 |            | كما في نهاية 2016 |            | اسم المساهم                                                  |
|-------------------|------------|-------------------|------------|--------------------------------------------------------------|
| نسبة المساهمة     | 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  | 3.39%             | 2,159,630  | شركة المشاريع الاستثمارات العقارية<br>ليبيل عطاس خليل الصراف |
| 1.08%             | 691,195    | 1.10%             | 700,000    | ليبيل عطاس خليل الصراف                                       |
| 2.39%             | 1,523,480  | 1.23%             | 783,040    | RASMALA Palestine Equity Fund                                |
| 0.00%             | 0          | 0.78%             | 500,000    | هشام احمد عبدالوهاب سلمودي                                   |
| 0.74%             | 475,000    | 0.77%             | 489,379    | ايلاس عادل يوسف نصار                                         |
| 0.76%             | 487,650    | 0.76%             | 487,650    | بنك القاهرة عمان                                             |
| 0.75%             | 477,645    | 0.71%             | 450,000    | غازي حسن محمود جاموس                                         |
| 0.46%             | 291,710    | 0.71%             | 450,000    | مازن ياسر احمد ابوزهره                                       |
| 16.71%            | 10,651,790 | 16.84%            | 10,738,401 | مساهمون اخرون                                                |
| 100%              | 63,762,486 | 100%              | 63,762,486 |                                                              |

## توزيع المساهمين حسب الملكية





## هيكلية المساهمين

تضم قاعدة مساهمي بريكو 1.296 مساهماً كما في نهاية العام 2016 بالمقارنة مع 1.295 كما في نهاية العام 2015، وهم موزعين على النحو التالي :

| الفترة        | عدد الاسهم | عدد المساهمين | نسبة المساهمة |
|---------------|------------|---------------|---------------|
| 5000          | 1,349,271  | 962           | 2.12%         |
| 5001-10000    | 1,062,461  | 134           | 1.67%         |
| 10001-20000   | 1,232,780  | 85            | 1.93%         |
| 20001-50000   | 1,823,794  | 55            | 2.86%         |
| 50001-100000  | 2,576,247  | 38            | 4.04%         |
| 100001-200000 | 1,265,531  | 9             | 1.98%         |
| 200000 فأكثر  | 54,452,402 | 13            | 85.40%        |
| المجموع       | 63,762,486 | 1,296         | 100%          |



## شكل آلية وإيصال المعلومات للمساهمين

تعمل الشركة على إيصال المعلومات لمساهميها عبر وسائل متعددة:

توجيه دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادية السنوية لكافة المساهمين قبل اسبوع على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

نشر إعلان دعوة انعقاد الهيئة العامة في الصحف المحلية وذلك قبل اسبوع على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

وضع التقرير السنوي في مقر الشركة الرئيسي وفي كافة الفروع.

نشر الدعوة والتقرير السنوي والبيانات المالية الختامية على الموقع الإلكتروني [www.prico.ps](http://www.prico.ps) وكافة صفحات التواصل الاجتماعي الخاصة بالشركة ومشاريعها.

نشر الدعوة والتقرير السنوي والبيانات المالية الختامية على الموقع الإلكتروني لبورصة فلسطين.

## المواضيع التي اُحيلت للتصويت عليها من قبل حملة الأوراق المالية

اجتماع الهيئة العامة (الحادي والعشرون) المنعقدة بتاريخ 08/05/2015

عقدت الهيئة العامة العادية لشركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة اجتماعها الحادي والعشرون في تمام الساعة الواحدة من بعد ظهر يوم الإثنين الموافق 08/05/2015 في مبنى باديكو هاوس الكائن في منطقة الماصيون (قاعة Leaders) رام الله/ فلسطين وبالفديو كونفرنس مع مدينة غزة في فندق الـ (BlueBeach) بناءً على الدعوة الموجهة للمساهمين، وقد شكل النصاب القانوني للحضور ما مجموعه 52.5882.659 سهم بما نسبته 82.46% وقد تضمن جدول الاجتماع حملة من المواضيع تم نقاشها والتصويت والموافقة عليها بإجماع الحاضرين وهي على النحو التالي:

أولاً: إقرار محضر اجتماع الهيئة العامة العادية « العشرون » المنعقد بتاريخ 08/05/2015

ثانياً: مناقشة وإقرار تقرير مجلس الإدارة للعام 2015 والمنتهي بتاريخ 31/12/2015 والمصادقة عليه.

ثالثاً: المصادقة على تقرير مدقق الحسابات الخارجي لعام 2015.

رابعاً: مناقشة وإقرار الميزانية العامة للسنة المالية المنتهية في 31/12/2015 والمصادقة عليها.

خامساً: إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للسنة 2015.

سادساً: انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2015 وتحديد أتعابهم.

سابعاً: إقرار توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح عن السنة المنتهية في 31/12/2015

## موعد اجتماع الهيئة العامة العادية

أوصى مجلس الإدارة بعقد اجتماع الهيئة العامة العادية (الثاني والعشرون) في النصف الثاني من شهر نيسان 2017 في مبنى باديكو هاوس الكائن في منطقة الماصيون (قاعة Elite) رام الله/ فلسطين وبالفديو كونفرنس مع مدينة غزة في فندق (BlueBeach) وذلك جدول الأعمال التالي:

1. إقرار محضر اجتماع الجمعية العامة العادية "الحادي والعشرون" والذي سيتم عقده في النصف الثاني من شهر نيسان للعام 2017.
2. مناقشة وإقرار تقرير مجلس الإدارة للعام 2016 والمنتهي بتاريخ 31/12/2016.
3. المصادقة على تقرير مدقق الحسابات الخارجي لعام 2016.
4. مناقشة وإقرار الميزانية العامة للسنة المالية المنتهية بتاريخ 31/12/2016.
5. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية 2016.
6. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2017 وتحديد أتعابهم.
7. أي أمور تقتترح الهيئة العامة إدراجها في جدول الأعمال وتدخل في نطاق أعمال الاجتماع العادي للهيئة العامة، وذلك وفق أحكام نظام الشركة.

## أداء السهم

فيما يلي ملخص لنشاط التداول و حركة الاسهم لشركة فلسطين للاستثمار العقاري عن سنة 2016.

| التداول<br>2016            | القيمة<br>2016 | الترتيب<br>2016 |
|----------------------------|----------------|-----------------|
| عدد الاسهم المتداولة       | 5,821,414      | 11              |
| قيمة الاسهم المتداولة \$   | 4,739,245      | 13              |
| عدد الصفقات المنفذة        | 1,949          | 6               |
| معدل دوران السهم           | 9.13%          | 12              |
| عدد جلسات تداول سهم الشركة | 197            | 7               |

حيث كان اعلى سعر للتداول خلال العام 2016 هو 0.68 دينار أردني وأدنى سعر 0.49 دينار أردني، حيث كان سعر الإغلاق 0.54 دينار أردني علماً بأن القيمة الحقيقية للسهم كما في البيانات المالية في 31/12/2016 بلغت 1.095 دينار أردني.

### سعر السهم خلال سنة 2016 - دينار أردني









3



# الاداء المالي





## أهم بنود قائمة الدخل «دينار أردني»

| البند                                                                            | 2016        | 2015         | 2014        | 2013        | 2012         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| الإيرادات                                                                        | 10,705,669  | 17,205,628   | 6,278,511   | 7,863,070   | 16,465,841   |
| التكاليف                                                                         | (8,525,348) | (11,221,995) | (5,446,847) | (6,568,370) | (12,238,954) |
| الأرباح التشغيلية                                                                | 2,180,321   | 5,983,633    | 831,664     | 1,294,700   | 4,226,887    |
| إيرادات (مصاريف) أخرى                                                            | (5,167,080) | (4,737,663)  | (3,250,580) | (4,073,844) | (5,575,294)  |
| ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة                                                    | (2,986,759) | 1,245,970    | (2,418,916) | (2,779,144) | (1,348,407)  |
| مساهمي الشركة الأم                                                               | (2,982,943) | 1,271,661    | (2,388,552) | (2,595,192) | (1,393,812)  |
| حقوق جهات غير مسيطرة                                                             | (3,816)     | (25,691)     | (30,364)    | (183,952)   | 45,405       |
| الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم | (0.047)     | 0.020        | (0.038)     | (0.041)     | (0.029)      |

## أهم بنود الميزانية الموحدة «دينار أردني»

| البند                                        | 2016        | 2015        | 2014        | 2013        | 2012        |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| مجموع الموجودات                              | 118,507,510 | 123,966,711 | 118,491,428 | 116,039,972 | 113,666,844 |
| مجموع المطلوبات                              | 45,554,834  | 45,723,711  | 41,382,986  | 37,101,235  | 33,192,036  |
| حقوق جهات غير مسيطرة                         | 3,139,185   | 2,172,028   | 2,197,719   | 2,228,083   | 1,691,385   |
| حقوق ملكية الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم | 69,813,491  | 76,071,176  | 74,910,723  | 76,710,654  | 78,783,423  |
| مجموع حقوق الملكية                           | 72,952,676  | 78,243,204  | 77,108,442  | 78,938,737  | 80,474,808  |
| الاحتياطات والأرباح المجمعة                  | (3,321,577) | 2,936,111   | 1,775,658   | 3,575,589   | 5,648,358   |

### مصادر الإيرادات التشغيلية «دينار أردني»

| البند                          | 2016       | 2015       | 2014      | 2013      | 2012       |
|--------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|
| إيرادات عقارات مبيعة           | 4,872,142  | 8,955,842  | -         | 258,210   | 679,400    |
| إيرادات مشاريع تشغيل           | 4,652,690  | 4,513,438  | 3,706,791 | 4,216,923 | 5,428,213  |
| إيرادات مفتاحيات وعقود مقاولات | 396,327    | 3,147,279  | 2,377,025 | 3,367,144 | 8,516,601  |
| إيرادات أخرى                   | 784,510    | 589,069    | 194,695   | 20,793    | 1,841,627  |
| مجموع الإيرادات                | 10,705,669 | 17,205,628 | 6,278,511 | 7,863,070 | 16,465,841 |

### الموجودات «دينار أردني»

| البند                              | 2016        | 2015        | 2014        | 2013        | 2012        |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| النقد والذمم المدينة               | 16,837,076  | 24,673,221  | 12,315,211  | 14,594,116  | 25,668,030  |
| استثمارات عقارية                   | 40,780,672  | 35,339,895  | 41,626,166  | 41,897,135  | 44,090,254  |
| مشاريع تحت التنفيذ                 | 2,798,485   | 9,062,080   | 43,901,614  | 33,602,848  | 17,657,575  |
| موجودات مالية                      | 3,781,636   | 5,753,955   | 5,831,078   | 8,826,804   | 8,103,373   |
| آلات ومعدات                        | 9,250,173   | 7,510,431   | 7,634,672   | 8,252,719   | 8,668,185   |
| استثمارات في شركات حليفة           | 944,199     | 589,507     | 676,160     | 732,076     | 935,871     |
| موجودات متوفرة للبيع وموجودات أخرى | 44,115,269  | 41,037,622  | 6,506,527   | 8,134,274   | 8,543,556   |
| مجموع الموجودات                    | 118,507,510 | 123,165,289 | 118,491,428 | 116,039,972 | 113,666,844 |

## المطلوبات وحقوق الملكية «دينار أردني»

| البند                   | 2016        | 2015        | 2014        | 2013        | 2012        |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| رأس المال المدفوع       | 63,762,486  | 63,762,486  | 63,762,486  | 63,762,486  | 63,762,486  |
| علاوة اصدار             | 9,372,579   | 9,372,579   | 9,372,579   | 9,372,579   | 9,372,579   |
| ارباح مجمعة واختياطيات  | (3,321,577) | 2,936,111   | 1,775,658   | 3,575,589   | 5,648,358   |
| قروض بنكية              | 30,635,364  | 28,060,394  | 25,679,931  | 22,194,862  | 17,060,045  |
| خدم دائنة ومطلوبات أخرى | 14,919,473  | 17,663,113  | 15,703,055  | 14,906,373  | 16,131,991  |
| حقوق، جهات غير مسيطرة   | 3,139,185   | 2,172,028   | 2,197,719   | 2,228,083   | 1,691,385   |
|                         | 118,507,510 | 123,966,711 | 118,491,428 | 116,039,972 | 113,666,844 |



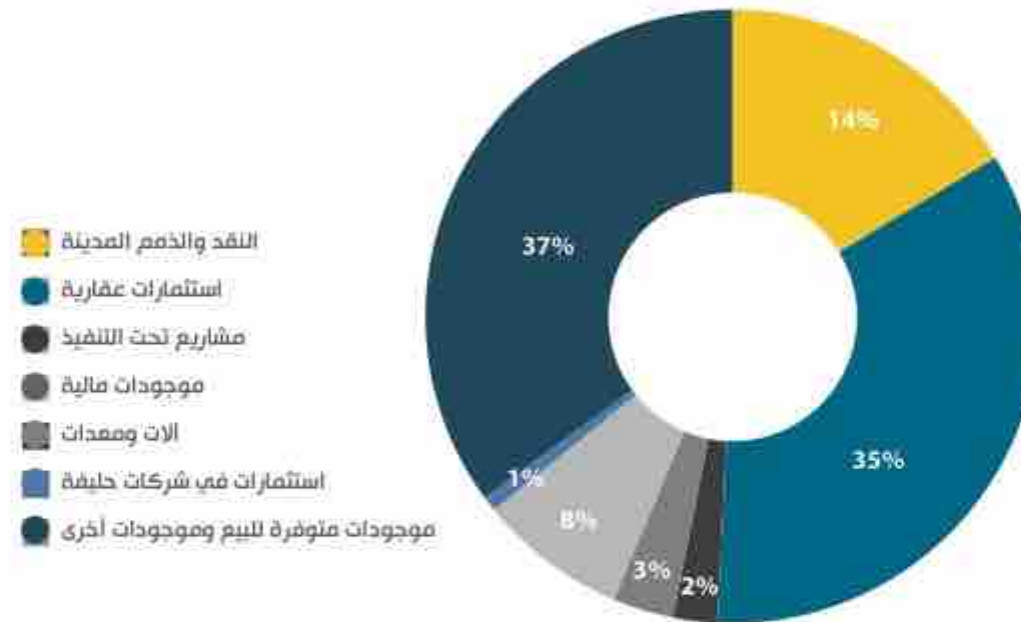
### تطور أصول الشركة «دينار أردني»

انخفضت موجودات الشركة خلال العام 2016 بنسبة انخفاض بلغت 4.4% بالمقارنة مع عام 2015، والرسم البياني أدناه يوضح تطور أصول الشركة وموجوداتها خلال الفترة الممتدة من 2012-2016.



## توزيع أصول الشركة للعام 2015 حسب النشاط الإستثماري

تتوزع أصول الشركة في عدة مجالات استثمارية منها التطوير العقاري والمقاولات والاستثمار في شركات تابعة وخليفة تعمل في القطاع العقاري والسياحي وإدارة المناطق الصناعية، والمحافظة الإستثمارية.

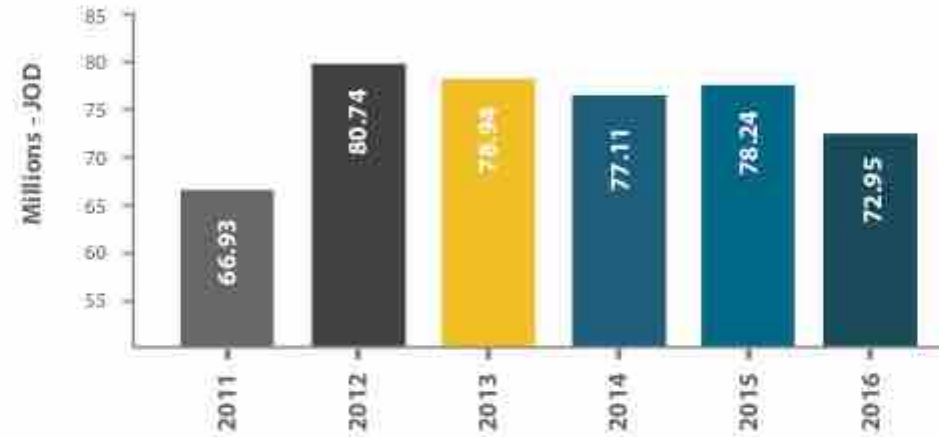


## توزيع أصول الشركة

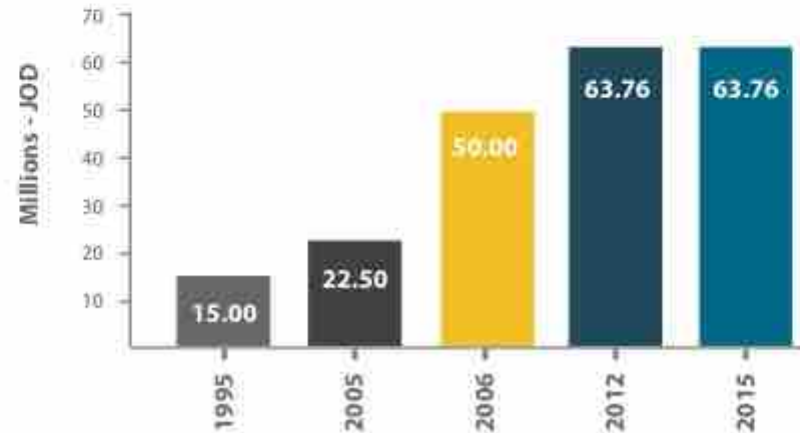
انسجاماً مع توجيهات مجلس الإدارة الهادفة الى تقليل المخاطر، تعمل الشركة على توزيع استثماراتها جغرافياً، وتلعبتها في أسواق متعددة وواعدة مثل الضفة الغربية، والقدس، والأردن، وقطاع غزة بما يحقق الفائدة المرجوة لمساهميها.

## تطور حقوق الملكية

بلغ إجمالي حقوق المساهمين كما في نهاية العام 2016 ما قيمته 72,965,058 دينار أردني مقارنة مع 204,78,243 دينار أردني للعام 2015 أي بنسبة انخفاض بلغت 6.76%، وذلك نتيجة لعدة عوامل أبرزها التوزيعات النقدية على مساهمي الشركة وكذلك نتيجة أعمال سنة 2016.



## تطور رأس مال الشركة





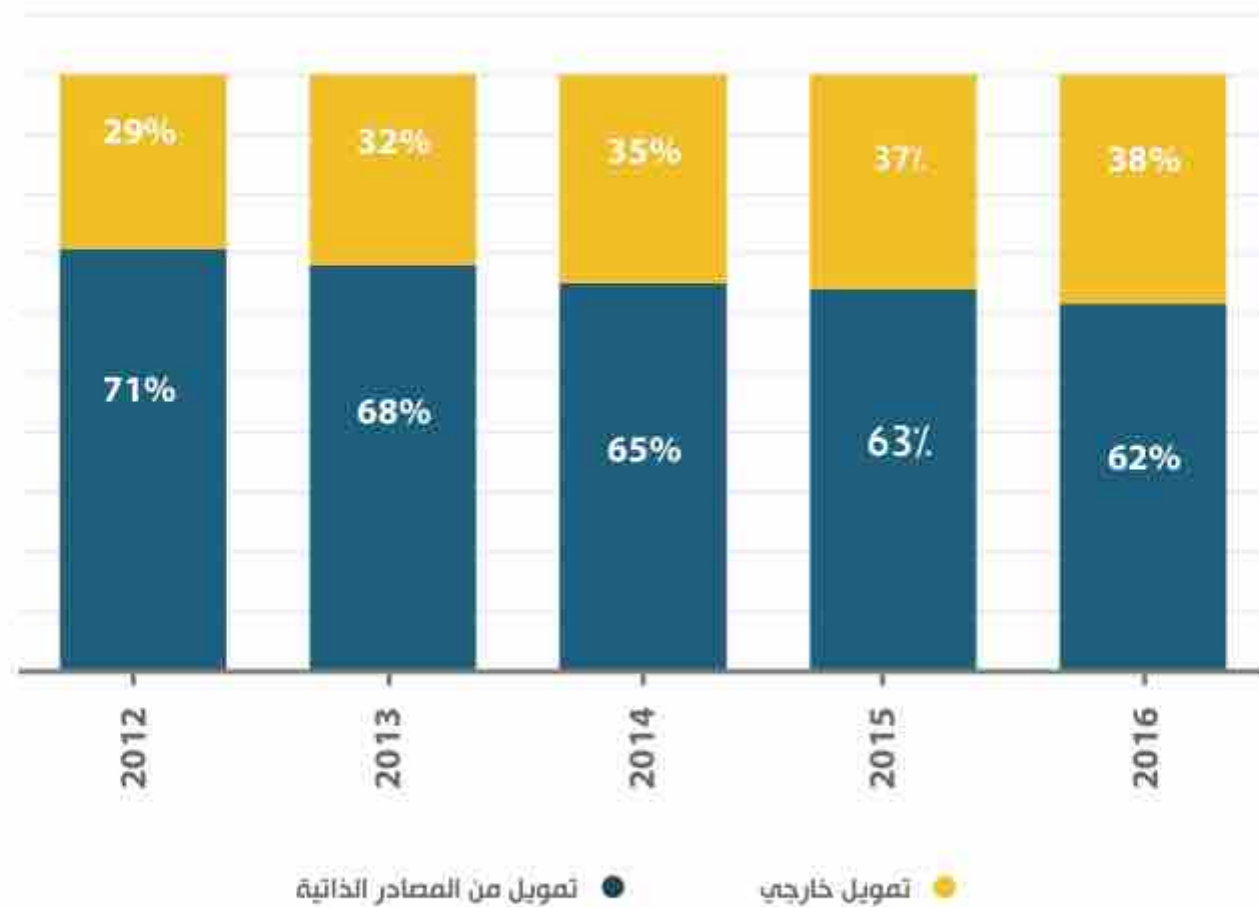
## الهيكل التمويلي للشركة

تتحافظ الشركة على هيكل رأس مال متحفّظ نسبياً، وذلك من أجل المحافظة على المرونة المالية اللازمة للاستثمارات المستقبلية، حيث لا زالت نسبة القروض والتسهيلات المالية نسبة إلى مجموع الأصول وحقوق الملكية مقبولة مما يمكن الشركة من الحصول على تسهيلات إئتمانية وقروض يلكية لغايات تمويل أنشطة الشركة الاستثمارية والعقارية، وذلك كما هو مبين أدناه.

| السنة              | 2016        | 2015        | 2014        | 2013        | 2012        |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| مجموع المطلوبات    | 45,554,834  | 45,723,507  | 41,382,986  | 37,101,235  | 33,192,036  |
| مجموع حقوق الملكية | 72,952,676  | 78,243,204  | 77,108,442  | 78,938,737  | 80,474,808  |
| مجموع الأصول       | 118,507,510 | 123,966,711 | 118,491,428 | 116,039,972 | 113,666,844 |
| نسبة حقوق الملكية  | 62%         | 63%         | 65%         | 68%         | 71%         |
| نسبة المطلوبات     | 38%         | 37%         | 35%         | 32%         | 29%         |

| السنة                          | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|
| تمويل من المصادر الذاتية       | 62%  | 63%  | 65%  | 68%  | 71%  |
| تمويل خارجي                    | 38%  | 37%  | 35%  | 32%  | 29%  |
| نسبة القروض إلى مجموع الأصول   | 26%  | 23%  | 22%  | 19%  | 15%  |
| نسبة القروض إلى حقوق المساهمين | 42%  | 36%  | 33%  | 28%  | 21%  |

٣٩



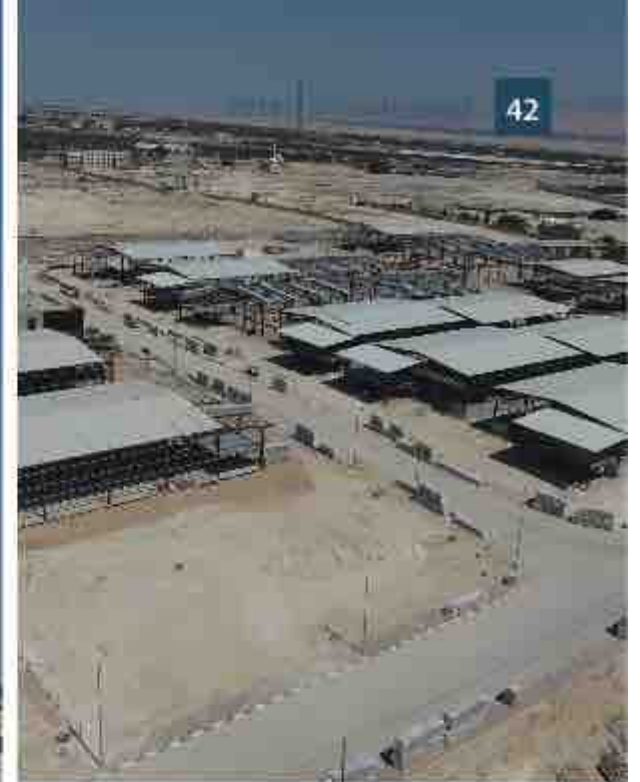


4



استثمارات  
بريکو  
ومشاريعها







## قطاع المدن الصناعية

تعتبر بريكو من الشركات الرائدة التي تستثمر في المدن الصناعية في فلسطين إدراكاً منها للأهمية المتزايدة لهذا والآثر الكبير على الاقتصاد الوطني الفلسطيني، من حيث توفير البيئة المناسبة والبنية التحتية للصناعيين وبما يمكنهم الاسهام الحقيقي في دوران عجلة الاقتصاد الوطني.







مدينة  
غزة الصناعية  
PIEDCO

أولى المدن الصناعية التي أنشأت في فلسطين والمقامه على مساحة 485 دونماً، وتضم المدينة الصناعية حالياً كبرى الصناعات في قطاع غزة وتوفر ما يقارب 2500 فرص عمل .  
وقد أنجزت الشركة خلال عام 2016 بناء ما يقارب من عشر مصانع جديدة وتستمر في خطة التوسع السنوية وفي العمل مع المانحين من أجل توفير الحوافز للمستثمرين والصناعيين داخل المدينة الصناعية.  
وبالرغم من كافة الصعوبات والحصار الذي يعانيه القطاع فإن مدينة غزة الصناعية توفر البنية التحتية الملائمة من حيث خدمات المياه والكهرباء والطرق وغيرها.





مدينة أريحا  
الصناعية الزراعية  
JAIP





تعتبر مدينة أريحا الصناعية الزراعية (JAIP) من أهم المشاريع الإقليمية حالياً والمقامة على مساحة تقارب من 615 دونماً ويتم العمل مع كافة الاطراف لكي تصبح JAIP مركزاً للتصدير من فلسطين باتجاه الدول العربية مع توفير كافة عناصر البنية التحتية الحديثة التي تلبي إحتياجات القطاع الصناعي مع توفير كافة الخدمات الرديفه. أنجزت الشركة خلال العام 2016 أعمال البنية التحتية للمرحلة الاولى كما أنه تمت المباشرة في بناء مايقارب من 23 مصنعاً جديداً حيث تستمر الشركة في تحقيق خطة التوسع على مراحل داخل المدينة الصناعية. كما أن العديد من المصانع قد باشرت إنتاجها داخل JAIP ومن المتوقع خلال الفترة القادمة أن يزداد عدد المصانع وانتقال المدينة الصناعية خلال العام 2017 الى مرحلة التشغيل.





## مشروع مبنى الأوقاف



خلال العام 2016 قامت بريكو بتوقيع إتفاقية إستثمار مع وزارة الاوقاف الفلسطينية وبموجب الاتفاقية تقوم الشركة بإقامة مبنى تجاري في مركز محافظة رام الله والبيرة، وقد قامت طواقم الشركة بانجاز المشروع في فترة قياسيه بما يشمل أعمال الهدم للمبنى القديم وتوقيع كافة الاتفاقيات مع الاطراف ذات العلاقة وانجاز أعمال البناء وتزويد المبنى بكافة الانظمة الالكتروميكانيكية.

ويعتبر انجاز هذا المبنى مؤشراً على قدرة بريكو وقوتها السوقية من حيث تسليم مشاريعها قبل المواعيد المحدده والقدرة على تسويقها بما يتناسب مع أهداف الشركة واحترامها لاتفاقياتها المبرمه. كما يعتبر هذا المشروع تعزيزاً لمبدأ الشراكة ما بين القطاع الخاص والقطاع العام وبما يحقق التنمية الاقتصادية المحلية.





## مبنى بريكو هاوس





مع إكمال إنجاز مشروع مبنى بريكو هاوس التجاري فقد تم الانتقال الى وضع التشغيل للمشروع والذي بات يستقبل شركات ومؤسسات كما يعتبر موقعاً ذا إقبال من السفارات والقنصليات وذلك لأهمية الموقع والمميزات التي يتمتع بها المبنى والخدمات المتوفرة فيه.

وقد قامت الشركة بتوقيع إتفاقيات بيع وتأجير لمساحات كبيرة من المبنى ومن المتوقع أن يشهد إقبالاً أكبر على شراء وإستئجار المساحات التجارية والمكاتب خلال العام 2017.







ضاحية  
الغدير السكنية



بدأت بريكو حملتها خلال العام 2016 لتسويق الشقق في ضاحية الغدير السكنية من خلال توفير الخيارات المختلفة للراغبين في السكن والانتقال الى الضاحية، وتميزت بريكو في حملتها وقدرتها على جلب الزبائن والتعاطي بمرونة مع إحتياجاتهم حيث من المتوقع خلال العام 2017 إشغال معظم الضاحية التي توفر كافة الخدمات المختلفة سواء التجارية أو المناطق الخضراء والمواصلات من وإلى الضاحية وشهد العام 2016 تسويق جزء كبير من الشقق وانتقال عدد كبير للسكن في الضاحية.

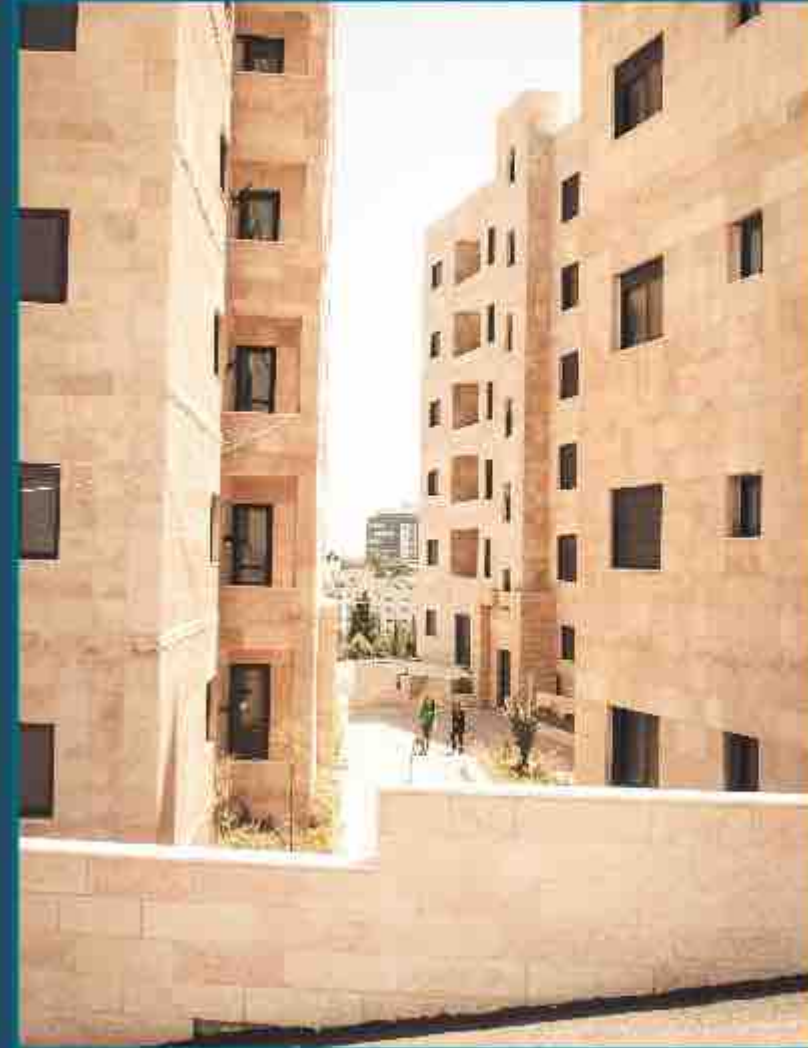




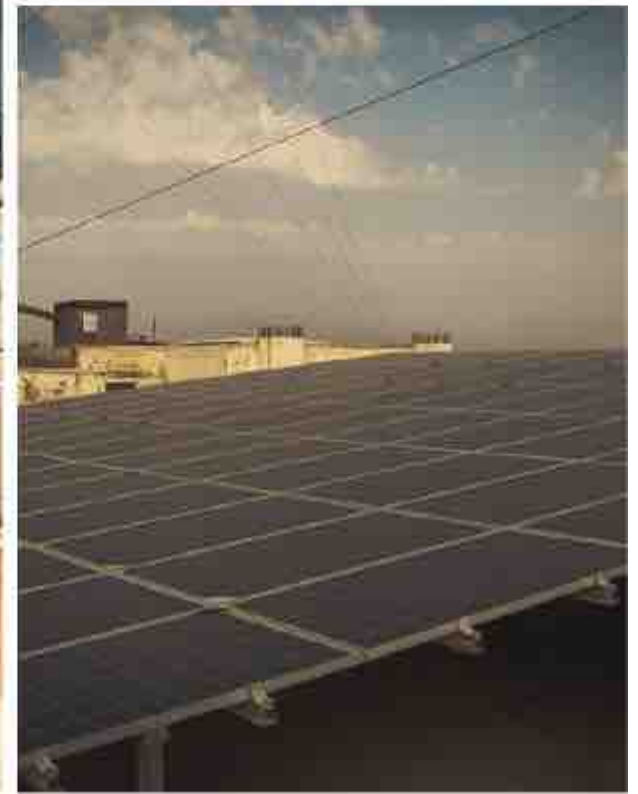
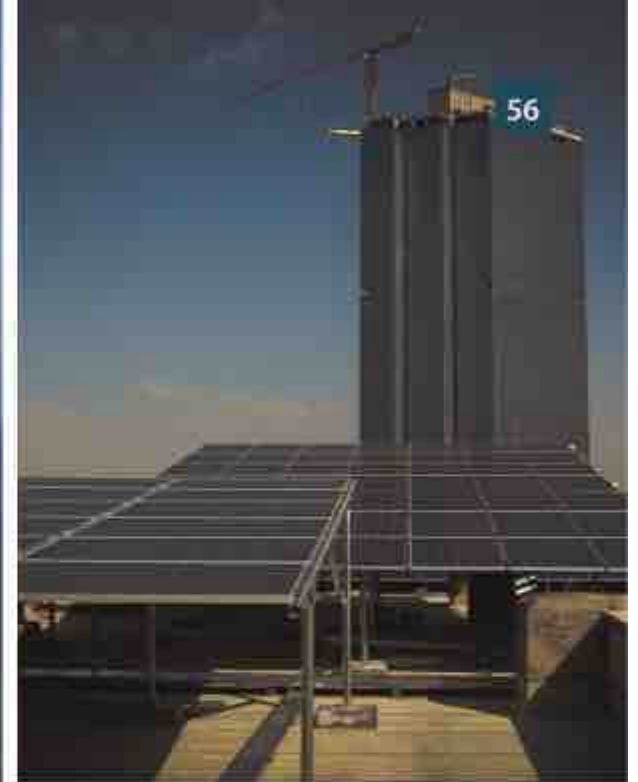
## مشروع أدراج المصايف



ويتكون مشروع المصايف من ثلاث مباني منفصلة تشكل مجمعا سكنيا آمنا ويتوفر به كافة الخدمات ومناطق خضراء ويشكل نموذجا مختلفا عن المباني السكنية المنفصلة حيث تم خلال العام 2016 تسويق معظم الشقق وبدء إنتقال المشترين الى السكن في المشروع، والمقام على أطراف مدينة رام الله وباطلاله مفتوحة، وتهدف بريكو الى توفير خيارات مختلفة للسكن من حيث المساحات والاسعار المناسبة مع الاحتياجات المختلفة للمواطنين.







## مشاريع الطاقة المتجددة والبنية التحتية

أصبحت بريكو وخلال فترة قصيرة من أولى الشركات في مجال  
الطاقة المتجددة حيث باتت بعض هذه المشاريع قيد التشغيل.



أنجزت الشركة مشروعها لإنتاج الكهرباء من الخلايا الشمسية في منتجع بلو بيش غزة حيث تم تشغيل المشروع والذي يعتبر الأكبر في قطاع غزة حتى تاريخه ويوفر المشروع الطاقة الكهربائية اللازمة لتشغيل المنتجع الأمر الذي سيؤدي إلى توفير في المصاريف التشغيلية وتوفير إحتياجات الكهرباء خاصة مع النقص الكبير في مصادر الطاقة في القطاع.

1

مشروع  
توليد الكهرباء  
من الخلايا الشمسية  
في Blue Beach



تم إنجاز وتشغيل مشروع الطاقة المتجددة في مبنى Park Plaza والذي بات يغطي معظم احتياجات المشروع التشغيلية من الكهرباء ويحقق توفيراً في المصاريف وقد تم إستغلال المساحات المتوفرة في المبنى لتوزيع الخلايا الشمسية ويعمل المشروع بانتظام ودون وجود أية إشكالات من الناحية التشغيلية.

2

مشروع  
توليد الكهرباء  
من الخلايا الشمسية  
في Park Plaza

3 تقوم الشركة بإدارة وتشغيل وصيانة مشروع الطاقة الشمسية في مدينة أريحا الصناعية والذي يوفر الكهرباء اللازمة للمرافق العامة في داخل المدينة الصناعية والمبنى الإداري وغير ذلك





## 4 مشروع توليد الكهرباء من الخلايا الشمسية / مدينة غزة الصناعية:

استكملت بريكو كافة الدراسات المالية والفنية للبدء بأكبر مشروع لتوليد الطاقة الكهربائية من الخلايا الشمسية في فلسطين حتى تاريخه ويهدف المشروع الى انتاج ما يقارب 7 ميجاواط يتم تركيبها على اسطح الهناجر في مدينة غزة الصناعية وذلك لتوفير الكهرباء بدون انقطاع للمصانع التي تعمل داخل المدينة الصناعية، وسيتم من خلال تشغيل هذا المشروع توفير الحوافز الإضافية للصناعيين وسيتم البدء بتنفيذ المشروع خلال عام 2017 بالتعاون مع البنك الدولي والمؤسسات التابعة له.

ويعتبر البدء بهذا المشروع خطوة إضافية من قبل بريكو نحو تعزيز مكانتها المتقدمة في مشاريع الطاقة المتجددة في فلسطين.







محطة  
بيت لحم للباصات  
السياحية

لتنمية وخدمة القطاع السياحي في مدينة بيت لحم مهد السيد المسيح، أنشأت شركة بريكو مشروع محطة بيت لحم والذي يوفر الخدمات الحضرية لكم السياح الكبير الذي يؤم المدينة، حيث تحتوي المحطة على طابقين تجاريين ومواقف للتكسيات والنقل العمومي، إضافة الى مواقف الباصات السياحية ومواقف التكسيات المحلية.









تعتبر محطة البيرة المركزية أحد المشاريع الهامة على صعيد محافظة رام الله 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.



أحدى استثمارات بريكو بالشراكة مع امانة عمان الكبرى وعلى مبدأ ال BOT، ويقع المشروع في مركز محافظة عمان وهو احدى الاستثمارات طويلة المدى، وقد تم مؤخرا توقيع ملحق اتفاقية مع امانة عمان بتمديد مدة الاستثمار حتى عام 2035 إضافة الى بنود أخرى ستعزز من وضع الاستثمار ومن المتوقع ان يشهد المشروع نموا ملحوظا في الإيرادات خلال الأعوام المقبلة.

## مشروع Park Plaza





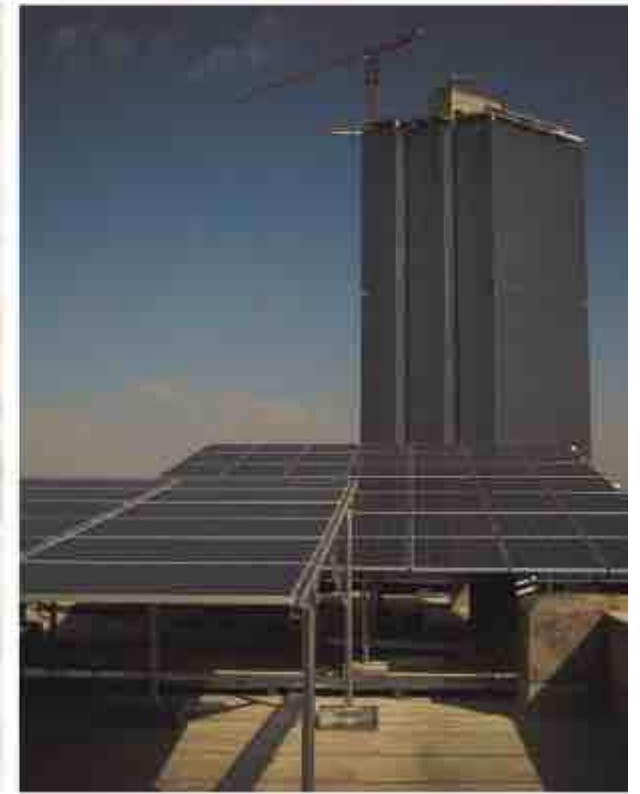
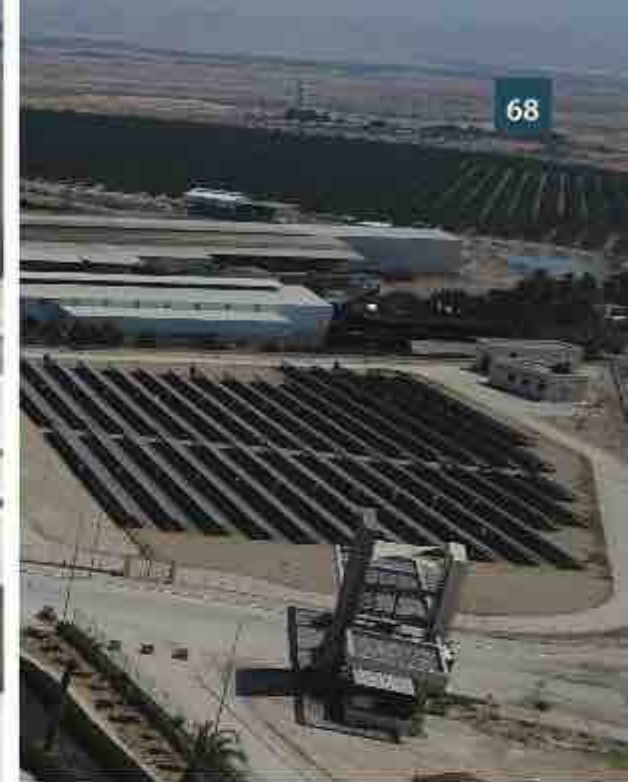
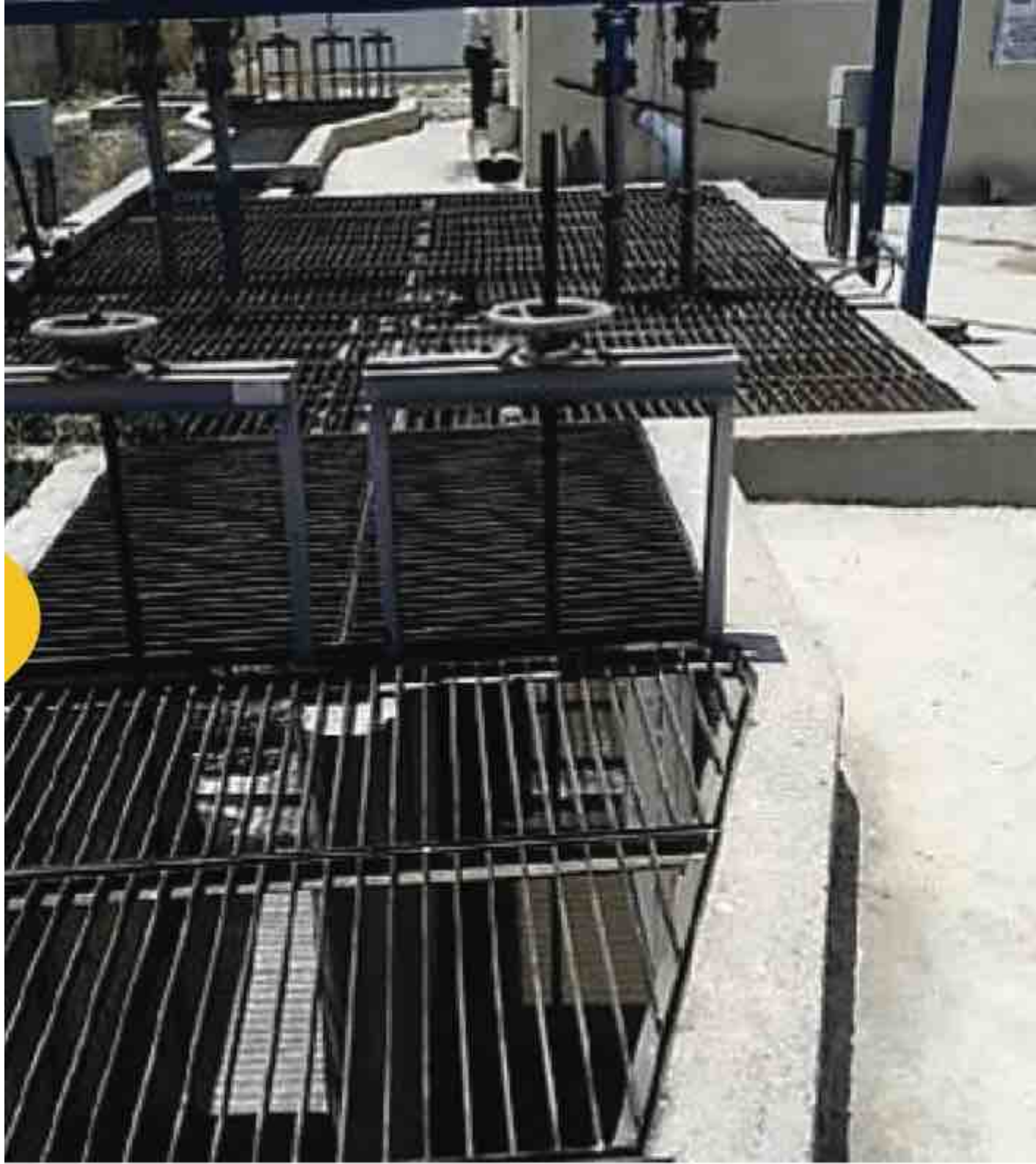
## التنمية الاقتصادية المحلية

تعتبر شركة بريكو من الشركات الرائدة في فلسطين والتي أنجزت العديد من المشاريع بالشراكة مع مؤسسات القطاع العام والبلديات، وذلك من منظور إيمانها بأهمية هذه الشراكة وانعكاسها الحقيقي على التنمية الاقتصادية الوطنية وبما يوفره ذلك من فرص عمل إضافة إلى توفير الخدمات المختلفة للمواطنين ومن منطلق توحيد المصادر بين القطاع الخاص والعام كما تعتبر هذه المشاريع فرص استثمارية تحقق المصالح المشتركة.

تسعى بريكو خلال الفترة القادمة وضمن رؤيتها إلى تعزيز هذه الشراكات وتوسيع قاعدتها وتعكف على دراسة مجموعة كبيرة من المشاريع التي تحقق هذا الهدف.

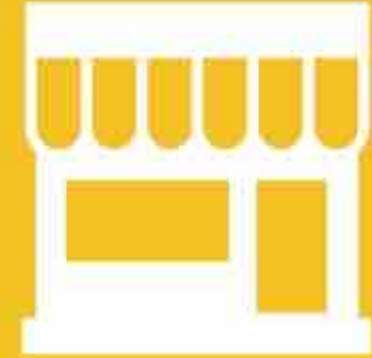






## مشاريع البنية التحتية

عملت بريكو خلال العام 2016 في فلسطين على العديد من الدراسات الخاصة بمشاريع البنية التحتية مع مؤسسات السلطة الوطنية والوزارات بأعداد الدراسات الخاصة بهذه المشاريع تمهيدا للبدء بتنفيذها لاحقا وبما يحقق المصلحة الوطنية والعائد الاستثماري المناسب للشركة، ومنها الدراسات المتعلقة بمشاريع معالجة مياه الصرف الصحي والمياه المكررة.

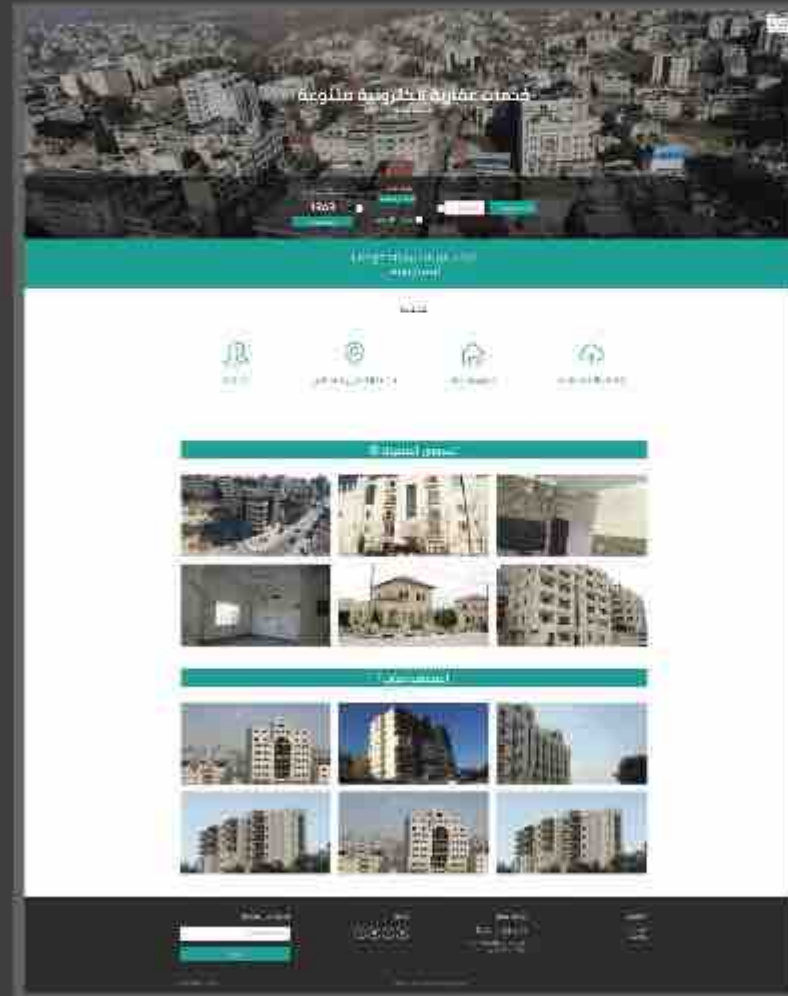


شركة عقار



إن السوق العقاري في فلسطين يحتاج الى ادوات تسويقية تخدم هذا القطاع أسوة بكافة التجارب القائمة في الدول المختلفة بما يخدم ليس فقط الشركات الكبرى انما الافراد ويتيح لهم امكانية البيع والشراء والحصول على الخدمات العقارية المختلفة.

ولكون بريكو احدى اكبر الشركات المتخصصة في هذا القطاع فقد سعت لإنشاء وادارة احدى اكبر المواقع الالكترونية المتخصصة لتكون بوابة لكافة المواطنين في الحصول على الخدمات العقارية وبمصادقية عالية، وتهدف بريكو الى جعل الموقع عبارة عن بوابة عقارية إلكترونية (ONLINE) مع توفير الخدمات بشكل تدريجي ولكافة المناطق الفلسطينية.





مشروع  
مبنى الكشافة



قامت شركة بريكو بتطوير وتجهيز مبنى الكشافة التابع لبلدية رام الله وسرية رام الله الاولى حيث انه من احد المباني القديمة الموجودة في منطقة رام الله التحتا، عملت الشركة على تطوير المبنى هندسيا من خلال ترميمه واضافة طابق اخر عليه وتصميم عصري حديث يضيف جمالية للموقع مع المحافظة على القيمة الاساسية له، يعد المبنى الاكثر حيوية في المنطقة حيث يضم عدة محال تجارية.







# 5

الحكومة  
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 التحقيق الداخلي
- لجنة الاراضي
- لجنة الحوكمة والمكافآت

كما وتم اعداد خطة عمل ثلاثية للسنوات 2015 - 2017 من خلال عملية تخطيط استراتيجي متكاملة تحتوي على تقييم شامل لواقع الشركة في الوقت الحاضر ، 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

## نشاطات شركة فلسطين للاستثمار العقاري

### زيارة مهندس نبيل الصراف رئيس مجلس إدارة بريكو لغزة تعزيزاً لاستثمارات الشركة في القطاع

والتصدير، والتي توليها بريكو أهمية كبيرة مشيراً إلى وجود خطة توسع على مدار الخمسة أعوام المقبلة هدفها توفير عشرات المصانع الجديدة وتأمين آلاف فرص العمل.

وأشار المهندس الصراف إلى الجانب السياحي والترفيهي لأهلنا وأطفالنا في قطاع غزة مشيراً إلى أن نجاح تجربة منتجج Blue Beach بغرفه واجنحته والمساح والحدائق ومناطق ألعاب الأطفال على شاطئ غزة بكل روعته وجماله يعتبر مثلاً استثمارياً ناجحاً نشجع عليه الآخرون لما يعود بالفائدة على السياحة المحلية والاقتصاد وتشغيل الأيدي العاملة في غزة.

وصرح المهندس أبو لاوي أن الشركة أيضاً بصدد تصميم وإنشاء أبراج سكنية مميزة على شاطئ البحر في منطقة المشتل - شمال غزة.

وعبر المهندس الصراف عن تقديره لطواقم الشركة على اختلاف فئاتهم العاملة في غزة وعلى جهودهم لهذه الانجازات وكلنا أمل أن يسود القطاع الأمن والاستقرار ويتم فتح المعابر في جميع الاتجاهات لتنشيط عجلة الدورة الاقتصادية ويعيش الأهل في أطمئنان وسلام.

أكد رئيس مجلس إدارة بريكو المهندس نبيل الصراف على أهمية الاستثمارات في قطاع غزة باعتبارها جزءاً هاماً من الوطن وأنه برغم الحصار المتواصل على قطاع غزة فإن هناك إمكانيات كبيرة للاستثمار، وأن هذه الاستثمارات تشكل جانباً من مسؤولية القطاع الخاص الفلسطيني وأكد على اهتمام شركة باديكو الآن وشركاتها بهذا الموضوع، جاءت تصريحاته خلال زيارة قام بها إلى قطاع غزة بصحبة المدير العام المهندس نضال أبو لاوي.

وأشار المهندس الصراف إلى تنوع استثمارات بريكو مؤكداً على أهمية قطاع المدن الصناعية في توفير الخدمات لفئة واسعة من الصناعيين والمستثمرين وتوفير آلاف فرص العمل خاصة في هذه الظروف الاقتصادية الصعبة.

وبين المهندس طارق زعرب، مدير عام المنطقة الصناعية أن مدينة غزة الصناعية باتت تشكل إحدى أهم قصص النجاح في مثل هذا النوع من الاستثمارات بمصانعها المتعددة ونتاجها للسوق المحلي







ضرورة العمل بجِد وتضافر الجهود، خاصة المؤسسات والوزارات، التي تشرف على استثمار الأراضي الوقفية، معتبرا هذه الاتفاقية تكاملا للأدوار بين القطاعين العام والخاص. وأكد أن مثل هذه المشاريع تعتبر خطوة من شأنها أن تسرع المسيرة التنموية ودفع عجلة الاقتصاد، الذي من شأنه أن يخدم الاقتصاد الوطني وتوظيف المزيد من الأيدي العاملة. وشدد على ضرورة استمرار التعاون المشترك بين الطرفين من أجل تطوير أملاك الوقف، ما يعود بالفائدة المثلث على الممتلكات الوقفية وتطويرها واستغلالها الاستغلال الأمثل. بدوره، أكد مدير عام الاستثمار في وزارة الأوقاف محمود حمد أن الوزارة تسير وفق خطة استراتيجية تهدف إلى دعم وتطوير الأملاك الوقفية بشكل عام وفي مراكز المدن بشكل خاص، بالشراكة مع القطاع الخاص لخدمة المواطن، والعمل الخيري والوقفي.

### مهندس نبيل الصراف خلال توقيع الأوقاف وبريكو اتفاقية لإنشاء مجمع تجاري على أرض وقفية في البيرة

وقع وزير الأوقاف والشؤون الدينية الشيخ يوسف ادعيس، ورئيس مجلس إدارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة «بريكو»، م. نبيل الصراف، اتفاقية لإنشاء مجمع تجاري وفق الأنظمة الهندسية الحديثة على أرض وقفية وسط مدينة البيرة. وأوضح ادعيس أن توقيع الاتفاقية جاء لدعم صفود المواطن عبر الاستثمار الأمثل لأراضي الوقف، بإقامة مشاريع تنموية واقتصادية عليها. وقال: إن إجراءات الاحتلال هي العائق أمام استثمار الأملاك الوقفية، وإنه رغم ذلك فإن وزارة الأوقاف تعمل جاهدة وبكل إمكانياتها على استثمار الأملاك الوقفية وحمايتها وتطويرها. من جهته، أكد الصراف





### حفل افتتاح شارع محمود درويش المؤدي الى مدينة اريحا الصناعية الزراعية

قامت وزيرة الاقتصاد عيبر عودة رئيسة مجلس ادارة هيئة المدن الصناعية بافتتاح شارع محمود درويش المؤدي الى المدينة الصناعية الزراعية، وذلك بحضور السفير الياباني تاكيشي اوکوبو، ومحافظ اريحا والاغوار ماجد فتياحي، وخالد شهوان (UNDP)، ومحمد جلايطة رئيس بلدية اريحا، ومحمد عبد ربه رئيس مجلس ادارة المنطقة الحرة الماسية بمحافظة الشونة الاردنية، والدكتور علي شعث الرئيس التنفيذي لهيئة المدن الصناعية، والمهندس نبيل الصراف رئيس مجلس ادارة شركة تطوير مدينة اريحا الصناعية الزراعية. وأشارت عودة الى ان شارع محمود درويش البالغ طوله 500 م والذي بلغت تكلفته الاجمالية 320000 دولار بدعم من الحكومة اليابانية يعتبر بداية لمشروع الطريق المؤدي الى منطقة الشونة بالأردن والذي يبلغ 9.5 كم، شاكرة كافة الاطراف وتحديدًا الحكومة اليابانية ممثلاً بالسفير تاكيشي اوکوبو على دعمها السخي والمتواصل لدولة فلسطين، كما وعبرت عن شكرها لكادر الهيئة العامة للمدن الصناعية وعلى رأسهم الدكتور علي شعث على كافة الجهود المبذولة للنهوض ببرنامح المدن الصناعية الفلسطينية.

## توقيع اتفاقية بناء هانجر وزارة رئيس الوزراء

توقيع اتفاقية التوسعة للمدينة الصناعية الزراعية في أريحا لبناء ما يزيد من 12,000 متر مربع من المنشآت الصناعية بما يتيح لإقامة حوالي 12 مصنعاً وصناعات جديدة وبما يساعد على خلق وتوفير المئات من فرص العمل داخل المدينة الصناعية. وقد تم أيضاً البدء بعمل توسعة لإقامة حوالي 6,000 متر مربع من المنشآت الصناعية.



## زيارة وفد سفراء الأمم المتحدة لمدينة أريحا الصناعية الزراعية

استقبلت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل مدينة أريحا الصناعية الزراعية وفد سفراء الأمم المتحدة فهدفت الزيارة للتعرف على مدينة أريحا الصناعية الزراعية وبحث سبل للتعاون الإقليمي مع مؤسسات المجتمع المدني ذات العلاقة المحلية والإقليمية والدولية والعمل على طريق دعم مدينة أريحا الصناعية الزراعية

وكان في استقبالهم المهندس نضال أبو لاوي مدير عام شركة فلسطين للاستثمار العقاري "بريكو" وأفراد طاقم شركة تطوير وإدارة وتشغيل مدينة أريحا الصناعية الزراعية حيث قام المدير العام بالترحيب بالوفد، وقدم عرض شامل عن مدينة أريحا الصناعية الزراعية وأهميتها كأساس لدعم الاقتصاد الفلسطيني ومدخلا رئيسا للتنمية الشاملة، الخدمات و الحوافز التي يحصل عليها المستثمرين في المدينة، وتم الإشارة إلى أهم التحديات والمعوقات التي تقف أمام سير العمل وتحقيق الأهداف. وخلال الزيارة تم عمل جولة تعريفية لمصنع بالوليا وكان باستقبالهم السيد هيثم كيالي المدير العام والمؤسس للمصنع وتم تقديم شرح مبسط عن المصنع فكرته ومنتجاته. وعبر وفد المجلس عن تفاجئه وإنبهاره بالتطور السريع الذي استطاعت مدينة أريحا الصناعية الزراعية تحقيقه، بالرغم من الظروف الاقتصادية الفلسطينية الصعبة، وبنوعية منتجات مصانع المدينة.





## مشاركة شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) في ملتقى مال واعمال - دبي

شاركت شركة فلسطين للاستثمار العقاري بريكو في مؤتمر مال واعمال والذي نظم في دبي خلال الفترة الواقعة ما بين 17-21 من شهر كانون ثاني 2016، حيث يهدف المؤتمر لتشجيع العديد من المستثمرين للاستثمار في فلسطين وبناء علاقات بين الشركات الاستثمارية في فلسطين والمستثمرين العرب الموجودين في الخارج.

قام المدير العام لشركة بريكو المهندس نضال ابو لاوي بالتعريف بالقطاع العقاري والبيئة الاستثمارية في فلسطين والفرص المتاحة إضافة الى حاجة السوق الفلسطيني للتطور في العديد من القطاعات مما يدعم اقتصاد فلسطين ويوفر العديد من فرص العمل والخدمات للمجتمع الفلسطيني، وقدم نظرة عامة عن الية وفرص الاستثمار في المنطقة والحوافز التي تقدمها المؤسسات التي تعنى بهذا القطاع.

كما تم التطرق الى تجربة بريكو العملية في قطاع الاستثمار واعطى م. ابو لاوي لمحة عامة عن القطاعات التي استثمرت بها بريكو في فلسطين وخارجها والانجازات والنجاحات التي نالتها بريكو ومنها الى واقع التحديات والصعوبات التي خاضتها خلال مسيرتها الاستثمارية.

في نهاية المداخلة قام م. ابو لاوي بالتأكيد على اهمية بلورة هذه النقاشات على ارض الواقع والعمل بيد واحدة لبناء مجتمع فلسطيني بركائز اقتصادية متينة حتى نترك بصمة بناءة في بناء الدولة الفلسطينية.



## زيارة السيد كونو المبعوث الياباني لدمع فلسطين

نظمت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل مدينة أريحا الزراعية الصناعية «JAIPCO» بالتعاون مع مكتب وكالة اليابان للتعاون الدولي «JICA» السيد كونو المبعوث الياباني لدى فلسطين، وجاءت زيارته للتعرف على المدينة الصناعية الزراعية وللتعرف على الصناعات الموجودة بها. حيث قام السيد كونو بزيارة مصنع بالوليا للمستخلصات العشبية ومصنع تشويس للمحارم المعطرة ومصنع إف إم إتش لصناعة البلاستيك والتعرف على منتجاتها.



## زيارة بعثة جيترو

استقبلت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل مدينة أريحا الزراعية الصناعية «JAIPCO» بالتعاون مع مكتب وكالة اليابان للتعاون الدولي «JICA» بعثة تجارية لمنظمة التجارة الخارجية اليابانية (JETRO) البالغ عددهم عشرة مشاركين لمدينة أريحا الصناعية الزراعية، وكانت زيارة المشاركين في البعثة لمعرفة الوضع الحالي للصناعات في فلسطين، ولمعرفة نقاط جذابة للصناعات الفلسطينية إلى اليابان، والصناعات اليابانية إلى فلسطين.



## زيارة السيد كريستيان إ. بيرغورف

زيارة السيد كريستيان إ. بيرغورف - السكرتير الثاني وموظف سياسي لمشروع المصالح من سفارة مملكة هولندا - لمدينة أريحا الصناعية الزراعية للتعرف على المدينة وعلى الصناعات الموجودة بها، وللتعرف على سبل التعاون لمساعدة التنمية الاقتصادية بين مملكة هولندا ودولة فلسطين.

## برنامج تحديث وتطوير الصناعة في فلسطين «PUMP»

عقد اجتماع بين شركة تطوير مدينة أريحا الصناعية الزراعية والهيئة العامة للمدن الصناعية والمناطق الصناعية الحرة وممثلي برنامج تحديث وتطوير الصناعة في فلسطين «PUMP» للتحديث عن أهداف البرنامج الذي يهدف إلى تحسين واستدامة التنافسية للشركات الصناعية الفلسطينية من خلال بناء قدراتها وكفاءتها في مختلف المجالات ومنها الفنية والإدارية والمالية والتسويقية.





### زيارة وفد من الاتحاد الاوروبي الى مدينة غزة الصناعية (بيدكو)

قام وفد من الاتحاد الاوروبي بزيارة المدينة الصناعية (بيدكو) في غزة، وجاء ذلك للتعرف بالمنطقة والقاء نظرة عامة على الاضرار التي نجمت عن العدوان الاسرائيلي الاخير على القطاع. بعد التعرف بالمنطقة والاعمال التي يتم تنفيذها من قبل ادارة المنطقة لدعم وتطوير القطاع الصناعي في مدينة غزة، والذي وفر العديد من فرص العمل لاهالي القطاع ودعم الاقتصاد في المنطقة ككل واطلع الوفد على الاضرار التي نجمت من العدوان والقصف الاسرائيلي للمدينة الصناعية من باب دعمهم للمجتمع الفلسطيني حيث قاموا بتقييم هذه الاضرار والمشاركة بتكاليف تغطية اصلاحها. جدير بالذكر ان شركة بريكو دائمة السعي نحو تطوير وتوسعة مدينة غزة الصناعية (بيدكو) من باب تطوير قطاع المدن الصناعية والعمل على دعم الاستثمار الصناعي في غزة اضافة الى توفير اكبر قدر من فرص العمل لاهالي القطاع.





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

تم خلال العام 2016 وضع حجر الأساس لمشروع مجمع وحدات تصنيع النخيل بتمويل من غرفة تجارة وصناعة 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 وصناعة محافظة غزة نائب رئيس اتحاد الغرف الفلسطينية و السيد/ م. طارق زعرب مدير عام شركة بيدكو و قد 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 من البنك الدولي لمنطقة غزة الصناعية

الصناعية و المصانع العاملة فيها و عن وضع الكهرباء بالمنطقة ثم قام بعد ذلك باصطحابهم في جولة داخل المنطقة و زيارة بعض المصانع و الاجتماع مع بعض المستثمرين حيث كانت الزيارة بخصوص مشروع Solar Energy و أهميته للمنطقة الصناعية .

قام وفد من البنك الدولي يتكون من السيد / عبد الوهاب الخطيب ، السيد / بيتر موسلي ، السيدة ستيفني ريدنيور والسيدة فدريكا ريكالدي بزيارة لمنطقة غزة الصناعية، حيث كان في استقبالهم مدير عام شركة بيدكو المهندس طارق زعرب الذي قام بالاجتماع بهم و اعطائهم شرح مفصل عن المنطقة



## المسؤولية المجتمعية

### لشركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو)

#### تبنت بريكو تدريب الخريجين الجدد وتطوير مهاراتهم

لقد استثمرت بريكو وعلى مدار الاعوام الطويلة الماضية في تنمية القدرات البشرية الفلسطينية بحيث أصبح لديها الكادر القادر على تنفيذ كبرى المشاريع، وتعنى بريكو بتأهيل خريجي الجامعات والباحثين عن العمل للانخراط في سوق العمل من خلال فتح فرص تدريب لهم داخل المؤسسة ومشاريعها حيث ان بريكو ومن خلال استثماراتها تغطي كافة القطاعات لخريجي الجامعات والكليات واصحاب الحرف وغيرهم، حيث يغطي البرنامج موصلات المتدربين ويهدف لإكساب المتدربين مهارات وخبرات جديدة من خلال الممارسة العملية لما قدمته الجامعات والكليات لهم من معلومات وصقل مهاراتهم وتوجيههم للعمل في مجالات تتناسب مع قدراتهم من خلال العمل والتوصيات التي تقدم لهم من خلال الشركة.



#### زيارة مستشفى الرعاية الطبية العربية

نظمت شركة بريكو زيارة لمستشفى الرعاية الطبية التخصصية وقدمت الازهار والحلويات للمرضى والطاقم الطبي والعاملين في كافة الاقسام، حيث ودت بريكو تقديم اعتذارها عن الازعاج الذي صدر خلال قيامها بأعمال الهدم والحفر التي تمت في مشروع الاوقاف الجديد المقابل للمستشفى واعرابها عن اهتمامها براحة المرضى والمتواجدين.



## اليوم التوظيفي

تم عقد اجتماع ما بين شركة تطوير مدينة أريحا الصناعية الزراعية والهيئة العامة للمدن الصناعية والمناطق الصناعية الحرة بحضور ممثلين من وزارة العمل وبلدية أريحا ومحافظة أريحا لبحث تنظيم فعاليات يوم التوظيف في مدينة أريحا الصناعية الزراعية والذي من شأنه أن يدعم تطلعاتنا في تشغيل الأيدي العاملة (المهنية والأكاديمية) وخاصة من أبناء مدينة أريحا.



## تبنّي أربعة مشاركين في ماراتون فلسطين

عملت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية برعاية أربعة عدائين مشاركين في ماراتون فلسطين الدولي بصيفته الرابعة لسنة 2016، بحيث شارك العدائين في مسار 42 كيلو ومسار 21 كيلو.





## تنظيم إفطار جماعيا لبيت الأجداد لرعاية المسنين

نظمت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية إفطاراً جماعياً لبيت الأجداد لرعاية المسنين في مدينة أريحا وذلك ضمن سلسلة البرامج والأنشطة التي تنفذها الشركة لبني جسر التواصل والمسؤولية المجتمعية تجاه مدينة أريحا. وخصص الإفطار لجميع المسنين والموظفين لبيت الأجداد وضمن أجواء أسرية تكرر مفهوم التألف والترابط الاجتماعي خلال شهر رمضان المبارك. وشملت فعاليات بعد الانتهاء من الإفطار الجماعي برنامج مسابقة أسئلة وأجوبة من تقديم مجموعة أريحا والمشتى الطيب-أريحا وجرى طرح عدد من الأسئلة المتنوعة والمعلومات الثقافية التي بثت الحماس والنشاط وروح الجماعة بين المسنين والموظفين.



## تنظيم زيارات لطلبة المدارس للتعرف على المنتجات الصناعية الفلسطينية

نظمت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية "JAIPCO" زيارات ميدانية للمدينة الزراعية لطلبة وطالبات المدارس وذلك بحضور معلمي الطلب للتعريف عن المدينة الصناعية الزراعية وعن المصانع الموجودة فيها وأنواع الصناعات والمنتجات التي تقوم بإنتاجها، حيث يأتي هذا النشاط ضمن البرامج المستمرة لدعم وتوعية الطلبة الفلسطينيين نحو المنتج والصناعات الفلسطينية.



# 6





تقرير مدققي  
الحسابات  
والقوائم المالية



شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٦



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

### الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (الشركة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ 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 ٢٠١٦ وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

### أساس الرأي

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

### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، وفقاً لاجتهادنا المهني، كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية الموحدة لإبداء رأينا حولها ككل ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

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

### تدني الذمم المدينة

كما هو مبين في ايضاح (١٢) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة، بلغ إجمالي الذمم المدينة الناتجة عن عمليات البيع والمقاولات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مبلغ ١٧,٦٨٤,٧٥٤ دينار أردني في حين بلغ مخصص الذمم المدينة متدنية القيمة مبلغ ١,٥٩٥,٣٢١ دينار أردني.

يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للذمم المدينة التجارية 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 للطرف المقابل.

لقد قمنا بالتركيز على هذا الأمر لأنه يتطلب مستوى عالٍ من اجتهاد الإدارة بالإضافة إلى الأهمية النسبية للأرصدة في القوائم المالية الموحدة.

لقد قمنا باختيار عينة من كبار أرصدة الذمم المدينة للتأكد من أخذ المخصصات الكافية وفهم الأسس التي استندت إليها الإدارة في تقدير تلك المخصصات. كما قمنا بدراسة كشف تعمير الذمم والتأكد من عدم وجود مؤشرات تدني للذمم التي لم يتم التخصيص لها. كما أخذنا بعين الاعتبار مدى ثبات الإدارة في تطبيق السياسات التي تم اتباعها في السنوات السابقة لتحديد قيمة هذه المخصصات.

### تحقق الإيرادات

كما هو مبين في إيضاح (٢٨) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة، بلغت إيرادات الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مبلغ ١٠,٦٣٢,٥٧٣ دينار أردني. نتحقق إيرادات الشركة من مجموعة من الخدمات ومعاملات البيع الناتجة عن علاقات تعاقدية متنوعة مع العملاء.

نظراً لطبيعة التعاقدات التجارية للشركة، فإن الاعتراف بالإيرادات يتطلب مستوى عالي من الاجتهادات فيما يتعلق بتوقيت وقيمة الإيرادات التي يجب الاعتراف بها.

لقد قمنا بدراسة البنود ذات الصلة من العقود الرئيسية وطلبنا من الإدارة تزويدنا بتوضيح للشروط 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. بالإضافة إلى ذلك، لقد قمنا بدراسة العقود وغيرها من الوثائق المتعلقة بها وذلك للتأكد من صحتها وحدوثها والتحقق من دقة وتوقيت الإيرادات المسجلة والمفصح عنها في القوائم المالية الموحدة.

### المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٦

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٦ غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٦ بتاريخ لاحق لتقريرنا. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي تأكيد حولها.

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

### مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة 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 اعداد القوائم المالية الموحدة، عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها مستقبلاً كمنشأة مستمرة والإفصاح، إذا تطلب الأمر ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وإعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، إلا إذا كانت نية الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها أو عند عدم وجود أي بديل واقعي سوى القيام بذلك. إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية.

### مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا.

إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضماناً أن التدقيق الذي يجري وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو غلط، ويتم اعتبارها جوهرياً إذا كانت، منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مناسبة تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يفوق ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ وتزوير وحذف متعمد وتأكيادات 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 والإيضاحات 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، فعلى الإشارة في تقرير التدقيق إلى إيضاحات القوائم المالية 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 ٢٠١٦ 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

سائد عبدالله

رخصة رقم ٢٠٠٣/١٠٥

رام الله - فلسطين

٢ نيسان ٢٠١٧

EY

## قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        | إيضاح |                                                          |
|-------------|-------------|-------|----------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |       |                                                          |
|             |             |       | <b>الموجودات</b>                                         |
|             |             |       | <b>موجودات غير متداولة</b>                               |
| ٧,٥١٠,٤٣١   | ٩,٢٥٠,١٧٣   | ٥     | ممتلكات وآلات ومعدات                                     |
| ٣٥,٣٣٩,٨٩٥  | ٤٠,٧٨٠,٦٧٢  | ٦     | إستثمارات عقارية                                         |
| ١٥,٥٢٦,٠٨٣  | ١٨,٤٦٧,١٥٥  | ٧     | موجودات غير ملموسة                                       |
| ٥٨٩,٥٠٧     | ٩٤٤,١٩٩     | ٨     | إستثمارات في شركات حليفة                                 |
| ٩,٠٦٢,٠٨٠   | ٢,٧٩٨,٤٨٥   | ٩     | مشاريع تحت التنفيذ                                       |
| ٣,٧٧٧,٦٩٥   | ١,٨٤٥,٨٦٩   | ١٠    | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل |
| ٥,٨١١,٤٨٢   | ٧,٤٧٣,٤٦٢   | ١٢    | ذمم مدينة طويلة الأجل                                    |
| ٧٧,٦١٧,١٧٣  | ٨١,٥٦٠,٠١٥  |       |                                                          |
|             |             |       | <b>موجودات متداولة</b>                                   |
| ٢١,٥٥١,٢٨٧  | ٢٠,١٢٦,١٣٣  | ١١    | بضاعة وعقارات جاهزة للبيع                                |
| ١٢,٧٦٤,٢٧٩  | ٨,٦١٥,٩٧١   | ١٢    | ذمم مدينة                                                |
| ٤,٩١٩,٩٢٤   | ٥,٥٢١,٩٨١   | ١٣    | موجودات متداولة أخرى                                     |
| ١,٩٧٦,٢٦٠   | ١,٩٣٥,٧٦٧   | ١٤    | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل        |
| ٥,١٣٧,٧٨٨   | ٧٤٧,٦٤٣     | ١٥    | نقد وودائع قصيرة الأجل                                   |
| ٤٦,٣٤٩,٥٣٨  | ٣٦,٩٤٧,٤٩٥  |       |                                                          |
| ١٢٣,٩٦٦,٧١١ | ١١٨,٥٠٧,٥١٠ |       | <b>مجموع الموجودات</b>                                   |
|             |             |       | <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>                           |
|             |             |       | <b>حقوق الملكية</b>                                      |
| ٦٣,٧٦٢,٤٨٦  | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦  | ١٦    | رأس المال المدفوع                                        |
| ٩,٣٧٢,٥٧٩   | ٩,٣٧٢,٥٧٩   | ١٧    | علاوة إصدار                                              |
| (٣٢٨,٤٩٨)   | (٥٨٢,٢٧٩)   | ١٩    | أسهم خزينة                                               |
| ١,٥٥٤,٢١٢   | ١,٥٥٤,٢١٢   | ٢٠    | إحتياطي إجباري                                           |
| (٢,٧٤٣,١٩٦) | (٣,٨٤٣,٩٨١) | ١٠    | إحتياطي القيمة العادلة                                   |
| (١,٨٤١,٦٣٦) | (١,٨٤١,٦٣٦) | ٢١    | إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة              |
| ٦,٢٩٥,٢٢٩   | ١,٣٩٢,١١٠   |       | أرباح مدورة                                              |
| ٧٦,٠٧١,١٧٦  | ٦٩,٨١٣,٤٩١  |       | <b>حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم</b>   |
| ٢,١٧٢,٠٢٨   | ٣,١٣٩,١٨٥   | ٤     | حقوق جهات غير مسيطرة                                     |
| ٧٨,٢٤٣,٢٠٤  | ٧٢,٩٥٢,٦٧٦  |       | <b>مجموع حقوق الملكية</b>                                |
|             |             |       | <b>مطلوبات غير متداولة</b>                               |
| ١٧,٣٢٠,٢٣٠  | ١٦,٧٧٤,٢٣٨  | ٢٢    | قروض طويلة الأجل                                         |
| ١,٦٤٣,٢٩٦   | ١,٧٥٢,٨٩٩   | ٢٤    | مطلوبات ضريبية مؤجلة                                     |
| ١,١٧٩,٢٤٨   | ١,١٠٧,٣٢٨   | ٢٥    | مخصص تعويض نهاية الخدمة                                  |
| ٢٠,١٤٢,٧٧٤  | ١٩,٦٣٤,٤٦٥  |       |                                                          |
|             |             |       | <b>مطلوبات متداولة</b>                                   |
| ٦,٤٦٢,٩٧٠   | ١٠,٥٢٦,٤١١  | ٢٢    | أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام                    |
| ٤,٢٧٧,١٩٤   | ٣,٣٣٤,٧١٥   | ٢٣    | تسهيلات ائتمانية                                         |
| ٥٤٠,٨١٢     | ٥٢,٩١١      | ٢٦    | مخصص ضريبة الدخل                                         |
| ١٤,٢٩٩,٧٥٧  | ١٢,٠٠٦,٣٣٢  | ٢٧    | ذمم وأرصدة دائنة                                         |
| ٢٥,٥٨٠,٧٣٣  | ٢٥,٩٢٠,٣٦٩  |       |                                                          |
| ٤٥,٧٢٣,٥٠٧  | ٤٥,٥٥٤,٨٣٤  |       | <b>مجموع المطلوبات</b>                                   |
| ١٢٣,٩٦٦,٧١١ | ١١٨,٥٠٧,٥١٠ |       | <b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>                     |

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



قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        | إيضاح |                                                                                     |
|-------------|-------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |       |                                                                                     |
|             |             |       | <b>الإيرادات</b>                                                                    |
| ١٦,٩٥٤,٤٦١  | ١٠,٦٣٢,٥٧٣  | ٢٨    | إيرادات تشغيلية                                                                     |
| ٢٥١,١٦٧     | ٧٣,٠٩٦      | ٦     | التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية                                       |
| (٧,٧١٨,٨٧٤) | (٤,٥١٧,٩٦٩) | ٢٩    | تكاليف تشغيلية مباشرة                                                               |
| (٣,٥٠٣,١٢١) | (٤,٠٠٧,٣٧٩) | ٣٠    | مصاريف تشغيلية أخرى                                                                 |
| ٥,٩٨٣,٦٣٣   | ٢,١٨٠,٣٢١   |       | <b>الأرباح التشغيلية</b>                                                            |
|             |             |       |                                                                                     |
| (٢,٧٧٢,٣٦٧) | (٢,٢٩٠,٦٣٢) | ٣١    | مصاريف إدارية وعامة                                                                 |
| (١,٢٦١,٤٨٦) | (١,٧٠١,٧٤٦) |       | مصاريف تمويل                                                                        |
| (٥٠٣,١٣٨)   | (٤٤٦,٦٥١)   | ٥     | إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات                                                        |
| ١,٤٤٦,٦٤٢   | (٢,٢٥٨,٧٠٨) |       |                                                                                     |
|             |             |       | <b>إيرادات (مصاريف) أخرى</b>                                                        |
| ١٨٦,٢٦٧     | ١٤٧,٩١٠     | ٣٢    | أرباح محفظة الموجودات المالية                                                       |
| (٨٦,٦٥٣)    | (٥٩,٩٤٢)    | ٨     | حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة                                           |
| ٩٤٠,٩٣٦     | ٣٩٢,٣١٢     | ٣٣    | إيرادات أخرى                                                                        |
| (٨٨٤,٤٩٢)   | (١,٠٨٤,١٤١) | ٣٤    | مخصصات ومصاريف أخرى                                                                 |
| ١,٦٠٢,٧٠٠   | (٢,٨٦٢,٥٦٩) |       | (خسارة) ربح السنة قبل ضريبة الدخل                                                   |
| (٣٥٦,٧٣٠)   | (١٢٤,١٩٠)   | ٢٦    | مصروف ضريبة الدخل                                                                   |
| ١,٢٤٥,٩٧٠   | (٢,٩٨٦,٧٥٩) |       | <b>(خسارة) ربح السنة</b>                                                            |
|             |             |       | ويعود إلى:                                                                          |
| ١,٢٧١,٦٦١   | (٢,٩٨٢,٩٤٣) |       | حملة أسهم الشركة الأم                                                               |
| (٢٥,٦٩١)    | (٣,٨١٦)     | ٤     | حقوق جهات غير مسيطرة                                                                |
| ١,٢٤٥,٩٧٠   | (٢,٩٨٦,٧٥٩) |       |                                                                                     |
|             |             |       |                                                                                     |
| ٠,٠٢٠       | (٠,٠٤٧)     | ٣٥    | الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم |

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        | إيضاح |                                                                   |
|-------------|-------------|-------|-------------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |       |                                                                   |
| ١,٢٤٥,٩٧٠   | (٢,٩٨٦,٧٥٩) |       | (خسارة) ربح السنة                                                 |
|             |             |       | بنود الدخل الشامل الأخرى                                          |
|             |             |       | بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة: |
| (٨٨,٨٠٤)    | ١٢٥,٦١١     | ١٠    | التغير في القيمة العادلة                                          |
| (٨٨,٨٠٤)    | ١٢٥,٦١١     |       | بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة                                    |
| ١,١٥٧,١٦٦   | (٢,٨٦١,١٤٨) |       | صافي الدخل الشامل للسنة                                           |
|             |             |       | ويعود إلى:                                                        |
| ١,١٨٢,٨٥٧   | (٢,٨٥٧,٣٣٢) |       | حملة أسهم الشركة الأم                                             |
| (٢٥,٦٩١)    | (٣,٨١٦)     |       | حقوق جهات غير مسيطرة                                              |
| ١,١٥٧,١٦٦   | (٢,٨٦١,١٤٨) |       |                                                                   |

## قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

## حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم

| رأس المال المدفوع | علاوة إصدار | أسهم خزينة  | إحتياطي إجباري | إحتياطي القيمة العادلة | إستحواذ حصص إحتياطي ناتج عن | أرباح متدورة | المجموع     | حقوق جهات غير مسيطرة | مجموع حقوق الملكية |
|-------------------|-------------|-------------|----------------|------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|----------------------|--------------------|
| دينار أردني       | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني    | دينار أردني            | دينار أردني                 | دينار أردني  | دينار أردني | دينار أردني          | دينار أردني        |
| <b>٢٠١٦</b>       |             |             |                |                        |                             |              |             |                      |                    |
| ٦٣,٧٦٢,٤٨٦        | ٩,٣٧٢,٥٧٩   | (٣٢٨,٤٩٨)   | ١,٥٥٤,٢١٢      | (٢,٧٤٣,١٩٦)            | (١,٨٤١,٦٣٦)                 | ٦,٢٩٥,٢٢٩    | ٧٦,٠٧١,١٧٦  | ٢,١٧٢,٠٢٨            | ٧٨,٢٤٣,٢٠٤         |
| -                 | -           | -           | -              | -                      | -                           | (٢,٩٨٢,٩٤٣)  | (٢,٩٨٢,٩٤٣) | (٣,٨١٦)              | (٢,٩٨٦,٧٥٩)        |
| -                 | -           | -           | -              | ١٢٥,٦١١                | -                           | -            | ١٢٥,٦١١     | -                    | ١٢٥,٦١١            |
| -                 | -           | -           | -              | ١٢٥,٦١١                | -                           | (٢,٩٨٢,٩٤٣)  | (٢,٨٥٧,٣٣٢) | (٣,٨١٦)              | (٢,٨٦١,١٤٨)        |
| -                 | -           | -           | -              | (١,٢٢٦,٣٩٦)            | -                           | ١,٢٢٦,٣٩٦    | -           | -                    | -                  |
| -                 | -           | -           | -              | -                      | -                           | (٣,١٤٦,٥٧٢)  | (٣,١٤٦,٥٧٢) | -                    | (٣,١٤٦,٥٧٢)        |
| -                 | -           | (٢٥٣,٧٨١)   | -              | -                      | -                           | -            | (٢٥٣,٧٨١)   | -                    | (٢٥٣,٧٨١)          |
| -                 | -           | -           | -              | -                      | -                           | -            | -           | ٩٧٠,٩٧٣              | ٩٧٠,٩٧٣            |
| ٦٣,٧٦٢,٤٨٦        | ٩,٣٧٢,٥٧٩   | (٥٨٢,٢٧٩)   | ١,٥٥٤,٢١٢      | (٣,٨٤٣,٩٨١)            | (١,٨٤١,٦٣٦)                 | ١,٣٩٢,١١٠    | ٦٩,٨١٣,٤٩١  | ٣,١٣٩,١٨٥            | ٧٢,٩٥٢,٦٧٦         |
| <b>٢٠١٥</b>       |             |             |                |                        |                             |              |             |                      |                    |
| ٦٣,٧٦٢,٤٨٦        | ٩,٣٧٢,٥٧٩   | (٣٠٦,٠٩٤)   | ١,٤٢٧,٠٤٦      | (٢,٥٧١,٣٩٢)            | (١,٨٤١,٦٣٦)                 | ٥,٠٦٧,٧٣٤    | ٧٤,٩١٠,٧٢٣  | ٢,١٩٧,٧١٩            | ٧٧,١٠٨,٤٤٢         |
| -                 | -           | -           | -              | -                      | -                           | ١,٢٧١,٦٦١    | ١,٢٧١,٦٦١   | (٢٥,٦٩١)             | ١,٢٤٥,٩٧٠          |
| -                 | -           | -           | -              | (٨٨,٨٠٤)               | -                           | -            | (٨٨,٨٠٤)    | -                    | (٨٨,٨٠٤)           |
| -                 | -           | -           | -              | (٨٨,٨٠٤)               | -                           | ١,٢٧١,٦٦١    | ١,١٨٢,٨٥٧   | (٢٥,٦٩١)             | ١,١٥٧,١٦٦          |
| -                 | -           | -           | -              | (٨٣,٠٠٠)               | -                           | ٨٣,٠٠٠       | -           | -                    | -                  |
| -                 | -           | (٢٢,٤٠٤)    | -              | -                      | -                           | -            | (٢٢,٤٠٤)    | -                    | (٢٢,٤٠٤)           |
| -                 | -           | -           | ١٢٧,١٦٦        | -                      | -                           | (١٢٧,١٦٦)    | -           | -                    | -                  |
| ٦٣,٧٦٢,٤٨٦        | ٩,٣٧٢,٥٧٩   | (٣٢٨,٤٩٨)   | ١,٥٥٤,٢١٢      | (٢,٧٤٣,١٩٦)            | (١,٨٤١,٦٣٦)                 | ٦,٢٩٥,٢٢٩    | ٧٦,٠٧١,١٧٦  | ٢,١٧٢,٠٢٨            | ٧٨,٢٤٣,٢٠٤         |

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



قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        | إيضاح                                                        |
|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                              |
| ١,٦٠٢,٧٠٠   | (٢,٨٦٢,٥٦٩) | <b>أنشطة التشغيل</b>                                         |
|             |             | (خسارة) ربح السنة قبل ضريبة الدخل                            |
|             |             | <b>تعديلات:</b>                                              |
| ١,١٣٢,١٥٢   | ١,٤٩٣,٧٨٥   | إستهلاكات وإطفاءات                                           |
| ٤٥٢,٠٧٤     | ٤٩٦,٢٧٦     | مخصص تندي ذمم مدينة تجارية                                   |
| ١٧٣,٩٧٩     | -           | مخصص ذمم مدينة مستحقة من جهات ذات علاقة                      |
| (٢٥١,١٦٧)   | (٧٣,٠٩٦)    | التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية                |
| ٢٢٤,٣٩١     | ١٨٥,٩٦٧     | مخصص تعويض نهاية الخدمة                                      |
| ٨٦,٦٥٣      | ٥٩,٩٤٢      | حصة الشركة من خسائر شركات حليفة                              |
| (١٨٦,٢٦٧)   | (١٤٧,٩١٠)   | أرباح محفظة الموجودات المالية                                |
| -           | ٤٠,٤٠٧      | مخصص قضايا                                                   |
| (١١٧,٥١٩)   | (٣٧,٥٧٠)    | أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات                               |
| (١,٣٧٥,٩٩٧) | (١,٠٢٧,٩٧٨) | أرباح بيع عقارات جاهزة للبيع                                 |
| (٤٨٨,٢٣٥)   | (٣٣٧,٣٦٩)   | أرباح بيع إستثمارات عقارية                                   |
| ١,٢٦١,٤٨٦   | ١,٧٠١,٧٤٦   | مصاريف تمويل                                                 |
| (٨٠,٣٩٤)    | ٢٣٦,٥٣١     | بنود أخرى غير نقدية                                          |
| ٢,٤٣٣,٨٥٦   | (٢٧١,٨٣٨)   |                                                              |
|             |             | <b>التغير في رأس المال العامل:</b>                           |
| (٧,٣٨٥,٩٨٦) | ١,٩٩٠,٠٥٢   | ذمم مدينة                                                    |
| ٧,٨٥٦,٦٥٨   | ٤,٤٩٩,٢٠٧   | بضاعة وعقارات جاهزة للبيع                                    |
| ١,٦٥٧,٢٩٤   | (١,١٤٧,٦٤٧) | موجودات متداولة أخرى                                         |
| ٨٥,٢٠٢      | (٢,٢٣٦,٩٦٣) | ذمم وأرصدة دائنة                                             |
| (٢٥٦,٤٨٧)   | (٢٥٧,٨٨٧)   | دفعات منافع الموظفين                                         |
| (١٤٦,٩٦٥)   | (٣٢٣,٢٩٥)   | ضرائب مدفوعة                                                 |
| ٤,٢٤٣,٥٧٢   | ٢,٢٥١,٦٢٩   | <b>صافي النقد من أنشطة التشغيل</b>                           |
|             |             | <b>أنشطة الإستثمار</b>                                       |
| ١٦٣,٩٩١     | ١٥,٨٦٧      | بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل |
| (١٦٦,٦٦٢)   | (١,٣٠٠,٨٥٠) | شراء ممتلكات وآلات ومعدات                                    |
| ٢٩٤,٦٥٣     | ٢٦٧,٢٧٧     | بيع ممتلكات وآلات ومعدات                                     |
| ٧,٠٨٧,٧٨٦   | ٢,٢٣٦,٤٩٨   | بيع إستثمارات عقارية                                         |
| (٣,٣٥٨,٢٥٥) | (٤,٠٩٠,١٩٣) | شراء إستثمارات عقارية                                        |
| (٥,٥٦٥,٣٣٠) | (٤,٤٧٨,٢٧٧) | إضافات مشاريع تحت التنفيذ                                    |
| (٢٢,٤٠٤)    | (٢٥٣,٧٨١)   | شراء أسهم خزينة                                              |
| ١٠,٥٩٥      | ١٩٠,١٦١     | عوائد توزيعات أسهم                                           |
| (١,٥٥٥,٦٢٦) | (٧,٤١٣,٢٩٨) | <b>صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار</b>                |
|             |             | <b>أنشطة التمويل</b>                                         |
| ٢,٣٨٠,٤٦٣   | ٢,٥٧٤,٩٧٠   | قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية                           |
| (٢٣,٢٥٧)    | (٩٧٥,٨٠٤)   | أرباح نقدية موزعة                                            |
| (١,٤٢٢,٤٧٦) | (١,٧٩٨,٦١٥) | مصاريف تمويل مدفوعة                                          |
| ٤١,١٨١      | (٢٣٠,٦٩٧)   | التغير في النقد مقيد السحب                                   |
| -           | ٩٧٠,٩٧٣     | التغير في حقوق جهات غير مسيطرة                               |
| ٩٧٥,٩١١     | ٥٤٠,٨٢٧     | <b>صافي النقد من أنشطة التمويل</b>                           |
| ٣,٦٦٣,٨٥٧   | (٤,٦٢٠,٨٤٢) | <b>(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل</b>               |
| ١,٤٢٦,٠٧٨   | ٥,٠٨٩,٩٣٥   | النقد والنقد المعادل في بداية السنة                          |
| ٥,٠٨٩,٩٣٥   | ٤٦٩,٠٩٣     | النقد والنقد المعادل في نهاية السنة                          |

١٥

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

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### 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 (لباديكو 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 ٢٠١٦ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢ نيسان ٢٠١٧.

### ٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦. لقد كانت نسب ملكية الشركة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

| نسبة الملكية |      | بلد المنشأ | طبيعة النشاط  |                                                           |
|--------------|------|------------|---------------|-----------------------------------------------------------|
| ٢٠١٥         | ٢٠١٦ |            |               |                                                           |
| %            | %    | والأعمال   |               |                                                           |
| 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  | فلسطين     | خدمات         | شركة بال استيت ايجنسي                                     |

### ٣. السياسات المحاسبية

#### ١,٣ أسس الاعداد

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

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية، 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 ٢٠١٦. 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

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة مطابقة لتلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية الموحدة للسنة السابقة باستثناء قيام الشركة بتطبيق التعديلات التالية والنافذة المفعول ابتداء من أول كانون الثاني ٢٠١٦، لم تقم الشركة بتطبيق مبكر لأي معايير صادرة وغير نافذة المفعول. لم ينتج عن تطبيق هذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للشركة.

#### تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١١) - الترتيبات المشتركة - الحصص في المشاريع المشتركة

تتطلب التعديلات على معيار التقارير الدولي رقم (١١) من المشغل تطبيق معيار التقارير الدولي رقم (٣) "اندماج الاعمال" عند معالجة الاستحواذ على الحصص في العمليات المشتركة عندما يمثل النشاط في العملية المشتركة أعمال تجارية. توضح هذه التعديلات ان الحصص السابقة في المشاريع المشتركة لا يتم اعادة قياسها عند الاستحواذ على حصص اضافية في نفس المشروع المشترك عند الإستمرار بالسيطرة المشتركة. بالإضافة الى ذلك يشمل هذا المعيار الاستثناءات لهذه التعديلات بحيث لا يتم تطبيقها عندما تكون الاطراف التي تتقاسم السيطرة المشتركة مملوكة من نفس الشركة الأم. تطبق التعديلات على كل من الاستحواذ الاول في العمليات المشتركة والاستحواذ على الحصص الاضافية في نفس العمليات المشتركة.



تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨): توضيح الاساليب المقبولة لاحتساب الاستهلاك والإطفاءات

توضح التعديلات في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨) ان الإيرادات تعكس المنفعة الاقتصادية المتحصلة من الأعمال التجارية (التي يكون الأصل جزء منها) بدلاً من المنافع الاقتصادية التي استهلكت من خلال استخدام ذلك الأصل. نتيجة لذلك، لا يجوز استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام أساس مبني على الإيرادات. ويمكن استخدام أساس مبني على الإيرادات فقط في ظروف محددة لاستهلاك الموجودات غير الملموسة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (١): طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية خلال شهر آب ٢٠١٤ بتعديل معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) (القوائم المالية المنفصلة) والذي أتاح للمنشآت خيار اتباع طريقة حقوق الملكية في محاسبة الاستثمارات في الشركات التابعة والحليفة والشركات تحت السيطرة المشتركة كما هو موضح في معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨). كما تم إجراء تعديل آخر على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١) والذي يسمح للمنشآت التي تتبع طريقة حقوق الملكية من تطبيق الاستثناء الوارد في معيار التقارير المالية الدولي رقم (١) والخاص بعمليات الاندماج قبل تاريخ التملك.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) عرض القوائم المالية

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) - ولا تُغير جوهرياً - المتطلبات المالية لهذا المعيار كما يلي:

- متطلبات الأهمية النسبية
- إمكانية تفصيل أو تجميع البنود في القوائم المالية
- ترتيب الإيضاحات
- عرض بنود الدخل الشامل الأخرى الناتجة عن الاستثمارات التي تتبع طريقة حقوق الملكية.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) - البيع أو المساهمة بموجودات بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة

تعرض هذه التعديلات الأمور التي قد تنتج من أثر تطبيق الإستثناء من متطلبات التوحيد للمنشآت التي ينطبق عليها تعريف المنشأة الاستثمارية وتوضح الأمور التالية:

- ينطبق الإستثناء من متطلبات التوحيد على الشركة الام التابعة لمنشأة استثمارية، عندما تقوم المنشأة الاستثمارية بقياس وتقييم جميع استثماراتها في الشركات التابعة على أساس القيمة العادلة.
- يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة الاستثمارية وتقوم بتقديم خدمات للمنشأة الاستثمارية، بينما يتم قياس وتقييم جميع الاستثمارات الأخرى في الشركات التابعة على أساس القيمة العادلة.
- تطبيق طريقة حقوق الملكية من قبل المنشآت التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة الاستثمارية والتي تملك حصة في شركة حليفة أو مشاريع مشتركة والتي ينطبق عليها تعريف المنشأة الاستثمارية: تسمح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة - للمستثمر (الذي يمتلك حصة في شركة حليفة أو مشروع مشترك) عند اتباع طريقة حقوق الملكية بالإبقاء على الطريقة المتبعة من قبل المنشآت الاستثمارية الحليفة أو المشاريع المشتركة عند قيامها بقياس وتقييم استثماراتها في الشركات التابعة على أساس القيمة العادلة.

لم ينتج عن تطبيق هذه التعديلات والتفسيرات أثر جوهري على المركز المالي أو الأداء المالي أو الإيضاحات للشركة.

## المعايير غير نافذة المفعول

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية بعض المعايير والتي لا تزال غير نافذة المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل الشركة. إن المعايير التالية هي التي تتوقع إدارة الشركة بأن يكون لتطبيقها، عند سريان مفعولها، أثر على المركز أو الأداء المالي أو حول إفصاحات 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 مراحله خلال تموز ٢٠١٤، وببين هذا المعيار المعالجة المحاسبية لتصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض العقود لبيع أو شراء الأدوات غير المالية. وقد تم إصدار هذا المعيار لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) "تصنيف وقياس الأدوات المالية". قامت الشركة بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) كما صدرت خلال العام ٢٠٠٩، وكان التطبيق الأولي للمرحلة الأولى في ١ كانون الثاني ٢٠١١ وستقوم الشركة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الجديد بتاريخ التطبيق الإلزامي في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ والذي سيكون له أثر على تصنيف وقياس الأدوات المالية.

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

يحدد معيار التقارير المالية الدولي 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) الإيجارات.

يحل هذا المعيار بدلاً من المعايير والتفسيرات التالية:

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

### معيار التقارير المالية الدولية (١٦) عقود الإيجار

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

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

يتطلب معيار التقارير المالي الدولية رقم (١٦) من المستأجر ان يقوم بالاعتراف بالموجودات والمطلوبات لجميع عقود الإيجار 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 الإيجار.

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

### ٣, ٤ الأسس والتقديرات

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. نظراً لاستخدام هذه التقديرات والإفتراسات، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات، وقد يستدعي ذلك تعديل القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في المستقبل.

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

- أهداف وسياسات إدارة المخاطر (إيضاح ٣٨)

- إدارة رأس المال (إيضاح ٣٨)

فيما يلي تفاصيل الإجهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

#### تدني الموجودات غير المالية

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

#### مخصص تدني الذمم المدينة

تقدم الشركة خدماتها لقاعدة كبيرة من العملاء ضمن شروط تسهيلات معينة. تستخدم إدارة الشركة 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 تقديرات معينة لتحديد مبلغ مخصص ضريبة الدخل. تعتقد إدارة الشركة 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 التغيرات 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 للأصول الملموسة وغير الملموسة وتقوم بتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

#### الإستثمارات العقارية

تعتمد الإدارة على تقديرات خبراء عقاريين في تقييم الإستثمارات العقارية.



### تدني الشهرة

يعتمد تحديد تدني قيمة الشهرة على تقدير "القيمة في 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 إستلام 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 الاعتراف بأرباح توزيعات الأسهم من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لاستلامها.

### **تحقق المصاريف**

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

## تصنيف البنود المتداولة وغير المتداولة

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

- من المتوقع أن تتحقق أو تهدف إلى بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها لغرض المتاجرة
- من المتوقع أن تتحقق خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة
- النقد والنقد المعادل باستثناء النقد المقيد لأغراض التبادل أو المستخدم لتقسيط مطلوبات لا تتجاوز فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة
- أما باقي الموجودات الأخرى فيتم تصنيفها كموجودات 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 كمطلوبات غير متداولة.
- يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

## مصاريف التمويل

تتم رسلة 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 فلسطين والأردن ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) والذي يتطلب الإعتراف بالفروقات الزمنية المؤقتة كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة كضرائب مؤجلة.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة 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 التدني 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<br>(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.

## 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 المتوقعة 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 المتوقعة 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 جوهرياً، وي طرح منها التكاليف المقدرة للانتهاء من إنجازها ومصاريف بيعها المتوقعة.

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

### 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 المتوقعة استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقعة إستردادها.

### 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 الاستهلاك للمنافع الإقتصادية المستقبلية للأصل عن طريق تغيير فترة الإطفاء أو طريقة الإحتساب كما هو ملائم. يتم التعامل مع هذه التغيرات على أساس أنها تغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم قيد مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة محددة في قائمة الدخل الموحدة.

إن الموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة غير محددة لا يتم إطفاءها بل يتم 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<br>(سنوات) | فترة الاستثمار<br>(سنوات) |                                              |
|-------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|
| ٢٢                      | ٢٤                        | حق استخدام محطة البيرة المركزية              |
| ١٧                      | ١٧                        | حق استخدام محطة الباصات السياحية - بيت لحم   |
| ٢٠                      | ٤٩                        | حق إستئجار المنطقة الصناعية                  |
| ٣١                      | ٤٩                        | حق إستئجار الأرض الساحلية - مشروع الشاليهات  |
| ٤٥                      | ٤٩                        | حق استئجار المنطقة الصناعية الزراعية - أريحا |

### 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 الإستبعاد.

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

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

### 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 وانما لتحقيق إيرادات تأجير أو زيادة قيمتها.
- المخزون العقاري والذي تشمل العقارات المحتفظ بها لغرض بيعها من خلال أنشطة الشركة الاعتيادية وبشكل رئيسي العقارات السكنية التي يتم إنشائها لغرض بيعها قبل أو عند الإنتهاء من إنشائها.

### 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 التغيرات اللاحقة في حصة الشركة من صافي موجودات الشركات الحليفة. يتم قيد الشهرة الناتجة عن شراء الشركات الحليفة كجزء من القيمة الدفترية للإستثمارات فيها، حيث لا يتم إطفاء هذه الشهرة أو دراسة التدني في قيمتها بشكل منفصل.

يتم إظهار حصة الشركة من صافي نتائج أعمال الشركات الحليفة في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الشركة والشركة الحليفة 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 استثماراتها في الشركات الحليفة. تقوم الشركة في تاريخ القوائم المالية الموحدة بتحديد ما إذا كان هناك وجود لأدلة موضوعية تشير إلى تدني في قيمة الإستثمارات في الشركات الحليفة. في حال وجود هذه الأدلة، تقوم الشركة بإحتساب قيمة التدني والتي تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للإستثمار والقيمة المتوقع إستردادها ويتم قيد هذا الفرق في قائمة الدخل الموحدة.

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

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

إن أدوات 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 لحصم 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 تدن 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 الإعراف 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 للإعراف 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 الإعراف المبدئي تصنيفها كأدوات دين بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

تقوم الشركة عند الإعراف 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 التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل في قائمة الدخل الموحدة.

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

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

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

#### تدني الموجودات المالية المقيدة بالكلفة المطفأة

يتم بتاريخ القوائم المالية الموحدة تقييم الموجودات المالية بالكلفة المطفأة، بما فيها الذمم المدينة والكمبيالات، لتحديد فيما إذا كان هناك دليل يثبت وجود تدن في قيمتها. يتم اعتبار الموجودات المالية متدنية عندما يكون هناك دليل موضوعي، نتيجة لحدث أو أحداث حصلت بعد الإعراف 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 ماليه تحدد الشركة فيما إذا كانت هنالك عمليات نقل بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى معطيات له اثر جوهري على قياس القيمة العادلة ككل) للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس 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 والإعتراف المبدئي

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

### القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

### القروض

يتم قيد القروض طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة بعد تنزيل أية مصاريف مباشرة وبعاد 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 والودائع قصيرة الأجل

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 الأداة المالية

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

### الإيجارات

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

### الشركة كمستأجر

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلي والتي تنقل إلى الشركة مخاطر ومنافع الملكية على أساس القيمة العادلة للمأجور أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار التمويلي، أيهما أقل. توزع دفعات عقد الإيجار بين كلفة التمويل وبين المبلغ الذي يخصم من قيمة إلتزامات عقود الإيجار التمويلية وذلك لتحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي للإلتزامات. يتم قيد كلفة التمويل 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 الاعتراف 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 السهم العادية التي كان يجب إصدارها فيما لو تم تحويل الأسهم القابلة للتحويل إلى أسهم عادية (بعد طرح أسهم الخزينة).

#### ٤. حصص مؤثرة في شركات تابعة

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

| اسم الشركة                                                      | بلد المنشأ والأعمال | ٢٠١٦ | ٢٠١٥ |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|------|------|
|                                                                 |                     | %    |      |
| شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية (بيدكو)                     | فلسطين              | ١٨   | ١٨   |
| شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (جيب) | فلسطين              | ٤٢   | ٤٢   |

#### أرصدة حصص الجهات غير المسيطرة في الشركات

##### التابعة:

| اسم الشركة                                                | ٢٠١٦        | ٢٠١٥        |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية                       | دينار أردني | دينار أردني |
|                                                           | ٢,٠٨١,١٩٤   | ١,٤٤٥,٩٣٣   |
| شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية | ١,٠٥٧,٩٩١   | ٧٢٦,٠٩٥     |
|                                                           | ٣,١٣٩,١٨٥   | ٢,١٧٢,٠٢٨   |

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

##### الشركات التابعة:

| اسم الشركة                                                | ٢٠١٦     | ٢٠١٥     |
|-----------------------------------------------------------|----------|----------|
| شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية                       | ٤٧,٦٨٨   | ٣٢,٢٧٥   |
| شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية | (٥١,٥٠٤) | (٥٧,٩٦٦) |
|                                                           | (٣,٨١٦)  | (٢٥,٦٩١) |

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 ٢٠١٦:

| بيدكو       | جيب         |                         |
|-------------|-------------|-------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                         |
| ٧,٤٥٧,٥٧٠   | ١,١٠٣,٢٤٢   | موجودات متداولة         |
| ١٧,٣٢٤,٣٤٣  | ٤,٦٥٦,٩٥٣   | موجودات غير متداولة     |
| (٤٢٠,٥٣٣)   | (٤٢٦,٢٦٣)   | مطلوبات متداولة         |
| (٥,٥٩٤,٥٩١) | (٢,٥٢٣,٦٠١) | مطلوبات غير متداولة     |
| ١٨,٧٦٦,٧٨٩  | ٢,٨١٠,٣٣١   | مجموع حقوق الملكية      |
| ٢,٠٨١,١٩٤   | ١,٠٥٧,٩٩١   | العائد لجهات غير مسيطرة |

**ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٥:**

| بيدكو       | جيب         |                         |
|-------------|-------------|-------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                         |
| ٧,٢٠٠,٥٠١   | ٥٧٥,٦٨٦     | موجودات متداولة         |
| ١٦,٨٨٧,٨٧٠  | ٣,٩٦٩,٥١٠   | موجودات غير متداولة     |
| (٥٦٣,٨٨٧)   | (١٩٠,٠٦٠)   | مطلوبات متداولة         |
| (٤,٩٨٠,١٣٤) | (٢,٦٢٩,١٨٠) | مطلوبات غير متداولة     |
| ١٨,٥٤٤,٣٥٠  | ١,٧٢٥,٩٥٦   | مجموع حقوق الملكية      |
| ١,٤٤٥,٩٣٣   | ٧٢٦,٠٩٥     | العائد لجهات غير مسيطرة |

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

| بيدكو       | جيب         |                                                    |
|-------------|-------------|----------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                    |
| ٩٧٨,٠٥٨     | ١٥٨,٤١٥     | إيرادات تشغيلية                                    |
| ٢٩,٦٠٦      | -           | أرباح توزيع أسهم                                   |
| (١٧,٨٣٣)    | -           | خسائر محفظة الموجودات المالية                      |
| (٣٠٥,٩٧٩)   | (٢,٢٧٦)     | إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات                       |
| (٦٠٩,٨٦٢)   | (٢٨٥,٠٦٩)   | مصاريف إدارية وعامة                                |
| ١٥٩,٢٣٣     | ٦,٣٠٤       | 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 الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٥:**

| بيدكو       | جيب         |                                                    |
|-------------|-------------|----------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                    |
| ٨٤٠,٠١٢     | -           | إيرادات تشغيلية                                    |
| ١٩,٣٤٠      | -           | أرباح محفظة الموجودات المالية                      |
| (٢٧٥,٨٨٣)   | (١,١٠٣)     | إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات                       |
| (٦٤٢,٤٩٩)   | (١٣٦,٦٧٤)   | مصاريف إدارية وعامة                                |
| ٣٠٤,٣٨٧     | -           | أرباح بيع إستثمارات عقارية                         |
| ١٤٥,٩٥٧     | -           | إيرادات أخرى                                       |
| -           | (٢٤٣)       | مصاريف أخرى                                        |
| ٣٩١,٣١٤     | (١٣٨,٠٢٠)   | ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل                  |
| (٧٨,٦٠٣)    | -           | مصروف ضريبة الدخل                                  |
| ٣١٢,٧١١     | (١٣٨,٠٢٠)   | ربح (خسارة) السنة                                  |
| (٧,٨٠٠)     | -           | بنود الدخل الشامل الأخرى                           |
| ٣٠٤,٩١١     | (١٣٨,٠٢٠)   | صافي الدخل (الخسارة) الشامل السنة                  |
| ٢٧٧,٦٤٥     | (٨٠,٠٥٤)    | العائد لمساهمي الشركة                              |
| (٢٢,٦٠٩)    | -           | العائد لجهات غير مسيطرة من شركات تابعة لشركة بيدكو |
| ٥٤,٨٨٤      | (٥٧,٩٦٦)    | العائد لجهات غير مسيطرة                            |

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

| بيدكو       | جيب         |                               |
|-------------|-------------|-------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                               |
| (٩٧,٤٢٠)    | (٤٣٢,١٣٣)   | أنشطة التشغيل                 |
| (٨٣٣,٢٣٥)   | (٧٥٧,٢٢٠)   | أنشطة الاستثمار               |
| ٧١٠,٠٠٠     | ١,٠٩٦,٨١٧   | أنشطة التمويل                 |
| (٢٢٠,٦٥٥)   | (٩٢,٥٣٦)    | النقص في النقد والنقد المعادل |

**ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٥:**

| بيدكو       | جيب         |                                         |
|-------------|-------------|-----------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                         |
| ٨٨١,٥٠٠     | (٢٨٧,٤٢٩)   | أنشطة التشغيل                           |
| (٦٢٠,٥٢٦)   | (٣١٩,٣٢٣)   | أنشطة الاستثمار                         |
| -           | ٢٢١,٣٧٠     | أنشطة التمويل                           |
| ٢٦٠,٩٧٤     | (٣٨٥,٣٨٢)   | الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل |

## ٥. ممتلكات وآلات ومعدات

| المجموع     | أجهزة حاسب<br>آلي وأجهزة<br>مكتبية | آلات ومعدات | أثاث وتجهيزات<br>مكتبية | سيارات      | تحسينات<br>مأجور | عقارات      |                                      |
|-------------|------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|------------------|-------------|--------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني                        | دينار أردني | دينار أردني             | دينار أردني | دينار أردني      | دينار أردني | الكلفة                               |
| ١١,١١١,٩١٠  | ٤٥٨,٦٠٦                            | ١,٥٧٤,٢٦٦   | ٧٣١,٠٩٤                 | ٥٧٢,٥٩١     | ٣٨٩,٤٧٦          | ٧,٣٨٥,٨٧٧   | كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٦           |
| 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 ٥) |
| (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   | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦           |
|             |                                    |             |                         |             |                  |             | <b>الإستهلاك المتراكم</b>            |
| ٣,٦٠١,٤٧٩   | ٣٣٢,٧٦١                            | ١,٢٢٢,٨٤٠   | ٤٤٤,٧٢١                 | ٤٦٨,٤٨٢     | ٣٣٥,١٤٤          | ٧٩٧,٥٣١     | كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٦           |
| ٤٩٥,٠٤٢     | ١٨,٢٦٩                             | ١٤٣,٢١٨     | ٣٢,٤٧٦                  | ٢٦,٨٥٨      | ٣٠,٧٤٢           | ٢٤٣,٤٧٩     | الاستهلاك 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   | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦           |
|             |                                    |             |                         |             |                  |             | <b>صافي القيمة الدفترية</b>          |
| ٩,٢٥٠,١٧٣   | ١٢١,١٣٢                            | ٨٩٦,١٥٥     | ٣١١,٦١٥                 | ١١١,٦٣٢     | ٣٣,٣٦١           | ٧,٧٧٦,٢٧٨   | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦           |

وفقاً لبعض اتفاقيات القروض تم رهن طابق التسوية الثانية والطابق الرابع من بناية باديكو هاوس (إيضاح ٢٢). بلغت القيمة الدفترية للعقارات المرهونة ١,١٦٠,٢٠٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

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

بلغت قيمة الممتلكات والآلات والمعدات المستهلكة بالكامل التي ما زالت تستخدم في عمليات الشركة مبلغ ١,٨٨٦,٨٦١ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

| ٢٠١٥                                 | عقارات      | تحسينات مأجور | سيارات      | أثاث وتجهيزات | أجهزة حاسب آلي وأجهزة مكتبية | المجموع     |
|--------------------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|------------------------------|-------------|
| دينار أردني                          | دينار أردني | دينار أردني   | دينار أردني | دينار أردني   | دينار أردني                  | دينار أردني |
| كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٥           | ٧,٠٣٦,٧١٠   | ٣٧٨,٠٥٩       | ٥٩٣,٤٦٥     | ٦٥٦,٠٢٥       | ٤٤٨,٧٩٢                      | ١١,٢٨١,٠٦٧  |
| إضافات                               | -           | ١١,٤١٧        | ٤٤,١٣٦      | ٧٥,٢٣٣        | ١٠,٥٥٣                       | ٧٤٦,٢٣٥     |
| محول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ٩) | ٥٧٩,٥٧٣     | -             | -           | -             | -                            | ٥٧٩,٥٧٣     |
| إستبعادات                            | (٢٣٠,٤٠٦)   | -             | (٦٥,٠١٠)    | (١٦٤)         | (٧٣٩)                        | (٩١٥,٣٩٢)   |
| كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥           | ٧,٣٨٥,٨٧٧   | ٣٨٩,٤٧٦       | ٥٧٢,٥٩١     | ٧٣١,٠٩٤       | ٤٥٨,٦٠٦                      | ١١,١١١,٩١٠  |
| <b>الإستهلاك المتراكم</b>            |             |               |             |               |                              |             |
| كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٥           | ٧١١,١٢٧     | ٢٦٥,٣٢٨       | ٤٦٥,٧٠٦     | ٤١٥,٢٤٢       | ٣٠٢,٥٧٥                      | ٣,٦٤٦,٣٩٥   |
| الاستهلاك للسنة                      | ٢٢٠,٣٥٨     | ٦٩,٨١٦        | ٤٢,١٠٤      | ٢٩,٤٧٩        | ٣٠,١٨٦                       | ٥٧٨,١٧٣     |
| إستبعادات                            | (١٣٣,٩٥٤)   | -             | (٣٩,٣٢٨)    | -             | (٤٤٩,٨٠٧)                    | (٦٢٣,٠٨٩)   |
| كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥           | ٧٩٧,٥٣١     | ٣٣٥,١٤٤       | ٤٦٨,٤٨٢     | ٤٤٤,٧٢١       | ٣٣٢,٧٦١                      | ٣,٦٠١,٤٧٩   |
| <b>صافي القيمة الدفترية</b>          |             |               |             |               |                              |             |
| كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥           | ٦,٥٨٨,٣٤٦   | ٥٤,٣٣٢        | ١٠٤,١٠٩     | ٢٨٦,٣٧٣       | ١٢٥,٨٤٥                      | ٧,٥١٠,٤٣١   |

وفقاً لبعض اتفاقيات القروض تم رهن طابق التسوية الثانية والطابق الرابع من بناية باديكو هاوس (إيضاح ٢٢). بلغت القيمة الدفترية للعقارات المرهونة ١,١٨٦,٤٠٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

تم خلال العام تحميل مبلغ ٢٠,٥١١ دينار أردني من مصروف الاستهلاك على مشاريع تحت التنفيذ ومبلغ ٥٤,٥٢٤ دينار أردني على مصاريف تشغيلية أخرى.

بلغت قيمة الممتلكات والآلات والمعدات المستهلكة بالكامل التي ما زالت تستخدم في عمليات الشركة مبلغ ١,١١٧,٧٣٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.



## ٦. إستثمارات عقارية

فيما يلي ملخص الحركة على الإستثمارات العقارية:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                                     |
|-------------|-------------|-----------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                     |
| ٤١,٦٢٦,١٦٦  | ٣٥,٣٣٩,٨٩٥  | الرصيد في بداية السنة                               |
| ١٤٩,٣٢٥     | ٦٨,٧٩١      | نفقات مرسمة خلال السنة                              |
| (٦٥٨,٩٧٩)   | ٣,١٧٦,٦١٧   | محول من أو إلى بضاعة وعقارات جاهزة للبيع (إيضاح ١١) |
| ٢٥١,١٦٧     | ٧٣,٠٩٦      | التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية       |
| (٩,٢٣٦,٧١٤) | (١,٨٩٩,١٣١) | بيع استثمارات عقارية                                |
| ٣,٢٠٨,٩٣٠   | ٤,٠٢١,٤٠٤   | شراء استثمارات عقارية                               |
| ٣٥,٣٣٩,٨٩٥  | ٤٠,٧٨٠,٦٧٢  | الرصيد في نهاية السنة                               |

تشمل الإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٢٠١٥ ما يلي:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |        |
|-------------|-------------|--------|
| دينار أردني | دينار أردني |        |
| ٢٢,٦٧٢,٠٦٧  | ٢٥,٥٣٩,٧٠٤  | أراضي  |
| ١٢,٦٦٧,٨٢٨  | ١٥,٢٤٠,٩٦٨  | مباني* |
| ٣٥,٣٣٩,٨٩٥  | ٤٠,٧٨٠,٦٧٢  |        |

تم تقييم الأراضي من قبل مخمين عقاريين معتمدين.

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 ٢٠١٦ مبلغ ٤١٩,٩٨٩ دينار أردني وإنما تم تسجيلها من خلال وكالات دورية غير قابلة للعزل.

بلغت القيمة العادلة للإستثمارات العقارية المرهونة مقابل قروض ممنوحة للشركة من البنوك مبلغ ١٩,٦٨٥,٤١٩ دينار أردني (إيضاح ٢٢).

\* تم خلال ٢٠٠٧ توقيع إتفاقية بين شركة المرافق للإتشاء والتشغيل (شركة تابعة) وأمانة عمان لإنشاء مجمع تجاري يتضمن مبنى وموقف سيارات في منطقة الصوفية 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.

بناءً على المادة ١١ بند ٢ من الإتفاقية الموقعة بتاريخ ٢٥ حزيران ٢٠٠٧، فقد شرعت شركة المرافق في طلب البدء في إجراءات التحكيم وفقاً لأحكام قانون التحكيم الأردني ضد أمانة عمان الكبرى وذلك للمطالبة بتعويض الشركة عن كافة الأضرار والخسائر التي تكبدتها شركة المرافق نتيجة إخلال أمانة عمان الكبرى بالوفاء بالتزاماتها وواجباتها التعاقدية المنصوص عليها في إتفاقية الإستثمار (B.O.T) الموقعة بين الطرفين بمشروع بارك بلازا. حصلت الشركة بتاريخ ١٦ أيار ٢٠١٥ على حكم تحكيم نهائي. لاحقاً لتاريخ القوائم المالية الموحدة، قرر مجلس الوزراء الأردني الموافقة على اعفاء مشروع المواقف العامة للسيارات والطوابق التجارية والمكاتب (بارك بلازا) من ضريبة الأبنية والأراضي (المسقات) المترتبة عليه طوال فترة الاتفاقية الأصلية. وبناءً عليه، قامت شركة المرافق بتوقيع ملحق اتفاقية مع أمانة عمان الكبرى حيث نص على زيادة المدة الاستثمارية إلى ٣٠ عاماً ابتداءً من تاريخ ١ تشرين أول ٢٠١٠.

## ٧. موجودات غير ملموسة

فيما يلي ملخص الحركة للموجودات غير الملموسة خلال السنة:

| الشهرة*                                | حقوق إستئجار** | محطات باصات*** | المجموع      |
|----------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| دينار أردني                            | دينار أردني    | دينار أردني    | دينار أردني  |
| <b>الكلفة</b>                          |                |                |              |
| الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٦          | ١,٥٧٧,٨٦٤      | ١١,٣٥٣,٣٧٣     | ٢٥,٨٤٧,٣٩٤   |
| المحول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ٩) | -              | -              | ٣,٩٣٩,٨١٥    |
| الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦          | ١,٥٧٧,٨٦٤      | ١١,٣٥٣,٣٧٣     | ٢٩,٧٨٧,٢٠٩   |
| <b>الإطفاء</b>                         |                |                |              |
| الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٦          | -              | (١٠,٠٥٥,٢٣٢)   | (١٠,٣٢١,٣١١) |
| الإطفاء للسنة                          | -              | (٤٠٦,٩٣٩)      | (٩٩٨,٧٤٣)    |
| الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦          | -              | (١٠,٤٦٢,١٧١)   | (١١,٣٢٠,٠٥٤) |
| <b>صافي القيمة الدفترية</b>            |                |                |              |
| كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦             | ١,٥٧٧,٨٦٤      | ٨٩١,٢٠٢        | ١٨,٤٦٧,١٥٥   |
| كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥             | ١,٥٧٧,٨٦٤      | ١,٢٩٨,١٤١      | ١٥,٥٢٦,٠٨٣   |

\* 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.

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

قامت الشركة خلال الفترة بالانتهاء من أعمال البناء والتجهيز الخاصة بالمرحلة الأولى من مشروع المدينة الصناعية الزراعية في أريحا وبالتالي تم تحويلها الى حساب موجودات غير ملموسة (حق إستئجار). يتم اطفاء هذا المشروع على فترة 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، واستثمار وتشغيل محطة الباصات السياحية في بيت لحم لمدة ١٥ سنة تم تمديدتها لمدة سنتين اضافيتين، يتم بعدها تسليمهما إلى البلديتين وفقاً لاتفاقيات تمت مع البلديتين. تشتمل تلك المحطات على مواقف للباسات والسيارات بالإضافة إلى شركة من المحلات التجارية والمكاتب ومرافق ترفيهية. تمثل الموجودات غير الملموسة الحق في فرض رسوم مقابل الخدمات العامة المقدمة لغرض إتفاقيات إمتياز تقديم خدمات في محطات الباصات.

## 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، ويعتبر ذلك المؤشر المستخدم من قبل الإدارة لقياس الأداء التشغيلي ولتقييم عروض الإستثمار المستقبلية. تم إستخدام معدل خصم قبل الضريبة بمقدار ١٤,٥% للتدفقات النقدية.

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

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

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

## ٨. إستثمارات في شركات حليفة

فيما يلي تفاصيل الإستثمارات في شركات حليفة:

| القيمة الدفترية |             | نسبة الملكية |       | بلد التأسيس والاعمال |                                              |
|-----------------|-------------|--------------|-------|----------------------|----------------------------------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦        | ٢٠١٥         | ٢٠١٦  |                      |                                              |
| دينار أردني     | دينار أردني | %            | %     |                      |                                              |
| ٢٦٨,٥٤٤         | ٢٩٣,٧٨٠     | ٢٥,٠٢        | ٢٥,٠٢ | فلسطين               | شركة بال عقار لإدارة وتشغيل العقارات (مدرجة) |
| ٣٢٠,٩٦٣         | ٦٥٠,٤١٩     | ٤٩           | ٤٩    | الأردن               | شركة مواقف للإستثمار (غير مدرجة)             |
| ٥٨٩,٥٠٧         | ٩٤٤,١٩٩     |              |       |                      |                                              |

- 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 ٣٣٩,٦٨١ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

- 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.



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

| المجموع     |             | مواقف للاستثمار |             | بال عقار    |             |                                   |
|-------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------------|
| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        | ٢٠١٥            | ٢٠١٦        | ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                   |
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني     | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | <b>قائمة المركز المالي:</b>       |
| ٤,٦٤٤,٥٥٥   | ٤,٣٥٣,٥٠١   | ٣,٠٥٣,٣١٨       | ٢,٨٧٦,٦٩٣   | ١,٥٩١,٢٣٧   | ١,٤٧٦,٨٠٨   | موجودات غير متداولة               |
| ١,٥٦٥,٩٦٤   | ١,٨٣٧,٤٣٠   | ٣١٨,٢٤٤         | ٣٦,٦٠٥      | ١,٢٤٧,٧٢٠   | ١,٨٠٠,٨٢٥   | موجودات متداولة                   |
| (١,٩١٩,٦٤٣) | (١,٤٠٦,٦٧٧) | (١,٨٦٠,٠٠٠)     | (١,٣٠١,٥٨٢) | (٥٩,٦٤٣)    | (١٠٥,٠٩٥)   | مطلوبات غير متداولة               |
| (٢,١٣٠,١٨٣) | (١,٨٥٠,٣٣٧) | (٨٥٦,٥٣٥)       | (٢٨٤,٣٣٠)   | (١,٢٧٣,٦٤٨) | (١,٥٦٦,٠٠٧) | مطلوبات متداولة                   |
| ٢,١٦٠,٦٩٣   | ٢,٩٣٣,٩١٧   | ٦٥٥,٠٢٧         | ١,٣٢٧,٣٨٦   | ١,٥٠٥,٦٦٦   | ١,٦٠٦,٥٣١   | حقوق الملكية                      |
|             |             | %٤٩             | %٤٩         | %٢٥,٠٢      | %٢٥,٠٢      | حصة الشركة في صافي الموجودات      |
| ٦٩٧,٦٨١     | ١,٠٥٢,٣٧٣   | ٣٢٠,٩٦٣         | ٦٥٠,٤١٩     | ٣٧٦,٧١٨     | ٤٠١,٩٥٤     |                                   |
| (١٠٨,١٧٤)   | (١٠٨,١٧٤)   | —               | —           | (١٠٨,١٧٤)   | (١٠٨,١٧٤)   | الشهرة الضمنية                    |
| ٥٨٩,٥٠٧     | ٩٤٤,١٩٩     | ٣٢٠,٩٦٣         | ٦٥٠,٤١٩     | ٢٦٨,٥٤٤     | ٢٩٣,٧٨٠     | القيمة الدفترية                   |
|             |             |                 |             |             |             | <b>قائمة الدخل:</b>               |
| ١,٢٤٦,٩٧١   | ١,٣٥٨,١٢٤   | ٣٨١,٩٤١         | ٣٥٠,٨٧٥     | ٨٦٥,٠٣٠     | ١,٠٠٧,٢٤٩   | الإيرادات                         |
| (٩٣٥,٦٧٨)   | (٥٧٥,٥١٠)   | (٣٢١,٨٤٦)       | —           | (٦١٣,٨٣٢)   | (٥٧٥,٥١٠)   | كلفة المبيعات                     |
| (٥٤٦,١٨٤)   | (٨٢٦,١٨٦)   | (١٢٩,٢١٥)       | (٥٢٤,٧٠٧)   | (٤١٦,٩٦٩)   | (٣٠١,٤٧٩)   | مصاريف إدارية وعامة               |
| (٤١,٩٤٥)    | ٥٤,٠٧٥      | —               | —           | (٤١,٩٤٥)    | ٥٤,٠٧٥      | إيرادات (مصاريف) أخرى             |
| (٢٧٦,٨٣٦)   | ١٠,٥٠٣      | (٦٩,١٢٠)        | (١٧٣,٨٣٢)   | (٢٠٧,٧١٦)   | ١٨٤,٣٣٥     | ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة     |
| (٣,٢٥٣)     | (٨٣,٤٧٠)    | —               | —           | (٣,٢٥٣)     | (٨٣,٤٧٠)    | مصروف ضريبة الدخل                 |
| (٢٨٠,٠٨٩)   | (٧٢,٩٦٧)    | (٦٩,١٢٠)        | (١٧٣,٨٣٢)   | (٢١٠,٩٦٩)   | ١٠٠,٨٦٥     | صافي ربح (خسارة) السنة            |
| (٨٦,٦٥٣)    | (٥٩,٩٤٢)    | (٣٣,٨٦٩)        | (٨٥,١٧٨)    | (٥٢,٧٨٤)    | ٢٥,٢٣٦      | حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات |

## ٩. مشاريع تحت التنفيذ

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦        |                                               |
|--------------|-------------|-----------------------------------------------|
| دينار أردني  | دينار أردني |                                               |
| ٤٣,٩٠١,٦١٤   | ٩,٠٦٢,٠٨٠   | الرصيد في بداية السنة                         |
| ٥,٩٣٩,٤٨٦    | ٤,٤٧٨,٢٧٧   | إضافات                                        |
| (٧٨,٠٧٠)     | (٤١٥,٧٢٤)   | استبعادات                                     |
| (٢٧,٤٣٥,١٠٢) | (٥,٢٢٢,٦٩٢) | محول إلى بضاعة وعقارات جاهزة للبيع (إيضاح ١١) |
| (١٢,٦٨٦,٢٧٥) | (٣,٩٣٩,٨١٥) | محول إلى موجودات غير ملموسة (إيضاح ٧)         |
| (٥٧٩,٥٧٣)    | (١,١٦٣,٦٤١) | محول إلى ممتلكات وعقارات ومعدات (إيضاح ٥)     |
| ٩,٠٦٢,٠٨٠    | ٢,٧٩٨,٤٨٥   | الرصيد في نهاية السنة                         |

فيما يلي تفاصيل المشاريع تحت التنفيذ كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦ و ٢٠١٥:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        | الشركة                            | اسم المشروع                  |
|-------------|-------------|-----------------------------------|------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                   |                              |
| -           | ٢,٠٨٢,٥٥٧   | شركة فلسطين للإستثمار العقاري     | مشروع مبنى الأوقاف *         |
|             |             | شركة أريحا لتطوير المنطقة         | مشروع أريحا لتطوير المنطقة   |
| ٣,٨٩٨,٨٣٨   | ٧١٣,٠١٢     | الصناعية الزراعية                 | الصناعية الزراعية            |
|             |             | شركة فلسطين لإنشاء وإدارة المناطق |                              |
| ٦٠٧,٩٧٢     | ٢,٩١٦       | الصناعية                          | مشروع المنطقة الصناعية - غزة |
| ٤,٢٨٧,٤٧٦   | -           | شركة فلسطين للإستثمار العقاري     | مشروع بريكو هاوس (٢)         |
|             |             | شركة فلسطين لإنشاء وإدارة المناطق |                              |
| ٢٦٧,٧٩٤     | -           | الصناعية                          | أخرى                         |
| ٩,٠٦٢,٠٨٠   | ٢,٧٩٨,٤٨٥   |                                   |                              |

من المتوقع أن تصل كلفة هذه المشاريع الإجمالية إلى ٣,٦٥٤,٧٢٤ دينار أردني تقريباً. تم رهن أرض مشروع بريكو هاوس (٢) وما عليها من بناء مقابل قروض ممنوحة للشركة (إيضاح ٢٢).

\* تم خلال العام ٢٠١٦ استكمال مشروع الاوقاف من ناحية جوهرية.

قامت الشركة خلال السنة بالانتهاء من أعمال البناء والتجهيز الخاصة بمشروع بريكو هاوس (٢) والمرحلة الأولى من مشروع المدينة الصناعية الزراعية في أريحا وبالتالي تم تحويلهما الى عقارات جاهزة للبيع وموجودات غير ملموسة (حق إستئجار)، على التوالي.

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

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                   |
|-------------|-------------|-----------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                   |
| ٤٦١,٥٣٠     | ٤٨١,٧٥٠     | أسهم مدرجة في الأسواق المالية     |
| ٣,٣١٦,١٦٥   | ١,٣٦٤,١١٩   | أسهم غير مدرجة في الأسواق المالية |
| ٣,٧٧٧,٦٩٥   | ١,٨٤٥,٨٦٩   |                                   |

لقد كانت الحركة على إحتياطي القيمة العادلة كما يلي:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                                              |
|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                              |
| (٢,٥٧١,٣٩٢) | (٢,٧٤٣,١٩٦) | الرصيد في بداية السنة                                        |
| (٨٨,٨٠٤)    | ١٢٥,٦١١     | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية                   |
| (٨٣,٠٠٠)    | (١,٢٢٦,٣٩٦) | صافي أرباح بيع موجودات مالية مثبتة مباشرة في الأرباح المدورة |
| (٢,٧٤٣,١٩٦) | (٣,٨٤٣,٩٨١) | الرصيد في نهاية السنة                                        |

#### ١١. بضاعة وعقارات جاهزة للبيع

يمثل هذا البند البضاعة وكلفة العقارات الجاهزة للبيع من بعد تنزيل التدني في قيمتها البيعية:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                     |
|-------------|-------------|---------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                     |
| ٢٠,٩٤٠,١١٨  | ١٦,٢٠٨,٨٠٠  | وحدات سكنية         |
| ٣٨٩,٨٨٦     | ١٣٠,٥٦٥     | أراضي               |
| ٢٢١,٢٨٣     | ٣,٧٨٦,٧٦٨   | محلات ومكاتب تجارية |
| ٢١,٥٥١,٢٨٧  | ٢٠,١٢٦,١٣٣  |                     |

فيما يلي الحركة على العقارات الجاهزة للبيع خلال السنة:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                             |
|-------------|-------------|---------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                             |
| ٧٧٩,٦١٧     | ٢١,٥٥١,٢٨٧  | الرصيد في بداية السنة                       |
| ٢٧,٤٣٥,١٠٢  | ٥,٢٢٢,٦٩٢   | المحول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ٩)      |
| ٦٥٨,٩٧٩     | (٣,١٧٦,٦١٧) | المحول الى أو من استثمارات عقارية (إيضاح ٦) |
| ٣٢,١٧٩      | ٥٧٩,٦٣٨     | إضافات                                      |
| (٧,٢١١,٠٦٧) | (٣,٧٧٥,٥٨١) | كلفة عقارات مباعه خلال السنة                |
| (١٤٣,٥٢٣)   | (٢٧٥,٢٨٦)   | كلفة أراضي مباعه خلال السنة                 |
| ٢١,٥٥١,٢٨٧  | ٢٠,١٢٦,١٣٣  | الرصيد في نهاية السنة                       |

وفقاً لإتفاقيات بعض القروض، تم رهن جزء من العقارات الجاهزة للبيع والتي تخص مشاريع الغدير والمصايف ويريكو هاوس (٢) بمبلغ ٢٠,١٢٦,١٣٣ دينار أردني مقابل قروض ممنوحة للشركة (إيضاح ٢٢).



## ١٢. ذمم مدينة

تشمل الذمم المدينة ما يلي:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                       |
|-------------|-------------|-----------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                       |
| ١٠,٣٠٦,٩٠٠  | ٧,٢١٧,٩١٢   | ذمم تجارية مدينة      |
| ٩,٢٣٢,٣٨٠   | ١٠,٣٣١,٣٢٢  | شيكات برسم التحصيل    |
| ١٣٥,٥٢٦     | ١٣٥,٥٢٠     | كمبيالات مدينة        |
| ١٩,٦٧٤,٨٠٦  | ١٧,٦٨٤,٧٥٤  | مجموع الذمم المدينة   |
| (١,٠٩٩,٠٤٥) | (١,٥٩٥,٣٢١) | مخصص تدني ذمم مدينة   |
| ١٨,٥٧٥,٧٦١  | ١٦,٠٨٩,٤٣٣  |                       |
| (٥,٨١١,٤٨٢) | (٧,٤٧٣,٤٦٢) | ذمم مدينة طويلة الأجل |
| ١٢,٧٦٤,٢٧٩  | ٨,٦١٥,٩٧١   |                       |

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

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                       |
|-------------|-------------|-----------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                       |
| ٦٤٦,٩٧١     | ١,٠٩٩,٠٤٥   | الرصيد في بداية السنة |
| ٤٥٢,٠٧٤     | ٤٩٦,٢٧٦     | إضافات خلال السنة     |
| ١,٠٩٩,٠٤٥   | ١,٥٩٥,٣٢١   | الرصيد في نهاية السنة |

فيما يلي تحليل لأعمار الذمم المدينة غير متدنية القيمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٢٠١٥:

| 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 |
| ٦,٣٤٦,٥٦٢                         | ٢٨٧,٩١١     | ٥٩,٧٥٨      | ٩,٣٩٥,٢٠٢                     | ١٦,٠٨٩,٤٣٣  |
| ٥,٥٨٦,٤١٥                         | ٣١٧,٣٤٠     | ٩٠٧,٦١٧     | ١١,٧٦٤,٣٨٩                    | ١٨,٥٧٥,٧٦١  |
|                                   |             |             |                               | ٢٠١٦        |
|                                   |             |             |                               | ٢٠١٥        |

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:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                     |
|-------------|-------------|-------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                     |
| ١,٨٠١,٤٢٢   | ٢,٤٢٨,٥١٠   | مستحق من ضريبة القيمة المضافة       |
| ١,١٣٨,٥٩٤   | ١,٣١٧,٤٢٦   | مستحق من جهات ذات علاقة             |
| ٧٣٠,٨٩١     | ٨٥٣,٤٣٨     | إيجارات مستحقة                      |
| ١,٠٢٢,١٩٧   | ٥٨٧,١٤٣     | تأمينات نقدية ودفعات مقدمة للموردين |
| ٩٠,٧٢٠      | ١٥٧,٣١١     | ذمم موظفين                          |
| ١٣٢,٨٩٥     | ٦٢,٦٥٧      | مواد إنشائية                        |
| ٣,٢٠٥       | ١١٥,٤٩٦     | أخرى                                |
| ٤,٩١٩,٩٢٤   | ٥,٥٢١,٩٨١   |                                     |

### 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 ٢٠١٦ و ٢٠١٥ مبلغ ١,٩٣٥,٧٦٧ دينار أردني و ١,٩٧٦,٢٦٠ دينار أردني، على التوالي.

### ١٥. نقد وودائع قصيرة الاجل

يشمل النقد والودائع قصيرة الأجل ما يلي:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                  |
|-------------|-------------|----------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                  |
| ٥,١٣٥,٦٥٠   | ٧٤٥,٤٨٩     | نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك |
| ٢,١٣٨       | ٢,١٥٤       | ودائع لأجل لدى البنوك            |
| ٥,١٣٧,٧٨٨   | ٧٤٧,٦٤٣     |                                  |

تمثل الودائع لأجل لدى البنوك كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ودائع قصيرة الأجل بالدولار الأمريكي تستحق خلال ثلاثة شهور من تاريخ القوائم المالية الموحدة. بلغ متوسط سعر الفوائد السنوية على أرصدة الودائع لدى البنوك بالدولار الأمريكي للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٢٠١٥ ما نسبته ٠,٦٣%.

لأغراض قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يتألف النقد والنقد المعادل من الآتي:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                  |
|-------------|-------------|----------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                  |
| ٥,١٣٥,٦٥٠   | ٧٤٥,٤٨٩     | نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك |
| ٢,١٣٨       | ٢,١٥٤       | ودائع لأجل لدى البنوك            |
| ٥,١٣٧,٧٨٨   | ٧٤٧,٦٤٣     | نقد وودائع قصيرة الأجل           |
| (٤٧,٨٥٣)    | (٢٧٨,٥٥٠)   | نقد مقيد السحب                   |
| ٥,٠٨٩,٩٣٥   | ٤٦٩,٠٩٣     | النقد والنقد المعادل             |

## ١٦. رأس المال المدفوع

يتألف رأس مال الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٢٠١٥ مما يلي:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |
|-------------|-------------|
| دينار أردني | دينار أردني |
| ٦٣,٧٦٢,٤٨٦  | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦  |
| ٦٣,٧٦٢,٤٨٦  | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦  |

رأس المال المصرح به

رأس المال المكتتب به والمدفوع

تبلغ القيمة الاسمية للسهم دينار أردني واحد.

## 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 ٢٠١٦ و ٢٠١٥ بشراء أسهم في الشركة بكلفة مقدارها ٢٥٣,٧٨١ دينار أردني و ٢٢,٤٠٤ دينار أردني، على التوالي.

## ٢٠. الإحتياطي الإيجابي

وفقاً لقانون الشركات المعمول به، يتم اقتطاع ١٠% من صافي الأرباح السنوية لحساب الإحتياطي الإيجابي ولا يجوز وقف هذا الإقتطاع قبل أن يبلغ مجموع الإحتياطي المتجمع ما يعادل ربع رأس المال، كما لا يجوز توزيع الإحتياطي الإيجابي 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 مباشرة في الأرباح المدورة ضمن حقوق الملكية.

## ٢٢. قروض طويلة الأجل

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦         |
|-------------|--------------|
| دينار أردني | دينار أردني  |
| ٢٣,٧٨٣,٢٠٠  | ٢٧,٣٠٠,٦٤٩   |
| (٦,٤٦٢,٩٧٠) | (١٠,٥٢٦,٤١١) |
| ١٧,٣٢٠,٢٣٠  | ١٦,٧٧٤,٢٣٨   |

إجمالي أقساط القروض طويلة الأجل

أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام

أقساط قروض طويلة الأجل تستحق بعد عام



- وقعت الشركة خلال العام عدة اتفاقيات قروض طويلة الأجل مع بنوك محلية بسقف ٩,٣٢٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ٦,٦١٧,٢٠٠ دينار أردني). يستحق على رصيد القروض الجديدة فائدة سنوية بمعدل ٥%. تُسدد القروض على ١٢ قسطاً ربع سنوية. تم منح القروض بكفالة الشركة الأم (باديكو). تم منح القروض لغرض الاستثمار وتمويل المشاريع الخاصة بالشركة.

- وقعت الشركة خلال الأعوام السابقة عدة اتفاقيات مع بنوك محلية وإقليمية حصلت بموجبها على قروض قصيرة وطويلة الأجل لتمويل أنشطة ومشاريع الشركة المختلفة بلغ مجموعها ٤١,٥٧٨,٢٩٠ دولار أمريكي (ما يعادل ٢٩,٥٢٠,٥٨٦ دينار أردني). 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 ٣,٣%. تم منح القروض برهن طابق التسوية الثاني والطابق الرابع من بناية بريكو هاوس والبالغ قيمتها الدفترية ١,١٦٠,٢٠٥ دينار أردني (ايضاح ٥) ورهن إستثمارات عقارية تبلغ قيمتها الدفترية ١٩,٦٨٥,٤١٩ دينار أردني (ايضاح ٦) ورهن عقارات جاهزة للبيع والبالغ قيمتها الدفترية ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مبلغ ٢٠,١٢٦,١٣٣ دينار أردني (ايضاح ١١) بالإضافة إلى شيك ضمان صادر من الشركة بمبلغ ٢ مليون دولار أمريكي.

- قامت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٥ بتوقيع إتفاقية استصناع بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ٢,١٣٠,٠٠٠ دينار أردني) مع أحد البنوك الإسلامية المحلية بهامش ربح سنوي ثابت مقداره ٤,٥%. يتم تسديد دفعات الاتفاقية بعد الإنتهاء من فترة الاعداد للمشروع ومرور فترة السماح الإضافية للمشروع والبالغة ٢٤ شهراً بواقع ٢٠ قسط ربع سنوي. أما الأرباح فيتم دفعها بموجب أقساط شهرية تنتهي بانتهاء تسديد كامل الثمن ويكون موعد استحقاق القسط الأول من الأرباح بعد شهر من تاريخ أول مبلغ يتم سحبه. تم منح الاتفاقية بضمان الكفالة الإعتبارية لأعضاء مجلس إدارة الشركة. إن هدف الاتفاقية هو استكمال تجهيز البنية التحتية وإنشاء المرحلة الأولى من المباني الصناعية لمشروع أريحا لتطوير المنطقة الصناعية الزراعية. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ٢,٥٠٧,٥٢٣ دينار أردني و ٢,٦١٧,٧٠٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٢٠١٥، على التوالي.

- قامت شركة بيدكو غزة (شركة تابعة لبيدكو) خلال العام 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 اجمالي الفائدة السنوية عن ٥%. يسدد القرض على ٨ أقساط ربع سنوية. تم منح القرض بكفالة شركة بريكو. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ٧١٠,٠٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

- قامت شركة المرافق (شركة تابعة) خلال العام والأعوام السابقة بتوقيع عدة اتفاقيات مع بنوك إقليمية حصلت بموجبها على قروض قصيرة وطويلة الأجل بلغ مجموعها ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني. 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 (ايضاح ٦) والكفالة الإعتبارية للشركة الأم. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ٥,١٤٩,٥٠٠ دينار أردني و ٥,٢٦٧,٦٢٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٢٠١٥، على التوالي.

فيما يلي جدول إستحقاق القروض طويلة الأجل:

| ما يستحق عام |                   |
|--------------|-------------------|
| ٢٠١٧         | ١٠,٥٢٦,٤١١        |
| ٢٠١٨         | ٧,٩٨١,٤٩٧         |
| ٢٠١٩         | ٥,٥٩٦,٣٧٤         |
| ٢٠٢٠         | ٢,٤٠٣,٨١٣         |
| ٢٠٢١         | ٧٧٨,٧١٦           |
| ٢٠٢٢         | ١٣,٨٣٨            |
|              | <u>٢٧,٣٠٠,٦٤٩</u> |

## ٢٣. تسهيلات ائتمانية

حصلت الشركة وشركاتها التابعة خلال العام والأعوام على تسهيلات حسابات جاري مدين من بنوك محلية. يبلغ إجمالي سقف التسهيلات الممنوحة للشركة ٤,٨٥٨,٨٧٣ دولار أمريكي و ٦,١٨٠,٩٩٦ دولار أمريكي (ما يعادل ٣,٤٤٩,٨٠٠ دينار أردني و ٤,٣٨٨,٥٠٧ دينار أردني) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٢٠١٥، على التوالي بمتوسط معدل فائدة ٥,٢٥ % سنوياً. بلغ الرصيد المستغل من هذه التسهيلات مبلغ ٣,٣٣٤,٧١٥ دينار أردني و ٤,٢٧٧,١٩٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٢٠١٥، 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:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                    |
|-------------|-------------|--------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                    |
| ١,٨٧١,٧٠٩   | ١,٦٤٣,٢٩٦   | رصيد بداية السنة   |
| ١٤٠,٠٥٧     | ١٠٩,٦٠٣     | إضافات خلال السنة  |
| (٣٦٨,٤٧٠)   | -           | إسترداد خلال السنة |
| ١,٦٤٣,٢٩٦   | ١,٧٥٢,٨٩٩   | رصيد نهاية السنة   |

## ٢٥. مخصص تعويض نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص تعويض نهاية الخدمة:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                    |
|-------------|-------------|--------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                    |
| ١,٢١١,٣٤٤   | ١,١٧٩,٢٤٨   | رصيد بداية السنة   |
| ٢٢٤,٣٩١     | ١٨٥,٩٦٧     | إضافات خلال السنة  |
| (٢٥٦,٤٨٧)   | (٢٥٧,٨٨٧)   | المدفوع خلال السنة |
| ١,١٧٩,٢٤٨   | ١,١٠٧,٣٢٨   | رصيد نهاية السنة   |

## ٢٦. مخصص ضريبة الدخل

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

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                      |
|-------------|-------------|----------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                      |
| ١٠٢,٦٣٤     | ٥٤٠,٨١٢     | رصيد بداية السنة     |
| ٥٣٥,٦٠٩     | ١٤,٥٨٧      | التخصيص للسنة        |
| ٤٩,٥٣٤      | -           | التخصيص لسنوات سابقة |
| -           | (١٧٩,١٩٣)   | استردادات            |
| (١٤٦,٩٦٥)   | (٣٢٣,٢٩٥)   | المسدد خلال السنة    |
| ٥٤٠,٨١٢     | ٥٢,٩١١      | رصيد نهاية السنة     |

فيما يلي تفاصيل مصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٢٠١٥:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                       |
|-------------|-------------|-----------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                       |
| ٥٣٥,٦٠٩     | ١٤,٥٨٧      | ضريبة دخل السنة       |
| ٤٩,٥٣٤      | -           | ضريبة دخل سنوات سابقة |
| (٢٢٨,٤١٣)   | ١٠٩,٦٠٣     | ضرائب مؤجلة           |
| ٣٥٦,٧٣٠     | ١٢٤,١٩٠     |                       |

توصلت الشركة وشركاتها التابعة (باستثناء شركة بريكو الأردن وشركاتها التابعة) إلى مخالصات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها حتى عام ٢٠١٥، هذا ولم تحصل شركة بريكو الأردن وشركاتها التابعة على تسويات نهائية من دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها للأعوام من ٢٠١٠ وحتى ٢٠١٥. ويرأي المستشار الضريبي للشركة فإنه لا داعي لتكوين أية مخصصات ضريبية لعام ٢٠١٦ وذلك لزيادة المصاريف المقبولة ضريبياً عن الإيرادات الخاضعة لضريبة الدخل.

## ٢٧. ذمم وأرصدة دائنة

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                         |
|-------------|-------------|-----------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                         |
| ٢,٧٦٩,٦٤٦   | ٢,٤٨٩,٦٥٤   | إيرادات مؤجلة                           |
| ١,٢٧٤,٤٧٧   | ٢,٤٨٤,٨٩٥   | شيكات آجلة                              |
| ٢,٨٥٧,٠٥٩   | ١,٩٧٢,٢٤٨   | مبالغ مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات |
| ٢,٥٤٨,٥٨٤   | ١,٧١٦,٠٠٤   | ذمم دائنة                               |
| ٨٦٣,٦٠٤     | ٨١٩,٢٣٩     | مصاريف مستحقة                           |
| ٦٠٤,٦٠٩     | ٨٠٥,٤٤٠     | حجوزات ضمان حسن تنفيذ                   |
| ٦٧٦,١١٦     | ٥٩٩,٢٧٩     | مستحق لجهات ذات علاقة                   |
| ٣٠٧,٦٩١     | ٢٦٧,٩٦٠     | صندوق ادخار الموظفين*                   |
| ١١٩,٢٤٤     | ٢٤٨,٤٦٤     | أرباح نقدية مستحقة                      |
| ١٤٦,٨٥٩     | ١٢٣,٥٧٧     | مخصص إجازات                             |
| ١٠٢,٣١٠     | ١٠٠,٨١٠     | مخصص قضايا                              |
| ١٨٠,٦٠٦     | ٤٨,٢٨٠      | مخصص مكافآت                             |
| ١,٦٢٧,٠٠٢   | -           | مستحق لبلدية البيرة                     |
| ٢٢١,٩٥٠     | ٣٣٠,٤٨٢     | أخرى                                    |
| ١٤,٢٩٩,٧٥٧  | ١٢,٠٠٦,٣٣٢  |                                         |

\* بناءً على قرار مجلس الإدارة فقد تم تأسيس صندوق إدخار لموظفي شركة فلسطين للإستثمار العقاري في نهاية عام ٢٠١٢ بموجب نظام داخلي خاص به. تقوم الشركة باقتطاع ٥% شهرياً من الراتب الاساسي لكل موظف وتساهم الشركة بنسبة ١٠% من راتب الموظف الاساسي.



## ٢٨. إيرادات تشغيلية

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                |
|-------------|-------------|--------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                |
| ٨,٦٠٥,٨٤٢   | ٤,٨٧٢,١٤٢   | إيرادات عقارات مبيعة           |
| ٣,١٠٢,٠٤٧   | ٣,٣٠٣,٧٣٦   | إيرادات إيجارات وخدمات         |
| ١,٤١١,٣٩١   | ١,٣٤٨,٩٥٤   | إيرادات محطات الباصات          |
| ٣,١٤٧,٢٧٩   | ٣٩٦,٣٢٧     | إيرادات محلات تجارية           |
| ١٩٩,٦٦٧     | ٣٧٤,٠٤٥     | إيرادات بيع بضاعة              |
| ٤٨٨,٢٣٥     | ٣٣٧,٣٦٩     | أرباح إستثمارات عقارية بالصافي |
| ١٦,٩٥٤,٤٦١  | ١٠,٦٣٢,٥٧٣  |                                |

## ٢٩. تكاليف تشغيلية مباشرة

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                          |
|-------------|-------------|--------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                          |
| ٧,٢٢٩,٨٤٥   | ٣,٧٧٥,٥٨١   | كلفة عقارات مبيعة        |
| ١٧٣,٣١٩     | ٣١٣,١٣٥     | كلفة عقود المقاولات      |
| ١٤٣,٥٢٣     | ٢٧٥,٢٨٦     | كلفة بضاعة               |
| ١٧٢,١٨٧     | ١٥٣,٩٦٧     | كلفة خدمات فندق بلو بيتش |
| ٧,٧١٨,٨٧٤   | ٤,٥١٧,٩٦٩   |                          |

## ٣٠. مصاريف تشغيلية أخرى

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                              |
|-------------|-------------|------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                              |
| ٩٦٣,٧٢٧     | ١,٢٩٨,١١٢   | رواتب ومصاريف متعلقة بها     |
| ٥٧٤,٤٩٠     | ٩٩٨,٧٤٣     | إطفاءات موجودات غير ملموسة   |
| ٣٤٢,٤١٤     | ٣١٧,١٥٠     | كهرباء ومياه                 |
| ١٥٠,٠٠٠     | ٢٨٧,٥٠٠     | إيجارات                      |
| ٢٣١,٦٤٦     | ٢٦٥,١٧٧     | خدمات أمن                    |
| ٦٠٦,١٦٣     | ٢٢٧,٠٢٧     | رسوم بلديات                  |
| ٩٨,١١٨      | ١٢٠,٩٥٣     | أنعاب مهنية وإستشارية        |
| ٨٥,٠٧٠      | ١٠٧,٦٠٢     | مصاريف نظافة                 |
| ١٥٧,٢١٧     | ١٠٤,٧٩٩     | صيانة                        |
| ٥٧,٦٥٦      | ٥٣,٠٧٥      | رسوم حكومية                  |
| ٥٤,٥٢٤      | ٤٨,٣٩١      | إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات |
| ٢٤,١١١      | ٣٦,٧٨٢      | بريد وهاتف وفاكس             |
| ٢٤,٢٠٨      | ٣٥,٠٠٢      | تأمينات                      |
| ٢٥,٢٥٢      | ٢٩,٦٦٨      | سفر ومواصلات ومحروقات        |
| ١٠,٢٣٧      | ١٦,٠١٥      | مصاريف بيع وتسويق            |
| ٩٨,٢٨٨      | ٦١,٣٨٣      | أخرى                         |
| ٣,٥٠٣,١٢١   | ٤,٠٠٧,٣٧٩   |                              |

### ٣١. مصاريف إدارية وعامة

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                                  |
|-------------|-------------|--------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                  |
| ١,٥٤٩,٨٤٨   | ٨٠٧,٢٠١     | رواتب ومنافع موظفين                              |
| ٥٠٧,٤٦٣     | ٦٩٥,٢٩٣     | أتعاب مهنية واستشارات                            |
| ٥٨,٤١٨      | ١٠٠,٥٦٩     | إعلانات                                          |
| ٩٩,٠٢٤      | ٨٤,٢٧٨      | صيانة                                            |
| ٨٧,٢٨٢      | ٩٤,٧٣٠      | سفر ومواصلات                                     |
| ٩٨,٤٩١      | ٧٢,٧٠٧      | رسوم حكومية                                      |
| ١٢,٢٢٩      | ٤٩,٦٩٧      | إيجارات                                          |
| ٦٦,٢٠٢      | ٤٧,٧٧٢      | كهرباء ومياه                                     |
| ٤١,١١٤      | ٤٦,٨٨١      | مكافآت ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة وهيئة المديرين |
| ٤٣,٥٠٣      | ٣١,١٥٢      | بريد وفاكس وهاتف                                 |
| ١١,٥٧٧      | ٢٩,١١١      | تأمين                                            |
| ٢١,٩٤١      | ٢٨,٨٦٧      | ضيافة ونظافة                                     |
| ٩,٥٥٧       | ٢٣,٨٩٦      | رسوم واشتراكات                                   |
| ٣٢,٥١٦      | ١٠,٦٦٤      | قرطاسيه ومطبوعات                                 |
| ١٠,٨٩٧      | ١٠,٣٦٩      | تبرعات                                           |
| ١٢٢,٣٠٥     | ١٥٧,٤٤٥     | أخرى                                             |
| ٢,٧٧٢,٣٦٧   | ٢,٢٩٠,٦٣٢   |                                                  |

### ٣٢. أرباح محفظة الموجودات المالية

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

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                                                                |
|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                                                |
| ١٧٥,٦٧٢     | (٤٢,٢٤٦)    | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل |
| ١٠,٥٩٥      | ١٩٠,١٥٦     | عوائد توزيعات أسهم                                                             |
| ١٨٦,٢٦٧     | ١٤٧,٩١٠     |                                                                                |

### ٣٣. إيرادات أخرى

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                |
|-------------|-------------|--------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                |
| ٦٢٣,٦٣٣     | ٢٤٣,٤٨٦     | إسترداد مخصصات لا لزوم لها     |
| ١١٧,٥١٩     | ٣٧,٥٧٠      | أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات |
| ٥٢,٤٨٢      | -           | إيرادات غرامات إلغاء عقود      |
| ٢٨,٩٠٣      | ١٥,٨٢١      | إيرادات فوائد تقسيط ذمم مدينة  |
| ١١٨,٣٩٩     | ٩٥,٤٣٥      | أخرى                           |
| ٩٤٠,٩٣٦     | ٣٩٢,٣١٢     |                                |

### ٣٤. مخصصات ومصاريف أخرى

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                              |
|-------------|-------------|----------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                              |
| ٦٥,٢٠٠      | ٢٥٢,٢١١     | فروقات عملة                                  |
| -           | ٥١,٣١٠      | خسائر إلغاء عقود إيجار                       |
| ٤٥٢,٠٧٤     | ٤٩٦,٢٧٦     | مخصص تدني ذمم مدينة تجارية                   |
| ١٧٣,٩٧٩     | -           | مخصص تدني ذمم مدينة مستحقة من جهات ذات علاقة |
| ٧٨,٠٧٠      | ٢٤٣,٩٣٧     | مخصص تدني موجودات أخرى                       |
| -           | ٤٠,٤٠٧      | مخصص قضايا                                   |
| ١١٥,١٦٩     | -           | خسائر الاجتياحات الاسرائيلية                 |
| ٨٨٤,٤٩٢     | ١,٠٨٤,١٤١   |                                              |

### ٣٥. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة

لقد كانت الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح العامين ٢٠١٦ و ٢٠١٥ كما يلي:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                                                                                   |
|-------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                                                                   |
| ١,٢٧١,٦٦١   | (٢,٩٨٢,٩٤٣) | (خسارة) ربح السنة العائدة إلى حملة أسهم الشركة الأم (دينار أردني)                                 |
| ٦٣,٧٦٢,٤٨٦  | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦  | المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها خلال السنة (سهم)                                            |
| (٣٢٨,٤٩٨)   | (٥٨٢,٢٧٩)   | ينزل: أسهم خزينة (سهم)                                                                            |
| ٦٣,٤٣٣,٩٨٨  | ٦٣,١٨٠,٢٠٧  |                                                                                                   |
| ٠,٠٢٠       | (٠,٠٤٧)     | الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم (دينار أردني) |

### ٣٦. معاملات مع جهات ذات علاقة

يمثل هذا البند المعاملات 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 إعتد 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:

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        | طبيعة العلاقة   |                                           |
|-------------|-------------|-----------------|-------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                 |                                           |
| ٥,٣١٢,٧٢١   | ٥,٤٤٨,٧١٨   | مساهمون رئيسيون | قروض وتسهيلات ائتمانية                    |
| ١,١٣٨,٥٩٤   | ١,٣١٧,٤٢٦   | شركات شقيقة     | مستحق من جهات ذات علاقة                   |
| ٦٧٦,١١٦     | ٥٩٩,٢٧٩     | الشركة الأم     | مستحق لجهات ذات علاقة                     |
| ٥١,٩٩٦      | -           | مساهمون رئيسيون | مصاريف تمويل محملة على مشاريع تحت التنفيذ |

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

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        | طبيعة العلاقة           |                                              |
|-------------|-------------|-------------------------|----------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | الشركة الأم وشركة شقيقة | إيرادات خدمات                                |
| ٤٩,٥٧٥      | ٤٩,٥٧٥      | الشركة الأم             | مصاريف تمويل                                 |
| ٣١٦,٦١٠     | ٢٧١,٨١٧     | ومساهمون رئيسيون        | مخصص تدني ذمم مدينة مستحقة من جهات ذات علاقة |
| ١٧٣,٩٧٩     | -           | شركات شقيقة             |                                              |
|             |             |                         | مكافآت ورواتب ومنافع الإدارة العليا:         |
| ٤٠٠,٣٥٤     | ٤٢٧,٤١٠     |                         | منافع قصيرة الأجل                            |
| ٣٠,٧٠٨      | ٢٩,٣٥٠      |                         | مصرف تعويض نهاية الخدمة                      |
| ٤١,١١٤      | ٤٣,٣٥٩      |                         | تنتقلت ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة            |



## ٣٧. قياس القيمة العادلة

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 (المستوى الأول) | معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني) | معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث) |
| دينار أردني                                                          | دينار أردني | دينار أردني                                     | دينار أردني                           | دينار أردني                              |
| <b>موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة</b>                             |             |                                                 |                                       |                                          |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح ١٠): |             |                                                 |                                       |                                          |
| ٣١ كانون الأول ٢٠١٦                                                  | ٤٨١,٧٥٠     | ٤٨١,٧٥٠                                         | -                                     | -                                        |
| ٣١ كانون الأول ٢٠١٦                                                  | ١,٣٦٤,١١٩   | -                                               | -                                     | ١,٣٦٤,١١٩                                |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل (إيضاح ١٤)         |             |                                                 |                                       |                                          |
| ٣١ كانون الأول ٢٠١٦                                                  | ١,٩٣٥,٧٦٧   | ١,٩٣٥,٧٦٧                                       | -                                     | -                                        |
| ٣١ كانون الأول ٢٠١٦                                                  | ٤٠,٧٨٠,٦٧٢  | -                                               | -                                     | ٤٠,٧٨٠,٦٧٢                               |
| استثمارات عقارية (إيضاح ٦)                                           |             |                                                 |                                       |                                          |

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ :

| قياس القيمة العادلة باستخدام                                         |             |                                                 |                                       |                                          |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| تاريخ القياس                                                         | المجموع     | أسعار تداول في أسواق مالية نشطة (المستوى الأول) | معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني) | معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث) |
| دينار أردني                                                          | دينار أردني | دينار أردني                                     | دينار أردني                           | دينار أردني                              |
| <b>موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة</b>                             |             |                                                 |                                       |                                          |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح ١٠): |             |                                                 |                                       |                                          |
| ٣١ كانون الأول ٢٠١٥                                                  | ٤٦١,٥٣٠     | ٤٦١,٥٣٠                                         | -                                     | -                                        |
| ٣١ كانون الأول ٢٠١٥                                                  | ٣,٣١٦,١٦٥   | -                                               | -                                     | ٣,٣١٦,١٦٥                                |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل (إيضاح ١٤)         |             |                                                 |                                       |                                          |
| ٣١ كانون الأول ٢٠١٥                                                  | ١,٩٧٦,٢٦٠   | ١,٩٧٦,٢٦٠                                       | -                                     | -                                        |
| ٣١ كانون الأول ٢٠١٥                                                  | ٣٥,٣٣٩,٨٩٥  | -                                               | -                                     | ٣٥,٣٣٩,٨٩٥                               |
| 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 ٢٠١٦ و ٢٠١٥.

## القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٢٠١٥:

| القيمة العادلة                                      |             | القيمة الدفترية |             |
|-----------------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| ٢٠١٥                                                | ٢٠١٦        | ٢٠١٥            | ٢٠١٦        |
| دينار أردني                                         | دينار أردني | دينار أردني     | دينار أردني |
| <b>موجودات مالية</b>                                |             |                 |             |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل: |             |                 |             |
| ٤٦١,٥٣٠                                             | ٤٨١,٧٥٠     | ٤٦١,٥٣٠         | ٤٨١,٧٥٠     |
| ٣,٣١٦,١٦٥                                           | ١,٣٦٤,١١٩   | ٣,٣١٦,١٦٥       | ١,٣٦٤,١١٩   |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل   |             |                 |             |
| ١,٩٧٦,٢٦٠                                           | ١,٩٣٥,٧٦٧   | ١,٩٧٦,٢٦٠       | ١,٩٣٥,٧٦٧   |
| ١٨,٥٧٥,٧٦١                                          | ١٦,٠٨٩,٤٣٣  | ١٨,٥٧٥,٧٦١      | ١٦,٠٨٩,٤٣٣  |
| ٣,٨٩٧,٧٢٧                                           | ٤,٩٣٤,٨٣٨   | ٣,٨٩٧,٧٢٧       | ٤,٩٣٤,٨٣٨   |
| ٥,١٣٧,٧٨٨                                           | ٧٤٧,٦٤٣     | ٥,١٣٧,٧٨٨       | ٧٤٧,٦٤٣     |
| ٣٣,٣٦٥,٢٣١                                          | ٢٥,٥٥٣,٥٥٠  | ٣٣,٣٦٥,٢٣١      | ٢٥,٥٥٣,٥٥٠  |
| <b>مطلوبات مالية</b>                                |             |                 |             |
| ٢٨,٠٦٠,٣٩٤                                          | ٣٠,٦٣٥,٣٦٤  | ٢٨,٠٦٠,٣٩٤      | ٣٠,٦٣٥,٣٦٤  |
| ٦,٨٧١,٦٣٠                                           | ٧,٥٤٤,٤٣٠   | ٦,٨٧١,٦٣٠       | ٧,٥٤٤,٤٣٠   |
| ٣٤,٩٣٢,٠٢٤                                          | ٣٨,١٧٩,٧٩٤  | ٣٤,٩٣٢,٠٢٤      | ٣٨,١٧٩,٧٩٤  |

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 إئتمانية 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 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 من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة للقروض وتسهيلات إئتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

### ٣٨. إدارة المخاطر

تتألف المطلوبات المالية للشركة من قروض طويلة الأجل وتسهيلات إئتمانية وبعض الذمم والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الهدف من هذه المطلوبات المالية هو تمويل نشاطات الشركة. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك الشركة عدة موجودات مالية مثل الذمم المدينة وبعض الموجودات المتداولة الأخرى والنقد والودائع قصيرة الأجل والموجودات المالية بالقيمة العادلة والتي تتشأ 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 ٢٠١٦ و٢٠١٥، على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغيرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و٢٠١٥، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الفائدة مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

| الزيادة                    | الأثر على قائمة الدخل الموحدة |              |
|----------------------------|-------------------------------|--------------|
| في سعر الفائدة (نقطة أساس) | دينار أردني                   | ٢٠١٦         |
| ٢٠                         | (٢٨,٥٣٥)                      | دولار أمريكي |
| الزيادة                    | الأثر على قائمة الدخل الموحدة |              |
| بسعر الفائدة (نقطة أساس)   | دينار أردني                   | ٢٠١٥         |
| ٢٠                         | (١٩,٣٤٤)                      | دولار أمريكي |

#### مخاطر التغير في أسعار الأسهم

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

| الزيادة في المؤشر | الأثر على قائمة الدخل الموحدة | الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة |                    |
|-------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| (%)               | دينار أردني                   | دينار أردني                          | ٢٠١٦               |
| ٢٠                | ٢٩,٣٨٠                        | ٢٢,٦٦٣                               | بورصة فلسطين       |
| ٢٠                | ٣٥٧,٧٧٣                       | ٧٣,٦٨٧                               | أسواق مالية أجنبية |
| الزيادة في المؤشر | الأثر على قائمة الدخل الموحدة | الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة |                    |
| (%)               | دينار أردني                   | دينار أردني                          | ٢٠١٥               |
| ٢٠+               | ٢٧,٦١٦                        | ٢٦,١١٧                               | بورصة فلسطين       |
| ٢٠+               | ٣٦٧,٦٣٦                       | ٦٦,١٨٩                               | أسواق مالية أجنبية |

## مخاطر العملات الأجنبية

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

| الزيادة     |                    | الزيادة     |                        |             |
|-------------|--------------------|-------------|------------------------|-------------|
| الأثر على   | في سعر صرف         | الأثر على   | في سعر صرف             |             |
| قائمة الدخل | العملات أخرى مقابل | قائمة الدخل | الشيك الإسرائيلي مقابل |             |
| الموحدة     | الدينار الأردني    | الموحدة     | الدينار الأردني        |             |
| دينار أردني | %                  | دينار أردني | %                      |             |
| (٣,٠٥٢)     | ٢٠                 | (٣٧٣,٠٩٢)   | ٢٠                     | <u>٢٠١٦</u> |
|             |                    |             |                        | دينار أردني |
| (١,٥٥٥)     | ٢٠                 | (٤١٢,٨١٢)   | ٢٠                     | <u>٢٠١٥</u> |
|             |                    |             |                        | دينار أردني |

إن سعر صرف الدينار الأردني مربوط إلى حد كبير بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي والدينار الكويتي وبالتالي فإن مخاطر التغير في سعر صرف الدولار الأمريكي والدينار الكويتي غير جوهرية 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 / 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 عن طريق التأكد من توفر القروض والتسهيلات الائتمانية ومتابعة تحصيل الذمم المدينة وإدارة الإستثمارات قصيرة الأجل.

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

| خاضعة لمخاطر السيولة               |               |              |                         |                 |             |
|------------------------------------|---------------|--------------|-------------------------|-----------------|-------------|
| تحت الطلب                          | أقل من ٣ شهور | ٣ إلى ١٢ شهر | أكثر من سنة إلى ٥ سنوات | أكثر من ٥ سنوات | المجموع     |
| دينار أردني                        | دينار أردني   | دينار أردني  | دينار أردني             | دينار أردني     | دينار أردني |
| ٥٣٢,٦٣٦                            | ١,٨٧٥,٢٩٩     | ١١,٣٧٠,٦٦٨   | ١٨,٩٧٢,٧١٨              | ٢٥,٣١٦          | ٣٢,٧٧٦,٦٣٧  |
| ٤,٧٠٠,٣٢٦                          | ٤٠٨,٩٩٤       | ١,١٧٤,١٧٣    | ١,٠٠٨,٨١٩               | ٢٥٢,١١٨         | ٧,٥٤٤,٤٣٠   |
| ٥,٢٣٢,٩٦٢                          | ٢,٢٨٤,٢٩٣     | ١٢,٥٤٤,٨٤١   | ١٩,٩٨١,٥٣٧              | ٢٧٧,٤٣٤         | ٤٠,٣٢١,٠٦٧  |
| <b>٣١ كانون الأول ٢٠١٦</b>         |               |              |                         |                 |             |
| قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية |               |              |                         |                 |             |
| ذمم وأرصدة دائنة أخرى              |               |              |                         |                 |             |
| <b>٣١ كانون الأول ٢٠١٥</b>         |               |              |                         |                 |             |
| -                                  | ٩٩٦,٤٦٣       | ٨,٩٦٨,١٦٤    | ١٩,٣٤٢,٩٧٩              | ١٥,٥٠٦          | ٢٩,٣٢٣,١١٢  |
| ٤,٠٨٣,٧٠٠                          | ١,٦٣٩,٢٩٦     | ٦٩٤,٠٨٤      | ٤٥٤,٥٥٠                 | -               | ٦,٨٧١,٦٣٠   |
| ٤,٠٨٣,٧٠٠                          | ٢,٦٣٥,٧٥٩     | ٩,٦٦٢,٢٤٨    | ١٩,٧٩٧,٥٢٩              | ١٥,٥٠٦          | ٣٦,١٩٤,٧٤٢  |
| قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية |               |              |                         |                 |             |
| ذمم وأرصدة دائنة أخرى              |               |              |                         |                 |             |

## إدارة رأس المال

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

يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع وعلاوة الإصدار وأسهم الخزينة والإحتياطي الإجباري وإحتياطي القيمة العادلة والإحتياطي الناتج عن حقوق جهات غير مسيطرة والأرباح المدورة وحقوق الجهات غير المسيطرة بمجموع ٧٢,٩٥٢,٦٧٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مقابل ٧٨,٢٤٣,٢٠٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

### ٣٩. قطاعات أعمال الشركة وشركاتها التابعة

يتم عرض قطاعات أعمال الشركة وفقاً لطبيعة أنشطة الشركة، حيث أن المخاطر ونسبة العائد يتأثران جوهرياً باختلاف الخدمات التي يتم تقديمها.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة في القطاع العقاري وقطاع الخدمات التجارية. فيما يلي ملخص لقوائم مالية محدودة موزعة على كل قطاع من أعمال الشركة وشركاتها التابعة.

| قطاع عقاري                                | خدمات تجارية | مجموع القطاعات | استيعادات    | الموحد      |
|-------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|-------------|
| دينار أردني                               | دينار أردني  | دينار أردني    | دينار أردني  | دينار أردني |
| <b>٣١ كانون الأول ٢٠١٦</b>                |              |                |              |             |
| <b>الإيرادات</b>                          |              |                |              |             |
| ٧,٧٩٣,٣٢٧                                 | ٣,٤٩٥,٧٤٣    | ١١,٢٨٩,٠٧٠     | -            | ١١,٢٨٩,٠٧٠  |
| إيرادات من جهات خارجية                    |              |                |              |             |
| -                                         | -            | -              | (٤٣,١٧٩)     | (٤٣,١٧٩)    |
| إيرادات بين القطاعات (تم إستبعادها)       |              |                |              |             |
| ٧,٧٩٣,٣٢٧                                 | ٣,٤٩٥,٧٤٣    | ١١,٢٨٩,٠٧٠     | (٤٣,١٧٩)     | ١١,٢٤٥,٨٩١  |
| <b>مجموع الإيرادات</b>                    |              |                |              |             |
| <b>نتائج الأعمال</b>                      |              |                |              |             |
| (٨٥,١٧٨)                                  | ٢٥,٢٣٦       | (٥٩,٩٤٢)       | -            | (٥٩,٩٤٢)    |
| حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة |              |                |              |             |
| (١,٣٤١,٧٦٧)                               | (١,٤٥٣,٩٤١)  | (٢,٧٩٥,٧٠٨)    | (٦٦,٨٦١)     | (٢,٨٦٢,٥٦٩) |
| <b>خسارة القطاع قبل الضريبة</b>           |              |                |              |             |
| ١٣٩,٣٤١,٤٢٨                               | ٥٩,٥٨٣,٦٦١   | ١٩٨,٩٢٥,٠٨٩    | (٨٠,٤١٧,٥٧٩) | ١١٨,٥٠٧,٥١٠ |
| <b>موجودات القطاعات</b>                   |              |                |              |             |
| ٨٣,٩٦٢,٣٥٦                                | ١٥,٦١١,٤٠٤   | ٩٩,٥٧٣,٧٦٠     | (٥٤,٠١٨,٩٢٦) | ٤٥,٥٥٤,٨٣٤  |
| <b>مطلوبات القطاعات</b>                   |              |                |              |             |
| <b>معلومات أخرى</b>                       |              |                |              |             |
| ١,٠٦٠,٠٠٣                                 | ٤٥٧,٣٧١      | ١,٥١٧,٣٧٤      | (٢٣,٥٨٩)     | ١,٤٩٣,٧٨٥   |
| استهلاكات وإطفاءات                        |              |                |              |             |
| ٧,٣١٢,١٩٧                                 | ٢,٥٥٧,١٢٣    | ٩,٨٦٩,٣٢٠      | -            | ٩,٨٦٩,٣٢٠   |
| مصاريف رأسمالية                           |              |                |              |             |
| ٢٩٣,٧٨٠                                   | ٦٥٠,٤١٩      | ٩٤٤,١٩٩        | -            | ٩٤٤,١٩٩     |
| استثمار في شركة حليفة                     |              |                |              |             |

| ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ |              |                |              |             |                                           |
|---------------------|--------------|----------------|--------------|-------------|-------------------------------------------|
| قطاع عقاري          | خدمات تجارية | مجموع القطاعات | استبعادات    | الموحد      |                                           |
| دينار أردني         | دينار أردني  | دينار أردني    | دينار أردني  | دينار أردني |                                           |
| ١٧,٦٥٩,٤٢٤          | ٧١٧,٨٧٥      | ١٨,٣٧٧,٢٩٩     | —            | ١٨,٣٧٧,٢٩٩  | الإيرادات                                 |
| —                   | —            | —              | (٤٤,٤٦٨)     | (٤٤,٤٦٨)    | إيرادات من جهات خارجية                    |
| ١٧,٦٥٩,٤٢٤          | ٧١٧,٨٧٥      | ١٨,٣٧٧,٢٩٩     | (٤٤,٤٦٨)     | ١٨,٣٣٢,٨٣١  | إيرادات بين القطاعات (تم إستبعادها)       |
|                     |              |                |              |             | مجموع الإيرادات                           |
| نتائج الأعمال       |              |                |              |             |                                           |
| (٥٢,٧٨٤)            | (٣٣,٨٦٩)     | (٨٦,٦٥٣)       | —            | (٨٦,٦٥٣)    | حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة |
| ٣,١٩٢,١٤٢           | (١,٥٦٦,٠٥٥)  | ١,٦٢٦,٠٨٧      | (٢٣,٣٨٧)     | ١,٦٠٢,٧٠٠   | ربح (خسارة) القطاع قبل الضريبة            |
| ١٧٦,٠٥٦,٩٩٠         | ٣٦,٣٣٠,٢٣٦   | ٢١٢,٣٨٧,٢٢٦    | (٨٨,٤٢٠,٥١٥) | ١٢٣,٩٦٦,٧١١ | موجودات القطاعات                          |
| ٦٤,٠٥٣,٠٣٧          | ٣٧,٧٩٣,٠١٢   | ١٠١,٨٤٦,٠٤٩    | (٥٦,١٢٢,٥٤٢) | ٤٥,٧٢٣,٥٠٧  | مطلوبات القطاعات                          |
| معلومات أخرى        |              |                |              |             |                                           |
| ١,٠٩٨,٧٣١           | ٥٣,٩٣٢       | ١,١٥٢,٦٦٣      | —            | ١,١٥٢,٦٦٣   | استهلاكات وإطفاءات                        |
| ٩,٠٦٠,١٦٤           | ٣٠,٠٨٣       | ٩,٠٩٠,٢٤٧      | —            | ٩,٠٩٠,٢٤٧   | مصاريف رأسمالية                           |
| ٢٦٨,٥٤٤             | ٣٢٠,٩٦٣      | ٥٨٩,٥٠٧        | —            | ٥٨٩,٥٠٧     | استثمار في شركة حليفة                     |

#### ٤٠. 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 ٨٤٩,٤٣٣ 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 وذلك ضمن النشاط الطبيعي لها. وفي اعتقاد إدارات تلك الشركات، ووفقاً لرأي مستشاريها القانونيين، فإن المخصصات المكونة مقابل هذه القضايا كافية ولن يترتب على الشركة أية التزامات جوهرية غير مخصص لها.
- دخلت الشركة وشركاتها التابعة في عقود إيجارات لبعض ممتلكاتها التجارية والإستثمارية. إن هذه الإيجارات غير القابلة للإلغاء تتراوح مدتها بين ٦ و ١١ عاماً.

فيما يلي جدول يبين الحد الأدنى لمبالغ الإيجارات التي تتوقع الشركة استلامها وفقاً لعقود إيجارات غير قابلة للإلغاء.

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                     |
|-------------|-------------|---------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                     |
| ٢,٣٦٢,١٠٤   | ٢,٥١٤,٥٠٣   | خلال سنة واحدة      |
| ٩,٧٠٦,٧٢٩   | ٩,٨١٥,٧٤٣   | بعد سنة حتى ٥ سنوات |
| ٣٩,٩٢٤,٣٩٤  | ٤٩,٣٩٦,٤١٦  | أكثر من ٥ سنوات     |
| ٥١,٩٩٣,٢٢٧  | ٦١,٧٢٦,٦٦٢  |                     |

#### ٤١. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس الشركة جزءاً كبيراً من أنشطتها في فلسطين. إن عدم إستقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة الشركة لأنشطتها ويؤثر سلباً على أدائها وعلى القدرة على إسترداد موجوداتها من خلال عملياتها. تشمل موجودات الشركة عقارات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ وموجودات غير ملموسة وحقوق إستئجار وموجودات أخرى بقيمة دفترية ٢٤,٤٣٤,٤٥٣ دينار أردني موجودة في غزة.

#### ٤٢. أرقام المقارنة

تم إعادة تويبب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠١٥ لتتناسب مع تصنيف أرقام القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦. ان هذه التوبيبات لا تؤثر على أرباح السنة السابقة أو حقوق الملكية.