



بريكو



التقرير السنوي 2019

قائمة المحتويات

01

عن بريكو

حول بريكو

رسالة رئيس مجلس الإدارة

06

10

02

الحوكمة

أعضاء مجلس الإدارة

المسؤولية الاجتماعية

المساهمون وأداء السهم

14

16

18

03

استثمارات بريكو ومشاريعها

مشاريع الطاقة المتجددة والبنية التحتية

مشاريع المدن الصناعية

مشاريع القطاع التشغيلي والشراسة مع القطاع العام

مشاريع التطوير العقاري

22

26

28

30

04

الأداء المالي

الأداء المالي للعام 2019

المركز المالي - مؤشرات مالية

36

39

05

تقرير مدققي الحسابات والقوائم المالية الموحدة

42

عن بریکو



حول بريكو

منذ انطلاقتها عام 1994، تمكنت بريكو من ترك بصمات واضحة المعالم في السوق العقاري في فلسطين من خلال المشاريع العقارية المتميزة التي أنجزتها، وهي مشاريع ضخمة ذات طبيعة متنوعة، وتبوأَت الشركة مكانة رفيعة بسبب خبراتها الطويلة حيث تعتبر من الشركات الرائدة في مجال الاستثمار والتطوير العقاري، وقد نجحت الشركة في إرساء معايير جديدة لتطوير المشاريع التجارية والسكنية، مع اتباع أفضل المعايير العالمية في البناء والصيانة ودقة مواعيد التسليم.

نمت «بريكو» وتوسّعت بشكل يواكب نمو احتياجات السوق العقاري الفلسطيني، فبدأت كشركة عقارية برأس مال مصرح به قدره 15 مليون دينار أردني تم رفعه خلال السنوات اللاحقة ليصل حالياً إلى 63 مليون دينار أردني. وهي تمتلك خبرات استثنائية في مجال التطوير العقاري من خلال دمجها بين التصميم العصري الأنيق وجودة البناء وتنوع المشاريع. وتركز «بريكو» على تطوير المشاريع التي ترسم ملامح جديدة للعقارات في فلسطين وتعزيز

رؤيتنا

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

رسالتنا

تسعى بريكو إلى ترك بصمة من خلال مشاريعها في كافة القطاعات العقارية والصناعية والتجارية والسياحية ومواكبة التقدم والتطور العالمي بما يسهم في رسم وتحديد ملامح الهوية العقارية والنهوض بالقطاع العقاري في فلسطين.

قيمنا

الأولوية لدينا هي التزامنا تجاه شركتنا والقيم التي نمثلها والتي تتلخص بالآتي:

- ثقة المساهمين
- الانتماء
- النزاهة والشفافية
- الابتكار وسرعة التنفيذ
- احترام العاملين في الشركة لواجباتهم
- الالتزام في المواعيد

أهدافنا

استناداً ووفقاً لرؤية الشركة ورسالتها، فإن الأهداف الأساسية التي نسعى لتحقيقها تتلخص بالآتي:

- النهوض بالقطاع العقاري الفلسطيني ورسم ملامح الهوية العقارية في فلسطين
- دعم الاقتصاد الوطني من خلال تعزيز مفهوم الشراكة مع القطاع العام وزيادة فرص العمل
- مواكبة التطور العالمي في مشاريع البنية التحتية والطاقة المتجددة من خلال تنفيذ مشاريع نوعية
- تعزيز المكانة التنافسية للشركة في القطاع العقاري والقطاعات ذات العلاقة مثل المدن الصناعية والطاقة النظيفة والوصول لأكبر حصة سوقية
- الالتزام بمدونة حوكمة الشركات في فلسطين وتعزيز مفهومها
- تحقيق عائد ملائم للمساهمين

التحديات والصعوبات التي تواجهها بريكو

تواجه بريكو تحديات عديدة كغيرها من الشركات العاملة في القطاع العقاري في فلسطين، حيث يعتبر القطاع العقاري من أحد أهم قطاعات التنمية والذي يؤثر ويتأثر في أداء الاقتصاد الفلسطيني، والذي يواجه تحديات جمة بسبب الظروف السياسية التي تمر بها فلسطين والتي تنعكس على عمل وأداء كافة شركات القطاع الخاص الفلسطيني، وفي مقدمتها الشركات العقارية التي تواجه العديد من التحديات والعراقيل، أهمها:

العراقيل الناتجة عن الاحتلال وتحكمه في مصادرها وملكية الأراضي في فلسطين، فتصنيف الأراضي الى مناطق (أ، ب، ج) يحد بشكل كبير من المصادر التي يمكن الاستثمار بها، خاصة أن ما نسبته 60% من الأراضي الفلسطينية من فئة تصنيف (ج) هي تحت السيطرة الاسرائيلية التامة أمنياً وإدارياً حيث تعتبر غير قابلة للاستثمار والتطوير، وهذه شكلت خيبة أمل في مسيرة بريكو وفي التخطيط المستقبلي للقطاع العقاري الفلسطيني.

حجم السوق الفلسطيني: حيث تجد العديد من المنافسين ذوي الرؤية المحدودة في بناء الوطن كمقاولين وغيرهم يعملون في مجال العقار مما يضع بريكو أمام تحدٍ دائم للخروج بأفضل المشاريع التنموية والتي تترك أثراً فعالاً في اقتصاد الوطن والخدمة المقدمة للمجتمع.

الوضع السياسي الراهن والذي يحد من التوسع في قطاعات الاستثمار نظراً لمضايقات الاحتلال والقوانين المفروضة على الاستثمار في فلسطين من حيث المواد واستيرادها وغيرها من المضايقات، بالإضافة الى تعرض المشاريع للقصف والدمار كما حصل لمشروع حي الندى بغزة والذي دمره الاحتلال خلال عدوانه الغاشم على قطاع غزة في العام 2014.

الهيكلية التنظيمية

كشركة قابضة يندرج تحتها العديد من الشركات التابعة والمشاريع في قطاع التطوير العقاري والمدن الصناعية، تعتمد بريكو هيكلية إدارية مرنة تجمع ما بين الدوائر المركزية والشركات المتخصصة وإدارات المناطق في المواقع الجغرافية المتعددة وذلك بما يتناسب مع الواقع السياسي والجغرافي في فلسطين. وتضم الهيكلية عدداً من الدوائر المتخصصة في القطاعات المختلفة في مجال الاستثمار العقاري بما يشمل التطوير العقاري التجاري والسكني، المقاولات، التشغيل والصيانة، والبنية التحتية، إضافة إلى قطاع تطوير المدن الصناعية.

الشركات التابعة لبريكو



رسالة رئيس مجلس الإدارة



يسرني بالأصالة عن نفسي وباسم الإخوة أعضاء مجلس إدارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري "بريكو" أن أضع بين أيديكم تقريرنا السنوي للعام 2019، للوقوف على أهم الإنجازات والمحطات التي مرت بها شركتكم خلال هذا العام، واستشراف أبرز ملامح المرحلة القادمة))

لقد واصلت الشركة خلال العام 2019 مسيرتها الاستثمارية التي بدأتها قبل حوالي عقدين من الزمان بكل ثقة وثبات، وبالرغم من الظروف الاستثنائية والتعقيدات التي تحكم البيئة الاستثمارية في فلسطين بشكل عام، والتي لا تخفى عليكم، إلا أن لبريكو العديد من الإنجازات على عدة أصعدة، سواء في إدارة استثماراتها القائمة أو تطوير مشاريع جديدة، إذ واصلت الشركة تعزيز أنشطتها العقارية في فلسطين وأقدمت على استثمارات نوعية في مجال الطاقة البديلة في قطاع غزة، كما استكملت الشركة إجراءاتها الهادفة إلى تحسين كفاءة وفاعلية الأداء وترشيد النفقات، مستفيدة من عملية إعادة الهيكلة التي بدأتها قبل عامين، والتي لعبت دوراً في تعزيز تكامل وتنسيق الجهود بين بريكو وشركاتها التابعة ومشاريعها المتعددة.

تمكنت بريكو خلال العام 2019 من بيع وتأجير جزء هام من مشروعها التجاري «بريكو هاوس»، كما تمكنت من بيع وتأجير جزء من مشروع ضاحية الغدير السكنية، كما واصلت الشركة تركيزها على وقف النزيف المتأتي من بعض المشاريع، خاصة في قطاع غزة على نحو ملحوظ، وتمكنت بريكو من تحقيق أرباح من عمليات التشغيل بواقع 800 ألف دينار في العام 2019 فيما بلغ صافي الدخل قبل الاستهلاكات والإطفاءات ومخصصات

التدني والضرائب 1.52 مليون دينار وهذه مؤشرات تعكس مدى قدرة الشركة على تحقيق أرباح ملائمة من مشاريعها التشغيلية. في ذات الوقت، وفي إطار السياسات التحوطية التي تنتهجها الشركة في ظل حالة عدم الاستقرار التي تشهدها فلسطين بشكل خاص والمنطقة بشكل عام، فقد تم أخذ المخصصات اللازمة وتم تسجيل خسائر نتيجة لتدني قيمة بعض الاستثمارات خاصة مشروع منتجع بلوبيتش الكائن في قطاع غزة الذي يشهد تراجعاً حاداً في النشاط الاقتصادي، وبلغ مجموع هذه المخصصات 6.68 مليون دينار ما كان له أثر ملموس على النتائج الموحدة لأعمال بريكو في العام 2019.

المساهمين الأعزاء،

مع إدراكنا لحجم التحديات والمخاطر التي تواجه المشاريع الاستثمارية والتنموية في وطننا الغالي فلسطين، إلا أن شركتكم ماضية في أداء رسالتها الاستثمارية والتنموية مع التركيز على قطاعات واعدة مثل قطاع الطاقة الشمسية، وقد تمكنت شركتكم خلال العام 2019 من تنفيذ أكبر مشروع للطاقة الشمسية في فلسطين بطاقة إنتاجية تصل إلى 7 ميغاواط من المقرر أن يبدأ تشغيله في وقت قريب بإذن الله، وسيوفر هذا المشروع الطاقة الكهربائية اللازمة لجميع المصانع في مدينة غزة الصناعية، ويعتبر هذا المشروع حيوياً وهاماً لقطاع غزة سيما

في ظل أزمة الكهرباء الخانقة التي يعاني منها والتي تشكل تحدياً كبيراً أمام المستثمرين. إن تنفيذ مثل هذه المشاريع الهامة والاستراتيجية بحد ذاته جزء لا يتجزأ من التزامنا التنموي والاجتماعي في قطاع غزة مستشعرين حاجة أبنائه لتوفير فرص عمل تفتح أمامهم نافذة أمل لمستقبل أفضل.

الأخوات والإخوة الكرام

إننا إذ ننظر بعين الفخر لما تحقق من إنجازات خلال العام 2019 وما قبله، فإننا نؤكد عزمنا على المضي قدماً في تحقيق مزيد من الإنجازات بفضل دعم وثقة مساهميننا الأعزاء، حيث تركز خطتنا خلال المرحلة القادمة على تعزيز أنشطتنا الاستثمارية في القطاع العقاري وفي مجال الطاقة البديلة، إضافة إلى تطوير استثماراتنا الحالية وتعزيز كفاءة العمل في المدن الصناعية التابعة لبريكو، والاستمرار في سياسة ضبط النفقات وتطوير الأداء وتعزيز مبادئ الحوكمة والشفافية والحكم الرشيد.

وفي الختام، اسمحوا لي مساهميننا الكرام أن أشكركم على دعمكم المتواصل وثقتكم بنا التي تزيدنا عزمًا وإصراراً على الاستمرار في هذه المسيرة المتواصلة من العمل الاستثماري، والتي كان وما زال وسيبقى عنوانها الوفاء لفلسطين وأهلها.

والله ولي التوفيق،

أمجد حسون

رئيس مجلس الإدارة

الحكومة



أعضاء مجلس الإدارة



السيد أمجد حسون
رئيس مجلس الإدارة

ممثل شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة
(باديكو القابضة)



السيد نمر عبد الواحد
نائب رئيس مجلس الإدارة

ممثل شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة
(باديكو القابضة)



السيد نهاد كمال
عضو مجلس الإدارة

ممثل شركة روان للاستثمارات الدولية



السيد محمد النجار
عضو مجلس الإدارة

ممثل شركة فلسطين للتجارة العامة

● مقعدين شاغرين لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو القابضة)

● مقعد شاغر لشركة فلسطين لنقل التكنولوجيا

الحوكمة

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

اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2019

اعتادت شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) على عقد اجتماعات مجلس الإدارة بانتظام، ويلتزم مجلس إدارة بريكو بعقد ست جلسات كل عام وفقاً للمادة رقم (136) من قانون الشركات، وفيما يلي مواعيد جلسات مجلس الإدارة خلال العام 2019:

04 الجلسة الثالثة 28/04	03 الجلسة الأولى الجلسة الثانية 20/03	02	01
08	07	06	05
12 الجلسة السادسة 29/12	11 الجلسة الرابعة الجلسة الخامسة 6/11	10	09

المسؤولية الاجتماعية

حرصت بريكو منذ انطلاقتها على الالتزام بواجبها المجتمعي في دعم وتمكين العديد من المؤسسات والجمعيات الخيرية غير الربحية، حيث شملت خدماتها كافة المجالات الحيوية والنوعية للمساهمة في تحقيق التنمية المستدامة في فلسطين. وعلى الرغم من المعوقات التي واجهتها بريكو خلال الفترة الماضية، إلا أنها ما زالت مستمرة بالقيام في أداء مسؤوليتها المجتمعية حيث أولت بريكو اهتمامها في قطاع التعليم والتوظيف من خلال خلق فرص تدريب للخريجين الجدد وذلك لإكسابهم الخبرة العملية وتوجيههم وتدريبهم على الانخراط في سوق العمل واعطائهم المهارات اللازمة وتأهيلهم للخروج الى سوق العمل وفق المعايير المطلوبة وكان ذلك من خلال برنامج «مسارك» التدريبي، إذ عملت الشركة وشركاتها التابعة على تدريب العديد من الخريجين في مجالات متعددة، كما عملت على توفير وظائف للخريجين. وتتابع بريكو مسؤوليتها المجتمعية في باقي الأوجه من خلال الشركة الأم باديكو القابضة.

الإدارة التنفيذية

يتكون طاقم بريكو التنفيذي من عدد من الدوائر والاقسام المتخصصة في الجوانب المالية والفنية والتشغيلية الموزعة على مشاريع الشركة وشركاتها في فلسطين وخارجها، وتعمل هذه الدوائر والاقسام ضمن هيكلية شبه مركزية مرنة تساعد على سهولة وسرعة اتخاذ القرارات وسلاسة سير العمليات التشغيلية في كافة المشاريع بهدف تحقيق أقصى درجات الكفاءة والفعالية، وضمن آليات رقابية وسياسات وإجراءات معتمدة بما يضمن الحد من مخاطر العمل والتشغيل.

لجان مجلس الإدارة

تتولى لجنة التدقيق المنبثقة عن الشركة الأم « باديكو القابضة» مسؤولية الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي في بريكو وشركاتها ومساعدة مجلس إدارة بريكو في هذا الإطار من خلال دائرة التدقيق الداخلي في الشركة الأم، كما تقوم الشركة الام بمساعدة مجلس إدارة بريكو فيما يتعلق بالإشراف على سياسات واستراتيجيات وخطط عملها وشركاتها التابعة.

المستشارون القانونيون

ثائر عمرو

شرحيل الزعيم

طالب أبو الحلاوة

مدققو الحسابات

إرنست ويونغ

المساهمون

تضم قاعدة مساهمي بريكو 1,320 مساهماً كما في نهاية العام 2019.

كبار المساهمين	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %
شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة	47,676,990	74.77
شركة روان للاستثمارات الدولية	985,500	1.55
إيناس عادل يوسف نصار	680,166	1.07

أداء السهم

أهم مؤشرات السوق	2019	2018
عدد الأسهم المدرجة (مليون سهم)	63.76	63.76
القيمة الدفترية للسهم نهاية العام (دينار)	0.61	0.71
مضاعف القيمة الدفترية للسهم (مرة)	0.62	0.60
سعر إغلاق السهم نهاية العام (دينار)	0.38	0.43
حجم التداول (مليون سهم)	3.47	6.42
قيمة التداول (مليون دينار)	1.37	2.99
معدل دوران السهم (%)	% 5.44	% 10.7
أعلى سعر تداول (دينار)	0.44	0.53
أدنى سعر تداول (دينار)	0.37	0.40

آلية إيصال المعلومات للمساهمين

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

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

استثمارات بريكو ومشاريعها



مشروع الطاقة المتجددة في منتجع شاليهات بلو بيتش بقدره (0.5 ميغا واط)

منتج وشاليهات «بلو بيتش» الفاخر يطل على شاطئ البحر الأبيض المتوسط غرباً، وعلى شارع الرشيد شرقاً أمام فندق المشتل بمدينة غزة، بمساحة إجمالية تبلغ 22 ألف متر مربع.

نفذت بريكو في عام 2016 مشروعاً لإنتاج الطاقة الكهربائية من الخلايا الشمسية في منتجع شاليهات «بلو بيتش». حيث تزود هذه الخلايا المنتج بالطاقة الكهربائية اللازمة لتشغيله، مما يساهم في توفير المصاريف التشغيلية واحتياجات الكهرباء في ظل أزمة الطاقة المستمرة التي يعاني منها القطاع.

عملت بريكو على مدار 25 عاماً على تنفيذ وإقامة أفضل المشاريع في القطاع العقاري الفلسطيني من حيث الجودة والتصميم. ونظراً للتوجه العالمي نحو الاستثمار في قطاع الطاقة المتجددة للحفاظ على البيئة، بدأت بريكو بتنفيذ مشاريع ضخمة ونوعية من هذا النوع في فلسطين، وفيما يلي نبذة عن أهم مشاريع بريكو في مختلف القطاعات:

مشاريع الطاقة المتجددة والبنية التحتية:

مشروع توليد الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية بقدره (7.3 ميغا واط) -مدينة غزة الصناعية (بيدكو)

يعتبر مشروع إنتاج الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية بمدينة غزة الصناعية، ليس فقط أكبر مشروع للطاقة المتجددة في قطاع غزة بل أيضاً أكبر مشروع لإنتاج للطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية يُنفذ على أسطح المنشآت (Hangers' Rooftop) في فلسطين. حيث تم توريد وتركيب ما يزيد عن 21 ألف خلية شمسية على مساحة تقارب 64 ألف متر مربع.

تم البدء بتنفيذ المشروع في عام 2019 باستخدام أحدث التقنيات والمواصفات العالمية في مجال مشاريع الطاقة الشمسية، كما جرى تزويده بأحدث أنظمة المراقبة والتحكم عن بعد لضمان التشغيل الفعال خلال السنوات القادمة. ومن المتوقع البدء بالتشغيل الدائم للمشروع في صيف 2020.

تكمن أهمية هذا المشروع في كونه داعماً للاقتصاد المحلي في قطاع غزة، حيث سيعمل على تشجيع وتطوير الصناعات في مدينة غزة الصناعية وسيعود بالفائدة المباشرة على أصحاب المصانع والشركات الصناعية والتجارية، من حيث توفير الطاقة الكهربائية المشغلة لمنشآتهم على مدار الساعة وبتكلفة أقل من التعرفة المعتمدة وبخدمات مستدامة، كما أنه سيعمل على زيادة إنتاجية المصانع وتوظيف المزيد من العمالة في المدينة. كما سيقفل المشروع من العبء على قطاع الطاقة الكهربائية في قطاع غزة، ويوفر فرص عمل جديدة.



مشروع الطاقة الشمسية لمبنى بارك بلازا بقدره (0.3 ميغا واط) - عمان، الأردن

لم تقتصر بريكو على تنفيذ مشاريع الطاقة الشمسية في فلسطين، بل امتدت مشاريعها إلى الأردن من خلال تنفيذ مشروع للطاقة الشمسية في عام 2016 لمبنى بارك بلازا الواقع في منطقة الصويفية بالعاصمة الأردنية عمان، بقدره تشغيلية (0.3 ميغا واط). لقد كان للمشروع دور كبير في ترشيد استهلاك الطاقة للشركات المستأجرة في المبنى، بالإضافة الى مساهمته بترشيد الطاقة التشغيلية للمبنى الذي تديره الشركة. تجدر الإشارة ان مساحة مبنى البارك بلازا تبلغ 50,000 متر مربع ويضم مقرات للعديد من الشركات والمؤسسات المختلفة، محال تجارية متنوعة، ومواقف كبيرة للسيارات تتسع لحوالي 750 مركبة.



إدارة وتشغيل وصيانة مشروع الطاقة الشمسية في مدينة أريحا الزراعية الصناعية بقدره (0.3 ميغا واط)

في واحدة من أكثر مدن الضفة الغربية امتيازاً بموقع استراتيجي يتناسب مع المشاريع الاستثمارية التي بمقدورها دفع قطاعي الصناعة والزراعة على مستوى الوطن، وتحديداً في مدينة أريحا الصناعية الزراعية (JAIP)، تقوم بريكو بإدارة وتشغيل وصيانة نظام للطاقة الشمسية بقدره تشغيلية (0.3 ميغا واط) والممول من قبل الحكومة اليابانية منذ العام 2016.

يهدف المشروع الى توفير طاقة بديلة يتم استخدامها في تشغيل وإنارة المرافق العامة في المدينة ما يساعد في تخفيف العبء على قطاع الكهرباء. ويأتي هذا المشروع ضمن الرؤية الواسعة للمدينة في أن تكون نموذجاً للتنمية الاقتصادية المستدامة في فلسطين مع الحفاظ على بيئة نظيفة.



مشاريع المدن الصناعية:

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

مدينة غزة الصناعية (بيدكو غزة)

تأسست مدينة غزة الصناعية عام 1996 كأولى المدن الصناعية في فلسطين لتكون نافذة الوطن لتصدير المنتجات الفلسطينية من قطاع غزة إلى دول الجوار وداعماً أساسياً للاقتصاد الفلسطيني، إذ أنها توفر في الوقت الحالي أكثر من 2,500 فرصة عمل في مجالات واسعة، كما تضم مجموعة كبيرة من الشركات الصناعية والتجارية المحلية منها والعالمية، والمؤسسات الدولية، الهيئات الحكومية والبنوك.

تبلغ المساحة الإجمالية لمدينة غزة الصناعية 480 ألف متر مربع وتقع جنوب شرق مدينة غزة بمحاذاة معبر المنطار سابقاً و15 كم عن معبر إيرز شمال قطاع غزة و25 كم عن معبر كرم أبو سالم التجاري. تم تجهيز المدينة ببنية تحتية متكاملة ومتطورة لتلبية الاحتياجات الصناعية، ضمن رؤيتها في أن تصبح حاضنة للمصانع والمنشآت التجارية التي تبحث عن المكان الأمثل لممارسة نشاطها واستمرار عملها رغم المعوقات الناتجة عن الوضع السياسي في قطاع غزة، مما كان له الفضل بالحفاظ على قطاع صناعي حيوي يعتبر محركاً لعجلة النمو الاقتصادي فيها.

وجذبت مدينة غزة الصناعية الشركات والمؤسسات إليها لتقديمها أفضل الامتيازات لمنتسبيها وتقليل تكاليف الإنتاج، كما تواظب الشركة المطورة للمدينة (بيدكو) على تطوير مرافق المدينة الصناعية والوقوف على احتياجات المستثمرين لتحريك عجلة الاقتصاد في القطاع بشكل مستمر، وقد تم مؤخراً تنفيذ مشروعاً ضخماً لإنتاج الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية بقدرة إنتاجية (7.3 ميغا واط) وهو يعد الأكبر من نوعه في فلسطين لتوفير كهرباء مستدامة للمدينة الصناعية بتكلفة أقل على المصانع والمنشآت دخل المدينة.

مدينة أريحا الزراعية الصناعية

عملت شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) على تأسيس شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (JAIP Co) عام 2012 بالشراكة مع صندوق الاستثمار الفلسطيني، بهدف تطوير وإدارة وتشغيل مدينة أريحا الزراعية الصناعية.

وتبلغ المساحة الإجمالية لمدينة أريحا الزراعية الصناعية 615 ألف متر مربع، وجرى الانتهاء من تطوير المرحلة الأولى من المدينة على مساحة 140 ألف متر مربع ببنية تحتية متكاملة ومناسبة لمواكبة كافة احتياجات المشاريع الصناعية والزراعية، وجرى بناؤها بمستوى عالٍ من التكنولوجيا مع شموليتها لأنظمة متعددة تحافظ على البيئة والطاقة ضمن إدارة فعالة. حالياً جاري التحضير لبدء العمل في تنفيذ أعمال البنية التحتية للمرحلة الثانية من المشروع.

وتقدم مدينة أريحا الزراعية الصناعية مجموعة متنوعة وواسعة من الحلول الصناعية والتسويقية للمستثمرين، خاصة مع المميزات المقدمة لهم والتي شكّلت عوامل جذب وحافزاً رئيسياً لتوسيع قطاع التجارة المحلي وتطويره، حيث سعت المدينة منذ البداية لأن تصبح محركاً أساسياً للاقتصاد الفلسطيني ونموذجاً للتنمية الاقتصادية المستدامة في فلسطين والبوابة الأمامية لتصدير المنتجات الوطنية إلى العالم، خاصة مع موقعها المميز والذي يسهل حركة المنتجات من وإلى فلسطين، لوقوعها في الجانب الشرقي لمدينة أريحا على مسافة 7 كم من جسر الملك حسين ومسافة 10 كم من البحر الميت شمالاً وعلى بعد 30 كم من مدينة القدس. وهذا الإقبال زاد من توفيرها فرص عمل واسعة في محافظة أريحا والأغوار وفلسطين بشكل عام، وجعلها تساهم بشكل أساسي في تعزيز التعاون الإقليمي مع الدول المجاورة.



القطاع التشغيلي والشراكة مع القطاع العام:

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

مبنى الأوقاف



تعزيزاً لمبدأ الشراكة بين القطاعين العام والخاص وبما يسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية المحلية، عملت بريكو على توقيع اتفاقية تعاون مع وزارة الأوقاف الفلسطينية لتطوير وتشغيل مبنى الأوقاف في وسط مدينة رام الله ونقل ملكيته إلى الأوقاف بعد 7 سنوات بمبدأ (B.O.T). نفذت بريكو أعمال هدم وإقامة المبنى خلال وقت قياسي، لم تتجاوز مدة الستة أشهر مع إيفائه لكامل المواصفات المطلوبة. تبلغ مساحة المبنى 4 آلاف متر مربع مقسمة على 7 طوابق، ويحتوي المبنى على محلات تجارية، ومكاتب بمساحات مختلفة، وتم الانتهاء من الأعمال البناء والتشغيل للمبنى في العام 2016.

محطة البيرة المركزية



بهدف تخفيف الازدحام المروري وتنظيم حركة المركبات العمومية في محافظة رام الله والبيرة وخارجها. قامت شركة بريكو بتطوير مشروع محطة البيرة المركزية على أرض مملوكة لبلدية البيرة في مركز المحافظة التجاري على أساس نظام (B.O.T)، إذ تم الانتهاء من تشييد المبنى بالعام 2000، وتعمل منذ ذلك الحين على إدارة المبنى وحتى 24 عاماً. يتكون المبنى من 8 طوابق بمساحة إجمالية تصل إلى 23 ألف متر مربع. وتعتبر محطة البيرة المركزية من أكثر المشاريع الحيوية، نظراً لموقعها الاستراتيجي وسط مدينة رام الله وكونها محطة مخصصة لمركبات النقل العام، ومجمعاً تجارياً كبيراً.

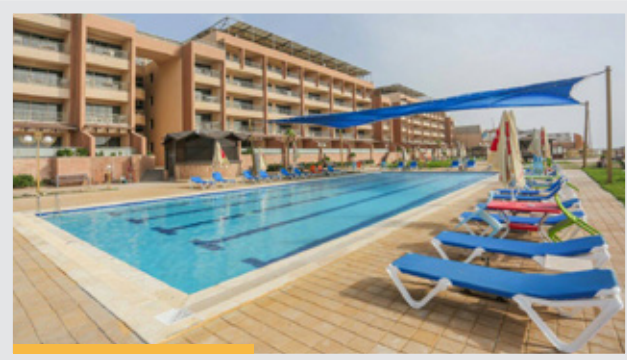
مبنى الكشافة



استمراراً في نهج التعاون الاستراتيجي مع القطاع العام، نفذت بريكو أعمال تطوير وترميم لمبنى الكشافة في محافظة رام الله عام 2016، بالشراكة مع بلدية رام الله وسرية رام الله الأولى. يتميز المبنى بتصميمه العصري الأنيق وموقعه الاستراتيجي بأحد المناطق الحيوية في مدينة رام الله بالإضافة إلى تنوع المحلات التجارية التي يضمها.

وتعمل بريكو حالياً على إدارة وتشغيل وصيانة مبنى الكشافة، ضمن اتفاقية تعاون لمدة 9 سنوات.

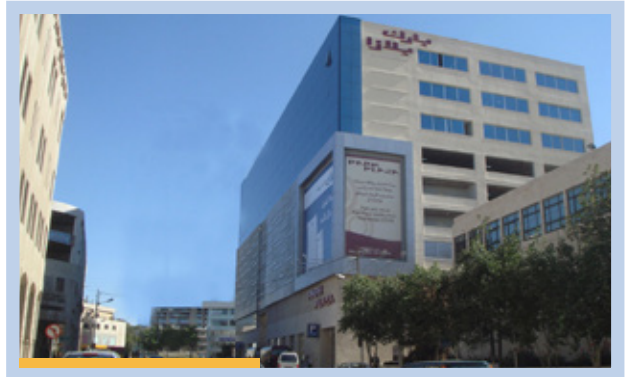
منتجع شاليهات بلو بيتش - غزة



أحد المشاريع المميزة والمطلّة على شاطئ البحر الأبيض المتوسط غرباً، شُيد المنتجع على مساحة إجمالية تبلغ 22 ألف متر مربع، ويتكون من خمسة مبانٍ متصلة، أربعة منها مقسمة إلى حوالي 200 شاليه صممت جميعها مع تراس وإطلالة مباشرة على البحر مع لمسات عصرية تظهر بشكل لافت في تصاميمها، وتتراوح مساحات

الشاليهات ما بين 40 متراً مربعاً حتى 80 متراً مربعاً. كما يحتوي المنتجع على مناطق خضراء وبرك سباحة بمقاييس عالمية وشاطئ خاص، بالإضافة إلى وجود كافة وسائل الترفيه مثل الصالات الرياضية.

مشروع Park Plaza - الأردن



كأحد أوجه الشراكة الاستراتيجية مع القطاع العام، نفذت شركة بريكو مشروع بارك بلازا في العاصمة الأردنية عمّان، ضمن اتفاقية تعاون جمعت شركة المرافق للإنشاء والتشغيل التابعة لشركة بريكو مع أمانة عمّان الكبرى عام 2007، لتطوير وتشغيل المشروع ونقل ملكيته إلى الأمانة بعد 30

عاماً بمفهوم (B.O.T)، يعد المشروع من انجح المشاريع في منطقة الصويفية والتي تعد من المناطق التجارية الحيوية بالعاصمة الأردنية. تبلغ مساحة المبنى 50,000 متر مربع مقسمة على 11 طابقاً، ويحتوي المبنى على محلات تجارية، مواقف للسيارات ومكاتب بمساحات مختلفة، تم الانتهاء من الأعمال البناء والتشغيل للمبنى في منتصف عام 2009.

المشاريع العقارية:

المشاريع العقارية التجارية:

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

مبنى بريكو هاوس

مبنى تجاري عصري يقع في حي الماسيون بمحافظة رام الله والذي يعد مركزاً هاماً للنشاط المالي والتجاري في المحافظة، وتبلغ مساحة البناء المشيد ما يزيد عن 10,000 متر مربع، وقد جرى الانتهاء من تنفيذ المشروع عام 2016. يحتوي مبنى بريكو هاوس على مكاتب تجارية وسفارات ومقرات لأهم الشركات وعيادات طبية ومحال تجارية موزعة على مساحات متنوعة تتناسب مع طبيعة كل عمل تلبي احتياجات المستثمرين وأصحاب المحال، فقد تم تخصيص خمسة طوابق للمكاتب والشركات، وطابقين اثنين للمحال التجارية التي تمتاز بإطلالات متنوعة وسط هذه المنطقة الحيوية. كما تم تخصيص طابقين لاستعمالهما كمواقف للسيارات، مما يسهم في تنظيم حركة العاملين في المبنى والزوار.

مبنى باديكو هاوس

مبنى عصري متكامل ومتطور يقع في حي الماسيون بمحافظة رام الله والذي يعد مركزاً هاماً للنشاط المالي والتجاري في المحافظة، بمساحة إجمالية تقارب 19 ألف متر مربع، وقد جرى الانتهاء من تنفيذ المشروع عام 2010.

يتكون المبنى من 18 طابقاً جرى توزيعها بشكل منظم، إذ تم تخصيص 9 منها كمكاتب للشركات والمؤسسات الكبرى المحلية والدولية ضمن تصاميم ومساحات متنوعة لتلبي الاحتياجات المنفردة لكل واحدة منها، كما يتم استخدام 4 طوابق منها كمقر للإدارة العامة لإحدى البنوك الكبرى العاملة بفلسطين، صالة وقاعات متعددة الاستخدامات. إضافة الى ما ذكر، تم تكريس خمسة طوابق لمواقف السيارات التي جرى تصميمها بشكل متطور يجعلها تتسع لأكثر عدد محتمل من السيارات، نظراً لطبيعة عمل الشركات والمؤسسات التي تضم عدداً كبيراً من الموظفين.

المشاريع العقارية السكنية:

عملت بريكو منذ بدايتها على تنفيذ مشاريع عقارية مميزة في مجال العقار السكني وبجودة عالية، فكانت بدايتها في مشروع حي الندى في قطاع غزة الذي تم تدميره كلياً خلال العدوان الإسرائيلي على القطاع في عام 2014، لتنتقل إلى الضفة الغربية وتنفذ مشروع ضاحية الغدير وأدراج المصايف في رام الله، حيث راعت بريكو في هذه المشاريع كافة شرائح المجتمع وقدمت تسهيلات كبيرة للراغبين بامتلاك شقق من خلال منح تسهيلات في الدفع والتقسيم المريح والحملات الترويجية، كما راعت بريكو في مشاريعها السكنية توفير كافة متطلبات الحياة للسكان مثل: الحضانات والمساحات الخضراء والمجمعات التجارية.

ضاحية الغدير السكنية

انسجماً مع خطة بريكو الاستراتيجية التي تسعى من خلالها للمساهمة الفعلية بتلبية احتياجات المواطنين المختلفة والطلب المتزايد على الشقق السكنية بما يتلاءم مع إمكانيات المجتمع المحلي، أنشأت بريكو مشروع ضاحية الغدير السكنية على أراضي قرية جفنا والتي تمتاز بطبيعتها الخضراء وتاريخها العريق. وبلغت مساحة المشروع الإجمالية ما يزيد عن 60 ألف متر مربع على أرض بلغت مساحتها 32 ألف متر مربع. وتتميز الضاحية بموقعها الاستراتيجي حيث تبعد مسافة 5.4 كم عن وسط مدينة رام الله، ومسافة 1 كم عن الشارع الرئيسي الواصل ما بين مدينة رام الله وبلدة بيرزيت.

وتضم ضاحية الغدير 357 وحدة سكنية تتوزع على 34 مبنى سكني، بحيث تتراوح مساحاتها ما بين 100 متر مربع إلى 180 متراً مربعاً، وهذا التنوع في المساحات جاء لتلبية احتياجات الأسر على اختلافها، كما تناسب أسعارها ذوي الدخل المحدود والمتوسط. وتشمل الضاحية بالإضافة إلى الوحدات السكنية مركزاً تجارياً وملاعب للأطفال وحدائق عامة ومساحات خضراء، ومن المتوقع أن يصل التعداد السكاني للضاحية حوالي 2,000 نسمة.

أدراج المصايف

مجمع سكني بمواصفات هندسية حديثة وتصاميم عصرية مع مناطق خضراء داخلية، نفذته بريكو على أرض مساحتها حوالي 13 ألف متر مربع في منطقة المصايف والتي تعد واحدة من أكثر المناطق حيوية في محافظة رام الله والبيرة. انتهت بريكو من تنفيذ المشروع عام 2015، حيث تم بناء 38 شقة سكنية موزعة على ثلاثة مباني، تتراوح مساحاتها بين 140 متراً مربعاً حتى 180 متراً مربعاً، وجاء هذا التنوع في المساحات لتلبية لاحتياجات سوق العقارات السكنية.



الأداء المالي



الأداء المالي للعام 2019

ملخص النتائج المالية

حققت بريكو دخلاً تشغيلياً بحوالي 800 ألف دينار في العام 2019، ونمت إيراداتها بشكل طفيف لتصل إلى 6.8 مليون دينار مقارنة مع 6.7 مليون دينار في العام 2018.

يتأثر أداء بريكو وصافي أرباحها في الظروف التي تمر بها مشاريع الشركة وشركاتها التابعة في قطاع غزة والذي شهد تدهوراً حاداً في الأوضاع الاقتصادية وتراجعاً كبيراً في مستوى دخل الفرد والقدرة الشرائية للمواطن خلال العام 2019 والاعوام التي سبقتها، حيث اضطرت الشركة لأخذ مخصصات لتدني قيمة استثمارها في منتج بلوبيتش بغزة والذي يعاني من شبه توقف عام عن العمل.

كما تأثرت صافي أرباح العام 2019 سلبيًا بالتطورات التي تشهدها المنطقة العربية بشكل عام، حيث قامت الشركة بأخذ مخصصات كافية لمقابلة أي تدني في قيمة الاستثمارات خارج فلسطين أو داخلها سواء استثمارات مالية أو عقارية، وكل ذلك أثر بشكل ملموس على نتائج العام 2019، حيث بلغت الخسارة الموحدة 6.78 مليون دينار، في حين بلغت المخصصات التي تم أخذها لمقابلة التدني في قيمة الاستثمارات 6.68 مليون دينار.

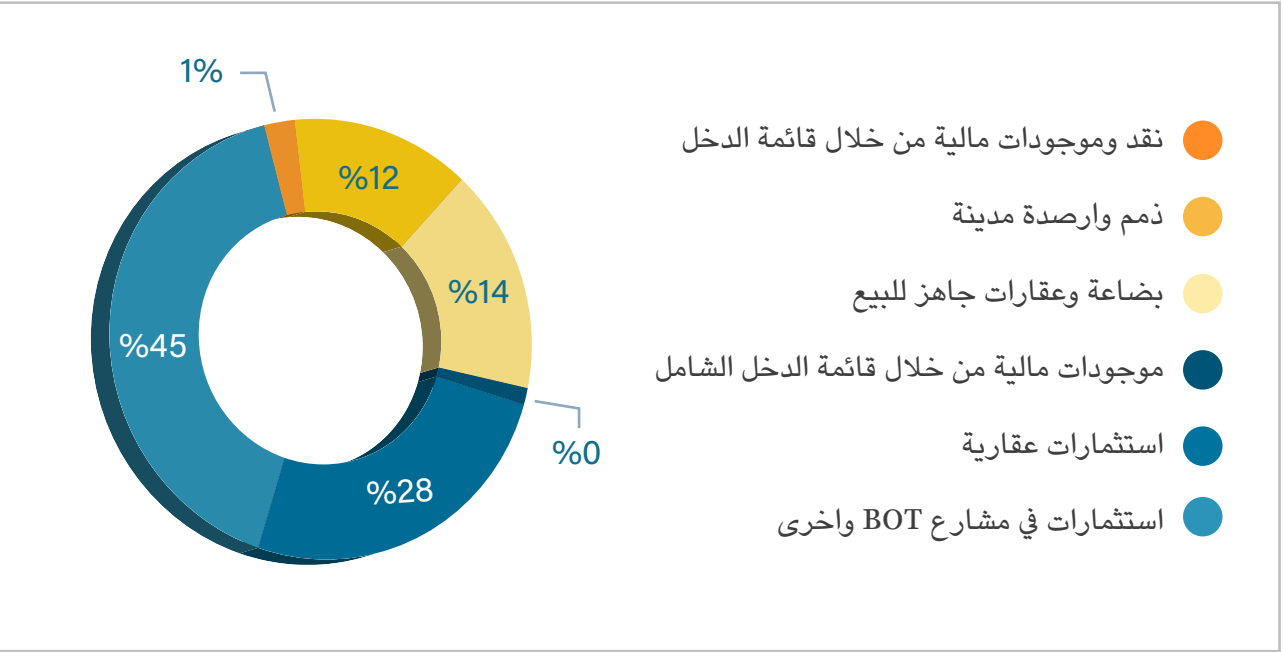
لأقرب مليون دينار أردني

البند	2019	2018	نسبة التغير %
الإيرادات التشغيلية	6.80	6.70	1
الدخل التشغيلي	0.80	0.71	13
المصاريف الإدارية والعامة	(0.71)	(0.84)	(16)
مصاريف التمويل	(1.27)	(1.46)	(13)
المخصصات والمصاريف الأخرى، بالصافي	(6.53)	(4.03)	62
صافي (الخسارة) الربح السنة	(6.78)	(3.94)	72

أهم بنود قائمة المركز المالي

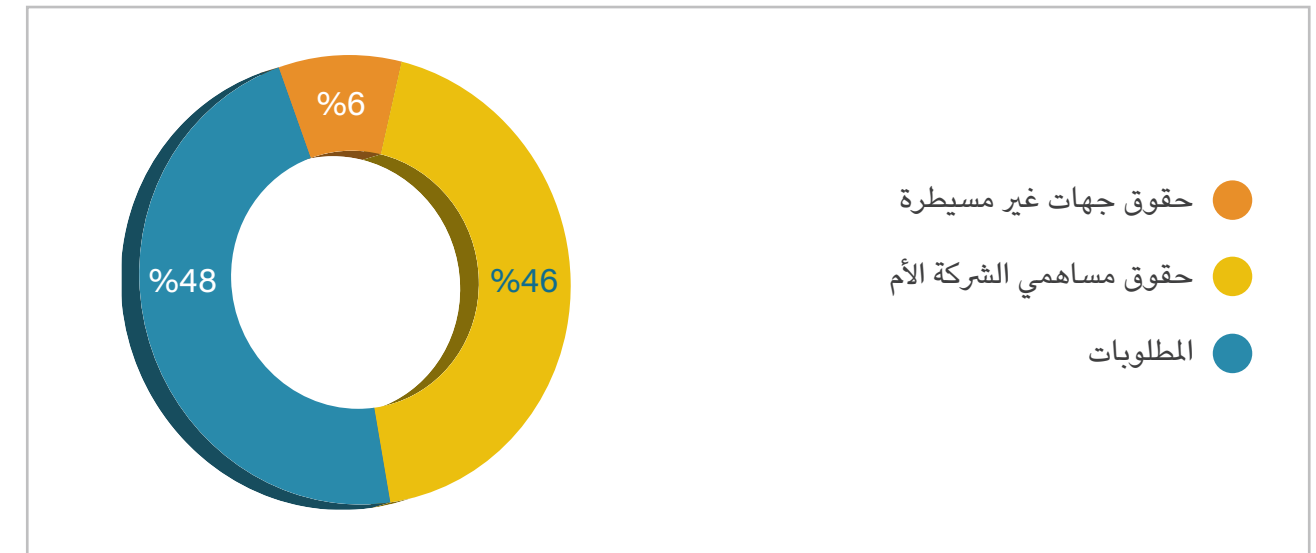
بلغت الموجودات الموحدة لبريكو 83.48 مليون دينار كما في نهاية 2019، والجزء الأكبر منها عبارة عن أصول عقارية (مباني وأراضي وبضاعة) بقيمة 35.20 مليون دينار، وتشمل أيضاً ذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل بقيمة 9.91 مليون دينار.

الموجودات كما في نهاية 2019



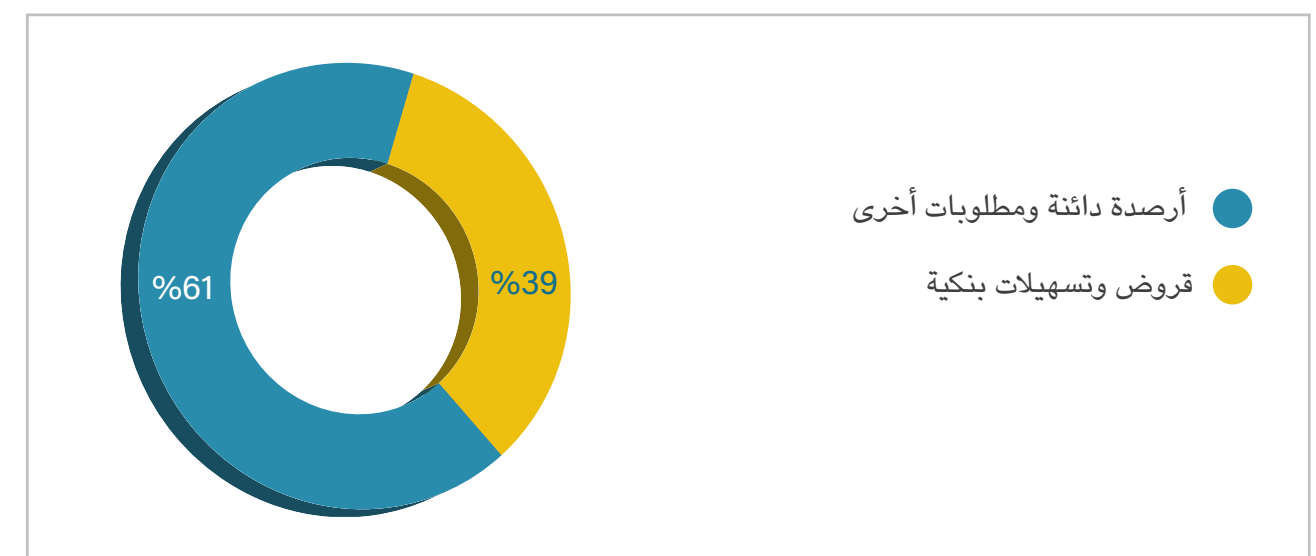
في المقابل، بلغت حقوق الملكية 43.67 مليون دينار وتشكل 52% من مجموع الموجودات، ويتكون من حقوق المساهمين البالغة 38.91 مليون دينار، وحقوق الجهات غير المسيطرة والبالغ 4.76 مليون دينار كما في نهاية العام 2019.

توزيع المطلوبات وحقوق الملكية



فيما بلغت المطلوبات 39.81 مليون دينار أردني وتشكل 48% من مجموع الموجودات، وتتضمن المطلوبات قروض بنكية بقيمة 15.57 مليون دينار حيث انخفضت من مستوى 22.22 مليون دينار أي بواقع 6.65 مليون دينار نتيجة تسديد جزء من الاقتراض البنكي خلال العام 2019، وذلك ضمن خطة الشركة في خفض مديونيتها في المدى المتوسط، الأمر الذي يعزز من قوة المركز المالي للشركة وينعكس على أدائها مستقبلا بشكل إيجابي.

توزيع المطلوبات



المركز المالي – مؤشرات مالية

لأقرب مليون دينار أردني

أهم بنود قائمة المركز المالي	2019	2018	نسبة التغير %
مجموع الموجودات	83.48	91.86	(9)
مجموع المطلوبات	39.81	43.01	(7)
مجموع حقوق الملكية	43.67	48.85	(11)
قروض وتسهيلات بنكية	15.57	22.22	(30)
القروض / حقوق الملكية %	35.7 %	45.5 %	(22)
القروض / مجموع الموجودات %	18.7 %	24.2 %	(23)
النسبة الجارية (مرة)	1.02	1.24	(18)

تقرير مدققي الحسابات والقوائم المالية



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 (المجموعة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ 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 للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وأداءها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) 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 ٢٠١٩. 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.

شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٩

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٩

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٩ غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٩ بتاريخ لاحق لتقريرنا. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي تأكيد حولها.

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

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

كما أن الإدارة مسؤولة، عند إعداد القوائم المالية الموحدة، عن تقييم قدرة المجموعة 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 المجموعة أو إيقاف عملياتها أو عند عدم وجود أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

– تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مناسبة تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يفوق ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتياال من تواطؤ وتزوير وحذف متعمد وتأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

– الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذي الصلة بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بهدف ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.

أمر التدقيق الهامة	إجراءات التدقيق
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بلغ إجمالي الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ مبلغ ٢٣,١٥٥,٧٠٧ دينار أردني وذلك قبل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والبالغ ١٣,٢٤٩,١٣٩ دينار أردني والذي يمثل ما نسبته ٥٧٪ من إجمالي الذمم المدينة. تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لقاعدة واسعة من العملاء على أساس ائتماني. ونظراً لطبيعة الذمم المدينة غير المعقدة للمجموعة وكونها لا تحتوي على مكون تمويلي كبير، فقد قامت الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) لتطوير نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتضمن هذا النموذج استخدام تقديرات وافتراسات تعكس معلومات عن الاحداث السابقة، كأعمار أرصدة هذه الذمم المدينة، والخلافات السابقة مع العملاء، وأنماط التحصيل التاريخية، والظروف الحالية والتوقعات للظروف المستقبلية، وكذلك أية معلومات أخرى متوفرة حول الملاءة الائتمانية للطرف المقابل، وذلك من اجل تقدير مبالغ وتوقيت التدفقات المستقبلية لتسوية رصيد الذمم للوصول إلى قيمتها الحالية. قامت المجموعة بقيد خسائر ائتمانية متوقعة للسنة بمبلغ ١,٢٨١,٢٨٦ دينار أردني (إيضاح ١٢).	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الحصول على فهم تفصيلي لمصادر المدخلات والافتراسات الرئيسية المستخدمة في عملية احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. كما قمنا بتقييم مدى الموضوعية والثبات في استخدام المعطيات والافتراسات المستخدمة من قبل إدارة المجموعة لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩. كذلك قمنا بفحص نسبة الخسارة المستخدمة بالاعتماد على عدد أيام الاستحقاق بالإضافة إلى عوامل رئيسية أخرى والتي تشكل الأساس في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. كما قمنا بالتحقق من صحة تحديد التعرض للتعثر في السداد المستخدم في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. وقمنا بالتحقق من صحة العمليات الحسابية لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. كذلك قمنا بتقييم الإفصاحات في إيضاح (١٢) حول القوائم المالية الموحدة وتقييم مدى مطابقتها لمتطلبات الإفصاح حسب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).
تحقق الإيرادات بلغت إيرادات المجموعة من العقود مع العملاء للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ مبلغ ٣,٠٢١,٦٦٩ دينار أردني. تتحقق إيرادات المجموعة من مجموعة من الخدمات ومعاملات البيع الناتجة عن علاقات تعاقدية متنوعة مع العملاء. يحدد معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) نموذجاً من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. وبموجب هذا المعيار يتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المنشأة أن تحققه مقابل نقل البضاعة أو تقديم الخدمات إلى العميل. لقد اعتبرنا الاعتراف بالإيرادات من أمور التدقيق الهامة نظراً لطبيعة التعاقدات التجارية للمجموعة، حيث أن الاعتراف بالإيرادات يتطلب مستوى عالي من الاجتهادات تتعلق بتوقيت وقيمة الإيرادات التي يجب الاعتراف بها. كما يتطلب المعيار من الشركات استخدام التقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق خطوات الاعتراف بالإيراد.	لقد قمنا بدراسة البنود ذات الصلة من العقود الرئيسية وتقييم الشروط التعاقدية وكيفية انتقال المخاطر والمنافع والسيطرة إلى المشتري وذلك لتحديد فيما إذا كانت الإيرادات المتعلقة بهذه العقود قد تم الاعتراف بها بشكل صحيح وتم الإفصاح عنها وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بدراسة تفصيلية لعينة من العقود الأخرى والوثائق المتعلقة بها وذلك للتأكد من صحتها وحدوثها والتحقق من دقة وتوقيت الإيرادات المسجلة والمفصّل عنها في القوائم المالية الموحدة. كما قمنا بتقييم الإفصاحات ذات الصلة الواردة في إيضاح (٢٨) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
٨,٨٢٧,٢٠١	٨,٤٠٠,٣٢٥	٥
-	٣,١٥٩,٧٧٧	٣
٣٠,٢٩٦,٧٨٢	٢٣,٠٦٤,٠٧٩	٦
٢٠,٥٢٨,١٧٤	١٨,٢٢٩,٣١٤	٧
٣٢٣,٥٢٧	٣١٨,٥٢٣	٨
٦٠٨,٣٤٣	٣,٧٢٠,٠١٦	٩
٤١٩,١٩٧	٤١١,٧٣٩	١٠
٥,٣٥٢,٠٩٧	٥,٠٢٩,٠٥٤	١٢
٦٦,٣٥٥,٣٢١	٦٢,٣٣٢,٨٢٧	
موجودات متداولة		
١٥,٣٨٩,٦٢١	١٢,١٤٢,٥٧٥	١١
٥,٢٢٠,٧٦٥	٤,٨٧٧,٥١٤	١٢
٣,٢٦٩,١٤٠	٣,٤٠٤,٣٠٥	١٣
٥٩٣,٥٨٩	٢٠,٣٧٩	١٤
١,٠٣٠,٠١٠	٧٠٣,٠٥٢	١٥
٢٥,٥٠٣,١٢٥	٢١,١٤٧,٨٢٥	
٩١,٨٥٨,٤٤٦	٨٣,٤٨٠,٦٥٢	
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	١٦
٩,٣٧٢,٥٧٩	٩,٣٧٢,٥٧٩	١٧
(١٢,٧٦٧)	(١٢,٧٦٧)	١٨
٩١٣,٠٥٩	٩١٣,٠٥٩	١٩
(٢,٧١٩,٩٢٤)	(٢,٧٦٧,٦١٦)	١٠
(١,٨٤١,٦٣٦)	(١,٨٤١,٦٣٦)	٢٠
(٢٣,٩٦٠,٠٥٨)	(٣٠,٥١٥,٢٨٩)	
٤٥,٥١٣,٧٣٩	٣٨,٩١٠,٨١٦	
٣,٣٣٦,٥٢٥	٤,٧٥٥,٩٩٧	٤
٤٨,٨٥٠,٢٦٤	٤٣,٦٦٦,٨١٣	
مجموع حقوق الملكية		
مطلوبات غير متداولة		
١٥,٧٩١,٨٠٢	١٠,١٣٨,٦٧٥	٢١
١,٢٠١,٤٩٤	٤٧٦,٠٩٨	٢٣
٦٣٩,٩٦٣	٥٥٨,٤٨٨	٢٤
-	٢,٩٠٦,٥٣٧	٣
٤,٧٣٤,٥٧٧	٤,٩٥٧,٨٠٨	٢٧
٢٢,٣٦٧,٨٣٦	١٩,٠٣٧,٦٠٦	
مطلوبات متداولة		
٤,٤٥٠,٢١٨	٣,٩٥٨,٨٩٧	٢١
-	٢٧١,٠١٩	٣
١,٩٨١,٣٩١	١,٥١١,٣٦٩	٢٢
٣٢٠,١١٢	١,٠١٨,٨٦٣	٢٥
١٣,٨٨٨,٦٢٥	١٤,٠١٦,٠٨٥	٢٦
٢٠,٦٤٠,٣٤٦	٢٠,٧٧٦,٢٣٣	
٤٣,٠٠٨,١٨٢	٣٩,٨١٣,٨٣٩	
٩١,٨٥٨,٤٤٦	٨٣,٤٨٠,٦٥٢	
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات التي قامت بها الادارة.

- التوصل إلى نتيجة حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، التوصل إلى نتيجة حول ما إذا كان هناك شك جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى ايضاحات القوائم المالية الموحدة ذات الصلة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإيضاحات غير كافية. إن نتائج التدقيق تعتمد على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في اعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بما في ذلك الايضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق العرض العادل.

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

إننا نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيتته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

نقوم كذلك بتزويد مجلس الإدارة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية والإفصاح لمجلس الإدارة عن كافة العلاقات والامور الاخرى التي تظهر على انها تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه الحفاظ على هذه الاستقلالية.

من تلك الأمور التي يتم التواصل حولها مع مجلس الإدارة، يتم تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ 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



لوفست ويونغ

عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

رام الله - فلسطين

١٥ نيسان ٢٠٢٠

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

إيضاح	٢٠١٩ دينار أردني	٢٠١٨ دينار أردني
إيرادات من العقود مع العملاء	٣,٠٢١,٦٦٩	٢,٩٥٠,٣٩٠
إيرادات إيجارات وخدمات	٣,٧٧٥,٣٢٠	٣,٧٥٠,٩٧٣
تكاليف تشغيلية مباشرة	(١,٧٧١,٧٥٩)	(١,٥٢٨,٠٦٨)
مصاريف تشغيلية أخرى	(٣,٣٠٤,٢٣٩)	(٣,١١٧,٨٢٤)
	١,٧٢٠,٩٩١	٢,٠٥٥,٤٧١
مصاريف إدارية وعامة	(٧٠٧,٩٨٤)	(٨٤٠,٨٢٨)
مصاريف تمويل	(١,٢٦٧,٤٦٩)	(١,٤٦٠,٤٥٧)
إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	(٤٤٦,٤١١)	(٤٩٦,٤٥٩)
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية	(١,٦٧٨,٥٦٨)	(٣,٦٢٢,٥١٢)
	(٢,٣٧٩,٤٤١)	(٤,٣٦٤,٧٨٥)
خسائر محفظة الموجودات المالية	(٥١١,٢٧٢)	(٤١٠,٤٠١)
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة	(٥,٠٠٤)	(٦٢,٢٥٢)
(مخصص) استرداد خسائر ائتمانية متوقعة	(١,٣٣٥,٥٨٤)	٣٣٣,٥٧٧
(مصاريف) إيرادات أخرى، بالصافي	(٥٦,٣١٦)	٢٣٥,١٣٦
خسائر تدني موجودات غير ملموسة	(١,٤٢٠,٠٠٠)	-
خسائر تدني عقارات جاهزة للبيع	(١,٠٧٤,٨٧٣)	-
خسارة السنة قبل ضريبة الدخل	(٦,٧٨٢,٤٩٠)	(٤,٢٦٨,٧٢٥)
استرداد ضريبة الدخل	٧,٢٥٢	٣٢٨,٢٢٠
خسارة السنة	(٦,٧٧٥,٢٣٨)	(٣,٩٤٠,٥٠٥)
ويعود إلى:		
حملة أسهم الشركة الأم	(٦,٤٨٧,٥٨١)	(٣,٨١٨,١٥١)
حقوق جهات غير مسيطرة	(٢٨٧,٦٥٧)	(١٢٢,٣٥٤)
	(٦,٧٧٥,٢٣٨)	(٣,٩٤٠,٥٠٥)
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة العائد إلى		
حملة أسهم الشركة الأم	(٠,١٠٢)	(٠,٠٦٠)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

إيضاح	٢٠١٩ دينار أردني	٢٠١٨ دينار أردني
خسارة السنة	(٦,٧٧٥,٢٣٨)	(٣,٩٤٠,٥٠٥)
بنود الدخل الشامل الأخرى		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة:		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال		
بنود الدخل الشامل الأخرى	(٤٧,٦٩٢)	(٦,٩١٥)
بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة	(٤٧,٦٩٢)	(٦,٩١٥)
مجموع الدخل الشامل للسنة	(٦,٨٢٢,٩٣٠)	(٣,٩٤٧,٤٢٠)
ويعود إلى:		
حملة أسهم الشركة الأم	(٦,٥٣٥,٢٧٣)	(٣,٨٢٥,٠٦٦)
حقوق جهات غير مسيطرة	(٢٨٧,٦٥٧)	(١٢٢,٣٥٤)
	(٦,٨٢٢,٩٣٠)	(٣,٩٤٧,٤٢٠)

شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

إيضاح	٢٠١٩ دينار أردني	٢٠١٨ دينار أردني
	(٦,٧٨٢,٤٩٠)	(٤,٢٦٨,٧٢٥)
	١,٦١٩,٦٤٤	١,٥١٣,٧٣٢
	١,٣٣٥,٥٨٤	(٣٣٣,٥٧٧)
	١,٦٧٨,٥٦٨	٣,٦٢٢,٥١٢
	٧٤,٩٣١	١١٨,٧٦٣
	٥,٠٠٤	٦٢,٢٥٢
	٥١١,٢٧٢	٤١٠,٤٠١
	(٥,٩٢٠)	(٧٨,٥٥٤)
	١,٥٠٥,٥٩٣	١,٤٦٠,٤٥٧
	١,٤٢٠,٠٠٠	-
	١,٠٧٤,٨٧٣	-
	٤٧٦,٥٤٣	(١٢,٨٠٤)
	٢,٩١٣,٦٠٢	٢,٤٩٤,٤٥٧
	(٥٥٠,٣٥٢)	٢,٣١٨,٣٢١
	١,٤٤٠,٢٦٠	١,٣٣٤,١٧٩
	(١٨٩,٤٦٣)	١,٢٧٤,٨٤٤
	(٢٠٥,٧١٩)	(١,٦٠١,٧٩٣)
	٢٢٣,٢٣١	(١,٦٥٥,٣٤٤)
	(١٧٠,٦٣٢)	(١٥١,٤٤٣)
	(١٥,٦٧٤)	(١٥,٠٢٠)
	٣,٤٤٥,٢٥٣	٣,٩٩٨,٢٠١
	(٤٧,٣٣٤)	-
	٧,١٠٠	-
	(٢,٧٠٢)	-
	(٤٤,٥٧٢)	(٢٥٤,٢٣٢)
	٥,٩٢٠	١٣٦,٣٥٥
	(٧,٣٥٢)	(٤٤,٣١١)
	(٣,٢٣٧,٢١٠)	(١,٠٣٥,١٩٤)
	-	٥٦,٧٦٨
	(٣,٣٢٦,١٥٠)	(١,١٤٠,٦١٤)
	(٣٢١,٠٧٠)	(١,٣١٧,١٨٣)
	(٣٦٥,٠٧٦)	-
	(١,٥٢٢,٢٦٨)	(١,٤٣٢,٩٥٢)
	(٩٨,١٤٠)	(٢٦,٧٥٩)
	١,٧٦٦,٣٥٣	٢١٤,٧١٨
	(٥٤٤,٠١٠)	(٢,٥٦٢,١٧٦)
	(٤٢٥,٠٩٨)	٢٩٥,٤١١
	٩٥٠,٥٤٣	٦٥٥,١٣٢
	٥٢٥,٤٤٥	٩٥٠,٥٤٣

١٥

أنشطة التشغيل

خسارة السنة قبل ضريبة الدخل

تعديلات:

إستهلاكات وإطفاءات

مخصص (استرداد) خسائر ائتمانية متوقعة

التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

مخصص تعويض نهاية الخدمة

حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

خسائر محفظة الموجودات المالية

أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات

مصاريف تمويل

خسائر تدني موجودات غير ملموسة

خسائر تدني عقارات جاهزة للبيع

بنود أخرى غير نقدية

التغير في رأس المال العامل:

نعم مدينة

بضاعة وعقارات جاهزة للبيع

موجودات متداولة أخرى

نعم وأرصدة دائنة

مطلوبات غير متداولة أخرى

دفعات منافع الموظفين

ضرائب مدفوعة

صافي النقد من أنشطة التشغيل

أنشطة الإستثمار

شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

شراء ممتلكات وآلات ومعدات

بيع ممتلكات وآلات ومعدات

نققات مرسلة إستثمارات عقارية

إضافات مشاريع تحت التنفيذ

عوائد توزيعات أسهم

صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار

أنشطة التمويل

قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية

دفعات عقود الايجار طويلة الاجل

مصاريف تمويل مدفوعة

التغير في النقد مقيد السحب

التغير في حقوق جهات غير مسيطرة

صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل

(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل

النقد والنقد المعادل في بداية السنة

النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم									
مجموع حقوق الملكية	دينار أردني	غير مسيطرة	حقوق جهات	المجموع	دينار أردني	خسائر متراكمة	دينار أردني	احتياطي إستحواذ حصص	إحتياطي ناتج عن
٤٨٨٥,٠٦٤	٣,٢٣٣,٢٥٥	-	(٩٨٧,٦٥٧)	٤٥,٥١٣,٣٧٩	(٢٣,٩٦٠,٠٥٨)	(٢٣,٩٦٠,٠٥٨)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧١٩,٩٢٤)	٩١٣,٠٥٩
(١,٧٧٥,٣٣٨)	(٩٨٧,٦٥٧)	-	(٩٨٧,٦٥٧)	(٦,٤٨٧,٥٨١)	(٦,٤٨٧,٥٨١)	(٦,٤٨٧,٥٨١)	-	-	-
(٤٧٦,٩٧١)	-	-	-	(٤٧,٦٩٢)	-	(٤٧,٦٩٢)	-	-	-
(١,٨٢٢,٩٣٠)	(٩٨٧,٦٥٧)	-	(٩٨٧,٦٥٧)	(٦,٥٣٥,٢٧٣)	(٦,٤٨٧,٥٨١)	(٤٧,٦٩٢)	-	-	-
(١٢٢,٨٧٤)	(٥٥,٢٢٤)	-	(٥٥,٢٢٤)	(٦٧,٦٥٠)	(٦٧,٦٥٠)	(٦٧,٦٥٠)	-	-	-
١,٧٦٢,٣٥٣	١,٧٦٢,٣٥٣	-	١,٧٦٢,٣٥٣	-	-	-	-	-	-
٤٣٦,٦٦,٨١٣	٤,٧٥٥,٩٩٧	-	٤,٧٥٥,٩٩٧	٣,٨٩١,٠٨١٦	(٣,٠٥١٥,٢٨٩)	(٣,٠٥١٥,٢٨٩)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧١٩,٩٢٤)	٩١٣,٠٥٩
٥٨,٩٩٤,٤٩٤	٣,٢٤٤,٨٦١	-	٣,٢٤٤,٨٦١	٥٥,٧٥٠,٢٣٣	(١٤,٣٧١,٥٣٢)	(١٤,٣٧١,٥٣٢)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧١٣,٠٠٩)	١,٥٥٤,٢١٢
(٦,٤١١,٥٢٨)	-	-	-	(٦,٤١١,٥٢٨)	(٥,٧٧٠,٣٧٥)	(٥,٧٧٠,٣٧٥)	-	(٦٤١,١٥٣)	-
٥٢,٥٨٢,٩٦٦	٣,٢٤٤,٨٦١	-	٣,٢٤٤,٨٦١	٤٩,٣٣٨,٨٠٥	(٢,٠١٤١,٩٠٧)	(٢,٠١٤١,٩٠٧)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧١٣,٠٠٩)	٩١٣,٠٥٩
(٣,٩٤٠,٥٠٥)	(١٢٢,٣٥٤)	-	(١٢٢,٣٥٤)	(٣,٨١٨,١٥١)	(٣,٨١٨,١٥١)	(٣,٨١٨,١٥١)	-	-	-
(٦,٩١٥)	-	-	-	(٦,٩١٥)	-	-	-	-	-
(٣,٩٤٧,٤٢٠)	(١٢٢,٣٥٤)	-	(١٢٢,٣٥٤)	(٣,٨٢٥,٠٦١)	(٣,٨١٨,١٥١)	(٣,٨١٨,١٥١)	-	-	-
٢١٤,٧١٨	٢١٤,٧١٨	-	٢١٤,٧١٨	-	-	-	-	-	-
٤٨٨٥,٠٦٤	٣,٢٣٣,٢٥٥	-	٣,٢٣٣,٢٥٥	٤٥,٥١٣,٣٧٩	(٣,٩٦٠,٠٥٨)	(٣,٩٦٠,٠٥٨)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧١٩,٩٢٤)	٩١٣,٠٥٩

٢٠١٩
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٩
خسارة السنة
بنود الدخل الشامل الأخرى
مجموع الدخل الشامل للسنة
شراء اسهم في شركة تابعة (إيضاح ٢)
التغير في حقوق جهات غير مسيطرة (إيضاح ٢)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ - قبل التعديل
٦٣,٧٦٢,٤٨٦

أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ - بعد التعديل
٦٣,٧٦٢,٤٨٦
خسارة السنة
بنود الدخل الشامل الأخرى
مجموع الدخل الشامل للسنة
التغير في حقوق جهات غير مسيطرة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١. الشركة ونشاطها

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

تعتبر الشركة تابعة لشركة فلسطين للتنمية والإستثمار المحدودة (باديكو القابضة) ويتم توحيد قوائمها المالية الموحدة مع القوائم المالية الموحدة لباديكو القابضة.

تشمل أهداف الشركة إنشاء وبيع العقارات المختلفة وإقامة المدن والقرى السكنية والتجارية والصناعية وتزويدها بالبنى التحتية اللازمة وتمويل المشاريع العقارية المختلفة، وذلك بهدف دعم وتنشيط الحركة السكانية والعمرانية في فلسطين. تقوم الشركة بمباشرة أعمالها من خلال مقرها الدائم في فلسطين.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٥ نيسان ٢٠٢٠.

٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩. لقد كانت نسب ملكية الشركة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

طبيعة النشاط	بلد المنشأ والأعمال	نسبة الملكية	
		٢٠١٩	٢٠١٨
شركة فلسطين للإستثمار العقاري – الأردن	الأردن	١٠٠	١٠٠
شركة مباني للإنشاء والتطوير	فلسطين	١٠٠	١٠٠
شركة بريكو القدس	فلسطين	١٠٠	١٠٠
شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية*	فلسطين	٨٢,٩٥	٨٢
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية **	فلسطين	٤٤,٦	٥٨
شركة بريكو للمقاولات والتجارة العامة	فلسطين	١٠٠	١٠٠
شركة بريكو للمقاولات	فلسطين	١٠٠	١٠٠
شركة بريكو للتطوير العقاري	فلسطين	١٠٠	١٠٠
شركة بريكو للتشغيل والصيانة **	فلسطين	٥١	١٠٠
شركة بال استيت ايجنسي	فلسطين	١٠٠	١٠٠

* قامت المجموعة خلال السنة بشراء حصص إضافية في شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية (شركة تابعة) من الشركة الأم مما نتج عنه نقص في حساب حقوق جهات غير مسيطرة بمبلغ ٥٥,٢٢٤ دينار أردني.

** قامت المجموعة خلال السنة ببيع جزء من استثماراتها في كل من شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية وشركة بريكو للتشغيل والصيانة وذلك لصالح الشركة الأم (باديكو القابضة) مما نتج عنه زيادة في حساب حقوق جهات غير مسيطرة بمبلغ ١,٦٣٥,٣٠٨ دينار أردني.

قامت الشركة خلال العام بتأسيس شركة الرشيد جروب للتطوير العقاري برأسمال ٥٠,٠٠٠ دينار أردني حيث قامت الشركة لاحقاً وخلال العام ببيعها لشركة فلسطين للتنمية والإستثمار (الشركة الأم).

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

٣. السياسات المحاسبية

١,٣ أسس الاعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية كما أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية، بإستثناء قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى 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 ٢٠١٩. تتحقق سيطرة الشركة على الشركة المستثمر فيها إذا وفقط إذا كانت الشركة لديها:

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

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

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

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

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

يتم قيد حصة حقوق الجهات غير المسيطرة من الخسائر حتى لو كان هنالك عجز في رصيد حقوق الجهات غير المسيطرة.

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.

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة مطابقة لتلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية الموحدة للسنة السابقة باستثناء قيام المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات التالية نافذة المفعول ابتداء من ١ كانون الثاني ٢٠١٩. باستثناء معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦)، لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات أي أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معايير أو تعديلات أو تفسيرات صادرة وغير نافذة المفعول.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) الإيجارات

حل معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) الإيجارات بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) عقود الإيجار وتفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٤) تحديد ما إذا كان الاتفاق يحتوي على عقد إيجار وتفسيرات لجنة تفسير معايير المحاسبة الدولية رقم (١٥) عقود الايجار التشغيلية – الحوافز ورقم (٢٧) تقييم محتوى العمليات التي تتضمن الصيغة القانونية لعقود الإيجار. يحدد المعيار المبادئ المتعلقة بالاعتراف والقياس والعرض والافصاح للإيجارات. ويتطلب المعيار من المستأجرين الاعتراف بمعظم عقود الإيجار وفقاً لنموذج موحد في قائمة المركز المالي الموحدة.

إن الاعتراف بعقود الايجار للمؤجرين بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) لم يتغير إلى حد كبير بالمقارنة مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). سيستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار إما كعقود تشغيلية أو تمويلية باستخدام مبادئ مماثلة لتلك المستخدمة في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). وبالتالي، لم يؤثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) على عقود الإيجار في حال كون الشركة هي المؤجر.

قامت الشركة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) بطريقة الأثر الرجعي المعدل بتاريخ التطبيق في ١ كانون الثاني ٢٠١٩، وبناءً عليه لم يتم تعديل القوائم المالية للسنة السابقة. قررت الشركة استخدام طريقة الانتقال العملية والتي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) وتفسيرات لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم (٤) في تاريخ التطبيق. فيما يلي أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦):

الأثر على قائمة المركز المالي الموحدة (الزيادة / (النقص)) كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩:

	٢٠١٩
	دينار أردني
	(غير مدققة)
موجودات	
حق استخدام موجودات	٣,٣٠٤,٥٠٨
مطلوبات	
مطلوبات عقود الإيجار	(٣,٣٠٤,٥٠٨)
حقوق الملكية	-

(أ) طبيعة أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦)

يوجد لدى الشركة عقود إيجار مختلفة لبعض الممتلكات والمعدات قبل تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦). كانت الشركة تقوم بتصنيف عقود الإيجار (التي تمثل فيها الطرف المستأجر) عند بدايتها إما كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية. حيث كان يتم تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي في حال كان العقد يقوم بتحويل كافة المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بامتلاك الأصل المستأجر إلى الشركة. عدا عن ذلك، كان يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تشغيلي. كانت الشركة تقوم برسمة عقود الإيجار التمويلي عند بداية العقد بالقيمة العادلة للأصل المستأجر او بالقيمة الحالية المخصومة

لدفعات الإيجار أيهما أقل. ويتم الاعتراف بدفعات الإيجار الفعلية مقسمة ما بين الفائدة على عقد الإيجار (المعترف بها كمصاريف تمويل) وتخفيض التزامات عقود الإيجار. في حالة عقود الإيجار التشغيلية، لم تكن الشركة تقوم برسمة الأصل المستأجر ولكن يتم الاعتراف بدفعات الإيجار كمصروف إيجار في الأرباح او الخسائر على أساس القسط الثابت وعلى مدة الإيجار. ويتم الاعتراف بالإيجار المدفوع مقدماً والإيجار المستحق في الأرصدة المدينة والدائنة الأخرى على التوالي.

عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦)، قامت الشركة باستخدام طريقة موحدة للاعتراف بجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. يقدم المعيار متطلبات تطبيق محددة وحلول عملية، والتي قامت الشركة باستخدامها عند تطبيق المعيار.

عقود الإيجار التي تم الاعتراف بها سابقاً كعقود إيجار تشغيلية

قامت الشركة بالاعتراف بموجودات حق استخدام الموجودات ومطلوبات الإيجار لعقود الإيجار التي تم تصنيفها سابقاً كعقود إيجار تشغيلية، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حقوق الاستخدام لمعظم عقود الإيجار بناءً على القيمة الدفترية كما لو ان المعيار كان مطبقاً منذ بداية العقد، بصرف النظر عن استخدام معدل الاقتراض بتاريخ التطبيق. قامت الشركة بالاعتراف بأصل حق الاستخدام لبعض عقود الإيجار باستخدام قيمة التزام الإيجار بعد تعديلها بقيمة مدفوعات الإيجار المقدمة وقيمة الإيجارات المستحقة ذات الصلة والمعترف بها سابقاً. تم الاعتراف بمطلوبات الإيجار بناءً على القيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية، مخصومة باستخدام معدل الاقتراض بتاريخ التطبيق.

قامت الشركة أيضاً باستخدام الحلول العملية المتاحة وفقاً للمعيار بحيث:

- استخدمت معدل خصم واحد لأي مجموعة من عقود الإيجار والتي لها خصائص متشابهة.
- استبعدت الشركة التكاليف المباشرة الأولية عند قياس حق استخدام الأصل في تاريخ التطبيق.
- استخدمت الشركة معلومات لاحقة عند تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تحتوي على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار.

(ب) المبالغ التي تم الاعتراف بها في قائمة المركز المالي الموحد وقائمة الدخل الموحدة

يوضح الجدول أدناه القيمة الدفترية لحقوق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار والحركة عليها خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩:

مطلوبات عقود	أراضي	الإيجار**
دينار أردني	دينار أردني	
كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩	٣,٣٠٤,٥٠٨	٣,٣٠٤,٥٠٨
الاستهلاك*	(١٤٤,٧٣١)	-
تكاليف التمويل*	-	٢٣٨,١٢٤
دفعات عقود الإيجار	-	(٣٦٥,٠٧٦)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣,١٥٩,٧٧٧	٣,١٧٧,٥٥٦

*تم تحميل مبلغ الاستهلاكات وتكاليف التمويل عل حساب مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح ٣٠).

**إن تفاصيل مطلوبات عقود الإيجار هي كما يلي:

دينار أردني	
٢٧١,٠١٩	قصيرة الأجل
٢,٩٠٦,٥٣٧	طويلة الأجل
٣,١٧٧,٥٥٦	المجموع

(ج) فيما يلي السياسات المحاسبية الجديدة للشركة والتي تم تطبيقها من تاريخ تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦):

الإيجارات

تقوم الشركة بتقييم العقود المبرمة عند البدء بها لتحديد إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. أي أنه إذا كان العقد ينقل الحق في التحكم في استخدام الأصل المحدد لفترة من الزمن مقابل المبالغ المدفوعة. وتطبق الشركة نهجاً موحداً للاعتراف والقياس فيما يتعلق بجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. وتعترف الشركة بمطلوبات الإيجار لدفعات الإيجار وحق الاستخدام للموجودات التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المستأجرة.

حق استخدام الموجودات

تقوم الشركة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي التاريخ الذي يكون الأصل فيه قابل للاستخدام). يتم الاعتراف بحق استخدام الأصل بالتكلفة، بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التدني في القيمة، ويتم تعديل القيمة عند إعادة تقييم مطلوبات عقود الإيجار.

تتضمن تكلفة حق استخدام الأصل قيمة مطلوبات عقود الإيجار المعترف بها، بالإضافة الى التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة، ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ بدء العقد، مطروحاً منها أي حوافز مستلمة متعلقة بعقد الإيجار. في حال لم تكن الشركة متيقنة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة العقد، يتم استهلاك قيمة حق استخدام الأصل المعترف به على أساس القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار أيهما أقل. تخضع موجودات حق استخدام الأصل إلى اختبار التدني في القيمة.

مطلوبات عقود الإيجار

تقوم الشركة في تاريخ بدء عقد الإيجار، بالاعتراف بمطلوبات عقد الإيجار بالقيمة الحالية المخصومة لدفعات الإيجار التي يتعين دفعها خلال مدة العقد. تتضمن دفعات الإيجار الدفعات الثابتة (والتي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة) مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشرات أو نسب متفق عليها وفقاً لشروط العقد، والمبالغ المتوقع تحصيلها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً قيمة ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد أن تمارسه الشركة بالإضافة الى قيمة غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت الشركة تنوي ان تمارس خيار الإنهاء وفقاً لشروط العقد.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفقاً لشروط العقد كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي الى دفع تلك المبالغ.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم الشركة لغايات خصم دفعات الإيجار المستقبلية معدل الاقتراض عند بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد. لاحقاً يتم زيادة مطلوبات الإيجار بقيمة الفائدة المستحقة ويتم تخفيضها بقيمة دفعات الإيجار الفعلية. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقود الإيجار إذا كان هناك أي تعديل أو تغيير على مدة الإيجار أو عند حدوث أي تغيير على الدفعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة أو عند تغيير التقييم المتعلق بشراء الأصل.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي: عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للموجودات التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصرف إيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدة الإيجار.

التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيار تجديد العقد

تقوم الشركة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء، مع الأخذ بعين الاعتبار الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أن تتم ممارسة هذا الخيار، أو أي فترات متعلقة بخيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد ألا تقوم الشركة بممارسة هذا الخيار. بموجب بعض عقود الإيجار يوجد لدى الشركة الحق في استئجار الموجودات لفترات إضافية. تقوم الشركة ببعض التقديرات عند تقييم ما إذا كان من المؤكد ممارسة خيار التجديد.

وهذا يعني، أن الشركة تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تشكل حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. لاحقاً لتاريخ سريان مفعول الإيجار، تقوم الشركة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار في حال حصول حدث هام أو تغيير في الظروف الواقعة تحت سيطرتها الامر الذي قد يؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (على سبيل المثال، تغيير في استراتيجية العمل).

قامت الشركة بتضمين فترة التجديد كجزء من مدة عقد الإيجار نظراً لأهمية هذه الموجودات في عملياتها التشغيلية. إن مدة العقد غير القابلة للإلغاء لبعض هذه الموجودات تعتبر قصيرة نسبياً وفي حال إلغاء تلك العقود فإن العمليات التشغيلية ستتأثر بشكل سلبي في حال عدم وجود بدائل لتلك الموجودات.

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

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

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): بيع أو تحويل الموجودات بين المستثمر وشركائه الحليفة أو مشاريعه المشتركة

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

قام المجلس الدولي للمحاسبة بتأجيل تاريخ تطبيق هذه التعديلات إلى أجل غير مسمى، ولكن يجب على الشركة التي تطبق التعديلات في وقت مبكر وإن يتم تطبيقها بأثر مستقبلي.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

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

توضح التعديلات أن الشركة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن يشكل، من حيث الجوهر، جزءاً من صافي الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (على المدى الطويل). يعتبر هذا التعديل مناسب حيث إن نموذج خسارة الائتمان المتوقع في معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ينطبق على هذه الاستثمارات طويلة الأجل.

توضح التعديلات أيضاً أنه عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، لا تسجل الشركة أي خسائر للشركات الحليفة والمشاريع المشتركة، أو أي خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار، كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الحليفة أو المشروع المشترك التي قد تنشأ نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي (٢٨) الاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعايير الصادرة وغير نافذة المفعول

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية بعض المعايير والتعديلات والتي لا تزال غير نافذة المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل الشركة. إن المعايير والتعديلات 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 والتعديلات عندما تصبح نافذة المفعول.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣): اندماج الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف "الأعمال" في معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) لمساعدة المنشآت على تحديد ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها ينطبق عليها تعريف "الأعمال" أم لا. وتوضح هذه التعديلات الحد الأدنى لمتطلبات الأعمال، وتحذف تقييم ما إذا كان المشاركين في السوق قادرين على استبدال أي عناصر أعمال غير موجودة، وتضيف التعديلات توجيهات لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرية، وتحديد تعريفات الأعمال والمخرجات، وإضافة اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.

نظراً لأن التعديلات تطبق بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تحدث عند أو بعد تاريخ التطبيق الأولي، فلن ينتج أثر على المجموعة من تطبيق هذه التعديلات في تاريخ الانتقال.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨): تعريف "الجوهري"

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) - "عرض القوائم المالية"، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨) - "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية"، وذلك لتوحيد تعريف ما هو "جوهري" ضمن المعايير كافة وتوضيح جوانب معينة من التعريف. ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا نتج عن حذفها أو إغفالها أو إخفاءها، تأثير بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية محددة حول المنشأة". من غير المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف ما هو "جوهري" أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٤,٣ الأسس والتقدير

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

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

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

فيما يلي تفاصيل الإجهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

تدني الموجودات غير المالية

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

مخصص تدني الموجودات المالية

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

تدني قيمة عقارات جاهزة للبيع

تقوم المجموعة 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 المجموعة تقديرات معينة لتحديد مبلغ مخصص ضريبة الدخل. تعتقد إدارة الشركة والشركات التابعة بأن هذه التقديرات والإفتراسات معقولة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة وغير الملموسة

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

الاستثمارات العقارية

تعتمد الإدارة على تقديرات خبراء عقاريين في تقييم الاستثمارات العقارية.

تدني الشهرة

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

٥,٣ أهم السياسات المحاسبية:

تحقق الإيرادات من العقود مع العملاء

إيرادات بيع العقارات والعقارات الجاهزة للبيع

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

إيرادات عقود المقاولات

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

إيرادات تشغيل محطات الباصات

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

إيرادات أخرى

إيرادات الفوائد

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

إيرادات أرباح الأسهم

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

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.

تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

تصنيف البنود المتداولة وغير المتداولة

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

تكون الموجودات متداولة في الحالات التالية:

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

أما باقي الموجودات الأخرى فيتم تصنيفها موجودات غير متداولة.

تكون المطلوبات متداولة في الحالات التالية:

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

أما باقي المطلوبات الأخرى فيتم تصنيفها مطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبة المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

مصاريف التمويل

تتم رسملة مصاريف التمويل ذات العلاقة المباشرة بشراء 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 المجموعة بإقتطاع مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقوانين ضريبة الدخل المعمول بها في المناطق التي تعمل بها الشركة وشركاتها التابعة ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) والذي يتطلب الإعراف 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 بإستخدام طريقة الالتزام بقائمة المركز المالي الموحدة، وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام 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 التذني المتراكمة، إن وجدت. تشمل كلفة الممتلكات والآلات والمعدات الكلفة المتكبدة لإستبدال أي من مكونات الممتلكات والآلات والمعدات ومصاريف التمويل للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل إذا تحققت شروط الاعتراف. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تحققها. لا يتم استهلاك الأراضي.

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

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

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

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

مشاريع تحت التنفيذ

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

يتم إجراء دراسة التذني 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.

مخزون عقاري

تظهر الممتلكات المشتراة أو التي يتم إنشاؤها لغرض بيعها من خلال أنشطة المجموعة 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 جوهرية، وي طرح منها التكاليف المقدرة للإنتهاء من إنجازها ومصاريف بيعها المتوقعة.

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

تصنيف الممتلكات العقارية

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

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

إستثمارات عقارية

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

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

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

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

موجودات غير ملموسة

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

لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة التي يتم تطويرها داخلياً، باستثناء مصاريف التطوير المرسمة، 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 الاقتصادية المستقبلية للأصل عن طريق تغيير فترة الإطفاء أو طريقة الإحتساب كما هو ملائم. يتم التعامل مع هذه التغيرات على أساس أنها تغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم قيد مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة محددة في قائمة الدخل الموحدة.

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

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

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

فترة الاستثمار	فترة الاطفاء
(سنوات)	(سنوات)
٢٤	٢٢
٤٩	٢٠
٤٩	٣١
٤٩	٤٥
٩	٩
حق استخدام محطة البيرة المركزية	
حق انتفاع المنطقة الصناعية – غزة	
حق انتفاع الأرض الساحلية – مشروع منتجع بلو بيتش	
حق انتفاع المنطقة الصناعية الزراعية – أريحا	
حق انتفاع مجمع الأوقاف التجاري – البيرة	

إستثمارات في شركات حليفة

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

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يظهر الإستثمار في الشركات الحليفة في قائمة المركز المالي الموحدة بالكلفة، مضافاً إليه 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.

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

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

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

قياس القيمة العادلة

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

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

- سوق رئيسي للموجودات أو المطلوبات.
 - أو في حال غياب السوق الرئيسي، في سوق أكثر ملاءمة للموجودات والمطلوبات.
- يجب أن يكون للشركة القدرة على الوصول للسوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

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

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

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

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

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

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

في نهاية كل فترة ماليه تحدد الشركة فيما إذا كانت هنالك عمليات نقل بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (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.

إستثمارات في موجودات مالية

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

موجودات مالية بالكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

يتم قياس أدوات الدين بالكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:

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

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

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

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

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

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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 الأرباح أو الخسائر عند الإعتراف المبدئي وتقاس بالقيمة العادلة. لم تقم المجموعة بتصنيف أية أداة دين تحقق شروط أدوات دين بالكلفة المطفأة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لاحقاً للإعتراف المبدئي، يترتب على المجموعة إعادة تصنيف أدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى أدوات دين بالكلفة المطفأة. عند تغير الهدف من نموذج الأعمال فإن شروط الكلفة المطفأة تبدأ بالتحقق. لا يحق للمجموعة إعادة تصنيف أدوات الدين التي اختارت المجموعة عند الإعتراف المبدئي تصنيفها كأدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة عند الإعتراف المبدئي بتصنيف أدوات الملكية بالقيمة العادلة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستثناء الإستثمارات المحتفظ بها لغير أغراض المتاجرة، حيث يتم تصنيف هذه الموجودات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

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

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

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

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

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

تدني قيمة الموجودات المالية

يتم إثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص التدني) لأدوات الدين التي لا يتم قياسها من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إثبات خسائر تدني على الاستثمارات في الأسهم (حقوق الملكية).

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

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

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

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

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

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

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

الموجودات المالية التي تمت إعادة جدولتها ولم تعد تعتبر مستحقة يتم إعادة تصنيفها ضمن الموجودات المالية العاملة وذلك عند سداد جميع مبالغ أصل الدين والفوائد بانتظام وعند اعتبار التسديدات المستقبلية مضمونة بمعقولية. تخضع الموجودات المالية المعاد جدولتها إلى مراجعة مستمرة لتحديد في ما إذا كانت لا تزال متدنية أو يمكن اعتبارها مستحقة.

استبعاد الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجودات المالية عند انتهاء الحق التعاقدي للإنقاع 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.

المطلوبات المالية

القياس والإعتراف المبدئي

يتم تصنيف المطلوبات المالية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 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 الأرباح أو الخسائر.

تشتمل المطلوبات المالية للشركة على ذمم تجارية وأرصدة دائنة أخرى وتسهيلات إئتمانية وقروض.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

القروض

يتم قيد قرض طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة بعد تنزيل أية مصاريف مباشرة وبعاد لاحقاً بقيمتها بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

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

ذمم وأرصدة دائنة

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

النقد والنقد المعادل

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

تقاص الأدوات المالية

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

المخصصات

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

أسهم الخزينة

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

العملات الأجنبية

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

الحركات والأرصدة

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

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

الشركات التابعة للشركة

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

الربح لكل سهم

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

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

٤. حصص مؤثرة في شركات تابعة

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

نسبة الملكية للجهات غير المسيطرة:

اسم الشركة	بلد المنشأ والأعمال	٢٠١٩	٢٠١٨
شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية (بيدكو)	فلسطين	١٧,٠٥	١٨
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (جيبب)	فلسطين	٥٥,٣٨	٤٢
شركة بريكو للتشغيل والصيانة	فلسطين	٤٩	-

أرصدة حصص الجهات غير المسيطرة في الشركات التابعة:

	دينار أردني	٢٠١٩	٢٠١٨
شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية	١,٨٦٩,٦٢٢	٢,٠٣٥,٨٨٣	دينار أردني
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية	١,٨٩٤,٤٨٥	١,٣٠٠,٦٤٢	
شركة بريكو للتشغيل والصيانة	٩٩١,٨٩٠	-	
	٤,٧٥٥,٩٩٧	٣,٣٣٦,٥٢٥	

الأرباح (الخسائر) العائدة لجهات غير مسيطرة في الشركات التابعة:

	(١١٢,٤١٣)	١٢,٧٩٠
شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية	(١٥١,٦٥٧)	(١٣٥,١٤٤)
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية	(٢٣,٥٨٧)	-
شركة بريكو للتشغيل والصيانة	(٢٨٧,٦٥٧)	(١٢٢,٣٥٤)

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

ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٩:

بريكو للتشغيل والصيانة	بيدكو	جيبب
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
موجودات متداولة	٨٤٨,٠٧٩	٨١٢,٩٧١
موجودات غير متداولة	٣,٤٥٠,٧٢٦	٥,٢٧٤,٢١٨
مطلوبات متداولة	(١,٤٢٩,٤١٠)	(١,٣٨٧,٣٦٨)
مطلوبات غير متداولة	(١٤٢,٦٢٣)	(١,٥٥٣,٣٤٢)
مجموع حقوق الملكية	٢,٧٢٦,٧٧٢	٣,١٤٦,٤٧٩
العائد لجهات غير مسيطرة	٩٩١,٨٩٠	١,٨٩٤,٤٨٥

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

بريكو للتشغيل والصيانة	بيدكو	جيبب
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
موجودات متداولة	-	٩٦٦,١٣٠
موجودات غير متداولة	-	٥,٣١١,٢٣٠
مطلوبات متداولة	(٨٠٦,٦٦٠)	(١,٢١٥,٧٧٢)
مطلوبات غير متداولة	(٢,٦٩٢,٣٠٥)	(١,٩٦٥,١٦٤)
مجموع حقوق الملكية	١٩,٠٢٣,٤٠٥	٣,٠٩٦,٤٢٤
العائد لجهات غير مسيطرة	٢,٠٣٥,٨٨٣	١,٣٠٠,٦٤٢

ملخص بيانات قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩:

بريكو للتشغيل والصيانة	بيدكو	جيبب
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
إيرادات تشغيلية	٩٤٣,٨٠٨	٦٨٩,٧١٧
خسائر محفظة الموجودات المالية	(١١)	-
إستهلاكات وإطفاءات	(٢٩٨,١٤٤)	(١٣٦,٢٩٧)
مصاريف إدارية وعامة	(٥٩٩,٨٩٣)	(٤٣٦,٥٩١)
إطفاء حق استخدام موجودات	(١٩,٢٥٣)	-
خسائر تدني إستثمارات عقارية	(٣٥٨,٥٥٠)	-
مصاريف أخرى	(١٤٥,٨٠٣)	(٣٧٥,٠١٢)
خسارة السنة قبل ضريبة الدخل	(٥١,٨٨٩)	(٢٥٨,١٨٣)
مصروف ضريبة الدخل	(٢١,٤٤٣)	(١٥,٦٣٠)
خسارة السنة	(٥١,٨٨٩)	(٢٧٣,٨١٣)
بنود الدخل الشامل الأخرى	(١,٥٦٢)	-
صافي الدخل الشامل السنة	(٥١,٨٨٩)	(٢٧٣,٨١٣)
العائد لمساهمي الشركة	(٢٨,٣٠٢)	(١٢٢,١٥٦)
العائد لجهات غير مسيطرة	(٢٣,٥٨٧)	(١٥١,٦٥٧)

٥. ممتلكات وآلات ومعدات

المجموع	دينار أردني	أجهزة حاسب آلي وأجهزة مكتبية	آلات ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	سيارات	دينار أردني	مأجور تحسينات	عقارات	دينار أردني
الكلية	١١,٨٠٦,٧٧٦	٢٤٩,٦٦٥	١,٤٨٦,٦٥٥	٤١٣,٩٦٥	١٠٦,١٧٧	٣٣٨,١٢٤	٩,٢١٢,١٩٠	٢٠١٩	كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩
	٤٤,٥٧٢	٨,٠٤٠	٢,٤٢٠	٣,١١٤	-	٢٨,١٥٨	٢,٨٤٠	إضافات	
	(٧٨,٤٩٧)	-	(٦٨,١٦٨)	-	-	(١٠,٣٢٩)	-	إستبعادات	
١١,٧٧٢,٨٥١	٢٥٧,٧٠٥	١,٤٢٠,٩٠٧	٤١٧,٠٧٩	١٠٦,١٧٧	٣٥٥,٩٥٣	٩,٢١٥,٠٣٠	٢٠١٩	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩	
الإستهلاك المتراكم	٢,٩٧٩,٥٧٥	١٢٥,٠٥٧	٦٥٩,٤٢٢	١٨٩,٣٢٤	٥١,٤٠٩	٢٩١,٨٥٧	١,٦٦٢,٥٠٦	٢٠١٩	كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩
	٤٧١,٤٤٨	١٤,٤٤١	١١٢,١٤٧	١٦,٦٧٩	٢,٩٣٧	١١,٣٧٧	٣١٣,٨٦٧	الإستهلاك للسنة	
	(٧٨,٤٩٧)	-	(٦٨,١٦٨)	-	-	(١٠,٣٢٩)	-	إستبعادات	
٣,٣٧٢,٥٢٦	١٣٩,٤٩٨	٧٠٣,٤٠١	٢٠٦,٠٠٣	٥٤,٣٤٦	٢٩٢,٩٠٥	١,٩٧٦,٣٧٣	٢٠١٩	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩	
صافي القيمة الدفترية	٨,٤٠٠,٣٢٥	١١٨,٢٠٧	٧١٧,٥٠٦	٢١١,٠٧٦	٥١,٨٣١	٦٣,٠٤٨	٧,٢٣٨,٦٥٧	٢٠١٩	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

وفقاً لبعض اتفاقيات القروض تم رهن الطابق الثالث والرابع من بناية بانيكو هاوس (إيضاح ٢١). بلغت القيمة الدفترية للعقارات المرهونة ١,٠٨١,٦٠٨ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

تم خلال العام تحميل مبلغ ٢٥,٠٣٧ دينار أردني من مصروف الاستهلاك على حساب مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح ٣٠).

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

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

ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩:

بريكو للتشغيل والصيانة	دينار أردني	بيدكو	دينار أردني	جيب	دينار أردني
أنشطة التشغيل	٨٧٢,٣٦٦	١٢,٨٤٧	(٢٦٩,٣٩٤)	-	
أنشطة الاستثمار	(١,٠١٤,٣٦٠)	١٧,٣٧٨	(٩١,٧٩٤)	-	
أنشطة التمويل	١٤٢,٠٠٠	(١٩٨,٣١١)	١٤٢,٩٧٩	-	
الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل	٦	(١٦٨,٠٨٦)	(٢١٨,٢٠٩)	-	

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

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

٦. إستثمارات عقارية

فيما يلي ملخص الحركة على الإستثمارات العقارية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٣٥,٠٥٤,٥٨٤	٣٠,٢٩٦,٧٨٢	الرصيد في بداية السنة
٤٤,٣١١	٧,٣٥٢	نفقات مرسلة خلال السنة
-	(٦,٢٩٣,٤٠٠)	بيع استثمارات عقارية
٦٧,٥٠٥	٢,٣٥٩,٦٨٦	محول من عقارات جاهزة للبيع (إيضاح ١١)
(١,٢٤٧,١٠٦)	(١,٦٢٧,٧٧٣)	محول الى عقارات جاهزة للبيع (إيضاح ١١)
(٣,٦٢٢,٥١٢)	(١,٦٧٨,٥٦٨)	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
٣٠,٢٩٦,٧٨٢	٢٣,٠٦٤,٠٧٩	الرصيد في نهاية السنة

تشمل الإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و ٢٠١٨ ما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦,١٨٥,٣٧٨	٨,٩٤٦,٧٣٠	أراضي
١٤,١١١,٤٠٤	١٤,١١٧,٣٤٩	مباني*
٣٠,٢٩٦,٧٨٢	٢٣,٠٦٤,٠٧٩	

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

حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة لم يتم إتمام عملية التسجيل القانوني لبعض قطع الأراضي باسم الشركة والتي بلغت قيمتها العادلة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ مبلغ ٨٤٦,٥١١ دينار أردني وإنما تم تسجيل بعضها من خلال وكالات دورية غير قابلة للعزل.

بلغت القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية المرهونة مقابل قروض ممنوحة للشركة من البنوك مبلغ ٤,٢٩٤,٠٠٢ دينار أردني (إيضاح ٢١).

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

ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

المجموع	دينار أردني	أجهزة حاسب آلي وأجهزة مكتبية	آلات ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	سيارات	تأمينات مأجور	عقارات	الكلية
١٢,٨٦٤,٢١٨	٤٤٦,١٣٣	١,٨٧٨,٦٤٨	٦١٩,٥٥٨	٢٣٠,٩٧٣	٤٧٩,٩٠٣	٩,٢٠٩,٠٠٣	دينار أردني	كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
٢٥٤,٢٣٢	٣٤,٣٤٤	١٦٤,٤٩٥	١٠,٥٥١	١٤,٦٩٠	٢٦,٩٦٥	٣,١٨٧	دينار أردني	إضافات
(١,٣١١,٦٧٤)	(٢٣٠,٨١٢)	(٥٥٦,٤٨٨)	(٢١٦,١٤٤)	(١٣٩,٤٨٦)	(١٦٨,٧٤٤)	-	دينار أردني	إستبعادات
١١,٨٠٦,٧٧٦	٢٤٩,٦٦٥	١,٤٨٦,٦٥٥	٤١٣,٩٦٥	١٠٦,١٧٧	٣٣٨,١٢٤	٩,٢١٢,١٩٠	دينار أردني	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٣,٧١٣,٠٢٩	٣٣٢,٧٦٤	١,٠٩٢,٩١١	٣٨٨,٢٠٢	١٧٨,٢٢٣	٣٨٠,٤٥١	١,٣٤٠,٤٧٨	دينار أردني	الإستهلاك المتراكم
٥٢٠,٤١٩	٢٢,٨٨١	١٢٢,٩٩٩	١٦,٦٠٨	٤,٢٨٦	٣١,٦١٧	٣٢٢,٠٢٨	دينار أردني	كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
(١,٢٥٣,٨٧٣)	(٢٣٠,٥٨٨)	(٥٥٦,٤٨٨)	(٢١٥,٤٨٦)	(١٣١,١٠٠)	(١٢٠,٢١١)	-	دينار أردني	الإستهلاك للسنة
٢,٩٧٩,٥٧٥	١٢٥,٥٥٧	٦٥٩,٤٢٢	١٨٩,٣٢٤	٥١,٤٠٩	٢٩١,٨٥٧	١,٦٦٢,٥٠٦	دينار أردني	إستبعادات
٨,٨٢٧,٢٠١	١٢٤,٦٠٨	٨٢٧,٢٣٣	٢٢٤,٦٤١	٥٤,٧٦٨	٤٦,٢٦٧	٧,٥٤٩,٦٨٤	دينار أردني	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
							دينار أردني	صافي القيمة الدفترية

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

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

٧. موجودات غير ملموسة

فيما يلي ملخص الحركة على الموجودات غير الملموسة خلال السنة:

الشهرة*	حقوق انتفاع**	حق استخدام محطات باصات***	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٩	١,٥٧٧,٨٦٣	٢١,٣٣٦,٩٧٢	٤,٦٣٧,٣٣١
المحول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ٩)	-	١٢٤,٦٠٥	-
مخصص تدني موجودات غير ملموسة	-	(١,٤٢٠,٠٠٠)	(١,٤٢٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩	١,٥٧٧,٨٦٣	٢٠,٠٤١,٥٧٧	٤,٦٣٧,٣٣١
الإطفاء			
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٩	-	٢,٨٨٣,٤٧٢	٤,١٤٠,٥٢٠
الإطفاء للسنة	-	٨٤٧,٩٤٥	١٠٠,٣,٤٦٥
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩	-	٣,٧٣١,٤١٧	٤,٢٩٦,٠٤٠
صافي القيمة الدفترية			
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩	١,٥٧٧,٨٦٣	١٦,٣١٠,١٦٠	٣٤١,٢٩١
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	١,٥٧٧,٨٦٣	١٨,٤٥٣,٥٠٠	٤٩٦,٨١١

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

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

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

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

قامت الشركة بتاريخ ٢ تشرين الثاني ١٩٩٥ بتوقيع عقد إيجار قطعة أرض مع السلطة الوطنية الفلسطينية لمدة ٤٩ سنة وذلك لغايات الاستثمار السياحي. قامت الشركة خلال عام ٢٠١٥ باستكمال انشاء مشروع الشاليهات (منتجع بلو بيتش) وتحويله الى حق انتفاع. يتم إطفاء كلفة المشروع على مدة الإيجار المتبقية والتي تنتهي في ٢٠ تشرين الأول ٢٠٤٤. قامت الشركة خلال العام بعمل دراسة تدني لإستثمارها في مشروع الشاليهات حيث نتج عنها قيد مبلغ ١,٤٢٠,٠٠٠ دينار أردني كمخصص تدني مقابل هذا الإستثمار.

** تم خلال عام ٢٠٠٠ الإنتهاء من إنشاء وبدء التشغيل الكامل لمحطة الباصات المركزية في البيرة والتي عملت الشركة على تمويل إنشائها على أساس البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T) على أراضي مملوكة من قبل بلدية البيرة، وذلك مقابل قيام الشركة باستثمار وتشغيل محطة البيرة المركزية لمدة ٢٤ سنة تشمل سنتين مدة التنفيذ، يتم بعدها تسليمهما إلى البلدية وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع البلدية. تشمل محطة البيرة 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

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

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

الفرضيات الرئيسية المستخدمة في إحتساب القيمة في الإستخدام

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

معدل الخصم: يعكس معدل الخصم تقديرات الإدارة للمخاطر المرتبطة بقطاع الأعمال، مع الأخذ بالإعتبار قيمة الوقت وأيضاً المخاطر الخاصة بالموجودات التي لم يتم تضمينها بتقديرات التدفقات النقدية. يعتمد احتساب معدل الخصم على عوامل ذات علاقة بالشركة وقطاع الأعمال وهو مشتق من المعدل المرجح لكلفة رأس المال. يعتمد احتساب المعدل المرجح لكلفة رأس المال على تكلفة الإقراض وتكلفة رأس المال. يتم احتساب تكلفة رأس المال بناءً على العائد المتوقع على الاستثمار ويعتمد احتساب تكلفة الإقراض على اقتراضات الصندوق الخاضعة للفائدة والتي يلتزم الصندوق بتسديدها. يتم ادراج المخاطر الخاصة بالقطاع من خلال استخدام معاملات بيتا (Beta) بشكل منفرد. يتم تقييم معاملات بيتا بشكل سنوي باستخدام معلومات سوقية متوفرة. تم إستخدام معدل خصم قبل الضريبة بمقدار ١٦,٠٣ % للتدفقات النقدية.

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

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

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

٨. استثمارات في شركات حليفة

فيما يلي تفاصيل الإستثمارات في شركات حليفة:

بلد التأسيس والاعمال	نسبة الملكية		القيمة الدفترية	
	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
	%	%	دينار أردني	دينار أردني
شركة بال عقار لإدارة وتشغيل العقارات (مدرجة)	٢٥,٠٢	٢٥,٠٢	٣١٨,٥٢٣	٣٢٣,٥٢٧
شركة مواقف للإستثمار (غير مدرجة)	٤٩	٤٩	-	-
الأردن			٣١٨,٥٢٣	٣٢٣,٥٢٧

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

تعمل شركة مواقف على تنفيذ وإدارة وإستثمار مشاريع مواقف للسيارات في مدينة عمان. هذا وقد قامت الشركة خلال عام ٢٠١٧ ببيع مخصص تدني مقابل كامل استثمارها في شركة مواقف.

بلغت القيمة السوقية لاستثمارات الشركة في الشركة الحليفة المدرجة (بال عقار) مبلغ ٢٦٥,٤٢٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على رصيد استثمارات في أسهم شركات حليفة خلال عامي ٢٠١٩ و ٢٠١٨:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
٣٢٣,٥٢٧	٤١٩,٠٦٧
-	(٣٣,٢٨٨)
٣٢٣,٥٢٧	٣٨٥,٧٧٩
(٥,٠٠٤)	(٦٢,٢٥٢)
٣١٨,٥٢٣	٣٢٣,٥٢٧

الرصيد في بداية السنة قبل التعديل

أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)

الرصيد في بداية السنة بعد التعديل

حصة الشركة من نتائج اعمال الشركات الحليفة

الرصيد في نهاية السنة

قائمة المركز المالي:
موجودات غير متداولة
موجودات متداولة
مطلوبات غير متداولة
مطلوبات متداولة
حقوق الملكية

حصة المجموعة في صافي الموجودات

الشهرة الضمنية
القيمة الدفترية

الإيرادات ونتائج الأعمال:

الإيرادات
نتائج الأعمال

حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات

حصة المجموعة من تعديلات أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩)

بال عقار		مواقف للإستثمار		المجموع	
٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١,٦١٤,٢٧٣	١,٤٢٨,٢٦٧	٢,٨٧٧,٢٠٥	٢,٦٣٠,١٠٩	٤,٤٩١,٤٧٨	٤,٠٥٨,٣٧٦
٢,٢١٩,٣٢١	٢,٨٠٠,٨٤٥	٦٣,٠٤٤	١٧٨,٦٤٤	٢,٢٨٢,٣٦٥	٢,٩٧٩,٤٨٩
(١٥٢,٣٩٢)	(١٧٥,٥٦٢)	(٧٥٤,٣٦٧)	(٤٨٨,٧١١)	(٩٠٦,٧٥٩)	(٦٦٤,٢٧٣)
(٢,٠٠٧,٩٠٥)	(٢,٣٦٠,٢٥١)	(٦٦٩,٨٤٣)	(٦٩٩,٧٨٤)	(٢,٦٧٧,٧٤٨)	(٣,٠٦٠,٠٣٥)
١,٦٧٣,٢٩٧	١,٦٩٣,٢٩٩	١,٥١٦,٠٣٩	١,٦٢٠,٢٥٨	٣,١٨٩,٣٣٦	٣,٣١٣,٥٥٧
%٢٥,٠٢	%٢٥,٠٢	%٤٩	%٤٩		
٤١٨,٦٥٩	٤٢٣,٦٦٣	٧٤٢,٨٥٩	٧٩٣,٩٢٦	١,٢١٧,٥١٨	١,٢١٧,٥٨٩
(١٠٠,١٣٦)	(١٠٠,١٣٦)	(٧٤٢,٨٥٩)	(٧٩٣,٩٢٦)	(٨٤٢,٩٩٥)	(٨٩٤,٠٦٢)
٣١٨,٥٢٣	٣٢٣,٥٢٧	-	-	٣١٨,٥٢٣	٣٢٣,٥٢٧
١,٢٦٢,٣٠٢	١,١٨١,٠٩٦	٢٩٣,٨٨١	٣٥٤,١٦٨	١,٥٥٦,١٨٣	١,٥٣٥,٢٦٤
(٢٠,٠٠٠)	١٦١,٣٥٢	(٢٣٥,٥٧٦)	(١٨٦,٤١٠)	(٢٥٥,٥٧٦)	(٢٥,٠٥٨)
(٥,٠٠٤)	٤,٣٧٠	-	(١٠٢,٦٢٢)	(٥,٠٠٤)	(٦٢,٢٥٢)
-	(٣٣,٢٨٨)	-	-	-	(٣٣,٢٨٨)

٩. مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
٦٠٨,٣٤٣	١,٠٦٠,٠١٥
٣,٢٣٧,٢١٠	١,٠٣٥,١٩٤
(١٢٤,٦٠٥)	(١,٤٨٦,٨٦٦)
(٩٣٢)	-
٣,٧٢٠,٠١٦	٦٠٨,٣٤٣

من المتوقع أن تصل التكلفة المتبقية لإتمام هذه المشاريع إلى ١٤,٥٩٠,٨٩٠ دينار أردني تقريباً. كما من المتوقع الإنتهاء من هذه المشاريع خلال فترة ست سنوات.

* قامت شركة بريكو للتشغيل والصيانة (شركة تابعة) خلال عامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩ بالبداية في أعمال إنشاء مشروع الطاقة الشمسية في غزة.

* قامت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال العام بالانتهاء من أعمال البناء والتجهيز الخاصة بجزء من مشروع المدينة الصناعية الزراعية في أريحا وبالتالي تم تحويلها الى حساب موجودات غير ملموسة (حق انتفاع).

١٠. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
٥٥,٨٢٦	٨٢,٦٩١
٣٥٥,٩١٣	٣٣٦,٥٠٦
٤١١,٧٣٩	٤١٩,١٩٧

أسهم مدرجة في الأسواق المالية
أسهم غير مدرجة في الأسواق المالية

لقد كانت الحركة على إحتياطي القيمة العادلة كما يلي:

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
(٢,٧١٩,٩٢٤)	(٢,٧١٣,٠٠٩)
(٤٧,٦٩٢)	(٦,٩١٥)
(٢,٧٦٧,٦١٦)	(٢,٧١٩,٩٢٤)

الرصيد في بداية السنة
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
الرصيد في نهاية السنة

١١. بضاعة وعقارات جاهزة للبيع

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

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
٩,٨٥٨,٥٢٩	١٢,١٠٧,٩٤٩
١٠٤,٨٩٤	٤٩٦,٦٢٠
٢,١٧٩,١٥٢	٢,٧٨٥,٠٥٢
١٢,١٤٢,٥٧٥	١٥,٣٨٩,٦٢١

وحدات سكنية
أراضي
محلات ومكاتب تجارية

فيما يلي الحركة على العقارات الجاهزة للبيع خلال السنة:

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
١٥,٣٨٩,٦٢١	١٥,٥٤٤,١٩٩
١٩٦,٤٦٦	١٨٨,٢٤٩
(٢,٣٥٩,٦٨٦)	(٦٧,٥٠٥)
١,٦٢٧,٧٧٣	١,٢٤٧,١٠٦
(١,٢٤٥,٠٠٠)	(١,٥٢٢,٤٢٨)
(٣٩١,٧٢٦)	-
(١,٠٧٤,٨٧٣)	-
١٢,١٤٢,٥٧٥	١٥,٣٨٩,٦٢١

الرصيد في بداية السنة

إضافات

المحول الى استثمارات عقارية (ايضاح ٦)

المحول من استثمارات عقارية (ايضاح ٦)

كلفة عقارات مباعه خلال السنة

كلفة أراضي مباعه خلال السنة

مخصص تدني عقارات جاهزة للبيع

الرصيد في نهاية السنة

وفقاً لإتفاقيات بعض القروض، تم رهن جزء من العقارات الجاهزة للبيع والتي تخص مشاريع الغدير وبريكو هاوس (٢) بمبلغ ٧,٤٠٥,٠٠٤ دينار أردني مقابل قروض ممنوحة للشركة (ايضاح ٢١).

١٢. ذمم مدينة

تشمل الذمم المدينة ما يلي:

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
١٥,٣٣٣,٢٤٩	١٤,٨٦٥,٨٩١
٧,٧٧٠,١٨٤	٧,٩٢٥,٠١٦
٥٢,٢٧٤	٥٢,٣٠٨
٢٣,١٥٥,٧٠٧	٢٢,٨٤٣,٢١٥
(١٣,٢٤٩,١٣٩)	(١٢,٢٧٠,٣٥٣)
٩,٩٠٦,٥٦٨	١٠,٥٧٢,٨٦٢
(٥,٠٢٩,٠٥٤)	(٥,٣٥٢,٠٩٧)
٤,٨٧٧,٥١٤	٥,٢٢٠,٧٦٥

ذمم تجارية مدينة

شيكات برسم التحصيل

كمبيالات مدينة

مجموع الذمم المدينة

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

ذمم مدينة طويلة الأجل

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

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
١٢,٢٧٠,٣٥٣	٦,٥٤٧,٣٥٠
-	٦,٠٩١,٩٧٥
١٢,٢٧٠,٣٥٣	١٢,٦٣٩,٣٢٥
١,٢٨١,٢٨٦	٤٤٦,٨٣٥
-	(٨١٥,٨٠٧)
(٢٧٨,٧١٥)	-
(٢٣,٧٨٥)	-
١٣,٢٤٩,١٣٩	١٢,٢٧٠,٣٥٣

الرصيد في بداية السنة - قبل التعديل

تعديلات أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)

الرصيد في بداية السنة - بعد التعديل

إضافات خلال السنة

استردادات خلال السنة

ذمم مشطوبة خلال السنة

فرق عملة

الرصيد في نهاية السنة

لا تقوم المجموعة 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 المباعه إلا بعد تحصيل كافة المبالغ المستحقة عليهم.

١٣. موجودات متداولة أخرى

تشمل الموجودات المتداولة الأخرى ما يلي:

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
٢,٤٩٥,٨٢٤	٢,١٠٠,٦٤٦
١,١١٤,٦٦٢	١,٠٨٦,٨٨٣
٤٤٥,٩٦٥	٥٥٩,٥٦٦
٢٨١,٢٤٣	٤١٤,٤٤٦
١٥٠,٣٧١	١٣٧,٠٦١
٤,٤٨٨,٠٦٥	٤,٢٩٨,٦٠٢
(١,٠٨٣,٧٦٠)	(١,٠٢٩,٤٦٢)
٣,٤٠٤,٣٠٥	٣,٢٦٩,١٤٠

مخصص تدني للمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة *

* فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على مخصص تدني للمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و٢٠١٨:

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
١,٠٢٩,٤٦٢	٧٠٧,٨٠٢
-	٢٨٦,٢٦٥
١,٠٢٩,٤٦٢	٩٩٤,٠٦٧
٥٤,٢٩٨	٣٥,٣٩٥
١,٠٨٣,٧٦٠	١,٠٢٩,٤٦٢

الرصيد بداية السنة - قبل التعديل

تعديلات أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)

الرصيد بداية السنة - بعد التعديل

إضافات خلال السنة

الرصيد في نهاية السنة

١٤. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر القيمة العادلة لأسهم شركات مدرجة في بورصة عمان وبورصة فلسطين وبورصة السودان والبالغة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و٢٠١٨ مبلغ ٢٠,٣٧٩ دينار أردني و ٥٩٣,٥٨٩ دينار أردني، على التوالي.

١٥. نقد وأرصدة لدى البنوك

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

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
٧٠٣,٠٥٢	١,٠٣٠,٠١٠
(١٧٧,٦٠٧)	(٧٩,٤٦٧)
٥٢٥,٤٤٥	٩٥٠,٥٤٣

نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

نقد مقيد السحب

النقد والنقد المعادل

١٦. رأس المال المدفوع

يتألف رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب به والمدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و٢٠١٨ من ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ سهماً بقيمة إسمية دينار أردني للسهم الواحد.

١٧. علاوة إصدار

تم خلال عامي ٢٠٠٦ و٢٠١٢ زيادة رأسمال الشركة، حيث تم إصدار أسهم بعلاوة إصدار بلغت قيمتها الإجمالية ٩,٣٧٢,٥٧٩ دينار أردني.

١٨. أسهم خزينة

يمثل هذا البند صافي كلفة أسهم الخزينة الناتجة عن توحيد القوائم المالية للشركات التابعة مع الشركة.

١٩. الإحتياطي الإجمالي

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

٢٠. إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة

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

٢١. قروض طويلة الأجل

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
١٤,٠٩٧,٥٧٢	٢٠,٢٤٢,٠٢٠
(٣,٩٥٨,٨٩٧)	(٤,٤٥٠,٢١٨)
١٠,١٣٨,٦٧٥	١٥,٧٩١,٨٠٢

إجمالي أقساط القروض طويلة الأجل

أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام

أقساط قروض طويلة الأجل تستحق بعد عام

- وقعت الشركة خلال العام والأعوام السابقة عدة اتفاقيات مع بنوك محلية وإقليمية حصلت بموجبها على قروض قصيرة وطويلة الأجل لتمويل أنشطة ومشاريع الشركة المختلفة. سيتم سداد هذه القروض على أقساط شهرية وربع سنوية، ويستحق عليها فوائد سنوية بمعدلات ثابتة تتراوح من ٤% إلى ٤,٥% ومعدلات فائدة متغيرة وفقاً لسعر الاقتراض في أسواق لندن مضافاً إليها من ١% إلى ٤%. تم منح القروض برهن الطابق الثالث والطابق الرابع من بناية بريكو هاوس والبالغ قيمتها الدفترية ١,٠٨١,٦٠٨ دينار أردني (ايضاح ٥) ورهن إستثمارات عقارية تبلغ قيمتها الدفترية ٤,٢٩٤,٠٠٢ دينار أردني (ايضاح ٦) ورهن عقارات جاهزة للبيع والبالغ قيمتها الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ مبلغ ٧,٤٠٥,٠٠٤ دينار أردني (ايضاح ١١) بالإضافة إلى شيك ضمان صادر من الشركة بمبلغ ٣٢٠,٣٣٠ دولار أمريكي. تم منح القروض لغرض الاستثمار وتمويل المشاريع الخاصة بالشركة. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض مبلغ ١٠,٦٠٥,٦٨٧ دينار أردني ١٠,٣٠٩,٦٧٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و٢٠١٨، على التوالي.

- قامت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٥ بتوقيع إتفاقية استصناع بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ٢,١٣٠,٠٠٠ دينار أردني) مع أحد البنوك الإسلامية المحلية بهامش ربح سنوي ثابت مقداره ٤,٥%. يتم تسديد دفعات الاتفاقية بعد الإنتهاء من فترة الاعداد للمشروع ومرور فترة السماح الإضافية للمشروع والبالغة ٢٤ شهراً بواقع ٢٠ قسط ربع سنوي. أما الأرباح فيتم دفعها بموجب أقساط شهرية تنتهي بانتهاء تسديد كامل الثمن ويكون موعد استحقاق القسط الأول من الأرباح بعد شهر من تاريخ أول مبلغ يتم سحبه. تم منح الاتفاقية بضمان الكفالة الإعتبارية لأعضاء مجلس إدارة الشركة. إن هدف الاتفاقية هو استكمال تجهيز البنية التحتية وإنشاء المرحلة الأولى من المباني الصناعية لمشروع أريحا لتطوير المنطقة الصناعية الزراعية. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ١,٠٠٧,٤٨٥ دينار أردني و١,٥٠٣,٧٦٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و٢٠١٨، على التوالي.

- كما وقعت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٨ اتفاقية قرض طويل الأجل مع بنك محلي بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ١,٠٦٥,٠٠٠ دينار أردني) وذلك لتمويل أنشطتها التشغيلية. يستحق على القرض فائدة سنوية متناقصة بمعدل ٣% مضافاً اليه ليبور ستة شهور بحيث تتراوح اجمالي الفائدة السنوية من ٥% كحد أدنى و٩% كحد أقصى. يسدد القرض بموجب ١٢ قسط ربع سنوي، علماً بأن الدفعة الأولى تستحق بتاريخ ١٥ آذار ٢٠٢٠. تم منح هذا القرض بكفالة الشركاء. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ١,٠٦٥,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

- كما وقعت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال العام اتفاقيات قروض مع بعض المساهمين وذلك لتمويل أنشطتها التشغيلية. بلغت قيمة القروض ٣٥٥,٠٠٠ دينار أردني (ما يعادل ٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي) كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٩. يحتسب على هذه القروض فائدة سنوية بنسبة ٦,٥% وتسدد بموجب اقساط ربع سنوية مع فترة سماح لمدة سنة.

- قامت شركة المرافق (شركة تابعة) خلال الأعوام السابقة بتوقيع عدة اتفاقيات مع بنوك إقليمية حصلت بموجبها على قروض قصيرة وطويلة الأجل. يستحق على أرصدة هذه القروض فائدة سنوية قدرها ٨,٧٥%. تم منح القروض بضمانة العائد على مشروع المجمع التجاري – بارك بلازا الذي قامت شركة المرافق بإنشائه وتشغيله بالإضافة الكفالة الإعتبارية للشركة الأم. بلغ الرصيد المستغل ٦١٠,٠٠٠ دينار أردني و٤,٠٩٢,٦٦٨ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و٢٠١٨، على التوالي.

- قامت الشركة خلال العام والأعوام السابقة بتوقيع اتفاقيات مع شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (الشركة الأم) حصلت بموجبها على قروض بمبلغ ٩,٤٨٤,٧٠٢ دولار امريكي (ما يعادل ٦,٧٣٤,١٣٩ دينار أردني) وذلك لغرض تمويل أنشطتها التشغيلية. يستحق على أرصدة هذه القروض فائدة سنوية تتراوح من ٥% الى ٥,١٦%. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض ٤٥٤,٤٠٠ دينار أردني و٣,١١٥,١٨٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و٢٠١٨، على التوالي.

فيما يلي جدول إستحقاق القروض طويلة الأجل:

ما يستحق عام ٢٠٢٠	دينار أردني
٢٠٢١	٣,٩٥٨,٨٩٧
٢٠٢٢	٣,٨٣٥,٣٨٩
٢٠٢٣	٢,٤٩٥,٢٣٥
٢٠٢٤	١,٣٠٣,٧٣١
	٩٥٥,٠٥٧
ما يستحق لاحقاً	١,٥٤٩,٢٦٣
	١٤,٠٩٧,٥٧٢

٢٢. تسهيلات ائتمانية

حصلت الشركة وشركاتها التابعة خلال الأعوام السابقة على حسابات جاري مدين وتسهيلات شيكات مخصومة من بنوك محلية. يبلغ إجمالي سقف التسهيلات الممنوحة للشركة ٤,٨٥٨,٨٧٣ دولار أمريكي (ما يعادل ٣,٤٤٩,٨٠٠ دينار أردني) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و٢٠١٨ بمتوسط معدل فائدة ٥,٢٥% سنوياً. بلغ الرصيد المستغل من هذه التسهيلات مبلغ ١,٥١١,٣٦٩ دينار أردني و١,٩٨١,٣٩١ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و٢٠١٨، على التوالي. تم منح هذه التسهيلات بضمانة تحصيلات مشروع محطات الباصات وضمان قيمة الشيكات المخصومة والمسيلة لصالح الشركة والكفالة الإعتبارية للشركة الأم.

٢٣. مطلوبات ضريبية مؤجلة

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

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
١,٢٠١,٤٩٤	١,٦٦٨,٩٣٧
-	٩٩,٣٢٣
(٨٧,٦٨٠)	(٥٦٦,٧٦٦)
(٦٣٧,٧١٦)	-
٤٧٦,٠٩٨	١,٢٠١,٤٩٤

رصيد بداية السنة

إضافات خلال السنة

إسترداد خلال السنة

إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة (ايضاح ٢٥)

رصيد نهاية السنة

٢٤. مخصص تعويض نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص تعويض نهاية الخدمة:

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
٦٣٩,٩٦٣	٦٨٩,٢٨١
٧٤,٩٣١	١١٨,٧٦٣
(١٧٠,٦٣٢)	(١٥١,٤٤٣)
١٤,٢٢٦	(١٦,٦٣٨)
٥٥٨,٤٨٨	٦٣٩,٩٦٣

الرصيد في بداية السنة

إضافات خلال السنة

المدفوع خلال السنة

فروقات عملة

الرصيد في نهاية السنة

٢٥. مخصص ضريبة الدخل

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

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
الرصيد في بداية السنة	٣٢٠,١١٢
التخصيص للسنة	٨٠,٤٢٨
إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة (ايضاح ٢٣)	٦٣٧,٧١٦
المسدد خلال السنة	(١٥,٦٧٤)
فروقات عملة	(٣,٧١٩)
الرصيد في نهاية السنة	١,٠١٨,٨٦٣

فيما يلي ملخص تسوية الخسارة المحاسبية مع الربح الضريبي:

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
الخسارة المحاسبية قبل ضريبة الدخل	(٦,٧٨٢,٤٩٠)
أرباح غير خاضعة للضريبة	(٤٠٧,٨٣٧)
مصروفات غير مقبولة ضريبياً	٧,٦٢٢,٠٢٥
الدخل الخاضع لضريبة الدخل	٤٣١,٦٩٨
ضريبة الدخل المستحقة	٦٤,٧٥٥
مخصص الضريبة المكون من قبل الشركة	٨٠,٤٢٨

فيما يلي تفاصيل مصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و٢٠١٨:

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
ضريبة دخل السنة	٨٠,٤٢٨
ضرائب مؤجلة	(٨٧,٦٨٠)
	(٧,٢٥٢)

حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة، لم تتوصل الشركة وشركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) وشركة بيدكو القابضة (شركة تابعة) الى تسويات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج اعمالها للأعوام من ٢٠١٦ وحتى ٢٠١٨. هذا وتوصلت كل من شركة المشرق العقارية (شركة تابعة لبيدكو القابضة) وشركة مباني (شركة تابعة) لاحقاً لتاريخ القوائم المالية الموحدة الى مخالصات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج اعمالها حتى عام ٢٠١٨.

لم تحصل شركة المرافق (شركة تابعة لبريكو الاردن) على تسوية نهائية من دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها لعامي ٢٠١٧ و٢٠١٨، كما لم تحصل شركة بيدكو غزة (شركة تابعة لبيدكو القابضة) على تسويات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج اعمالها منذ ٢٠١٣ وحتى ٢٠١٨. بالإضافة الى ذلك، لم تحصل شركة بريكو للتشغيل والصيانة الى تسويات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج اعمالها منذ التأسيس وحتى عام ٢٠١٨.

٢٦. ذمم وأرصدة دائنة

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
إيرادات مؤجلة*	١,٥٤٩,١٤٤
مستحق لجهات ذات علاقة	٩٣٤,٢٤٥
مبالغ مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات	٧٥٣,١٣٩
شيكات آجلة	١,٠٩٠,٨٩٧
مصاريف مستحقة	١,٣٨٤,٨٢٨
ذمم دائنة	١,١٣٧,٦٧٧
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	٤٤٠,٧٣٤
مخصص قضايا	١٥٩,٦٦٩
توزيعات أرباح نقدية مستحقة	٢٢٤,٢٤٥
صندوق ادخار الموظفين	٢١١,٠٠٦
مخصص إجازات	٣٣,١٢٠
ذمم موظفين مستحقة	٤٤,٦١٢
مخصصات وأرصدة دائنة أخرى	٥,٨٥٣,٥١١
	١٣,٨٨٨,٦٢٥

* يشمل هذا البند منحة لشركة بريكو للتشغيل والصيانة (شركة تابعة) تم الحصول عليها خلال العام من مؤسسة (DAI) العالمية بمبلغ ٢ مليون دولار أمريكي (ما يعادل ١,٤٢٠,٠٠٠ دينار أردني) وذلك من أجل إنشاء وتجهيز مشروع الطاقة الشمسية في مدينة غزة.

٢٧. مطلوبات غير متداولة أخرى

يشمل هذا البند ما يلي:

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
ايرادات مؤجلة ناتجة عن تنفيذ وبيع مشاريع استثمارية طويلة الاجل	٤,٧٧٤,٢٨٧
شيكات آجلة طويلة الأجل	١٨٣,٥٢١
	٤,٩٥٧,٨٠٨

٢٨. إيرادات من العقود مع العملاء

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
إيرادات بيع عقارات وأراضي	٢,٠٨٥,٨٦٦
إيرادات محطات الباصات	٥٣٢,٧٧٥
إيرادات محلات تجارية	٤٠٣,٠٢٨
	٣,٠٢١,٦٦٩

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

٢٩. تكاليف تشغيلية مباشرة

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
١,٦٣٦,٧٢٦	١,٥٢٢,٤٢٨
١٣٣,٢٥٨	-
١,٧٧٥	٥,٦٤٠
١,٧٧١,٧٥٩	١,٥٢٨,٠٦٨

كلفة عقارات وأراضي مباحة (إيضاح ١١)
كلفة خدمات فندق بلو بيتش
أخرى

٣٠. مصاريف تشغيلية أخرى

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
١,٠٠٣,٤٦٥	٩٩٣,٣١٣
٨٩٠,١٥٠	٩٩٥,٥٨٧
٢٣٨,١٢٤	-
١٩١,٩٤٣	١١٢,٤٦٣
١٨٨,٣٠٣	١٨٤,٣٨٥
١٤٨,٤١٩	١٥٤,٣٠٩
١٤٤,٧٣١	-
١٤١,٤٤٠	١٤٣,٩٤٩
١١٨,٠٨١	٩٣,٠٦٩
٥٨,٨٠١	٦٤,٦١٩
٦٠,٥٢٣	٤٩,٩١٠
٢٨,٩٣٦	٤٦,٦٦٤
٢٥,٠٣٧	٢٣,٩٦٠
١١,٨٤٨	١٦,٢٩٠
٤,١٦٤	١١,١٣٣
٣,٣٨٦	٦,٥٠١
-	١٥٠,٠٠٠
٤٦,٨٨٨	٧١,٦٧٢
٣,٣٠٤,٢٣٩	٣,١١٧,٨٢٤

إطفاءات موجودات غير ملموسة (إيضاح ٧)
رواتب ومصاريف متعلقة بها
فوائد عقود إيجار طويلة الأجل (إيضاح ٣)
أتعاب مهنية وإستشارية
كهرباء ومياه
رسوم بلديات
إطفاء حق إستخدام موجودات - عقود إيجار (إيضاح ٣)
خدمات أمن
صيانة
مصاريف نظافة
رسوم حكومية
تأمينات
إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
بريد وهاتف وفاكس
سفر ومواصلات ومحروقات
مصاريف بيع وتسويق
إيجارات
أخرى

٣١. مصاريف إدارية وعامة

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
٢٢٢,٨٩٣	٣٠٥,٩٥١
١٥١,٦٩٢	١٤٢,٢١٣
٨٣,٤٦٥	٧٦,٤٨٠
٤٨,٨٠٦	٢٣,٠٢٤
٣٩,٣٧٨	٤٣,٣٠٣
٢٨,١٨٧	٢٠,١٧٦
٢١,٠٩٧	١٨,٠٠٤
٩,٧٦٨	٩,٦٨١
٩,٢١٠	٤٢,٤٧٤
٨,٦١٢	١٢,٥٨٦
٨,١٥٦	١٠,١٩٦
٧,٥٨٥	٦,٨٢٤
٢,٨٣٩	١٢,٢٩٩
-	٥٧,٢٠٤
-	١,٠٠٩
٦٦,٢٩٦	٥٩,٤٠٤
٧٠٧,٩٨٤	٨٤٠,٨٢٨

أتعاب مهنية واستشارات
رواتب ومنافع موظفين
رسوم حكومية
مصاريف أعضاء مجالس الادارات وهيئة المديرين
صيانة
رسوم واشتراكات
تأمين
سفر ومواصلات
كهرباء ومياه
ضيافة ونظافة
قرطاسيه ومطبوعات
إعلانات
بريد وفاكس وهاتف
إيجارات
تبرعات
أخرى

٣٢. مصاريف تمويل

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
١,٢٦٧,٤٦٩	١,٤٦٠,٤٥٧
٢٣٨,١٢٤	-
١,٥٠٥,٥٩٣	١,٤٦٠,٤٥٧
(٢٣٨,١٢٤)	-
١,٢٦٧,٤٦٩	١,٤٦٠,٤٥٧

مصاريف تمويل متعلقة بالقروض والتسهيلات الائتمانية
مصاريف تمويل متعلقة بمطلوبات عقود الايجار (إيضاح ٣)
مصاريف محملة على مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح ٣٠)

٣٣. خسائر محفظة الموجودات المالية

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

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
(٥٧٥,٩١٢)	(٤٦٧,١٦٩)
٦٢,٧٨١	٤٠,٧٠٨
١,٨٥٩	١٦,٠٦٠
(٥١١,٢٧٢)	(٤١٠,٤٠١)

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
توزيعات أرباح للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسار
توزيعات أرباح للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

٣٤. (مصاريف) إيرادات أخرى، بالصافي

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
(١٠٤,٩٥٨)	٧٣,٠١١
٥,٩٢٠	٧٨,٥٥٤
(٢٥٤,٩٨٧)	-
-	٤٦,١٥٠
٢٩٨,٧١٩	(١٠٧,١٢٠)
(١,٠١٠)	١٤٤,٥٤١
(٥٦,٣١٦)	٢٣٥,١٣٦

(مصاريف) إيرادات فوائد تقسيط ذمم مدينة
أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
مخصص قضايا
إيرادات تعويض اضرار
فروقات عملة
أخرى

٣٥. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
(٦,٤٨٧,٥٨١)	(٣,٨١٨,١٥١)
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦
(٢٤,٤٥٤)	(٢٤,٤٥٤)
٦٣,٧٣٨,٠٣٢	٦٣,٧٣٨,٠٣٢
(٠,١٠٢)	(٠,٠٦٠)

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم
(دينار أردني)

٣٦. جهات ذات علاقة

يمثل هذا البند الأرصدة والمعاملات التي تمت مع جهات ذات علاقة والتي تتضمن الشركات الحليفة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأية شركات يسيطرون عليها أو لهم القدرة على التأثير بها. يتم إعتداد 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:

٢٠١٩	٢٠١٨	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني		
٧,٤٣٩,١٨١	١١,٢٨٩,٤٢٣	الشركة الأم ومساهمون	قروض وتسهيلات ائتمانية
١,١١٤,٦٦٢	١,٠٨٦,٨٨٣	شركات شقيقة	مستحق من جهات ذات علاقة
١,٣٥٦,١٧٤	٩٣٤,٢٤٥	الشركة الأم وشركات شقيقة	مستحق لجهات ذات علاقة

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

٢٠١٩	٢٠١٨	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني		
٧١٤,٤٢٣	٧٠٤,١٨٦	الشركة الأم ومساهمون	مصاريف تمويل
٤٦,٩٣٣	٤٩,٥٧٦	الشركة الأم وشركات شقيقة	إيرادات خدمات

مكافآت ورواتب ومنافع الإدارة العليا:

منافع قصيرة الأجل

مصروف تعويض نهاية الخدمة

تقيلات ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة

٣٧. قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩:

تاريخ القياس	دينار أردني	المجموع	(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	معطيات يمكن ملاحظتها	معطيات لا يمكن ملاحظتها
قياس القيمة العادلة بإستخدام	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني

موجودات تم قياسها بالقيمة

العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من
خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
(ايضاح ١٠):

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٥٥,٨٢٦	٥٥,٨٢٦	٥٥,٨٢٦	-	-	-
٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٣٥٥,٩١٣	-	-	٣٥٥,٩١٣	-	-
٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٢٠,٣٧٩	٢٠,٣٧٩	٢٠,٣٧٩	-	-	-
٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٢٣,٠٦٤,٠٧٩	-	-	٢٣,٠٦٤,٠٧٩	-	-

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

تاريخ القياس	دينار أردني	المجموع	(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	معطيات يمكن ملاحظتها	معطيات لا يمكن ملاحظتها
قياس القيمة العادلة بإستخدام	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني

موجودات تم قياسها بالقيمة

العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من
خلال بنود الدخل الشامل
الأخرى (ايضاح ١٠):

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٨٢,٦٩١	٨٢,٦٩١	٨٢,٦٩١	-	-	-
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣٣٦,٥٠٦	-	-	٣٣٦,٥٠٦	-	-
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٥٩٣,٥٨٩	٥٩٣,٥٨٩	٥٩٣,٥٨٩	-	-	-
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣٠,٢٩٦,٧٨٢	-	-	٣٠,٢٩٦,٧٨٢	-	-

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 ٢٠١٩ و٢٠١٨.

القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و ٢٠١٨:

القيمة الدفترية		القيمة العادلة	
٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
موجودات مالية			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى:			
مدرجة	٥٥,٨٢٦	٨٢,٦٩١	٨٢,٦٩١
غير مدرجة	٣٥٥,٩١٣	٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
مدم مدينة	٩,٩٠٦,٥٦٨	١٠,٥٧٢,٨٦٢	١٠,٥٧٢,٨٦٢
موجودات متداولة أخرى	٢,٩٤١,٧٨٩	٢,٦٦٦,٢١٢	٢,٦٦٦,٢١٢
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك	٧٠٣,٠٥٢	١,٠٣٠,٠١٠	١,٠٣٠,٠١٠
	١٣,٩٨٣,٥٢٧	١٥,٢٨١,٨٧٠	١٥,٢٨١,٨٧٠
مطلوبات مالية			
قروض وتسهيلات ائتمانية	١٥,٦٠٨,٩٤١	٢٢,٢٢٣,٤١١	٢٢,٢٢٣,٤١١
مطلوبات عقود الإيجار	٣,١٧٧,٥٥٦	-	-
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٤,٥٣١,٨٣٨	٥,٨٠٩,٨٤٢	٥,٨٠٩,٨٤٢
	٢٣,٣١٨,٣٣٥	٢٨,٠٣٣,٢٥٣	٢٨,٠٣٣,٢٥٣

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

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

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

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى المدرجة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المدرجة وفقاً لأسعار تداولها في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (غير المدرجة) باستخدام طرق تقييم مناسبة.

تم تحديد القيمة العادلة للقروض والتسهيلات الإئتمانية ومطلوبات عقود الإيجار والبنود الأخرى الخاضعة لفوائد من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة لقروض وتسهيلات إئتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

٣٨. إدارة المخاطر

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

إن المخاطر الأساسية الناتجة عن الأدوات المالية للمجموعة هي مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر التغير في أسعار الأسهم ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الإئتمان ومخاطر السيولة. يقوم مجلس إدارة المجموعة 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 ٢٠١٩ و ٢٠١٨ (قبل الضرائب)، على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغيرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و ٢٠١٨، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الفائدة مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبيّنة أدناه:

٢٠١٩		٢٠١٨	
دينار أردني	الزيادة في سعر الفائدة (نقطة أساس)	دينار أردني	الزيادة في سعر الفائدة (نقطة أساس)
	٢٠		٢٠
	(٢٦,١٨٠)		(١٦,٤٩٨)
	الزيادة في سعر الفائدة (نقطة أساس)		الزيادة في سعر الفائدة (نقطة أساس)
	الذمم المدينة		الذمم المدينة
	٢٠		٢٠
	(٢٦,١٨٠)		(١٦,٤٩٨)

مخاطر التغير في أسعار الأسهم

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

الزيادة في المؤشر	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة
(%)	دينار أردني	دينار أردني

٢٠١٩

بورصة فلسطين	٢٠	٣٤٨	٧,٤٨٥
أسواق مالية أجنبية	٢٠	-	٣,٦٨٠

الزيادة في المؤشر	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة
(%)	دينار أردني	دينار أردني

٢٠١٨

بورصة فلسطين	٢٠	١٧٦	٨,٠٥٨
أسواق مالية أجنبية	٢٠	١١٨,٥٤٢	٨,٤٨٠

مخاطر العملات الأجنبية

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

الزيادة في سعر صرف الشيكل الإسرائيلي مقابل الدينار الأردني	الزيادة في سعر صرف العملات الأخرى مقابل الدينار الأردني	الزيادة في سعر صرف العملات الأخرى مقابل قائمة الدخل الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الموحدة
%	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني

٢٠١٩

دينار أردني	٢٠	٥٤٩,٩٤٢	٢٠	٤,١٥٥
-------------	----	---------	----	-------

٢٠١٨

دينار أردني	٢٠	٦٥,٨٧٣	٢٠	١١,٠٢٣
-------------	----	--------	----	--------

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

مخاطر الائتمان

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

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

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

مخاطر السيولة

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

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

خاضعة لمخاطر السيولة					
تحت الطلب	أقل من ٣ شهور	٣ الى ١٢ شهر	أكثر من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١٧٣,٢٧٦	٩٦٠,٠٠٢	٤,٩١٢,٣٦٤	٩,٧٦٩,٧٢٠	١,٠١٧,١٥٤	١٦,٨٣٢,٥١٦
-	-	٢٨٩,٦٦٤	١,١٦٥,٢٦١	٤,٨٣٦,٧٢٠	٦,٢٩١,٦٤٥
٤٥٧,٧٠١	١,٣٩١,١٤٦	٢,٤٩٩,٤٧٠	١٨٣,٥٢١	-	٤,٥٣١,٨٣٨
٦٣٠,٩٧٧	٢,٣٥١,١٤٨	٧,٧٠١,٤٩٨	١١,١١٨,٥٠٢	٥,٨٥٣,٨٧٤	٢٧,٦٥٥,٩٩٩
٣١ كانون الأول ٢٠١٩					
قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية	١,٣٥٦,٥٨٩	٤,٠١٤,٤٢٨	١٧,٩٩٨,٢٥٧	١,٣٧٦,٦٩٠	٢٥,٢٧٥,٩٩٦
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	١,٦٤١,٤٦٤	٣,٣٩٧,٣٩٨	٢٦٩,٨٠٠	-	٥,٨٠٩,٨٤٢
١,٠٣١,٢١٢	٢,٩٩٨,٠٥٣	٧,٤١١,٨٢٦	١٨,٢٦٨,٠٥٧	١,٣٧٦,٦٩٠	٣١,٠٨٥,٨٣٨
٣١ كانون الأول ٢٠١٨					
قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية	١,٣٥٦,٥٨٩	٤,٠١٤,٤٢٨	١٧,٩٩٨,٢٥٧	١,٣٧٦,٦٩٠	٢٥,٢٧٥,٩٩٦
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	١,٦٤١,٤٦٤	٣,٣٩٧,٣٩٨	٢٦٩,٨٠٠	-	٥,٨٠٩,٨٤٢
١,٠٣١,٢١٢	٢,٩٩٨,٠٥٣	٧,٤١١,٨٢٦	١٨,٢٦٨,٠٥٧	١,٣٧٦,٦٩٠	٣١,٠٨٥,٨٣٨

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 هيكله رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات الظروف الإقتصادية وطبيعة العمل. لم تقم الشركة بإجراء أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكلة رأس المال خلال السنة الحالية. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع وعلاوة الإصدار وأسهم الخزينة والإحتياطيات والخسائر المتراكمة وحقوق الجهات غير المسيطرة بمجموع ٤٣,٦٦٦,٨١٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ مقابل ٤٨,٨٥٠,٢٦٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

٣١ كانون الأول ٢٠١٨

الإيرادات

إيرادات من جهات خارجية

نتائج الأعمال

حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

(خسارة) ربح القطاع قبل الضريبة

موجودات القطاعات

مطلوبات القطاعات

معلومات أخرى

استهلاكات وطفاءات

مصاريف رأسمالية

استثمار في شركات حليفة

الموحد	دينار أردني	استبعادات	مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاع عقاري
دينار أردني		دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٦,٧٠١,٣٦٣	-	-	٦,٧٠١,٣٦٣	٤,٣٠٤,٥٢٤	٢,٣٩٦,٨٣٩
(٦٢,٢٥٢)	-	-	(٦٢,٢٥٢)	(١٠٢,٦٢٢)	٤٠,٣٧٠
(٤,٢٦٨,٧٢٥)	(٤٢٤,٩٧٣)	(٣,٨٤٣,٧٥٢)	(٣,٨٤٣,٧٥٢)	٣٠,٥٨٦	(٣,٨٧٤,٣٣٨)
٩١,٨٥٨,٤٤٦	(٧٩,١٦٢,٨٢٢)	١٧١,٠٢١,٢٦٨	١٧١,٠٢١,٢٦٨	٢٩,١١٣,٧٠٢	١٤١,٩٠٧,٥٦٦
٤٣,٠٠٨,١٨٢	(٥٢,٧٥٩,٧٣٩)	٩٥,٧٦٧,٩٢١	٩٥,٧٦٧,٩٢١	٥,٣٠٣,٤٩٨	٩٠,٤٦٤,٤٢٣
١,٥١٣,٧٣٢	(٨,٨٧٥)	١,٥٢٢,٦٠٧	١,٥٢٢,٦٠٧	٤٨٤,٨٥٤	١,٠٣٧,٧٥٣
١,٣٣٦,١١٣	-	١,٣٣٦,١١٣	١,٣٣٦,١١٣	٥٤٨,٠٨٧	٧٨٨,٠٢٦
٣٢٣,٥٢٧	-	٣٢٣,٥٢٧	٣٢٣,٥٢٧	-	٣٢٣,٥٢٧

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.

٣١ كانون الأول ٢٠١٩

الإيرادات

إيرادات من جهات خارجية

نتائج الأعمال

حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

خسارة القطاع قبل الضريبة

موجودات القطاعات

مطلوبات القطاعات

معلومات أخرى

استهلاكات وطفاءات

مصاريف رأسمالية

استثمار في شركات حليفة

الموحد	دينار أردني	استبعادات	مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاع عقاري
دينار أردني		دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٦,٧٩٦,٩٨٩	-	-	٦,٧٩٦,٩٨٩	٤,٣٠٨,٠٩٥	٢,٤٨٨,٨٩٤
(٥,٠٠٤)	-	-	(٥,٠٠٤)	-	(٥,٠٠٤)
(٦,٧٨٢,٤٩٠)	١٧٨,٢٧١	(٦,٩٦٠,٧٦١)	(٦,٩٦٠,٧٦١)	(٧٥٩,١٣٧)	(٦,٢٠١,٦٢٤)
٨٣,٤٨٠,٦٥٢	(٨٦,٠٨٢,٤٩٠)	١٦٩,٥٦٣,١٤٢	١٦٩,٥٦٣,١٤٢	٣٢,٦٧٨,٥٣٩	١٣٦,٨٨٤,٦٠٣
٣٩,٨١٣,٨٣٩	(٥٩,٣٨٥,٤٤١)	٩٩,١٩٩,٢٨٠	٩٩,١٩٩,٢٨٠	٥,٩٥٣,١٥٧	٩٣,٢٤٦,١٢٣
١,٦١٩,٦٤٤	(٣,٠١٥)	١,٦٢٢,٦٥٩	١,٦٢٢,٦٥٩	٤٥٨,٤٩٩	١,١٦٤,١٦٠
٣,٢٨٩,١٣٤	-	٣,٢٨٩,١٣٤	٣,٢٨٩,١٣٤	٣,٢٥٦,٧٦٨	٣٢,٣٦٦
٣١٨,٥٢٣	-	٣١٨,٥٢٣	٣١٨,٥٢٣	-	٣١٨,٥٢٣

٤٠. الالتزامات المستقبلية والالتزامات المحتملة

- قامت المجموعة خلال السنوات 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 المجموعة مقابل هذه الاتفاقيات مبلغ ٢٣٦,٠٩٢ 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 ١,٨٨٢,٤٩٣ دينار أردني ناتجة عن عقود واتفاقيات مع موردين تتعلق بمشاريع المجموعة. يمثل مبلغ الالتزامات المحتملة الفرق بين القيمة الإجمالية للعقد والمبلغ الذي تم تنفيذه من قيمة العقد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.
- يوجد عدة قضايا مقامة ضد الشركة بمبلغ ٦,٨٠٠,٢٥٧ دينار أردني تقريباً وذلك ضمن النشاط الطبيعي لها. وفي اعتقاد إدارة المجموعة، ووفقاً لرأي مستشاريها القانونيين، فإن المخصصات المكونة مقابل هذه القضايا كافية ولن يترتب على المجموعة أية التزامات جوهرية غير مخصص لها.
- دخلت المجموعة في عقود إيجارات لبعض ممتلكاتها التجارية والإستثمارية. إن هذه الإيجارات غير القابلة للإلغاء تتراوح مدتها بين ٥ و ١٠ عاماً.

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

	٢٠١٩	٢٠١٨
	دينار أردني	دينار أردني
خلال سنة واحدة	٣,١٢٤,٢٩١	٣,١٢٤,٢٩١
بعد سنة حتى ٥ سنوات	١١,٧٦٨,٣١٣	١١,٧٦٨,٣١٣
أكثر من ٥ سنوات	٥٧,١٥٢,٢٥٩	٦٠,٠١١,٥١٣
	٧٢,٠٤٤,٨٦٣	٧٤,٩٠٤,١١٧

٤١. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

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

٤٢. أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ القوائم المالية، ونتيجة استمرار تأثير فيروس كورونا (COVID ١٩) على الاقتصاد العالمي وقطاعات الأعمال المختلفة وما رافق ذلك من قيود وإجراءات فرضتها الحكومة الفلسطينية ودول الجوار وبقية دول العالم، فإنه من الممكن أن تتأثر أنشطة الشركة التشغيلية بالتطورات العالمية والتي تؤثر حالياً على أسواق السلع بمختلف أنواعها وسلسلة الامداد لمختلف المواد والبضائع.

لا يزال مدى وفترة هذه الآثار غير واضح ويعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الحالي، وبالتالي لم تتمكن الشركة من تقدير حجم الأثر الكمي بتاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة. علماً بأنه قد يكون لهذه التطورات أثر على النتائج المالية المستقبلية والتدفقات النقدية والوضع المالي للشركة.

روابي (المكتب الرئيسي)

هاتف : +970 2 294 8233

فاكس : +970 2 294 8223

ص.ب : 666 روابي

prico@prico.ps
