



شركة فلسطين للاستثمار العقاري
Palestine Real Estate Investment Co.

التقرير السنوي 2020



المحتويات

04	عن بريكو
14	الحوكمة
22	استثمارات بريكو ومشاريعها
38	الأداء المالي
44	تقرير مدققي الحسابات والقوائم المالية

عن بریکو



حول بريكو

تعمل شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) تحت مظلة شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو القابضة). ومنذ 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، وتبوأ مكانة رفيعة بفضل خبراتها الطويلة حيث تعتبر من الشركات الرائدة في مجال الاستثمار والتطوير العقاري، وقد نجحت في إرساء معايير جديدة لتطوير المشاريع التجارية والسكنية، مع اتباع أفضل المعايير العالمية في البناء والصيانة ودقة مواعيد التسليم.

نمت بريكو وتوسعت بشكل يواكب نمو احتياجات السوق العقاري الفلسطيني، 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 مفهوم الشراكة بين

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

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

أهدافنا

- 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، والذي يعد أحد أهم قطاعات التنمية الاقتصادية، والذي يؤثر ويتأثر بشكل مباشر بأداء الاقتصاد الفلسطيني. ويواجه هذا القطاع الهام تحديات جمة بسبب الظروف السياسية التي تمر بها فلسطين، والتي تنعكس على عمل وأداء كافة شركات القطاع الخاص الفلسطيني، وفي مقدمتها الشركات العقارية لما تواجهه من تحديات وعراقيل عديدة، أهمها:

العراقيل الناتجة عن الاحتلال وتحكمه في مصادرها وملكية الأراضي في فلسطين، فتصنيف الأراضي إلى مناطق (أ، ب، ج) يحد بشكل كبير من المصادر التي يمكن الاستثمار بها، خاصة أن ما نسبته 60% من الأراضي الفلسطينية المصنفة (ج) هي تحت السيطرة الإسرائيلية التامة أمنياً وإدارياً، ما يجعلها غير قابلة للاستثمار والتطوير، لتشكل 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 ونوع الخدمة 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 إلى تعرض المشاريع للقصف والدمار كما حصل لمشروع حي الندى في قطاع غزة بعد تدميره من قبل الاحتلال خلال عدوانه على القطاع في العام 2014.

الهيكلية التنظيمية

كشركة رائدة 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

01

بريكو للتطوير العقاري

02

بريكو للتشغيل والصيانة

03

مباني للإنشاء والتطوير

04

فلسطين لتطوير المناطق الصناعية القابضة (بيدكو القابضة)

05

فلسطين لإنشاء وإدارة المناطق الصناعية (بيدكو غزة)

06

بريكو القدس

07

أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (JAIP)

08

المرافق الاستثمارية للإنشاء والتشغيل

09

بريكو الأردن

10

بريكو للمقاولات والتجارة العامة

11

بال استيت ايجنسي

12

المشرق العقارية



رسالة رئيس مجلس الإدارة

المساهمون الكرام،

إن طواقم العمل في الشركة تعمل على دراسة عدد من المشاريع المستقبلية كجزء لا يتجزأ من استراتيجية النمو، وذلك عبر إقامة مشاريع جديدة في مجال التطوير العقاري، فقد وقعت "بريكو" خلال العام 2020 اتفاقية شراكة واستثمار مع جامعة بيرزيت لتطوير مبنى تجاري في شارع الإرسال وسط مدينة رام الله، إذ تشكل هذه الاتفاقية لبنة إضافية لاستثماراتنا ومشاريعنا، لتعزيز وبناء التعاون مع مؤسسات المجتمع المدني.

كما تركز بريكو على الاستثمار في مجالات أخرى واعدة، أهمها: قطاع الطاقة البديلة، حيث تعتبر شركتكم رائدة بالاستثمار في هذا القطاع من خلال مشروع إنتاج الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية في مدينة غزة الصناعية بطاقة إنتاجية تصل إلى (7.3) ميغا واط. والذي تم تنفيذه خلال العام 2020 وسيؤمن المشروع الكهرباء بأسعار منافسة لكافة المنشآت الصناعية والتجارية والمرافق العامة في مدينة غزة الصناعية، وسيبدأ التشغيل خلال العام الجاري 2021.

مساهمونا الأعزاء،

إن هدفنا الأسمى تحقيق أقصى ربح في المؤشرات التشغيلية والمالية، ونحن متيقنون أن هذا ليس بالأمر الهين، بل يقتضي علينا أن نكثف جهودنا، لتغلب على المخاطر ونُدلّل كافة الصعوبات والتحديات.

وفي الختام نعرب عن امتناننا وتقديرنا الكبيرين للدعم والثقة العميقة التي منحنا إياها مساهمونا، ونيابة عن مجلس الإدارة وفريق الإدارة التنفيذية، أتوجه بجزيل الشكر لكم جميعاً على دعمكم الراسخ.

نمر عبد الواحد
رئيس مجلس الإدارة

يسعدني بالأصالة عن نفسي وباسم السادة أعضاء مجلس الإدارة، أن أرفع إليكم تقريرنا السنوي للعام 2020 لعرض ملخص عنه، واستشراف أبرز ملامح المرحلة المقبلة.

عام جديد تضيف فيه بريكو وشركاتها التابعة المزيد من المعرفة والخبرات الواسعة إلى رصيدها، والتي راكمتها عبر سنوات عملها في مشاريع التطوير العقاري، ومشاريع البنية التحتية؛ ما زاد من قدرتها على تخطي كافة الظروف والعقبات التي فُرضت عليها، ومكنتها من الصمود خلال جائحة كورونا رغم التحديات التي ألمت في السوق العقارية، وما رافقها من تأثيرات واضحة على أداء الشركة ومشاريعها.

خلال سنوات عملها، نجحت بريكو بإرساء معايير نوعية في مجال التطوير العقاري، وعلى الرغم من إدراكنا للظروف الاستثنائية والتعقيدات التي تحكم البيئة الاستثمارية في فلسطين بشكل عام، وحجم التحديات والمخاطر التي تنتج عنها، والتي لا تخفى عليكم، إضافة إلى الحالة التي فُرضت هذا العام من إغلاق لمناحي الحياة لفترات طويلة، وتعطل عجلة الاقتصاد الوطني بسبب الجائحة، إلا أن شركتكم استطاعت تجاوز المرحلة والصمود.



الحكومة

أعضاء مجلس الإدارة



نهاد كمال



نمر عبد الواحد
رئيس مجلس الإدارة



محمد الطيراي



محمد النجار



محمد هاشم الشوا

- مقعدين شاغرين لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة.
- تم تعيين السيد بدر عكليك عضو مجلس إدارة، لاحقاً لاستقالة السيد محمد الطيراي.

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 2020

اعتادت بريكو على عقد اجتماعات مجلس الإدارة بانتظام، حيث يتكون مجلس إدارة بريكو من سبعة أعضاء، وتم عقد ستة اجتماعات خلال العام 2020.

الإدارة التنفيذية

يتكون طاقم بريكو التنفيذي من عدد من الدوائر والأقسام المتخصصة بالجوانب المالية والفنية والتشغيلية الموزعة على مشاريع الشركة وشركاتها في فلسطين وخارجها، وتعمل هذه الدوائر والأقسام 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 في بريكو وشركاتها ومساعدة مجلس إدارة بريكو في هذا الإطار من خلال دائرة التدقيق الداخلي في الشركة الأم، كما تقوم الشركة الأم بمساعدة مجلس إدارة بريكو فيما يتعلق بالإشراف على سياسات واستراتيجيات وخطط عملها وشركاتها التابعة.

المستشارون القانونيون

ثائر عمرو شرحبيل الزعيم

مدقق الحسابات الخارجي

شركة إرنست ويونغ

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 بأداء مسؤوليتها المجتمعية، حيث أولت اهتمامها بقطاع التعليم والتوظيف من خلال خلق فرص تدريب للخريجين الجدد وذلك لإكسابهم الخبرة العملية وإعطائهم المهارات اللازمة وتوجيههم وتدريبهم على الانخراط في سوق العمل، 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.



المساهمون

تضم قاعدة مساهمي بريكو 1,325 مساهماً حتى نهاية العام 2020، وهم موزعون على النحو التالي:

كبار المساهمين	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %
شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة	47,741,490	74.87
شركة روان للاستثمارات الدولية	985,500	1.55
إناس عادل يوسف نصار	680,166	1.07

أداء السهم

	2020	2019
عدد الأسهم المدرجة (مليون سهم)	63.76	63.76
القيمة الدفترية للسهم نهاية العام / دينار	0.54	0.61
مضاعف القيمة الدفترية للسهم مرة / دينار	0.68	0.62
سعر إغلاق السهم / دينار	0.38	0.38
حجم التداول / مليون سهم	0.38	3.47
قيمة التداول / مليون دينار	0.13	1.37
معدل دوران السهم (%)	0.60	5.44
أعلى سعر تداول / دينار	0.39	0.44
أدنى سعر تداول / دينار	0.29	0.37

آلية إيصال المعلومات للمساهمين

تلتزم بريكو بالتواصل المستمر مع مساهميها وإطلاعهم بشكل دوري على كافة التطورات الجديدة فيما يتعلق بوضع الشركة، حيث تقوم بإيصال المعلومات لمساهميها عبر وسائل متعددة، وتشمل:

✈ توجیه 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 وفي كافة الفروع.

✈ نشر الدعوة والتقرير السنوي والبيانات المالية الختامية على الموقع الإلكتروني للشركة وكافة صفحات التواصل الاجتماعي الخاصة بالشركة.

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

استثمارات بريكو ومشاريها



مشاريع بريكو

عملت بريكو منذ التأسيس 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 في هذا الإطار في فلسطين، تنوعت كالاتي:

مشاريع الطاقة المتجددة والبنية التحتية:

❖ مشروع توليد الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية بقدرة (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 إنتاج 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.

تكمّن 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 التعرفه المعتمدة وبخدمات مستدامة، كما أنه يعمل على زيادة إنتاجية المصانع وتوظيف المزيد من العمالة في المدينة. ويقلل المشروع بدوره من العبء على قطاع الطاقة الكهربائية في غزة، وتزيد أهميته في توفيره فرص عمل جديدة وفتح الأفاق أمام الأيدي العاملة.

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

⚡ نفذت بريكو في العام 2016 مشروعاً لإنتاج الطاقة الكهربائية من الخلايا الشمسية في منتجع شاليهات "بلو بيتش" بمدينة غزة، حيث تزوّد هذه الخلايا المنتجع بالطاقة الكهربائية اللازمة لتشغيله، مما يسهم في توفير المصاريف التشغيلية واحتياجات الكهرباء في ظل أزمة الطاقة المستمرة التي يعاني منها القطاع.

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 الطاقة الشمسية في العام 2016 لمبنى بارك بلازا في منطقة الصويفية بالعاصمة الأردنية عمان بقدره تشغيلية تقدّر بـ (0.3 ميغا واط)، والذي كان له دور كبير في توفير استهلاك الطاقة لقاطني المبنى من الشركات، وكذلك أسهم بترشيد الطاقة التشغيلية للمبنى الذي تديره بريكو. كما تجدر الإشارة إلى أن المبنى يحتوي على 11 طابقاً مقسّمة بطريقة عملية تخدم احتياجات المنطقة التجارية.

مشاريع المدن الصناعية

حصلت بريكو على امتياز بناء مدن صناعية في فلسطين بالشراكة مع القطاع الخاص، وكان هذا استجابة لمتطلبات المستثمرين في القطاع الصناعي الذين يعانون من العراقيل المفروضة أمام قطاع الصناعات الفلسطينية. وعليه، ارتأت بريكو ضرورة إيجاد حلول جوهريّة 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

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 توقّر 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 المطار 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 المطوّرة للمدينة (بيدكو) على تطوير مرافق المدينة الصناعية والوقوف على احتياجات المستثمرين لتحريك عجلة الاقتصاد في القطاع بشكل مستمر.

مدينة أريحا الزراعية الصناعية

عملت شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) على تأسيس شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (JAIP) عام 2012 بالشراكة مع القطاع الخاص، 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.

وتقدّم مدينة أريحا الزراعية الصناعية مجموعة متنوعة وواسعة من الحلول الصناعية والتسويقية للمستثمرين، خاصة مع المميّزات المقدّمة 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 الوطنيّة إلى العالم.



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:

عمارة الجامعة

وقعت بريكو بالشراكة مع جامعة بيرزيت خلال العام 2020، اتفاقية شراكة واستثمار لتطوير مبنى تجاري في شارع الإرسال وسط مدينة رام الله. ويشمل المبنى بعد تجهيزه سبعة طوابق تضم محلات تجارية ومكاتب للجامعة بمساحة إجمالية تصل إلى 2,800 م²، ويأتي هذا المبنى كإضافة وتوسعة لمكاتب الجامعة مع المحافظة على المبنى القديم في الموقع من الناحية الأثرية. ومن المتوقع البدء بتنفيذ المشروع خلال العام 2021. وستقوم بريكو بأعمال تطوير المشروع واستثماره لمدة 8 سنوات.

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 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 ألف متر مربع مقسمة على 7 طوابق، ويحتوي المبنى على محلات تجارية، ومكاتب بمساحات مختلفة. تم الانتهاء من أعمال 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 في العام 2000، وتعمل منذ ذلك الحين على إدارة المبنى وحتى 24 عاماً. ويتكون 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 عصريّة 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 أنجح المشاريع في منطقة الصويفية والتي تعد من المناطق التجارية الحيوية في العاصمة الأردنية. تبلغ مساحة المبنى 12,000 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





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.

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 للشركات والمؤسسات، ومن هذه المشاريع:



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 3 طوابق منها كمقر للإدارة العامة لإحدى البنوك الكبرى العاملة بفلسطين، صالة وقاعات متعددة الاستخدامات. إضافة إلى ما ذكر، تم تكريس خمسة طوابق لمواقف للسيارات 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 على تنفيذ مشاريع عقارية مميزة في مجال العقار السكني وبجودة عالية، فكانت بدايتها في مشروع حي الندي في قطاع غزة الذي تم تدميره كلياً خلال العدوان الإسرائيلي على القطاع في عام 2014، لتنتقل إلى الضفة الغربية وتنفذ مشروع حي 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.

أدراج المصايف



مجمع سكني بمواصفات هندسية حديثة وتصاميم عصرية مع مناطق خضراء داخلية، نَقَدَتْه بريكو 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 37 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.

ضاحية الغدير السكنية



انسجماً مع خطة بريكو الاستراتيجية التي تسعى من خلالها للمساهمة الفعّالة 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 270 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.



أثر جائحة كورونا على بريكو

أثرت جائحة كورونا على كافة مشاريع بريكو كسائر الشركات الأخرى، حيث توقفت المشاريع التشغيلية للشركة عن العمل كلياً وشمل ذلك: محطة البيرة المركزية، ومشروع مجمع الأوقاف التجاري برام الله، منتجع بليو بيتش بغزة، بالإضافة إلى مجمع بارك بلازا بعمان. فيما شهدت مشاريع أخرى توقفاً وانقطاعاً جزئياً عن العمل مثل المناطق الصناعية في كل من غزة وأريحا. وتوقفت عمليات البيع والتأجير للوحدات العقارية الجاهزة في المشاريع التطويرية كمشروع ضاحية الغدير السكنية ومشروع الأوقاف ومشروع مبنى الكشافة وبريكو هاوس.

وتأثرت بريكو وشركاتها التابعة ومشاريعها في كافة المناطق بشكل جوهري من ظاهرة إرجاع الشيكات وإحجام الزبائن عن الالتزام بتسديد مستحققاتهم من الإيجارات والشيكات المؤجلة في مواعيدها، وهذا أثر بشكل كبير على أوضاع السيولة في بريكو وشركاتها.

الأداء المالي للعام 2020





أهم بنود قائمة الدخل

لأقرب مليون دينار

البند	2020	2019	%
الإيرادات التشغيلية	4.75	6.8	(30)
الدخل التشغيلي	0.44	0.80	(46)
المصاريف الإدارية والعامة	(0.61)	(0.71)	(13)
مصاريف التمويل	(0.98)	(1.27)	(23)
المخصصات والمصاريف الأخرى بالصافي	(3.79)	(6.53)	(42)
صافي الخسارة	(4.95)	(6.78)	(27)

الأداء المالي

للعام 2020



ملخص النتائج المالية

حققت بريكو دخلاً تشغيلياً بحوالي 440 ألف دينار في العام 2020، وتراجعت إيراداتها لتصل إلى 4.75 مليون دينار مقارنة مع 6.8 مليون دينار في العام 2019، وذلك نتيجة لتداعيات جائحة كورونا وما تبعها من إغلاق في سنة 2020.

يتأثر أداء بريكو وصافي أرباحها في الظروف التي تمر بها مشاريع الشركة وشركاتها التابعة في قطاع غزة والذي شهد تدهوراً حاداً في الأوضاع الاقتصادية وتراجعا كبيرا في مستوى دخل الفرد والقدرة الشرائية للمواطن خلال العام 2020 والأعوام التي سبقت، حيث اضطرت الشركة لأخذ مخصصات لتدني قيمة استثمارها في منتج بلوبيتش بغزة والذي يعاني من شبه توقف عام عن العمل.

تأثرت نتائج بريكو بالعام 2020 سلباً بتطورات جائحة كورونا التي يشهدها العالم بشكل عام والمنطقة العربية بشكل خاص، حيث قامت الشركة بأخذ مخصصات كافية لمقابلة أي تدني في قيمة الاستثمارات العقارية، وكل ذلك أثر بشكل ملموس على نتائج العام 2020، حيث بلغت الخسارة الموحدة 4.95 مليون دينار، في حين بلغت المخصصات التي تم أخذها لمقابلة التدني في قيمة الاستثمارات والأصول مبلغ 4.31 مليون دينار.

فيما بلغت المطلوبات 38.64 مليون دينار وتشكل 50% من مجموع الموجودات، وتتضمن المطلوبات قروض بنكية بقيمة 16.87 مليون دينار حيث ارتفعت من مستوى 15.57 مليون دينار أي بواقع 1.3 مليون دينار نتيجة تمويل مشروع الطاقة الشمسية.



المركز المالي مؤشرات مالية

أهم بنود قائمة المركز المالي	2020	2019	نسبة التغير %
مجموع الموجودات	77.36	83.48	(7)
مجموع المطلوبات	38.64	39.81	(3)
مجموع حقوق الملكية	38.72	43.67	(11)
قروض وتسهيلات بنكية	16.87	15.57	8
القروض/ حقوق الملكية (%)	43.6	35.65	22
القروض/ مجموع الموجودات (%)	21.8	18.65	17
النسبة الجارية (مرة)	0.98	1.02	(4)

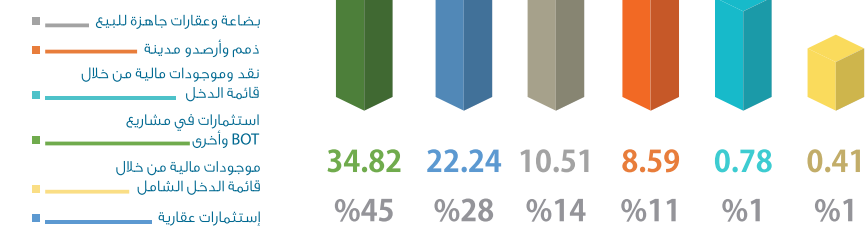


أهم بنود قائمة المركز المالي

بلغت الموجودات الموحدة لبريكو 77.36 مليون دينار كما في نهاية 2020، والجزء الأكبر منها عبارة عن أصول عقارية (مباني وأراضي وبضاعة) بقيمة 32.75 مليون دينار، وتشمل أيضا ذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل بقيمة 8.59 مليون دينار.

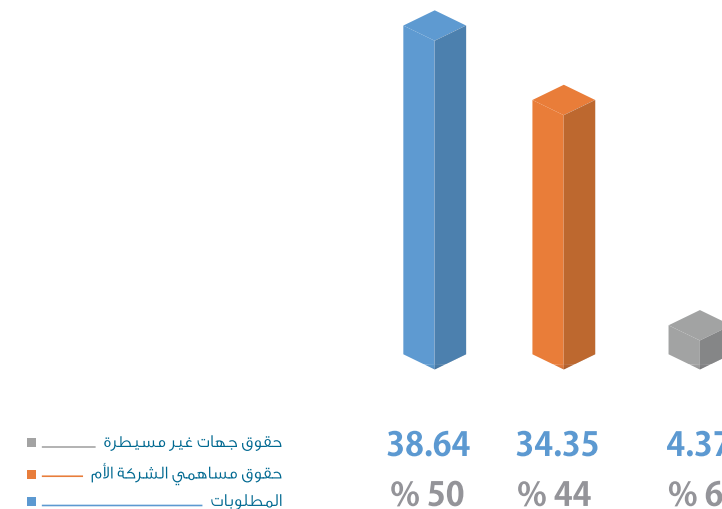
الموجودات كما في نهاية 2020

لأقرب مليون دينار



في المقابل، بلغت حقوق الملكية 38.72 مليون دينار وتشكل 50% من مجموع الموجودات، ويتكون من حقوق المساهمين البالغة 34.35 مليون دينار، وحقوق الجهات غير المسيطرة والبالغ 4.37 مليون دينار كما في نهاية العام 2020.

توزيع المطلوبات وحقوق الملكية لأقرب مليون دينار



تقرير مدقي 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 ٢٠٢٠ 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 ٢٠٢٠ 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 الدولية 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.

أمر التدقيق الهامة

إن أمر التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، وفقاً لاجتهادنا المهني، كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية الموحدة لإبداء رأينا حولها ككل ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. تم وصف إجراءات التدقيق المتعلقة بكل امر من الأمور المشار إليها أدناه.

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

31 كانون الأول 2020

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٠

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٠ غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٠ بتاريخ لاحق لتقريرنا. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبيدي 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 أهدفنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضماناً أن التدقيق الذي يجري وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو غلط، ويتم اعتبارها جوهريّة إذا كانت، منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

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

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

إجراءات التدقيق	أمور التدقيق الهامة
تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الحصول على فهم تفصيلي لمصادر المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في عملية احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. كما قمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة من قبل إدارة المجموعة لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. 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 السياسات المحاسبية في إيضاح (٣) والإفصاحات في إيضاح (١٣) حول القوائم المالية الموحدة وتقييم مدى مطابقتها لمتطلبات الإفصاح حسب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بلغ إجمالي الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ مبلغ ٢٢,٤٥٢,٠٨١ دينار أردني وذلك قبل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والبالغ ١٣,٨٥٦,٦٤٣ دينار أردني والذي يمثل ما نسبته ٦٢٪ 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، تقوم الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) لتطوير نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتضمن هذا النموذج استخدام تقديرات وافتراضات تعكس معلومات عن الأحداث السابقة، كأعمار أرصدة هذه الذمم المدينة، والخلافات السابقة مع العملاء، وأنماط التحصيل التاريخية، والظروف الحالية والتوقعات للظروف المستقبلية، وكذلك أية معلومات أخرى متوفرة حول الملاءة الائتمانية للطرف المقابل، وذلك من أجل تقدير مبالغ وتوقيت التدفقات المستقبلية لتسوية رصيد الذمم للوصول إلى قيمتها الحالية. قامت المجموعة بقيد خسائر ائتمانية متوقعة للسنة بمبلغ ١,٥١٤,٧٦٧ دينار أردني (إيضاح ١٣ و١٤).
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 وفي الفترة الصحيحة 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 وحدثها والتحقق من دقة وتوقيت الإيرادات المسجلة والمفصح عنها في القوائم المالية الموحدة. كما قمنا بتقييم الإفصاحات ذات الصلة والواردة في إيضاح (٢٩) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.	تحقق الإيرادات بلغت إيرادات المجموعة من العقود مع العملاء للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ مبلغ ١,٣٩٨,٤٢٨ دينار أردني. نتحقق 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.

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2020

إيضاح	2020 دينار أردني	2019 دينار أردني
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
5	12,805,024	8,400,325
6	3,058,239	3,159,777
7	22,247,153	23,064,079
8	15,815,247	18,229,314
9	289,830	318,523
10	48,957	3,720,016
11	411,690	411,739
13	3,794,547	5,029,054
	58,470,687	62,332,827
موجودات متداولة		
12	10,514,129	12,142,575
13	4,800,891	4,877,514
14	2,788,542	3,404,305
15	20,625	20,379
16	761,261	703,052
	18,885,448	21,147,825
	77,356,135	83,480,652
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
17	63,762,486	63,762,486
18	9,372,579	9,372,579
19	(12,767)	(12,767)
20	913,059	913,059
11	(2,771,215)	(2,767,616)
21	(1,841,636)	(1,841,636)
	(35,077,511)	(30,515,289)
	34,344,995	38,910,816
4	4,370,950	4,755,997
	38,715,945	43,666,813
مجموع حقوق الملكية		
مطلوبات غير متداولة		
22	10,565,312	10,138,675
24	476,098	476,098
25	567,001	558,488
6	2,814,133	2,906,537
28	4,935,800	4,957,808
	19,358,344	19,037,606
مطلوبات متداولة		
22	4,666,141	3,958,897
6	349,315	271,019
23	1,642,468	1,511,369
26	1,119,246	1,018,863
27	11,504,676	14,016,085
	19,281,846	20,776,233
	38,640,190	39,813,839
	77,356,135	83,480,652
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 45 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

– 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 وتوقيته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

نقوم كذلك بتزويد مجلس الإدارة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية والإفصاح لمجلس الإدارة عن كافة العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر على أنها تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه الحفاظ على هذه الاستقلالية، والإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو سبل الحماية المطبقة إن لزم الأمر.

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 ٢٠٢٠ وهي التي تمثل أمور التدقيق الهامة، ونقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الأمر. أو، في حالات نادرة جداً، عندما نرتئي عدم الافصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

إرنست ويونغ – الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦



إرنست ويونغ

عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

رام الله – فلسطين

٣١ آذار ٢٠٢١

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020

إيضاح	2020 دينار أردني	2019 دينار أردني
إيرادات من العقود مع العملاء	1,398,428	3,021,669
إيرادات إيجارات وخدمات	3,350,427	3,775,320
تكاليف تشغيلية مباشرة	(458,416)	(1,771,759)
مصاريف تشغيلية أخرى	(2,986,603)	(3,180,273)
	1,303,836	1,844,957
مصاريف إدارية وعامة	(612,942)	(707,984)
مصاريف تمويل	(978,165)	(1,267,469)
إستهلاكات وإطفاءات	(486,194)	(446,411)
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية	(732,972)	(1,678,568)
	(1,506,437)	(2,255,475)
أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية	68,407	(511,272)
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة	(28,693)	(5,004)
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(1,514,767)	(1,335,584)
إيرادات (مصاريف) أخرى، بالصافي	719,776	(180,282)
خسائر تدني موجودات غير ملموسة	(1,420,000)	(1,420,000)
خسائر تدني عقارات جاهزة للبيع	(1,158,653)	(1,074,873)
خسارة السنة قبل ضريبة الدخل	(4,840,367)	(6,782,490)
(مصروف) استرداد ضريبة الدخل	(106,902)	7,252
خسارة السنة	(4,947,269)	(6,775,238)
ويعود إلى:		
حملة أسهم الشركة الأم	(4,562,222)	(6,487,581)
حقوق جهات غير مسيطرة	(385,047)	(287,657)
	(4,947,269)	(6,775,238)
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم	(0,072)	(0,102)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020

إيضاح	2020 دينار أردني	2019 دينار أردني
خسارة السنة	(4,947,269)	(6,775,238)
بنود الدخل الشامل الأخرى		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال		
بنود الدخل الشامل الأخرى	(3,599)	(47,692)
بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة	(3,599)	(47,692)
مجموع الدخل الشامل للسنة	(4,950,868)	(6,822,930)
ويعود إلى:		
حملة أسهم الشركة الأم	(4,565,821)	(6,535,273)
حقوق جهات غير مسيطرة	(385,047)	(287,657)
	(4,950,868)	(6,822,930)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 45 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 45 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020

إيضاح	2020 دينار أردني	2019 دينار أردني
	(4,840,367)	(6,782,490)
	1,814,503	1,619,644
	1,514,767	1,335,584
	732,972	1,678,568
	33,468	74,931
	28,693	5,004
	(68,407)	511,272
	(5,277)	(5,920)
	1,209,379	1,505,593
	1,420,000	1,420,000
	(23,784)	-
	(37,866)	-
	1,158,653	1,074,873
	99,863	476,543
	3,036,597	2,913,602
	(1,484,589)	(550,352)
	293,531	1,440,260
	615,763	(189,463)
	(1,177,690)	(205,719)
	(22,008)	223,231
	(37,959)	(170,632)
	(3,126)	(15,674)
	1,220,519	3,445,253
	(3,550)	(47,334)
	-	7,100
	-	(2,702)
	(19,512)	(44,572)
	5,277	5,920
	284,000	(7,352)
	(1,379,030)	(3,237,210)
	68,161	-
	(1,044,654)	(3,326,150)
	1,043,629	148,952
	(301,754)	(365,076)
	(990,630)	(1,522,268)
	50,316	(98,140)
	-	1,762,353
	(198,439)	(74,179)
	(22,574)	44,924
	(985,924)	(1,030,848)
	(1,008,498)	(985,924)

16

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 45 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020

حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم									
مجموع حقوق الملكية	دينار أردني	غير مسيطرة	حقوق جهات	دينار أردني	خسائر متراكمة	دينار أردني	مستطرة	دينار أردني	إحتياطي ناتج عن إستحواد حصص
43,666,813	43,666,813	4,755,997	4,755,997	38,910,816	(30,515,289)	(30,515,289)	(1,841,636)	(2,767,616)	913,059
(4,947,269)	(4,947,269)	(385,047)	(385,047)	(4,562,222)	(4,562,222)	(4,562,222)	-	-	-
(3,599)	(3,599)	-	-	(3,599)	-	(3,599)	-	(3,599)	-
(4,950,868)	(4,950,868)	(385,047)	(385,047)	(4,565,821)	(4,562,222)	(4,562,222)	-	(3,599)	-
38,715,945	38,715,945	4,370,950	4,370,950	34,344,995	(35,077,511)	(35,077,511)	(1,841,636)	(2,771,215)	913,059
48,850,264	48,850,264	3,336,525	3,336,525	45,513,739	(23,960,058)	(23,960,058)	(1,841,636)	(2,719,924)	913,059
(6,775,238)	(6,775,238)	(287,657)	(287,657)	(6,487,581)	(6,487,581)	(6,487,581)	-	-	-
(47,692)	(47,692)	-	-	(47,692)	-	-	-	(47,692)	-
(6,822,930)	(6,822,930)	(287,657)	(287,657)	(6,535,273)	(6,487,581)	(6,487,581)	-	(47,692)	-
(122,874)	(122,874)	(55,224)	(55,224)	(67,650)	(67,650)	(67,650)	-	-	-
1,762,353	1,762,353	1,762,353	1,762,353	-	-	-	-	-	-
43,666,813	43,666,813	4,755,997	4,755,997	38,910,816	(30,515,289)	(30,515,289)	(1,841,636)	(2,767,616)	913,059
63,762,486	63,762,486	-	-	63,762,486	-	-	-	-	-
63,762,486	63,762,486	-	-	63,762,486	-	-	-	-	-
63,762,486	63,762,486	-	-	63,762,486	-	-	-	-	-
63,762,486	63,762,486	-	-	63,762,486	-	-	-	-	-

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 45 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2020

1. الشركة ونشاطها

تأسست شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ 19 أيلول 1994 وسُجلت لدى مراقب الشركات في السلطة الوطنية الفلسطينية، في مدينة غزة، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (563200872) بموجب قانون الشركات لسنة 1929 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 31 كانون الأول 2020 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 14 آذار 2021.

2. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في 31 كانون الأول 2020. لقد كانت نسب ملكية الشركة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

	طبيعة النشاط	بلد المنشأ والأعمال	نسبة الملكية	
			2020	2019
شركة فلسطين للإستثمار العقاري - الأردن	استثمار عقاري	الأردن	100	100
شركة مباني للإنشاء والتطوير	استثمار عقاري	فلسطين	100	100
شركة بريكو القدس	استثمار عقاري	فلسطين	100	100
شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية*	مناطق صناعية	فلسطين	82,95	82,95
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية **	مناطق صناعية	فلسطين	44.6	44.6
شركة بريكو للمقاولات والتجارة العامة	تجارة عامة	فلسطين	100	100
شركة بريكو للمقاولات	مقاولات	فلسطين	100	100
شركة بريكو للتطوير العقاري	تطوير	فلسطين	100	100
شركة بريكو للتشغيل والصيانة **	خدمات	فلسطين	51	51
شركة بال استيت ايجنسي	خدمات	فلسطين	100	100

* قامت المجموعة خلال عام 2019 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 55,224 دينار أردني.

** قامت المجموعة خلال عام 2019 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 1,635,308 دينار أردني، مع العلم أن المجموعة ما زالت تملك السيطرة على هذه الشركات.

قامت الشركة خلال عام 2019 بتأسيس شركة الرشيد جروب للتطوير العقاري برأسمال 50,000 دينار أردني حيث قامت الشركة لاحقاً وخلال عام 2019 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.

3. السياسات المحاسبية

1,3 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، باستثناء 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.

2,3 أسس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في 31 كانون الأول 2020. 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.

3.3 التغيرات في السياسات المحاسبية

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 التعديلات التالية نافذة المفعول ابتداء من 1 كانون الثاني 2020. لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معايير أو تعديلات أو تفسيرات صادرة وغير نافذة المفعول.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8): تعريف "الجوهري"

أصدر المجلس الدولي للمحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - عرض القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8) - السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية لتوحيد تعريف ما هو "جوهري" ضمن المعايير كافة وتوضيح جوانب معينة من التعريف. ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تعتبر جوهريّة 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".

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

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (3): تعريف "الأعمال"

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف "الأعمال" في معيار التقارير المالية الدولي رقم (3) "اندماج الأعمال"، لمساعدة المنشآت على تحديد ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها ينطبق عليها تعريف "الأعمال" أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى لمتطلبات الأعمال، تلغي تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر أعمال غير موجودة، وتضيف توجيهات لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهريّة، وتضييق تعريفات الأعمال والمخرجات، وادخال اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.

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

تعديل معدلات الفائدة على معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (7)

إن تعديلات معايير معدلات الفائدة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (7) تشمل عدد من عمليات الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معايير معدلات الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى التعديل إلى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط أو أداة التحوط. نتيجة لهذا التعديل، قد يكون هناك عدم تيقن حول توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط أو أداة التحوط، خلال الفترة السابقة لاستبدال معيار معدل الفائدة الحالي بسعر فائدة خالي من المخاطر (RFR). قد يؤدي ذلك إلى عدم التيقن فيما إذا كانت المعاملة المتوقعة محتملة للغاية وما إذا كان من المتوقع أن تكون علاقة التحوط فعالة للغاية.

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

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات" - تخفيضات أو تأجيلات الإيجار المتعلقة بوباء

COVID-19

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية بتاريخ 28 أيار 2020 بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات" والتي تتعلق بتخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة عن وباء COVID-19. تمنح هذه التعديلات إعفاءات للمستأجر من تطبيق متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) حول التعديلات المحاسبية لعقود الإيجار على تخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة بشكل مباشر عن وباء COVID-19. يتعلق هذا التعديل بتخفيض لدفعات الإيجار المستحقة قبل 30 حزيران 2021. كحل عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم اعتبار تخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة عن وباء COVID-19 كتعديل على عقد الإيجار.

تم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من 1 حزيران 2020. لم ينتج عن تطبيق هذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعايير والتعديلات الصادرة وغير نافذة المفعول

إن المعايير المالية الدولية والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة أدناه، وستقوم المجموعة بتطبيق هذه المعايير والتعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

معيار التقارير المالية الدولي رقم (17) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولي رقم (4) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023 مع أرقام المقارنة، مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (15) قبل أو مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (17). من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني 2020 بإصدار تعديلات على فقرات (69) إلى (76) من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات:

- تعريف الحق لتأجيل التسوية،
- الحق لتأجيل التسوية يجب أن يكون موجود عند تاريخ إعداد القوائم المالية،
- إن التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل،
- وفي حال كانت المشنقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند إذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023.

إشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (3) "اندماج أعمال"

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020 بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (3) اندماج الأعمال - إشارة إلى الإطار المفاهيمي. تحل هذه التعديلات محل الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية والذي صدر في عام 1989 ومع الإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية والذي صدر في آذار 2018 دون تغيير جوهري على متطلبات الإطار المفاهيمي.

كما أضاف المجلس استثناء لمبدأ الاعتراف بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (3) لتجنب إمكانية ظهور أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" (Day 2) للمطلوبات والالتزامات المحتملة المشمولة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (21) في حال تم تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت ذاته قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية على معيار التقارير المالية الدولي رقم (3) للأصول المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية.

سيتم تطبيق هذه التعديلات بأثر مستقبلي اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020 بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم إنتاجه في الفترة خلال إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة. وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة إنتاجها في الأرباح أو الخسائر.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022 على بنود الممتلكات والآلات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية أول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

العقود الخاسرة - كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كان العقد خاسراً أو سينتج عنه خسارة.

تطبق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". إن التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر.

لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها الى الطرف الآخر بموجب شروط العقد.

سيتم تطبيق التعديلات اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يتم الوفاء بجميع شروطها كما في بداية السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) الأدوات المالية - اختبار '10%' لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من 2018-2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (9). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها المجموعة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر.

تقوم المجموعة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها المجموعة التعديل.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

4.3 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 40)

- إدارة رأس المال (إيضاح 40)

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 المتوقع إستردادها. تمثل القيمة المتوقع إستردادها القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو القيمة في الإستخدام أيهما أعلى. يتم إحتساب القيمة العادلة مطروحاً منها مصاريف البيع بناءً على معلومات متوفرة من حركات بيع ملزمة على أسس تجارية لموجودات مشابهة أو أسعار سوق يمكن ملاحظتها بعد تنزيل المصاريف الإضافية للتخلص من الأصل. يتم إحتساب القيمة قيد الاستخدام وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

مخصص تدني الموجودات المالية

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 المخصومة. يتم الحصول على مدخلات التقييم من خلال أسواق يمكن ملاحظتها إن أمكن، وحين لا يكون من المناسب الإعتماد على هذه المدخلات يتم اعتماد درجة من التقديرات والإفتراسات لتحديد القيمة العادلة. تشمل هذه الإفتراسات عوامل تخص المدخلات التي يتم الإعتماد عليها في تحديد القيمة العادلة كمخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات الأخرى. قد تؤثر التغيرات في الإفتراسات على مبالغ القيمة العادلة للموجودات المالية الظاهرة في القوائم المالية الموحدة.

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 الإستخدام" للوحدات المنتجة للنقد والتي تم توزيع الشهرة عليها. يتطلب ذلك تقدير التدفقات النقدية المستقبلية من الوحدات المنتجة للنقد واختيار نسب الخصم لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية.

مخصص القضايا

يتم التخصيص للقضايا المرفوعة على المجموعة لمواجهة أية التزامات قضائية إستناداً لرأي المستشار القانوني للمجموعة.

تحديد مدة الإيجار للعقود مع خيارات التجديد والإنهاء

تحدد المجموعة وشركتها التابعة مدة الإيجار على أنها فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، إلى جانب أية فترات يغطيها خيار لتمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن يمارس، أو أية فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد بشكل معقول عدم ممارسته.

5.3 ملخص لأهم السياسات المحاسبية:

تحقق الإيرادات من العقود مع العملاء

إيرادات بيع العقارات 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 الفائدة الفعلية، 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.

الإيرادات المؤجلة

تسجل الممتلكات والآلات والمعدات التي تم الحصول عليها (كمنح) دون مقابل كإيرادات مؤجلة بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بها كإيرادات في قائمة الدخل الموحدة بشكل منتظم وفقاً للعمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والآلات والمعدات.

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 (12) والذي يتطلب الاعتراف بالفروقات الزمنية المؤقتة كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة كضرائب مؤجلة.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة 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 التدهن المتراكمة، إن وجدت. تشمل كلفة الممتلكات والآلات والمعدات الكلفة المتكبدة لإستبدال أي من مكونات الممتلكات والآلات والمعدات ومصاريف التمويل للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل إذا تحققت شروط الاعتراف. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تحققها. لا يتم استهلاك الأراضي.

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

العمر الإنتاجي (سنوات)	
30-50	عقارات
10-25	محطة الطاقة الشمسية
10	تحسينات مأجور
5-7	سيارات
4	أثاث وتجهيزات مكتبية
4-10	آلات ومعدات
4	أجهزة حاسب آلي وأجهزة مكتبية

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

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

مشاريع تحت التنفيذ

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

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

مخزون عقاري

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

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

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

القيمة المتوقع استردادها هي سعر البيع المقدر من خلال أنشطة الشركة الاعتيادية على أساس أسعار السوق في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة ومخصومة إلى قيمتها الحالية، إذا كانت جوهريّة، 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 أو مخزون عقاري كما يلي:

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

إستثمارات عقارية

يتم قياس الإستثمارات العقارية مبدئياً بالكلفة مضافاً إليها تكاليف الإقتناء. تتم رسملة كلفة استبدال مكونات الإستثمارات العقارية إذا استوفت شروط 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 الإستهلاك.

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

عند اكتمال أعمال بناء أو تطوير العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها من قبل الشركة، يتم قيدها مبدئياً 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 الإستهلاك للمنافع الإقتصادية المستقبلية للأصل عن طريق تغيير فترة الإطفاء أو طريقة الإحتساب كما هو ملائم. يتم التعامل مع هذه التغيرات على أساس أنها تغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم قيد مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة محددة في قائمة الدخل الموحدة.

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

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

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

حق استخدام محطة البيرة المركزية	فترة الاستثمار (سنوات)	فترة الاطفاء (سنوات)	فترة الاطفاء المتبقي (سنوات)
	24	22	1.2
حق انتفاع المنطقة الصناعية – غزة	49	20	-
حق انتفاع الأرض الساحلية – مشروع منتجع بلو بيتش	49	31	24
حق انتفاع المنطقة الصناعية الزراعية – أريحا	49	45	43
حق انتفاع مجمع الأوقاف التجاري – البيرة	9	9	4.5

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 استثماراتها في الشركات الحليفة. تقوم الشركة في تاريخ القوائم المالية الموحدة بتحديد ما إذا كان هناك وجود لأدلة موضوعية تشير إلى تدني في قيمة الإستثمارات في الشركات الحليفة. في حال وجود هذه الأدلة، تقوم الشركة بإحتساب قيمة التدني والتي تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للإستثمار والقيمة المتوقع إستردادها ويتم قيد هذا الفرق في قائمة الدخل الموحدة.

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

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

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 المشاركون عند تسعير الموجودات والمطلوبات، على فرض ان المشاركين في السوق هدفهم تحقيق منافع اقتصادية.

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

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

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

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

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

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

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

تقوم 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 12 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 كمداخلات، مثل الزيادة في الناتج الإجمالي المحلي ومعدلات البطالة.

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

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

يتم فحص الموجودات المالية المقاسة بالكلفة المطفأة لتحديد فيما اذا كانت متدنية ائتمانياً. يتضمن الدليل الموضوعي بأن الموجود المالي متدني ائتمانياً عند عدم الالتزام 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 إعتبارها 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 (39) 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 القروض طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة بعد تنزيل أية مصاريف مباشرة ويعاد لاحقاً تقييمها بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

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

الإيجارات

تقوم المجموعة 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 المجموعة نهجاً موحداً للاعتراف والقياس فيما يتعلق بجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. وتعترف المجموعة بمطلوبات الإيجار لدفعات الإيجار وحق الاستخدام للموجودات التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المستأجرة.

حق استخدام الموجودات

تقوم المجموعة 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 المجموعة 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 او مدة عقد الإيجار أيهما أقل. تخضع موجودات حق استخدام الأصل إلى اختبار التدني في القيمة.

مطلوبات عقود الإيجار

تقوم المجموعة 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 المجموعة بالإضافة الى قيمة غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت المجموعة 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 المجموعة 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 اي تغيير على الدفعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة أو عند تغير التقييم المتعلق بشراء الأصل.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي: عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم المجموعة 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 كمصروف إيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدة الإيجار.

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

تقوم المجموعة 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 المجموعة بممارسة هذا الخيار. بموجب بعض عقود الإيجار يوجد لدى المجموعة الحق في استئجار الموجودات لفترات إضافية. تقوم المجموعة ببعض التقديرات عند تقييم ما إذا كان من المؤكد ممارسة خيار التجديد.

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

قامت المجموعة 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 ستأثر بشكل سلبي في حال عدم وجود بدائل لتلك الموجودات.

نمّم 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 النقص 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 إمكانية 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 بنود الدخل الشامل الأخرى 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).

4. 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	2020	2019
شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية (بيدكو)	فلسطين	17,05	17,05
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (جيبب)	فلسطين	55,38	55,38
شركة بريكو للتشغيل والصيانة	فلسطين	49	49

أرصدة حصص الجهات غير المسيطرة في الشركات التابعة:

	2020	2019
شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية	دينار أردني	دينار أردني
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية	1,871,182	1,869,622
شركة بريكو للتشغيل والصيانة	1,815,170	1,894,485
	684,598	991,890
	4,370,950	4,755,997

الأرباح (الخسائر) العائدة لجهات غير مسيطرة في الشركات

التابعة:

شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية	1,560	(112,413)
شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية	(79,315)	(151,657)
شركة بريكو للتشغيل والصيانة	(307,292)	(23,587)
	(385,047)	(287,657)

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

ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في 31 كانون أول 2020:

موجودات متداولة	بيدكو	جيبب	بريكو للتشغيل والصيانة
موجودات غير متداولة	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
مطلوبات متداولة	9,549,551	916,583	1,360,741
مطلوبات غير متداولة	12,376,015	5,176,260	5,659,416
مجموع حقوق الملكية	(2,601,467)	(2,453,440)	(3,027,313)
العائد لجهات غير مسيطرة	(719,110)	(636,132)	(2,643,191)
	18,604,989	3,003,271	1,349,653
	1,871,182	1,815,170	684,598

ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في 31 كانون أول 2019:

موجودات متداولة	بيدكو	جيبب	بريكو للتشغيل والصيانة
موجودات غير متداولة	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
مطلوبات متداولة	7,025,103	812,971	848,079
مطلوبات غير متداولة	15,260,937	5,274,218	3,450,726
مجموع حقوق الملكية	(1,086,433)	(1,387,368)	(1,429,410)
العائد لجهات غير مسيطرة	(2,650,222)	(1,553,342)	(142,623)
	18,549,385	3,146,479	2,726,772
	1,869,622	1,894,485	991,890

ملخص بيانات قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020:

بيدكو	جيبب	بريكو للتشغيل والصيانة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
إيرادات تشغيلية	924,418	-
إستهلاكات واطفاءات	(298,138)	(419)
مصاريف إدارية وعامة	(436,181)	(388,390)
مخصص خسائر انتمانية متوقعة	(157,395)	-
مصاريف التمويل	(50,607)	(80,019)
إيرادات (مصاريف) أخرى	152,804	(159,228)
ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل	134,901	(628,056)
مصروف ضريبة الدخل	(44,608)	-
ربح (خسارة) السنة	90,293	(628,056)
بنود الدخل الشامل الأخرى	(1,420)	-
صافي الدخل الشامل السنة	88,873	(628,056)
العائد لمساهمي الشركة	87,313	(320,764)
العائد لجهات غير مسيطرة	1,560	(307,292)

ملخص بيانات قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019:

بيدكو	جيبب	بريكو للتشغيل والصيانة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
إيرادات تشغيلية	943,808	-
خسائر محفظة الموجودات المالية	(11)	-
إستهلاكات واطفاءات	(298,144)	-
مصاريف إدارية وعامة	(619,146)	(51,889)
خسائر تدني إستثمارات عقارية	(358,550)	-
مصاريف أخرى	(145,803)	-
خسارة السنة قبل ضريبة الدخل	(477,846)	(51,889)
مصروف ضريبة الدخل	(21,443)	-
خسارة السنة	(499,289)	(51,889)
بنود الدخل الشامل الأخرى	(1,562)	-
صافي الدخل الشامل السنة	(500,851)	(51,889)
العائد لمساهمي الشركة	(388,438)	(28,302)
العائد لجهات غير مسيطرة	(112,413)	(23,587)

ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020:

بيدكو	جيبب	بريكو للتشغيل والصيانة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
أنشطة التشغيل	325,464	1,702,319
أنشطة الاستثمار	33,927	(2,145,800)
أنشطة التمويل	(110,647)	444,282
الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل	248,744	801

ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019:

بيدكو	جيبب	بريكو للتشغيل والصيانة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
أنشطة التشغيل	12,847	872,366
أنشطة الاستثمار	17,378	(1,014,360)
أنشطة التمويل	(198,311)	142,000
(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل	(168,086)	6

ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

المجموع	أجهزة حاسب آلي وأجهزة مكتبية		آلات ومعدات		أثاث وتجهيزات مكتبية		سيارات		تحسينات مأجور		عقارات	
دينار أردني	دينار أردني	مكتبية	دينار أردني	معدات	دينار أردني	مكتبية	دينار أردني	سيارات	دينار أردني	مأجور	دينار أردني	عقارات
14,316,093	231,421		1,704,019	1,704,019	298,793		101,147	101,147	458,040	458,040	11,522,673	
44,572	8,040		2,420	2,420	3,114		-	-	28,158	28,158	2,840	
(78,497)	-		(68,168)	(68,168)	-		-	-	(10,329)	(10,329)	-	
14,282,168	239,461		1,638,271	1,638,271	301,907		101,147	101,147	475,869	475,869	11,525,513	

الكلفة

كما في 1 كانون الثاني 2019

إضافات

إستبعادات

كما في 31 كانون الأول 2019

الإستهلاك المتراكم

5,488,892	155,818	694,732	278,912	92,238	324,419	3,942,773
471,448	14,441	112,147	16,679	2,937	11,377	313,867
(78,497)	-	(68,168)	-	-	(10,329)	-
5,881,843	170,259	738,711	295,591	95,175	325,467	4,256,640

صافي القيمة الدفترية

8,400,325	69,202	899,560	6,316	5,972	150,402	7,268,873
-----------	--------	---------	-------	-------	---------	-----------

وفقاً لبعض اتفاقيات القروض تم رهن الطابق الثالث والرابع من بناية باديكو هاوس (إيضاح 22). بلغت القيمة الدفترية للعقارات المرهونة 1,081,608 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2019.

تم خلال العام تحصيل مبلغ 25,037 دينار أردني من مصروف الإستهلاك على حساب مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح 31).

5. ممتلكات وآلات ومعدات

المجموع	أجهزة حاسب آلي وأجهزة مكتبية		آلات ومعدات		أثاث وتجهيزات مكتبية		سيارات		تحسينات مأجور		محطة الطاقة الشمسية		عقارات	
دينار أردني	دينار أردني	مكتبية	دينار أردني	معدات	دينار أردني	مكتبية	دينار أردني	سيارات	دينار أردني	مأجور	دينار أردني	الشمسية	دينار أردني	عقارات
14,282,168	239,461		1,638,271	1,638,271	301,907		101,147	101,147	475,869	475,869	-	-	11,525,513	
5,038,492	-		-	-	-		-	-	-	-	5,038,492	-	-	
19,512	3,365		973	973	3,011		-	-	12,163	12,163	-	-	-	
(70,459)	-		-	-	(940)		(69,519)	(69,519)	-	-	-	-	-	
19,269,713	242,826		1,639,244	1,639,244	303,978		31,628	31,628	488,032	488,032	5,038,492	-	11,525,513	

الكلفة

كما في 1 كانون الثاني 2020

محول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح 10)*

إضافات

إستبعادات

كما في 31 كانون الأول 2020

الإستهلاك المتراكم

5,881,843	170,259	738,711	295,591	95,175	325,467	-	4,256,640
653,305	15,727	137,385	5,240	2,421	24,192	152,979	315,361
(70,459)	-	-	(940)	(69,519)	-	-	-
6,464,689	185,986	876,096	299,891	28,077	349,659	152,979	4,572,001

صافي القيمة الدفترية

12,805,024	56,840	763,148	4,087	3,551	138,373	4,885,513	6,953,512
------------	--------	---------	-------	-------	---------	-----------	-----------

* قامت شركة بركو للتشغيل والصيانة (شركة تابعة) خلال العام بإتمام أعمال إنشاء مشروع الطاقة الشمسية في غزة وبالتالي تم تحويلها إلى حساب ممتلكات وعقارات ومعدات.

وفقاً لبعض اتفاقيات القروض تم رهن الطابق الثالث والرابع من بناية باديكو هاوس (إيضاح 22). بلغت القيمة الدفترية للعقارات المرهونة 1,055,408 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020.

تم خلال العام تحصيل مبلغ 177,914 دينار أردني من مصروف الإستهلاك على حساب مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح 31).

6. عقود الإيجار

يوضح الجدول أدناه القيمة الدفترية لموجودات ومطلوبات عقود الإيجار والحركة عليها كما في 31 كانون الأول 2020 :

حق إستخدام الموجودات	مطلوبات عقود الإيجار **
دينار أردني	دينار أردني
3,159,777	3,177,556
53,996	53,996
(155,534)	-
-	233,650
-	(301,754)
3,058,239	3,163,448

كما في 1 كانون الثاني 2020

إضافات

الإطفاءات *

تكاليف التمويل *

دفعات عقود الإيجار

كما في 31 كانون الأول 2020

يتم إطفاء حق إستخدام الموجودات على فترة تتراوح من 5 الى 28 سنة.

* فيما يلي توزيع الإطفاءات وتكاليف التمويل على بنود قائمة الدخل الموحدة خلال عام 2020:

الإطفاءات	تكاليف التمويل
دينار أردني	دينار أردني
144,731	231,214
10,803	2,436
155,534	233,650

مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح 31).
أخرى

**إن تفاصيل مطلوبات عقود الإيجار هي كما يلي:

دينار أردني	قصيرة الأجل
349,315	
2,814,133	طويلة الأجل
3,163,448	المجموع

يوضح الجدول أدناه القيمة الدفترية لموجودات ومطلوبات عقود الإيجار والحركة عليها كما في 31 كانون الأول 2019 :

حق إستخدام الموجودات	مطلوبات عقود الإيجار **
دينار أردني	دينار أردني
3,304,508	3,304,508
(144,731)	-
-	238,124
-	(365,076)
3,159,777	3,177,556

كما في 1 كانون الثاني 2019

الاستهلاك *

تكاليف التمويل *

دفعات عقود الإيجار

كما في 31 كانون الأول 2019

تم توزيع الإطفاءات وتكاليف التمويل على بنود قائمة الدخل الموحدة خلال عام 2019:

الإطفاءات	تكاليف التمويل
دينار أردني	دينار أردني
144,731	238,124
-	-
144,731	238,124

مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح 31).
أخرى

** إن تفاصيل مطلوبات عقود الإيجار 31 كانون الأول 2019 هي كما يلي:

دينار أردني	قصيرة الأجل
271,019	
2,906,537	طويلة الأجل
3,177,556	المجموع

7. إستثمارات عقارية

فيما يلي ملخص الحركة على الإستثمارات العقارية:

2020	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
23,064,079	30,296,782	الرصيد في بداية السنة
-	7,352	نفقات مرسلة خلال السنة
(260,216)	(6,293,400)	بيع استثمارات عقارية
236,039	2,359,686	محول من عقارات جاهزة للبيع (إيضاح 12)
(59,777)	(1,627,773)	محول الى عقارات جاهزة للبيع (إيضاح 12)
(732,972)	(1,678,568)	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
22,247,153	23,064,079	الرصيد في نهاية السنة

تشمل الإستثمارات العقارية كما في 31 كانون الأول 2020 و 2019 ما يلي:

2020	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
8,686,514	8,946,730	أراضي
13,560,639	14,117,349	مباني *
22,247,153	23,064,079	

تم تقييم الأراضي من قبل مخرنين 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 31 كانون الأول 2020 مبلغ 806,087 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 4,506,942 دينار أردني (إيضاح 22).

* تم خلال 2007 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 25 سنة غير شاملة مدة التنفيذ، يتم بعدها تسليم المبنى والموقف إلى أمانة عمان. قرر مجلس الوزراء الأردني خلال عام 2016 الموافقة على اعفاء مشروع المواقف العامة للسيارات والطوابق التجارية والمكاتب (بارك بلازا) من ضريبة الأبنية والأراضي (المسقات) المترتبة عليه طوال فترة الاتفاقية الأصلية. وبناءً عليه، قامت شركة المرافق بتوقيع ملحق اتفاقية مع أمانة عمان الكبرى حيث نص على زيادة المدة الاستثمارية الى 30 عاماً ابتداءً من تاريخ 1 تشرين أول 2010.

8. 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 1 كانون الثاني 2020	1,577,863	20,041,577	26,256,771
المحول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح 10)	-	11,597	11,597
مخصص تنني موجودات غير ملموسة	-	(1,420,000)	(1,420,000)
الرصيد في 31 كانون الأول 2020	1,577,863	18,633,174	24,848,368
الإطفاء			
الرصيد في 1 كانون الثاني 2020	-	3,731,417	8,027,457
الإطفاء للسنة	-	850,142	1,005,664
الرصيد في 31 كانون الأول 2020	-	4,581,559	9,033,121
صافي القيمة الدفترية			
كما في 31 كانون الأول 2020	1,577,863	14,051,615	15,815,247
كما في 31 كانون الأول 2019	1,577,863	16,310,160	18,229,314

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

** يشمل هذا البند التكاليف التي تكبدتها بيدكو- غزة للحصول على حق انتفاع المنطقة الصناعية في غزة من السلطة الوطنية الفلسطينية. يتم إطفاء كلفة حق انتفاع المنطقة الصناعية على مدى 20 عاماً ابتداءً من أول كانون الثاني 1999.

بالإضافة الى ذلك، قامت الشركة خلال عام 2016 بتوقيع اتفاقية استثمار مع وزارة الأوقاف والشؤون الدينية وذلك لغايات انشاء مجمع تجاري والانتفاع منه لمدة 9 سنوات تبدأ بتاريخ 1 حزيران 2016 وتنتهي بتاريخ 31 أيار 2025. قامت الشركة خلال عام 2017 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 9 سنوات.

قامت الشركة خلال عام 2019 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 45 سنة.

قامت الشركة بتاريخ 2 تشرين الثاني 1995 بتوقيع عقد إيجار قطعة أرض مع السلطة الوطنية الفلسطينية لمدة 49 سنة وذلك لغايات الإستثمار السياحي. قامت الشركة خلال عام 2015 باستكمال انشاء مشروع الشاليهات (منتجع بلو بيتش) وتحويله الى حق انتفاع. يتم إطفاء كلفة المشروع على مدة الإيجار المتبقية والتي تنتهي في 20 تشرين الأول 2044. قامت الشركة خلال العام بعمل دراسة تدني لإستثمارها في مشروع الشاليهات حيث نتج عنها قيد مبلغ 1,420,000 دينار أردني كمخصص تدني مقابل هذا الإستثمار.

*** تم خلال عام 2000 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 24 سنة تشمل سنتين مدة التنفيذ، يتم بعدها تسليمها إلى البلدية وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع البلدية. تشتمل محطة البيرة على مواقف للباصات والسيارات بالإضافة إلى شركة من المحلات التجارية والمكاتب ومرافق ترفيهية. تمثل الموجودات غير الملموسة الحق في فرض رسوم مقابل الخدمات العامة المقدمة لغرض إتفاقيات إمتياز تقديم خدمات في محطات الباصات.

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 لحسابية 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 16,03% 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 3%.

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

10. مشاريع تحت التنفيذ

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
3,720,016	608,343
1,379,030	3,236,278
(11,597)	(124,605)
(5,038,492)	-
48,957	3,720,016

الرصيد في بداية السنة
إضافات *
محول إلى موجودات غير ملموسة (إيضاح 8)
محول إلى ممتلكات وعقارات ومعدات (إيضاح 5) *
الرصيد في نهاية السنة

من المتوقع أن تصل التكلفة المتبقية لإتمام هذه المشاريع إلى 11,013,426 دينار أردني تقريباً. كما من المتوقع الإنتهاء من هذه المشاريع خلال فترة خمس سنوات.

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

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
53,718	55,826
357,972	355,913
411,690	411,739

أسهم مدرجة في الأسواق المالية
أسهم غير مدرجة في الأسواق المالية

لقد كانت الحركة على إحتياطي القيمة العادلة كما يلي:

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
(2,767,616)	(2,719,924)
(3,599)	(47,692)
(2,771,215)	(2,767,616)

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

12. بضاعة وعقارات جاهزة للبيع

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

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
8,376,756	9,858,529
52,530	104,894
2,084,843	2,179,152
10,514,129	12,142,575

وحدات سكنية
أراضي
محلات ومكاتب تجارية

فيما يلي الحركة على العقارات الجاهزة للبيع خلال السنة:

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
12,142,575	15,389,621
119,307	196,466
(236,039)	(2,359,686)
59,777	1,627,773
(412,838)	(1,636,726)
(1,158,653)	(1,074,873)
10,514,129	12,142,575

الرصيد في بداية السنة
إضافات
المحول الى استثمارات عقارية (إيضاح 7)
المحول من استثمارات عقارية (إيضاح 7)
كلفة أراضي وعقارات مباعه خلال السنة (إيضاح 30)
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 (2) بمبلغ 7,138,388 دينار أردني مقابل قروض ممنوحة للشركة (إيضاح 22).

13. ذمم مدينة

تشمل الذمم المدينة ما يلي:

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
16,118,537	15,333,249
6,281,300	7,770,184
52,244	52,274
22,452,081	23,155,707
(13,856,643)	(13,249,139)
8,595,438	9,906,568
(3,794,547)	(5,029,054)
4,800,891	4,877,514

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:

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
13,249,139	12,270,353
1,497,070	1,281,286
(896,159)	(278,715)
6,593	(23,785)
13,856,643	13,249,139

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة
ذمم مشطوبة خلال السنة
فرق عملة
الرصيد في نهاية السنة

لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات مقابل بعض الذمم المدينة. أما الذمم المدينة الناتجة من بيع العقارات، وكضمان للوفاء بتسديد العملاء، فلا يتم نقل ملكية العقارات المباعه إلا بعد تحصيل كافة المبالغ المستحقة عليهم.

14. موجودات متداولة أخرى

تشمل الموجودات المتداولة الأخرى ما يلي:

2020	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
1,520,032	2,495,824	مستحق من ضريبة القيمة المضافة
944,293	445,965	تأمينات نقدية ودفعات مقدمة للموردين
728,328	1,114,662	مستحق من جهات ذات علاقة
165,893	281,243	إيجارات مستحقة
136,562	150,371	أخرى
3,495,108	4,488,065	
(706,566)	(1,083,760)	مخصص تدني للمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة *
2,788,542	3,404,305	

* فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على مخصص تدني للمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020 و2019:

2020	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
1,083,760	1,029,462	الرصيد بداية السنة
17,697	54,298	إضافات خلال السنة
(394,891)	-	ذمم مشطوبة خلال السنة
706,566	1,083,760	الرصيد في نهاية السنة

15. 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 31 كانون الأول 2020 و2019 مبلغ 20,625 دينار أردني و20,379 دينار أردني، على التوالي.

16. نقد وأرصدة لدى البنوك

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

2020	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
761,261	703,052	نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك
(127,291)	(177,607)	نقد مقيد السحب
(1,642,468)	(1,511,369)	تسهيلات ائتمانية (إيضاح 23)
(1,008,498)	(985,924)	النقد والنقد المعادل

17. رأس المال المدفوع

يتألف رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب به والمدفوع كما في 31 كانون الأول 2020 و2019 من 63,762,486 سهماً بقيمة إسمية دينار أردني للسهم الواحد.

18. علاوة إصدار

تم خلال عامي 2006 و2012 زيادة رأسمال الشركة، حيث تم إصدار أسهم بعلاوة إصدار بلغت قيمتها الإجمالية 9,372,579 دينار أردني.

19. أسهم خزينة

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

20. الإحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات المعمول به، يتم اقتطاع 10% من صافي الأرباح السنوية لحساب الإحتياطي الإجباري ولا يجوز وقف هذا الإقتطاع قبل أن يبلغ مجموع الإحتياطي المتجمع ما يعادل ربع رأس المال، كما لا يجوز توزيع الإحتياطي الإجباري على المساهمين.

21. إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة

قامت الشركة خلال عام 2012 بشراء حصة اضافية تمثل 40% من أسهم شركة المرافق الإستثمارية للإنشاء والتشغيل (شركة تابعة لشركة فلسطين للإستثمار العقاري - الأردن) بقيمة 4,123,076 دينار أردني لترتفع حصة الشركة في شركة المرافق من 60% إلى 100%. بلغت القيمة الدفترية للأسهم المشتراة كما بتاريخ الشراء مبلغ 2,281,440 دينار أردني. تم قيد الفرق بين القيمة الدفترية وقيمة الشراء بمبلغ 1,841,636 دينار أردني ضمن حقوق الملكية.

22. قروض طويلة الأجل

2020	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
15,231,453	14,097,572	إجمالي أقساط القروض طويلة الأجل
(4,666,141)	(3,958,897)	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
10,565,312	10,138,675	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق بعد عام

قروض طويلة الأجل ممنوحة من بنوك ومؤسسات مالية

- 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 4% إلى 4,5% ومعدلات فائدة متغيرة وفقاً لسعر الاقتراض في أسواق لندن مضافاً إليها من 1% إلى 4%. تم منح القروض برهن الطابق الثالث والطابق الرابع من بناية بريكو هاوس والبالغ قيمتها الدفترية 1,055,408 دينار أردني (إيضاح 5) ورهن إستثمارات عقارية تبلغ قيمتها الدفترية 4,506,942 دينار أردني (إيضاح 7) ورهن عقارات جاهزة للبيع والبالغ قيمتها الدفترية كما في 31 كانون الأول 2020 مبلغ 7,138,388 دينار أردني (إيضاح 12) بالإضافة الى ضمان شيكات برسم التحصيل بمبلغ 752,945 دولار أمريكي. تم منح القروض لغرض الاستثمار وتمويل المشاريع الخاصة بالشركة. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض مبلغ 9,475,953 دينار أردني و10,605,687 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020 و2019، على التوالي.

- كما وقعت شركة بريكو للتشغيل والصيانة (شركة تابعة) خلال عام 2019 اتفاقية قرض طويل الأجل مع المؤسسة المالية الدولية (IFC) بمبلغ 5,856,000 دولار أمريكي (ما يعادل 4,157,760 دينار أردني) وذلك لتمويل مشروع الطاقة الشمسية في غزة. يستحق على القرض فائدة سنوية متناقصة بمعدل 4,29%. وتسدّد بموجب اقساط كل ستة أشهر. تم منح القرض بكفالة شركة بريكو للمقاولات. بلغ الرصيد المستغل مبلغ 2,145,657 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020.

- كما وقعت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال عام 2018 اتفاقية قرض طويل الأجل مع بنك محلي بمبلغ 1,500,000 دولار أمريكي (ما يعادل 1,065,000 دينار أردني) وذلك لتمويل أنشطتها التشغيلية. يستحق على القرض فائدة سنوية متناقصة بمعدل 3% مضافاً اليه ليبور ستة شهور بحيث تتراوح اجمالي الفائدة السنوية من 5% كحد أدنى و9% كحد أقصى. يسدّد القرض بموجب 12 قسط ربع سنوي. تم منح هذا القرض بكفالة الشركاء. بلغ الرصيد المستغل مبلغ 1,114,700 دينار أردني و 1,065,000 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020 و 2019 على التوالي.

- قامت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال عام 2015 بتوقيع إتفاقية استصناع بمبلغ 3,000,000 دولار أمريكي (ما يعادل 2,130,000 دينار أردني) مع أحد البنوك الإسلامية المحلية بهامش ربح سنوي ثابت مقداره 4,5%. يتم تسديد دفعات الاتفاقية بعد الإنتهاء من فترة الاعداد للمشروع ومرور فترة السماح الإضافية للمشروع والبالغة 24 شهراً بواقع 20 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 964,643 دينار أردني و1,007,485 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020 و2019، على التوالي.

- قامت شركة المرافق (شركة تابعة) خلال الأعوام السابقة بتوقيع عدة اتفاقيات مع بنوك إقليمية حصلت بموجبها على قروض قصيرة وطويلة الأجل. يستحق على أرصدة هذه القروض فائدة سنوية قدرها 8,75%. 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 430,000 دينار أردني و610,000 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020 و2019، على التوالي.

قروض طويلة الأجل ممنوحة من المساهمين

وقعت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال عام 2019 اتفاقيات قروض مع بعض المساهمين وذلك لتمويل أنشطتها التشغيلية. بلغت قيمة القروض 355,000 دينار أردني (ما يعادل 500,000 دولار أمريكي). يحتسب على هذه القروض فائدة سنوية بنسبة 6,5% وتسدّد بموجب اقساط ربع سنوية مع فترة سماح لمدة سنة. بلغ الرصيد المستغل مبلغ 355,000 دينار كما في 31 كانون الأول 2020.

قروض طويلة الأجل ممنوحة من الشركة الأم

قامت الشركة خلال العام والأعوام السابقة بتوقيع اتفاقيات مع شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (الشركة الأم) حصلت بموجبها على قروض بمبلغ 9,484,702 دولار امريكي (ما يعادل 6,734,139 دينار أردني) وذلك لغرض تمويل أنشطتها التشغيلية. يستحق على أرصدة هذه القروض فائدة سنوية تتراوح من 5% الى 5,16%. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض 745,500 دينار أردني و454,400 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020 و2019، على التوالي.

فيما يلي جدول إستحقاق القروض طويلة الأجل:

دينار أردني	
4,666,141	ما يستحق عام 2021
3,741,791	2022
1,552,665	2023
1,288,039	2024
1,230,133	2025
2,752,684	ما يستحق لاحقاً
15,231,453	

23. 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 3,452,301 دولار أمريكي (ما يعادل 2,451,134 دينار أردني) كما في 31 كانون الأول 2020 و2019 بمتوسط معدل فائدة 5,25% سنوياً. بلغ الرصيد المستغل من هذه التسهيلات مبلغ 1,642,468 دينار أردني و1,511,369 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020 و2019، على التوالي. تم منح هذه التسهيلات بضمانة تحصيلات مشروع محطات الباصات وضمان قيمة الشيكات المخصومة والمسيلة لصالح الشركة والكفالة الإعتبارية للشركة الأم.

24. 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:

2020	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
476,098	1,201,494	رصيد بداية السنة
-	(87,680)	إسترداد خلال السنة
-	(637,716)	إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة (ايضاح 26)
476,098	476,098	رصيد نهاية السنة

25. مخصص تعويض نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص تعويض نهاية الخدمة:

2020	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
558,488	639,963	الرصيد في بداية السنة
33,468	74,931	إضافات خلال السنة
(37,959)	(170,632)	المدفوع خلال السنة
13,004	14,226	فروقات عملة
567,001	558,488	الرصيد في نهاية السنة

يتم التخصيص لتعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين ونظام شؤون الموظفين الخاص بالمجموعة.

26. مخصص ضريبة الدخل

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

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
1,018,863	320,112
106,902	80,428
-	637,716
(3,126)	(15,674)
(3,393)	(3,719)
1,119,246	1,018,863

الرصيد في بداية السنة

التخصيص للسنة

إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة (ايضاح 24)

المسدد خلال السنة

فروقات عملة

الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي ملخص تسوية الخسارة المحاسبية مع الربح الضريبي:

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
(4,840,367)	(6,782,490)
(249,453)	(407,837)
5,671,272	7,622,025
581,452	431,698
87,218	64,755
106,902	80,428

الخسارة المحاسبية قبل ضريبة الدخل

أرباح غير خاضعة للضريبة

مصروفات غير مقبولة ضريبياً

الدخل الخاضع لضريبة الدخل

ضريبة الدخل المستحقة

مخصص الضريبة المكون من قبل الشركة

فيما يلي تفاصيل مصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في 31 كانون الأول 2020 و2019:

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
106,902	80,428
-	(87,680)
106,902	(7,252)

ضريبة دخل السنة

ضرائب مؤجلة

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 2016 وحتى 2019. هذا وتوصلت كل من شركة المشرق العقارية (شركة تابعة لبيدكو القابضة) وشركة مباني (شركة تابعة) وشركة بريكو الأردن(شركة تابعة) الى مخالصات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج اعمالها حتى عام 2018.

لم تحصل شركة المرافق (شركة تابعة لبريكو الاردن) على تسوية نهائية من دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها للأعوام من 2017 وحتى2019، كما لم تحصل شركة بيدكو غزة (شركة تابعة لبيدكو القابضة) على تسويات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج اعمالها منذ 2013 وحتى 2019. بالإضافة الى ذلك، لم تحصل شركة بريكو للتشغيل والصيانة الى تسويات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج اعمالها منذ التأسيس وحتى عام 2019.

27. ذمم وأرصدة دائنة

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
1,602,873	2,055,856
1,564,238	1,356,174
963,275	970,523
689,387	962,037
615,989	515,584
610,081	744,970
359,737	450,358
326,856	465,104
220,533	221,131
157,926	211,006
22,539	35,188
9,117	35,390
4,362,125	5,992,764
11,504,676	14,016,085

إيرادات مؤجلة

مستحق لجهات ذات علاقة

مبالغ مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

شيكات آجلة

ذمم دائنة

مصاريف مستحقة

حجوزات ضمان حسن تنفيذ

مخصص قضايا

توزيعات أرباح نقدية مستحقة

صندوق ادخار الموظفين

ذمم موظفين مستحقة

مخصص إجازات

مخصصات وأرصدة دائنة أخرى

28. مطلوبات غير متداولة أخرى

يشمل هذا البند ما يلي:

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
3,481,418	4,774,287
1,325,334	-
129,048	183,521
4,935,800	4,957,808

ايرادات مؤجلة ناتجة عن تنفيذ وبيع مشاريع استثمارية طويلة الاجل

إيرادات منح مؤجلة *

شيكات آجلة طويلة الأجل

* يمثل هذا البند منحة لشركة بريكو للتشغيل والصيانة (شركة تابعة) تم الحصول عليها خلال عام 2019 من مؤسسة (DAI) العالمية وذلك من أجل إنشاء وتجهيز مشروع الطاقة الشمسية في مدينة غزة.

29. إيرادات من العقود مع العملاء

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
416,771	2,085,866
499,795	532,775
458,078	403,028
23,784	-
1,398,428	3,021,669

إيرادات بيع عقارات وأراضي

إيرادات محطات الباصات

إيرادات محلات تجارية

أرباح بيع إستثمارات عقارية

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

30. تكاليف تشغيلية مباشرة

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
412,838	1,636,726
41,294	133,258
4,284	1,775
458,416	1,771,759

كلفة عقارات وأراضي مبيعة (إيضاح 12)
كلفة خدمات فندق بلو بيتش
أخرى

31. مصاريف تشغيلية أخرى

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
1,005,664	1,003,465
612,144	890,150
231,214	238,124
177,914	25,037
144,731	144,731
139,046	141,440
124,996	118,081
119,464	148,419
108,958	188,303
79,289	28,936
69,140	67,977
60,570	60,523
36,305	58,801
13,262	11,848
4,004	4,164
1,060	3,386
58,842	46,888
2,986,603	3,180,273

إطفاءات موجودات غير ملموسة (إيضاح 8)
رواتب ومصاريف متعلقة بها
فوائد عقود إيجار طويلة الأجل (إيضاح 6)
إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)
إطفاء حق استخدام موجودات - عقود إيجار (إيضاح 6)
خدمات أمن
صيانة
رسوم بلديات
كهرباء ومياه
تأمينات
أتعاب مهنية وإستشارية
رسوم حكومية
مصاريف نظافة
بريد وهاتف وفاكس
سفر ومواصلات ومحروقات
مصاريف بيع وتسويق
أخرى

32. مصاريف إدارية وعامة

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
198,220	222,893
151,348	151,692
64,252	-
54,084	48,806
34,974	83,465
27,569	21,097
11,854	9,210
9,798	39,378
7,851	28,187
6,293	9,768
4,614	2,839
4,353	8,612
2,743	7,585
1,295	8,156
33,694	66,296
612,942	707,984

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

33. مصاريف تمويل

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
975,729	1,267,469
233,650	238,124
1,209,379	1,505,593
(231,214)	(238,124)
978,165	1,267,469

مصاريف تمويل متعلقة بالقروض والتسهيلات الائتمانية
مصاريف تمويل متعلقة بمطلوبات عقود الايجار (إيضاح 6)
مصاريف محملة على مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح 31)

34. أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية

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

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
246	(575,912)
43,203	62,781
24,958	1,859
68,407	(511,272)

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

35. إيرادات (مصاريف) أخرى، بالصافي

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
91,559	(104,958)
37,866	-
5,277	5,920
-	(254,987)
(12,588)	298,719
597,662	(124,976)
719,776	(180,282)

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

36. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
(4,562,222)	(6,487,581)
63,762,486	63,762,486
(24,454)	(24,454)
63,738,032	63,738,032
(0,072)	(0,102)

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

37. أمور أخرى

تم خلال عام 2020 اكتشاف عمليات مالية غير أصولية مرتبطة بإستلام أحد موظفي شركة بيدكو غزة (شركة تابعة لبيدكو القابضة) إيجارات من بعض مستأجري المنطقة الصناعية وعدم توريدها للدائرة المالية ومنح خصومات لبعض مستأجري المنطقة الصناعية دون صلاحيات أو تفويض من هيئة المديرين للشركة. تشير التحقيقات التي قامت بها الشركة إلى أن هذه المبالغ تقدر بقيمة 279,174 دولار أمريكي.

قامت الشركة بتاريخ 6 آب 2020 بتقديم شكوى جزائية لدى النيابة العامة بغزة حول هذا الموضوع. وستمضي الشركة باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لتحصيل المبالغ المستحقة.

38. 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:

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
7,235,357	7,439,181
728,328	1,114,662
1,564,238	1,356,174

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

2020	2019
دينار أردني	دينار أردني
490,965	714,423
22,244	46,933
10,798	-
2,422	-
162,375	188,983
12,545	16,954
54,084	48,806

مصاريف تمويل
إيرادات خدمات
استهلاكات حقوق استخدام موجودات
مصاريف تمويل متعلقة بمطلوبات عقود الايجار
مكافآت ورواتب ومنافع الإدارة العليا:
منافع قصيرة الأجل
مصروف تعويض نهاية الخدمة
تقيلات ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة

39. قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة كما في 31 كانون الأول 2020:

قياس القيمة العادلة بإستخدام				
أسعار تداول في أسواق مالية نشطة	معطيات يمكن ملاحظتها	معطيات لا يمكن ملاحظتها	المجموع	تاريخ القياس
(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)	دينار أردني	
53,718	-	-	53,718	31 كانون الأول 2020
-	-	357,972	357,972	31 كانون الأول 2020
20,625	-	-	20,625	31 كانون الأول 2020
-	-	22,247,153	22,247,153	31 كانون الأول 2020

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (ايضاح 11):
مدرجة
غير مدرجة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (ايضاح 15)
استثمارات عقارية (ايضاح 7)

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة كما في 31 كانون الأول 2019 :

قياس القيمة العادلة بإستخدام			المجموع	تاريخ القياس
أسعار تداول في أسواق مالية نشطة	معطيات يمكن ملاحظتها	معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)		
(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)	دينار أردني	دينار أردني

موجودات تم قياسها بالقيمة

العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (ايضاح 11):

31 كانون الأول 2019	55,826	55,826	-	-
31 كانون الأول 2019	355,913	-	-	355,913
31 كانون الأول 2019	20,379	20,379	-	-
31 كانون الأول 2019	23,064,079	-	-	23,064,079

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 2020 و2019.

القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها كما في 31 كانون الأول 2020 و2019:

القيمة الدفترية		القيمة العادلة	
2020	2019	2020	2019
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني

موجودات مالية

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى:

53,718	55,826	53,718	55,826
357,972	355,913	357,972	355,913
20,625	20,379	20,625	20,379
8,595,438	9,906,568	8,595,438	9,906,568
1,844,249	2,941,789	1,844,249	2,941,789
761,261	703,052	761,261	703,052
11,633,263	13,983,527	11,633,263	13,983,527

مطلوبات مالية

16,873,921	15,608,941	16,873,921	15,608,941
3,163,448	3,177,556	3,163,448	3,177,556
4,369,478	4,679,969	4,369,478	4,679,969
24,406,847	23,466,466	24,406,847	23,466,466

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 والارصدة 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 بإستخدام 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 بإستخدام أسعار فائدة متاحة لقروض وتسهيلات إئتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

40. 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 الائتمان 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 31 كانون الأول 2020 و2019 (قبل الضرائب)، على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغيرة كما في 31 كانون الأول 2020 و2019، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الفائدة مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

الزيادة في سعر الفائدة	الأثر على قائمة الدخل الموحدة
(نقطة أساس)	دينار أردني
20	(20,422)
الزيادة بسرعة الفائدة	الأثر على قائمة الدخل الموحدة
(نقطة أساس)	دينار أردني
20	(26,180)

2020

دينار أردني

2019

دينار أردني

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
20	348	7,224
20	-	3,520
الزيادة في المؤشر	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة
(%)	دينار أردني	دينار أردني
20	348	7,485
20	-	3,680

2019

بورصة فلسطين

أسواق مالية أجنبية

مخاطر العملات الأجنبية

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

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

2020

دينار أردني

2019

دينار أردني

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

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 كمبيعات 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 تعمير الذمم المدينة، وتحديد تعريف التعثر من خلال عدد أيام معين. إن الحد الأقصى لتعرض الذمم المدينة لمخاطر الائتمان هو مبلغ الذمم المدينة المبينة في (إيضاح 13).

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

مخاطر السيولة

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

41. قطاعات أعمال الشركة وشركاتها التابعة

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

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

الموحد	دينار أردني	استبعادات	مجموع القطاعات	خدمات تجارية	قطاع عقاري
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
4,805,655	-	4,805,655	1,343,413	3,462,242	
(56,800)	(56,800)	-	-	-	
4,748,855	(56,800)	4,805,655	1,343,413	3,462,242	
(28,693)	-	(28,693)	-	(28,693)	
(4,840,367)	(10,892)	(4,829,475)	(650,288)	(4,179,187)	
77,356,135	(86,002,964)	163,359,099	35,086,149	128,272,950	
38,640,190	(59,072,977)	97,713,167	10,268,050	87,445,117	
1,814,503	(33,003)	1,847,506	643,783	1,203,723	
1,452,538	-	1,452,538	1,378,623	73,915	
289,830	-	289,830	-	289,830	

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

	خاضعة لمخاطر السيولة				
	أقل من 3 شهور	3 الى 12	أكثر من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	المجموع
31 كانون الأول 2020	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية	954,011	4,952,564	10,294,050	1,296,843	18,077,872
مطلوبات عقود الایجار	12,070	289,664	1,254,326	4,529,701	6,290,397
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	1,264,379	2,542,344	129,048	-	4,369,478
	2,230,460	7,784,572	11,677,424	5,826,544	28,737,747
31 كانون الأول 2019	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية	960,002	4,912,364	9,769,720	1,017,154	16,832,516
مطلوبات عقود الایجار	-	289,664	1,165,261	4,836,720	6,291,645
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	1,391,146	2,647,601	183,521	-	4,679,969
	2,351,148	7,849,629	11,118,502	5,853,874	27,804,130

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 بهيكله رأس المال خلال السنة الحالية. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع وعلاوة الإصدار وأسهم الخزينة والإحتياطيّات والخسائر المتراكمة وحقوق الجهات غير المسيطرة بمجموع 38,715,945 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020 مقابل 43,666,813 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2019.

42. 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 221,750 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 1,607,708 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 8,833,751 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 5 و10 عاماً.

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

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
3,124,291	3,124,291	خلال سنة واحدة
11,768,313	11,442,250	بعد سنة حتى 5 سنوات
57,152,259	54,354,031	أكثر من 5 سنوات
72,044,863	68,920,572	

43. تركز المخاطر في المنطقة الجغرافية

ممارس 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.

44. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة لعام 2019 لتتناسب مع تصنيف أرقام القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020. ان هذه التبويبات لا تؤثر على أرباح السنة السابقة أو حقوق الملكية.

[illegible]

45. مخاطر تأثير فيروس كورونا (كوفيد 19)

في ظل استمرار تأثير فيروس كورونا (كوفيد 19) على الاقتصاد العالمي وقطاعات الأعمال المختلفة وما رافق ذلك من قيود وإجراءات فرضتها الحكومة الفلسطينية ودول الجوار وبقية دول العالم، فقد تأثرت أنشطة الشركة التشغيلية بهذه الأحداث والتي كان لها انعكاس سلبي على نتائج أعمال الشركة للسنة مقارنة مع العام السابق.

فقد انخفضت مبيعات المجموعة مقارنة بتوقعات المبيعات لهذه السنة، وذلك بسبب توقف المشاريع التشغيلية للشركة، منها محطة البيرة المركزية في رام الله ومشروع مجمع الأوقاف التجاري في رام الله ومنتجع بلو بيتش في غزة ومجمع بارك بلازا في عمان، بالإضافة الى توقف عمليات بيع الوحدات العقارية الجاهزة في المشاريع التطويرية كمشروع ضاحية الغدير. بالإضافة إلى ذلك كان هناك صعوبات في تحصيل بعض ذمم الزبائن وارتفاع حجم الشيكات المرتجعة مما أثر على عملية احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

ان مدى تأثير جائحة كورونا على نتائج اعمال المجموعة وعملياتها التشغيلية والسيولة الخاصة بها لا يزال مستمر. تقوم الإدارة بمراقبة تأثير جائحة كورونا على المجموعة وعلى القطاع العقاري عموماً بالإضافة الى الأثر على الاقتصاد الفلسطيني التي تقوم المجموعة بممارسة نشاطها فيه.

هذا ولا تزال المجموعة تعمل على تقييم مدى وأثر ما قد ينتج عن هذه الظروف العالمية والمحلية والذي يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الحالي، علماً بأنه قد يكون لهذه التطورات آثار أخرى على النتائج المالية المستقبلية والتدفقات النقدية والوضع المالي للمجموعة.

روابي

هاتف : +970 2 294 8233

فاكس : +970 2 294 8223

ص.ب : 666 روابي

prico@prico.ps