

2022

التقرير السنوي  
ANNUAL REPORT

# المحتويات

---





|    |                                          |
|----|------------------------------------------|
| 04 | ملخص عام                                 |
| 08 | الحوكمة                                  |
| 12 | استثمارات بريكو ومشاريعها                |
| 20 | المسؤولية المجتمعية                      |
| 58 | الأداء المالي                            |
| 62 | تقرير مدققي الحسابات<br>والقوائم المالية |

## عن بريكو

تعتبر شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) المساهمة العامة المحدودة من الشركات الرائدة في قطاع التطوير والاستثمار العقاري على مستوى الوطن لما تمتلكه من قدرات مالية وفنية وبشرية في هذا المجال، ومنذ انطلاقتها عام 1994، نمت بريكو وتوسّعت بشكل يواكب نمو احتياجات السوق العقاري الفلسطيني، فبدأت كشركة عقارية برأس مال مصرح به قدره 15 مليون دينار أردني تم رفعه خلال السنوات اللاحقة ليصل حالياً إلى 63 مليون دينار أردني، وتمتلك بريكو خبرات استثنائية في مجال التطوير العقاري من خلال دمجها بين التصميم العصري الأنيق وجودة البناء وتنوع المشاريع، كما تركز الشركة على تطوير المشاريع التي ترسم ملامح جديدة للعقارات في فلسطين وتعزز مفهوم الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتوفير أكبر قدر ممكن من فرص العمل للشباب الفلسطيني. إنّ ما تتمتع به بريكو من مزايا تنافسية من حيث رأسمالها وكوادرها وخبراتها منحها القدرة لتكون رائدة في تطوير مشاريع كبيرة شملت فنادق فئة خمس نجوم ومدن صناعية علاوة على إقامة العديد من المباني التجارية والحكومية الكبرى والمشاريع السكنية.

## الرسالة

المساهمة الفعالة في النهضة العمرانية وتقديم الحلول المبتكرة في مجال الإسكان والتطوير العقاري والتجاري والسياحي وتشغيل وإدارة وصيانة الموجودات العقارية وتنفيذ مشاريع المقاولات والإنشاءات ومشاريع البنية التحتية بما يضمن تحقيق عائد مناسب ومستمر لمساهمي الشركة وزيادة في قيمة حقوق الملكية.

## رسالتنا

أعادت بريكو صياغة خطة عملها للسنوات القادمة بما يتلاءم مع المتغيرات في السوق المحلي والوضع الفلسطيني إجمالاً وبشكل يمكنها من معالجة المخاطر المستجدة على الاستثمار والتي تمثلت بضعف السيولة النقدية في السوق والصعوبات المالية للسلطة الوطنية الفلسطينية وبالتالي القدرة على سداد التزاماتها وطرح مشاريع جديد.





## من أهم ملامح خطة عمل بريكو ما يلي

- التركيز على الاستثمارات القائمة وتطويرها بما يحقق عوائد ومداخل أعلى مع المحافظة على المصاريف التشغيلية.
- التوجه نحو المشاريع التشغيلية والاستثمارات طويلة الأمد.
- التركيز على القطاعات التي تحقق عائداً أكبر على رأس المال خلال الفترة القادمة.
- التوجه نحو مشاريع البنية التحتية ومجالات الطاقة المتجددة وبحسب الفرص الاستثمارية المتاحة.



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

## التحديات الاقتصادية

تواجه شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) تحديات اقتصادية عديدة كغيرها من الشركات في كافة دول العالم، لا سيما أن القطاع العقاري من أهم قطاعات التنمية والذي يؤثر ويتأثر في اقتصادات الدول، حيث نجد أن الاقتصاد الفلسطيني تحديداً والعمالة في فلسطين تواجه تحديات أكبر نتيجة للظروف السياسية المضطربة والتي تنعكس على عمل كافة المستثمرين في القطاع العقاري تحديداً وتضعه أمام تعقيدات وعراقيل كثيرة أهمها التعقيدات الناتجة عن الاحتلال وتحكمه في المصادر والموارد الفلسطينية ووضع ملكيات الأراضي في فلسطين، كون تصنيفات الأراضي التي وضعها الاحتلال للضفة الغربية تحدد الأراضي كمناطق (أ، ب، ج) وبالتالي محدودية هذه الأراضي التي يمكن الاستثمار بها، فنجد أن ما نسبته 61% من الأراضي الفلسطينية تقع ضمن تصنيف (ج) أي أنها خاضعة للسيطرة الإسرائيلية التامة أمنياً وإدارياً وبالتالي عدم إمكانية الانتفاع بها من كافة النواحي كالبنا أو التوسع، وهو الأمر الذي جعل من مصادر الأراضي في فلسطين قليلة ومحصورة في مناطق معينة لا تزيد نسبتها عن 39% وضمن قوانين متفرقة ما بين قوانين فلسطينية وإسرائيلية.

## المستندات والنواحي القانونية

تعتبر التعقيدات والعراقيل القانونية في استخراج سندات تسجيل الملكية للأراضي والأبنية من النواحي السياسية أو القوانين الداخلية من أهم التحديات التي تواجهها الشركة في المشاريع، ولذلك يجب العمل على تطوير الإجراءات والقوانين وتسهيلها حتى تتمكن من المحافظة على الأراضي في مواجهة الاستيطان وغيره، والنهوض بمشاريع تطويرية تخدم المجتمع الفلسطيني ككل.

## حجم السوق الفلسطيني

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

## تذبذب العملات

يضاف لما سبق التحديات الناتجة عن تذبذب عملة الشيكل مقابل الدولار وغيرها من العملات، حيث أننا نتعامل مع عملات مختلفة من شيكل ودينار ودولار ويورو، مما يخلق مشاكل وتحديات على الصعيد المالي للاستثمار.

## الوضع السياسي

ومن التحديات الأخرى التي تواجهها بريكو كجزء لا يتجزأ من المجتمع الفلسطيني الوضع السياسي الراهن والذي يحد من التوسع في قطاعات الاستثمار نظراً لمضايقات الاحتلال والقوانين المفروضة على الاستثمار في فلسطين من حيث المواد واستيرادها وغيرها من المضايقات، إضافة لتعرض المشاريع للقصف والدمار كما حصل لمشروع حي الندى بغزة والذي دمره الاحتلال خلال عدوانه الفاشم على القطاع، ومشروع توليد الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية في مدينة غزة الصناعية.





## الهيكلية التنظيمية

تعد بريكو من أهم الشركات التابعة لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)، حيث لا تزال هيكلية بريكو التنظيمية مستندة إلى واقع عملها من حيث وجود دوائر متخصصة في القطاعات المختلفة لمجال الاستثمار العقاري ما بين تطوير ومقاولات وتشغيل وصيانة وبنية تحتية، إضافة إلى قطاع المدن الصناعية، حيث تعتمد الشركة على هيكلية إدارية مرنة تجمع ما بين الدوائر المركزية والشركات المتخصصة وإدارات المناطق الجغرافية المختلفة، وبما يتناسب مع الواقع السياسي والجغرافي في فلسطين.

## شركات بريكو والشركات التابعة لها





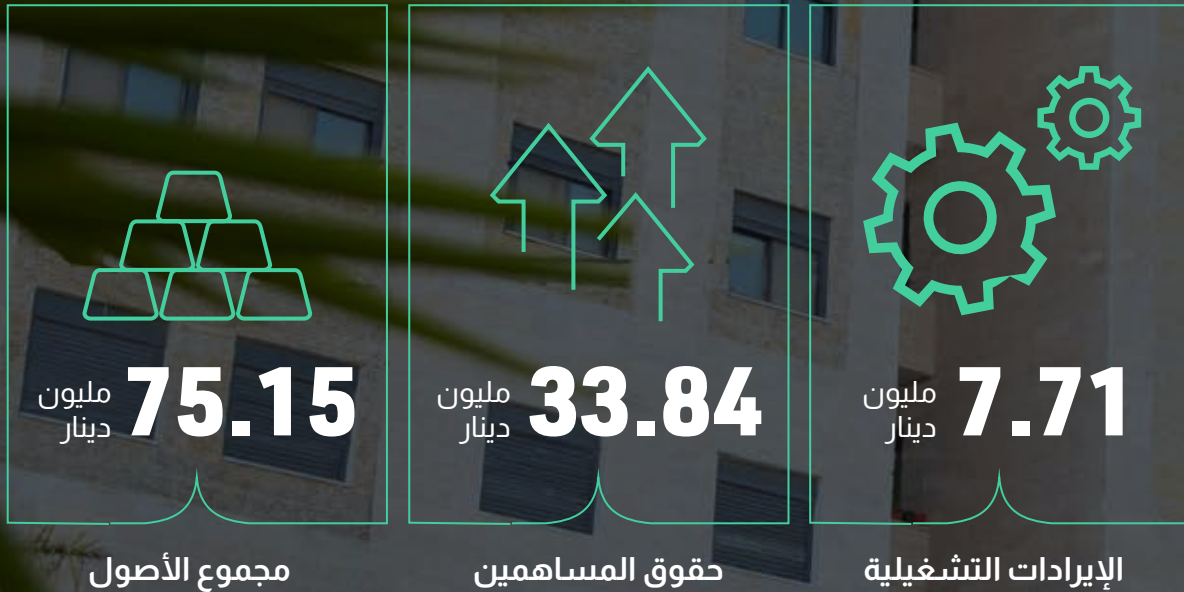
## الوضع التنافسي

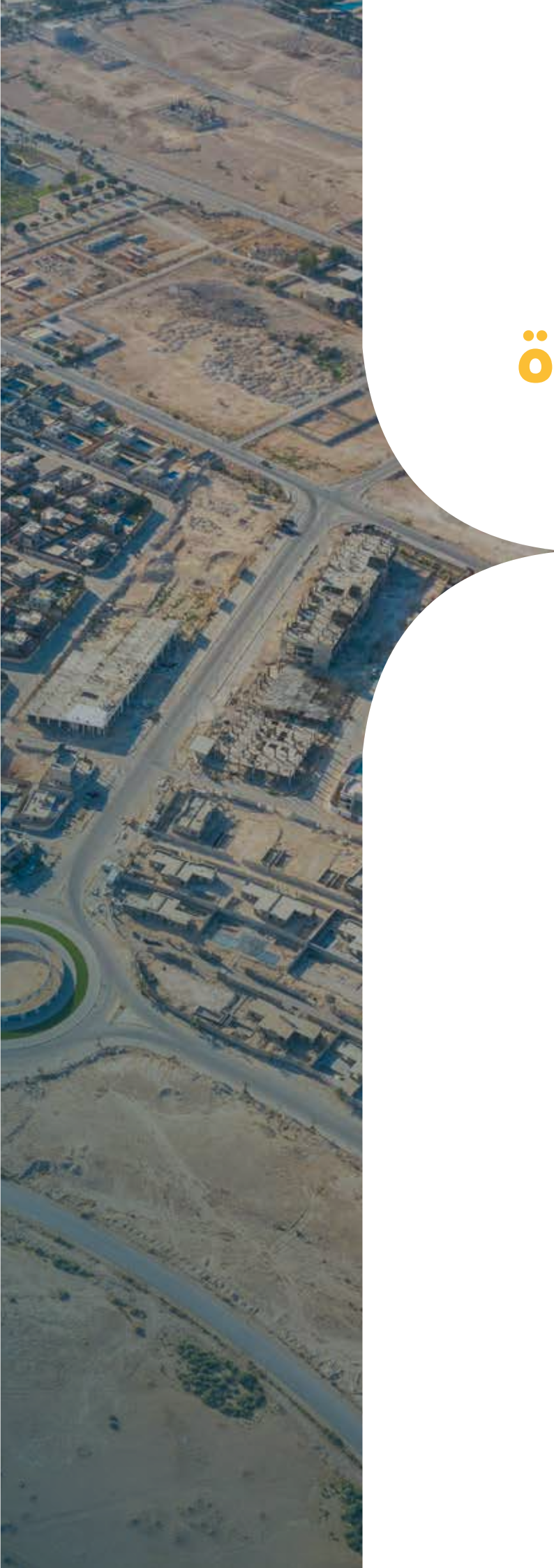
تعتبر شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) من كبرى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري على مستوى الوطن، وتتركز أنشطتها في مجالات التطوير العقاري وإدارة وتشغيل العقارات وتنفيذ عقود المقاولات، حيث كانت سباقة في تطوير وتنفيذ مجموعة المشاريع السكنية والتجارية والسياحية والمباني العامة الممتدة على مستوى الضفة الغربية بما فيها القدس وقطاع غزة وصولاً إلى أسواق إقليمية كالأردن، وهو الأمر الذي ساهم في تعزيز المكانة التنافسية للشركة.

## سياسة البحث والتطوير

تسعى الشركة من خلال دوائرها المختصة في البحث عن الفرص الاستثمارية المناسبة بما ينسجم مع خطتها الاستراتيجية، حيث يتم دراسة هذه الفرص وتحليلها وعرضها على الإدارة التنفيذية التي تقوم بدورها برفع التوصيات لمجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها، كما تعمل بريكو على تطوير وسائل البحث عن الأنظمة والتقنيات الفنية الحديثة في مجال الإنشاءات والبنية التحتية التي توفر الحلول المبتكرة ذات الكلفة المناسبة والجودة العالية لمشاريعها.

## أهم مؤشرات العام 2022





# رسالة رئيس مجلس الإدارة









## رئيس مجلس الإدارة نمر عبد الواحد

### المساهمون الأعزاء

وتقلص الدعم الخارجي للميزانية الفلسطينية بشكل كبير جداً، والارتفاع في أسعار المواد الأولية والسلع الجاهزة نتيجة تداعيات الحرب الروسية الأوكرانية التي أثرت بشكل سلبي على مجمل الاقتصادات العالمية.

بالرغم من هذه التحديات، حققت بريكو نمواً في أدائها المالي والتشغيلي، حيث حققت ربحاً في العام 2022 بقيمة 0.64 مليون دينار أردني، مقارنة مع صافي خسارة بواقع 0.99 دينار أردني للعام الماضي، وسجلت الإيرادات التشغيلية للشركة ارتفاعاً بنسبة 33% من 5.8 مليون دينار أردني إلى 7.7 مليون دينار أردني.

يسرني أن أرحب بكم مجدداً في هذا العام لنستعرض وإياكم التقرير السنوي لأعمال الشركة للعام 2022 ولنستعرض معاً أبرز الإنجازات والنشاطات التي تمت خلال العام.

تعافى الاقتصاد الفلسطيني خلال العام 2022 من حالة الركود التي عاشها بفعل جائحة كورونا في السنوات 2020 و2021، ليحقق الناتج المحلي الإجمالي ارتفاعاً بنحو 3.6% بالرغم من التحديات التي ألقت بظلالها على الاقتصاد الفلسطيني والمتمثلة في استمرار الاقتطاعات الإسرائيلية لأموال المقاصة الفلسطينية،

على صعيد العمليات التشغيلية، فقد واصلت الشركة أعمال بناء وتطوير مشروع مبنى الجامعة الكائن في مركز مدينة رام الله، وهو مشروع يجري تطويره بالشراكة مع جامعة بير زيت على أساس التطوير والتسليم، حيث بلغت نسبة الإنجاز 47% في نهاية العام، وتمكنت الشركة من بيع معظم المحلات التجارية في المشروع خلال العام 2022، ومن المتوقع أن يكون المشروع جاهزاً مع نهاية الربع الأول من العام الحالي حيث سيتم تسليم المحلات والمكاتب للمستفيدين.

وقامت الشركة خلال العام 2022 بتطوير وبناء محفظة أوراق مالية من خلال الاستثمار في أسهم درجة أولى، وذلك في إطار سعي الشركة لمتين المركز المالي من خلال رفده بأصول قوية تدر دخلاً سنوياً مستمراً، وكذلك تنويع مصادر دخل الشركة، وفي ذات الوقت، العمل المستمر على تخفيض مستوى المديونية والتخفيف من عبء تكاليف القروض لا سيما مع ارتفاع أسعار الفائدة العالمية.

في ذات الوقت، شهدت العمليات التشغيلية في الشركات التابعة، خاصة مدينة غزة الصناعية ومجمع بارك بلازا، تحسناً على صعيد أدائها المالي والتشغيلي، حيث بلغت نسبة التأجير في مشروع بارك بلازا 90%، فيما تم إعادة بناء وإعمار الهناجر التي دمرت أثناء العدوان على غزة في 2021 في مدينة غزة الصناعية، كما وتم إعادة تأهيل مشروع الطاقة الشمسية في نفس المنطقة الصناعية الذي لحق به ضرر كبير أثناء الحرب. وتخطط الشركة لإعادة تجديد مشروع فندق بلوبيتش بغزة الذي تم تخصيصه كمقر لمصابي كورونا خلال فترة الجائحة بعامي 2020 و2021.

#### المساهمون الكرام

إيماننا بالنجاح والإبداع طريق طويل لم يكن ليتحقق لولا تضافر الجهود والرؤى المشتركة بين مكونات هذه الشركة العريقة من المساهمين والإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة، ونحن على يقين بأن القادماً من الأيام والأعوام سيحمل المزيد من الإنجاز والتطوير في مسيرة بريكو المظفرة.

وفي الختام، اسمحوا لي أن أتوجه لكم جميعاً بالتحية وعلى أمل اللقاء بكم مجدداً في مناسبات عديدة والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

نمر عبد الواحد  
رئيس مجلس الإدارة



# الحوكمة





تعتبر شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) الحوكمة جزءاً أصيلاً من مبادئها الإدارية الناضجة لعمل الشركة، كونها ضرورة استراتيجية تضمن سير الشركة في الاتجاه الصحيح واستشراف الآفاق المستقبلية، والاستغلال الأمثل للموارد، وتوزيع المهام والصلاحيات بين أعضاء مجلس الإدارة من جانب، وبين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من جانب آخر، كما أنها مبدأ أساسي يضمن التزام الشركة بالمعايير العالمية بما في ذلك توفير بيئة عمل سليمة، ومدونة سلوك تضبط بيئة العمل، وتنظم علاقة الشركة مع محيطها الخارجي الذي يشكل امتداداً اجتماعياً لها.

تلتزم الشركة بشكل دوري ومستمر بإصدار تقاريرها المالية والإفصاحات الربعية والسنوية، والبيانات الصحفية التي تتناول من خلالها آخر فعاليتها وإنجازاتها، كما تلتزم الشركة بإصدار التقارير السنوية وفقاً لكافة متطلبات هيئة سوق رأس المال الفلسطينية وبورصة فلسطين.



## أعضاء مجلس الإدارة



**بدر العكليك**  
عضو مجلس الإدارة



**نمر عبد الواحد**  
رئيس مجلس الإدارة



**محمد نجار**  
عضو مجلس الإدارة



**زياد طافش**  
عضو مجلس الإدارة



**هاشم الشوا**  
عضو مجلس الإدارة

## دور مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من خمسة أعضاء، وتتمثل مهامه في متابعة سير أعمال الشركة واستراتيجيتها وخطتها المستقبلية واستشراف الظروف والمتغيرات السياسية والاقتصادية المؤثرة في المرحلة القادمة، إضافة إلى إقرار الموازنات والأنظمة والسياسات المالية والاستثمارية واعتماد البيانات المالية.

## اجتماعات مجلس الإدارة

يقوم مجلس الإدارة بعقد اجتماعات دورية تهدف لمناقشة آخر المستجدات المتعلقة بالشركة من إنجازات وأعمال وتقارير مالية وإدارية واستراتيجيات مستقبلية والأهداف الواجب تحقيقها وتقييم الوضع الراهن والمستقبلي للشركة، وخلال العام 2022 عقدت الشركة ما مجموعه ست جلسات لاجتماع مجلس الإدارة. وتقوم الشركة بالإفصاح وإبلاغ بورصة فلسطين وهيئة سوق رأس المال الفلسطينية عن موعد وجدول أعمال الاجتماع خلال فترة الإفصاح القانونية، ولاحقاً يتم تزويد الجهات الرقابية ذاتها بما يشرح من قرارات عن هذه الاجتماعات.



## التدقيق الداخلي

تتولى لجنة التدقيق المنبثقة عن الشركة الأم باديكو؛ 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 باديكو بمساعدة مجلس إدارة بريكو فيما يتعلق بالإشراف على السياسات والاستراتيجيات وخطط عمل الشركة وشركاتها التابعة.

## المستشارون القانونيون



- كمال ومشاركوه محامون ومستشارون
- شرحيل الزعيم

## مدققو الحسابات



- إرنست ويونغ

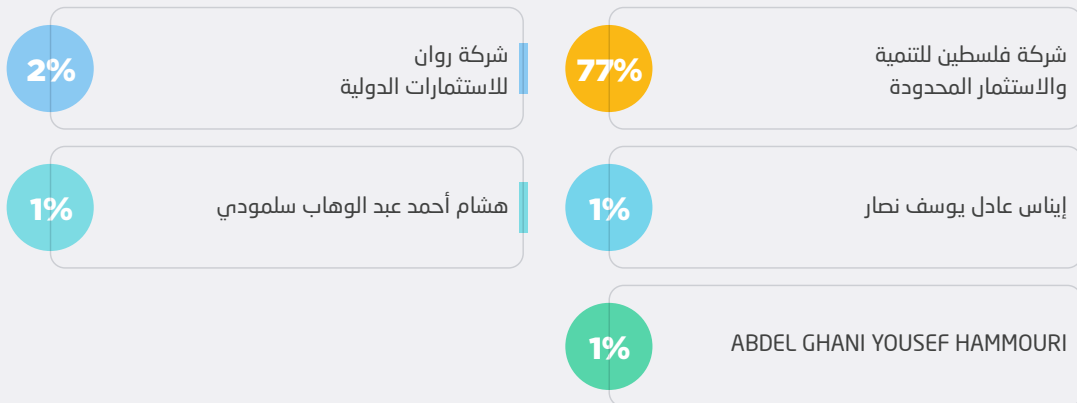


## الادارة التنفيذية

يتكون طاقم بريكو التنفيذي من عدد من الدوائر والأقسام المتخصصة في الجوانب 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.

## المساهمون

تضم قاعدة مساهمي بريكو 1,264 مساهماً كما في نهاية العام 2022، حيث تشمل هذه القاعدة شركات وأفراد ومؤسسات من جنسيات مختلفة.





## آلية التواصل مع المساهمين

تتبع الشركة كافة الوسائل لإيصال دعواتها وتقاريرها للمساهمين، ويتم تحديث الموقع الإلكتروني للشركة بشكل دائم وذلك لضمان وجود آخر المستجدات عليه، إضافة لتوفير كافة المعلومات التي يحتاجها المستثمر وأصحاب العلاقة ابتداءً من البيانات المالية وأداء سعر السهم والبيانات التاريخية والتقارير السنوية ومعلومات عن شركاتها التابعة والحليفة.

## أداء السهم

| البند                                     | 2022  | 2021  |
|-------------------------------------------|-------|-------|
| عدد الأسهم المُدرجة (مليون سهم)           | 63.76 | 63.76 |
| القيمة الدفترية للسهم نهاية العام (دينار) | 0.53  | 0.52  |
| سعر إغلاق السهم نهاية العام (دينار)       | 0.38  | 0.38  |
| حجم التداول (مليون سهم)                   | 3.04  | 2.34  |
| قيمة التداول (مليون دينار)                | 1.14  | 0.87  |
| معدل دوران السهم (%)                      | 4.77  | 3.67  |
| أعلى سعر تداول (دينار)                    | 0.43  | 0.46  |
| أدنى سعر تداول (دينار)                    | 0.33  | 0.32  |

## الإفصاحات

تفصح شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) عن بياناتها المالية من خلال تقارير المراجعة الربعية وتقاريرها السنوي وخلال اجتماعات هيئتها العامة، ويتم تقديم البيانات المالية إلى هيئة سوق رأس المال الفلسطينية وبورصة فلسطين عملاً بالأنظمة المعمول بها في فلسطين، كما يتم نشر البيانات والتقارير على الموقع الإلكتروني للشركة.



# استثمارات الشركة ومشاريعها

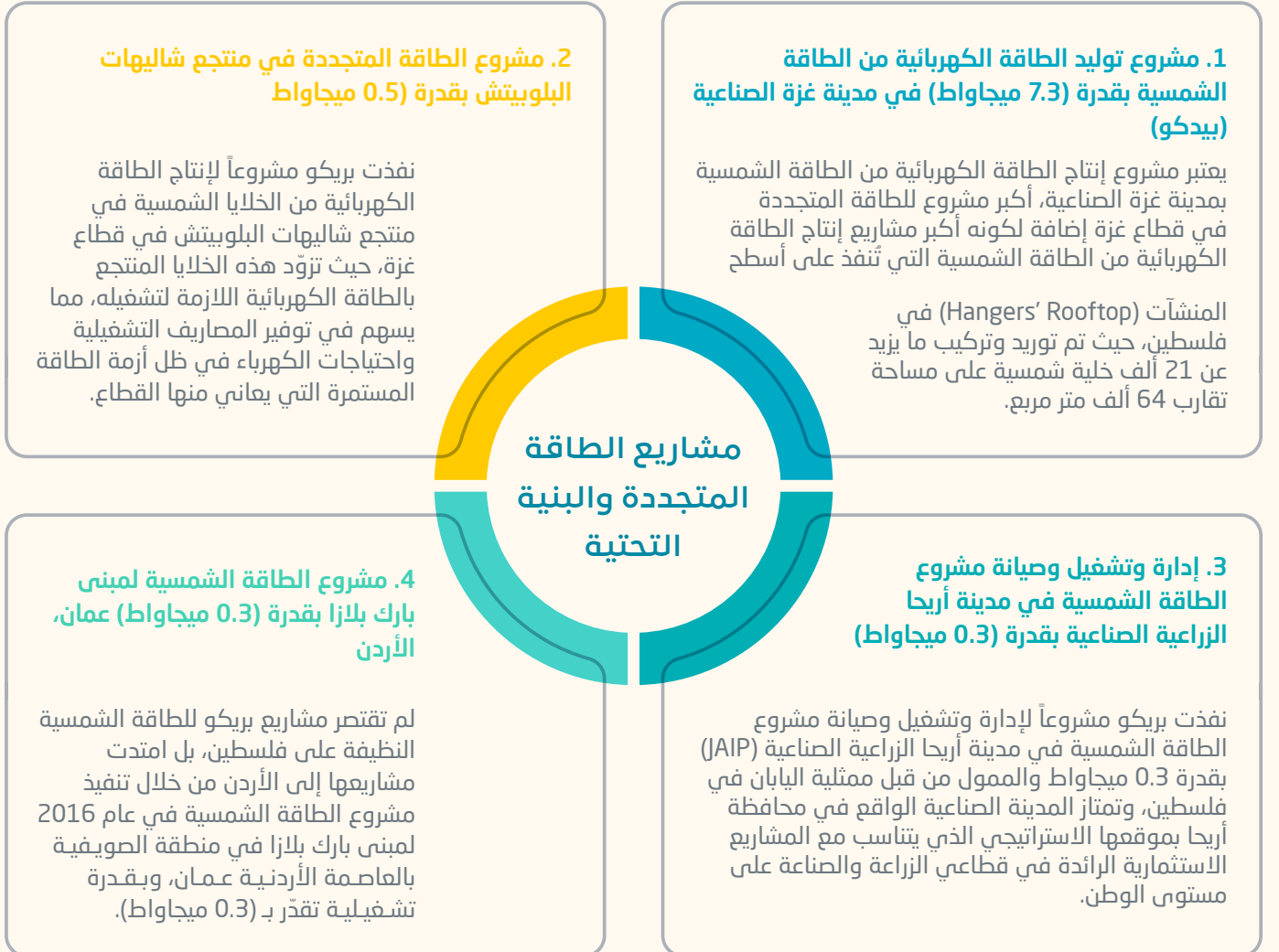






# استثمارات الشركة ومشاريعها

عملت بريكو على مدار السنوات الماضية على تنفيذ وإقامة أفضل المشاريع في القطاع العقاري الفلسطيني من حيث الجودة والتصميم كما توجهت نحو الاستثمار في قطاع الطاقة المتجددة للحفاظ على البيئة، وذلك بتنفيذ مشاريع ضخمة ونوعية في هذه القطاعات في فلسطين، وفيما يلي نبذة عن أهم مشاريع بريكو في مختلف القطاعات:









# مشاريع التطوير العقاري

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

## مبنى باديكو هاوس

مبنى عصري متكامل ومتطور يقع في حي الماصيون بمدينة رام الله والذي يعد مركزاً هاماً للنشاط المالي والتجاري في المحافظة، وتبلغ مساحة المبنى الإجمالية حوالي 19 ألف متر مربع، حيث تتكون من 18 طابقاً جرى توزيعها بشكل منظم، إذ تم تخصيص 9 منها كمكاتب للشركات والمؤسسات الكبرى المحلية والدولية ضمن تصاميم ومساحات متنوعة.

## مبنى بريكو هاوس

مبنى تجاري عصري يقع في حي الماصيون بمدينة رام الله والذي يعد مركزاً هاماً للنشاط المالي والتجاري في المحافظة، وتبلغ مساحة البناء المشيد أكثر من 10,000 متر مربع، وجرى الانتهاء من تنفيذ المشروع عام 2016 ويحتوي مبنى بريكو هاوس على مكاتب تجارية وسفارات ومقرات لأهم الشركات وعيادات طبية ومحال تجارية متنوعة.

## مبنى الجامعة

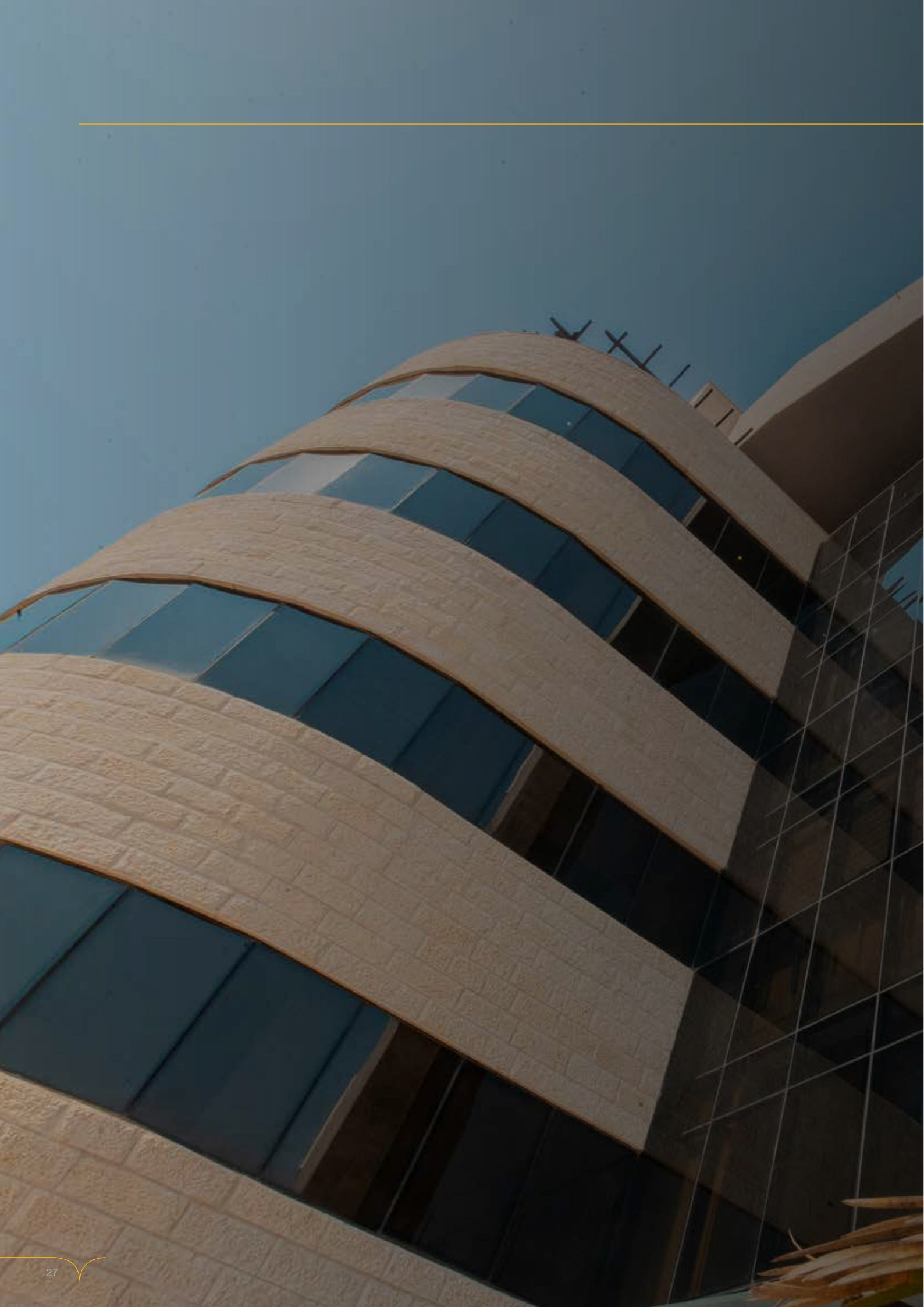
تقوم الشركة بتطوير مشروع عمارة الجامعة الواقع في شارع الإذاعة بمدينة رام الله، وذلك استناداً للعقد المبرم بين الشركة ومجلس أمناء جامعة بيرزيت، ويتألف المبنى من ثمانية طوابق تضم محلات تجارية ومكاتب للجامعة بمساحة إجمالية تبلغ حوالي 3,100 متر مربع، ويتم تنفيذ أعمال الإنشاء حالياً حيث تم إنجاز أعمال العظم لطابق التسوية والطابق الأرضي للمحلات التجارية، ومن المتوقع الانتهاء من الأعمال في المشروع بداية

## أدراج المصايف

مجمع سكني بمواصفات هندسية حديثة وتصاميم عصرية مع مناطق خضراء داخلية، نفذته بريكو على أرض مساحتها حوالي 13 ألف متر مربع في منطقة المصايف والتي تعد واحدة من أكثر المناطق حيوية في محافظة رام الله والبيرة، حيث تم بناء 37 شقة سكنية موزعة على ثلاثة مباني تتراوح مساحتها بين 140 حتى 180 متراً مربعاً.

## ضاحية الفدير السكنية

أنشأت بريكو مشروع ضاحية الفدير السكنية على أراضي قرية جفنا والتي تمتاز بطبيعتها الخضراء وتاريخها العريق، وتبلغ مساحة المشروع الإجمالية ما يزيد عن 60 ألف متر مربع على أرض بلغت مساحتها 32 ألف متر مربع، وتضم ضاحية الفدير 374 وحدة سكنية تتوزع على 34 مبنى سكنياً، بحيث تتراوح مساحتها بين 100 إلى 180 متراً مربعاً.



## مشاريع تشغيل وإدارة العقارات 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 الشركة عقوداً استثمارية طويلة الأمد مع البلديات والهيئات المحلية التي تُعنى بتقديم أفضل الخدمات العامة للمجتمع داخل فلسطين وخارجها، وأهم هذه المشاريع:

### مبنى الأوقاف

عملت بريكو على توقيع اتفاقية تعاون مع وزارة الأوقاف الفلسطينية لتطوير وتشغيل مبنى الأوقاف في وسط مدينة رام الله ونقل ملكيته إلى الأوقاف بعد 7 سنوات بمبدأ (B.O.T)، وتبلغ مساحة المبنى 4 آلاف متر مربع مقسمة على 7 طوابق، ويحتوي المبنى على محلات تجارية ومكاتب بمساحات مختلفة، وتم الانتهاء من أعمال البناء والتشغيل للمبنى في العام 2016.

### مبنى الكشافة

يتميز المبنى بتصميمه العصري الأنيق وموقعه الاستراتيجي في واحدة من أهم المناطق الحيوية في مدينة رام الله إضافة إلى تنوع المحلات التجارية التي يضمها، وتعمل بريكو حالياً على إدارة وتشغيل وصيانة مبنى الكشافة ضمن اتفاقية تعاون لمدة 9 سنوات.

### منتجع شاليهات البلوبيتش- غزة

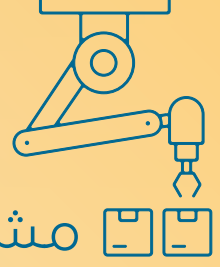
أحد المشاريع المميزة والمطلّة على شاطئ البحر الأبيض المتوسط غرباً حيث شُيّد المنتجع على مساحة إجمالية تبلغ 22 ألف متر مربع، ويتكون من خمسة مباني متصلة، أربعة منها مقسمة إلى حوالي 200 شاليه صممت جميعها مع ترس وإطلالة مباشرة على البحر مع لمسات عصرية تظهر بشكل لافت في تصاميمها.

### 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 عمان الكبرى لتطوير وتشغيل المشروع ونقل ملكيته إلى الأمانة بعد 30 عاماً بمفهوم (B.O.T)، وتبلغ مساحة المبنى 12,000 متر مربع مقسمة على 11 طابقاً، ويحتوي المبنى على محلات تجارية ومواقف للسيارات ومكاتب بمساحات مختلفة.







## مشاريع المدن الصناعية

حصلت بريكو على امتياز بناء المدن الصناعية في فلسطين، وكان هذا استجابة لمتطلبات المستثمرين في القطاع الصناعي الذين يعانون من العراقيل المفروضة أمام قطاع الصناعات الفلسطينية، وعليه ارتأت بريكو بضرورة إيجاد حلول جوهريّة للمستثمرين في هذا القطاع، حيث قامت الشركة 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، ومن أهم مشاريع بريكو في هذا القطاع:

### مدينة غزة الصناعية (بيدكو)

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، وهو الأمر الذي كان له الفضل في الحفاظ على القطاع الصناعي بحيويته لا سيما وأنه يُعتبر محركاً لعجلة النمو الاقتصادي في القطاع.

تبلغ المساحة الإجمالية لمدينة غزة الصناعية 480 ألف متر مربع، وتقع جنوب شرق مدينة غزة بمحاذاة معبر المنطار سابقاً وعلى بعد 15 كم عن معبر إيرز شمال قطاع غزة و25 كم عن معبر كرم أبو سالم التجاري، ومدينة غزة الصناعية مجهزة ببنية تحتية متكاملة ومتطورة لتلبية الاحتياجات الصناعية وذلك ضمن رؤيتها







## مدينة أريحا الزراعية الصناعية



تبلغ المساحة الإجمالية لمدينة  
أريحا الزراعية الصناعية 615  
ألف متر مربع، وجرى الانتهاء  
من تطوير المرحلة الأولى  
فيها على مساحة 140 ألف  
متر مربع ببنية تحتية متكاملة  
ومناسبة لمواكبة كافة  
احتياجات المشاريع الصناعية  
والزراعية، حيث تم بناؤها  
بمستوى عالٍ من التكنولوجيا  
مع شموليتها لأنظمة متعددة  
تحافظ على البيئة والطاقة  
ضمن إدارة فعالة.





# المسؤولية المجتمعية



حرصت بريكو منذ  
انطلاقتها على الالتزام  
بواجبها المجتمعي في  
دعم وتمكين العديد من  
المؤسسات والجمعيات  
الخيرية غير الربحية

حيث شملت خدماتها كافة المجالات الحيوية والتنوعية  
للمساهمة في تحقيق التنمية المستدامة في فلسطين، وعلى  
الرغم من المعوقات التي واجهتها بريكو خلال الفترة الماضية،  
إلا أنها ما زالت مستمرة بالقيام بأداء مسؤوليتها المجتمعية،  
حيث أولت الشركة اهتمامها بقطاع التعليم والتوظيف من  
خلال توفير فرص تدريب للخريجين الجدد لإكسابهم الخبرة  
العملية وتوجيههم وتدريبهم على الانخراط في سوق العمل  
وتزويدهم بالمهارات اللازمة وتأهيلهم للخروج إلى سوق  
العمل وفق المعايير المطلوبة، حيث كان ذلك من خلال  
برنامج "مسارك" التدريبي"، إذ عملت بريكو وشركاتها التابعة  
على تدريب العديد من الخريجين في مجالات متعددة، كما  
عملت على توفير وظائف للخريجين، وتتابع الشركة مسؤوليتها  
المجتمعية على كافة المستويات والأوجه من خلال الشركة  
الأم باديكو.



# الأداء المالي للعام 2022





## ملخص النتائج المالية

حققت بريكو دخلاً تشغيلياً بحوالي 2.79 مليون دينار في العام 2022، ونمت إيراداتها لتصل إلى 7.71 مليون دينار مقارنة مع 5.79 مليون دينار في العام 2021 بنسبة زيادة بلغت 33%.

يتأثر أداء بريكو وصافي أرباحها بالظروف التي تمر بها مشاريع الشركة وشركاتها التابعة في قطاع غزة والذي شهد تدهوراً حاداً في الأوضاع الاقتصادية وتراجعاً كبيراً في مستوى دخل الفرد والقدرة الشرائية للمواطن خلال العام 2022 والاعوام التي سبقتها.

## ملخص الأداء المالي

لأقرب مليون دينار أردني

| البند                               | 2022   | 2021   | نسبة التغير% |
|-------------------------------------|--------|--------|--------------|
| الإيرادات التشغيلية                 | 7.71   | 5.79   | 33%          |
| الدخل التشغيلي                      | 2.79   | 1.27   | 120%         |
| المصاريف الإدارية والعامة           | (0.58) | (0.51) | 12%          |
| مصاريف التمويل                      | (0.84) | (0.89) | (6%)         |
| المخصصات والمصاريف الأخرى (بالصافي) | (0.74) | (0.85) | (13%)        |
| صافي (الخسارة) الربح السنة          | 0.64   | (0.99) | 164%         |

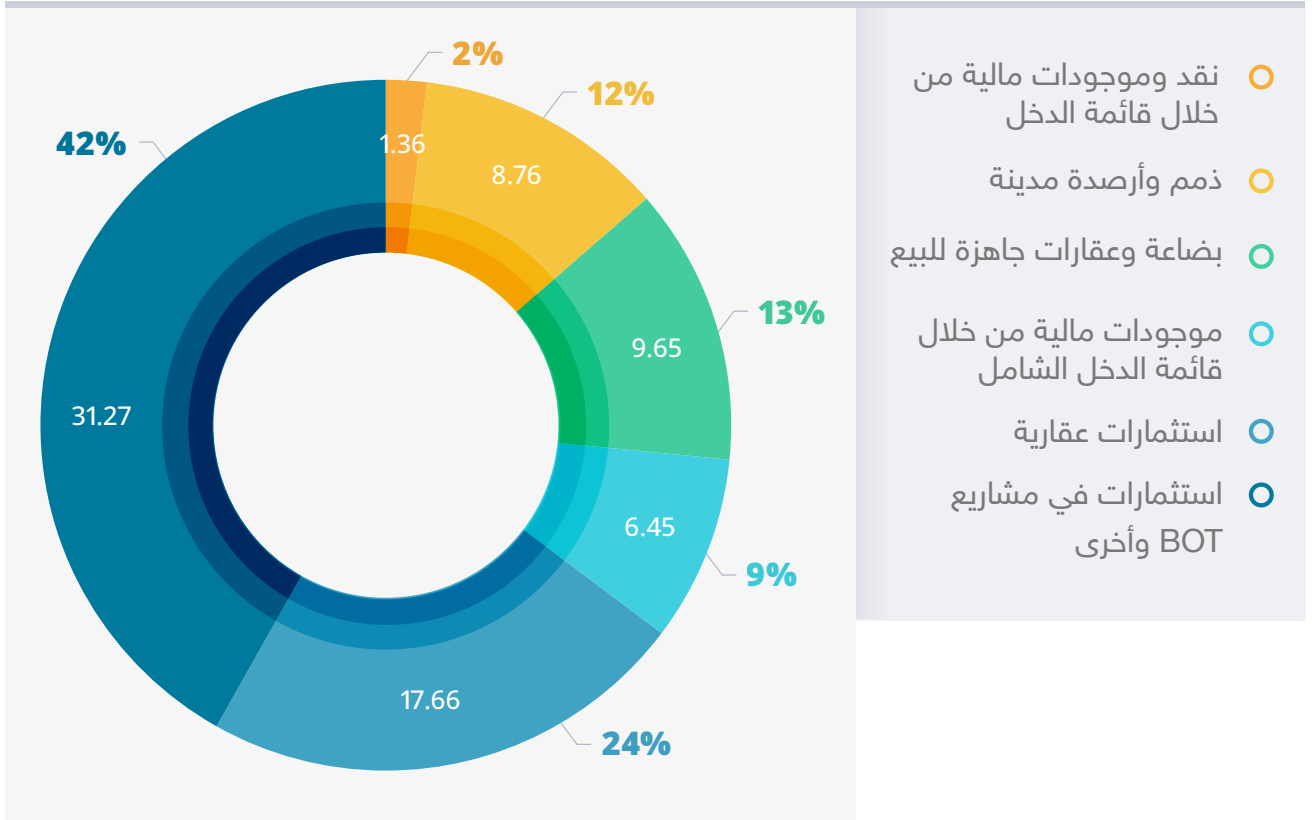


# أهم بنود قائمة المركز المالي

لأقرب مليون دينار أردني

بلغت الموجودات الموحدة لبريكو 75.15 مليون دينار خلال العام 2022، حيث كان الجزء الأكبر منها عبارة عن أصول عقارية (مباني وأراضي وبضاعة) بقيمة 27.31 مليون دينار، كما تشمل الموجودات أيضاً ذمماً مدينة وشيكات برسم التحصيل بقيمة 8.76 مليون دينار.

## الموجودات كما في نهاية 2022



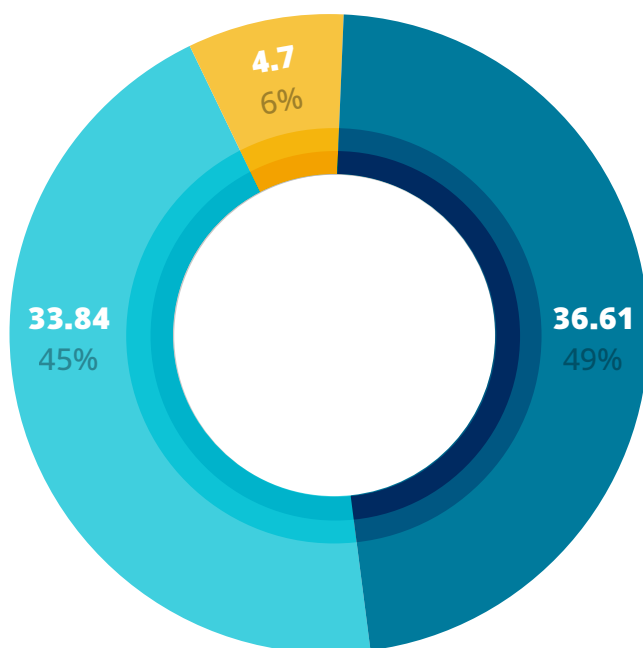
في المقابل، بلغت حقوق الملكية 38.54 مليون دينار لتشكّل 51% من مجموع الموجودات، وتتكون من حقوق المساهمين البالغة 38.84 مليون دينار، وحقوق الجهات غير المسيطرة والبالغة 4.7 مليون دينار خلال العام 2022.

بلغت الخسائر المتراكمة ونتيجة تأثر أداء بريكو وصافي أرباحها بالظروف التي مرت بها مشاريع الشركة وشركاتها التابعة في قطاع غزة والذي شهد تدهوراً حاداً في الأوضاع الاقتصادية وتراجعاً كبيراً في مستوى الدخل والقدرة الشرائية للمواطن خلال الاعوام السابقة مبلّغ 35.85 مليون دينار، حيث بلغت الخسائر للسنوات ما بين 2017 و2021 (13.5، 3.8، 6.5، 4.6، 0.99) مليون دينار.



## توزيع المطلوبات وحقوق الملكية

لأقرب مليون دينار أردني



المطلوبات

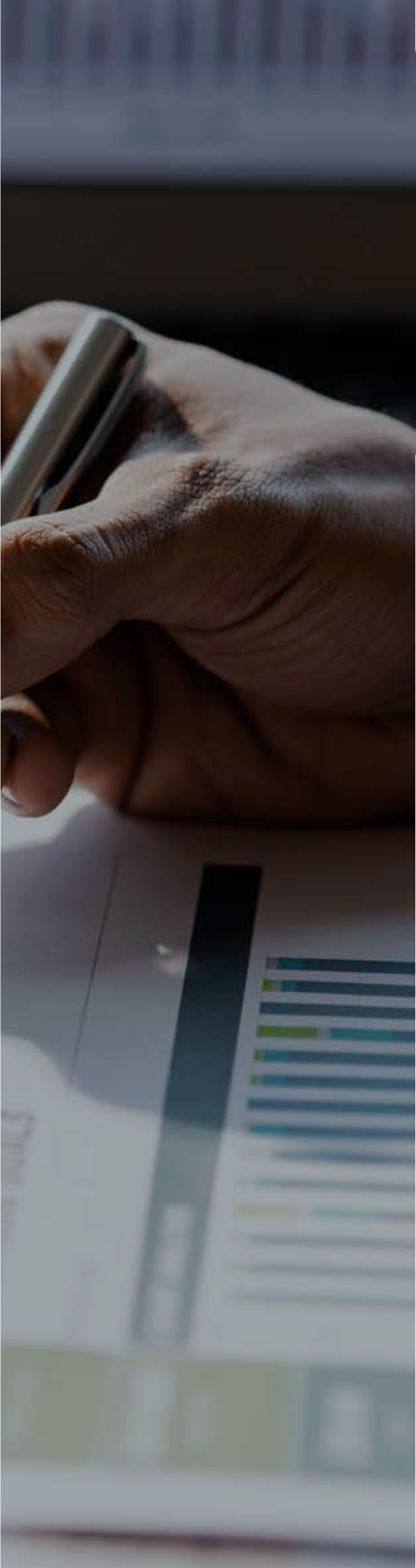
حقوق جهات غير مسيطرة

حقوق مساهمي الشركة الام

بلغت المطلوبات 36.61 مليون دينار لتشكّل 49% من مجموع الموجودات، وتتضمن المطلوبات قروضاً بنكية بقيمة 12.06 مليون دينار، حيث انخفضت من مستوى 13.44 مليون دينار أي بواقع 1.4 مليون دينار نتيجة لتسديد أقساط القروض.

| البند                      | 2022  | 2021  | نسبة التغير% |
|----------------------------|-------|-------|--------------|
| مجموع الموجودات            | 75.15 | 74.65 | (0.7%)       |
| مجموع المطلوبات            | 36.61 | 37.05 | (1%)         |
| مجموع حقوق الملكية         | 38.54 | 37.60 | 2%           |
| قروض وتسهيّلات بنكية       | 12.06 | 13.44 | (10%)        |
| القروض / حقوق الملكية %    | 31.3% | 35.7% | (12%)        |
| القروض / مجموع الموجودات % | 16.1% | 18.0% | (11%)        |
| النسبة الجارية (مرة)       | 0.82  | 1.03  | (21%)        |



A close-up photograph of a hand holding a silver pen, poised to write on a document. The document features a bar chart with blue and green bars. The image is partially obscured by a large white curved shape on the right side.

# تقرير مدققي الحسابات والقوائم المالية





شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

### إلى مساهمي شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

#### الرأي

لقد قمنا بالقوائم المالية الموحدة لشركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢٢ وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

#### أساس الرأي

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

#### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، وفقاً لاجتهادنا المهني، كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. 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.



| إجراءات التدقيق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | أمور التدقيق الهامة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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 ٢٠٢٢.</p> <p>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.</p> <p>كذلك قمنا بتقييم السياسات المحاسبية في إيضاح رقم (٣) والإفصاحات في إيضاح رقم (١٣) حول القوائم المالية الموحدة وتقييم مدى مطابقتها لمتطلبات الإفصاح حسب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).</p> | <p><b>مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة</b></p> <p>بلغ إجمالي الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مبلغ ٢٢,٣٦٤,٧٢٢ دينار أردني وذلك قبل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والبالغ ١٣,٦٠٢,٢٣٨ دينار أردني والذي يمثل ما نسبته ٦١٪ من إجمالي الذمم المدينة.</p> <p>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) لتطويع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.</p> <p>يتضمن هذا النموذج استخدام تقديرات وافتراضات تعكس معلومات عن الاحداث السابقة، كأعمار أرصدة هذه الذمم المدينة، والخلافات السابقة مع العملاء، وأنماط التحصيل التاريخية، والظروف الحالية والتوقعات للظروف المستقبلية، وكذلك أية معلومات أخرى متوفرة حول الملاءة الائتمانية للطرف المقابل، وذلك من أجل تقدير مبالغ وتوقيت التدفقات المستقبلية لتسوية رصيد الذمم للوصول إلى قيمتها الحالية.</p> <p>قامت المجموعة بقيد خسائر ائتمانية متوقعة للسنة بمبلغ ٢٢٧,٤٥٠ دينار أردني (إيضاح ١٣).</p> |
| <p>لقد قمنا بدراسة البنود ذات الصلة من العقود الرئيسية وتقييم الشروط التعاقدية وكيفية انتقال المخاطر والمنافع والسيطرة الى 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.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك، قمنا بدراسة تفصيلية لعينة من العقود الأخرى والوثائق المتعلقة بها وذلك للتأكد من صحتها وحدوثها والتحقق من دقة وتوقيت الإيرادات المسجلة والمفصح عنها في القوائم المالية الموحدة.</p> <p>كما قمنا بتقييم الإفصاحات ذات الصلة والواردة في إيضاح رقم (٢٩) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>تحقق الإيرادات</b></p> <p>بلغت إيرادات المجموعة من العقود مع العملاء للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مبلغ ٣,١١٢,٨١٤ دينار أردني. تتحقق إيرادات المجموعة من مجموعة من الخدمات ومعاملات البيع الناتجة عن علاقات تعاقدية متنوعة مع العملاء.</p> <p>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 استخدام التقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق خطوات الاعتراف بالإيراد وفق متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢ غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢ بتاريخ لاحق لتقريرنا. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي تأكيد حولها.

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

## مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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

## مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مناسبة تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يفوق ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ وتزوير وحذف متعمد وتأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذي الصلة بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.



- 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 ٢٠٢٢ وهي التي تمثل أمور التدقيق الهامة، ونقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الأمر. أو، في حالات نادرة جداً، عندما نرتئي عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦



إرنست ويونغ

عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

رام الله - فلسطين

٣٠ آذار ٢٠٢٣



## قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

| ٢٠٢١         | ٢٠٢٢         | إيضاح |                                                                |
|--------------|--------------|-------|----------------------------------------------------------------|
| دينار أردني  | دينار أردني  |       |                                                                |
|              |              |       | <b>الموجودات</b>                                               |
|              |              |       | <b>موجودات غير متداولة</b>                                     |
| ١٠,٦٦٣,٥٨٩   | ٩,٤٦٦,٩٢١    | ٥     | ممتلكات وآلات ومعدات                                           |
| ٢,٩٠٢,٧٠٨    | ٣,٣٥٢,٣٨٣    | ٦     | حق استخدام موجودات - عقود الإيجار                              |
| ٢١,١٩٦,٦٦٥   | ١٧,٦٥٩,٨٩٢   | ٧     | إستثمارات عقارية                                               |
| ١٥,٠٥٣,٠٩٠   | ١٤,٣٦٢,٥٨٧   | ٨     | موجودات غير ملموسة                                             |
| ٢٩٥,٤٣٨      | ٢٤٤,٢٩٩      | ٩     | إستثمار في شركة حليفة                                          |
| ٣٦٤,٨٠٨      | ١,٢٦٨,٩٦٢    | ١٠    | مشاريع تحت التنفيذ                                             |
| ٢٩٤,٣٧٩      | ٦,٤٥٠,٩٨٢    | ١١    | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى |
| ٣,٦٣٩,١٩٥    | ٣,٢٤١,٩٨٤    | ١٣    | ذمم مدينة طويلة الأجل                                          |
| ٥٤,٤٠٩,٨٧٢   | ٥٦,٠٤٨,٠١٠   |       |                                                                |
|              |              |       | <b>موجودات متداولة</b>                                         |
| ١٠,٢٤٢,٧٠٧   | ٩,٦٤٩,٥٩٢    | ١٢    | بضاعة وعقارات جاهزة للبيع                                      |
| ٦,٨٧٤,٦٤٠    | ٥,٥٢٠,٥٠٠    | ١٣    | ذمم مدينة                                                      |
| ٢,٣١٣,٨٥٦    | ٢,٥٧١,٢٨٢    | ١٤    | موجودات متداولة أخرى                                           |
| ٢٧,٤٧٨       | ٤,٨٦٥        | ١٥    | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر       |
| ٧٨٤,٧٤٥      | ١,٣٥٣,٩٦٨    | ١٦    | نقد وأرصدة لدى البنوك                                          |
| ٢٠,٢٤٣,٤٢٦   | ١٩,١٠٠,٢٠٧   |       |                                                                |
| ٧٤,٦٥٣,٢٩٨   | ٧٥,١٤٨,٢١٧   |       |                                                                |
|              |              |       | <b>مجموع الموجودات</b>                                         |
|              |              |       | <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>                                 |
|              |              |       | <b>حقوق الملكية</b>                                            |
| ٦٣,٧٦٢,٤٨٦   | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦   | ١٧    | رأس المال المدفوع                                              |
| ٩,٣٧٢,٥٧٩    | ٩,٣٧٢,٥٧٩    | ١٨    | علاوة إصدار                                                    |
| (١٢,٧٦٧)     | (١٢,٧٦٧)     | ١٩    | أسهم خزينة                                                     |
| ٩١٣,٠٥٩      | ٩٣٤,٠٩٠      | ٢٠    | إحتياطي إجباري                                                 |
| (٢,٨٩٤,٤٤٢)  | (٢,٥٢٥,٥٣٩)  | ١١    | إحتياطي القيمة العادلة                                         |
| (١,٨٤١,٦٣٦)  | (١,٨٤١,٦٣٦)  | ٢١    | إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة                    |
| (٣٥,٩٦٦,٥٦٠) | (٣٥,٨٤٧,٩٧٥) |       | خسائر متراكمة                                                  |
| ٣٣,٣٣٢,٧١٩   | ٣٣,٨٤١,٢٣٨   |       | <b>حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم</b>         |
| ٤,٢٦٦,٧٠٥    | ٤,٦٩٥,٣٢٦    | ٤     | حقوق جهات غير مسيطرة                                           |
| ٣٧,٥٩٩,٤٢٤   | ٣٨,٥٣٦,٥٦٤   |       | <b>صافي حقوق الملكية</b>                                       |
|              |              |       | <b>مطلوبات غير متداولة</b>                                     |
| ٩,٥٢٣,٦١٣    | ٥,٧٧٦,٠٦٩    | ٢٢    | قروض طويلة الأجل                                               |
| ٣٨١,٦٥٤      | ١٥٦,٤٤٤      | ٢٤    | مطلوبات ضريبية مؤجلة                                           |
| ٦٠٥,٨٢٠      | ٤٣٣,٥٤٩      | ٢٥    | مخصص تعويض نهاية الخدمة                                        |
| ٢,٧٩٥,٦٤٢    | ٣,٤٦٦,٦٤٤    | ٦     | مطلوبات عقود الإيجار طويلة الأجل                               |
| ٤,٠٠٩,٠٩٩    | ٣,٣٤٦,٧٢١    | ٢٨    | مطلوبات غير متداولة أخرى                                       |
| ١٧,٣١٥,٨٢٨   | ١٣,١٧٩,٤٢٧   |       |                                                                |
|              |              |       | <b>مطلوبات متداولة</b>                                         |
| ٣,٤٤٥,٤٢٠    | ٥,٢٣٤,٦٦٧    | ٢٢    | أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام                          |
| ٣٤٤,١٩٦      | ١٤٦,٧٣٢      | ٦     | مطلوبات عقود الإيجار قصيرة الأجل                               |
| ٤٦٨,٧٣٥      | ١,٠٥٢,٥٠٧    | ٢٣    | تسهيلات ائتمانية                                               |
| ١,٢٥٨,٠٥٨    | ١,٦٥٤,٨٣٨    | ٢٦    | مخصص ضريبة الدخل                                               |
| ١٤,٢٢١,٦٣٧   | ١٥,٣٤٣,٤٨٢   | ٢٧    | ذمم وأرصدة دائنة                                               |
| ١٩,٧٣٨,٠٤٦   | ٢٣,٤٣٢,٢٢٦   |       |                                                                |
| ٣٧,٠٥٣,٨٧٤   | ٣٦,٦١١,٦٥٣   |       | <b>مجموع المطلوبات</b>                                         |
| ٧٤,٦٥٣,٢٩٨   | ٧٥,١٤٨,٢١٧   |       | <b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>                           |

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

## قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        | إيضاح   |                                                                                     |
|-------------|-------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |         |                                                                                     |
| ١,٠٣٢,٧٤٦   | ٣,١١٢,٨١٤   | ٢٩      | إيرادات من العقود مع العملاء                                                        |
| ٤,٧٥٦,٧٣٨   | ٤,٥٩٦,٠٨٠   |         | إيرادات ايجارات وخدمات                                                              |
| (٤٤٠,٤٢٠)   | (٧٦٩,٣٧٩)   | ٣٠      | تكاليف تشغيلية مباشرة                                                               |
| (٣,٤٠٤,١٠١) | (٣,٤٦٨,٦٧٨) | ٣١      | مصاريف تشغيلية أخرى                                                                 |
| ١,٩٤٤,٩٦٣   | ٣,٤٧٠,٨٣٧   |         |                                                                                     |
| (٥١١,٨٣٩)   | (٥٧٦,١٣٣)   | ٣٢      | مصاريف إدارية وعامة                                                                 |
| (٨٨٩,٢٤٢)   | (٨٣٦,٦٢٤)   | ٣٣      | مصاريف تمويل                                                                        |
| (١٦١,٦١٢)   | (١٠٢,٧٨١)   | ٦ و ٥   | إستهلاكات وإطفاءات                                                                  |
| (٦٥٨,٣٥٦)   | (٥٣٣,٣٢٤)   | ٧       | التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية                                       |
| (٢٧٦,٠٨٦)   | ١,٤٢١,٩٧٥   |         |                                                                                     |
| ٢١,٢٩٨      | ٢٢,٥٢٣      | ٣٤      | أرباح محفظة الموجودات المالية                                                       |
| ٥,٦٠٨       | (٥١,١٣٩)    | ٩       | حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة                                          |
| (٣٦٤,٤٦٣)   | (٣١,٨٤٦)    | ١٤ و ١٣ | مخصص خسائر ائتمانية متوقعة                                                          |
| (٢٤١,٨٧٠)   | (٣٤٨,٢٣١)   | ٣٥      | مصاريف أخرى، بالصافي                                                                |
| (٣٣,١٧٣)    | (٢٢,٦٠٧)    | ١٢      | خسائر تدني عقارات جاهزة للبيع                                                       |
| (٨٨٨,٦٨٦)   | ٩٩٠,٦٧٥     |         | ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل                                                   |
| (١٠٤,٦٠٨)   | (٣٥١,٧٤٩)   | ٢٦      | مصرف ضريبة الدخل                                                                    |
| (٩٩٣,٢٩٤)   | ٦٣٨,٩٢٦     |         | ربح (خسارة) السنة                                                                   |
|             |             |         | ويعود إلى:                                                                          |
| (٨٨٩,٠٤٩)   | ٢١٠,٣٠٥     |         | حملة أسهم الشركة الأم                                                               |
| (١٠٤,٢٤٥)   | ٤٢٨,٦٢١     |         | حقوق جهات غير مسيطرة                                                                |
| (٩٩٣,٢٩٤)   | ٦٣٨,٩٢٦     |         |                                                                                     |
| (٠,٠١٤)     | ٠,٠٠٣       | ٣٦      | الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم |

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        | إيضاح                                                              |
|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                                    |
| (٩٩٣,٢٩٤)   | ٦٣٨,٩٢٦     | ربح (خسارة) السنة                                                  |
|             |             | 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 |
| (١٢٣,٢٢٧)   | ٢٩٨,٢١٤     | ١١ بنود الدخل الشامل الأخرى                                        |
| (١٢٣,٢٢٧)   | ٢٩٨,٢١٤     | بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة                                     |
| (١,١١٦,٥٢١) | ٩٣٧,١٤٠     | مجموع الدخل الشامل للسنة                                           |
|             |             | ويعود إلى:                                                         |
| (١,٠١٢,٢٧٦) | ٥٠٨,٥١٩     | حملة أسهم الشركة الأم                                              |
| (١٠٤,٢٤٥)   | ٤٢٨,٦٢١     | حقوق جهات غير مسيطرة                                               |
| (١,١١٦,٥٢١) | ٩٣٧,١٤٠     |                                                                    |



**قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة**  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

| حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم |                      |             |               |                                             |                        |                |             |             |                   |                                      |                                      |
|-------------------------------------------------|----------------------|-------------|---------------|---------------------------------------------|------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| صافي حقوق الملكية                               | حقوق جهات غير مسيطرة | المجموع     | خسائر متراكمة | احتياطي ناتج عن إستحواد حصص جهات غير مسيطرة | احتياطي القيمة العائدة | إحتياطي إجباري | أسهم خزينة  | علاوة إصدار | رأس المال المدفوع | دينار أردني                          | دينار أردني                          |
| دينار أردني                                     | دينار أردني          | دينار أردني | دينار أردني   | دينار أردني                                 | دينار أردني            | دينار أردني    | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني       | دينار أردني                          | دينار أردني                          |
| ٣٧,٥٩٩,٤٢٤                                      | ٤,٢٦٦,٧٠٥            | ٣٣,٣٣٢,٧١٩  | (٣٥,٩٦٦,٥٦٠)  | (١,٨٤١,٦٣٦)                                 | (٢,٨٩٤,٤٤٢)            | ٩١٣,٠٥٩        | (١٢,٧٦٧)    | ٩,٣٧٢,٥٧٩   | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦        | ٢٠٢٢                                 | ٢٠٢٢                                 |
| ٦٣٨,٩٢٦                                         | ٤٢٨,٦٢١              | ٢١٠,٣٠٥     | ٢١٠,٣٠٥       | -                                           | -                      | -              | -           | -           | -                 | ريج السنة                            | ريج السنة                            |
| ٢٩٨,٢١٤                                         | -                    | ٢٩٨,٢١٤     | -             | -                                           | ٢٩٨,٢١٤                | -              | -           | -           | -                 | بنود الدخل الشامل الأخرى             | بنود الدخل الشامل الأخرى             |
| ٩٣٧,١٤٠                                         | ٤٢٨,٦٢١              | ٥٠٨,٥١٩     | ٢١٠,٣٠٥       | -                                           | ٢٩٨,٢١٤                | -              | -           | -           | -                 | مجموع الدخل الشامل للسنة             | مجموع الدخل الشامل للسنة             |
| -                                               | -                    | -           | (٧٠,٦٨٩)      | -                                           | ٧٠,٦٨٩                 | -              | -           | -           | -                 | خسائر بيع موجودات مالية مثبتة مباشرة | خسائر بيع موجودات مالية مثبتة مباشرة |
| -                                               | -                    | -           | (٢١,٠٣١)      | -                                           | -                      | ٢١,٠٣١         | -           | -           | -                 | في الخسائر المتراكمة                 | في الخسائر المتراكمة                 |
| ٣٨,٥٣٦,٥٦٤                                      | ٤,٦٩٥,٣٢٦            | ٣٣,٨٤١,٢٣٨  | (٣٥,٨٤٧,٩٧٥)  | (١,٨٤١,٦٣٦)                                 | (٢,٥٢٥,٥٣٩)            | ٩٣٤,٠٩٠        | (١٢,٧٦٧)    | ٩,٣٧٢,٥٧٩   | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦        | ٢٠٢٢                                 | ٢٠٢٢                                 |
| ٣٨,٥٩٩,٩٤٥                                      | ٤,٣٧٠,٩٥٠            | ٣٤,٣٤٤,٩٩٥  | (٣٥,٠٧٧,٥١١)  | (١,٨٤١,٦٣٦)                                 | (٢,٧٧١,٢١٥)            | ٩١٣,٠٥٩        | (١٢,٧٦٧)    | ٩,٣٧٢,٥٧٩   | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦        | ٢٠٢١                                 | ٢٠٢١                                 |
| (٩٩٣,٢٩٤)                                       | (١٠٤,٢٤٥)            | (٨٨٩,٠٤٩)   | (٨٨٩,٠٤٩)     | -                                           | -                      | -              | -           | -           | -                 | الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢١        | الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢١        |
| (١٢٣,٢٢٧)                                       | -                    | (١٢٣,٢٢٧)   | -             | -                                           | (١٢٣,٢٢٧)              | -              | -           | -           | -                 | خسارة السنة                          | خسارة السنة                          |
| (١,١١٦,٥٢١)                                     | (١٠٤,٢٤٥)            | (١,٠١٢,٢٧٦) | (٨٨٩,٠٤٩)     | -                                           | (١٢٣,٢٢٧)              | -              | -           | -           | -                 | بنود الدخل الشامل الأخرى             | بنود الدخل الشامل الأخرى             |
| ٣٧,٥٩٩,٤٢٤                                      | ٤,٢٦٦,٧٠٥            | ٣٣,٣٣٢,٧١٩  | (٣٥,٩٦٦,٥٦٠)  | (١,٨٤١,٦٣٦)                                 | (٢,٨٩٤,٤٤٢)            | ٩١٣,٠٥٩        | (١٢,٧٦٧)    | ٩,٣٧٢,٥٧٩   | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦        | ٢٠٢١                                 | ٢٠٢١                                 |

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

شركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        | إيضاح                                                          |
|-------------|-------------|----------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                                |
|             |             | <b>أنشطة التشغيل</b>                                           |
| (٨٨٨,٦٨٦)   | ٩٩٠,٦٧٥     | ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل                              |
|             |             | <b>تعديلات:</b>                                                |
| ١,٨١٧,٥٩٠   | ١,٦٦٠,٥٤٧   | إستهلاكات وإطفاءات                                             |
| ٦٥٨,٣٥٦     | ٥٣٣,٣٢٤     | التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية                  |
| ٣٦٤,٤٦٣     | ٣١,٨٤٦      | مخصص خسائر ائتمانية متوقعة                                     |
| ٦٩,٣٦٨      | ٤٤,٩١٥      | مخصص تعويض نهاية الخدمة                                        |
| (٥,٦٠٨)     | ٥١,١٣٩      | حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة                     |
| (٢١,٢٩٨)    | (٢٢,٥٢٣)    | أرباح محفظة الموجودات المالية                                  |
| (١٣,٦٢٨)    | -           | ارباح استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات                             |
| ١,١١٥,٦٥١   | ١,٠٨٧,٨٠٥   | مصاريف تمويل                                                   |
| (٣٠٠,٠٥٣)   | (٩٣٧,٣٥٥)   | أرباح بيع إستثمارات عقارية                                     |
| (٥٦,٨٠٠)    | (٥٦,٨٠٠)    | إيرادات مؤجلة متحققة                                           |
| ٣٣,١٧٣      | ٢٢,٦٠٧      | خسائر تدني عقارات جاهزة للبيع                                  |
| ٤٧٤,١١٩     | -           | صافي خسائر أضرار الحرب                                         |
| (١,٩٤٤)     | (٢٦٤,٩٥٠)   | بنود أخرى غير نقدية                                            |
| ٣,٢٤٤,٧٠٣   | ٣,١٤١,٢٣٠   |                                                                |
|             |             | <b>التغير في رأس المال العامل:</b>                             |
| ١,٢٠٥,٣٣٨   | ٢,٥٦٧,٣٤٣   | ذمم مدينة                                                      |
| (٦٩,٥٦٦)    | ٣٩٤,٤٨٤     | بضاعة وعقارات جاهزة للبيع                                      |
| ٤٧٤,٦٨٦     | (٢٥٧,٤٢٦)   | موجودات متداولة أخرى                                           |
| ٢٨٤,٥٨١     | ١١٠,٠٣٠     | ذمم وأرصدة دائنة                                               |
| (٩٢٦,٧٠١)   | (٦٦٢,٣٧٨)   | مطلوبات غير متداولة أخرى                                       |
| (٣٠,٨٩٢)    | (١٧٣,٦٥٤)   | دفعات منافع الموظفين                                           |
| (٥٩,٣١٩)    | (١٢٥,٩٨٠)   | ضرائب مدفوعة                                                   |
| ٤,١٢٢,٨٣٠   | ٤,٩٩٣,٦٤٩   | <b>صافي النقد من أنشطة التشغيل</b>                             |
|             |             | <b>أنشطة الإستثمار</b>                                         |
| (٥,٩١٦)     | (٥,٨٧٩,٤٢٠) | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى |
| (٢٧٠,٢٣٩)   | (٧٥,٦٤٥)    | شراء ممتلكات وآلات ومعدات                                      |
| ٢٤,٤٤٢      | -           | بيع ممتلكات وآلات ومعدات                                       |
| ١,٠٠٠,٠٠٠   | ٤,٧٩٢,٥٠١   | بيع إستثمارات عقارية                                           |
| (٣٨٣,١٤٤)   | (٩٠٤,١٥٤)   | إضافات مشاريع تحت التنفيذ                                      |
| ١٤,٤٤٥      | ٤٥,١٣٧      | عوائد توزيعات أسهم                                             |
| ٣٧٩,٥٨٨     | (٢,٠٢١,٥٨١) | <b>صافي النقد (المستخدم في) من أنشطة الإستثمار</b>             |
|             |             | <b>أنشطة التمويل</b>                                           |
| (٢,٢٦٢,٤٢٠) | (١,١٥٥,٠٢٠) | قروض طويلة الأجل                                               |
| (٢٥١,٩٤٢)   | (٤٢٠,٧٠٥)   | دفعات عقود الإيجار طويلة الاجل                                 |
| (٧٩٠,٨٣٩)   | (٨٢٧,١٢٠)   | مصاريف تمويل مدفوعة                                            |
| ٢,٩٨٢       | (٧٠٧,٧٤١)   | التغير في النقد مقيد السحب                                     |
| (٣,٣٠٢,٢١٩) | (٣,١١٠,٥٨٦) | <b>صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل</b>                    |
| ١,٢٠٠,١٩٩   | (١٣٨,٥١٨)   | <b>(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل</b>                 |
| (١,٠٠٨,٤٩٨) | ١٩١,٧٠١     | النقد والنقد المعادل في بداية السنة                            |
| ١٩١,٧٠١     | ٥٣,١٨٣      | <b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>                     |

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

## ١. الشركة ونشاطها

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

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

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ آذار ٢٠٢٣.

## ٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. لقد كانت نسب ملكية الشركة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

| نسبة الملكية |       | بلد المنشأ | طبيعة النشاط  |                                                           |
|--------------|-------|------------|---------------|-----------------------------------------------------------|
| ٢٠٢١         | ٢٠٢٢  |            |               |                                                           |
| %            | %     | والأعمال   |               |                                                           |
| ١٠٠          | ١٠٠   | الأردن     | استثمار عقاري | شركة فلسطين للإستثمار العقاري - الأردن                    |
| ١٠٠          | ١٠٠   | فلسطين     | استثمار عقاري | شركة مباني للإنشاء والتطوير                               |
| ١٠٠          | ١٠٠   | فلسطين     | استثمار عقاري | شركة بريكو القدس                                          |
| ٨٢.٩٥        | ٨٢.٩٥ | فلسطين     | مناطق صناعية  | شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية                       |
| ٤٤.٦         | ٤٤.٦  | فلسطين     | مناطق صناعية  | شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية |
| ١٠٠          | ١٠٠   | فلسطين     | تجارة عامة    | شركة بريكو للمقاولات والتجارة العامة                      |
| ١٠٠          | ١٠٠   | فلسطين     | مقاولات       | شركة بريكو للمقاولات                                      |
| ١٠٠          | ١٠٠   | فلسطين     | تطوير         | شركة بريكو للتطوير العقاري                                |
| ٥١           | ٥١    | فلسطين     | خدمات         | شركة بريكو للتشغيل والصيانة                               |
| ١٠٠          | ١٠٠   | فلسطين     | خدمات         | شركة بال استيت ايجنسي                                     |

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

## ٣. السياسات المحاسبية

## ١,٣ أسس الإعداد

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

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية، بإستثناء قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى والاستثمارات العقارية والتي تظهر بالقيمة العادلة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. تم إعداد القوائم المالية الموحدة بالدينار الأردني.



### ٢.٣ أسس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. 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.

### ٣.٣ التغيرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية نافذة المفعول اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢:

#### إشارة الى الإطار المفاهيمي - تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) اندماج الأعمال - إشارة الى الإطار المفاهيمي. تحل هذه التعديلات محل الإشارة الى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية والذي صدر في عام ١٩٨٩ ومع الإشارة الى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية والذي صدر في آذار ٢٠١٨ دون تغيير جوهري على متطلبات الإطار المفاهيمي.

كما أضاف المجلس استثناء لمبدأ الاعتراف بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) لتجنب إمكانية ظهور أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" (Day ٢) للمطلوبات والالتزامات المحتملة المشمولة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) أو تفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٢١) في حال تم تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت ذاته قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) للأصول المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

#### **الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦)**

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) 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 من 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.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

#### **العقود الخاسرة – كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)**

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كان العقد خاسر 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 إلى الطرف الآخر بموجب شروط العقد.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

#### **معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية – اختبار '١٠٪' لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية**

كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). 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.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

#### **معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد**

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

#### **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة**

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على فقرات (٦٩) إلى (٧٦) من معيار المحاسبة الدولي رقم (١) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات:

- تعريف "الحق لتأجيل التسوية"،
- الحق لتأجيل التسوية يجب أن يكون موجود في نهاية الفترة المالية،

- ان التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل،
- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند اذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

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

#### **تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)**

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ وتطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن ذلك.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

#### **الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان الممارسة رقم (٢)**

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٢) اتخاذ أحكام الأهمية النسبية، حيث تقدم إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الأهمية النسبية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون ذات منفعة أكبر من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية.

سيتم تطبيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لأن التعديلات على بيان الممارسة رقم (٢) تقدم إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف مصطلح جوهري على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضرورياً.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية للمجموعة.

#### **الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢**

أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال في شهر أيار ٢٠٢١ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢، والتي تضيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٢، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة والخصم.

وينبغي تطبيق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أقدم فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة مقدمة، يجب أيضاً الاعتراف بأصل ضريبي مؤجل (بشرط توفر ربح كاف خاضع للضريبة) والالتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤجلة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعقود الإيجار وإلغاء التزامات.

سيتم تطبيق هذه التعديلات للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية للمجموعة.



### ٤.٣ الأسس والتقدير

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

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

- أهداف وسياسات إدارة المخاطر (إيضاح ٤٠)

- إدارة رأس المال (إيضاح ٤٠)

فيما يلي تفاصيل الإجهادات الجوهرية التي قامت بها المجموعة:

#### تدني الموجودات غير المالية

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

#### مخصص تدني الموجودات المالية

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

#### تدني قيمة عقارات جاهزة للبيع

تقوم المجموعة بتقدير صافي قيمة العقارات الجاهزة للبيع المتوقع تحقيقها في تاريخ القوائم المالية الموحدة بناءً على الخبرات السابقة، ويتم تخفيض القيمة الدفترية، إن لزم الأمر.

#### الضرائب

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

#### القيمة العادلة للأدوات المالية

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

#### الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة وغير الملموسة

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

## الإستثمارات العقارية

تعتمد الإدارة على تقديرات خبراء عقارين في تقييم الإستثمارات العقارية.

### تدني الشهرة

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

### مخصص القضايا

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

### تحديد مدة الإيجار للعقود مع خيارات التجديد والإنهاء

تحدد الشركة وشركاتها 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.

## **٥.٣ 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 بيع الإستثمارات العقارية

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على الأراضي المباعة إلى العميل.

#### إيرادات بيع الكهرباء

تتحقق إيرادات بيع الكهرباء عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على الكهرباء المباعة إلى العميل.

## **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 الإستثمارات 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 دون مقابل (كالمنح) 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 كموجودات غير متداولة.

تكون المطلوبات متداولة في الحالات التالية:

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

أما باقي المطلوبات الأخرى فيتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

#### مصاريف التمويل

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



## ضريبة الدخل

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

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

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

## ممتلكات وآلات ومعدات

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

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

| العمر الإنتاجي<br>(سنوات) |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| ٥٠-٣٠                     | عقارات                       |
| ٢٥-١٠                     | محطة الطاقة الشمسية          |
| ١٠                        | تحسينات مأجور                |
| ٧-٥                       | سيارات                       |
| ٤                         | أثاث وتجهيزات مكتبية         |
| ١٠-٤                      | آلات ومعدات                  |
| ٤                         | أجهزة حاسب آلي وأجهزة مكتبية |

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

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

## مشاريع تحت التنفيذ

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

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

### مخزون عقاري

تظهر الممتلكات المشتراة أو التي يتم إنشاؤها لغرض بيعها من خلال أنشطة 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 تكبدها. القيمة المتوقع استردادها هي سعر البيع المقدر من خلال أنشطة الشركة الاعتيادية على أساس أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية الموحدة ومخصومة إلى قيمتها الحالية، إذا كانت جوهريّة، وي طرح منها التكاليف المقدرة لانتهاؤ من إنجازها ومصاريف بيعها المتوقعة.

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

### تصنيف الممتلكات العقارية

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

- 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 إنشاؤها لغرض بيعها قبل أو عند الإنتهاء من إنشائها.

### إستثمارات عقارية

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

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

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

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

## موجودات غير ملموسة

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

لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة التي يتم تطويرها داخلياً، باستثناء مصاريف التطوير المرسلة، وإنما يتم قيدها في قائمة الدخل الموحدة.

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

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

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

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

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

| فترة الاستثمار<br>(سنوات)                       | فترة الإطفاء<br>(سنوات) | فترة الإطفاء<br>(المتبقي (سنوات)) |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| ٢٤                                              | ٢٢                      | —                                 |
| ٤٩                                              | ٣١                      | ٢٤                                |
| ٤٩                                              | ٤٥                      | ٣٨                                |
| ٩                                               | ٩                       | ٢,٥                               |
| حق استخدام محطة البيرة المركزية                 |                         |                                   |
| حق انتفاع الأرض الساحلية - مشروع منتجع بلو بيتش |                         |                                   |
| حق انتفاع المنطقة الصناعية الزراعية - أريحا     |                         |                                   |
| حق انتفاع مجمع الأوقاف التجاري - البيرة         |                         |                                   |

## إستثمار في شركة حليفة

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



يتم إظهار حصة المجموعة من صافي نتائج أعمال الشركة 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 استثمارها في الشركة الحليفة. تقوم الشركة في تاريخ القوائم المالية الموحدة بتحديد ما إذا كان هناك وجود لأدلة موضوعية تشير إلى تدني في قيمة الإستثمار في الشركة 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 للشركة الحليفة هي ذات السنة المالية للمجموعة. عند الضرورة تقوم المجموعة بإجراء تعديلات لتتوافق السياسات المتبعة في الشركة الحليفة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

### قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس القيمة العادلة لبعض الأدوات 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 أو سداد المطلوبات إما في:

– سوق رئيسي للموجودات أو المطلوبات.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 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 الأرباح أو الخسائر 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 الأرباح أو الخسائر كما هو مبين أدناه)، ويتم لاحقاً قياسها بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الإعراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

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

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

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

عند الإعتراف المبدئي تستطيع المجموعة بشكل لا يمكن التراجع عنه تصنيف أداة دين حققت شروط الكلفة المطفأة المذكورة أعلاه كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا أدى ذلك إلى إزالة أو التخفيف بشكل كبير من عدم التوافق 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 الإستثمارات في الأسهم (حقوق الملكية).

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

– سندات الدين الاستثمارية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (أي ما يعادل تصنيف الدرجة الاستثمارية) بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

– الأدوات المالية الأخرى التي لم تزد مخاطرها الائتمانية بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي لها.

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

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



يتم قيد مخصص التدني في قائمة الدخل الموحدة ويتم إظهارها في حساب مخصص مقابل القروض الممنوحة وأدوات الدين. يتم شطب الموجودات المالية بعد استيفاء جميع محاولات إعادة الجدولة وأنشطة التحصيل ولا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد في المستقبل. يتم قيد الاسترداد اللاحقة في حساب إيرادات أخرى.

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

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

#### استبعاد الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجودات المالية عند انتهاء الحق التعاقدي للإنتفاع من التدفقات النقدية لهذه الموجودات، أو عند تحويل الموجودات المالية وجميع المخاطر وعوائد الملكية إلى منشأة أخرى. في حال عدم قيام الشركة بتحويل أو إبقاء كل المخاطر والعوائد الأساسية وأبقت السيطرة على الموجودات المحولة، يتم تسجيل حصة المجموعة 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 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 الاعتبار أي خصم أو علاوة على الشراء والرسوم والمصاريف الأخرى التي تشكل جزءاً من العائد الفعلي. يتم قيد الإطفاء الناتج عن استخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن قائمة الدخل الموحدة.

##### **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. وتتعرف 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 التدهن في القيمة، ويتم تعديل القيمة عند إعادة تقييم مطلوبات عقود الإيجار.

تتضمن تكلفة حق استخدام الأصل قيمة مطلوبات عقود الإيجار المعترف بها، بالإضافة إلى 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 أو مدة عقد الإيجار أيهما أقل. تخضع موجودات حق استخدام الأصل إلى اختبار التدهن 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 المتوقعة تحصيلها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً قيمة ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد أن تمارسه المجموعة بالإضافة إلى قيمة غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت المجموعة تنوي أن 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 إلى 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 أي 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 ١٢ 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 كمصرف 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 ستتأثر بشكل سلبي في حال عدم وجود بدائل لتلك الموجودات.

### **ذمم وأرصدة دائنة**

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

### **النقد والنقد المعادل**

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

### **تقاص الأدوات المالية**

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

### **المخصصات**

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

### **أسهم الخزينة**

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

### **العملات الأجنبية**

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

### **الحركات والأرصدة**

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

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

## **قطاعات الأعمال**

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى المجموعة.

يرتبط القطاع الجغرافي في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

## **الربح لكل سهم**

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

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



#### ٤. حصص مؤثرة في شركات تابعة

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

نسبة الملكية للجهات غير المسيطرة:

| اسم الشركة                                                      | بلد المنشأ والأعمال | ٢٠٢٢ % | ٢٠٢١ % |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|--------|--------|
| شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية (بيدكو)                     | فلسطين              | ١٧,٠٥  | ١٧,٠٥  |
| شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (جيب) | فلسطين              | ٥٥,٤٠  | ٥٥,٤٠  |
| شركة بريكو للتشغيل والصيانة                                     | فلسطين              | ٤٩     | ٤٩     |

#### أرصدة حصص الجهات غير المسيطرة في الشركات

التابعة:

| اسم الشركة                                                      | ٢٠٢٢ دينار أردني | ٢٠٢١ دينار أردني |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية (بيدكو)                     | ١,٩٥١,٤٦١        | ١,٨٩٨,٩٨٧        |
| شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (جيب) | ١,٦٨١,٢٨٣        | ١,٧٥٥,٢٥٣        |
| شركة بريكو للتشغيل والصيانة                                     | ١,٠٦٢,٥٨٢        | ٦١٢,٤٦٥          |
|                                                                 | ٤,٦٩٥,٣٢٦        | ٤,٢٦٦,٧٠٥        |

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

الشركات التابعة:

| اسم الشركة                                                      | ٢٠٢٢ دينار أردني | ٢٠٢١ دينار أردني |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية (بيدكو)                     | ٥٢,٤٧٤           | ٢٧,٨٠٥           |
| شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (جيب) | (٧٣,٩٧٠)         | (٥٩,٩١٧)         |
| شركة بريكو للتشغيل والصيانة                                     | ٤٥٠,١١٧          | (٧٢,١٣٣)         |
|                                                                 | ٤٢٨,٦٢١          | (١٠٤,٢٤٥)        |

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

#### ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون أول ٢٠٢٢:

| بيدكو       | جيب         | بريكو للتشغيل والصيانة |
|-------------|-------------|------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني            |
| ١٤,١٤٦,٩٣٤  | ١,٠٧٢,٠٢٦   | ١,٧٤٧,٢٣٥              |
| ٩,٥٥٨,٣٩١   | ٥,٣٩٨,٦٠٩   | ٤,٨٣٥,٨٨٥              |
| (٣,١٨٨,٥٨٥) | (٣,٦٨٦,٢٩٥) | (٧٠٥,١٦٣)              |
| (٦٤٣,٩٠٢)   | (٢٢,٤٤١)    | (٣,٧٨٠,٥٩١)            |
| ١٩,٨٧٢,٨٣٨  | ٢,٧٦١,٨٩٩   | ٢,٠٩٧,٣٦٦              |
| ١,٩٥١,٤٦١   | ١,٦٨١,٢٨٣   | ١,٠٦٢,٥٨٢              |

موجودات متداولة

موجودات غير متداولة

مطلوبات متداولة

مطلوبات غير متداولة

مجموع حقوق الملكية

العائد لجهات غير مسيطرة

**ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون أول ٢٠٢١:**

| بريكو للتشغيل | جيب         | بيدكو       |                         |
|---------------|-------------|-------------|-------------------------|
| والصيانة      | دينار أردني | دينار أردني |                         |
| دينار أردني   | دينار أردني | دينار أردني | موجودات متداولة         |
| ٢,٥٨٥,٢٧٠     | ٧٣١,١٠٨     | ٨,١٣١,٢٥٨   |                         |
| ٤,١٤٦,٢٧٠     | ٥,٣٤٤,٣٥٢   | ١٤,٢٣٤,٦٤٢  | موجودات غير متداولة     |
| (٥٢٥,٩٧٧)     | (١,٣٠٩,٥٦٥) | (٢,٦٣٣,٧٣٩) | مطلوبات متداولة         |
| (٣,٦٥٠,٣٦٣)   | (١,٨٧٠,٤٤١) | (٧٩٢,١٠٠)   | مطلوبات غير متداولة     |
| ٢,٥٥٥,٢٠٠     | ٢,٨٩٥,٤٥٤   | ١٨,٩٤٠,٠٦١  | مجموع حقوق الملكية      |
| ٦١٢,٤٦٥       | ١,٧٥٥,٢٥٣   | ١,٨٩٨,٩٨٧   | العائد لجهات غير مسيطرة |

**ملخص بيانات قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:**

| بريكو للتشغيل | جيب         | بيدكو       |                                   |
|---------------|-------------|-------------|-----------------------------------|
| والصيانة      | دينار أردني | دينار أردني |                                   |
| دينار أردني   | دينار أردني | دينار أردني | إيرادات تشغيلية                   |
| ١,٠٧٤,٣١٨     | ٥٦٧,٥٤٢     | ٢,٥٧٢,٦٣٠   |                                   |
| (٢٤٣,٢٧٥)     | (١٣٩,٩٧٧)   | (٢٩٥,٠٩٥)   | إستهلاكات واطفاءات                |
| (٢٣١,١٣٢)     | (٢٣٦,٨٢٠)   | (٦٤٤,١٢٢)   | مصاريف إدارية وعامة               |
| -             | (١٠٦,٦٠٢)   | (٩١,٠٥٩)    | مخصص خسائر ائتمانية متوقعة        |
| (١٨٥,٩٢٨)     | (١٨٦,٨٢٠)   | (٩٣,٠٩٥)    | مصاريف التمويل                    |
| ٥٦٢,٠٠٠       | (٣٠,٨٨٠)    | (٣٩٥,٨٠٧)   | (مصاريف) إيرادات أخرى             |
| ٩٧٥,٩٨٣       | (١٣٣,٥٥٧)   | ١,٠٥٣,٤٥٢   | ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل |
| (١٤٥,٤٨٣)     | -           | (١٩٥,٢٤٣)   | مصروف ضريبة الدخل                 |
| ٨٣٠,٥٠٠       | (١٣٣,٥٥٧)   | ٨٥٨,٢٠٩     | ربح (خسارة) السنة                 |
| -             | -           | ٥,٣٩٦       | بنود الدخل الشامل الأخرى          |
| ٨٣٠,٥٠٠       | (١٣٣,٥٥٧)   | ٨٦٣,٦٠٥     | صافي الدخل الشامل السنة           |
| ٤٥٠,١١٧       | (٧٣,٩٧٠)    | ٥٢,٤٧٤      | العائد لجهات غير مسيطرة           |

**ملخص بيانات قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١:**

| بريكو للتشغيل والصيانة | جيبب        | بيدكو       |                                   |
|------------------------|-------------|-------------|-----------------------------------|
| دينار أردني            | دينار أردني | دينار أردني |                                   |
| ٦٣٣,٩٦٢                | ٥٠٩,٩٦٢     | ١,٧٣٠,٧٨٠   | إيرادات تشغيلية                   |
| (٢٦٠,٧٩٦)              | (١٣١,٧٣٩)   | (٢٨٢,٢٠٥)   | إستهلاكات وإطفاءات                |
| (٢١٦,٠٠٣)              | (٢٧٢,٥٦٥)   | (٣٥٦,٨٧٦)   | مصاريف إدارية وعامة               |
| -                      | (١٠١,٣٨٧)   | (٧١,٩٠٩)    | مخصص خسائر ائتمانية متوقعة        |
| (١٢٥,٤٤١)              | (١١٦,٢٩٢)   | (٨٤,١٥٨)    | مصاريف التمويل                    |
| (١٨٣,١٤٩)              | ٧,٩٦٢       | (٣٦٤,٤٢٠)   | (مصاريف) إيرادات أخرى             |
| (١٥١,٤٢٧)              | (١٠٤,٠٥٩)   | ٥٧١,٢١٢     | ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل |
| -                      | (٣,٧٦١)     | (١٤٤,٧٤٢)   | مصروف ضريبة الدخل                 |
| (١٥١,٤٢٧)              | (١٠٧,٨٢٠)   | ٤٢٦,٤٧٠     | ربح (خسارة) السنة                 |
| -                      | -           | ٤,٩٧٠       | بنود الدخل الشامل الأخرى          |
| (١٥١,٤٢٧)              | (١٠٧,٨٢٠)   | ٤٣١,٤٤٠     | صافي الدخل الشامل السنة           |
| (٧٢,١٣٣)               | (٥٩,٩١٧)    | ٢٧,٨٠٥      | العائد لجهات غير مسيطرة           |

**ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:**

| بريكو للتشغيل والصيانة | جيبب        | بيدكو       |                                 |
|------------------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| دينار أردني            | دينار أردني | دينار أردني |                                 |
| ٢,٧٦٨,٢٧١              | ١٧٧,١٣٩     | ٢٦٤,٧٣٠     | أنشطة التشغيل                   |
| (٦٨,٥١٣)               | (٤,٨٦٢)     | (١٦٨,٥٢٦)   | أنشطة الاستثمار                 |
| (٢,٤١٩,٢٤٠)            | ٢,٠٧٧       | (٨,٥٨٩)     | أنشطة التمويل                   |
| ٢٨٠,٥١٨                | ١٧٤,٣٥٤     | ٨٧,٦١٥      | الزيادة في النقد والنقد المعادل |

**ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١:**

| بريكو للتشغيل والصيانة | جيبب        | بيدكو       |                                         |
|------------------------|-------------|-------------|-----------------------------------------|
| دينار أردني            | دينار أردني | دينار أردني |                                         |
| ٦٧٩,٧٣٥                | ١٥٧,٨٦٥     | (٩٠١,٠٥٥)   | أنشطة التشغيل                           |
| (٢٣٣,٣٩٩)              | (٢٩٤,٩٣٥)   | ١,٠٠١,١٠٠   | أنشطة الاستثمار                         |
| (٣٦٥,٨٧٧)              | ٧٥,٩٢٩      | (١١٩,٣٩٣)   | أنشطة التمويل                           |
| ٨٠,٤٥٩                 | (٦١,١٤١)    | (١٩,٣٤٨)    | (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل |

## ٥. ممتلكات وآلات ومعدات

| المجموع     | أجهزة حاسب  |             | أثاث    |        | سيارات      |             | تأمينات    |             | محطة الطاقة الشمسية         |                      | عقارات                     |                            |
|-------------|-------------|-------------|---------|--------|-------------|-------------|------------|-------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | آلات ومعدات | مكتبية  | مكتبية | دينار أردني | دينار أردني | مأجور      | دينار أردني | دينار أردني                 | دينار أردني          | دينار أردني                | دينار أردني                |
| ١٧,٠٩٣,٢٧٩  | ٢٤٨,٧٠١     | ١,٣٠٥,٢٣١   | ٣٠٣,٢٠٦ | ٣١,٦٢٨ | ٥١٦,٩٦٤     | ٣,٧٠٣,٢٢٠   | ١٠,٩٨٤,٣٢٩ | ٢٠٢٢        | كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢  | إضافات               | محول الى استثمارات عقارية  | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ |
| ٧٥,٦٤٥      | ٥,٨٥٠       | ٥٨٩         | ١,٨٧٦   | -      | ١٦,٩٣٦      | ٥٠,٣٩٤      | -          | ٢٠٢٢        | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  | (إيضاح ٧)            | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ١٠,١١٦,٧٠٢                 |
| (٨٦٧,٦٢٧)   | -           | -           | -       | -      | -           | -           | -          | -           | -                           | -                    | -                          | -                          |
| ١٦,٣٠١,٢٩٧  | ٢٥٤,٥٥١     | ١,٣٠٥,٨٢٠   | ٣٠٥,٠٨٢ | ٣١,٦٢٨ | ٥٣٣,٩٠٠     | ٣,٧٥٣,٦١٤   | ١٠,١١٦,٧٠٢ | ٢٠٢٢        | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  | الإستهلاك المتراكم   | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ١٠,١١٦,٧٠٢                 |
| ٦,٤٢٩,٦٩٠   | ٢٠١,٢٨١     | ٦٤٨,٧٥٠     | ٣٠٢,٩٣٢ | ٣١,٠١٦ | ٣٧٩,٣٨٩     | ٢٩٧,٤٣٢     | ٤,٥٦٨,٨٩٠  | ٢٠٢٢        | كما في ٣١ كانون الثاني ٢٠٢٢ | الإستهلاك للسنة      | محول الى استثمارات عقارية  | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ |
| ٥٩٦,٩٨٦     | ١٣,٩٤١      | ٩٤,٠٩٩      | ١,٦١٣   | ١١     | ٢٩,٧٧٠      | ١٨٤,٦٣٧     | ٢٧٢,٩١٥    | ٢٠٢٢        | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  | (إيضاح ٧)            | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٤,٦٤٩,٥٠٥                  |
| (١٩٢,٣٠٠)   | -           | -           | -       | -      | -           | -           | (١٩٢,٣٠٠)  | ٢٠٢٢        | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  | صافي القيمة الدفترية | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٥,٤٦٧,١٩٧                  |
| ٦,٨٣٤,٣٧٦   | ٢١٥,٢٢٢     | ٧٤٢,٨٤٩     | ٣٠٤,٥٤٥ | ٣١,٠٢٧ | ٤٠٩,١٥٩     | ٤٨٢,٠٦٩     | ٤,٦٤٩,٥٠٥  | ٢٠٢٢        | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  | صافي القيمة الدفترية | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٥,٤٦٧,١٩٧                  |
| ٩,٤٦٦,٩٢١   | ٣٩,٣٢٩      | ٥٦٢,٩٧١     | ٥٣٧     | ٦٠١    | ١٢٤,٧٤١     | ٣,٢٧١,٥٤٥   | ٥,٤٦٧,١٩٧  | ٢٠٢٢        | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  | صافي القيمة الدفترية | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ | ٥,٤٦٧,١٩٧                  |

تم خلال العام تحميل مبلغ ٥٠٥,٠٠٥ دينار أردني من مصروف الاستهلاك على حساب مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح ٣١).



ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

أثاث

| المجموع     | أجهزة حاسب  | آلات ومعدات | وتجهيزات مكتبية | سيارات      | تأمينات مأجور | محطة الطاقة الشمسية | عقارات      |
|-------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|---------------|---------------------|-------------|
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني     | دينار أردني | دينار أردني   | دينار أردني         | دينار أردني |
| ١٩,٢٦٩,٧١٣  | ٢٤٢,٨٢٦     | ١,٦٣٩,٢٤٤   | ٣٠٣,٩٧٨         | ٣١,٦٢٨      | ٤٨٨,٠٣٢       | ٥,٠٣٨,٤٩٢           | ١١,٥٢٥,٥١٣  |
| ٢٧٠,٢٣٩     | ٥,٨٧٥       | ٢,٠٣٤       | -               | -           | ٢٨,٩٣٢        | ٢٣٣,٣٩٨             | -           |
| (٢,٤٤٦,٦٧٣) | -           | (٣٣٦,٠٤٧)   | (٧٧٢)           | -           | -             | (١,٥٦٨,٦٧٠)         | (٥٤١,١٨٤)   |
| ١٧,٠٩٣,٢٧٩  | ٢٤٨,٧٠١     | ١,٣٠٥,٢٣١   | ٣٠٣,٢٠٦         | ٣١,٦٢٨      | ٥١٦,٩٦٤       | ٣,٧٠٣,٢٢٠           | ١٠,٩٨٤,٣٢٩  |
| ٦,٤٦٤,٦٨٩   | ١٨٥,٩٨٦     | ٨٧٦,٠٩٦     | ٢٩٩,٨٩١         | ٢٨,٠٧٧      | ٣٤٩,٦٥٩       | ١٥٢,٩٧٩             | ٤,٥٧٢,٠٠١   |
| ٦٦١,٩٣٣     | ١٥,٢٩٥      | ٩٧,٨٨٧      | ٣,٨١٣           | ٢,٩٣٩       | ٢٩,٧٣٠        | ٢٢٧,٣٧٥             | ٢٨٤,٨٩٤     |
| (٦٩٦,٩٣٢)   | -           | (٣٢٥,٢٣٣)   | (٧٧٢)           | -           | -             | (٨٢,٩٢٢)            | (٢٨٨,٠٠٥)   |
| ٦,٤٢٩,٦٩٠   | ٢٠١,٢٨١     | ٦٤٨,٧٥٠     | ٣٠٢,٩٣٢         | ٣١,٠١٦      | ٣٧٩,٣٨٩       | ٢٩٧,٤٣٢             | ٤,٥٦٨,٨٩٠   |
| ١٠,٦٦٣,٥٨٩  | ٤٧,٤٢٠      | ٦٥٦,٤٨١     | ٢٧٤             | ٦١٢         | ١٣٧,٥٧٥       | ٣,٤٠٥,٧٨٨           | ٦,٤١٥,٤٣٩   |

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

وفقاً لبعض اتفاقيات القروض تم رهن الطابق الثالث والرابع من بناية باديكو هاوس (إيضاح ٢٢). بلغت القيمة الدفترية للعقارات المرهونة ٦٧٥,٣٢٧ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

تم خلال العام تحميل مبلغ ٥١١,١٢١ دينار أردني من مصروف الاستهلاك على حساب مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح ٣١).

## ٦. عقود الإيجار

يوضح الجدول أدناه القيمة الدفترية لموجودات ومطلوبات عقود الإيجار والحركة عليها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

| مطلوبات عقود الإيجار ** | حق إستخدام الموجودات |                            |
|-------------------------|----------------------|----------------------------|
| دينار أردني             | دينار أردني          |                            |
| ٣,١٣٩,٨٣٨               | ٢,٩٠٢,٧٠٨            | كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ |
| ٦٣٠,٤٢٣                 | ٦٣٠,٤٢٣              | الاضافات                   |
| -                       | (١٨٠,٧٤٨)            | الاطفاءات *                |
| ٢٦٣,٨٢٠                 | -                    | مصاريف التمويل *           |
| (٤٢٠,٧٠٥)               | -                    | دفعات عقود الإيجار         |
| ٣,٦١٣,٣٧٦               | ٣,٣٥٢,٣٨٣            | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ |

يتم اطفاء حق إستخدام الموجودات على فترة تتراوح من ٥ الى ٢٨ سنة.

\* فيما يلي توزيع الاطفاءات ومصاريف التمويل على بنود قائمة الدخل الموحدة خلال عام ٢٠٢٢:

| مصاريف التمويل | الاطفاءات   |                                 |
|----------------|-------------|---------------------------------|
| دينار أردني    | دينار أردني |                                 |
| ٢٥١,١٨١        | ١٦٩,٩٤٨     | مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح ٣١). |
| ١٢,٦٣٩         | ١٠,٨٠٠      | أخرى                            |
| ٢٦٣,٨٢٠        | ١٨٠,٧٤٨     |                                 |

\*\* إن تفاصيل مطلوبات عقود الإيجار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ هي كما يلي:

| دينار أردني |             |
|-------------|-------------|
| ١٤٦,٧٣٢     | قصيرة الأجل |
| ٣,٤٦٦,٦٤٤   | طويلة الأجل |
| ٣,٦١٣,٣٧٦   | المجموع     |

يوضح الجدول أدناه القيمة الدفترية لموجودات ومطلوبات عقود الإيجار والحركة عليها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١:

| مطلوبات عقود الإيجار ** | حق إستخدام الموجودات |                            |
|-------------------------|----------------------|----------------------------|
| دينار أردني             | دينار أردني          |                            |
| ٣,١٦٣,٤٤٨               | ٣,٠٥٨,٢٣٩            | كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢١ |
| -                       | (١٥٥,٥٣١)            | الاطفاءات                  |
| ٢٢٨,٣٣٣                 | -                    | مصاريف التمويل *           |
| (٢٥١,٩٤٣)               | -                    | دفعات عقود الإيجار         |
| ٣,١٣٩,٨٣٨               | ٢,٩٠٢,٧٠٨            | كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ |

\* تم توزيع الاطفاءات ومصاريف التمويل على بنود قائمة الدخل الموحدة خلال عام ٢٠٢١:

| الإطفاءات   | مصاريف التمويل |
|-------------|----------------|
| دينار أردني | دينار أردني    |
| ١٤٤,٧٣١     | ٢٢٦,٤٠٩        |
| ١٠,٨٠٠      | ١,٩٢٤          |
| ١٥٥,٥٣١     | ٢٢٨,٣٣٣        |

مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح ٣١).  
أخرى

\*\* إن تفاصيل مطلوبات عقود الإيجار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ هي كما يلي:

| دينار أردني |             |
|-------------|-------------|
| ٣٤٤,١٩٦     | قصيرة الأجل |
| ٢,٧٩٥,٦٤٢   | طويلة الأجل |
| ٣,١٣٩,٨٣٨   | المجموع     |

#### ٧. إستثمارات عقارية

فيما يلي ملخص الحركة على الإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢١:

| ٢٠٢٢        | ٢٠٢١        |                                               |
|-------------|-------------|-----------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                               |
| ٢١,١٩٦,٦٦٥  | ٢٢,٢٤٧,١٥٣  | الرصيد في بداية السنة                         |
| (٣,٨٥٤,٨٠٠) | (٦٩٩,٩٤٧)   | بيع استثمارات عقارية                          |
| ٧٦٢,٥٥٩     | ٥٣٤,٣٥٥     | محول من بضاعة وعقارات جاهزة للبيع (إيضاح ١٢)  |
| (٥٨٦,٥٣٥)   | (٢٢٦,٥٤٠)   | محول الى بضاعة وعقارات جاهزة للبيع (إيضاح ١٢) |
| ٦٧٥,٣٢٧     | -           | محول من ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)*       |
| (٥٣٣,٣٢٤)   | (٦٥٨,٣٥٦)   | التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية |
| ١٧,٦٥٩,٨٩٢  | ٢١,١٩٦,٦٦٥  | الرصيد في نهاية السنة                         |

\* قامت الشركة خلال العام بتحويل استثمارها في الطابق الثالث والرابع من مبنى باديكو هاوس في رام الله من حساب ممتلكات وآلات ومعدات إلى حساب الاستثمارات العقارية نتيجة التغير في الاستخدام، حيث يتم الاحتفاظ بها لغرض تحقيق إيرادات تأجير.

تشمل الإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ ما يلي:

| ٢٠٢٢        | ٢٠٢١        |        |
|-------------|-------------|--------|
| دينار أردني | دينار أردني |        |
| ٣,٩٨٠,٥٣٥   | ٧,٨٣٥,٣٣٥   | أراضٍ  |
| ١٣,٦٧٩,٣٥٧  | ١٣,٣٦١,٣٣٠  | مبانٍ* |
| ١٧,٦٥٩,٨٩٢  | ٢١,١٩٦,٦٦٥  |        |

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

بلغت القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية المرهونة مقابل قروض ممنوحة للشركة من البنوك مبلغ ٢,٥٥٨,٧٨٤ دينار أردني (إيضاح ٢٢).

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

#### ٨. موجودات غير ملموسة

فيما يلي ملخص الحركة على الموجودات غير الملموسة خلال السنة:

| حق انتفاع            |             |             |             |              |             |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| حق انتفاع            |             | المنطقة     |             | حق انتفاع    |             |
| الأرض الساحلية       |             | الصناعية    |             | مجمع الأوقاف |             |
| - مشروع منتجع        |             | الزراعية -  |             | التجاري -    |             |
| بلو بيتش (ب)         |             | أريحا (ت)   |             | البيرة (ث)   |             |
| الشهرة (أ)           |             | أريحا (ت)   |             | البيرة (ث)   |             |
| دينار أردني          | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني  | دينار أردني |
| المجموع              |             |             |             |              |             |
| ١٠,٥٠٣,٠٩٦           | ١,٥٧٧,٨٦٣   | ٥,٨٠٠,٨٥٣   | ٢,٥٦٧,١٩٤   | ٤,٦٣٧,٣٣١    | ٢٥,٠٨٦,٣٣٧  |
| -                    | -           | ١٩٢,٣١٠     | -           | -            | ١٩٢,٣١٠     |
| ١٠,٥٠٣,٠٩٦           | ١,٥٧٧,٨٦٣   | ٥,٩٩٣,١٦٣   | ٢,٥٦٧,١٩٤   | ٤,٦٣٧,٣٣١    | ٢٥,٢٧٨,٦٤٧  |
| إلطفاء               |             |             |             |              |             |
| ٣,٢٩٣,٠٠٨            | -           | ٦٣٧,٩٣٣     | ١,٤٩٥,٢٢٣   | ٤,٦٠٧,٠٨٣    | ١٠,٠٣٣,٢٤٧  |
| ٤٠١,٦٧٣              | -           | ١٣٦,١٤٥     | ٣١٤,٧٤٧     | ٣٠,٢٤٨       | ٨٨٢,٨١٣     |
| ٣,٦٩٤,٦٨١            | -           | ٧٧٤,٠٧٨     | ١,٨٠٩,٩٧٠   | ٤,٦٣٧,٣٣١    | ١٠,٩١٦,٠٦٠  |
| صافي القيمة الدفترية |             |             |             |              |             |
| ٦,٨٠٨,٤١٥            | ١,٥٧٧,٨٦٣   | ٥,٢١٩,٠٨٥   | ٧٥٧,٢٢٤     | -            | ١٤,٣٦٢,٥٨٧  |
| ٧,٢١٠,٠٨٨            | ١,٥٧٧,٨٦٣   | ٥,١٦٢,٩٢٠   | ١,٠٧١,٩٧١   | ٣٠,٢٤٨       | ١٥,٠٥٣,٠٩٠  |

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

(ب) قامت الشركة بتاريخ ٢ تشرين الثاني ١٩٩٥ بتوقيع عقد إيجار قطعة أرض في غزة مع السلطة الوطنية الفلسطينية لمدة ٤٩ سنة وذلك لغايات الإستثمار السياحي. قامت الشركة خلال عام ٢٠١٥ باستكمال انشاء مشروع الشاليهات (منتجع بلو بيتش) وتحويله الى حق انتفاع. يتم إطفاء كلفة المشروع على مدة الإيجار المتبقية والتي تنتهي في ٢٠ تشرين الأول ٢٠٤٤.

(ت) قامت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٦ بالانتهاء من أعمال البناء والتجهيز الخاصة بالمرحلة الأولى من مشروع المدينة الزراعية في أريحا وبالتالي تم تحويلها الى حساب موجودات غير ملموسة (حق انتفاع). يتم اطفاء هذا المشروع على فترة ٤٥ سنة.



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

(ج) تم خلال عام ٢٠٠٠ الإنتهاء من إنشاء وبدء التشغيل الكامل لمحطة الباصات المركزية في البيرة والتي عملت الشركة على تمويل إنشائها على أساس البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T) على أراضي مملوكة من قبل بلدية البيرة، وذلك مقابل قيام الشركة باستثمار وتشغيل محطة البيرة المركزية لمدة ٢٤ سنة تشمل سنتين مدة التنفيذ، يتم بعدها تسليمها إلى البلدية وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع البلدية. تشتمل محطة البيرة على مواقف للباسات والسيارات بالإضافة إلى شركة من المحلات التجارية والمكاتب ومرافق ترفيهية. تمثل الموجودات غير الملموسة الحق في فرض رسوم مقابل الخدمات العامة المقدمة لغرض إتفاقيات إمتياز تقديم خدمات في محطات الباصات. تم تسليم محطة الباصات المركزية لبلدية البيرة في نهاية أيلول من هذا العام.

### 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 المتوقعة 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 احتساب القيمة في الإستخدام

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

**معدل الخصم:** يعكس معدل الخصم تقديرات الإدارة للمخاطر المرتبطة بقطاع الأعمال، مع الأخذ بالإعتبار قيمة الوقت وأيضاً المخاطر الخاصة بالموجودات التي لم يتم تضمينها بتقديرات التدفقات النقدية. يعتمد احتساب معدل الخصم على عوامل ذات علاقة 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 الشركة الخاضعة للفائدة والتي تلتزم الشركة 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 ١٥,٣٦٪ 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 المتوقعة أن تسود بعد فترة الموازنة المعلنة. تم إستخدام معدل نمو دائم للتدفقات النقدية المتوقعة لفترة ما بعد الخمس سنوات بمقدار ٣٪.

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

## ٩. استثمار في شركة حليفة

فيما يلي تفاصيل الإستثمار في شركة حليفة:

| القيمة الدفترية |             | نسبة الملكية |       | بلد التأسيس والاعمال                                      |
|-----------------|-------------|--------------|-------|-----------------------------------------------------------|
| ٢٠٢١            | ٢٠٢٢        | ٢٠٢١         | ٢٠٢٢  |                                                           |
| دينار أردني     | دينار أردني | %            | %     |                                                           |
| ٢٩٥,٤٣٨         | ٢٤٤,٢٩٩     | ٢٥,١٤        | ٢٥,١٤ | شركة بال عقار لإدارة وتشغيل العقارات<br>(مدرجة)<br>فلسطين |
| ٢٩٥,٤٣٨         | ٢٤٤,٢٩٩     |              |       |                                                           |

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

بلغت القيمة السوقية لاستثمارات الشركة في الشركة الحليفة المدرجة (بال عقار) مبلغ ٢٦٥,٤٢٧ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على رصيد الاستثمار في أسهم الشركة الحليفة خلال عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢١:

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        | الرصيد في بداية السنة                                               |
|-------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                                     |
| ٢٨٩,٨٣٠     | ٢٩٥,٤٣٨     | حصة المجموعة من نتائج اعمال الشركة الحليفة<br>الرصيد في نهاية السنة |
| ٥,٦٠٨       | (٥١,١٣٩)    |                                                                     |
| ٢٩٥,٤٣٨     | ٢٤٤,٢٩٩     |                                                                     |

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية المتعلقة باستثمار المجموعة في شركتها الحليفة:

| بال عقار    |             | قائمة المركز المالي:               |
|-------------|-------------|------------------------------------|
| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                    |
| دينار أردني | دينار أردني |                                    |
| ١,٢١٣,٤٦٤   | ١,٨٦٩,٢٧٠   | موجودات غير متداولة                |
| ٣,٠٦٧,٧٨١   | ٢,٩٤٤,٧١٩   | موجودات متداولة                    |
| (١٩٣,٣٧٠)   | (٩٥٢,٣٠٥)   | مطلوبات غير متداولة                |
| (٢,٣٩٤,٤٤٤) | (٢,٣٧١,٦٩٧) | مطلوبات متداولة                    |
| ١,٦٩٣,٤٣١   | ١,٤٨٩,٩٨٧   | حقوق الملكية                       |
| %٢٥,١٤      | %٢٥,١٤      | نسبة ملكية المجموعة                |
| ٤٢٥,٦٧١     | ٣٧٤,٥٣٢     | حصة المجموعة في صافي الموجودات     |
| (١٣٠,٢٣٣)   | (١٣٠,٢٣٣)   | تعديلات                            |
| ٢٩٥,٤٣٨     | ٢٤٤,٢٩٩     | القيمة الدفترية                    |
|             |             | الإيرادات ونتائج الأعمال:          |
| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                    |
| دينار أردني | دينار أردني |                                    |
| ١,٢١٤,٤٨٩   | ١,٣٥٥,١٨٣   | الإيرادات                          |
| ٢٢,٤١٦      | (٢٠٣,٤٤٤)   | نتائج الأعمال                      |
| ٥,٦٠٨       | (٥١,١٣٩)    | حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة |

## ١٠. مشاريع تحت التنفيذ

| ٢٠٢٢        | ٢٠٢١        |                             |
|-------------|-------------|-----------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                             |
| ٣٦٤,٨٠٨     | ٤٨,٩٥٧      | الرصيد في بداية السنة       |
| ٩٠٤,١٥٤     | ٣٨٣,١٤٤     | إضافات                      |
| -           | (٦٧,٢٩٣)    | محول إلى موجودات غير ملموسة |
| ١,٢٦٨,٩٦٢   | ٣٦٤,٨٠٨     | الرصيد في نهاية السنة       |

فيما يلي تفاصيل المشاريع تحت التنفيذ كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١:

| ٢٠٢٢        | ٢٠٢١        | المشروع                                             | الشركة                                                    |
|-------------|-------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                     |                                                           |
| ٦٨٤,٢٥٤     | ٢٦١,٧٥٩     | مشروع المركز التجاري - مجلس أمناء جامعة بيرزيت      | شركة فلسطين للاستثمار العقاري                             |
| ٤٧٩,٨٨٤     | -           | مشروع إعادة بناء هناجر                              | شركة فلسطين لإنشاء وإدارة المناطق الصناعية                |
| ١٠٤,٨٢٤     | ١٠٣,٠٤٩     | مشروع تهيئة وتجهيز البنية التحتية (المرحلة الثانية) | شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية |
| ١,٢٦٨,٩٦٢   | ٣٦٤,٨٠٨     |                                                     |                                                           |

من المتوقع أن تصل التكلفة المتبقية لإتمام هذه المشاريع إلى ١٠,٧٥٢,٧٩٩ دينار أردني تقريباً. كما من المتوقع الانتهاء من هذه المشاريع خلال فترة خمس سنوات من تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

## ١١. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

| ٢٠٢٢        | ٢٠٢١        |                                   |
|-------------|-------------|-----------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                   |
| ٦,٢٠٨,٠٠٧   | ٦٠,٤٩٧      | أسهم مدرجة في الأسواق المالية     |
| ٢٤٢,٩٧٥     | ٢٣٣,٨٨٢     | أسهم غير مدرجة في الأسواق المالية |
| ٦,٤٥٠,٩٨٢   | ٢٩٤,٣٧٩     |                                   |

لقد كانت الحركة على إحتياطي القيمة العادلة كما يلي:

| ٢٠٢٢        | ٢٠٢١        |                                                                             |
|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                                             |
| (٢,٨٩٤,٤٤٢) | (٢,٧٧١,٢١٥) | الرصيد في بداية السنة                                                       |
| ٢٩٨,٢١٤     | (١٢٣,٢٢٧)   | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى |
| ٧٠,٦٨٩      | -           | خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى    |
| (٢,٥٢٥,٥٣٩) | (٢,٨٩٤,٤٤٢) | مثبتة في الخسائر المتراكمة                                                  |
|             |             | الرصيد في نهاية السنة                                                       |

## ١٢. بضاعة وعقارات جاهزة للبيع

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

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                     |
|-------------|-------------|---------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                     |
| ٨,٦٩٢,٢٢٠   | ٨,٥٤٨,١٦٢   | وحدات سكنية         |
| ١,٥٥٠,٤٨٧   | ١,١٠١,٤٣٠   | محلات ومكاتب تجارية |
| ١٠,٢٤٢,٧٠٧  | ٩,٦٤٩,٥٩٢   |                     |

فيما يلي الحركة على البضاعة والعقارات الجاهزة للبيع خلال السنة:

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                                |
|-------------|-------------|------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                |
| ١٠,٥١٤,١٢٩  | ١٠,٢٤٢,٧٠٧  | الرصيد في بداية السنة                          |
| ٢٤,١٩٧      | ٣٠٠,٧٩٥     | إضافات                                         |
| (٥٣٤,٣٥٥)   | (٧٦٢,٥٥٩)   | المحول الى استثمارات عقارية (ايضاح ٧)          |
| ٢٢٦,٥٤٠     | ٥٨٦,٥٣٥     | المحول من استثمارات عقارية (ايضاح ٧)           |
| (٤٠٢,٢٥٥)   | (٦٩٥,٢٧٩)   | كلفة أراضي وعقارات مباعه خلال السنة (ايضاح ٣٠) |
| ٤٤٧,٦٢٤     | -           | كلفة عقارات معادة خلال السنة                   |
| (٣٣,١٧٣)    | (٢٢,٦٠٧)    | خسائر تدني عقارات جاهزة للبيع                  |
| ١٠,٢٤٢,٧٠٧  | ٩,٦٤٩,٥٩٢   | الرصيد في نهاية السنة                          |

وفقاً لإتفاقيات بعض القروض، تم رهن جزء من العقارات الجاهزة للبيع والتي تخص مشاريع الغدير وبريكو هاوس (٢) بمبلغ ٣,٠٣١,٨١٧ دينار أردني مقابل قروض ممنوحة للشركة (ايضاح ٢٢).

## ١٣. ذمم مدينة

تشمل الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ ما يلي:

| ٢٠٢١         | ٢٠٢٢         |                            |
|--------------|--------------|----------------------------|
| دينار أردني  | دينار أردني  |                            |
| ١٧,٧١٢,٧٦٨   | ١٥,٤٠١,٧٤١   | ذمم تجارية مدينة           |
| ٦,٥٦٣,١٣٠    | ٦,٩٤٨,٠٩٩    | شيكات برسم التحصيل         |
| ٥٢,٢٢٨       | ١٤,٨٨٢       | كمبيالات مدينة             |
| ٢٤,٣٢٨,١٢٦   | ٢٢,٣٦٤,٧٢٢   | مجموع الذمم المدينة        |
| (١٣,٨١٤,٢٩١) | (١٣,٦٠٢,٢٣٨) | مخصص خسائر ائتمانية متوقعة |
| ١٠,٥١٣,٨٣٥   | ٨,٧٦٢,٤٨٤    |                            |
| (٣,٦٣٩,١٩٥)  | (٣,٢٤١,٩٨٤)  | ذمم مدينة طويلة الأجل      |
| ٦,٨٧٤,٦٤٠    | ٥,٥٢٠,٥٠٠    |                            |



فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١:

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                       |
|-------------|-------------|-----------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                       |
| ١٣,٦٣٧,٧٩٦  | ١٣,٨١٤,٢٩١  | الرصيد في بداية السنة |
| ٣٦٤,٤٦٣     | ٢٢٧,٤٥٠     | إضافات خلال السنة     |
| (١٤٢)       | (٧٠,١٢٤)    | استرداد               |
| (١٨٨,٣٨٦)   | (٣٥٤,٥٦٧)   | ذمم مشطوبة خلال السنة |
| ٥٦٠         | (١٤,٨١٢)    | فرق عملة              |
| ١٣,٨١٤,٢٩١  | ١٣,٦٠٢,٢٣٨  | 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 المباعة إلا بعد تحصيل كافة المبالغ المستحقة عليهم.

بلغت القيمة الدفترية للشيكات برسم التحصيل المرهونة مقابل قروض ممنوحة للشركة من البنوك مبلغ ٣,٨٧٣,٨٥٢ دولار أمريكي (إيضاح ٢٢).

#### ١٤. موجودات متداولة أخرى

تشمل الموجودات المتداولة الأخرى ما يلي:

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                                |
|-------------|-------------|------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                |
| ٧٣٠,٩٣٧     | ١,٦٢٩,١٢٧   | مستحق من جهات ذات علاقة                        |
| ١,٣٦٤,٧٢٤   | ٧٦٢,١٩٨     | مستحق من ضريبة القيمة المضافة                  |
| ٧٥٣,١٩٦     | ٥٨٨,٦٥٠     | تأمينات نقدية ودفعات مقدمة للموردين            |
| ٣٧,٥٦١      | ٩٩,٣١٩      | إيجارات مستحقة                                 |
| ١٣٤,٠٠٤     | ٧٣,٠٧٤      | أخرى                                           |
| ٣,٠٢٠,٤٢٢   | ٣,١٥٢,٣٦٨   |                                                |
| (٧٠٦,٥٦٦)   | (٥٨١,٠٨٦)   | مخصص تدني للمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة * |
| ٢,٣١٣,٨٥٦   | ٢,٥٧١,٢٨٢   |                                                |

\* فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على مخصص تدني للمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١:

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                       |
|-------------|-------------|-----------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                       |
| ٧٠٦,٥٦٦     | ٧٠٦,٥٦٦     | الرصيد بداية السنة    |
| -           | (١٢٥,٤٨٠)   | استرداد خلال السنة    |
| ٧٠٦,٥٦٦     | ٥٨١,٠٨٦     | الرصيد في نهاية السنة |

## ١٥. 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 ٤,٨٦٥ دينار أردني و ٢٧,٤٧٨ دينار أردني، كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ على التوالي.

## ١٦. نقد وأرصدة لدى البنوك

لأغراض قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يتألف النقد والأرصدة لدى البنوك مما يلي:

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                             |
|-------------|-------------|-----------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                             |
| ٧٨٤,٧٤٥     | ١,٣٥٣,٩٦٨   | نقد وأرصدة لدى البنوك       |
| (١٢٤,٣٠٩)   | (٢٤٨,٢٧٨)   | نقد مقيد السحب              |
| (٤٦٨,٧٣٥)   | (١,٠٥٢,٥٠٧) | تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢٣) |
| ١٩١,٧٠١     | ٥٣,١٨٣      | النقد والنقد المعادل        |

## ١٧. رأس المال المدفوع

يتألف رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب به والمدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ من ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ سهماً بقيمة إسمية دينار أردني للسهم الواحد.

## ١٨. علاوة إصدار

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

## ١٩. أسهم خزينة

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

## ٢٠. الإحتياطي الإجمالي

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

## ٢١. إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة

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

## ٢٢. قروض طويلة الأجل

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |
|-------------|-------------|
| دينار أردني | دينار أردني |
| ١٢,٩٦٩,٠٣٣  | ١١,٠١٠,٧٣٦  |
| (٣,٤٤٥,٤٢٠) | (٥,٢٣٤,٦٦٧) |
| ٩,٥٢٣,٦١٣   | ٥,٧٧٦,٠٦٩   |

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

### قروض طويلة الأجل ممنوحة من بنوك ومؤسسات مالية

- وقعت الشركة خلال الأعوام السابقة عدة اتفاقيات مع بنوك محلية وإقليمية حصلت بموجبها على قروض قصيرة وطويلة الأجل لتمويل أنشطة ومشاريع الشركة المختلفة. سيتم سداد هذه القروض على أقساط ربع سنوية و نصف سنوية، ويستحق عليها فوائد سنوية بمعدلات فائدة متغيرة وفقاً لسعر الاقتراض في أسواق لندن مضافاً إليها من ٢.٥٪ إلى ٤.١٥٪. تم منح القروض برهن إستثمارات عقارية تبلغ قيمتها الدفترية ٢,٥٥٨,٧٨٤ دينار أردني (ايضاح ٧) ورهن عقارات جاهزة للبيع والبالغ قيمتها الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مبلغ ٣,٠٣١,٨١٧ دينار أردني (ايضاح ١٢) بالإضافة الى ضمان شيكات برسم التحصيل بمبلغ ٣,٨٧٣,٨٥٢ دولار أمريكي. تم منح القروض لغرض الاستثمار وتمويل المشاريع الخاصة بالمجموعة. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض مبلغ ٥,٨٣٥,٨٠٤ دينار أردني و ٧,٣١٨,١٥٨ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، على التوالي.

- كما وقعت شركة بريكو للتشغيل والصيانة (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٩ اتفاقية قرض طويل الأجل مع المؤسسة المالية الدولية (IFC) بمبلغ ٥,٨٥٦,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ٤,١٥٧,٧٦٠ دينار أردني) وذلك لتمويل مشروع الطاقة الشمسية في غزة. يستحق على القرض فائدة سنوية متناقصة بمعدل ٤,٢٩٪. وتسدد بموجب اقساط كل ستة أشهر. تم منح القرض بكفالة شركة بريكو للمقاولات. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ١,٤٣٨,٤٤٩ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

- كما وقعت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٨ اتفاقية قرض طويل الأجل مع بنك محلي بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ١,٠٦٥,٠٠٠ دينار أردني) وذلك لتمويل أنشطتها التشغيلية. يستحق على القرض فائدة سنوية متناقصة بمعدل ٣٪ مضافاً اليه ليبر ستة شهور بحيث تتراوح إجمالي الفائدة السنوية من ٥,٥٪ كحد أدنى و ٩٪ كحد أقصى. يسدد القرض بموجب ١٢ قسط ربع سنوي. تم منح هذا القرض بكفالة الشركاء. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ٤٣٢,١٤٤ دينار أردني و ٧٧٧,٠٦٩ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ على التوالي.

- قامت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٥ بتوقيع إتفاقية استصناع بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ٢,١٣٠,٠٠٠ دينار أردني) مع أحد البنوك الإسلامية المحلية بهامش ربح سنوي ثابت مقداره ٤,٥٪. يتم تسديد دفعات الاتفاقية بعد الإنتهاء من فترة الاعداد للمشروع ومرور فترة السماح الإضافية للمشروع والبالغة ٢٤ شهراً بواقع ٢٠ قسط ربع سنوي. أما الأرباح فيتم دفعها بموجب أقساط شهرية تنتهي بانتهاء تسديد كامل الثمن ويكون موعد استحقاق القسط الأول من الأرباح بعد شهر من تاريخ أول مبلغ يتم سحبه. تم منح الاتفاقية بضمان الكفالة الإعتبارية لأعضاء مجلس إدارة الشركة. إن هدف الاتفاقية هو استكمال تجهيز البنية التحتية وإنشاء المرحلة الأولى من المباني الصناعية لمشروع أريحا لتطوير المنطقة الزراعية. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ١٤٧,٩٩٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، و تم تسديد كامل مبلغ القرض خلال العام.

كذلك قامت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية خلال عام ٢٠٢١ بتوقيع إتفاقية تورق بمبلغ ٤٦٧,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ٣٣١,٥٧٠ دينار أردني) مع أحد البنوك الإسلامية المحلية بهامش ربح سنوي ثابت مقداره ٣,٥٪. يتم تسديد دفعات الاتفاقية بعد مرور فترة السماح البالغة ٦ شهور بواقع ٣٦ قسط شهري. تم منح الاتفاقية بضمان الكفالة الإعتبارية للشركاء. بلغ الرصيد المستغل مبلغ ١٦٥,٠٢٠ دينار أردني و ٣١٠,٦٠٢ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، على التوالي.

### قروض طويلة الأجل ممنوحة من المساهمين

وقعت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال العام و الأعوام السابقة اتفاقيات قروض مع بعض المساهمين وذلك لتمويل أنشطتها التشغيلية. بلغ سقف القروض الممنوحة ٢,٩٤٤,٥٤٢ دولار أمريكي (ما يعادل ٢,٠٩٠,٦٢٥ دينار أردني). يحتسب على هذه القروض فائدة سنوية بنسبة ٧,٥٪. وتسدد فوائدها ربع سنوياً، و في حال عدم تسديدها يتم رسملتها لرصيد القرض. يتم تسديد أصل القرض بحد أقصى ٣ سنوات مع فترة سماح لمدة سنة. تم خلال العام رسملة فوائدها بمبلغ ٧٠,٤٧٩ دينار أردني و عليه بلغ الرصيد المستغل ٢,١٦١,١٠٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

### 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 وذلك لغرض تمويل أنشطتها التشغيلية. يستحق على أرصدة هذه القروض فائدة سنوية تتراوح من ٥٪ الى ٦,٣٤٪. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض ٩٧٨,٢١٥ دينار أردني و ١,١٣٩,٥٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، على التوالي.

فيما يلي جدول إستحقاق القروض طويلة الأجل:

| دينار أردني |                   |
|-------------|-------------------|
| ٥,٢٣٤,٦٦٧   | ما يستحق عام ٢٠٢٣ |
| ١,٤٩٤,٥٦٨   | ٢٠٢٤              |
| ١,٦٠٥,٣٢٢   | ٢٠٢٥              |
| ١,٢٤٤,٣١٠   | ٢٠٢٦              |
| ١,٠٤٦,١٤٨   | ٢٠٢٧              |
| ٣٨٥,٧٢١     | ما يستحق لاحقاً   |
| ١١,٠١٠,٧٣٦  |                   |

### ٢٣. تسهيلات ائتمانية

حصلت الشركة وشركاتها التابعة خلال الأعوام السابقة على حسابات جاري مدين وتسهيلات شيكات مخصومة من بنوك محلية. يبلغ إجمالي سقف التسهيلات الممنوحة للشركة ٣,٤٥٢,٣٠١ دولار أمريكي (ما يعادل ٢,٤٥١,١٣٤ دينار أردني) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ بمتوسط معدل فائدة ٥,٠٥٪ سنوياً. بلغ الرصيد المستغل من هذه التسهيلات مبلغ ١,٠٥٢,٥٠٧ دينار أردني و ٤٦٨,٧٣٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، على التوالي. تم منح هذه التسهيلات بضمانة تحصيلات مشروع محطات الباصات وضمان قيمة الشيكات المخصومة والمسيلة لصالح الشركة والكفالة الإعتبارية للشركة الأم.

### ٢٤. مطلوبات ضريبية مؤجلة

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

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                  |
|-------------|-------------|----------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                  |
| ٤٧٦,٠٩٨     | ٣٨١,٦٥٤     | رصيد بداية السنة                 |
| -           | (١١٢,٣٠٠)   | محول الى مخصص الضريبة (إيضاح ٢٦) |
| (٩٤,٤٤٤)    | (١٣١,٨٣٦)   | اطفاء خلال السنة (إيضاح ٢٦)      |
| -           | ١٨,٩٢٦      | فرق عملة                         |
| ٣٨١,٦٥٤     | ١٥٦,٤٤٤     | رصيد نهاية السنة                 |

### ٢٥. مخصص تعويض نهاية الخدمة



فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص تعويض نهاية الخدمة:

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                       |
|-------------|-------------|-----------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                       |
| ٥٦٧,٠٠١     | ٦٠٥,٨٢٠     | الرصيد في بداية السنة |
| ٦٩,٣٦٨      | ٤٤,٩١٥      | إضافات خلال السنة     |
| (٣٠,٨٩٢)    | (٢٠٥,٢٥٤)   | المدفوع خلال السنة    |
| ٣٤٣         | (١١,٩٣٢)    | فروقات عملة           |
| ٦٠٥,٨٢٠     | ٤٣٣,٥٤٩     | الرصيد في نهاية السنة |

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

## ٢٦. مخصص ضريبة الدخل

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

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                        |
|-------------|-------------|----------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                        |
| ١,١١٩,٢٤٦   | ١,٢٥٨,٠٥٨   | الرصيد في بداية السنة                  |
| ١٩٩,٠٥٢     | ٤٨٣,٥٨٥     | التخصيص للسنة                          |
| -           | ١١٢,٣٠٠     | محول من مطلوبات ضريبة مؤجلة (إيضاح ٢٤) |
| (٥٩,٣١٩)    | (١٢٥,٩٨٠)   | المسدد خلال السنة                      |
| (٩٢١)       | (٧٣,١٢٥)    | فروقات عملة                            |
| ١,٢٥٨,٠٥٨   | ١,٦٥٤,٨٣٨   | الرصيد في نهاية السنة                  |

فيما يلي ملخص تسوية الربح (الخسارة) المحاسبي مع الربح الضريبي:

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                          |
|-------------|-------------|------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                          |
| (٨٨٨,٦٨٦)   | ٩٩٠,٦٧٥     | الربح (الخسارة) المحاسبي قبل ضريبة الدخل |
| (٤٨٧,٧٠٤)   | (٨٦٤,٠٠٠)   | أرباح غير خاضعة للضريبة                  |
| ٢,٦٩٨,٥٤٤   | ٢,٢١٨,٣١٨   | مصروفات غير مقبولة ضريبياً               |
| ١,٣٢٢,١٥٤   | ٢,٣٤٤,٩٩٣   | الدخل الخاضع لضريبة الدخل                |
| ١٩٨,٣٢٣     | ٣٥١,٧٤٩     | ضريبة الدخل المستحقة                     |
| ١٩٩,٠٥٢     | ٣٥١,٧٤٩     | مخصص الضريبة المكون من قبل الشركة        |

فيما يلي تفاصيل مصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١:

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                              |
|-------------|-------------|------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                              |
| ١٩٩,٠٥٢     | ٤٨٣,٥٨٥     | ضريبة دخل السنة              |
| (٩٤,٤٤٤)    | (١٣١,٨٣٦)   | اطفاء ضرائب مؤجلة (إيضاح ٢٤) |
| ١٠٤,٦٠٨     | ٣٥١,٧٤٩     |                              |

حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة، لم تتوصل الشركة وشركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) وشركة ببيكو القابضة (شركة تابعة) إلى تسويات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها للأعوام من ٢٠١٦ وحتى ٢٠٢١. هذا ولم تتوصل شركة بريكو الأردن (شركة تابعة) إلى مخالصات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها للأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢١.

بينما توصلت شركة المرافق (شركة تابعة لبريكو الاردن) إلى تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها حتى نهاية ٢٠٢١ باستثناء العام ٢٠٢٠. كذلك توصلت شركة الوثير (شركة تابعة لبريكو الاردن) إلى تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها حتى نهاية ٢٠٢١. وتوصلت شركة المشرق العقارية (شركة تابعة لبيدكو القابضة) إلى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها حتى عام ٢٠٢٠. كما توصلت شركة مياي (شركة تابعة) لاحقاً لتاريخ القوائم المالية الموحدة إلى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها حتى نهاية ٢٠٢١. حصلت شركة ببيكو غزة (شركة تابعة لبيدكو القابضة) على تسويات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها حتى عام ٢٠٢١. بالإضافة إلى ذلك، لم تحصل شركة بريكو للتشغيل والصيانة إلى تسويات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها منذ التأسيس وحتى عام ٢٠٢١.

## ٢٧. ذمم وأرصدة دائنة

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                         |
|-------------|-------------|-----------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                         |
| ٤,٨٩١,١٦٣   | ٦,٤٠٧,١٤١   | إيرادات مؤجلة                           |
| ٦١٤,٠٠١     | ٧٨٩,٧٨٧     | مصاريف مستحقة                           |
| ٧٣٧,٠٧١     | ٧٠٣,٦١٩     | ذمم دائنة                               |
| ٧٨٣,٤٢٣     | ٦٨٦,١٤١     | مبالغ مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات |
| ١,٥١٠,٠٤٠   | ٥١٨,٧٩٧     | مستحق لجهات ذات علاقة                   |
| ٣٧٧,٧٨٣     | ٣٨٨,١٩٢     | حجوزات ضمان حسن تنفيذ                   |
| ٣٢٤,٦٨٧     | ٢٩٠,١٧٢     | مخصص قضايا                              |
| ٢١٧,٠٠٥     | ١٩٢,٩٩٥     | توزيعات أرباح نقدية مستحقة              |
| ١٦٤,٨٤٦     | ١٦١,٣٩٠     | شيكات آجلة                              |
| ٢١,٨٥٣      | ١٤,٧٩٥      | ذمم موظفين مستحقة                       |
| ١٢,٢٥٩      | ١٣,٨١١      | مخصص إجازات                             |
| ٤٦,٨٠٩      | ١٢,٣٦٢      | صندوق ادخار الموظفين                    |
| ٤,٥٢٠,٦٩٧   | ٥,١٦٤,٢٨٠   | مخصصات وأرصدة دائنة أخرى                |
| ١٤,٢٢١,٦٣٧  | ١٥,٣٤٣,٤٨٢  |                                         |

## ٢٨. مطلوبات غير متداولة أخرى

يشمل هذا البند ما يلي:

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                                                |
|-------------|-------------|----------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                                |
| ٢,٦٧٣,١١٥   | ٢,١٣٤,٩٨٧   | إيرادات مؤجلة ناتجة عن تنفيذ وبيع مشاريع استثمارية طويلة الأجل |
| ١,٢٦٨,٥٣٤   | ١,٢١١,٧٣٤   | إيرادات منح مؤجلة *                                            |
| ٦٧,٤٥٠      | -           | شيكات آجلة طويلة الأجل                                         |
| ٤,٠٠٩,٠٩٩   | ٣,٣٤٦,٧٢١   |                                                                |

\* يمثل هذا البند منحة لشركة بريكو للتشغيل والصيانة (شركة تابعة) تم الحصول عليها خلال عام ٢٠١٩ من مؤسسة (DAI) العالمية وذلك من أجل إنشاء وتجهيز مشروع الطاقة الشمسية في مدينة غزة.

## ٢٩. إيرادات من العقود مع العملاء

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                            |
|-------------|-------------|----------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                            |
| ٦٣٣,٩٦٢     | ١,١٥٢,٦٢٠   | إيرادات بيع كهرباء         |
| ٩٨,٧٣١      | ١,٠٢٢,٨٣٩   | إيرادات بيع عقارات وأراضي  |
| ٣٠٠,٠٥٣     | ٩٣٧,٣٥٥     | أرباح بيع إستثمارات عقارية |
| ١,٠٣٢,٧٤٦   | ٣,١١٢,٨١٤   |                            |

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

### ٣٠. تكاليف تشغيلية مباشرة

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |
|-------------|-------------|
| دينار أردني | دينار أردني |
| ٤٠٢,٢٥٥     | ٦٩٥,٢٧٩     |
| ٣٨,١٦٥      | ٧٤,١٠٠      |
| ٤٤٠,٤٢٠     | ٧٦٩,٣٧٩     |

كلفة عقارات وأراضي مباحة (إيضاح ١٢)  
كلفة خدمات فندق بلو بيتش

### ٣١. مصاريف تشغيلية أخرى

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |
|-------------|-------------|
| دينار أردني | دينار أردني |
| ١,٠٠٠,١٢٦   | ٨٨٢,٨١٣     |
| ٦٥١,٩٥٥     | ٦٠٧,١٦٥     |
| ٥١١,١٢١     | ٥٠٥,٠٠٥     |
| ٢٢٦,٤٠٩     | ٢٥١,١٨١     |
| ١٨٠,٠٧٥     | ١٨٦,٧١٨     |
| ١٤٤,٧٣١     | ١٦٩,٩٤٨     |
| ١٣٤,٠٤٧     | ١٥٥,٥٥٨     |
| ١١٤,٨٦١     | ١٤٦,٧١٩     |
| ١١١,٧٥٢     | ١١٤,٥٥٥     |
| ٥٦,٧٠٧      | ٩٨,٤٣٩      |
| ٩٧,٦٣٨      | ٨٦,٣٣٢      |
| ٦٢,٣٨٣      | ٦٤,٢٧٨      |
| ٤٩,٤٥٨      | ٦١,٧٣٠      |
| ١٠,٠٣١      | ٩,٢٥٠       |
| ٥,٠٥٩       | ٤,٨٣٣       |
| ٤٧,٧٤٨      | ١٢٤,١٥٤     |
| ٣,٤٠٤,١٠١   | ٣,٤٦٨,٦٧٨   |

إطفاءات موجودات غير ملموسة (إيضاح ٨)  
رواتب ومصاريف متعلقة بها  
إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)  
مصاريف تمويل عقود إيجار طويلة الأجل (إيضاح ٦)  
رسوم بلديات  
إطفاء حق استخدام موجودات - عقود إيجار (إيضاح ٦)  
خدمات أمن  
صيانة  
كهرباء ومياه  
أتعاب مهنية واستشارية  
تأمينات  
رسوم حكومية  
مصاريف نظافة  
بريد وهاتف وفاكس  
سفر ومواصلات ومحروقات  
أخرى



### ٣٢. مصاريف إدارية وعامة

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                            |
|-------------|-------------|--------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                            |
| ١٨٧,٧٦٨     | ١٨٩,١١٠     | أتعاب مهنية واستشارات                      |
| ١٤٨,٥٠٨     | ١٤١,٦٣٠     | رواتب ومنافع موظفين                        |
| ٢٩,٥٤٥      | ٧٠,١٨٨      | رسوم حكومية                                |
| ٥,٠٦٣       | ٢٩,٩٣٠      | تبرعات                                     |
| ١٢,٦٠٧      | ٢٩,٨٧٩      | صيانة                                      |
| ٣٤,٨٢٨      | ٢٨,٥٧٨      | تأمين                                      |
| ٨,٠٦٩       | ٢٤,٨٥٥      | كهرباء ومياه                               |
| ٢٠,٤٦٠      | ١٨,٥٩٨      | مصاريف أعضاء مجالس الادارات وهيئة المديرين |
| ١٠,٦٦١      | ٨,٦٨١       | رسوم واشتراكات                             |
| ٤,٥٣٤       | ٤,٤٣٢       | ضيافة ونظافة                               |
| ٣,٥٤٦       | ٣,٣٤٥       | سفر ومواصلات                               |
| ٣,٤١٤       | ٣,٢٩٣       | بريد وفاكس وهاتف                           |
| ١١,٠٣٦      | ١,٩٦٨       | إعلانات                                    |
| ٢,٦٨٠       | ١,٨١١       | قرطاسيه ومطبوعات                           |
| ٢٩,١٢٠      | ١٩,٨٣٥      | أخرى                                       |
| ٥١١,٨٣٩     | ٥٧٦,١٣٣     |                                            |

### ٣٣. مصاريف تمويل

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                                    |
|-------------|-------------|----------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                    |
| ٨٨٧,٣١٨     | ٨٢٣,٩٨٥     | مصاريف تمويل متعلقة بالقروض والتسهيلات الائتمانية  |
| ٢٢٨,٣٣٣     | ٢٦٣,٨٢٠     | مصاريف تمويل متعلقة بمطلوبات عقود الاجار (إيضاح ٦) |
| ١,١١٥,٦٥١   | ١,٠٨٧,٨٠٥   |                                                    |
| (٢٢٦,٤٠٩)   | (٢٥١,١٨١)   | مصاريف محملة على مصاريف تشغيلية أخرى (إيضاح ٣١)    |
| ٨٨٩,٢٤٢     | ٨٣٦,٦٢٤     |                                                    |

### ٣٤. أرباح محفظة الموجودات المالية

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

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                                                                       |
|-------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                                                                       |
| ٢٥          | ٢٤,٢٠٧      | توزيعات أرباح للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر            |
| ١٤,٤١٨      | ٨,٥١٨       | توزيعات أرباح للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى      |
| ٦,٨٥٥       | (٦٧١)       | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| -           | (٩,٥٣١)     | خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر                    |
| ٢١,٢٩٨      | ٢٢,٥٢٣      |                                                                                       |

### ٣٥. مصاريف أخرى، بالصافي

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        |                                |
|-------------|-------------|--------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                                |
| -           | ٤١٦,٠٣٩     | تعويضات مشروع الطاقة*          |
| ٥٦,٨٠٠      | ٥٦,٨٠٠      | إيرادات مؤجلة متحققة           |
| ١٨٠,٩٢٤     | -           | إيرادات فوائد تقسيط ذمم مدينة  |
| ١٣,٦٢٨      | -           | أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات |
| (٤٧٤,١١٩)   | -           | صافي خسائر أضرار الحرب*        |
| ١٢١,٨١٠     | (٢٥٣,٣٤٦)   | فروقات تقييم عملات أجنبية      |
| (١٤٠,٩١٣)   | (٥٦٧,٧٢٤)   | أخرى                           |
| (٢٤١,٨٧٠)   | (٣٤٨,٢٣١)   |                                |

\* تعرض قطاع غزة خلال عام ٢٠٢١ لحرب، مما أثر على مختلف الأنشطة الاقتصادية في القطاع بالإضافة إلى تعرض العديد من المنشآت والعقارات إلى التدمير الجزئي أو الكلي. قامت إدارة المجموعة بدراسة وحصر أثر هذا الحدث على القوائم المالية الموحدة للمجموعة بما يشمل مراجعة قيم استثمارات وعقارات المجموعة التي تم تدميرها خلال الحرب، حيث نتج عن هذا الحدث قيد صافي خسائر بمبلغ ٤٧٤,١١٩ دينار أردني والتي تمثل صافي القيمة الدفترية للموجودات التي دمرت خلال الحرب بعد خصم قيمة التعويضات المتفق عليها مع شركة التأمين. تم خلال العام ٢٠٢٢ استلام مبلغ ٤١٦,٠٣٩ كتعويضات من الجهة الضامنة.

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

| ٢٠٢١       | ٢٠٢٢       |                                                                                                   |
|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (٨٨٩,٠٤٩)  | ٢١٠,٣٠٥    | ربح (خسارة) السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم (دينار أردني)                                  |
| ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ | ٦٣,٧٦٢,٤٨٦ | المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها خلال السنة (سهم)                                            |
| (٢٤,٤٥٤)   | (٢٤,٤٥٤)   | ينزل: أسهم خزينة (سهم)                                                                            |
| ٦٣,٧٣٨,٠٣٢ | ٦٣,٧٣٨,٠٣٢ |                                                                                                   |
| (٠,٠١٤)    | ٠,٠٠٣      | الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) السنة العائد إلى حملة أسهم الشركة الأم (دينار أردني) |

### ٣٧. 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:

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        | طبيعة العلاقة                |                         |
|-------------|-------------|------------------------------|-------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | الشركة الأم ومساهمون رئيسيون | قروض وتسهيلات ائتمانية  |
| ٦,٦٨٩,٠٣٥   | ٦,٣٥٥,٠٠٨   | شركات شقيقة وحليفة           | مستحق من جهات ذات علاقة |
| ٧٣٠,٩٣٧     | ١,٦٢٩,١٢٧   | الشركة الأم وشركات شقيقة     | مستحق لجهات ذات علاقة   |
| ١,٥١٠,٠٤٠   | ٥١٨,٧٩٧     | شركة تابعة لمساهم رئيسي      | مطلوبات عقود الايجار    |
| -           | ٢٣,٤٣٢      |                              |                         |

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

| ٢٠٢١        | ٢٠٢٢        | طبيعة العلاقة                |                                           |
|-------------|-------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | شركة حليفة للشركة الأم       | ربح بيع استثمارات عقارية                  |
| -           | ٩٣٧,٣٥٥     | الشركة الأم ومساهمون رئيسيون | مصاريف تمويل                              |
| ٣٦٢,٧٣٣     | ٣٣٤,٩٤٤     | الشركة الأم وشركات شقيقة     | إيرادات خدمات                             |
| ٤٣,٧٨٦      | ٦٤,٧٤٤      | شركة تابعة لمساهم رئيسي      | استهلاكات حقوق استخدام موجودات            |
| ١٠,٨٠٠      | ١٠,٨٠٠      | شركة تابعة لمساهم رئيسي      | مصاريف تمويل متعلقة بمطلوبات عقود الايجار |
| ١,٩٢٤       | ١,٣٠٥       |                              | مكافآت ورواتب ومنافع الإدارة العليا:      |
|             |             |                              | منافع قصيرة الأجل                         |
| ١٦٣,٤٣٧     | ١٣٥,٥٤٥     |                              | مصروف تعويض نهاية الخدمة                  |
| ١٣,٦٩٧      | ١٠,٤٩٧      |                              | تنقلات ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة         |
| ١٦,٨٩٨      | ١٥,٤٠٧      |                              |                                           |

### ٣٨. قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

| قياس القيمة العادلة باستخدام                                               |                      |                         |                 |                  | تاريخ القياس     | موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| أسعار تداول في أسواق مالية نشطة                                            | معطيات يمكن ملاحظتها | معطيات لا يمكن ملاحظتها | (المستوى الأول) | (المستوى الثاني) | (المستوى الثالث) |                                   |
| دينار أردني                                                                | دينار أردني          | دينار أردني             | المجموع         | دينار أردني      | دينار أردني      |                                   |
| <b>موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة</b>                                   |                      |                         |                 |                  |                  |                                   |
| <b>العادلة</b>                                                             |                      |                         |                 |                  |                  |                                   |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (إيضاح ١١): |                      |                         |                 |                  |                  |                                   |
| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢                                                        | ٦,٢٠٨,٠٠٧            | -                       | -               | -                | -                | درجة                              |
| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢                                                        | ٢٤٢,٩٧٥              | -                       | -               | -                | ٢٤٢,٩٧٥          | غير مدرجة                         |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٥)        |                      |                         |                 |                  |                  |                                   |
| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢                                                        | ٤,٨٦٥                | -                       | -               | -                | -                | استثمارات عقارية (إيضاح ٧)        |
| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢                                                        | ١٧,٦٥٩,٨٩٢           | -                       | -               | -                | ١٧,٦٥٩,٨٩٢       |                                   |
| <b>موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة</b>                                |                      |                         |                 |                  |                  |                                   |
| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢                                                        | ٢٦٥,٤٢٧              | -                       | -               | -                | -                | استثمار في شركة حليفة (مدرجة)     |

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١:

| قياس القيمة العادلة باستخدام                                               |                      |                         |                 |                  | تاريخ القياس     | موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| أسعار تداول في أسواق مالية نشطة                                            | معطيات يمكن ملاحظتها | معطيات لا يمكن ملاحظتها | (المستوى الأول) | (المستوى الثاني) | (المستوى الثالث) |                                   |
| دينار أردني                                                                | دينار أردني          | دينار أردني             | المجموع         | دينار أردني      | دينار أردني      |                                   |
| <b>موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة</b>                                   |                      |                         |                 |                  |                  |                                   |
| <b>العادلة</b>                                                             |                      |                         |                 |                  |                  |                                   |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (إيضاح ١١): |                      |                         |                 |                  |                  |                                   |
| ٣١ كانون الأول ٢٠٢١                                                        | ٦٠,٤٩٧               | -                       | -               | -                | -                | درجة                              |
| ٣١ كانون الأول ٢٠٢١                                                        | ٢٣٣,٨٨٢              | -                       | -               | -                | ٢٣٣,٨٨٢          | غير مدرجة                         |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٥)        |                      |                         |                 |                  |                  |                                   |
| ٣١ كانون الأول ٢٠٢١                                                        | ٢٧,٤٧٨               | -                       | -               | -                | -                | استثمارات عقارية (إيضاح ٧)        |
| ٣١ كانون الأول ٢٠٢١                                                        | ٢١,١٩٦,٦٦٥           | -                       | -               | -                | ٢١,١٩٦,٦٦٥       |                                   |
| <b>موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة</b>                                |                      |                         |                 |                  |                  |                                   |
| ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢                                                        | ٢٦٥,٤٢٧              | -                       | -               | -                | -                | استثمار في شركة حليفة (مدرجة)     |



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 المجموعة بإجراء أي تحويلات بين المستويات المذكور أعلاه خلال العامين ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

فيما يلي الحركة على الموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال المستوى الثالث:

| موجودات مالية      |             |                 |                                   |
|--------------------|-------------|-----------------|-----------------------------------|
| بالقيمة العادلة من |             |                 |                                   |
|                    | إستثمارات   | خلال بنود الدخل |                                   |
| المجموع            | عقارية      | الشامل الأخرى   |                                   |
| دينار أردني        | دينار أردني | دينار أردني     |                                   |
| ٢١,٤٣٠,٥٤٧         | ٢١,١٩٦,٦٦٥  | ٢٣٣,٨٨٢         | الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ |
| (٢,٩٨٩,٢٤٣)        | (٣,٠٣,٤٤٩)  | ١٤,٢٠٦          | صافي الحركة للسنة                 |
| (٥٣٨,٤٣٧)          | (٥٣٣,٣٢٤)   | (٥,١١٣)         | التغير في القيمة العادلة          |
| ١٧,٩٠٢,٨٦٧         | ١٧,٦٥٩,٨٩٢  | ٢٤٢,٩٧٥         | الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ |

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية:

فيما يخص الأراضي والمباني، يتم تكليف مخمنين خارجيين معتمدين لتقييم القيمة العادلة للإستثمارات العقارية والتي تمثل في الأغلب أسعار بيع لأراض ومبان مشابهة خلال العام والتي يتم احتسابها بالقيمة العادلة للمتر المربع من الأرض أو المبنى مضروباً بعدد الأمتار المربعة لمساحة الأرض أو المبنى. وتقوم الشركة بعكس القيمة العادلة في القوائم المالية بناءً على تخمينات المخمنين المستقلين والسياسة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

يمثل الجدول التالي حساسية القيمة العادلة للإستثمارات العقارية:

| الزيادة/النقص في | الأثر على القيمة          |                                    |
|------------------|---------------------------|------------------------------------|
| القيمة العادلة   | القيمة العادلة وربح السنة |                                    |
| %                | دينار أردني               |                                    |
| ٥ +              | ٨٨٢,٩٩٥                   | ٢٠٢٢                               |
| ٥ -              | (٨٨٢,٩٩٥)                 | القيمة العادلة للمتر المربع الواحد |
|                  |                           | القيمة العادلة للمتر المربع الواحد |
| ٥ +              | ١,٠٥٩,٨٣٣                 | ٢٠٢١                               |
| ٥ -              | (١,٠٥٩,٨٣٣)               | القيمة العادلة للمتر المربع الواحد |
|                  |                           | القيمة العادلة للمتر المربع الواحد |

## القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١:

| القيمة العادلة                                                  |             | القيمة الدفترية |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| ٢٠٢١                                                            | ٢٠٢٢        | ٢٠٢١            | ٢٠٢٢        |
| دينار أردني                                                     | دينار أردني | دينار أردني     | دينار أردني |
| <b>موجودات مالية</b>                                            |             |                 |             |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى: |             |                 |             |
| ٦٠,٤٩٧                                                          | ٦,٢٠٨,٠٠٧   | ٦٠,٤٩٧          | ٦,٢٠٨,٠٠٧   |
| ٢٣٣,٨٨٢                                                         | ٢٤٢,٩٧٥     | ٢٣٣,٨٨٢         | ٢٤٢,٩٧٥     |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر        |             |                 |             |
| ٢٧,٤٧٨                                                          | ٤,٨٦٥       | ٢٧,٤٧٨          | ٤,٨٦٥       |
| ١٠,٥١٣,٨٣٥                                                      | ٨,٧٦٢,٤٨٤   | ١٠,٥١٣,٨٣٥      | ٨,٧٦٢,٤٨٤   |
| ١,٥٦٠,٧٨٣                                                       | ١,٩٨٢,٦٣٢   | ١,٥٦٠,٧٨٣       | ١,٩٨٢,٦٣٢   |
| ٧٨٤,٧٤٥                                                         | ١,٣٥٣,٩٦٨   | ٧٨٤,٧٤٥         | ١,٣٥٣,٩٦٨   |
| ١٣,١٨١,٢٢٠                                                      | ١٨,٥٥٤,٩٣١  | ١٣,١٨١,٢٢٠      | ١٨,٥٥٤,٩٣١  |
| <b>مطلوبات مالية</b>                                            |             |                 |             |
| ١٣,٤٣٧,٧٦٨                                                      | ١٢,٠٦٣,٢٤٣  | ١٣,٤٣٧,٧٦٨      | ١٢,٠٦٣,٢٤٣  |
| ٣,١٣٩,٨٣٨                                                       | ٣,٦١٣,٣٧٦   | ٣,١٣٩,٨٣٨       | ٣,٦١٣,٣٧٦   |
| ٣,٦٨٩,٤٠٨                                                       | ٢,٧٨١,٩٣٧   | ٣,٦٨٩,٤٠٨       | ٢,٧٨١,٩٣٧   |
| ٢٠,٢٦٧,٠١٤                                                      | ١٨,٤٥٨,٥٥٦  | ٢٠,٢٦٧,٠١٤      | ١٨,٤٥٨,٥٥٦  |

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

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

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

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

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

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

### ٣٩. إدارة المخاطر

تتألف المطلوبات المالية للمجموعة من قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية 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 والأرصدة لدى البنوك 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ (قبل الضرائب)، على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغيرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الفائدة مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

| ٢٠٢٢        |  | الزيادة        |  | الأثر على قائمة |  |
|-------------|--|----------------|--|-----------------|--|
| دينار أردني |  | في سعر الفائدة |  | الدخل الموحدة   |  |
|             |  | (نقطة أساس)    |  | دينار أردني     |  |
| ٢٠          |  | ١٤,٤٣٥         |  |                 |  |
| ٢٠٢١        |  | الزيادة        |  | الأثر على قائمة |  |
| دينار أردني |  | بسعر الفائدة   |  | الدخل الموحدة   |  |
|             |  | (نقطة أساس)    |  | دينار أردني     |  |
| ٢٠          |  | (١٣,٤٧٩)       |  |                 |  |

#### 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:

| ٢٠٢٢               |  |  | الزيادة في |  |  |
|--------------------|--|--|------------|--|--|
| بورصة فلسطين       |  |  | المؤشر     |  |  |
| أسواق مالية أجنبية |  |  | (%)        |  |  |
| ٢٠                 |  |  | ٩٧٣        |  |  |
| ٢٠                 |  |  | -          |  |  |
| ٢٠٢١               |  |  | الزيادة في |  |  |
| بورصة فلسطين       |  |  | المؤشر     |  |  |
| أسواق مالية أجنبية |  |  | (%)        |  |  |
| ٢٠                 |  |  | ٣٤٧        |  |  |
| ٢٠                 |  |  | -          |  |  |

## 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             |                                                 | الزيادة             |                                                    |                     |
|---------------------|-------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---------------------|
| الأثر على           | في سعر صرف العملات الأخرى مقابل الدينار الأردني | الأثر على           | في سعر صرف الشيكل الإسرائيلي مقابل الدينار الأردني |                     |
| قائمة الدخل الموحدة | %                                               | قائمة الدخل الموحدة | %                                                  |                     |
| دينار أردني         |                                                 | دينار أردني         |                                                    |                     |
| (٦٦,٧٥٠)            | ٢٠                                              | (٦٤٨,٤٦٩)           | ٢٠                                                 | ٢٠٢٢<br>دينار أردني |
| (٦٧,٢٦٧)            | ٢٠                                              | (٥١٩,٣٧٣)           | ٢٠                                                 | ٢٠٢١<br>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 كمبيالات تستحق خلال عدة سنوات بعد عملية البيع. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان عن طريق عدم نقل ملكية العقارات المباعة إلى العملاء إلا بعد تحصيل كافة الأقساط والكمبيالات.

يتم إجراء دراسة تدني القيمة بشكل منفرد على بعض العملاء الرئيسيين كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. بالإضافة إلى إجراء دراسة تدني القيمة على عدد كبير من الذمم الأخرى بشكل مجموعات. تتضمن طريقة الإحتساب نسب تخصيص محددة تم إحتسابها من مجموعة عوامل تشمل أنماط التحصيل التاريخية، ونوع العملاء والخدمات المقدمة، وكشوف تعميم الذمم المدينة، وتحديد تعريف التعثر من خلال عدد أيام معين. إن الحد الأقصى لتعرض الذمم المدينة لمخاطر الائتمان هو مبلغ الذمم المدينة المبينة في (إيضاح ١٣).

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

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

| خاضعة لمخاطر السيولة       |               |              |             |                 |             |
|----------------------------|---------------|--------------|-------------|-----------------|-------------|
| تحت الطلب                  | أقل من ٣ شهور | ٣ الى ١٢ شهر | أكثر من سنة | أكثر من ٥ سنوات | المجموع     |
| دينار أردني                | دينار أردني   | دينار أردني  | دينار أردني | دينار أردني     | دينار أردني |
| <b>٣١ كانون الأول ٢٠٢٢</b> |               |              |             |                 |             |
| ١,١٠٨,٦٧٧                  | ٣,٠٢٤,٥٨٥     | ٢,٥٢٥,٦٥٩    | ٦,٣٥٤,٧٣٥   | -               | ١٣,٠١٣,٦٥٦  |
| ١٥٠,٠٠٠                    | ١٢,٠٧٠        | ٣٤٥,٩٧٣      | ١,٤٩٩,٤٦٣   | ٤,٦١٠,٠٤٨       | ٦,٦١٧,٥٥٤   |
| ٢,٦٢٠,٥٤٧                  | ٤٠,٧٣٠        | ١٢٠,٦٦٠      | -           | -               | ٢,٧٨١,٩٣٧   |
| ٣,٨٧٩,٢٢٤                  | ٣,٠٧٧,٣٨٥     | ٢,٩٩٢,٢٩٢    | ٧,٨٥٤,١٩٨   | ٤,٦١٠,٠٤٨       | ٢٢,٤١٣,١٤٧  |
| <b>٣١ كانون الأول ٢٠٢١</b> |               |              |             |                 |             |
| ٤٦٣,٠٠٧                    | ٧٦١,٠٤٥       | ٣,٩٥٠,٨١٦    | ٨,٢١١,٨٨٧   | ١,٠٣٤,٥٣٢       | ١٤,٤٢١,٢٨٧  |
| ٢٠٤,٦٣٦                    | ١٢,٠٧٠        | ٢٩١,٣٠٣      | ١,٢٤٥,٦٨٣   | ٤,٢٣٤,٩٧١       | ٥,٩٨٨,٦٦٣   |
| ٣,٥٢٤,٥٦٢                  | ٤١,٦٠٢        | ٦٠,٣٧٢       | ٦٢,٨٧٢      | -               | ٣,٦٨٩,٤٠٨   |
| ٤,١٩٢,٢٠٥                  | ٨١٤,٧١٧       | ٤,٣٠٢,٤٩١    | ٩,٥٢٠,٤٤٢   | ٥,٢٦٩,٥٠٣       | ٢٤,٠٩٩,٣٥٨  |

## إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية وطبيعة العمل. لم تقم المجموعة بإجراء أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية. يتألف رأس مال المجموعة من رأس المال المدفوع وعلاوة الإصدار وأسهم الخزينة والإحتياطي والخسائر المتراكمة وحقوق الجهات غير المسيطرة بمجموع ٣٨,٥٣٦,٥٦٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مقابل ٣٧,٥٩٩,٤٢٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.



#### ٤٠. 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.

| المود      | ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ |             |                |             |
|------------|---------------------|-------------|----------------|-------------|
|            | دينار أردني         | استبعادات   | مجموع القطاعات | قطاع عقاري  |
| ٨,٦٢٩,٣١٤  | -                   | -           | ٨,٦٢٩,٣١٤      | ٤,٤١٤,٧٢٦   |
| (٩٢٠,٣٢٠)  | (٩٢٠,٣٢٠)           | (٩٢٠,٣٢٠)   | -              | -           |
| ٧,٧٠٨,٨٩٤  | (٩٢٠,٣٢٠)           | (٩٢٠,٣٢٠)   | ٨,٦٢٩,٣١٤      | ٤,٤١٤,٧٢٦   |
|            |                     |             |                |             |
| (٥١,١٣٩)   | -                   | -           | (٥١,١٣٩)       | (٥١,١٣٩)    |
|            |                     |             |                |             |
| ٩٩٠,٦٧٥    | (٨٤٤,٤٨٧)           | ١,٨٣٥,١٦٢   | ١,٨٩٣,٩٨٤      | (٥٨,٨٢٢)    |
| ٧٥,١٤٨,٣١٧ | (٨٤,٩٦٩,١٠٤)        | ١٦٠,١١٧,٣٢١ | ٣٧,٠٩٢,٣٤٨     | ١٢٣,٠٢٤,٩٧٣ |
| ٣٦,٦١١,٦٥٣ | (٥٦,٧١١,٨٧١)        | ٩٣,٣٢٣,٥٢٤  | ١١,١٠٣,٤٠٢     | ٨٢,٢٢٠,١٢٢  |
|            |                     |             |                |             |
| ١,٦٦٠,٥٤٧  | (٨,٧٥٣)             | ١,٦٦٩,٣٠٠   | ٦٧٨,٠٦٩        | ٩٩١,٢٣١     |
| ١,٦١٠,٢٠١  | -                   | ١,٦١٠,٢٠١   | ١,٦٨,٢٩٨       | ٤٤١,٩٠٣     |
| ٢٤٤,٢٩٩    | -                   | ٢٤٤,٢٩٩     | -              | ٢٤٤,٢٩٩     |
|            |                     |             |                |             |

#### نتائج الأعمال

حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة

#### (خسارة) ربح القطاع قبل الضريبة

#### موجودات القطاعات

#### مطلوبات القطاعات

#### معلومات أخرى

استهلاكات وإطفاءات

مصاريف رأسمالية

استثمار في شركة حليفة

| الموحد     | دينار أردني  | استيعادات   | مجموع القطاعات | خدمات تجارية | قطاع عقاري  |
|------------|--------------|-------------|----------------|--------------|-------------|
|            |              |             |                |              |             |
| ٥,٨٤٦,٢٨٤  | —            | —           | ٥,٨٤٦,٢٨٤      | ٢,٤٤٧,٨٩٢    | ٣,٣٩٨,٣٩٢   |
| (٥٦,٨٠٠)   | (٥٦,٨٠٠)     | —           | —              | —            | —           |
| ٥,٧٨٩,٤٨٤  | (٥٦,٨٠٠)     | (٥٦,٨٠٠)    | ٥,٨٤٦,٢٨٤      | ٢,٤٤٧,٨٩٢    | ٣,٣٩٨,٣٩٢   |
| ٥,٦٠٨      | —            | —           | ٥,٦٠٨          | —            | ٥,٦٠٨       |
| (٨٨٨,٦٨٦)  | (٤٥٣,٧٢٦)    | (٤٣٤,٩٦٠)   | (٤٣٤,٩٦٠)      | ١٠٥,٧٠٤      | (٥٤٠,٦٦٤)   |
| ٧٤,٦٥٣,٢٩٨ | (٨٦,٨١٣,٤٥٧) | ١٦١,٤٦٦,٧٥٥ | ١٦١,٤٦٦,٧٥٥    | ٣٥,٣١٦,١٩٧   | ١٢٦,١٥٠,٥٥٨ |
| ٣٧,٠٥٣,٨٧٤ | (٥٩,٥٤٩,٠٠٨) | ٩٦,٦٠٢,٨٨٢  | ٩٦,٦٠٢,٨٨٢     | ١٢,٣٦٤,٥٠٢   | ٨٤,٢٣٨,٣٨٠  |
| ١,٨١٧,٥٩٠  | (٥٣,٥٩٨)     | ١,٨٧١,١٨٨   | ١,٨٧١,١٨٨      | ٧٠٣,٥٣٤      | ١,١٦٧,٦٥٤   |
| ٦٥٣,٣٨٣    | —            | ٦٥٣,٣٨٣     | ٦٥٣,٣٨٣        | ٣٥٧,٦٥٧      | ٢٩٥,٧٢٦     |
| ٢٩٥,٤٣٨    | —            | ٢٩٥,٤٣٨     | ٢٩٥,٤٣٨        | —            | ٢٩٥,٤٣٨     |

## معلومات أخرى

استهلاكات واطفاءات  
مصاريف رأسمالية  
استثمار في شركة حليفة

## نتائج الأعمال

حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة

## (خسارة) ربح القطاع قبل الضريبة

موجودات القطاعات

مطلوبات القطاعات

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

## الإيرادات

إيرادات من جهات خارجية

إيرادات بين القطاعات (تم إستيعادها)

مجموع الإيرادات

#### ٤١. الالتزامات المستقبلية والالتزامات المحتملة

- قامت المجموعة خلال السنوات السابقة بتوقيع اتفاقيات شراكة واستثمار مع جهات حكومية (بلدية رام الله ووزارة الأوقاف) يتم بموجبها تطوير واقامة مشاريع استثمارية خلال فترات استثمار مختلفة، يبلغ حجم الالتزامات التعاقدية الحالية السنوية المترتبة على المجموعة مقابل هذه الاتفاقيات مبلغ ٧٢,٦٥٠ 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 ٩٤٢,٩٨٧ 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 ٧,٧١٤,١٠٥ 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 إجارات لبعض ممتلكاتها التجارية والإستثمارية. إن هذه الإيجارات غير القابلة للإلغاء تتراوح مدتها بين ٥ و ١٠ عاماً.

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

| ٢٠٢٢        | ٢٠٢١        |                     |
|-------------|-------------|---------------------|
| دينار أردني | دينار أردني |                     |
| ٣,٢٩٩,٠٢٧   | ٢,٨٤٥,٢٠٧   | خلال سنة واحدة      |
| ١٦,٤٥٤,٨٥٩  | ١٠,٧٠٦,٥٥٣  | بعد سنة حتى ٥ سنوات |
| ٥٩,٢٥٠,٩٣٠  | ٥٣,٦٣٦,٣٤١  | أكثر من ٥ سنوات     |
| ٧٩,٠٠٤,٨١٦  | ٦٧,١٨٨,١٠١  |                     |

#### ٤٢. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

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

#### ٤٣. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٢١ لتتناسب مع تصنيف أرقام القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. ان هذه التبويبات لا تؤثر على أرباح السنة السابقة أو حقوق الملكية.