



بريكو - PRICO

شركة فلسطين للإستثمار العقاري
Palestine Real Estate Investment Co.

التاريخ : 16/آب/2018

الرقم : 018/08/026

حضرة السيد احمد عويضة المحترم

الرئيس التنفيذي لبورصة فلسطين

نابلس - فلسطين

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية الموحدة للنصف الاول من العام 2018

أرفق لكم طيه البيانات المالية الموحدة لشركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) للفترة المذكورة أعلاه، وتقرير مراجعي الحسابات السادة ارفست ويونغ ، وتقرير الإفصاحات الأخرى بموجب المادة رقم 2/38 من نظام الإفصاح المعمول به.

هذا وقد تم الإفصاح أيضا عن البيانات المالية الموحدة المرفقة باستخدام نظام الإفصاح الالكتروني وبالتزامن مع إصدار هذا الكتاب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،



نسخة / السادة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية المحترمين

Amman (Regional Office)
Tel. : (962-6) 5520615/18
Fax. : (962-6) 5520654
P.O.Box : 850661 Amman 11185 Jordan
Email : aqaria@accessme.com.jo

Ramallaha (Head Office)
Tel. : (970-2) 298 6505
Fax. : (970-2) 298 6506
P.O.Box : 3687 Al bireh
Email : prico@prico.ps

Gaza (Offices)
Tel. : (970-8) 2855404/6
Fax. : (970-8) 2855405
P.O.Box : 4049 Gaza-Remal
Email : aqaria-gaza@aqaria.com



بريكو - PRICO

شركة فلسطين للإستثمار العقاري
Palestine Real Estate Investment Co.

تقرير النصف الأول للإفصاح عن البيانات المالية :

بالاستناد إلى نظام الإفصاح المعمول به، فيما يلي تقرير حول أهم المعلومات التي تتعلق بإدارة الشركة ومشاريعها وأنشطتها الرئيسية في النصف الأول من العام 2018.

مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من الاعضاء التالية اسماهم :

- السيد امجد حسون- رئيس مجلس الإدارة
- السيد نمر عبد الواحد- نائب رئيس مجلس الإدارة
- السيد بشار فايق المصري- عضو مجلس إدارة
- السيد عمار العكر- عضو مجلس إدارة
- السيد عمر البيطار - عضو مجلس إدارة
- السيد فراس زياد- عضو مجلس إدارة
- السيد ماجد ابو رمضان- عضو مجلس إدارة

الإدارة التنفيذية في الشركة

قدم المدير العام السيد نضال ابو لاوي استقالته في بداية العام 2018 . وحاليا تقوم ادارة القطاع العقاري في الشركة الام (باديكو القابضة) بتسيير أعمال الشركة .

مدققو الحسابات الخارجيون

السادة ارنست و يونغ .

المستشار القانوني

الاستاذ ثائر عمرو ومشاركوه .



Amman (Regional Office)
Tel. : (962-6) 5520615/18
Fax. : (962-6) 5520654
P.O.Box : 850661 Amman 11185 Jordan
Email : aqaria@accessme.com.jo

Ramallaha (Head Office)
Tel. : (970-2) 298 6505
Fax. : (970-2) 298 6506
P.O.Box : 3687 Al bireh
Email : prico@prico.ps

Gaza (Offices)
Tel. : (970-8) 2855404/6
Fax. : (970-8) 2855405
P.O.Box : 4049 Gaza-Remal
Email : aqaria-gaza@aqaria.com



بريكو - PRICO

شركة فلسطين للإستثمار العقاري
Palestine Real Estate Investment co.

المدققون الداخليون

دائرة التدقيق الداخلي في الشركة الام (شركة فلسطين للتنمية والاستثمار - باديكو).

السيطرة و الاجراءات القانونية

لا يوجد أي تغيير فيما يتعلق بموضوع السيطرة، ولا يوجد أي ترتيبات بهذا الخصوص، ولم تكن الشركة طرفاً في أي إجراءات قانونية رئيسية يمكن أن تؤثر على المركز المالي للشركة سواء جهة قضائية أو تحكيم.

رأس المال

رأس المال المصرح به ، المدفوع ، المكتتب به 63,762,486 سهماً بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

اجراءات اخرى

لم يتم إتخاذ قرار جوهري يؤثر على سعر السهم خلال النصف الاول من العام 2018 .



Handwritten signature in blue ink.

Amman (Regional Office)

Tel.: (962-6) 5520615/18

Fax.: (962-6) 5520654

P.O.Box: 850661 Amman 11185 Jordan

Email: aqgria@accessme.com.jo

Handwritten signature in blue ink.

Ramallah (Head Office)

Tel.: (970-2) 2986505

Fax.: (970-2) 2986506

P.O.Box: 3687 Al-Bireh

Email: prico@prico.ps

Gaza (Offices)

Tel.: (970-8) 2855404/6

Fax.: (970-8) 2855405

P.O.Box: 4049 Gaza-Remal

Email: aqaria-gaza@aqaria.com

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)

٣٠ حزيران ٢٠١٨

تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة إلى رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة المرفقة لشركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٨ وقائمة الدخل الموحدة المرحلية المختصرة وقائمة الدخل الشامل المرحلية المختصرة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المرحلية المختصرة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة المرحلية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا يمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

النتيجة

بناءً على مراجعتنا لم يسترع انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤).

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط
رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦

إرنست ويونغ

١٦ آب ٢٠١٨
رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة

كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٨

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ حزيران ٢٠١٨	إيضاح	الموجودات
مدققة	غير مدققة		موجودات غير متداولة
دينار أردني	دينار أردني		ممتلكات وآلات ومعدات
			استثمارات عقارية
٩,١٥١,١٨٩	٩,٠١٧,١٤٢		موجودات غير ملموسة
٣٥,٠٥٤,٥٨٤	٣٥,٠٠١,٤٠٨		استثمارات في شركات حليفة
٢٠,٠٣٤,٦٢١	١٩,٥٣٥,٥٦٣		مشاركات تحت التنفيذ
٤١٩,٠٦٧	٣٧٨,٩٦٣		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١,٠٦٠,٠١٥	١,٥٥٥,١٨٧		ذمم مدينة طويلة الأجل
٤٢٦,١١٢	٤٢١,٠٤٥	٤	موجودات متداولة
٦,٦٢٤,٣٧٢	٥,٥٣١,٠١٧		بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
٧٢,٧٦٩,٩٦٠	٧١,٤٤٠,٣٢٥		ذمم مدينة
			موجودات متداولة أخرى
١٥,٥٤٤,١٩٩	١٥,٠٦٣,٥٤٥	٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٦,٧٨٢,٥٢٤	٦,٨٥٥,٩٥١		نقد وأرصدة لدى البنوك
٤,٨٦٥,٦٤٥	٤,٩٢٣,٦٢٧	٥	مجموع الموجودات
١,٠٦٠,٧٥٨	٨٥٦,٦٩٣		حقوق الملكية والمطلوبات
٧٠٧,٨٤٠	١,١٨٤,٨١٣		حقوق الملكية
٢٨,٩٦٠,٩٦٦	٢٨,٨٨٤,٦٢٩		رأس المال المدفوع
١٠١,٧٣٠,٩٢٦	١٠٠,٣٢٤,٩٥٤		علاوة إصدار
			أسهم خزينة
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦	إحتياطي إجباري
٩,٣٧٢,٥٧٩	٩,٣٧٢,٥٧٩		إحتياطي القيمة العادلة
(١٢,٧٦٧)	(١٢,٧٦٧)		إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة
١,٥٥٤,٢١٢	١,٥٥٤,٢١٢		خسائر متراكمة
(٢,٧١٣,٠٠٩)	(٢,٧١٨,٠٧٦)		حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
(١,٨٤١,٦٣٦)	(١,٨٤١,٦٣٦)		حقوق جهات غير مسيطرة
(١٤,٣٧١,٥٣٢)	(١٤,٧٢٦,٧٣٩)		صافي حقوق الملكية
٥٥,٧٥٠,٣٣٣	٥٥,٣٩٠,٠٥٩		مطلوبات غير متداولة
٣,٢٤٤,١٦١	٣,١٣٧,٠٠٦		قروض طويلة الأجل
٥٨,٩٩٤,٤٩٤	٥٨,٥٢٧,٠٦٥		مطلوبات ضريبية مؤجلة
			مخصص تعويض نهاية الخدمة
١٤,٠١٠,٤٩٠	١٤,٥٩٣,٤٢٦	٧	مطلوبات غير متداولة أخرى
١,٦٦٨,٩٣٧	١,٦٦٨,٩٣٧		مطلوبات متداولة
٦٨٩,٢٨١	٦١٩,٥٩٢	٨	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
٦,٣٨٩,٩٩٦	٤,٤٨٤,٤٧٦		تسهيلات ائتمانية
٢٢,٧٥٨,٧٠٤	٢١,٣٦٦,٤٣١		مخصص ضريبة الدخل
			ذمم وأرصدة دائنة
٦,٨٠٦,٠٢٦	٧,٦٦٦,٧١١	٧	مجموع المطلوبات
٢,٧٢٤,٠٧٨	٢,٥٢٧,١٤٦		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
١٩٢,٠٠١	٢٧٧,٨٥٨	٩	
١٠,٢٥٥,٦٢٣	٩,٩٥٩,٧٤٣		
١٩,٩٧٧,٧٢٨	٢٠,٤٣١,٤٥٨		
٤٢,٧٣٦,٤٣٢	٤١,٧٩٧,٨٨٩		
١٠١,٧٣٠,٩٢٦	١٠٠,٣٢٤,٩٥٤		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

قائمة الدخل الموحدة المرحلية المختصرة

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٨

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران		لثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران		إيضاح
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	
غير مدققة	غير مدققة	غير مدققة	غير مدققة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٣,٥٩٥,١٠٣	٢,٧١٦,٤٥٠	١,١١٣,٦٩٤	١,٣٦١,٨٢٨	١٠ إيرادات تشغيلية
(٢٥٢,٤٣٤)	(٢٥٢,٧٨٦)	(١٢٦,٢١٧)	(١٢٦,٤٤٦)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(١,٠٤٩,٩٣٠)	(١٣٠,٤٧٧)	(٢٧٥,٣٤١)	(٦٩,٩٠٦)	١١ تكاليف تشغيلية مباشرة
(١,٨٤١,٥٩٠)	(١,٥١١,٤٧٠)	(٨٠٤,٦٨٨)	(٧٧٦,٠٤٠)	مصاريف تشغيلية أخرى
٤٥١,١٤٩	٨٢١,٧١٧	(٩٢,٥٥٢)	٣٨٩,٤٣٦	
(١,٠٢٣,٠١١)	(٤٠٥,٥٠١)	(٥٢٧,٧٨٣)	(١٣٦,٠٦٦)	مصاريف إدارية وعامة
(٧٠٦,٦٢٦)	(٦٩٠,٩٢٦)	(٣٨٧,٥٩٤)	(٣٥١,١٦٧)	مصاريف تمويل
(٢٣٢,٦١١)	(٢٤٥,١١٠)	(١١١,٢٩٧)	(١١٠,٧٤٨)	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
(١,٥١١,٠٩٩)	(٥١٩,٨٢٠)	(١,١١٩,٢٢٦)	(٢٠٨,٥٤٥)	
١٤٤,٧٠١	(١١٩,٩٦٦)	٤٤,٠٣٦	٨٧,٨٨٨	إيرادات (مصاريف) أخرى
(٢٣,٢٣٩)	(٤٠,١٠٤)	(٨,٣٩٤)	(٢٠,٠٥٢)	أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية
١٥٢,٣٠٣	٣١٦,٠٨٩	(٢٢,٨٢٩)	(٤٢٦,٩٣٤)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(١,٢٣٧,٣٣٤)	(٣٦٣,٨٠١)	(١,١٠٦,٤١٣)	(٥٦٧,٦٤٣)	(مصاريف) إيرادات أخرى
(٤٧,٠٥٢)	(٩٨,٥٦١)	(٤٦,١٦٦)	(٩٨,٥٦١)	خسارة الفترة قبل ضريبة الدخل
(١,٢٨٤,٣٨٦)	(٤٦٢,٣٦٢)	(١,١٥٢,٥٧٩)	(٦٦٦,٢٠٤)	٩ مصروف ضريبة الدخل
				خسارة الفترة
				ويعود إلى:
(١,٢٩٢,٨١٦)	(٣٥٥,٢٠٧)	(١,١٩٠,٨٩٦)	(٥٦٥,٢٠١)	مساهمي الشركة الأم
٨,٤٣٠	(١٠٧,١٥٥)	٣٨,٣١٧	(١٠١,٠٠٣)	حقوق جهات غير مسيطرة
(١,٢٨٤,٣٨٦)	(٤٦٢,٣٦٢)	(١,١٥٢,٥٧٩)	(٦٦٦,٢٠٤)	
(٠,٠٢٠)	(٠,٠٠٦)	(٠,٠١٩)	(٠,٠٠٩)	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة
				العائد إلى مساهمي الشركة الأم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

قائمة الدخل الشامل الموحدة المرحلية المختصرة

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٨

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران		للتلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران	
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨
غير مدققة		غير مدققة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
(١,٢٨٤,٣٨٦)	(٤٦٢,٣٦٢)	(١,١٥٢,٥٧٩)	(٦٦٦,٢٠٤)

خسارة الفترة

بنود الدخل الشامل الأخرى

بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة:
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال

الدخل الشامل

بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة

مجموع الدخل الشامل للفترة

٨٩,٩٤١	(٥,٠٦٧)	٣٩,٦٥٩	(٨,٤٩٩)
٨٩,٩٤١	(٥,٠٦٧)	٣٩,٦٥٩	(٨,٤٩٩)
(١,١٩٤,٤٤٥)	(٤٦٧,٤٢٩)	(١,١١٢,٩٢٠)	(٦٧٤,٧٠٣)

ويعود إلى:

مساهمي الشركة الأم

حقوق جهات غير مسيطرة

(١,٢٠٢,٨٧٥)	(٣٦٠,٢٧٤)	(١,١٥١,٢٣٧)	(٥٧٣,٧٠٠)
٨,٤٣٠	(١٠٧,١٥٥)	٣٨,٣١٧	(١٠١,٠٠٣)
(١,١٩٤,٤٤٥)	(٤٦٧,٤٢٩)	(١,١١٢,٩٢٠)	(٦٧٤,٧٠٣)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المرحلية المختصرة

حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم

رأس المال المنفوع	علاوة إصدار	أسهم خزينة	إحتياطي إجباري	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي ناتج عن استحواذ حصص جهات غير مسيطرة	خسائر متراكمة	المجموع	حقوق جهات غير مسيطرة	صافي حقوق الملكية
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	١,٥٥٤,٢١٢	(٢,٧١٣,٠٠٩)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(١٤,٣٧١,٥٣٢)	٥٥,٧٥٠,٣٣٣	٣,٢٤٤,١٦١	٥٨,٩٩٤,٤٩٤
-	-	-	-	-	-	(٣٥٥,٢٠٧)	(٣٥٥,٢٠٧)	(١٠٧,١٥٥)	(٤١٢,٣٦٢)
-	-	-	-	(٥,٠٦٧)	-	-	(٥,٠٦٧)	-	(٥,٠٦٧)
-	-	-	-	(٥,٠٦٧)	-	(٣٥٥,٢٠٧)	(٣٦٠,٢٧٤)	(١٠٧,١٥٥)	(٤٦٧,٤٢٩)
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	١,٥٥٤,٢١٢	(٢,٧١٣,٠٠٩)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(١٤,٧٢٦,٧٣٩)	٥٥,٣٩٠,٠٥٩	٣,١٣٧,٠٠٦	٥٨,٥٢٧,٠٦٥
٣٠ حزيران ٢٠١٨									
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨									
خسارة الفترة									
بنود الدخل الشامل الأخرى									
مجموع الدخل الشامل للفترة									
الرصيد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٨ (غير مدققة)									
٣٠ حزيران ٢٠١٧									
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(٥٨٢,٢٧٩)	١,٥٥٤,٢١٢	(٣,٨٤٣,٩٨١)	(١,٨٤١,٦٣٦)	١,٣٩٢,١١٠	٦٩,٨١٣,٤٩١	٣,١٣٩,١٨٥	٧٢,٩٥٢,٦٧٦
-	-	-	-	-	-	(١,٢٩٢,٨١٦)	(١,٢٩٢,٨١٦)	٨,٤٣٠	(١,٢٨٤,٣٨٦)
-	-	-	-	١,٠٦٥,٣٠١	-	(٩٧٥,٣٦٠)	٨٩,٩٤١	-	٨٩,٩٤١
-	-	-	-	١,٠٦٥,٣٠١	-	(٢,٢٦٨,١٧٦)	(١,٢٠٢,٨٧٥)	٨,٤٣٠	(١,١٩٤,٤٤٥)
-	-	-	-	-	-	-	-	٢١٣,٠٠٠	٢١٣,٠٠٠
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(٥٨٢,٢٧٩)	١,٥٥٤,٢١٢	(٢,٧٧٨,٦٨٠)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٨٧٦,٠٦٦)	٦٨,٦١٠,٦١٦	٣,٢٦٠,٦١٥	٧١,٨٧١,٢٣١
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٧									
خسارة الفترة									
بنود الدخل الشامل الأخرى									
مجموع الدخل الشامل للفترة									
التغير في حقوق جهات غير مسيطرة									
الرصيد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٧ (غير مدققة)									
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٨									

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المرحلية المختصرة

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٨

٣٠ حزيران ٢٠١٧	٣٠ حزيران ٢٠١٨	إيضاح
غير مدققة دينار أردني	غير مدققة دينار أردني	
(١,٢٣٧,٣٣٤)	(٣٦٣,٨٠١)	أنشطة التشغيل
		خسارة الفترة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات:
٧٥٤,٥٩٤	٧٧٨,٩٣٦	استهلاكات وإطفاءات
٤٣٦,٧٢٠	(٣٢٨,٤٤٧)	(استرداد) مخصص تدني ذمم مدينة تجارية
٢٥٢,٤٣٤	٢٥٢,٧٨٦	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٦٧,٨٦٧	٦٤,٩٦٤	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٢٣,٢٣٩	٤٠,١٠٤	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة
-	(١٢٠,٦٩٨)	مخصص قضايا
(١١,٣٢٨)	(٣٤,٥٣٠)	أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(١٤٤,٧٠١)	١١٩,٩٦٦	خسائر (أرباح) محفظة الموجودات المالية
(٤٧,٧٣٦)	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
٧٠٦,٦٢٦	٦٩٠,٩٢٦	مصاريف تمويل
(٢٦٤,٨٨٦)	٩,٥٣٤	بنود أخرى غير نقدية
٥٣٥,٤٩٥	١,١٠٩,٧٤٠	
		التغير في رأس المال العامل:
٧٢٣,٩٢١	١,٣٢٧,٣٩٢	ذمم مدينة
٧١٥,٧٩٨	٣٠٦,٩١٦	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
(١,٠١٥,٤٢٤)	(٥٧,٩٨٢)	موجودات متداولة أخرى
(٢٩٣,٧٣١)	(٢,٢٧٧,٦٣١)	ذمم وأرصدة دائنة
(٤٩,٥٢٤)	(١٢٢,٩٤٤)	دفعات تعويض نهاية الخدمة
-	(١٥,١٠٢)	ضرائب مدفوعة
٦١٦,٥٣٥	٢٧٠,٣٨٩	
		صافي النقد من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
٣٩٩,٣٨٩	-	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٥٣,٠١١	-	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥,٢٣٢,٣٧٨	(٢٥,٨٧٢)	التغير في استثمارات عقارية
(١٣٢,٨٥٤)	(١٨١,٨٧٠)	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
٧٨,٩٩٨	٧٠,٥٦٩	بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(٥٨٨,٧٦٥)	(٤٩٣,٠٣٤)	مشاريع تحت التنفيذ
-	٨٤,٠٩٩	عوائد توزيعات أسهم
٥,١٤٢,١٥٧	(٥٤٦,١٠٨)	
		صافي النقد (المستخدم في) من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(٤,٦١٦,٦٧٦)	١,٢٤٦,٦٨٩	قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية
(١٥,٥١٩)	-	أرباح نقدية موزعة
(٦٨٠,٢١٧)	(٤٩٣,٩٩٧)	مصاريف تمويل مدفوعة
٢١٣,٠٠٠	-	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة
(٢٤٩,٨٩٩)	(١٣١,٢٤٨)	التغير في النقد مقيد السحب
(٥,٣٤٩,٣١١)	٦٢١,٤٤٤	
٤٠٩,٣٨١	٣٤٥,٧٢٥	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة التمويل
٤٦٩,٠٩٣	٦٥٥,١٣٢	الزيادة في النقد والنقد المعادل
٨٧٨,٤٧٤	١,٠٠٠,٨٥٧	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
		النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة

٣٠ حزيران ٢٠١٨

١. الأنشطة

تأسست شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ ١٩ أيلول ١٩٩٤ وسجلت لدى مراقب الشركات في السلطة الوطنية الفلسطينية في مدينة غزة في فلسطين، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (٥٦٣٢٠٠٨٧٢) بموجب قانون الشركات لسنة ١٩٢٩ وتعديلاته اللاحقة. إن مقر الشركة الدائم في فلسطين وأسهمها مدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية. تعتبر الشركة تابعة لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار 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 بالبنية التحتية اللازمة لها وتمويل المشاريع العقارية المختلفة وذلك بهدف دعم وتنشيط الحركة السكانية والعمرانية في فلسطين.

تم إقرار هذه القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة للشركة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٨ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٦ آب ٢٠١٨.

٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة القوائم المالية لشركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٧. لقد كانت نسب ملكية الشركة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

نسبة الملكية		بلد المنشأ		
٢٠١٧	٢٠١٨	والأعمال	طبيعة النشاط	
١٠٠	١٠٠	الأردن	استثمار عقاري	شركة فلسطين للاستثمار العقاري - الأردن
١٠٠	١٠٠	فلسطين	استثمار عقاري	شركة مباني للإنشاء والتطوير
١٠٠	١٠٠	فلسطين	استثمار عقاري	شركة بريكو القدس
٨٢	٨٢	فلسطين	مناطق صناعية	شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية
٥٨	٥٨	فلسطين	مناطق صناعية	شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية
١٠٠	١٠٠	فلسطين	تجارة عامة	شركة بريكو للمقاولات والتجارة العامة
١٠٠	١٠٠	فلسطين	مقاولات	شركة بريكو للمقاولات
١٠٠	١٠٠	فلسطين	تطوير	شركة بريكو للتطوير العقاري
١٠٠	١٠٠	فلسطين	خدمات	شركة بريكو للتشغيل والصيانة
١٠٠	١٠٠	فلسطين	خدمات	شركة بال استيت ايجنسي

٣. أسس الإعداد

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة للشركة للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٨ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية المرحلية". تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة بالدينار الأردني.

لا تتضمن القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية الموحدة السنوية للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧. كذلك فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٨ لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة للشركة كانت متفقة مع تلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، باستثناء قيام الشركة بتطبيق بعض المعايير نافذة المفعول ابتداء من ١ كانون الثاني ٢٠١٨:

السياسات المحاسبية الجديدة المتعلقة بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩):

يحل معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨ لجميع الجوانب المحاسبية الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدني في القيمة ومحاسبة التحوط.

قامت الشركة بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الصادر عام ٢٠٠٩. وكان التطبيق المبدئي للمرحلة الأولى من المعيار في ١ كانون الثاني ٢٠١٢.

يتطلب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) من الشركة تسجيل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على جميع أدوات الدين بالكلفة المطفأة.

استبدل معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) (الأدوات المالية) نموذج الخسارة الائتمانية المنكبة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس". وتضمن نموذجاً شاملاً لألية الاعتراف وتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة وأطار محاسبة التحوط، ومتطلبات التصنيف والقياس.

تدني قيمة الموجودات المالية

بعد سريان مفعول معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ يتم إثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص التدني) لأدوات الدين التي لا يتم قياسها من خلال قائمة الدخل. لا يتم إثبات خسائر تدني على الاستثمارات في الأسهم (حقوق الملكية).

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

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

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

تصنف الشركة أدواتها المالية على أساس المرحلة (١) والمرحلة (٢) والمرحلة (٣) وفقاً لمنهجية التدني المطبقة، كما هو موضح أدناه:

- المرحلة (١): تشمل الأدوات المالية التي لم تزيد مخاطرها الائتمانية بشكل جوهري منذ إثباتها المبدئي والتي لم يحدث عليها تدني ائتماني منذ منحها. تقوم الشركة ب قيد مخصص تدني للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.
- المرحلة (٢): تشمل الأدوات المالية التي زادت مخاطرها الائتمانية بشكل جوهري منذ إثباتها المبدئي والتي لم يحدث عليها تدني ائتماني. تقوم الشركة ب قيد مخصص تدني للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.
- المرحلة (٣): تشمل الأدوات المالية المتدنية ائتمانياً. تقوم الشركة ب قيد مخصص تدني خسائر ائتمانية على مدى العمر المتوقع لتلك الأدوات المالية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة المرحلة (١): هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج عن احتمالية تعثر في السداد على الأداة المالية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة المرحلة (٢): هي تقدير إحصائية مرجحة للخسائر الائتمانية ويتم تحديدها بناءً على الفرق بين القيم الحالية لكامل العجز النقدي. إن العجز النقدي هو الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والقيمة الحالية القابلة للاسترداد للموجودات المالية غير المتدنية ائتمانياً كما في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة المرحلة (٣): يتم تحديد مخصص تدني الائتمان على أساس الفرق بين صافي القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد للموجودات المالية. يتم قياس القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك المبالغ القابلة للاسترداد من الضمانات مضمونة على أساس سعر الفائدة عند منح القرض، أو بالنسبة لأدوات الدين، بمعدل الفائدة الحالي في السوق لموجود مالي مماثل.

يتم قيد مخصص التدني في قائمة الدخل الموحدة ويتم إظهارها في حساب مخصص مقابل الذمم المدينة وأدوات الدين الاستثمارية.

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 على ما يلي: 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 بمعقولية. تخضع الموجودات المالية المعاد جدولتها إلى مراجعة مستمرة لتحديد فيما إذا كانت لا تزال متدنية أو يمكن اعتبارها مستحقة. يتم تصنيف جميع القروض الممنوحة المعاد جدولتها في المرحلة (٢) أو المرحلة (٣) لمدة لا تقل عن ١٢ شهراً من تاريخ إعادة الجدولة.

أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩):

(أ) التدني

نتج عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) "الأدوات المالية" تغيير المعالجة المحاسبية لتدني قيمة الموجودات المالية للشركة من خلال استبدال المعالجة المحاسبية بنموذج الخسائر الائتمانية المتكبد بنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. لم ينتج أي أثر جوهري على المركز المالي أو حقوق الملكية نتيجة تطبيق متطلبات التدني لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).

ب) محاسبة التحوط

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

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

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

- معيار المحاسبة الدولي رقم (١١) "عقود الإنشاء"
- معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) "الإيراد"
- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (١٣) "برامج ولاء العملاء"
- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (١٥) "اتفاقيات إنشاء العقارات"
- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (١٨) "عمليات نقل الموجودات من العملاء"
- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير رقم (٣١) "الإيراد - عمليات المقايضة التي تنطوي على خدمات إعلانية".

قامت الشركة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) بطريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي. إن أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي (١٥) غير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة وعلى السياسة المحاسبية للاعتراف بالإيرادات كما هو مبين فيما يلي:

(أ) بيع العقارات:

عادة ما تتضمن عقود بيع العقارات لدى الشركة التزامات للتنفيذ. ترى الشركة أنه يجب الاعتراف بإيرادات بيع العقارات عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار المباع إلى العميل، أي عند تسليم العقارات. لم ينتج عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) أي أثر على توقيت التحقق من الإيرادات.

ب) تقديم الخدمات:

بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥)، ستستمر الشركة بالاعتراف بالإيرادات من الخدمات مع مرور الوقت وحسب الانجاز بطريقة مشابهة للسياسة المحاسبية السابقة، حيث أن العميل يقوم باستلام واستخدام الميزات والخدمات المقدمة من قبل الشركة في نفس الوقت.

٤. ذمم مدينة

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ حزيران ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٨,٦٩٩,١٨٨	٨,٦٦٢,٧٩٤	ذمم تجارية مدينة
١٠,٦٣٤,٧٨١	٩,٣٢٢,٧٨١	شيكات برسم التحصيل
٥٢,٢٧٧	٥٢,٢٩٦	كمبيالات مدينة
١٩,٣٨٦,٢٤٦	١٨,٠٣٧,٨٧١	مجموع الذمم المدينة
(٥,٩٧٩,٣٥٠)	(٥,٦٥٠,٩٠٣)	مخصص تدني الذمم المدينة
١٣,٤٠٦,٨٩٦	١٢,٣٨٦,٩٦٨	
(٦,٦٢٤,٣٧٢)	(٥,٥٣١,٠١٧)	ذمم مدينة طويلة الأجل
٦,٧٨٢,٥٢٤	٦,٨٥٥,٩٥١	

٥. نقد وأرصدة لدى البنوك

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ حزيران ٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني
٧٠٧,٨٤٠	١,١٨٤,٨١٣
(٥٢,٧٠٨)	(١٨٣,٩٥٦)
٦٥٥,١٣٢	١,٠٠٠,٨٥٧

نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك

نقد مقيد السحب

٦. احتياطي اجباري

وفقاً لقانون الشركات المعمول به في فلسطين، يتم اقتطاع ١٠% من الأرباح السنوية لحساب الإحتياطي الإجباري ولا يجوز وقف هذا الإقتطاع قبل أن يبلغ مجموع الإحتياطي المتجمع ما يعادل ربع رأس المال، كما لا يجوز توزيع الإحتياطي الإجباري على المساهمين. لم تقم الشركة باقتطاع الإحتياطي الإجباري كون هذه القوائم المالية الموحدة مرحلية.

٧. تسهيلات ائتمانية وقروض طويلة الأجل

قامت الشركة خلال الفترة والأعوام السابقة بتوقيع اتفاقيات مع شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (الشركة الأم) حصلت بموجبها على قروض بمبلغ ٤,٢٤٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ٣,٠١٠,٤٠٠ دينار أردني) وذلك لغرض تمويل أنشطتها التشغيلية. يستحق على أرصدة هذه القروض فائدة سنوية تتراوح من ٥% الى ٥,١٦%. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض ٢,٥٨٥,٧٧٧ دينار أردني كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٨.

كما وقعت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة) خلال الفترة اتفاقية قرض طويل الأجل مع بنك محلي بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (ما يعادل ١,٠٦٥,٠٠٠ دينار أردني) وذلك لتمويل أنشطتها التشغيلية. يستحق على القرض فائدة سنوية متناقصة بمعدل ٣% مضافاً اليه ليبور بحيث تتراوح اجمالي الفائدة السنوية من ٥% كحد أدنى و ٩% كحد أقصى. يسدد القرض بموجب ١٢ قسط ربع سنوي تبدأ بعد فترة سماح ٢٤ شهراً من تاريخ سحب كامل قيمة القرض، علماً بأن الدفعة الأولى تستحق بتاريخ ١٥ أيلول ٢٠١٩. تم منح هذا القرض بكفالة الشركاء.

٨. مخصص تعويض نهاية الخدمة

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

٩. مخصص ضريبة الدخل

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ حزيران ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٢,٩١١	١٩٢,٠٠١	رصيد بداية الفترة/السنة
١٣٤,٦٠٩	٩٨,٥٦١	التخصيص للفترة/ للسنة
٣٤,١٥١	-	إطفاء مطلوبات ضريبة مؤجلة
(٢٢,٩٣٠)	(١٥,١٠٢)	المسدد خلال السنة
(٦,٧٤٠)	٢,٣٩٨	فروقات عملة
١٩٢,٠٠١	٢٧٧,٨٥٨	رصيد نهاية الفترة/ السنة

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

١٠. إيرادات تشغيلية

٣٠ حزيران ٢٠١٧	٣٠ حزيران ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٦٢٤,٢٦٧	١,٩٠٩,٧٦٥	إيرادات إيجارات وخدمات
٢٥٠,٠٣٦	٣٦٩,٠٤١	إيرادات عقود المقاولات وبيع المحلات التجارية
٥٨٢,١٩٨	٢٩١,٥٥٦	إيرادات محطات الباصات
١,٠٩٠,٨٦٦	١٤٦,٠٨٨	إيرادات بيع عقارات وبضاعة
٤٧,٧٣٦	-	أرباح بيع إستثمارات عقارية
٣,٥٩٥,١٠٣	٢,٧١٦,٤٥٠	

١١. تكاليف تشغيلية مباشرة

٣٠ حزيران ٢٠١٧	٣٠ حزيران ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٧١٦,٣٤١	١٢٤,٨٣٧	كلفة عقارات وبضاعة مبيعة
٣٣٣,٥٨٩	٥,٦٤٠	كلفة عقود المقاولات وبيع المحلات التجارية
١,٠٤٩,٩٣٠	١٣٠,٤٧٧	

١٢. معاملات مع جهات ذات علاقة

إن الارصدة والمعاملات مع جهات ذات علاقة هي تلك التي تمت مع الشركات الحليفة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأية شركات يسيطرون عليها أو لهم القدرة على التأثير بها. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة.

فيما يلي الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٧:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ حزيران ٢٠١٨	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم	
٣,٥٣٩,٧٠٦	٤,٧٩٧,٦٦٨	ومساهمون رئيسيون	قروض وتسهيلات ائتمانية
١,٤٩٦,٢٣٢	١,٣٧٩,٠٧٧	الشركة الأم وشركات شقيقة	ذمم مدينة من جهات ذات علاقة
١٤٠,٧٨٩	١٥٦,٤٥٢	الشركة الأم وشركات شقيقة	ذمم دائنة لجهات ذات علاقة

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

٣٠ حزيران ٢٠١٧	٣٠ حزيران ٢٠١٨	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم	
٦٨,٥٦٧	١٨٠,٨٨٥	ومساهمون رئيسيون	مصاريف تمويل
٥٤,٢٨١	٤٠,٤٢٩	الشركة الأم وشركة شقيقة	إيرادات خدمات
١٩٨,٨٧٥	١٠٢,٧٩٤		مكافآت ورواتب الإدارة العليا:
١٢,٠٦٠	٨,٨٢٢		منافع قصيرة الأجل
٧٣,٥٨٦	٤,٩٧٠		تعويض نهاية الخدمة
			مكافآت ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة

١٣. القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٧:

القيمة العادلة		القيمة الدفترية	
٣١ كانون الأول ٢٠١٧ دينار أردني	٣٠ حزيران ٢٠١٨ دينار أردني	٣١ كانون الأول ٢٠١٧ دينار أردني	٣٠ حزيران ٢٠١٨ دينار أردني
موجودات مالية			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل:			
٨٩,٦٠٦	٨٤,٥٣٩	٨٩,٦٠٦	٨٤,٥٣٩
٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٧	٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل			
١,٠٦٠,٧٥٨	٨٥٦,٦٩٣	١,٠٦٠,٧٥٨	٨٥٦,٦٩٣
١٣,٤٠٦,٨٩٦	١٢,٣٨٦,٩٦٨	١٣,٤٠٦,٨٩٦	١٢,٣٨٦,٩٦٨
٤,٣٤٤,١٨٠	٤,١٨٢,٥٥٥	٤,٣٤٤,١٨٠	٤,١٨٢,٥٥٥
٧٠٧,٨٤٠	١,١٨٤,٨١٣	٧٠٧,٨٤٠	١,١٨٤,٨١٣
١٩,٩٤٥,٧٨٦	١٩,٠٣٢,٠٧٥	١٩,٩٤٥,٧٨٦	١٩,٠٣٢,٠٧٥
مطلوبات مالية			
٢٣,٥٤٠,٥٩٤	٢٤,٧٨٧,٢٨٣	٢٣,٥٤٠,٥٩٤	٢٤,٧٨٧,٢٨٣
٧,٢٠٠,٤٧٩	٦,٠٧٢,١١٨	٧,٢٠٠,٤٧٩	٦,٠٧٢,١١٨
٣٠,٧٤١,٠٧٣	٣٠,٨٥٩,٤٠١	٣٠,٧٤١,٠٧٣	٣٠,٨٥٩,٤٠١

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

– إن القيم العادلة للذمم المدينة (باستثناء الذمم المدينة طويلة الأجل) والموجودات المالية الأخرى والنقد والودائع قصيرة الأجل والذمم والارصدة الدائنة الأخرى هي مقارنة بشكل كبير 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 الدخل الشامل المدرجة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل وفقاً لأسعار تداولها في تاريخ القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة.

– تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل غير المدرجة باستخدام طرق تقييم مناسبة.

– تم تحديد القيمة العادلة للقروض والتسهيلات الائتمانية من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة لقروض وتسهيلات ائتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات التي تم قياسها بالقيمة العادلة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٨:

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

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل:

مدرجة	٨٤,٥٣٨	-	-
غير مدرجة	-	-	٣٣٦,٥٠٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٨٥٦,٦٩٣	-	-
استثمارات عقارية	-	-	٣٥,٠٠١,٤٠٨

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات التي تم قياسها بالقيمة العادلة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧:

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

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل:

مدرجة	٨٩,٦٠٦	-	-
غير مدرجة	-	-	٣٣٦,٥٠٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	١,٠٦٠,٧٥٨	-	-
استثمارات عقارية	-	-	٣٥,٠٥٤,٥٨٤

١٤. 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. يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال الشركة للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٨:

٣٠ حزيران ٢٠١٨	قطاع عقاري دينار أردني	خدمات تجارية دينار أردني	مجموع القطاعات دينار أردني	استبعادات دينار أردني	المجموع دينار أردني
الإيرادات					
مجموع الإيرادات	١,٢٨٤,٩٢٠	١,٤٥٤,٧٤٨	٢,٧٣٩,٦٦٨	-	٢,٧٣٩,٦٦٨
إيرادات بين القطاعات (تم استبعادها)	-	-	-	(٢٣,٢١٨)	(٢٣,٢١٨)
إيرادات من جهات خارجية	١,٢٨٤,٩٢٠	١,٤٥٤,٧٤٨	٢,٧٣٩,٦٦٨	-	٢,٧١٦,٤٥٠
نتائج الأعمال					
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة	(٤٠,١٠٤)	-	(٤٠,١٠٤)	-	(٤٠,١٠٤)
ربح (خسارة) القطاع قبل الضريبة	١٩٤,٩٣٧	(٥٦٤,٥٤٩)	(٣٦٩,٦١٢)	٥,٨١١	(٣٦٣,٨٠١)

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات والاستثمار في الشركات الحليفة لقطاعات أعمال الشركة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٨:

٣٠ حزيران ٢٠١٨					
موجودات القطاعات	١٢٧,٢٠٥,١٥٣	٥٣,٩٩٧,٤٠٦	١٨١,٢٠٢,٥٥٩	(٨٠,٨٧٧,٦٠٥)	١٠٠,٣٢٤,٩٥٤
مطلوبات القطاعات	٥٩,٦٤٤,٤٤٣	٣٦,٦٤٧,٦٩٢	٩٦,٢٩٢,١٣٥	(٥٤,٤٩٤,٢٤٦)	٤١,٧٩٧,٨٨٩
استثمارات في شركات حليفة	٣٣١,٤٩٠	١٠٢,٦٢٢	٤٣٤,١١٢	(٥٥,١٤٩)	٣٧٨,٩٦٣

يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال الشركة للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٧:

٣٠ حزيران ٢٠١٧	قطاع عقاري	خدمات تجارية	مجموع القطاعات	استبعادات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الإيرادات					
مجموع الإيرادات	١,٧٩٢,٨٢٩	١,٨٥٩,٨٣١	٣,٦٥٢,٦٦٠	-	٣,٦٥٢,٦٦٠
إيرادات بين القطاعات (تم استبعادها)	-	-	-	(٥٧,٥٥٧)	(٥٧,٥٥٧)
إيرادات من جهات خارجية	١,٧٩٢,٨٢٩	١,٨٥٩,٨٣١	٣,٦٥٢,٦٦٠	(٥٧,٥٥٧)	٣,٥٩٥,١٠٣
نتائج الأعمال					
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة	١٩,٠٥٠	(٤٢,٢٨٩)	(٢٣,٢٣٩)	-	(٢٣,٢٣٩)
(خسارة) ربح القطاع قبل الضريبة	(١,٨٣٣,٤٣٤)	٥٥٣,٤٩٧	(١,٢٧٩,٩٣٧)	٤٢,٦٠٣	(١,٢٣٧,٣٣٤)

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات والاستثمار في الشركات الحليفة لقطاعات أعمال الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	موجودات القطاعات	مطلوبات القطاعات	استثمارات في شركات حليفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١٥٢,٨٩٠,٥١٢	٢٨,٢١٢,٥٣٩	١٨١,١٠٣,٠٥١	(٧٩,٣٧٢,١٢٥)
٨٨,٤٥٩,٩٤٥	٧,٧٤٥,٩٣١	٩٦,٢٠٥,٨٧٦	(٥٣,٤٦٩,٤٤٤)
٣١٦,٤٤٥	١٠٢,٦٢٢	٤١٩,٠٦٧	-

١٥. التزامات محتملة

- قامت الشركة خلال السنة والسنوات السابقة بتوقيع اتفاقيات شراكة واستثمار مع جهات حكومية (بلدية رام الله ووزارة الأوقاف ووزارة الأشغال العامة والإسكان) يتم بموجبها تطوير وإقامة مشاريع استثمارية خلال فترات استثمار مختلفة، يبلغ حجم الالتزامات التعاقدية الحالية السنوية المترتبة على الشركة مقابل هذه الاتفاقيات مبلغ ١٦٨,٥٠٠ 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 المرحلية الموحدة المختصرة مبلغ ٥٣,٥٥٥ دينار أردني ناتجة عن عقود واتفاقيات مع موردين تتعلق بمشاريع الشركة. يمثل مبلغ الالتزامات المحتملة الفرق بين القيمة الإجمالية للعقد والمبلغ الذي تم تنفيذه من قيمة العقد حتى تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.
- يوجد عدة قضايا مقامة ضد الشركة والشركات التابعة وذلك ضمن النشاط الطبيعي لها. وفي اعتقاد إدارات تلك الشركات، ووفقاً لرأي مستشاريها القانونيين، فإن المخصصات المكونة مقابل هذه القضايا كافية ولن يترتب على الشركة أية التزامات جوهرية غير مخصص لها.
- دخلت الشركة وشركاتها التابعة في عقود إيجارات لبعض ممتلكاتها التجارية والإستثمارية. إن هذه الإيجارات غير القابلة للإلغاء تتراوح مدتها بين ٦ و ١١ عاماً.

١٦. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

- تمارس الشركة والشركات التابعة لها معظم أنشطتها في فلسطين إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة هذه الشركات لأنشطتها وقد يؤثر سلباً على أدائها.
- تشمل موجودات الشركة وشركاتها التابعة عقارات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ وموجودات غير ملموسة وحقوق انتفاع المنطقة الصناعية وموجودات أخرى موجودة في غزة. إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في غزة يزيد من خطر ممارسة الشركة لأنشطتها التجارية ويمكن أن يؤثر سلباً على أدائها وعلى القدرة على استرداد موجوداتها.