



بريكو - PRICO

شركة فلسطين للاستثمار العقاري
Palestine Real Estate Investment Co.

التاريخ : 31/تشرين الاول/2018

إشارة : 018/10/007

حضرة السيد احمد عويضة المحترم

الرئيس التنفيذي لبورصة فلسطين

نابلس - فلسطين

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية الموحدة للربع الثالث من العام 2018

أرفق لكم طيه البيانات المالية الموحدة لشركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) للفترة المذكورة أعلاه،
وتقرير مراجعي الحسابات السادة ارنست ويونغ، وتقرير الافصاحات الأخرى بموجب المادة رقم 2/38 من
نظام الافصاح 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،



رئيس مجلس الإدارة

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

Ramallah (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

تقرير الربع الثالث للأفصاح عن البيانات المالية :

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

– مجلس الادارة

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية أسمائهم :

- السيد أمجد 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 إدارة القطاع العقاري في الشركة الام (باديكو القابضة) بتسيير أعمال الشركة .

– المدققين المستقلين

السادة ارنست و يونغ .

- المستشار القانوني

الأستاذ تائر عمرو ومشاركوه .

- المدققون الداخليون

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

- السيطرة و الاجراءات القانونية

لايوجد 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 المصّرح به، المدفوع، المكتتب به 63,762,486 سهماً بقيمة إسمية دينار للسهم الواحد.

- اجراءات اخرى

لم يتم إتخاذ قرار جوهري يؤثر على سعر السهم خلال الربع الثالث من العام 2018 .

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة (غير مدققة)

٣٠ أيلول 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 أيلول ٢٠١٨ وقائمة الدخل الموحدة المرحلية المختصرة وقائمة الدخل الشامل الموحدة المرحلية المختصرة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المرحلية المختصرة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة المرحلية المختصرة لفترة التسعة 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.

أساس النتيجة المتحفظة

تمثل القوائم المالية المرفقة أول قوائم مالية مرحلية موحدة مختصرة يتم مراجعتها من قبل مدقق حسابات مستقل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨، بالإضافة إلى ذلك، لم تقم بعض الشركات التابعة للشركة بإصدار قوائم مالية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨، لذلك تم توحيد القوائم المالية لتلك الشركات بالاعتماد على قوائم مالية غير مراجعة. تشكل موجودات الشركات التابعة التي لم يتم مراجعة قوائمها المالية كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨ ما نسبته ٣٣% من مجموع موجودات الشركة، وتشكل إيرادات تلك الشركات التابعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨ ما نسبته ٣٧% من مجموع إيرادات الشركة. فيما لو حصلنا على معلومات مالية مرحلية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات التابعة لربما ظهرت لدينا مؤشرات قد تؤدي إلى تعديل في القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة.

النتيجة المتحفظة

بناءً على مراجعتنا، باستثناء أثر ما هو وارد في فقرة أساس النتيجة المتحفظة، إن وجد، لم يسترعب انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤.

أمور أخرى

تمثل القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨ أول قوائم مالية يتم مراجعتها من قبل مدقق حسابات مستقل، وعليه فإن أرقام المقارنة المرفقة المتعلقة بعام ٢٠١٧ غير مراجعة.

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦



إرنست ويونغ

عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

٣١ تشرين الأول ٢٠١٨

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي الموحدة المرحلية المختصرة

كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ أيلول ٢٠١٨		
مدققة	غير مدققة		
دينار أردني	دينار أردني	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
٩,١٥١,١٨٩	٨,٩٤٢,٠٥٩		ممتلكات وآلات ومعدات
٣٥,٠٥٤,٥٨٤	٣٤,٢٠٦,٠٣١		استثمارات عقارية
٢٠,٠٣٤,٦٢١	١٩,٢٩٣,٦٤٨		موجودات غير ملموسة
٤١٩,٠٦٧	٣٥٣,٣١١		استثمارات في شركات حليفة
١,٠٦٠,٠١٥	١,٧٣٢,٨٦٣		مشاريع تحت التنفيذ
٤٢٦,١١٢	٤١٦,٢٥٠		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٦,٦٢٤,٣٧٢	٥,١٦٧,٠٤٦	٤	ذمم مدينة طويلة الأجل
٧٢,٧٦٩,٩٦٠	٧٠,١١١,٢٠٨		
			موجودات متداولة
١٥,٥٤٤,١٩٩	١٥,٥٥٠,١٨٦		بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
٦,٧٨٢,٥٢٤	٦,٥٩٢,١٤٤	٤	ذمم مدينة
٤,٨٦٥,٦٤٥	٤,٧٨١,١٣٩		موجودات متداولة أخرى
١,٠٦٠,٧٥٨	٩٣٨,٤٤٨		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٧٠٧,٨٤٠	٦٣٦,٦٧٤	٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
٢٨,٩٦٠,٩٦٦	٢٨,٤٩٨,٥٩١		
١٠١,٧٣٠,٩٢٦	٩٨,٦٠٩,٧٩٩		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦		رأس المال المدفوع
٩,٣٧٢,٥٧٩	٩,٣٧٢,٥٧٩		علاوة إصدار
(١٢,٧٦٧)	(١٢,٧٦٧)		أسهم خزينة
١,٥٥٤,٢١٢	١,٥٥٤,٢١٢	٦	إحتياطي إجباري
(٢,٧١٣,٠٠٩)	(٢,٧٢٢,٨٧١)		إحتياطي القيمة العادلة
(١,٨٤١,٦٣٦)	(١,٨٤١,٦٣٦)		إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة
(١٤,٣٧١,٥٣٢)	(١٤,٦٤٦,٥١١)		خسائر متراكمة
٥٥,٧٥٠,٣٣٣	٥٥,٤٦٥,٤٩٢		حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
٣,٢٤٤,١٦١	٣,١٢٢,٤٢١		حقوق جهات غير مسيطرة
٥٨,٩٩٤,٤٩٤	٥٨,٥٨٧,٩١٣		صافي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
١٤,٠١٠,٤٩٠	١٣,٦٠٤,٥٠٠	٧	قروض طويلة الأجل
١,٦٦٨,٩٣٧	١,٦٦٨,٩٣٧		مطلوبات ضريبية مؤجلة
٦٨٩,٢٨١	٦٢٨,٦٢٠	٨	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٦,٣٨٩,٩٩٦	٤,٤٩٠,٥٢٩		مطلوبات غير متداولة أخرى
٢٢,٧٥٨,٧٠٤	٢٠,٣٩٢,٥٨٦		
			مطلوبات متداولة
٦,٨٠٦,٠٢٦	٧,٧١١,٦٤٧	٧	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
٢,٧٢٤,٠٧٨	٢,٢٤٨,٦٠٣		تسهيلات ائتمانية
١٩٢,٠٠١	٣١١,٥٠٢	٩	مخصص ضريبة الدخل
١٠,٢٥٥,٦٢٣	٩,٣٥٧,٥٤٨		ذمم وأرصدة دائنة
١٩,٩٧٧,٧٢٨	١٩,٦٢٩,٣٠٠		
٤٢,٧٣٦,٤٣٢	٤٠,٠٢١,٨٨٦		مجموع المطلوبات
١٠١,٧٣٠,٩٢٦	٩٨,٦٠٩,٧٩٩		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

قائمة الدخل الموحدة المرحلية المختصرة

للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨

	للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		للتلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		إيضاح
	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	
	غير مدققة		غير مدققة		
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
إيرادات تشغيلية	٥,١٩٤,٨١٨	٤,٣٢٢,٨٤٦	١,٥٩٩,٧١٥	١,٦٠٦,٣٩٦	١٠
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	(٣٧٨,٦٦٤)	(٣٧٩,٢٥١)	(١٢٦,٢٣٠)	(١٢٦,٤٦٥)	
تكاليف تشغيلية مباشرة	(١,٢٧٠,٨٨٢)	(٤٧٦,١١٤)	(٢٢٠,٩٥٢)	(٣٤٥,٦٣٧)	١١
مصاريف تشغيلية أخرى	(٢,٨٧٣,٧١٤)	(٢,٢٨٩,٦٢٨)	(١,٠٣٢,١٢٤)	(٧٧٨,١٥٨)	
	٦٧١,٥٥٨	١,١٧٧,٨٥٣	٢٢٠,٤٠٩	٣٥٦,١٣٦	
مصاريف إدارية وعامة	(١,٤٢٥,٤٥١)	(٦٢٩,٢٦٦)	(٤٠٢,٤٤٠)	(٢٢٣,٧٦٥)	
مصاريف تمويل	(١,١٦٤,٨٨٥)	(١,٠٧٠,٢٠٣)	(٤٥٨,٢٥٩)	(٣٧٩,٢٧٧)	
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	(٣٤٨,٤٢٥)	(٣٧٤,٢٠٨)	(١١٥,٨١٤)	(١٢٩,٠٩٨)	
	(٢,٢٦٧,٢٠٣)	(٨٩٥,٨٢٤)	(٧٥٦,١٠٤)	(٣٧٦,٠٠٤)	
إيرادات (مصاريف) أخرى	(١,٠٢٦,٥٧١)	٧٣٨,٤١١	(١,١٧١,٢٧٢)	٤٢٢,٣٢٢	
أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية	(٥٧١,٠٤٢)	(٣٧,٣٩٩)	(٥٤٧,٨٠٣)	٨٢,٥٦٧	
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات			(١٨١,٩٦١)	(٢٥,٦٥٢)	
الحليفة	(٢٩,٦٥٨)	(٦٥,٧٥٦)			
ربح (خسارة) الفترة قبل ضريبة الدخل	(٣,٨٩٤,٤٧٤)	(٢٦٠,٥٦٨)	(٢,٦٥٧,١٤٠)	١٠٣,٢٣٣	
مصروف ضريبة الدخل	(٧٤,٦٢٥)	(١٣٦,١٥١)	(٢٧,٥٧٣)	(٣٧,٥٩٠)	٩
ربح (خسارة) الفترة	(٣,٩٦٩,٠٩٩)	(٣٩٦,٧١٩)	(٢,٦٨٤,٧١٣)	٦٥,٦٤٣	
ويعود إلى:					
مساهمي الشركة الأم	(٣,٩٦٠,٨٨٦)	(٢٧٤,٩٧٩)	(٢,٦٦٨,٠٧٠)	٨٠,٢٢٨	
حقوق جهات غير مسيطرة	(٨,٢١٣)	(١٢١,٧٤٠)	(١٦,٦٤٣)	(١٤,٥٨٥)	
	(٣,٩٦٩,٠٩٩)	(٣٩٦,٧١٩)	(٢,٦٨٤,٧١٣)	٦٥,٦٤٣	
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم	(٠,٠٦٢)	(٠,٠٠٤)	(٠,٠٤١)	٠,٠٠١	

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة المرحلية المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول		للتلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول	
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨
غير مدققة		غير مدققة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
(٣,٩٦٩,٠٩٩)	(٣٩٦,٧١٩)	(٢,٦٨٤,٧١٣)	٦٥,٦٤٣

ربح (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

٩٣,٢٧٠	(٩,٨٦٢)	٣,٣٢٩	(٤,٧٩٥)
٩٣,٢٧٠	(٩,٨٦٢)	٣,٣٢٩	(٤,٧٩٥)
(٣,٨٧٥,٨٢٩)	(٤٠٦,٥٨١)	(٢,٦٨١,٣٨٤)	٦٠,٨٤٨

بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة

مجموع الدخل الشامل للفترة

ويعود إلى:

مساهمي الشركة الأم

حقوق جهات غير مسيطرة

(٣,٨٦٧,٦١٦)	(٢٨٤,٨٤١)	(٢,٦٦٤,٧٤١)	٧٥,٤٣٣
(٨,٢١٣)	(١٢١,٧٤٠)	(١٦,٦٤٣)	(١٤,٥٨٥)
(٣,٨٧٥,٨٢٩)	(٤٠٦,٥٨١)	(٢,٦٨١,٣٨٤)	٦٠,٨٤٨

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المرحلية المختصرة

حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم

رأس المال المنفرد	علاوة إصدار	أسهم خزينة	إحتياطي إجباري	إحتياطي القيمة العائلة	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
-	-	-	-	-	-	(٢٧٤,٩٧٩)	(٢٧٤,٩٧٩)	(١٢١,٧٤٠)	(٢٩٦,٧١٩)
-	-	-	-	(٩,٨٦٢)	-	-	(٩,٨٦٢)	-	(٩,٨٦٢)
-	-	-	-	(٩,٨٦٢)	-	(٢٧٤,٩٧٩)	(٢٨٤,٨٤١)	(١٢١,٧٤٠)	(٤٠٦,٥٨١)
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٧)	١,٥٥٤,٢١٢	(٢,٧٢٢,٨٧١)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(١٤,٦٤٦,٥١١)	٥٥,٤٦٥,٤٩٢	٣,١٢٢,٤٢١	٥٨,٥٨٧,٩١٣
الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٨ (غير منقطة)									
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(٥٨٢,٢٧٨)	١,٥٥٤,٢١٢	(٣,٨٤٣,٩٨١)	(١,٨٤١,٦٣٦)	١,٣٩٢,١١٠	٦٩,٨١٣,٤٩٢	٣,١٣٩,١٨٤	٧٢,٩٥٢,٦٧٦
-	-	-	-	-	-	-	(٣,٩٦٠,٨٨٦)	(٨,٢١٣)	(٣,٩٦٠,٨٩٩)
-	-	-	-	٢,١٥٨,٥٢٥	-	(٢٠٠,٦٥٠,٢٥٥)	٩٣,٢٧٠	-	٩٣,٢٧٠
-	-	-	-	٢,١٥٨,٥٢٥	-	(٦,٠٢٦,١٤١)	(٣,٨٦٧,٦١٦)	(٨,٢١٣)	(٣,٨٧٥,٨٢٩)
-	-	٥٦٩,٥١٦	-	-	-	(١٣٧,٤٠٠)	٤٣٢,١١٦	-	٤٣٢,١١٦
-	-	-	-	-	-	-	-	٢١٣,٠٠٠	٢١٣,٠٠٠
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٩,٣٧٢,٥٧٩	(١٢,٧٦٢)	١,٥٥٤,٢١٢	(١,٦٨٥,٤٥٦)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٤,٧٧١,٤٣١)	٦٦,٣٧٧,٩٩٢	٣,٣٤٣,٩٧١	٦٩,٧٢١,٩٦٣
الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير منقطة)									
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨									

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المرحلية المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨

٣٠ أيلول ٢٠١٧	٣٠ أيلول ٢٠١٨	إيضاح
غير مدققة	غير مدققة	
دينار أردني	دينار أردني	
(٣,٨٩٤,٤٧٤)	(٢٦٠,٥٦٨)	أنشطة التشغيل
		خسارة الفترة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات:
١,٠٦٣,٤٣١	١,١١٥,١٨١	استهلاكات وإطفاءات
١,٠٢٩,٥٢٣	(٧٠٢,٩٢٦)	(استرداد) مخصص تدني ذمم مدينة تجارية
٣٧٨,٦٦٤	٣٧٩,٢٥١	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٨٩,٦٩٧	٦٤,٩٦٤	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٢٩,٦٥٦	٦٥,٧٥٦	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة
(١٩,٠٥٠)	(٣٤,٥٣٠)	أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٥٧١,٠٤٢	٣٧,٣٩٩	خسائر محفظة الموجودات المالية
(٤٧,٧٣٦)	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
١,١٦٤,٨٨٥	١,٠٧٠,٢٠٣	مصاريف تمويل
(١٩٨,٦٦٤)	(١١٥,٨١٩)	بنود أخرى غير نقدية
٢٦٦,٩٧٤	١,٦١٨,٩١١	
٢,٢٣٣,٣٤٥	٦٦٧,٥٤١	التغير في رأس المال العامل:
٦٩٨,٥٤٧	(١٧٩,٧٢٥)	ذمم مدينة
(٢٦٠,٩٥٢)	٨٤,٥٠٦	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
(٩٩٨,٤٥٩)	(١,٢١١,٦٦٥)	موجودات متداولة أخرى
(٩٢,٧٢٧)	(١١٣,٩١٦)	ذمم وأرصدة دائنة
-	(١٤,٣٩٣)	دفعات تعويض نهاية الخدمة
١,٨٤٦,٧٢٨	٨٥١,٢٥٩	ضرائب مدفوعة
٤٨٩,٧٣٧	-	صافي النقد من أنشطة التشغيل
١٥٣,٠١٣	-	أنشطة الاستثمار
٥,٢٢٣,٠٦٧	٦٤٣,٠٤٠	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(١٣٥,٦٤٨)	(٢٠١,١١٧)	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٨٦,٧٢٠	٧٠,٥٦٩	التغير في استثمارات عقارية
(٦٩٩,٩٣٤)	(٦٧٠,٧١٠)	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
٢١٣,٠٠٠	-	بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٤٣٢,١١٦	-	مشاريع تحت التنفيذ
-	٨٤,٩١١	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة
٥,٧٦٢,٠٧١	(٧٣,٣٠٧)	شراء أسهم خزينة
		عوائد توزيعات أسهم
		صافي النقد (المستخدم في) من أنشطة الاستثمار
(٦,٥١٧,٤٨٤)	٢٤,١٥٦	أنشطة التمويل
(٢٣,٤٣٧)	-	قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية
(٩٥٠,٥٣٣)	(٨٧٣,٢٧٤)	أرباح نقدية موزعة
(١٧,٨٢٠)	(٨٣,٥٦٠)	مصاريف تمويل مدفوعة
(٧,٥٠٩,٢٧٤)	(٩٣٢,٦٧٨)	التغير في النقد مقيد السحب
٩٩,٥٢٥	(١٥٤,٧٢٦)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
٤٦٩,٠٩٣	٦٥٥,١٣٢	(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
٥٦٨,٦١٨	٥٠٠,٤٠٦	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 أيلول 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 بورصة فلسطين. 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 أيلول ٢٠١٨ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ تشرين الأول 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 أيلول ٢٠١٨. لقد كانت نسب ملكية الشركة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

نسبة الملكية		بلد المنشأ والأعمال	طبيعة النشاط	
٢٠١٧	٢٠١٨			
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 للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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 المتكبدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس". وتضمن نموذجاً شاملاً لآلية الاعتراف وتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة وإطار 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 بقيد 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 بقيد مخصص تدني للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.
- المرحلة (٣): تشمل الأدوات المالية المتدنية ائتمانياً. تقوم الشركة بقيد 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 مخصصة 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: عدم الالتزام ببند التعاقد كالتعثر في السداد أو التأخر في دفع الفوائد أو مبلغ الدين الأصلي أو منح خصومات لأسباب اقتصادية أو قانونية متعلقة بالصعوبات المالية المقترضة.

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 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 المتكبدية 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.

معييار 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) الإيجارات. يحل هذا المعيار بدلاً من المعايير والتفسيرات التالية:

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

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 المشتري، أي عند تسليم العقارات. لم ينتج عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) أي أثر على توقيت التحقق من الإيرادات.

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 المشتري يقوم باستلام واستخدام الميزات والخدمات المقدمة من قبل الشركة في نفس الوقت.

٤. ذمم مدينة

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ ايلول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٨,٦٩٩,١٨٨	٨,٧٦٨,١٤٤	ذمم تجارية مدينة
١٠,٦٣٤,٧٨١	٨,٤٤٤,٦٠٤	شيكات برسم التحصيل
٥٢,٢٧٧	٥٢,٢٩٥	كمبيالات مدينة
١٩,٣٨٦,٢٤٦	١٧,٢٦٥,٠٤٣	مجموع الذمم المدينة
(٥,٩٧٩,٣٥٠)	(٥,٥٠٥,٨٥٣)	مخصص تدني الذمم المدينة
١٣,٤٠٦,٨٩٦	١١,٧٥٩,١٩٠	
(٦,٦٢٤,٣٧٢)	(٥,١٦٧,٠٤٦)	ذمم مدينة طويلة الأجل
٦,٧٨٢,٥٢٤	٦,٥٩٢,١٤٤	

٥. النقد والنقد المعادل

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ أيلول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٠٧,٨٤٠	٦٣٦,٦٧٤	نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك
(٥٢,٧٠٨)	(١٣٦,٢٦٨)	نقد مقيد السحب
٦٥٥,١٣٢	٥٠٠,٤٠٦	

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 الاجباري كون هذه القوائم المالية الموحدة مرحلية.

٧. قروض 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 ١٦,٥%. بلغ الرصيد المستغل من هذه القروض ٢,٥٨٥,٧٧٧ دينار أردني كما في ٣٠ أيلول 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 أيلول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٢,٩١١	١٩٢,٠٠١	رصيد بداية الفترة/السنة
١٣٤,٦٠٩	١٣٦,١٥١	التخصيص للفترة/ للسنة
٣٤,١٥١	-	إطفاء مطلوبات ضريبة مؤجلة
(٢٢,٩٣٠)	(١٤,٣٩٣)	المسدد خلال الفترة/السنة
(٦,٧٤٠)	(٢,٢٥٧)	فروقات عملة
١٩٢,٠٠١	٣١١,٥٠٢	رصيد نهاية الفترة/ السنة

١٠. إيرادات تشغيلية

٣٠ أيلول ٢٠١٧	٣٠ أيلول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٧٩٦,٩٥٧	٢,٨٦٠,٥٩٦	إيرادات إيجارات وخدمات
٤٣٩,٧٨٠	٥١٥,٧١٩	إيرادات عقود المقاولات وبيع المحلات التجارية
٧١٢,٩٥٥	٤٠٣,٧٩٤	إيرادات محطات الباصات
١,٢٤٥,١٢٦	٥٤٢,٧٣٧	إيرادات بيع عقارات وبضاعة
٥,١٩٤,٨١٨	٤,٣٢٢,٨٤٦	

١١. تكاليف تشغيلية مباشرة

٣٠ أيلول ٢٠١٧	٣٠ أيلول ٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٨٨٩,٤٣٧	٤٧٦,١١٤	كلفة عقارات وبضاعة مباعه
٣٨١,٤٤٥	-	كلفة عقود المقاولات وبيع المحلات التجارية
١,٢٧٠,٨٨٢	٤٧٦,١١٤	

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 ايلول ٢٠١٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٧:

٣٠ ايلول ٢٠١٨	٣١ كانون الأول ٢٠١٧	طبيعة العلاقة
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم
٤,٩٤٢,٨٥٤	٣,٥٣٩,٧٠٦	قروض وتسهيلات ائتمانية
١,٣٧٩,٠٤٥	١,٤٩٦,٢٣٢	الشركة الأم وشركات
٣٧٧,٧٣٤	١٤٠,٧٨٩	شقيقة
		الشركة الأم وشركات
		شقيقة
		زعم مدينة من جهات ذات علاقة
		زعم دائنة لجهات ذات علاقة

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

٣٠ ايلول ٢٠١٨	٣٠ ايلول ٢٠١٧	طبيعة العلاقة
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم
٢٢٢,٤٣٧	١٣١,٤٣٨	مصاريف تمويل
٦٠,٦٤٣	٨١,٤٢٢	الشركة الأم وشركة
		شقيقة
		إيرادات خدمات
١٤٩,٥٦٨	٢٩٨,٣١٢	مكافآت ورواتب الإدارة العليا:
١٣,٢٣٣	١٨,٠٩٠	منافع قصيرة الأجل
		تعويض نهاية الخدمة

١٣. القيمة العادلة للأدوات المالية

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

القيمة العادلة		القيمة الدفترية	
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ ايلول ٢٠١٨	٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٣٠ ايلول ٢٠١٨
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
موجودات مالية			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال			
الدخل الشامل:			
٨٩,٦٠٦	٧٩,٧٤٤	٨٩,٦٠٦	٧٩,٧٤٤
٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال			
١,٠٦٠,٧٥٨	٩٣٨,٤٤٨	١,٠٦٠,٧٥٨	٩٣٨,٤٤٨
١٣,٤٠٦,٨٩٦	١١,٧٥٩,١٩٠	١٣,٤٠٦,٨٩٦	١١,٧٥٩,١٩٠
٤,٣٤٤,١٨٠	٤,١٤٢,٤٤٦	٤,٣٤٤,١٨٠	٤,١٤٢,٤٤٦
٧٠٧,٨٤٠	٦٣٦,٦٧٤	٧٠٧,٨٤٠	٦٣٦,٦٧٤
١٩,٩٤٥,٧٨٦	١٧,٨٩٣,٠٠٨	١٩,٩٤٥,٧٨٦	١٧,٨٩٣,٠٠٨
مطلوبات مالية			
٢٣,٥٤٠,٥٩٤	٢١,٣١٦,١٤٧	٢٣,٥٤٠,٥٩٤	٢١,٣١٦,١٤٧
٧,٢٠٠,٤٧٩	٦,٣٢١,٢٧٦	٧,٢٠٠,٤٧٩	٦,٣٢١,٢٧٦
٣٠,٧٤١,٠٧٣	٢٧,٦٣٧,٤٢٣	٣٠,٧٤١,٠٧٣	٢٧,٦٣٧,٤٢٣

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

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

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

– تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال 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 ايلول 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	٧٩,٧٤٤	-	-
غير مدرجة	-	-	٣٣٦,٥٠٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٩٣٨,٤٤٨	-	-
استثمارات عقارية	-	-	٣٤,٢٠٦,٠٣١

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 للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٨:

٣٠ أيلول ٢٠١٨	قطاع عقاري	خدمات تجارية	مجموع القطاعات	استيعادات	المجموع
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الإيرادات					
مجموع الإيرادات من جهات خارجية	٢,١٤٣,٩٨٠	٢,١٧٨,٨٦٦	٤,٣٢٢,٨٤٦	-	٤,٣٢٢,٨٤٦
نتائج الأعمال					
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة	١١,٢٠٠	(٧٦,٩٥٦)	(٦٥,٧٥٦)	-	(٦٥,٧٥٦)
ربح (خسارة) القطاع قبل الضريبة	٢١١,٥٠١	(٤٥٤,٠٧٥)	(٢٤٢,٥٧٤)	(١٧,٩٩٤)	(٢٦٠,٥٦٨)

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

٣٠ أيلول ٢٠١٨	موجودات القطاعات	مطلوبات القطاعات	استثمارات في شركات حليفة
١٢٥,٤٣٥,٦٤١	٥٣,٣٧٥,٤٠٦	١٧٨,٨١١,٠٤٧	(٨٠,٢٠١,٢٤٨)
٥٧,٨٦٨,٩٧٨	٣٥,٩٤٦,٠١٢	٩٣,٨١٤,٩٩٠	(٥٣,٧٩٣,١٠٤)
٣٢٧,٦٤٥	٢٥,٦٦٦	٣٥٣,٣١١	-

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

٣٠ أيلول ٢٠١٧	قطاع عقاري	خدمات تجارية	مجموع القطاعات	استبعادات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
مجموع الإيرادات	٢,٥٧٦,٤٤٨	٢,٦١٨,٣٧٠	٥,١٩٤,٨١٨	-	٥,١٩٤,٨١٨
إيرادات بين القطاعات (تم استبعادها)	١٧,٤١٢	-	١٧,٤١٢	(١٧,٤١٢)	-
إيرادات من جهات خارجية	٢,٥٩٣,٨٦٠	٢,٦١٨,٣٧٠	٥,٢١٢,٢٣٠	(١٧,٤١٢)	٥,١٩٤,٨١٨
نتائج الأعمال	٢٨,٥٧٥	(٥٨,٢٣٣)	(٢٩,٦٥٨)	-	(٢٩,٦٥٨)
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة	(٢,٣٢٩,٠٩١)	(١,٥٥٢,٧٢٨)	(٣,٨٨١,٨١٩)	(١٢,٦٥٥)	(٣,٨٩٤,٤٧٤)
خسارة القطاع قبل الضريبة					

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
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	-
١٠١,٧٣٠,٩٢٦	٤٢,٧٣٦,٤٣٢	٤١٩,٠٦٧	-

١٥. التزامات محتملة

- قامت الشركة خلال الفترة 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 ٨٨,٨٦٦ 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.
- كما تشمل موجودات الشركة وشركاتها التابعة عقارات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ وموجودات غير ملموسة وحق 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.