

التاريخ : 14.02.2021  
المرجع : م.ه.م/012/2021

السادة/ بورصة فلسطين المحترمين  
نابلس، فلسطين  
فاكس 09 2390998

الموضوع : الإفصاح عن البيانات المالية الختامية الأولية 2020

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه وعملاً بالمادة (35) من قانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 وقواعد البورصة وتعليمات هيئة سوق رأس المال الفلسطينية ، مرفق لكم البيانات المالية الأولية للسنة المالية 2020 التي تتضمن :

- المركز المالي
- بيان الدخل والدخل الشامل
- بيان التغيرات في حقوق الملكية
- بيان التدفقات النقدية
- ملخص النتائج الختامية الأولية

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

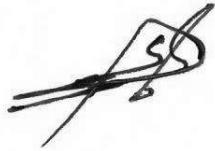
- نسخة السادة/ هيئة سوق رأس المال الفلسطيني

م. وليد الاحمد

  
المدير العام

**شركة القدس للاستثمارات العقارية**  
**(شركة مساهمة عامه محدودة)**  
**رام الله - فلسطين**

**البيانات الماليه للسنة الماليه المنتهية في 31 كانون الأول 2020**



**شركة القدس للاستثمارات العقارية**

**(شركة مساهمة عامة محدودة)**

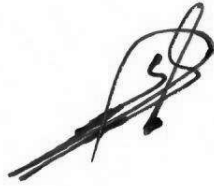
**رام الله - فلسطين**

---

**الفهرس**

**صفحة**

- 4-3 - قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2020 - قائمة أ
- 5 - قائمة الدخل والدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020 - قائمة ب
- 6 - قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020 - قائمة ج
- 7 - قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020 - قائمة د
- 26-9 - إيضاحات حول القوائم المالية



شركة القدس للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامه محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2020 - قائمة أ

	إيضاح	31 كانون الأول 2020 دولار أمريكي	31 كانون الأول 2019 دولار أمريكي
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات المتداولة</b>			
النقد في الصندوق ولدى البنوك	(4)	37,445	226,698
شيكات برسم التحصيل		328,659	99,398
مدينون مختلفون	(5)	494,546	635,154
ذمم وحسابات مدينة أخرى	(6)	437,747	445,638
أوراق مالية بلقيمة العادلة	(7)	845,863	920,863
مجموع الموجودات المتداولة		<b>2,144,260</b>	<b>2,327,751</b>
<b>موجودات غير متداولة</b>			
استثمارات عقاريه محتفظ بها لغرض البيع	(8)	4,537,978	4,537,978
ممتلكات ومعدات - بالصافي	(9)	9,889	14,338
استثمارات في مشروع مشترك	(10)	495,894	495,894
استثمارات في مشاريع قيد التنفيذ	(11)	3,821,496	3,328,889
مجموع الموجودات غير المتداولة		<b>8,865,257</b>	<b>8,377,099</b>
مجموع الموجودات		<b>11,009,517</b>	<b>10,704,850</b>

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

**شركة القدس للاستثمارات العقارية**

**(شركة مساهمة عامة محدودة)**

**رام الله - فلسطين**

**قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2020 - قائمة أ**

	إيضاح	31 كانون الأول 2020 دولار أمريكي	31 كانون الأول 2019 دولار أمريكي
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>			
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
شيكات برسم الدفع - قصير الأجل		70,222	102,308
بنوك دائنة	(12)	205,892	221,191
قروض بنكية قصيرة الأجل	(13)	691,202	464,779
دائنون مختلفون	(14)	415,801	331,443
أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	(15)	1,200,794	967,183
مخصص ضريبة الدخل	(16)	4,645	4,645
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>		<b>2,588,556</b>	<b>2,091,549</b>
<b>مطلوبات غير متداولة</b>			
قروض بنكية - طويلة الأجل	(13)	0	175,676
مساهمة استثمار عقاري	(17)	336,769	275,313
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	(18)	482,886	461,641
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>		<b>819,655</b>	<b>912,630</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>		<b>3,408,211</b>	<b>3,004,179</b>
<b>حقوق الملكية</b>			
رأس المال المصرح به والمدفوع		10,000,000	10,000,000
احتياطي إجباري - 10%	(19)	174,910	174,910
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية	(7)	154,694	214,340
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية		1,598,688	1,598,688
خسائر متراكمة - قائمة "ج"		(4,326,986)	(4,287,267)
<b>صافي حقوق الملكية</b>		<b>(7,601,306)</b>	<b>7,700,671</b>
<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>		<b>11,009,517</b>	<b>10,704,850</b>

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

**شركة القدس للاستثمارات العقارية**

**(شركة مساهمة عامة محدودة)**

**رام الله - فلسطين**

**قائمة الدخل والدخل الشامل**

**للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020 - قائمة بـ**

	إيضاح	31 كانون الأول 2020 دولار أمريكي	31 كانون الأول 2019 دولار أمريكي
إيرادات النشاط	(20)	199,457	963,011
تكلفة النشاط \ الدائره العقاريه	(21)	(60,830)	(897,326)
<b>مجمل (خسارة) المشاريع</b>		<b>138,627</b>	<b>65,685</b>
إيرادات أخرى		18,189	633
أرباح بيع \ توزيع أوراق ماليه		38,446	28,000
<b>مجموع الارباح من التشغيل</b>		<b>195,262</b>	<b>94,318</b>
<b>المصاريف</b>			
استهلاك ممتلكات ومعدات		(4,449)	(4,703)
مصاريف إدارية وعمومية	(22)	(172,913)	(277,485)
مصاريف تمويل		(38,436)	(41,722)
خسائر بيع موجودات مالية		0	(39,482)
فروق العملة		(19,183)	(12,745)
<b>مجموع المصاريف</b>		<b>(234,981)</b>	<b>(376,137)</b>
<b>صافي ربح (خسارة) السنة قبل الضريبه</b>		<b>(39,719)</b>	<b>(281,819)</b>
<b>صافي ربح (خسارة) السنه بعد الضريبه</b>		<b>(39,719)</b>	<b>(281,819)</b>
<b>الدخل الشامل</b>			
صافي ربح (الخسارة) السنة		(39,719)	(281,819)
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية		(59,646)	(39,124)
<b>صافي (الخسارة) الدخل الشامل</b>		<b>(99,365)</b>	<b>(320,943)</b>

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

## شركة القدس للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

رام الله - فلسطين

## قائمة التغيرات في حقوق الملكية المسجلة السنوية المنتهية في 31 كانون الأول 2020 - قائمة ج

المجموع دولار أمريكي	خسائر متراكمة دولار أمريكي	التغير في استثمارات عقارية دولار أمريكي	التغير موجودات مالية دولار أمريكي	احتياطي إيجاري دولار أمريكي	رأس المال دولار أمريكي	القائمة
7,700,671 (39,719) (59,646)	(4,287,267) (39,719)	1,598,688	214,340 (59,646)	174,910	10,000,000	31 كانون أول 2020 الرصيد كما في 31 كانون أول 2019 صافي خسارة السنة التغير في القيمة العادلة تعديلات سنوات سابقه
7,601,306	(4,326,986)	1,598,688	154,694	174,910	10,000,000	الرصيد كما في 31 كانون أول 2020
8,096,868 (281,819) (39,124) (75,254)	(3,930,194) (281,819) (75,254)	1,598,688	253,464 (39,124)	174,910	10,000,000	31 كانون أول 2019 الرصيد كما في 31 كانون الأول 2018 صافي خسارة السنة التغير في القيمة العادلة تعديلات سنوات سابقه
7,700,671	(4,287,267)	1,598,688	214,340	174,910	10,000,000	الرصيد كما في 31 كانون أول 2019

"إن الأبياحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"




**شركة القدس للاستثمارات العقارية**

**(شركة مساهمة عامه محدودة)**

**رام الله - فلسطين**

**قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2020 - قائمة د**

القائمة	ايضاح	31 كانون الأول 2020	31 كانون الأول 2019
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		دولار أمريكي	دولار أمريكي
صافي الربح (خسارة) السنة قبل الضريبة		(39,719)	(281,819)
تعديلات:			
صافي الخسارة لصافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية			
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية			
تعديلات سنوات سابقه		0	(75,254)
استهلاك معدات وممتلكات		4,449	4,703
مخصصات مختلفة		21,245	63,556
التغير في القيمة العادلة - موجودات مالية		(59,646)	(39,124)
التغير في الموجودات والمطلوبات			
(الزيادة) النقص شيكات برسم التحصيل		(229,261)	(76,662)
النقص (الزيادة) في مدينون مختلفون		140,608	(241,132)
النقص (الزيادة) في ذمم وحسابات مدينة أخرى		7,891	37,318
(النقص) الزيادة في الشيكات برسم الدفع		(32,086)	68,935
الزيادة (النقص) في دائنون مختلفون		84,358	(47,195)
الزيادة (النقص) في أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة		233,611	177,238
صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية		<b>131,450</b>	<b>(409,436)</b>
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
صافي الحركة على أوراق ماليه		75,000	177,042
اضافات على ممتلكات وآلات		0	(172)
صافي الحركة على استثمارات العقارية		0	0
صافي الحركة على مشاريع عقارية قيد التنفيذ		(492,607)	172,258
صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية		<b>(417,607)</b>	<b>349,128</b>
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
(النقص) الزيادة في أرصدة استثمار مشارك		61,456	275,313
(النقص) الزيادة في أرصدة البنوك الدائنة		(15,299)	(26,377)
(النقص) في أرصدة القروض الدائنة		50,747	(30,687)
مجموع التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية		<b>96,904</b>	<b>218,249</b>
صافي (النقص) في النقد في الصندوق ولدى البنوك		(189,253)	157,941
رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك أول السنة		226,698	68,757
رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك آخر السنة	4-	<b>37,445</b>	<b>226,698</b>

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

## ملخص النتائج المالية الختامية الأولية للشركات المساهمة العامة المدرجة

أولاً: المعلومات العامة الأساسية عن الشركة:	
اسم الشركة:	شركة القدس للاستثمارات العقارية
القطاع:	الاستثمار
رمز تداولها:	jrei
رقم ISIN:	RS4007112965
تاريخ التسجيل:	1996
نوع السوق (أولى/ ثانية):	ثانية
رأس المال المصرح به:	10000000 سهم
رأس المال المكتتب به:	10000000 دولار
رأس المال المدفوع:	10000000 دولار
رئيس مجلس الإدارة:	المهندس عوني الساكت
الرئيس التنفيذي/ المدير العام:	المهندس وليد الاحمد
اسم المدقق الداخلي للشركة:	السيد علي فارس
اسم المدقق الخارجي المستقل للشركة:	شركة طلال ابو غزالة وشركاه
مركز الشركة:	رام الله
رقم الهاتف:	022965215
البريد الإلكتروني:	jrei@palnet.com

ثانياً: معلومات عن التقرير السنوي واجتماع الهيئة العامة القادم:	
الموعد التقريبي لنشر التقرير السنوي:	اذار 2021
المكان الذي سيوضع فيه التقرير السنوي لإطلاع الجمهور عليه:	مكاتب الشركة
الموعد المقترح لعقد اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي:	تموز 2021

نصت الفقرة (أ) من المادة (3) من تعليمات الإفصاح لسنة 2006 والصادرة إلى قانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 على ما يلي:  
"الإفصاح للسوق عن البيانات الختامية الأولية مدققة من المدقق الداخلي بأسرع وقت ممكن خلال فترة (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ انتهاء السنة المالية."

العملة: دولار أمريكي		ثالثا: النتائج الأولية المقارنة	
2020/12/31 (مدققة)	2019/12/31 (غير مدققة)	البند	
8865257	8377099	(1) مجموع الموجودات	
2144260	2327751	أ- موجودات غير متداولة	
		ب- موجودات متداولة	
819655	912630	(2) مجموع المطلوبات	
2588556	2091549	أ- مطلوبات غير متداولة	
		ب- مطلوبات متداولة	
		ت- حقوق أصحاب حسابات الاستثمار المطلقة (للمصارف الإسلامية)	
		ث- حساب الاستثمار المخصص (للمصارف الإسلامية)	
7601306	7700671	(3) مجموع حقوق الملكية	
0	0	أ- حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة	
		ب- حقوق ملكية جهات غير مسيطرة	
195262	94318	(4) الأرباح / (الخسائر) التشغيلية	
39719-	281819-	(5) ربح / (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل	
0	0	(6) مخصص ضريبة الدخل على الأرباح	
39719-	281819-	(7) ربح / (خسارة) السنة بعد ضريبة الدخل	
		أ- حقوق مساهمي الشركة في الربح / (الخسارة)	
		ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الربح / (الخسارة)	
59646-	39124-	(8) مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى	
99365-	320943-	(9) إجمالي الدخل الشامل (7+8)	
		أ- حقوق مساهمي الشركة في الدخل الشامل	
		ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الدخل الشامل	
		(10) ملخص عن أداء الشركة المالي خلال السنة المالية <sup>1</sup> :	

اسم المفوض بالتوقيع  
منصب المفوض بالتوقيع

التاريخ:  
15 / 2 / 2021

اسم المفوض بالتوقيع  
منصب المفوض بالتوقيع

<sup>1</sup> يوضع ملخص (بفضل على شكل نقاط) يستعرض النمو/التراجع بالأرقام والنسب المنوية لأداء الشركة المالي.