



Jerusalem Real Estate Investment Co.

شركة القدس للاستثمارات العقارية

REI



# التقرير السنوي العشرون

2016



---

2	أعضاء مجلس الإدارة
4	كلمة رئيس مجلس الإدارة
6	أعضاء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة
8	كبار المساهمين
11	نبذه عن الشركة
12	تقرير مجلس الإدارة
14	الوضع التنافسي وهيكلية الشركة
15	مركز الشركة وحجم القوى العاملة
	صور المشاريع المنفذة – تحت التنفيذ
	البيانات المالية

## أعضاء مجلس الإدارة

### م. عوني موسى الساكت - رئيس مجلس الإدارة

رجل أعمال حاصل على شهادة الماجستير في الهندسة المدنية، رئيس وعضو في مجالس إدارة شركات مساهمة عامة وخاصة مالية وعقارية وصناعية وتأمين ومقاولات، عضو اللجنة الاستشارية لصندوق تقاعد نقابة المهندسين الأردنيين، عضو جمعية المحكمين الأردنيين، عضو مجلس إدارة جمعية رجال الأعمال الأردنيين، نقيب المقاولين الأسبق والرئيس والمؤسس لاتحاد المقاولين العرب.

### م. وليد نجيب الأحمد - نائب رئيس مجلس الإدارة/ المدير العام

رجل أعمال حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية ورجل أعمال له خبرة واسعة في أعمال الهندسة والمقاولات، نائب رئيس مجلس إدارة ومدير عام شركة القدس للاستثمارات العقارية، عضو مجلس إدارة في شركة بنك القدس، عضو مجلس إدارة شركة المؤسسة العربية للفنادق.

### م. الياس بدور- عضو/ ممثل شركة تطوير العقارات

رجل أعمال حاصل على شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية ورجل أعمال له خبرة واسعة في أعمال الهندسة والإنشاءات في الأردن والسعودية ولبنان، الرئيس التنفيذي لشركة عمون الأردنية للإنشاءات وعضو مجلس إدارة شركة أوفتك لتكنولوجيا المعلومات- الاردن.

### السيد مهنا أكرم عبد اللطيف – عضو /ممثل بنك القدس

رجل أعمال حاصل على شهادة بكالوريوس في إدارة التصنيع سنة 1999 ، حاصل على شهادة ماجستير في إدارة التصنيع سنة 2000 . عضو مجلس إدارة شركة الكرمل الدولية، عضو مجلس إدارة شركة المؤسسة العربية للفنادق، عضو مجلس إدارة بنك الجزيرة- السودان.

### السيد/ نبيل جورج الصفدي- عضو- ممثل البنك الاستثماري

حاصل على شهادة بكالوريوس إدارة عامة من الجامعة الأردنية سنة 1977، مستشار دائرة معالجة الديون ومجموعة الدعم والعمليات في البنك الاستثماري، عضو مجلس إدارة شركة تمكين للتأجير التمويلي، عضو مجلس إدارة شركة الموارد للوساطة المالية.

### م. يوسف أسعد رضوان – عضو

رجل أعمال حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية، أسس العديد من الشركات مثل شركة دار الأعمال الهندسية والمقاولات العالمية-السعودية، شركة المصنع العالمي لأنظمة المباني – السعودية، شركة اركاديا للاستثمار والإعمار – الاردن، شركة مجموعة الدار للاستثمار والإعمار، كما شغل عضو مجلس إدارة للعديد من الشركات في الأردن وفلسطين.

منذر نعمان أبو عوض-عضو/ ممثل شركة الشرق العربي

رجل أعمال حاصل على شهادة البكالوريوس في علم الحاسوب سنة 2005 ، نائب المدير العام للشؤون الادارية / المدير المالي والاداري امين سر مجلس ادارة شركة تطوير العقارات من سنة 2010 حتى تاريخه.

---

د.م. أسامة رستم ماضي- عضو/ ممثل شركة تطوير العقارات

رجل أعمال حاصل على بكالوريوس هندسة مدنية ، ماجستير هندسة جسور ودكتوراه هندسة إنشائية، مهندس استشاري وعضو ورئيس هيئة مديرين عدد من الشركات الخاصة وعضو ورئيس مجلس إدارة بعض الشركات المساهمة العامة.

---

مدققي الحسابات

شركة طلال أبو غزالة الدولية للتدقيق والمحاسبة

المستشار القانوني للشركة

مكتب اتقان للمحاماة – فلسطين

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات والسادة المساهمين في شركة القدس للإستثمارات العقارية الكرام،،

يسعدني ان ارحب بكم وأشكركم تلبية دعوتنا لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي لشركة القدس للاستثمارات العقارية، وان اطلعكم على التقرير السنوي لبيان نتائج أعمال الشركة وأوضاعها خلال العام المنصرم، بما فيها البيانات المالية عن السنة المنتهية في 2016/12/31 وخططها وآفاق العمل المستقبلية، ولنتدارس معاً التصورات والسياسات التي تدعم مسيرة ومستقبل الشركة.

لا يخفى عليكم الأوضاع الاقتصادية الصعبة التي يمر بها الوطن الحبيب والمنطقة بشكل عام وما لذلك من تأثير على أنشطة الشركات ونتائجها وبشكل خاص شركات التطوير العقاري والمقاولات بشكل عام الأمر الذي انعكس سلباً على أداء ونتائج الشركة للعام الحالي.

تحضيراً لانطلاقة جديدة شرعت الشركة منذ بداية عام 2016 بإعادة هيكلية أصول الشركة وكانت القرارات التي اتخذها مجلس الإدارة وقامت إدارة الشركة بتنفيذها على ارض الواقع العامل الحاسم والهام في ترتيب الأمور المالية للشركة وذلك من خلال الخطوات التالية:

- 1) تسوية حقوق الشركة في مشروع برج صلاح الدين وتحصيل ديونها من المشروع.
  - 2) استغلال النقد من هذه المتحصلات في اغلاق القروض والتزاماتها للموردين وتخفيضها الى الحد الأدنى.
  - 3) بيع اسهم شركة المؤسسة العربية للفنادق واستغلال حصيلة البيع في تسديد رصيد قرض البنك العربي كاملاً .
- كل هذه الخطوات ساهمت بشكل أساسي في المحافظة على سمعة الشركة ومصداقيتها امام الجهات المانحة والموردين.

خلال العام 2016 ركزت إدارة الشركة جهودها في إنهاء مشروع سردا بنسبة 95% وإنهاء وتسليم مشروع هيئة الاذاعة والتلفزيون بعد جهود كبيرة مع اللجنة الرئاسية والتي كانت لنتائج الأثر الكبير في الخسارة التي انعكست على البيانات المالية لعام 2016، آملين أن تظهر آثار مشروع سردا بشكل اجمالي في ميزانية عام 2017.

## السيدات والسادة الحضور:

لقد أظهرت البيانات المالية لهذه السنة المنتهية في 2016/12/31 أن اجمالي خسارة الدخل الشامل بلغ (858,634) دولار مقارنة مع صافي خسائر بقيمة (388,839) دولار في نهاية عام 2015، وكان من اسباب ذلك اقبال مشروع هيئة الاذاعة والتلفزيون والتخلص من 50% من أسهم العربية للفنادق، وقد انعكس ذلك سلباً على موجودات الشركة وصافي حقوق الملكية للمساهمين حيث انخفضت موجودات الشركة إلى 11,257,134 دولار بعد أن كانت (13,720,422) دولار في نهاية عام 2015 أما حقوق المساهمين فقد أصبحت 7,697,576 دولار بعد أن كانت (8,556,210) دولار في نهاية عام 2015 ، هذه هي المحصلة النهائية لنتائج الشركة ونعتقد ان عام 2016 ستكون بداية نهاية خسائر

الشركة وأن تكون 2017 بداية انطلاق جديدة للشركة من خلال الخطة الطموحة المعدة من قبل ادارة الشركة للنهوض بالشركة من جديد والحد من الخسائر التي منيت بها خلال السنوات السابقة.

وأخيراً اسمحوا لي أن اغتنم هذه المناسبة لأتقدم بجزيل الشكر والتقدير لكل من ساهم في خدمة الشركة والى الإدارة التنفيذية واجهزتها العاملة على نشاطهم وإخلاصهم، والى الأخوة أعضاء مجلس الإدارة على جهودهم ودعمهم، مما يدفع إلى مزيد من التقدم والتطور، كما أتوجه بالشكر إلى مساهمينا الكرام لثقتهم، آمليين تحقق الأمن والاستقرار لوطننا والتقدم والازدهار لشركتنا في مسيرة البناء والنمو.

رئيس مجلس الإدارة

## اعضاء اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس الإدارة

1. المهندس عوني الساكت
2. السيد مهند جراب
3. المهندس يوسف أسعد
4. السيد وليد الاحمد
5. المهندس الياس بدور

## لجنة التدقيق الداخلي

- 1- السيد منذر ابو عوض
- 2- السيد نبيل الصفدي

## لجنة الترشيحات والمكافآت

1. السيد عوني الساكت
2. السيد يوسف أسعد

## أعضاء الإدارة التنفيذية

- المدير العام
- المهندس وليد الاحمد
- مدير دائرة التطوير العقاري والدائرة المالية - السيد حسام الطاهر

## الحوكمة

يتم انتخاب اعضاء مجلس الإدارة من قبل الهيئة العامة للشركة مرة كل اربع سنوات ويمارس مجلس ادارة الشركة صلاحياته وفقاً للنظام الأساسي للشركة والهيكل التنظيمي لإدارة الشركة وجدول الصلاحيات المخولة للإدارة بمختلف مستوياتها ومن ضمنها صلاحيات المدير العام.

كما أن هناك عدة لجان منبثقة عن اعضاء مجلس الادارة كما تم الاشارة اليه أعلاه.

موجودات الشركة	
الموجودات الكلية	العام
\$11,034,939	2007
\$13,314,957	2008
\$13,708,777	2009
\$16,318,131	2010
\$16,978,030	2011
16,479,245	2012
16,198,853	2013
13,587,704	2014
13,720,422	2015
11,257,134	2016

حقوق الملكية	
حقوق الملكية	العام
\$9,724,939	2007
\$9,960,678	2008
\$10,571,477	2009
\$11,222,810	2010
\$11,180,574	2011
10,496,264	2012
9,557,558	2013
8,167,371	2014
8,556,210	2015
7,697,576	2016

الارباح السنوية	
	العام
-\$174,608	2007
\$438,034	2008
\$69,560	2009
\$661,781	2010
\$564,245	2011
(284,772)	2012
(1,785,339)	2013
(966,894)	2014
(877,558)	2015
(944,285)	2016

**ملاحظة:** لم يتم ادراج نتائج تقييم المحفظة المالية والاستثمار العقاري ضمن نتائج ارباح السنة حسب الجدول أعلاه.

كبار مساهمي الشركة (بحدود 5% وأكثر)

2016		2015		اسم المساهم	الرقم
مبلغ المساهمة	نسبة المساهمة	مبلغ المساهمة	نسبة المساهمة		
2,685,302	%26,85	2,685,302	%26,85	شركة تطوير العقارات	.1
998,592	%9,99	998,592	%9,99	البنك الاستثماري	.2
970,000	%9,7	970,000	%9,7	البنك الاردني الكويتي	.3
845,070	%8,45	845,070	%8,45	بنك القدس	.4
507,564	% 5.08	507,564	% 5.08	عبد الرحيم جردانة	.5
500,000	% 5	500,000	% 5	يوسف اسعد رضوان	.6
498,592	% 4.99	498,592	% 4.99	عبد المحسن قطان	.7

كما في 31 كانون الأول 2016

مساهمي الشركة حسب فئات الأسهم التي يملكونها

نسبة الأسهم	عدد الأسهم	عدد المساهمين	الفئة
0.042%	4,240	18	101 - 500 سهم
0.004%	4,700	5	501 - 1000 سهم
0.082%	8,212	4	1001 - 5000 سهم
0.379%	37,961	5	5001 - 10000 سهم
10,176%	1,017,609	34	10001 - 50000 سهم
5,984%	598,434	8	50001 - 100000 سهم
83.288%	8,328,844	14	100001 سهم فأكثر
<b>100%</b>	<b>10,000,000</b>	<b>88</b>	<b>المجموع الكلي</b>

كما في 31 كانون الأول 2016

أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى

الرقم	إسم العضو	عدد الأسهم الشخصية	عدد أسهم الأقارب	مجموع الأسهم	نسبة الأسهم
1	م. عوني موسى الساكت	49,858	-	49,858	0.498%
2	م. وليد نجيب الأحمد	74,182	4,000	78,182	0.78%
3	يوسف أحمد أسعد رضوان	500,000	-	500,000	5.00%
4	إلياس جورج بدور	167,025	52,352	219,377	2.193%
5	شركة ايوان للاعمار	30,000	-	30,000	0.3%
6	شركة البنك الاستثماري	998,592	-	998,592	9.985%
7	شركة بنك القدس	845,070	-	845,070	8.45%
8	شركة الشرق العربي	30,000	-	30,000	0.3%
9	شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية	30,000	-	30,000	0.3%

كما في 31 كانون الأول 2016

ملكية أعضاء مجلس الإدارة من الأوراق المالية

الرقم	إسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 31.12.2015	الأسهم كما في 31.12.2016
1	م. عوني موسى الساكت	رئيس مجلس الإدارة	أردني	49,858	49,858
2	م. وليد نجيب الأحمد	نائب رئيس مجلس الإدارة/عضو	فلسطيني	74,182	74,182
3	م. يوسف أسعد رضوان	عضو	أردني	500,000	500,000
4	منذر أبو عوض	عضو/ يمثل شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية	أردني	30,000	30,000
5	إلياس جورج بدور	عضو /ممثل شركة تطوير العقارات	أردني	167,025	167,025
6	نبيل جورج الصفدي	عضو/ يمثل البنك الإستثماري	أردني	998,592	998,592
7	مهند أكرم عبد اللطيف	عضو/ يمثل بنك القدس	أردني	845,070	845,070
8	شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية	عضو	أردني	30,000	30,000

كما في 31 كانون الأول 2016

## نبذة عن الشركة

تأسست شركة القدس للاستثمارات العقارية في مطلع عام 1996 بمبادرة من بنوك وشركات ورجال أعمال في فلسطين وعرب داخل فلسطين وخارجها، وسجلت لدى وزارة الاقتصاد الوطني في رام الله تحت رقم ( 563201078 ) كشركة مساهمة عامة برأسمال وقدره (10,000,000) عشرة ملايين دولار مسددة بالكامل، اتخذت الشركة من مدينة رام الله مقراً رئيسياً لها، مسجلة لدى الغرفة التجارية والصناعية في رام الله تحت رقم (2434) في الدرجة الخاصة ومصنفة لدى اللجنة الوطنية للتصنيف كمقاوول (أبنية درجة اولى-أ- وكهروميكانيك ثانية).

ساهمت الشركة بشكل فاعل في رفد النشاط الاقتصادي الوطني الفلسطيني، وتدار الشركة بمهنية عالية تقوم على أسس من الشفافية والحوكمة ومن ضمن اهدافها القيام بالاستثمار في المشاريع التجارية والسياحية والسكنية وفي الاستثمار العقاري، إضافة للمجمعات الحرفية والصناعية، كما وتشكل المقاوولات الانشائية احدى نشاطات الشركة لتنفيذ اعمالها ومشاريع أخرى عامة وخاصة.

## الرسالة

تهدف شركة القدس للاستثمارات العقارية الى المساهمة في دعم قطاع الانشاءات الفلسطيني ليكون قطاعاً قوياً يسهم في بناء الاقتصاد الوطني وتعزيز استقلاله من خلال إقامة المشاريع المتعددة والاستثمارات وتوفير فرص العمل.

## الرؤيا

تعتمد شركة القدس على مجموعة من النشاطات الاستثمارية في التطوير العقاري والخدمات المساندة وتحكم عملياتها وتعاملاتها في تنفيذ هذه النشاطات الثقة المتبادلة مع كافة الجهات المتعاملة معها وما يتطلب من سياسات واسلوب عمل لخدمة الاقتصاد والمجتمع .

التقرير السنوي - أنشطة الشركة وإنجازاتها وخططها المستقبلية

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام،

ويسرنا ان نوجز المشاريع التي تقوم الشركة بتنفيذها والخطط المستقبلية للشركة على النحو التالي:

أولاً: في مجال الاستثمار

الاستثمارات الخاصة

بدأت الشركة خطة طموحة لتطوير الأراضي المملوكة لها من خلال إقامة المشاريع عليها ومن هذه المشاريع:

مشروع إسكان سردا

يتكون المشروع من عدة مباني تضم وحدات سكنية ، دوبلكسات، فلل طابقية، وكذلك مباني خدماتية وترفيهية بالإضافة الى البنية التحتية .

الموقع العام للمشروع:

تقع أرض المشروع ضمن اراضي سردا التي تبعد عن مركز مدينة رام الله بحدود (6) كم ضمن حوض رقم 5 القطعه 87 ، وبمساحة اجماليه تقدر بـ 3,520 م<sup>2</sup> مقسمه الى (5) قطع بمعدل مساحه 704 م<sup>2</sup>/قطعة ، بحيث أن متوسط ارتفاع الارض عن سطح البحر يعادل 775 متر وتطل على الساحل الفلسطيني وقريبة من قصر الضيافة الجاري انشاؤه حالياً.

المرحلة الاولى:

تتكون المرحلة الاولى من مشروع إنشاء عمارتين سكنيتين بما فيها اعمال البنيه التحتية وشق طريق، حيث تقع العمارات على قطع الاراضي رقم (171+172+173+174+175 / 87) بمساحة ارض اجماليه (3.5) دونم للمرحلتين.

- وتتكون هذه المرحلة من عمارتين سكنيتين تحوي 27 شقة بواقع (14) شقة العمارة الأولى و (13) شقة في العمارة الثانية وبمساحة 197م<sup>2</sup>/ لكل شقة.
- تم تسويق 22 شقة من هذه الشقق وجاري استكمال تسويق باقي شقق المشروع ، ويتوقع أن يتم تسليم الشقق في النصف الأول من عام 2017 حيث تم انجاز الأعمال المشتركة لتحقيق متطلبات الافراز بانتظار الحصول على الافراز لنقل ملكية الشقق وتحصيل الارصدة المطلوبة من المشترين.

حيث أن الشركة مصنفة لدى اللجنة الوطنية للتصنيف كمقاول (أبنية درجة أولى أ- وكهروميكانيك أولى ومحطات تنقية ثانية ومياه ومجاري ثانيه) تقوم الشركة بتنفيذ عدد من المشاريع.

ونتيجة للأزمة المالية قررت الشركة تقنين المشاركة في العطاءات للمشاريع العامة، و ارتأت المشاركة في مشاريع منتقاه يكون تمويلها متوفراً سواء من القطاع الخاص أو القطاع العام.

ومن المشاريع التي قامت الشركة بتنفيذها ما يلي:

- مشروع هيئة الإذاعة والتلفزيون الفلسطيني/ رام الله  
تم تسليم المشروع كاملاً

### خطة الشركة لعام 2017

قررت الشركة أن يكون عام 2017 نقطة انطلاق جديدة يتم بموجبها الحد من الخسائر التي منيت بها وذلك من خلال خطة تم وضعها تعتمد بشكل اساسي على التركيز على نشاط الشركة الرئيسي وهو الاستثمار العقاري مع دخول بعض المشاريع المنتقاه في مجال المقاولات من خلال المشاركة مع بعض الجهات الموثوقة أو من خلال تنفيذ مشاريع مع جهات ذات ملائمة مالية كافية سواء قطاع عام او خاص او جهات مانحة.

### على صعيد الاستثمارات

### المشاريع الاستثمارية قيد التنفيذ و المخطط لها

تعمل الشركة على تطوير استثماراتها القائمة والتوسع فيها، وتتمثل هذه المشاريع فيما يلي:

#### 1- مشروع اسكان المصيون (الروضة 2) - مبنى 1 + مبنى 2

يتكون من عمارتين سكنيتين بواقع 10 شقق لكل عمارة بمساحات (140، 156 متر مربع) ، حيث تمت المباشرة في المشروع بعد الحصول على التراخيص وإنجاز أعمال تهيئة الموقع وأعمال التصميم والترخيص وأعمال الحفر، هذا وسيجري البدء بأعمال الإنشاء للهيكال الخرساني والحجر خلال شهر.

#### 2- مشروع اسكان سردا (3)

وهي المرحلة الثانية من اسكان سردا حيث تم إعداد التصاميم اللازمة وتهيئة الموقع وتنفيذ أعمال الحفر للعمارة وجاري العمل مع البلدية والجهات المعنية لإصدار التراخيص اللازمة، هذا ومن المتوقع الحصول على تصميم معماري بعشرين شقة بمساحات مختلفة تتراوح ما بين 230م<sup>2</sup> و 175م<sup>2</sup> و 150م<sup>2</sup>، ويتميز المشروع بتصاميمه المعمارية المميزة واطلالته الرائعة على الساحل الفلسطيني.

### 3- تطوير مبنى الخدمات والارض المستأجرة – أريحا

#### أ . منطقة الخدمات :

تقضي خطة الشركة في اعادة تأهيل مبنى الخدمات وتحويله الى شاليهات ومن المتوقع أن يتم انجاز 19 شاليه متوسط المساحة 40 متر مربع لكل شاليه.

#### ب. الارض المستأجرة:

تعكف الشركة حالياً على دراسة الامكانيات المتاحة لاستثمار هذه الأرض من خلال اقامة مشروع يفي بمتطلبات الاستثمار في مثل هذا النوع من المشاريع حيث أن المدة المتاحة لتسليم هذه الارض لأصحابها هي 15 سنة.

### البحث والتطوير

ضمن خطة الشركة القادمة هو استثمار (2) مليون دولار في محفظة الاراضي وعليه تسعى الشركة الى البحث عن الفرص المناسبة لشراء وتطوير اراضي وإنشاء ضواحي سكنية بهدف المساعدة في حل مشكلة السكن وبأسعار مناسبة للجميع ومواكبة أحدث الطرق في البناء والإنشاء .

### ثالثاً: الاستثمار في المحافظ المالية

انسجماً مع التوجه في إعادة هيكلة اصول الشركة ومن ضمنها محفظتها المالية فإن الشركة تسعى في هذا البند الى استكمال بيع اسهمها في الشركات التي لم يحالفها الحظ في تأمين الدخل واستثمار هذه الاموال بشكل يؤمن عوائد مالية سنوية للشركة من خلال اعادة توجيه هذه الاموال في نشاط الشركة الرئيسي.

### رابعاً: الوضع التنافسي وهيكلية الشركة

تتميز شركة القدس بتنوع نشاطاتها، وعدم التركيز في إستثماراتها وأعمالها على جانب واحد وذلك لتجنب المخاطرة ، حيث من اهداف الشركة هو الاستثمار في إنشاء مباني ومجمعات سكنية ، تجارية وسياحية ، وتستثمر الشركة أيضا في مجال تطوير الأراضي وتسويقها و/أو إنشاء المشاريع عليها، أما بالنسبة للمحفظة المالية فقد اختصر استثمارها حالياً على الاحتفاظ باسهم الشركات الناجحة مثل بنك القدس حيث سجل نمو جيد خلال السنوات السابقة وهذه المحفظة تتيح المرونة الكافية للشركة لإعادة هيكلة هذه الأسهم وتوجيه حصيلتها حسب الوضع الاقتصادي السائد في اراضي السلطة الوطنية الفلسطينية.

بالنسبة لتداول أسهم الشركة لا يتم تداول أسهم الشركة سوى في البورصة الفلسطينية، وقد بلغ أعلى سعر للسهم خلال عام 2016 / \$0.55 وأقل سعر \$0.47، وسعر الإغلاق \$0.47.

علما بأن حجم ونشاط تداول أسهم الشركة في بورصة فلسطين خلال عام 2016 كان على النحو التالي:

التداول 2016	القيمة / النسبة 2016	الترتيب 2016	ملاحظات	نسبة التغير عن 2015
عدد الاسهم المتداولة (#)	146,342	31	0.063% من اجمالي التداول	-83.80%
قيمة الاسهم المتداولة (\$)	68,721	40	0.015% من اجمالي التداول	-84.07%
عدد الصفقات المنفذة	2	48	0.006% من اجمالي عدد الصفقات	-33.33%
معدل دوران السهم (%)	1,46%	38	معدل الدوران للشركات: 13.73%	-83.84%
عدد الجلسات التي تداول فيها سهم الشركة	2	48	0.82% من اجمالي الجلسات	-33.33%
القيمة السوقية (\$) كما في 2016/12/31	4,300,000	43	0.13% من اجمالي القيمة السوقية	-8.51%
نسبة الاسهم الحرة (Free Float)	33,28%	22	معدل الاسهم الحرة للشركات 41.02%	-0.06%
عدد المساهمين كما في 2016/12/31	88	44	0.09% من اجمالي عدد المساهمين	7.32%

أعلى سعر تداول 2016	أدنى سعر تداول 2016	سعر الاغلاق 2016	سعر الاغلاق 2015	نسبة التغير
USD 0.45	USD 0.43	USD 0.43	USD 0.47	-8.51%

- **إجراءات قضائية وقانونية:** نظراً للتأخر في حصول الشركة على مستحقاتها المالية من المشاريع سواء من التي انجزت وسلمت أو التي مازالت قيد الانجاز مما انعكس على قدرة الشركة في تسديد التزاماتها اتجاه الموردين خلال المرحلة السابقة حيث ادى ذلك الى وجود بعض القضايا العمالية ولبعض الموردين وقد تمكنت الشركة من تسوية كافة القضايا وإنهائها.

- **الاعتماد على موردين وعملاء رئيسيين:** لا يوجد موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً.

- **الامتيازات:** تتمثل الامتيازات في نوعية الشقق التي تقوم الشركة في انشائها من حيث الموقع وجودة التشطيب كما انها تساعد المشترين في ترتيب عروض مناسبة من البنوك لتسديد اثمان هذه الشقق.

- **عقود وصفقات لأطراف ذوي صلة:** لا يوجد أية علاقة أو صفقات عقدتها الشركة مع أطراف ذات صلة باستثناء معاملتنا المالية مع بنك القدس.

- **التصويت من قبل حملة الأوراق المالية:** لا توجد أي مسائل طرحت أو أحييت للتصويت عليها من قبل حملة الأوراق المالية

- **رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة**

لا يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية مكافآت أو بدلات عن اجتماعات مجلس إدارة الشركة، وتسدّد مصاريف حضور اجتماع مجلس الإدارة للأعضاء في حال عقده في رام الله أو مصاريف سفر الى عمان، وبلغت هذه المصاريف لعام 2016 مبلغ (\$ 14,500).

- **واجبات مجلس الإدارة اتجاه المساهمين**

تم عقد (6) جلسات لمجلس إدارة الشركة خلال العام 2016 وجرى خلالها تبادل وبحث أمور الشركة وسياساتها لتطوير أدائها ولتحقيق أهدافها.

- طريقة إيصال التقرير السنوي للمساهمين

يتم إيصال المعلومات للمساهمين عن طريق تقرير يتم توزيعه سنوياً في الهيئة العامة على المساهمين، وفي مقر مكاتب الشركة الكائنة في رام الله عمارة صن رايز شارع الارسال.

- مركز الشركة وفروعها وحجم القوة العاملة

إتخذت شركة القدس للاستثمارات العقارية من مدينة رام الله مقراً رئيسياً لها وتقع في شارع الارسال - عمارة صن رايز الطابق الثالث.

فرع القدس: الشركة مسجلة في مدينة القدس باسم شركة القدس العقارية والهدف من هذا الفرع هو متابعة استثمار الشركة في المدينة ( مشروع برج صلاح الدين).

حجم القوى العاملة في الشركة

عدد موظفي الشركة	المؤهل العلمي
-	دكتوراه
-	ماجستير
5	بكالوريوس
-	دبلوم عالي
1	دبلوم
5	ثانوية عامة
11	اجمالي عدد الموظفين في الجهاز التنفيذي للشركة

ممتلكات الشركة : تمتلك الشركة ما يلي:

\$ 4,829,930

(1) استثمارات عقارية بلغ صافي قيمتها

وتتألف من

\$ 4,049,740

- مباني الروضة (1) مؤجرة الى وزارتي العدل والاعلام

بمساحة 4800 م<sup>2</sup>

\$ 780,190

- أراضي

\$ 1,120,409

(2) استثمارات مالية على شكل أسهم بقيمة اجمالية

\$ 3,448,729

(3) مشروع اسكان سردا+ الروضة 2

(4) مشروع الخدمات - اريحا

## مخاطر الاستثمار

- مخاطر الائتمان: تعمل الشركة باستمرار على تقييم الوضع الائتماني للعملاء
- مخاطر السوق : تقوم الشركة بتقييم موجوداتها العقارية والمالية بالقيمة السوقية الحالية من أجل التحكم بمخاطر السوق.

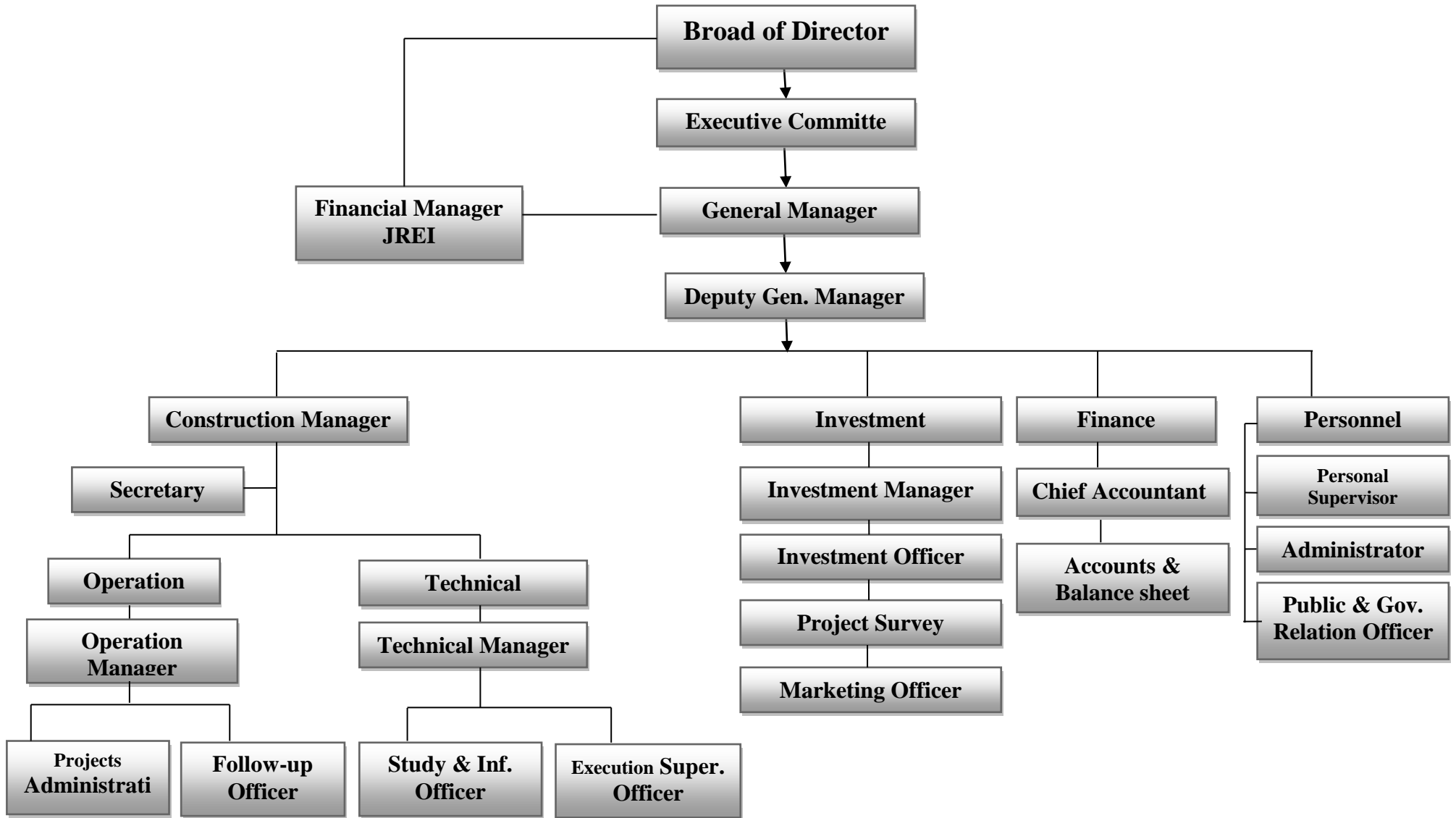
### توجه الشركة الاستراتيجي والأهداف العامة للإدارة التنفيذية

تهدف الشركة الى البحث عن فرص استثمارية آمنة وذلك لدرء المخاطر عن المساهمين خاصة في ظل الأوضاع المالية الاقتصادية الصعبة التي يمر بها الوطن والمنطقة بشكل عام واثّر ذلك على اقتصاد السوق المحلي.

الإدارة التنفيذية

الرقم	الاسم	تاريخ الميلاد	تاريخ التعيين	المؤهل العلمي	الخبرات العملية
1	وليد نجيب الأحمد	6.3.1952	15.3.1996	بكالوريوس هندسة كهربائية	1983-1980 مهندس كهرباء-شركة EMI- مطار الملكة علياء الدولي، عمان 1983-1989 مدير مشاريع لشركة المجموعة الهندسية للكهرباء والميكانيك 1989-1996 مدير عام شركة يابوس الهندسية- شريك 1996 لتاريخه مدير عام شركة القدس للاستثمارات العقارية-فلسطين
2	حسام بسام طاهر	18.5.1971	21.11.1998	بكالوريوس تجارة+ محاسبة	1994-1997 رئيس حسابات الشركة الوطنية الفلسطينية للاسمنت. 1997-1998 رئيس حسابات شركة المؤسسة العربية الحديثة للأعمال التجارية-مابكو 1998 حتى تاريخه مدير دائرة التطوير العقاري والدائرة المالية في شركة القدس للاستثمارات العقارية.
3	عمر تيسير حنتولي	28.04.1975	07.05.2006	بكالوريوس هندسة الكتروميكانيكية	1995-1996 شركة جبيري للصناعات الغذائية/ عمان 1996-1999 شركة الفداء للتكنولوجيا الصناعية/ عمان 1999-2000 شركة المفرق للصناعات الغذائية/ عمان 2000-2003 مركز الهندسة الميكانيكية - فلسطين 2003-2005 سلطة الطاقة الفلسطينية 2005 -حتى تاريخه شركة القدس للاستثمارات العقارية

هيكلية شركة القدس للاستثمارات العقارية



مشاريع منقذة:

1. مشروع مدرسة تيراسنتا- اريحا



2. مجمع فلل تلال البنسيان - اريحا



3. مشروع هيئة الاذاعة والتلفزيون -رام الله



4. اسكان السروات - سردا





الروضة - 2 - الماصيون:



**شركة القدس للاستثمارات العقارية**  
**(شركة مساهمه عامه محدوده)**  
**رام الله - فلسطين**

**تقرير مدقق الحسابات المستقل والقوائم المالية**  
**للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2016**

**طلال أبو غزالة وشركاه**  
**"محاسبون قانونيون"**



**شركة القدس للاستثمارات العقارية**

**(شركة مساهمة عامه محدودة)**

**رام الله - فلسطين**

---

**الفهرس**

<b><u>صفحة</u></b>	
4-1	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
6-5	- قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2016 - قائمة أ
7	- قائمة الدخل والدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 - قائمة ب
8	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 - قائمة جـ
9	- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 - قائمة د
26-10	- إيضاحات حول القوائم المالية



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة/ مساهمي شركة القدس للاستثمارات العقارية المحترمين  
شركة مساهمة عامة  
رام الله - فلسطين

## تقرير حول تدقيق القوائم المالية

### الرأي المتحفظ

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة القدس للاستثمارات العقارية - شركة مساهمة عامة المبينة في الصفحات من رقم (5) إلى رقم (26) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2016، وقائمة الدخل والدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا وباستثناء الأثار الممكنة لما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، فإن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة القدس للاستثمارات العقارية كما في 31 كانون الأول 2016 ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### فقرة توكيدية:

بلغت الخسائر المتراكمة مبلغ 3,904,628 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2016 وبما يشكل 39% من قيمة رأس المال المدفوع، وبلغت صافي حقوق الملكية 77% من رأس المال، وقد قامت الإدارة بوضع خطة مستقبلية لاستمرارية الشركة ولتجاوز هذه الخسائر.

### أساس الرأي المتحفظ

- لم تقم الشركة بقيد حصتها من خسائر أو أرباح شركاتها أو مشاريعها التابعة وذلك للسنوات السابقة والسنة الحالية بسبب عدم توفر قوائم مالية مدققة لهذه الشركات التابعة.

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بمقتضى تلك المعايير مشروحة بصورة أشمل ضمن فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمدونة قواعد السلوك المهني لمدققي الحسابات المسجلين في مجلس المهنة، وهو ما يتفق مع مدونة السلوك الأخلاقي للمحاسبين المزاولين المسجلين في جمعية مدققي الحسابات القانونيين الفلسطينيين، جنباً إلى جنب مع المتطلبات الأخلاقية المتصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في فلسطين، وقد وفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لإبداء رأينا المتحفظ حول القوائم المالية.

### أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي بحسب حكمنا المهني كانت الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيقنا للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا حول تلك القوائم المالية، وإنما لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وفيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بتدقيق القوائم المالية:

أمور التدقيق الرئيسية	
<b>كفاية مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها</b>	<b>كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق</b>
بلغ إجمالي ذمم مدينون مختلفون بالصافي مبالغ 713,088 دولار أمريكي وتشكل 29% من إجمالي الموجودات المتداولة. هناك خطر يتعلق باحتمال تدني قيمة الذمم مع عدم تكوين مخصصات تدني معقولة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. مع الأخذ بعين الاعتبار الافتراضات والأحكام التي تم اتخاذها من قبل الإدارة لذلك ومن المحتمل أن تكون القيمة الدفترية للذمم المدينة أعلى من القيمة المقدره القابلة للاسترداد. إن الإيضاح رقم (5) في البيانات المالية يعرض كافة التفاصيل حول الذمم والمخصصات.	إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة في الشركة على الذمم المدينة. وكذلك عملية تحصيل الذمم التجارية ودراسة النقد المحصل خلال الفترة اللاحقة للسنة. ودراسة كفاية مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والذي تم تقديره مقابل الذمم التجارية وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة حول مخاطر الذمم الأجلة وفهمنا بهذا الخصوص لقد قيمنا أيضاً كفاية إفصاحات الشركة حول التقديرات المهمة في الوصول إلى المخصص المسجل مقابل الذمم المشكوك في تحصيلها. لقد استنتجنا بأن مبلغ المخصص والإفصاحات المتعلقة به ملائمة.
<b>التغير في القيمة العادلة لاستثمار الشركة بأوراق مالية</b>	<b>كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق</b>
تمثل قيمة أوراق مالية بالقيمة العادلة البالغة 1,120,409 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2016. استثمارات الشركة بأسهم شركات مدرجة. هناك خطر يتعلق في عدم تقدير وقيد مخصص كاف لمقابلة تدني في قيمة الاستثمارات بالقيمة العادلة. مع الأخذ بعين الاعتبار الافتراضات والأحكام التي تم اتخاذها من قبل الإدارة لذلك ومن المحتمل أن تكون القيمة الدفترية أعلى من القيمة المقدره القابلة للاسترداد. إن إيضاح رقم (7) يعرض كافة التفاصيل حول استثمارات الشركة بأوراق مالية بالقيمة العادلة.	إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة في الشركة على الأوراق المالية وفهمنا للأمور. وقمنا بالتحقق من إجراءات الإدارة فيما يتعلق بإعادة تقييم الاستثمارات حسب أسعار الإغلاق للأسهم المتداولة في الأسواق المالية والمصادقات التي تم الحصول عليها من قبل الشركات المستثمر بها ومطابقة أرصدة الأوراق المالية بعد التقييم مع الأرصدة الظاهرة في السجلات المحاسبية ووجدت مطابقة وملائمة للسياسات المحاسبية الواردة في البيانات المالية. قمنا باختبار احتمال التدني للاستثمارات من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار المعلومات المتوفرة والأحداث اللاحقة. لقد توصلنا إلى أن الفرضيات الأساسية المستخدمة والنتائج عنها تقدير وتقييم الاستثمارات هي فرضيات ملائمة. لقد قمنا بتقييم فيما إذا كان العرض والإفصاحات ذات الصلة كافية وملائمة.
<b>الاستثمارات العقارية</b>	<b>كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق</b>
تتمثل الاستثمارات العقارية باستثمارات الشركة في العقارات المحتفظ بها لغرض البيع والاستثمار في المشروع المشترك والاستثمار في مشاريع قيد التنفيذ بمبلغ 8,774,553 دولار أمريكي وتشكل نسبة 78% من إجمالي موجودات الشركة.	إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة في الشركة على الاستثمارات العقارية وقد قمنا باختيار عينة من الإضافات على الاستثمارات ومراجعة قيدها حسب الأصول. مع الأخذ بعين الاعتبار المتابعات المستمرة من قبل الإدارة من أجل الانتهاء من أعمال البناء في الوقت

<p>المناسب كما تم التحقق من إجراءات الإدارة في تقييم الاستثمارات العقارية حسب المعايير حيث قيمت خلال العام الماضي ولم يتم إعادة التقييم خلال السنة الحالية للاستثمارات العقارية بمبلغ 4,829,930 دولار أمريكي. لقد قمنا بتقييم فيما إذا كان العرض والإفصاحات ذات الصلة كافية وملائمة.</p>	<p>هناك خطر في عدم قيام الشركة بتقدير القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بتاريخ البيانات المالية. تم الأخذ بعين الاعتبار الإجراءات المتخذة من قبل الإدارة بخصوص إعادة تقييم الاستثمارات العقارية.</p>
--	--

### مسئوليات الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات وهيئة سوق رأس المال الفلسطينية وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكنها من إعداد القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة من احتيال أو عن خطأ.

في إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، والإفصاح حيثما كان ذلك مناسباً، عن المسائل ذات الصلة بقدرة الشركة على الاستمرار وعن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية في المحاسبة ما لم تكن الإدارة تقصد تصفية الشركة أو وقف العمليات أو ليس لديها أية بدائل حقيقية إلا القيام بذلك.

إن الإدارة مسؤولة عن الإشراف على عملية التقارير المالية.

### مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية مأخوذة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقريرنا حولها الذي يتضمن رأينا الفني. إن التأكيد المعقول هو إعطاء درجة عالية من الثقة، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يؤدي دائماً للكشف عن الخطأ الجوهري عندما يحصل. يمكن للأخطاء أن تظهر بسبب احتيال أو بسبب خطأ مرتكب، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو بالمجمل يمكن أن يتوقع منها أن تؤثر في القرارات الاقتصادية للمستخدمين لهذه القوائم المالية. كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق فنحن نمارس الحكم المهني ونستخدم الشك المهني من خلال التدقيق، بالإضافة إلى أننا نقوم أيضاً:

- بتحديد مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء الناشئة عن احتيال أو عن خطأ، ونصمم وننفذ إجراءات تدقيق للرد على تلك المخاطر، ونحصل على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن الخطر من عدم الكشف عن الأخطاء الجوهرية الناشئة عن الاحتيال أكبر من الخطر الناجم عن عدم الكشف عن الخطأ المرتكب، كون الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصود للمعلومات، أو حالات غش أو تحريف، أو تجاوزات لأحكام وقواعد الرقابة الداخلية.
- بالحصول على فهم لعمل الرقابة الداخلية بشكل يتصل بأعمال التدقيق وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، ليس بهدف إبداء الرأي فيما يتعلق بفعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة.
- بتقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة والإيضاحات المتعلقة بها.
- باستخلاص مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية استناداً لأدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك حالات من عدم التيقن بوجود أحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. فيما إذا تم الاستخلاص بوجود مثل هذه الحالات، نحن مطالبون بأن نلفت انتباه الإدارة ضمن تقريرنا كمدققين حسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فنحن مطالبون

بتعديل رأينا. إن استخلاصنا يعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها لغاية تاريخ تقريرنا كمدققي حسابات، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تجعل الشركة تتوقف عن الاستمرار كشركة مستمرة.

- تقييم العرض العام، وبنية ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

نتواصل مع الإدارة حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها خلال تدقيقنا.

نقوم أيضاً بتزويد الإدارة بتصريح بشأن امتثالنا لمتطلبات قواعد السلوك الأخلاقي فيما يختص بالاستقلالية، وتزويدهم بجميع الأمور التي من الممكن لها أن تؤثر على استقلاليتنا، وعند الاقتضاء، الضمانات لذلك.

من الأمور التي يتم التواصل بها مع الإدارة تلك الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيق القوائم المالية للفترة الحالية، والتي لذلك قد اعتبرت أمور تدقيق رئيسية. نقوم ببيان تلك الأمور في تقريرنا كمدققي حسابات ما لم يكن ذلك محظوراً بموجب قانون أو نظام يمنع الكشف العلني عن تلك المسائل أو عندما، وفي حالات نادرة للغاية، إذا قررنا أنه لا ينبغي إثارة المسألة في تقريرنا لأنه من الممكن أن الآثار السلبية لذلك تفوق المنافع العامة المتوخاة من الإفصاح عن المسألة.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

برأينا أيضاً أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، كما وقد حصلنا على كافة المعلومات والإفصاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة المالية مخالفات لإحكام وتشريعات قانون الشركات على وجه يؤثر بشكل جوهري في نشاط الشركة أو في مركزها المالي.

إن الشريك المسؤول عن تدقيق هذه العملية والذي قام بالتوقيع على تقرير مدقق الحسابات المستقل هو المدير التنفيذي جمال ملحم.

طلال أبوغزالة وشركاه

رخصة رقم 1997/251



جمال ملحم

محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)

رام الله 15 آذار 2017

**شركة القدس للاستثمارات العقارية**

**(شركة مساهمة عامه محدودة)**

**رام الله - فلسطين**

**قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول، 2016 - قائمة أ**

		<u>31 كانون</u> <u>الأول 2016</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2015</u> دولار أمريكي
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات المتداولة</b>			
النقد في الصندوق ولدى البنوك	(4)	30,894	101,343
مدينون مختلفون	(5)	602,954	1,242,081
ذمم وحسابات مدينة أخرى	(6)	702,603	880,003
أوراق مالية بالقيمة العادلة	(7)	1,120,409	1,628,598
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>		<b>2,456,860</b>	<b>3,851,961</b>
<b>موجودات غير متداولة</b>			
استثمارات عقارية متحفظ بها لغرض البيع	(8)	4,829,930	4,903,848
ممتلكات ومعدات - بالصافي	(9)	25,721	32,430
مشروع برج صلاح الدين		—	1,615,535
استثمارات في مشروع مشترك	(10)	495,894	496,258
استثمارات في مشاريع قيد التنفيذ	(11)	3,448,729	2,820,326
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>		<b>8,800,274</b>	<b>9,868,397</b>
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>11,257,134</b>	<b>13,720,422</b>

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

**شركة القدس للاستثمارات العقارية**

(شركة مساهمة عامه محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2016 - قائمة أ

	31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2015
ايضاح	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>		
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
شيكات برسم الدفع - قصير الأجل	281,375	340,998
بنوك دائنة (12)	215,012	605,854
قروض بنكية قصيرة الأجل (13)	343,008	424,453
ذمم دائنة (14)	499,863	501,967
أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة (15)	1,882,472	2,639,644
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>	<b>3,221,730</b>	<b>4,512,916</b>
<b>مطلوبات غير متداولة</b>		
قروض بنكية - طويلة الأجل	—	323,316
مخصص مكافأة نهاية الخدمة (16)	337,828	327,980
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>	<b>337,828</b>	<b>651,296</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>3,559,558</b>	<b>5,164,212</b>
<b>حقوق الملكية</b>		
رأس المال المصرح به والمدفوع	10,000,000	10,000,000
احتياطي إجباري - 10%	173,362	173,362
التغير في أقيمته العادلة للاستثمارات المالية (7)	(165,758)	(251,409)
التغير في أقيمته العادلة للاستثمارات العقارية (8، ج)	1,594,600	1,594,600
خسائر متراكمة - قائمة "ج"	(3,904,628)	(2,960,343)
<b>صافي حقوق الملكية</b>	<b>7,697,576</b>	<b>8,556,210</b>
	<b>11,257,134</b>	<b>13,720,422</b>
	=====	=====

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

**شركة القدس للاستثمارات العقارية**

**(شركة مساهمة عامه محدودة)**

**رام الله - فلسطين**

**قائمة الدخل والدخل الشامل**

**للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 - قائمة بـ**

		<u>31 كانون</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>إيضاح</u>	<u>الأول 2016</u>	<u>الأول 2015</u>
		<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
إيرادات المشاريع	(18)	21,203	40,970
تكلفة المشاريع		(81,137)	(151,767)
<b>مجمل (خسارة) المشاريع</b>		<b>(59,934)</b>	<b>(110,797)</b>
إيرادات إيجارات وتأجير معدات		167,363	184,363
إيرادات أخرى		—	20,674
فروق العملة		2,577	(17,011)
<b>مجموع الأرباح من التشغيل</b>		<b>110,006</b>	<b>77,229</b>
<b>المصاريف</b>			
استهلاك ممتلكات ومعدات	(9)	(8,831)	(13,410)
مصاريف إدارية وعمومية	(19)	(425,064)	(390,637)
مصاريف تمويل		(31,941)	(66,882)
خسائر بيع موجودات مالية	(21)	(214,888)	(483,858)
ديون مشكوك في تحصيلها	(5، 10)	(170,944)	—
ديون معدومة	(22)	(202,623)	—
<b>مجموع المصاريف</b>		<b>(1,054,291)</b>	<b>(954,787)</b>
<b>صافي (خسارة) السنة</b>		<b>(944,285)</b>	<b>(877,558)</b>
<b>الدخل الشامل</b>			
صافي (الخسارة) السنة		(944,285)	(877,558)
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية		85,651	674,467
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية		—	591,930
<b>صافي (الخسارة) الدخل الشامل</b>		<b>(858,634)</b>	<b>(388,839)</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 المأهبة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 - قائمة ج**

	التغير	التغير في	التغير	التغير	التغير
رأس المال	احتياطي إحصاري	موجودات مالية	استثمارات عقارية	خسائر متراكمة	المجموع
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<b>31 كانون أول 2016</b>					
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015	173,362	(251,409)	1,594,600	(2,960,343)	8,556,210
صافي خسارة السنة	—	—	—	(944,285)	(944,285)
التغير في القيمة العادلة	—	85,651	—	—	85,651
<b>الرصيد كما في 31 كانون أول 2016</b>	<b>173,362</b>	<b>(165,758)</b>	<b>1,594,600</b>	<b>(3,904,628)</b>	<b>7,697,576</b>
<b>31 كانون أول 2015</b>					
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2014	173,362	(925,876)	1,002,670	(2,082,785)	8,167,371
صافي خسارة السنة	—	—	—	(877,558)	(287,437)
التغير في القيمة العادلة	—	674,467	—	—	674,467
التغير في القيمة العادلة - عقاريه	—	—	591,930	—	591,930
<b>الرصيد كما في 31 كانون أول 2015</b>	<b>173,362</b>	<b>(251,409)</b>	<b>1,594,600</b>	<b>(2,960,343)</b>	<b>8,556,210</b>

"إن الإيضاحات 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 2016 - قائمة د**

	31 كانون الأول 2016 دولار أمريكي (944,285)	31 كانون الأول 2015 دولار أمريكي (877,558)
<b>القائمة</b>		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
صافي (خسارة) السنة قبل الضريبة		
تعديلات :		
صافي الخسارة لـ صافي التدفق النقدي		
المستخدم في الأنشطة التشغيلية		
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية		
استهلاك معدات وممتلكات	(8)	13,410
خسائر (أرباح) بيع موجودات ثابتة	-	(24,314)
مخصصات مختلفة	9,848	9,724
التغير في القيمة العادلة - موجودات مالية	85,651	674,467
التغير في القيمة العادلة - استثمارات عقاريه	-	591,930
<b>التغير في الموجودات والمطلوبات</b>		
النقص في مدينون مختلفون	639,127	67,092
النقص في ذمم وحسابات مدينة أخرى	177,400	5,293
(النقص) في الشيكات برسم الدفع	(59,623)	(52,848)
(النقص) الزيادة ذمة المشروع المشترك	-	(39,738)
(النقص) في دائنون مختلفون	(2,104)	(129,195)
(النقص) الزيادة في أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	(757,172)	6,985
<b>صافي التدفقات النقدية الواردة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية</b>	<b>(842,327)</b>	<b>(245,248)</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
صافي الحركة على أوراق ماليه	508,189	687,460
صافي الحركة على ممتلكات وآلات	(2,122)	(398)
المتحصل من بيع موجودات ثابتة	-	29,988
صافي الحركة على استثمارات العقارية	1,689,453	(591,930)
إضافات على مشاريع عقارية قيد التنفيذ	(628,039)	(221,146)
<b>صافي التدفقات النقدية الواردة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية</b>	<b>1,567,481</b>	<b>(96,026)</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
(النقص) الزيادة في أرصدة البنوك الدائنة	(390,842)	260,787
(النقص) في أرصدة القروض الدائنة	(404,761)	(311,836)
<b>مجموع التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>	<b>(795,603)</b>	<b>(51,049)</b>
<b>صافي (النقص) الزيادة في النقد في الصندوق ولدى البنوك</b>	<b>(70,449)</b>	<b>98,173</b>
<b>رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك أول السنة</b>	<b>101,343</b>	<b>3,170</b>
<b>رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك آخر السنة</b>	<b>30,894</b>	<b>101,343</b>

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

## **شركة القدس للاستثمارات العقارية**

**(شركة مساهمة عامه محدودة)**

**رام الله - فلسطين**

### **إيضاحات حول القوائم المالية**

#### **1. تأسيس الشركة ونشاطها:**

- تأسست الشركة في بداية عام 1996 كشركة مساهمة عامة في أريحا تحت رقم 563201078 وتم افتتاح الإدارة العامة لها بمدينة رام الله في نفس السنة.
- من أهم أغراض الشركة الأساسية القيام بجميع أوجه الاستثمار والتمويل في جميع القطاعات العقارية والاقتصادية وتوظيف الأموال لحساب الشركة ولحساب الغير.
- رأس مال الشركة:**
- بلغ رأسمال الشركة عند تأسيسها 3,600,000 دينار أردني مقسم إلى 3,600,000 سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم. خلال سنة 2001، تم تحويل رأسمال الشركة إلى الدولار الأمريكي بما يعادل مبلغ 5,070,421 دولار أمريكي.
- تم تخفيض رأس مال الشركة وذلك في اجتماع الهيئة العامة غير العادية والتي عقدت في 27 أيار 2004 ليلبلغ رأس المال المصرح به 3,750,000 دولار أمريكي موزع على 3,750,000 سهم.
- في شهر تشرين الأول 2005 تم رفع رأسمال الشركة المصرح به إلى 10,000,000 دولار أمريكي موزع إلى 10,000,000 سهم وتم طرح الأسهم الإضافية على مساهمي الشركة باكتتاب خاص.
- قامت الشركة بتأسيس شركة مملوكة لها بالكامل بجزر الانتيل الهولندية تحت اسم شركة كانديار القابضة ولاحقا تم تأسيس فرع للشركة بالقدس الشرقية والتي قامت بدورها بإدارة مشروع برج صلاح الدين وقد تم مع نهاية عام 2012 إجراءات بيع الشركة مع احتفاظ شركة القدس لحصص من هذه الشركة ولم يتم تدقيق الاتفاقية بالمبالغ المنصوص عليها لاستكمال نقل الحصص للمشتري.
- تمت الموافقة على القوائم المالية المرفقة من قبل إدارة الشركة بتاريخ 30 آذار 2017.

#### **2. أسس إعداد القوائم المالية :**

- يتم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقا للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأوراق المالية للمتاجرة والمتوفرة للبيع والاستثمارات العقارية التي تظهر بقيمتها العادلة ووفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها في مناطق السلطة الفلسطينية.
- إن عملة السجلات المحاسبية هي الدولار الأمريكي.
- إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم إتباعها في السنة السابقة باستثناء الأثر الناتج عن المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والتعديلات التي طرأت عليها والموضحة أدناه:

#### **التغيرات في السياسات المحاسبية:**

- قامت شركة القدس بتطبيق المعايير المعدلة التالية خلال السنة حيث لم يؤثر على أداء الشركة أو مركزها المالي:
- معيير المحاسبة الدولي رقم 24: الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة (المعدل)

- معيار المحاسبة الدولي رقم 32: الأدوات المالية - العرض (المعدل)
- معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض بنود الدخل الشامل الأخرى (المعدل) \*
  - معيار التقارير المالية الدولية رقم (7) إفصاحات القوائم المالية (المعدل)
  - معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) القوائم المالية الموحدة
  - معيار التقارير المالية الدولية رقم (12) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى
  - معيار التقارير المالية الدولية رقم (13) قياس القيمة العادلة
- \* يقضي التغيير في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) إلى تغيير طريقة عرض بنود الدخل الشامل الأخرى في مجموعات، بأن يتم فصل تلك البنود التي يمكن قيدها أو إعادة تصنيفها في قائمة الدخل في المستقبل عن البنود الأخرى التي لا يمكن إعادة تصنيفها. سيؤثر هذا التعديل على العرض ولن يؤثر على أداء الشركة أو مركزها المالي.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير التالية والتي لا تزال غير نافذة المفعول ولم يتم تبنيها بعد من قبل الشركة. إن المعايير التالية هي التي تتوقع إدارة الشركة بأن يكون لتطبيقها، عند سريان مفعولها، أثر على المركز أو الأداء المالي أو حول إفصاحات القوائم المالية للشركة:

- معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) الأدوات المالية \*
- \*\* يمثل معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) بصيغته الحالية المرحلة الأولى للإحلال محل معيار المحاسبة الدولي رقم (39). سيكون لتطبيق المرحلة الأولى من هذا المعيار أثر على تصنيف وقياس الموجودات المالية للشركة، ومن غير المحتمل أن يكون لتطبيقه أثر على المطلوبات المالية. ستعمل الشركة على تحديد أثر التطبيق بالتزامن مع صدور المراحل التالية من المعيار وذلك لإظهار صورة شاملة عن أثر التطبيق. سيصبح هذا المعيار نافذ المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2018.

### 3. أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

#### أ. النقد والنقد المعادل:

يشمل النقد وما في حكمه على أرصدة النقد في الصندوق والحسابات الجارية وتحت الطلب لدى البنوك والودائع لدى البنوك والتي تستحق خلال 90 يوماً.

#### ب. الذمم المدينة:

تظهر الذمم المدينة بالصافي من مخصص انخفاض القيمة (إن وجد). يتم مراجعة الذمم المدينة من قبل الإدارة لتحديد قابليتها للتحويل ورصد مخصص للتدني في قيمتها إن تطلب الأمر ذلك.

#### ج. المخزون:

يظهر المخزون في حال وجود مخزون بالتكلفة التاريخية أو القيمة التحصيلية المتوقعة أيهما أقل.

#### د. استثمارات عقارية:

تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في أراضي ومباني تم امتلاكها أو بنائها بهدف تأجيرها أو الاستفادة من الزيادة في أسعارها. تظهر الاستثمارات العقارية بمبلغ إعادة التقييم مطروحاً أية خسائر ناتجة عن أي تدني دائم في قيمتها، إن وجد.

#### ٥. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل:

تمثل الموجودات المالية المتوفرة للبيع استثمارات في أسهم شركات منها ما هو متداول في الأسواق المالية وبالتالي لها أسعار سوقية تمثل قيمتها العادلة ، ومنها ما هو غير متداول في الأسواق المالية وتظهر بالقيمة العادلة المقدره بحسب الطرق والاعتبارات المشروحة في القيمة العادلة هنا بعده.

يتم تسجيل الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل ومن ثم في بند مستقل "التغير المتراكم في القيمة العادلة" ضمن حقوق الملكية . في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل بعد الأخذ بعين الاعتبار المبالغ المقيدة سابقاً في حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات. يمكن استرجاع خسارة التدني التي تم تسجيلها سابقاً في قائمة الدخل لأدوات الدين إذا ما تبين بموضوعية أن الزيادة في القيمة العادلة لتلك الأدوات قد حدثت في فترة لاحقة لتسجيل خسائر التدني، ولا يمكن استرجاع خسائر التدني في أسهم الشركات.

تم خلال عام 2015 اتخاذ قرار من مجلس الإدارة بالتخلص من الأوراق المالية المحتفظ بها لغرض البيع وفق احتياجات الشركة بهدف استخدام متحصلات البيع في تمويل نشاط الشركة الرئيسي والمتمثل في الاستثمار العقاري وتم عقد عدة صفقات بيع لهذه الأسهم كما تم بيع جزءاً من هذه الأسهم خلال عام 2016 وعلى ضوء ذلك تم إعادة تصنيف هذه الاستثمارات أوراق مالية للمتاجرة وتم إظهار التغير في القيمة العادلة في نهاية العام في قائمة الدخل كما تم تحويل الرصيد المدور للتغير في القيمة العادلة لهذه الأسهم ضمن الخسائر المتراكمة للشركة .

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناجمة عن فروق تحويل العملة الأجنبية لأدوات الدين (التي تحمل فوائد) ضمن الموجودات المالية المتوفرة للبيع في قائمة الدخل في حين يتم تسجيل فروق تحويل العملة الأجنبية لأدوات الملكية في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة الظاهر ضمن حقوق المساهمين.

تظهر الموجودات المالية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل.

#### ٦. القيمة العادلة:

إن أسعار الإغلاق بتاريخ القوائم المالية في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها أسعار سوقية.

في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير .
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الموجودات المالية، وفي حال

وجود موجودات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

#### ز. التدني في قيمة الموجودات المالية:

تقوم الشركة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ القوائم المالية لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها افراديا أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة ويمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

– تدني الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي تظهر بالقيمة العادلة ويمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة العادلة.

– تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة ويمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بسعر السوق السائد للعائد على موجودات مالية مشابهة.

يتم تسجيل التدني في القيمة في قائمة الدخل كما يتم تسجيل أي وفر في الفترة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في قائمة الدخل باستثناء أسهم الشركات المتوفرة للبيع.

#### ح. مشاريع قيد التنفيذ

يتم تسجيل مشاريع قيد التنفيذ بالتكلفة مطروحاً منها أي انخفاض في قيمتها. تشمل تكاليف هذه المشاريع وكافة التكاليف المباشرة المتكبدة والمصاريف المهنية ومصاريف التمويل ويتم رسملتها وفقاً للسياسة المحاسبية للشركة. عند اكتمال المشاريع قيد التنفيذ يتم بيعها أو تحويلها إلى استثمارات عقارية.

#### ط. استثمار في المشروع المشترك

تمتلك الشركة حصة في مشروع مشترك والذي تتم السيطرة عليه بصورة مشتركة. يعرف المشروع المشترك بأنه عبارة عن ترتيب تعاقدي يقوم بموجبه طرفان أو أكثر بنشاط اقتصادي يخضع للسيطرة المشتركة. وتتضمن هذه السيطرة المشتركة تكوين منشأة منفصلة يكون لكل طرف فيها حصة.

تعترف الشركة بحصتها من الإرباح في المشروع المشترك على أساس حق الملكية النسبي في قوائمها المالية المنفصلة.

#### ي. ممتلكات ومعدات:

– تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها. يتم استهلاك الممتلكات والمعدات بالنسب السنوية التالية:

##### النسبة

3%-20%

الأجهزة

6%-10%

الأثاث والمفروشات

20%

السيارات

– يتم مراجعة العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة فإذا كانت توقعات العمر الإنتاجي تختلف عن التقديرات المعدة سابقاً يتم تسجيل التغيير في التقدير للسنوات اللاحقة باعتباره تغيير في التقديرات.

– عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من هذه الموجودات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجيل قيمة التدني في قائمة الدخل.

#### ك. تحويل العملات الأجنبية

يتم ترجمة موجودات ومطلوبات الشركة المالية القائمة بعملات غير الدولار الأمريكي إلى معادلها بالدولار الأمريكي في نهاية السنة على أساس معدل سعر التحويل السائد بتاريخ القوائم المالية، أما المعاملات التي تتم خلال السنة بالعملات الأجنبية فيتم تحويلها إلى الدولار الأمريكي على أساس السعر السائد في تاريخ كل معاملة، وتحمل الأرباح والخسائر الناتجة عن عملية الترجمة إلى قائمة الدخل.  
إن أسعار صرف العملات كانت كما يلي:

العملة	31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2015
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
دينار أردني	1.41	1.41
شيفل جديد	0.2599	0.255
يورو	1.0456	—

#### ل. مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين:

يتم تقدير قيمة مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين تبعاً للقانون السائد في مناطق السلطة الفلسطينية. تسجل المبالغ الواجب التخصيص لها في قائمة الدخل ويتم تنزيل المبالغ المدفوعة للموظفين عند نهاية الخدمة أو تركهم للعمل كتنزيل من المخصص المأخوذ لها.

#### م. المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ القوائم المالية ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد هذه الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

#### ن. تحقق الإيرادات:

تعترف الشركة بالإيرادات عندما يكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات بشكل يعتمد عليه، ومن المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية للشركة عند الوفاء بمعايير معينة لكل نشاط من أنشطتها بحسب ما هو موضح أدناه. وتعتمد الشركة في تقديراتها على النتائج السابقة مع الأخذ في الحسبان نوع العميل والمعاملة وتفاصيل كل اتفاقية على حده.

- يتم إثبات إيرادات الإيجارات عند اكتسابها وبناء على الإشغال الفعلي للعقار ووفقاً لأساس لمبدأ الاستحقاق.
- يتم الاعتراف بأرباح بيع الأراضي عند تحويل المنافع والمخاطر الخاصة بالأراضي من البائع إلى المشتري.
- يتم إثبات إيرادات المشاريع الهندسية المتعاقد عليها بناء على نسبة الانجاز المقدرة من المهندسين المختصين بالمشاريع.
- يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات أرباح الأسهم عند نشوء الحق في الحصول على الدفعات.

#### س. استخدام التقديرات:

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة. وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات

هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

- في اعتقاد الإدارة فإن تقديراتها ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي:
- يتم احتساب مخصص تعويض نهاية الخدمة وفقاً لقانون العمل ساري المفعول في مناطق السلطة الفلسطينية.
  - تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاك اعتماداً على الحالة العامة لتلك الموجودات وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) إلى قائمة الدخل.
  - تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ التدني في قائمة الدخل.
  - تقوم الإدارة بتقدير مخصص الضريبة استناداً إلى القوانين سارية المفعول.
  - تقوم الإدارة بتقدير مخصص التدني للذمم المدينة بناءً على دراسة هذه الذمم وتقييمها للقيمة التحصيلية لهذه الذمم.
  - تقوم الشركة وبالتعاون مع القسم الهندسي في الشركة بتقدير نسبة الإنجاز للمشاريع قيد التنفيذ وذلك بهدف تحديد قيمة الدخل الواجب الاعتراف به في قائمة الدخل.

#### ع. الضرائب المؤجلة:

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة تكبدها أو الانتفاع منها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها . يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية، ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية كلياً أو جزئياً.

#### 4. نقد في الصندوق ولدى البنوك:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2015</u>	<u>31 كانون الأول 2016</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وعهد مشاريع	—	1,632
نقد لدى البنوك	101,343	29,262
<b>المجموع</b>	<b>101,343</b>	<b>30,894</b>

## 5. مدينون مختلفون:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2016</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
دفعات مقدمة للموردين ومدينون مختلفون	159,033	307,069
مدينون من مشاريع منفذة وقيد التنفيذ - ب	243,305	726,994
ذمم مدينة أخرى - ج	310,750	284,439
المجموع	713,088	1,318,502
مخصص الديون المشكوك فيها	(110,134)	(76,421)
<b>المجموع بعد المخصص</b>	<b>602,954</b>	<b>1,242,081</b>

ب. يتألف حساب مدينون مشاريع منفذه وقيد التنفيذ كما في 31 كانون أول 2016 و 31 كانون أول 2015 مما يلي:

	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2016</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ذمم مشاريع مختلفة	219,834	110,172
وزارة الأشغال العامة والإسكان (مشروع الإذاعة والتلفزيون)	23,471	616,822
<b>المجموع</b>	<b>243,305</b>	<b>726,994</b>

ج. يتضمن بند ذمم مدينة أخرى مبلغ 90,000 دولار أمريكي تمثل الرصيد غير المسدد الناتج من صفقة بيع أراضي أبو قش والماصيون.

## 6. ذمم وحسابات مدينة أخرى:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2016</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
فوائد مستحقة على أقساط مساهمات رأس المال	125,624	125,624
ضريبة أقيمه المضافة وفوائد بنكيه للاسترداد	147,476	280,884
سلفيات ضريبة الدخل	74,531	59,303
مصاريق مدفوعة مقدماً	41,257	38,787
سحوبات تحت التسوية	95,000	—
تأمينات مقابل كفالات بنكية	107,013	301,753
ضريبة مؤجلة	—	23,855
موظفون وإداريون وأرصدة أخرى	111,702	49,797
<b>المجموع</b>	<b>702,603</b>	<b>880,003</b>

7. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل:

أ. تمثل الموجودات المالية المتوفرة للبيع استثمارات في أسهم شركات فلسطينية بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وتظهر هذه الاستثمارات في القوائم المالية المرفقة بقيمتها العادلة كما يلي:

<u>عدد الأسهم</u>	<u>الرصيد قبل التقييم</u>	<u>إعادة فروقات التقييم</u>	<u>القيمة العادلة</u>
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
1	1	—	1
77,454	43,759	(1,093)	42,666
397,086	426,852	(28,645)	398,207
515,000	669,500	(46,350)	623,150
8,000	58,103	(1,718)	56,385
—	2,500	—	—
<b>المجموع</b>	<b>1,200,715</b>	<b>77,806</b>	<b>1,120,409</b>

ب. إن الحركة على التي تمت على الموجودات المالية بالقيمة العادلة كما يلي:

<u>31 كانون الأول 2016</u>	<u>دولار أمريكي</u>
الرصيد بداية السنة	1,628,598
فرق إعادة التقييم	(77,807)
بيع أسهم العربية للفنادق	(472,985)
بيع أسهم بنك القدس	(13,000)
بيع أسهم شركة الكهرباء	(2,500)
شراء أسهم الاتصالات الفلسطينية	58,103
<b>الرصيد في نهاية السنة</b>	<b>1,120,409</b>

ج. إن الحركة التي تمت على حساب التغير في القيمة العادلة هي:

<u>31 كانون الأول 2016</u>	<u>دولار أمريكي</u>	<u>31 كانون الأول 2015</u>	<u>دولار أمريكي</u>
الرصيد بداية السنة	(251,409)	(925,876)	
التغير في القيمة العادلة للأسهم	85,651	674,467	
<b>الرصيد في نهاية السنة</b>	<b>(165,758)</b>	<b>(251,409)</b>	

د. حققت الشركة خسائر بيع موجودات مالية خلال عام 2016 مبلغ 214,888 دولار أمريكي قيدت على قائمة الدخل.

## 8. استثمارات عقارية:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2015</u>	<u>31 كانون الأول 2016</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مباني الروضة المؤجرة - ب	4,049,740	4,049,740
أراضي محفوظة بغرض البيع - د	780,190	780,190
مشروع الروضة	—	73,918
<b>المجموع</b>	<b>4,829,930</b>	<b>4,903,848</b>

ب. لم يتم إعادة تقييم الاستثمارات العقارية خلال عام 2016 حيث قامت الشركة خلال عام 2015 بإعادة تقييم أرض الماصيون ومباني الروضة من قبل مخرمين معتمدين وقامت بتسجيل الفرق الناتج بين القيمة الدفترية للأرض والمباني حسب متوسط التخمينات في قائمة الدخل الشامل لسنة 2015، وذلك كما يلي:

	<u>مباني الروضة المؤجرة</u>	<u>أراضي الماصيون</u>	<u>مشروع الروضة</u>	<u>المجموع</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
قيمة الاستثمارات العقارية قبل التخمين	3,622,000	616,000	73,918	4,311,918
فرق القيمة العادلة حسب التخمين	427,740	164,190	—	591,930
<b>المجموع</b>	<b>4,049,740</b>	<b>780,190</b>	<b>73,918</b>	<b>4,903,848</b>

## ج. الحركة على التغير في القيمة العادلة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	1,002,670	1,594,600
التغير في القيمة العادلة	591,930	—
<b>المجموع</b>	<b>1,594,600</b>	<b>1,594,600</b>

## 9. ممتلكات ومعدات:

يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	مكاتب	سيارات	أجهزة ومعدات	أثاث ومفروشات	31 كانون أول 2016: التكلفة:
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	الرصيد في 1/1/ 2016 إضافات
197,878	15,979	60,311	68,168	53,420	
2,122	-	-	2,122	-	
<b>200,000</b>	<b>15,979</b>	<b>60,311</b>	<b>70,290</b>	<b>53,420</b>	الرصيد في 31 كانون أول 2016
165,448	15,978	60,310	48,122	41,038	الاستهلاك المتراكم:
8,831	-	-	5,231	3,600	الرصيد في 31 كانون أول 2015 إضافات
<b>174,279</b>	<b>15,978</b>	<b>60,310</b>	<b>53,353</b>	<b>44,638</b>	الرصيد في 31 كانون أول 2016
<b>25,721</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>16,937</b>	<b>8,782</b>	صافي القيمة الدفترية
=====	=====	=====	=====	=====	
277,676	15,979	125,629	77,006	59,062	31 كانون أول 2015: التكلفة:
398	-	-	398	-	الرصيد في 1/1/ 2015 إضافات
(80,196)	-	(65,318)	(9,236)	(5,642)	الاستبعاد
<b>197,878</b>	<b>15,979</b>	<b>60,311</b>	<b>68,168</b>	<b>53,420</b>	الرصيد في 31 كانون أول 2015
226,560	15,978	123,595	46,003	40,984	الاستهلاك المتراكم:
13,410	-	2,033	7,700	3,677	الرصيد في 31 كانون أول 2014 إضافات
(74,522)	-	(65,318)	(5,581)	(3,623)	استبعاد
<b>165,448</b>	<b>15,978</b>	<b>60,310</b>	<b>48,122</b>	<b>41,038</b>	الرصيد في 31 كانون أول 2015
<b>32,430</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>20,046</b>	<b>12,382</b>	صافي القيمة الدفترية
=====	=====	=====	=====	=====	

### 10. مشروع مشترك (قتل البنسيان 570,000 دولار أمريكي):

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>الأول 2016</u>	<u>الأول 2015</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
مساهمة الشركة في رأسمال المشروع	570,000	570,000
مخصص تدني قيمة الاستثمار	(74,106)	(73,742)
<b>المجموع</b>	<b>495,894</b>	<b>496,258</b>
	=====	=====

قامت الشركة بتأسيس شركة مساهمة خصوصية مع مجموعة مستثمرين محليين باسم شركة البنسيان للتطوير السياحي والعقاري وذلك لتنفيذ مشروع عقاري بمنطقة أريحا يتكون من 60 فيلا سكنية.

تأسست شركة البنسيان مبدئياً برأسمال مقداره 50 ألف دولار أمريكي وتملك الشركة منها 50% وقامت بدفع مساهمتها على حساب تلك الأسهم والبالغ قيمتها 25 ألف دولار أمريكي. في 13 كانون أول 2007، قامت الشركة بالتوقيع على اتفاقية بيع مع شركة البنسيان للتطوير السياحي والعقاري تم بموجبها بيع 57 دونما مفروزة من مجمل أراضي الشركة بمنطقة أريحا بمبلغ 577 ألف دينار أردني. مع نهاية سنة 2007، باشرت شركة البنسيان باستخدام هذه الأرض لبناء مشروع الفلل في أريحا وعليه فقد أصبحت هذه الأرض تحت السيطرة الكلية لشركة البنسيان بالرغم من عدم استكمال الإجراءات القانونية للتنازل عن هذه الأرض لدى دائرة الأراضي. حسب الاتفاق المبدئي بين شركة القدس وشركة البنسيان سيتم اعتبار هذه القطعة من الأرض كرأس مال عيني بقيمة 550,000 دولار والباقي يعتبر ذمه على شركة البنسيان لحين قيام شركة البنسيان بزيادة رأس مالها مستقبلاً إلى 1,100,000 دولار حسب الاتفاق بين الشركاء. بلغت حصة الشركة في المشروع المشترك ما يقارب 20,000 دولار وبذلك أصبح رصيد استثمار الشركة في المشروع المشترك 570,000 دولار وقد تم تجنيب مخصص بقيمة 74,106 دولار أمريكي ليصبح صافي الاستثمار بعد المبلغ المخصص 495,894 دولار أمريكي.

### 11. استثمارات في مشاريع قيد التنفيذ:

مشروع السروات - سردا:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>الأول 2016</u>	<u>الأول 2015</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
إسكان سردا - ب	3,294,168	2,820,326
إسكان الروضة 2 - ج	154,561	—
<b>المجموع</b>	<b>3,448,729</b>	<b>2,820,326</b>
	=====	=====

ب. قامت الشركة خلال السنة المنتهية في 31 كانون أول 2010 بأعمال فرز الأراضي لمباشرة بناء وحدات سكنية متنوعة عليها في أربعة قطع مساحتها 2,816 متر مربع، كما تعاقدت الشركة مع عدد من الأشخاص خلال الفترة لحجز بعض الوحدات السكنية المنوي إنجازها خلال الفترة القادمة واستلمت دفعات مقدمة بلغت حتى 2016/12/31 مبلغ 1,555,655 دولار أمريكي بناء على اتفاقيات موقعة معهم - إيضاح رقم (15). وقد بلغت تكاليف

المشروع حتى تاريخ 2016/12/31 بما فيها قيمة الأرض المقام عليها المشروع مبلغ 3,294,168 دولار تم رسميتها وفقاً لسياسة الشركة في هذا الإطار (إيضاح 3/ح) تقوم الشركة بعمل إسكان في منطقة الروضة حيث بلغت إجمالي المدفوعات على المشروع المتعلق بأعمال التراخيص والحفر مبلغ 154,561 دولار أمريكي بتاريخ 2016/12/31.

### 12. بنوك دائنة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2016</u>	<u>31 كانون الأول 2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
بنك القدس	—	5,085
بنك القدس جاري مدين دولار - ب	213,821	220,884
بنك الإسكان - جاري	23	16
البنك العربي - جاري مدين - ج	1,168	379,869
<b>المجموع</b>	<b>215,012</b>	<b>605,854</b>

ب. قامت الشركة خلال سنة 2015 بالحصول على تسهيلات من بنك القدس (جاري مدين بسقف 220,000 ألف دولار وبفائدة 5% مقابل كميالية بقيمة التسهيلات الممنوحة والإبقاء على الضمانات التي يحتفظ البنك بها على القروض القائمة).

ج. قامت الشركة بالحصول على تسهيلات جاري مدين من البنك العربي بسقف 1,523,000 شيقل جديد بفائدة 9% سنوياً وعمولة 1% وذلك مقابل رهن 837,086 سهم من أسهم الشركة العربية للفنادق وحوالة حق إيرادات مشروع هيئة الإذاعة والتلفزيون على حساب الشركة لدى البنك العربي وخلال عام 2016 تم سداد الجاري مدين وتبقى رصيد 1,168 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2016.

### 13. قروض بنكية:

يتألف هذا البند مما يلي:

<u>31 كانون الأول 2015</u>		<u>31 كانون الأول 2016</u>		
قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
323,316	424,453	—	343,008	بنك القدس
<b>323,316</b>	<b>424,453</b>	<b>—</b>	<b>343,008</b>	<b>المجموع</b>

### - ضمانات القروض:

#### أ. بنك القدس:

- بتاريخ 27 حزيران 2012 تمت الموافقة على منح قرض جديد بمبلغ 1 مليون دولار أمريكي من نفس البنك لسداد قرض البالغ 600,000 بفائدة 6.5% وعمولة 1.5% يسدد على ثلاثة أقساط شهرية ابتداءً من شهر كانون أول 2012 ، هذا وقد قامت الشركة خلال الفترة المنتهية في 30 حزيران 2013 بإعادة جدولة القرض بحيث يسدد ما نسبته 10% من رصيد القرض والفوائد المستحقة ويسدد الباقي على 12 قسط شهري ابتداءً من تاريخ 3 تشرين أول 2013 وحتى 3 أيلول 2014. بنفس نسبة الفائدة السابقة وعمولة 1%، في ذات السياق تم إعادة جدولة رصيد القرض في

إطار تسوية مع البنك على أن يسدد على 30 قسط شهري بعد فترة سماح 9 شهور يسدد القسط الأول في 2015/7/15 كما تم تعديل سعر الفائدة لتصبح 5% وذلك بضمان الرهن العقاري على قطع الأراضي 171 - 175 من حوض 5 ظهر عواد بمبلغ 1,200,000 دولار أمريكي بموجب سند رهن رقم 2012/42 وسند رهن 2012/394 لدى دائرة الأراضي رام الله بموجب ملحق الاتفاقية الموقعة بتاريخ شهر 2014/10.

#### 14. ذمم دائنة:

يتألف رصيد الذمم الدائنة كما 31 كانون أول 2016 من مبلغ 499,863 دولار أمريكي تمثل قيمة السلع والخدمات المقدمة من موردي الشركة، (مبلغ 501,967 دولار أمريكي كما في 31 كانون أول 2015).

#### 15. أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>الأول 2016</u>	<u>الأول 2015</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
إيجارات مقبوضة مقدما	126,020	102,492
مصاريف مستحقة وأمانات مختلفة - ب	200,797	522,168
مقبوض مقدما من برج صلاح الدين	—	547,500
مقبوض مقدما من منتسبي مشروع سردا	1,555,655	1,467,484
<b>المجموع</b>	<b>1,882,472</b>	<b>2,639,644</b>

#### ب. مصاريف مستحقة وأمانات مختلفة

	<u>31 كانون</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>الأول 2016</u>	<u>الأول 2015</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
مستحقات موظفين	76,931	128,502
مصاريف مستحقة - مشاريع هندسية	94,649	187,450
مخصصات محتمله	8,881	161,323
أخرى	20,336	44,893
<b>المجموع</b>	<b>200,797</b>	<b>522,168</b>

**16. مخصص تعويض نهاية الخدمة:**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>الأول 2016</u>	<u>الأول 2015</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
الرصيد بداية السنة	327,980	318,256
الإضافات	25,154	16,981
الاستبعادات	(15,306)	(7,257)
<b>الرصيد في نهاية السنة</b>	<b>337,828</b>	<b>(327,980)</b>
	=====	=====

**17. احتياطي إجباري:**

وفقاً للنظام الداخلي للشركة ولقانون الشركات يقتطع ما نسبته 10% من الأرباح الصافية يخصص لحساب الاحتياطي الإجباري. لا يجوز وقف هذا الاقتطاع قبل أن يبلغ إجمالي المبالغ المتجمعة لهذا الحساب ما يعادل ربع رأسمال الشركة ويجوز زيادة هذه النسبة بقرار من مجلس الإدارة إلى أن تبلغ الاقتطاعات رأس المال وعندئذ يجب وقفها. لا يجوز توزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين.

**18. إيرادات المشاريع:**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>الأول 2016</u>	<u>الأول 2015</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
إيرادات مشروع هيئة الإذاعة والتلفزيون	516,333	—
إيرادات مختلفة	4,428	40,907
<b>المجموع</b>	<b>520,760</b>	<b>40,907</b>
<b>يطرح:</b>		
إيرادات غير معترف بها لمشروع هيئة الإذاعة والتلفزيون - إيضاح 22	(499,558)	—
<b>الصافي</b>	<b>21,203</b>	<b>40,907</b>
	=====	=====

**19. مصاريف إدارية وعمومية:**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>الأول 2016</u>	<u>الأول 2015</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
رواتب وملحقاتها	237,134	236,157
انتفاع موظفين	25,154	23,989
إيجارات وسكن	32,202	34,625
نقل ومواصلات وسفريات ومصاريف سيارات	34,173	31,424
بريد وبرق وهاتف واتصالات	4,563	4,973
أتعاب مهنية	41,660	10,695

قرطاسيه ومطبوعات	1,656	1,122
رسوم ورخص واشتراكات وضرائب	32,791	32,797
مصاريف تنظيف وصيانة	1160	1,152
تأمينات	3,120	1,078
كهرباء وتدفئة ومياه	2,973	3,110
متفرقات	8,478	9,515
<b>المجموع</b>	<b>425,065</b>	<b>390,637</b>
	=====	=====

## 20. المعاملات مع أطراف ذات علاقة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	ذمم مدينة	قروض
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<b>2016</b>		
بنك القدس	—	558,000
شركة وطن للتنمية والاستثمار	19,598	—
سلف وقروض ممنوحة للإدارة العليا	49,853	—
سحوبات تحت التسوية - المدير العام	95,000	—
<b>2015</b>		
بنك القدس	—	747,769
شركة وطن للتنمية والاستثمار	19,598	—

## ب. منافع طاقم الإدارة العليا:

يتألف هذا البند مما يلي:

	31 كانون الأول 2015	31 كانون الأول 2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
منافع قصيرة الأجل بما فيها العلاوات المختلفة	120,000	120,000
منافع طويلة الأجل	159,110	169,000

## 21. الشركات التابعة والمشروع المشترك:

تمتلك الشركة بالكامل شركة كانديار المؤسسة في جزر الانتيل والتي لها فرع في القدس وتم تأسيسها فقط لمتابعة الأمور القانونية لمشروع برج صلاح الدين في القدس، هذا ولا تقوم هذه الشركة بممارسة أي أعمال تجارية وهناك قرار من قبل إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية لتصفية شركة كانديار.

هذا وقد قامت الشركة بالتنازل عن حقوقها في مشروع برج صلاح الدين في القدس مقابل تحصيل ديونها على المشروع، ولم يتم قيد الأرباح أو الخسائر المتحققة للشركة أو الالتزامات المترتبة عليها جراء عملية التنازل.

كما وساهمت الشركة بدفعة مقدمة على حساب زيادة رأس مال شركة البنسيان مقدارها 550,000 دولار أمريكي وبذلك بلغ رصيد استثمار الشركة في المشروع المشترك مبلغ 570,000 دولار أمريكي.

ومن الجدير بالذكر بأن شركة بنسيان أصدرت بيانات مدققة لعام 2012 حيث أن الخسائر المتراكمة بلغت 9,311 دولار أمريكي وتم إعداد بيانات غير مدققة لسنة 2014 بمعرفة الإدارة حيث بلغت الخسائر المتراكمة فيها 800,000 دولار أمريكي، كما أن الإدارة قامت بتقدير المبنى الترفيهي في مشروع بنسيان بقيمة مالية 491,000 دولار أمريكي.

## 22. ديون معدومة (202,623 دولار أمريكي):

تم إقفال ذمة هيئة الإذاعة والتلفزيون وأرصدة حسابات أخرى في حساب الديون المعدومة بمعرفة الإدارة - إيضاح (18).

## 23. سياسات إدارة المخاطر:

### - مخاطر الائتمان:

إن الأدوات المالية التي من الممكن أن تعرض الشركة لتركز في مخاطر الائتمان تتكون بشكل رئيسي من ذمم العملاء المدينون للشركة وتتجم عن تخلف أو عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما يؤدي إلى حدوث خسائر. تعمل الشركة على إدارة مخاطر الائتمان من خلال وضع سقف لمبالغ مديونية العملاء (فرد أو مؤسسة) كذلك تعمل الشركة على مراقبة مخاطر الائتمان وتعمل باستمرار على تقييم الوضع الائتماني للعملاء.

### - مخاطر السوق:

إن الشركة عرضة لمخاطر السوق المتعلقة بالموجودات المالية المتوفرة للبيع. تقوم الشركة بتقييم القيمة السوقية الحالية والعوامل الأخرى بما فيها التغير الطبيعي في سعر السهم المدرج للأسهم المتداولة وكذلك العوامل ذات الصلة وذلك من أجل التحكم بمخاطر السوق. إن من المتوقع أن ينتج عن أي زيادة أو نقص بمقدار 10% في القيمة السوقية لمحفظه الشركة من الأسهم المتوفرة للبيع زيادة أو نقص بقيمة 112,040 دولار أمريكي في موجودات وحقوق الملكية.

### - مخاطر العملات الأجنبية:

تقوم الشركة بوضع حدود للمركز المالي لكل عملة ويتم مراقبة مراكز العملات الأجنبية بشكل دوري ويتم إتباع استراتيجيات للتحوط للتأكد من الاحتفاظ بمراكز العملات الأجنبية ضمن الحدود المقبولة.

### - مخاطر السيولة:

تتمثل في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها، وللوقاية من هذه المخاطر تقوم الشركة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه.

### - إدارة مخاطر رأس المال:

تقوم الشركة بإدارة رأس المال لضمان قاعدة رأسمال قوية لدعم وتطوير ونماء أنشطتها من خلال استثمارات جديدة مما سيؤدي إلى امتصاص الخسائر المتراكمة وبالتالي تعظيم العائد على المساهمين. كما تسعى الشركة من خلال إدارة رأس المال وتوافقه مع متطلبات وقواعد رأس المال إلى تحقيق جدارة ائتمانية قوية تساعد على تسيير أعمالها مع الموردين والبنوك وإيجاد نسب صحية لرأس المال.

- بلغ صافي حقوق المساهمين كما في 31 كانون أول 2016 مبلغ 7,697,576 دولار أمريكي أي ما نسبته 68% من إجمالي موجودات الشركة (مقابل مبلغ 8,556,210 بنسبة 62% من إجمالي موجودات الشركة كما في 31 كانون أول 2015).

**24. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية:**

إن القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي تظهر بالقيم التاريخية في القوائم المالية في نهاية السنة متقاربة مع القيمة العادلة لها.

**25. التزامات محتملة:**

يوجد على الشركة بتاريخ القوائم المالية التزامات من الممكن أن تطرأ على شكل كفالات بنكية بمبلغ 352,708 دولار أمريكي.

**26. أرقام المقارنة:**

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع التصنيف المتبع للسنة الحالية، ولم يكن لذلك أي أثر على ربح وحقوق الملكية للسنة السابقة.