



شركة المستثمرون العرب
المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي المقدم للهيئة العامة
في إجتماعها العادي المنعقد في ٢٠١٣/٠٦/١٧

تقرير مجلس الإدارة والميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر
للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٢ / ١٢ / ٣١

شركة المستثمرون العرب
المساهمة العامة المحدودة
العيصرية، القدس

مجلس الإدارة

الرئيس الدكتور «محمد علي» مصطفى العلمي

نائب الرئيس الدكتور عيسى مصطفى العلمي

الأعضاء السيد سالم خليل حنانيا

السيد عمر مصطفى العلمي

الدكتور غازي حنا حنانيا

الدكتور بسام سالم حنانيا

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة (مقعدين)

شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة

شركة القدومي للتجارة والصناعة المساهمة الخصوصية المحدودة

شركة القدس للاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

اجتماع الهيئة العامة العادي

في ١٧ / ٠٦ / ٢٠١٣

جدول الأعمال :

- ١ . تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠١٢ والمصادقة عليه .
- ٢ . تقرير مدقق الحسابات القانوني للشركة للسنة المالية ٢٠١٢ .
- ٣ . الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية ٢٠١٢ والمصادقة عليها .
- ٤ . إبراء ذمة مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٢ .
- ٥ . انتخاب مدقق الحسابات القانوني للسنة المالية ٢٠١٣ .
- ٦ . أية مواضيع أخرى ضمن صلاحيات الهيئة العامة في اجتماعاتها العادية .

بسم الله الرحمن الرحيم

شركة المستثمرون العرب

المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة للعام المالي ٢٠١٢

حضرات المساهمين الكرام،

نرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي الذي تعقده الهيئة العامة لشركتكم وذلك لبحث المواضيع المدرجة على جدول الأعمال لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

إستثمارات الشركة

تتألف استثمارات الشركة من عقارات وقطع أراضي وأسهم في شركات مساهمة عامة وخاصة .

العقارات

ففي المجال العقاري تملك شركتكم مركز القدس التجاري وأبنية مجاورة تقع في وسط مدينة رام الله والمؤلفة من أرض تبلغ مساحتها الإجمالية ٢،٩٥٠ متراً مربعاً، مقام عليها أبنية المركز بمساحة إجمالية للبناء تبلغ نحو ٦،٦٧٠ متراً مربعاً. وهذه الأبنية مكونة من دكاكين ومعارض تجارية ومكاتب ومستشفى وموقف صغير للسيارات. وكانت الغالبية العظمى لهذه المحلات شاغلة خلال ٢٠١٢، ولم يطرأ أي تغيير يذكر عليها خلال العام.

وفيما يلي تفاصيل مدخولات الشركة من هذه العقارات خلال عام ٢٠١٢:

العقار	العدد	الدخل / دينار أردني
الدكاكين والمعارض	١٧	١٩،٤٤٢
المكاتب	٨	٦،٥٤٣
مستشفى الرعاية العربية للخدمات الطبية		١٤١،٦١٧
موقف السيارات		١٤،٥٩٨
مجموع دخل العقارات لمركز القدس التجاري للعام ٢٠١٢		١٨٢،١١٠

قطع الأراضي

تملك شركتكم حصصا في شركات خاصة أنشأت خصيصا لهذا النوع من الإستثمار والذي يتصف بطول الأمد، وتحصل جدواه من ارتفاع ثمن الأراضي على مر السنين خاصة في بيئة تتصف بشح الأراضي المتاحة للشراء. وفي ما يلي تفاصيل استثمارات الشركة في هذا المجال.

شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار المساهمة الخصومية المحدودة (Rift Valley)

تأسست هذه الشركة الخاصة في عام ٢٠١١ برأس مال ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار، حيث تبلغ قيمة السهم الأسمي دينار أردني واحد. وقد اكتتبت شركتكم فيها ٦٣٠,٠٠٠ سهما، تم دفع قيمتها بالكامل. وتملك شركة ريفت فالي حاليا قطعة أرض تبلغ مساحتها نحو ٣٥٠ دونم، تقع في بلدة العوجا، شمال أريحا. وهذه القطعة نصفها مصنف بتصنيف «أ»، وتابعة لمناطق السلطة الوطنية حاليا. يجري حاليا اتخاذ ما يلزم من إجراءات لتسجيل ملكية الأرض ودفع الرسوم المترتبة لدى دائرة أراضي أريحا. وتتابع شركتكم الجهود في استملاك المزيد من الأراضي في تلك المنطقة.

شركة أزهار للتطوير العقاري

تأسست هذه الشركة عام ١٩٩٤ برأس مال قدره ١٠٠,٠٠٠ شيكل، وتم تسجيلها لدى الدوائر المختصة في القدس. وتملك شركتكم ٣٨٪ من رأس مال هذه الشركة مدفوعة بالكامل. قام مساهمي الشركة بإقراض الشركة لتمكينها من شراء قطعة أرض في منطقة بيت حنينا في القدس بلغت مساحتها نحو ١٥ دونما، تم تسجيلها بإسم الشركة ودفع الرسوم المترتبة على ذلك. وبعد سنين طويلة قامت بلدية القدس بإعادة هيكلة المنطقة التي تقع فيها قطعة الأرض وتنظيمها. وأدى ذلك الى اقتطاع جزء كبير من الأراضي لشق شوارع ومنافع عامة مع تخصيص مناطق للأبنية السكنية. وكان نصيب شركتكم بعد كل الاقتطاعات مساحة ٥,٤٤٥ مترا مربعا قابلة للبناء السكني، وأيضا حصة صغيرة في حوض مجاور لم يتم تنظيمه بعد. تقدمت الشركة بمشروع مخطط بناء على الأرض المخصصة للبناء وتمت الموافقة المبدئية على ذلك. إذ تم منح الشركة «خط بناء» لخمس مبان ارتفاع كل منها ثمان طوابق مع طابق خاص تحت الأرض لتوفير مواقف للسيارات. وتشمل الموافقة بناء ما مجموعه ١٥٢ شقة سكنية، تبلغ مساحة كل منها نحو ١٣٠ مترا مربعا. قامت الشركة بالطلب من شركة مختصة بعمل دراسة جدوى اقتصادية تشمل المتطلبات المالية وعائد الاستثمار. كما تقوم الشركة حاليا بمتابعة الأمر مع بلدية القدس للمشروع في الانتقال للمرحلة القادمة والتي تشمل تقديم المخططات التفصيلية وتحديد رسوم البناء.

أسهم الشركة في الشركات الأخرى

تملك شركتكم أسهما في العديد من الشركات المساهمة العامة والخاصة. وفيما يلي ملخص لها كما هو الوضع في نهاية عام ٢٠١٢:

الشركة	القيمة الإسمية للسهم	عدد الأسهم
شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة	دينار أردني واحد	١٤٠١٢٠٥٩٨
شركة فلسطين للإستثمار العقاري	دينار أردني واحد	٦١٠٠٠٠
بنك فلسطين المحدود	دولار أمريكي واحد	١٦٠
شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية م.ع.م.	دينار أردني واحد	٢٠٩٢٣٠٠٠
شركة أزهار للتطوير العقاري	شيكل واحد	٣٨٠٠٠٠
شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار	دينار أردني واحد	٦٣٠٠٠٠

هذا وقد قامت الشركة خلال عام ٢٠١٢ ببيع ٩٨٠٠٠٠ سهم من أسهمها في شركة يوناييتد للتجارة الدولية بالإضافة الى بيع ٢٣٠٠٠٠ سهما من أسهمها في شركة بنك فلسطين بثمن ٥٠٠٠٠٠٠ دينار أردني. كما قامت بشراء ٢٧٠٦٢١ سهما إضافيا في شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة بكلفة ٢٨٠٤٥٠ دينار أردني. أما فيما يتعلق بالأرباح المقبوضة عن هذه الأسهم فإن الشركة قبضت مبلغ ٣٠٠٥٠٤ دينار وذلك كأرباح موزعة عن أسهمها في شركة فلسطين للإستثمار العقاري. أما شركة سجائر القدس فإنها لم توزع أرباحا عن عام ٢٠١١، علما بأن إدارتها ستوصي بتوزيع ١٤٪ عن أرباح الشركة لعام ٢٠١٢، والتي ستجني شركتكم منها ما قيمته ١٤١٠٧٦٣ دينار. كما تم قبض مبلغ ٧٠٩١٣ دينار كأرباح متحصلة عن الأسهم التي تمتلكها الشركة في بنك فلسطين عن عام ٢٠١١.

المصاريف الإدارية والاستهلاكات

بلغت مصاريف الشركة الإدارية والعمومية في عام ٢٠١٢ ما كلفته ٨٧٠٥١٤ دينار وهي تعادل ما تكلفته في هذا الشأن في عام ٢٠١١. كما تكلفت ما قيمته ٨٠٠٥٥٢ دينار قيمة الاستهلاكات عن الأبنية التابعة لسوق القدس التجاري في رام الله والتي تحتسب وفق المعايير الرسمية بشأن الأبنية والأجهزة المستهلكة. ونشير هنا الى خلاف قائم فيما بين الشركة ودائرة ضريبة الدخل بهذا الشأن والمتلخص بأن الشركة تعتبر قيمة الاستهلاك المذكورة كلفة لا بد من احتسابها، بينما لا تقبل ذلك دائرة ضريبة الدخل. وما زال الأمر قيد التباحث مع الدائرة المذكورة. قامت شركتكم بدفع ما قيمته ٤٥٠٥٢٦ دينار أردني كفروقات (ولمرة واحدة) عن ضريبة الأملاك في عام ٢٠١٢ مقارنة مع مبلغ ١٤٠٨٧٣ دينار لعام ٢٠١١. ومرد ذلك أن دائرة ضريبة الأملاك قامت بإعادة احتساب الإيجارات المسجلة في دائرة ضريبة الأملاك ومقارنتها مع تلك الموجودة في سجلات شركة المستثمرون العرب وبناءً على ذلك تم احتساب الفارق مع فرض غرامة على ذلك.

الميزانية العمومية وبيان الأرباح والخسائر للعام المالي ٢٠١٢

مرفق وهذا التقرير البيانات المالية المدققة من قبل المدقق القانوني المنتخب من قبل هيئتكم الموقرة. وتشير هذه البيانات الى انخفاض قيمة استثمارات الشركة في الشركات الأخرى بنحو ٢٧٩٠٠٠٠ دينار أردني. إذ أن قيمة معظم أسهم الشركات المتداولة في سوق فلسطين المالي قد شهدت انخفاضا خلال عام ٢٠١٢ نتيجة الأوضاع

الاقتصادية السائدة محليا. وجدير ذكره أن استثمار شركتكم في كل من شركتي سجائر القدس وشركة فلسطين للاستثمار العقاري هو استثمار استراتيجي ولا يوجد أية نوايا لخفض هذه الاستثمارات كونها تدر أرباحا. انخفضت صافي موجودات الشركة في عام ٢٠١٢ بنحو ٢٠٠,٠٠٠ دينار مقارنة مع عام ٢٠١١، أي بنحو ٢,١٪. ومرد ذلك هو كما أسلفنا الهبوط في قيمة الأسهم التي تمتلكها الشركة في الشركات الأخرى. كما أن الشركة حققت خسارة عن أعمالها خلال عام ٢٠١٢ بلغت نحو ٦٤,٠٠٠ دينار، إذ تأثرت مدخولات الشركة نتيجة عدم توزيع شركة سجائر القدس أرباحا عن عام ٢٠١١.

توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة هيئتكم الموقرة بما يلي :

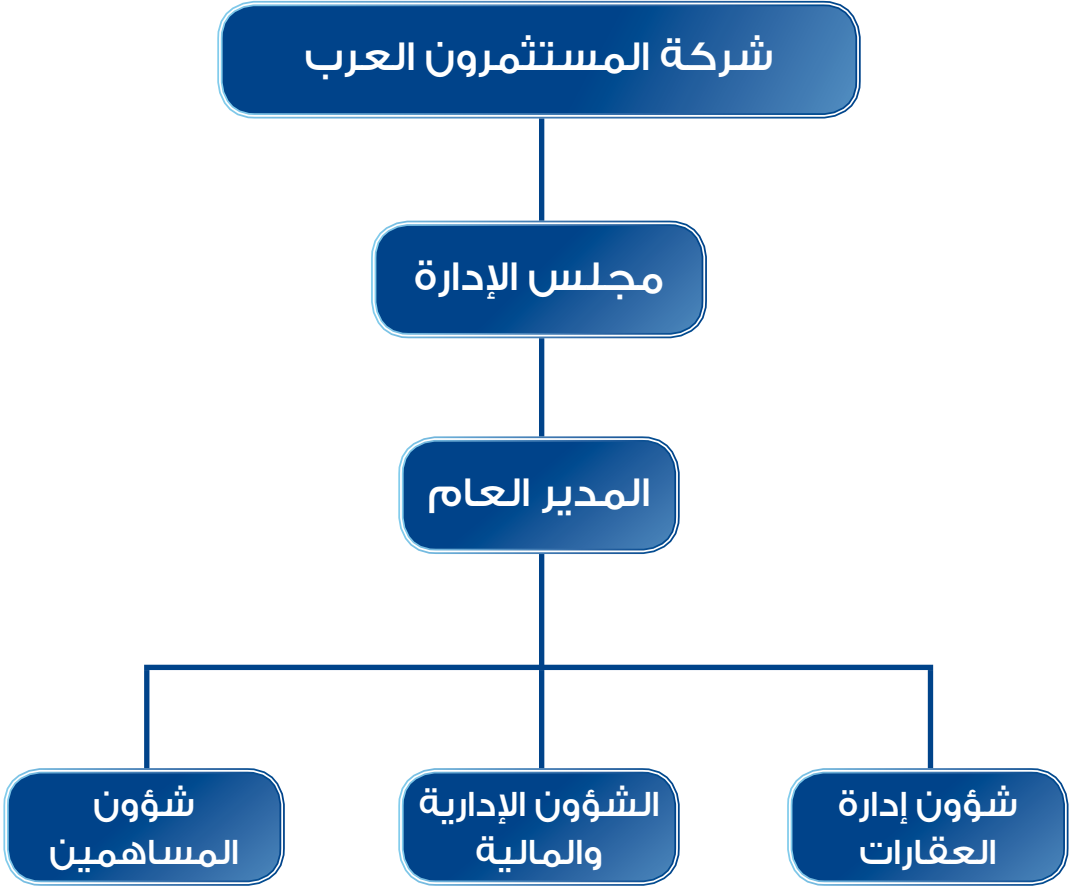
- (١) الموافقة على تقرير مجلس الإدارة للعام المالي ٢٠١٢.
- (٢) الموافقة على البيانات المالية للميزانية العمومية والأرباح والخسائر للعام المالي ٢٠١٢.
- (٣) إبراء ذمة مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠١٢.

وفي الختام، لا يسعنا إلا أن نتقدم بالشكر الجزيل لمساهمي الشركة وموظفيها راجين من الله أن نلتاقم في العام المقبل وقد تحققت آمالنا بنتائج أفضل لكم ول مستقبل زاهر لشركتكم.

د. «محمد علي» مصطفى العلمي
رئيس مجلس الإدارة
شركة المستثمرون العرب م.ع.م

العيصرية - القدس
٢٠١٣/٠٥/١٥

الهيكل التنظيمي للشركة



الإدارة التنفيذية

عمر مصطفى العلمي

إياد مروان عبده

إياد مروان عبده

المدير العام

نائب المدير العام / المدير المالي

مسؤول شؤون المساهمين

سابا وشركاهم / ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

الأستاذ موريس زيادة

المدقق القانوني

المستشار القانوني

طبيعة أعمال الشركة

إن طبيعة أعمال الشركة تتمثل في الاستثمار في قطاع الأراضي والعقارات بالبيع والشراء والتأجير وكذلك الاستثمار في أسهم العديد من الشركات المساهمة الخاصة منها والعامّة والمساهمة في أية مشاريع صناعية أو سياحية أو عقارية واستثمار الأموال الفائضة عن حاجتها بطريق الإفراض أو بأي طريقة استثمارية أخرى مقابل تحقيق أرباح.

معلومات إضافية

تنفيذاً لقرار مجلس الإدارة بتطبيق مبادئ الحوكمة في كل ما يتعلق بأعمال الشركة ومنها الإفصاح عن البيانات المالية بشفاافية نبين أدناه بعض الإيضاحات والمعلومات عن مساهمي الشركة ومجلس إدارتها التنفيذية وموظفيها.

كبار مساهمي الشركة

عدد الأسهم	أكبر عشرة مساهمين
٧,٠٤٢,٢٣٦	شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة
٢٥٠,٠٠٠	شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة
١٠٠,٠٠٠	شركة القدومي للتجارة والصناعة المساهمة الخصوصية المحدودة
٩٤,٠٠٠	د. بسام حنا حنانيا
٩١,١٥٠	شركة القدس للاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة
٩٠,٤٨٥	د. "محمدعلي" مصطفى العلمي
٩٠,٣٩٠	د. عيسى مصطفى العلمي
٨٩,٣٩٠	عمر مصطفى العلمي
٨٠,٦٦٠	د. غازي حنا حنانيا
٧٧,٤٠٠	السيد سالم خليل حنانيا

الأسهم المملوكة من الشركات التابعة والحليفة

عدد الأسهم في الشركة	اسم الشركة
٧,٠٤٢,٢٣٦	١. شركة سجائر القدس م.ع.م. (مقعدين)
٣,٧٩١	٢. شركة يونابتد للتجارة الدولية المساهمة الخصوصية المحدودة
لا يوجد	٣. شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية المساهمة العامة المحدودة
لا يوجد	٤. شركة أزهار للتطوير العقاري / القدس

نسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو	المنصب	عدد الأسهم التي يمتلكها في الشركة	نسبة الملكية
د. "محمد علي" مصطفى العلمي	الرئيس	٩٠,٤٨٥	٠,٩٥ %
د. عيسى مصطفى العلمي	نائب الرئيس	٩٠,٣٩٠	٠,٩٤ %
شركة سجائر القدس م.ع.م. (مقعدين)	عضو مجلس	٧٤,٠٤٢,٢٣٦	٧٤,٥٠ %
سالم خليل حنانيا	عضو مجلس	٧٧,٤٠٠	٠,٨٠ %
شركة بنك القاهرة عمان	عضو مجلس	٢٥٠,٠٠٠	٢,٦٤ %
د. غازي حنا حنانيا	عضو مجلس	٨٠,٦٦٠	٠,٨٥ %
شركة القدومي للتجارة والصناعة م.خ.م.	عضو مجلس	١٠٠,٠٠٠	١,٠٥ %
عمر مصطفى العلمي	عضو مجلس	٨٩,٣٩٠	٠,٩٤ %
د. بسام سالم حنانيا	عضو مجلس	٩٤,٠٠٠	٠,٩٩ %
شركة القدس للاستثمار م.خ.م.	عضو مجلس	٩١,١٥٠	٠,٩٦ %

أسماء الشركات التابعة والشقيقة

اسم الشركة	رأس مال الشركة	العملة	عدد الأسهم التي تملكها الشركة بالشركة التابعة
شركة سجائر القدس م.ع.م.	١٠,٠٠٠,٠٠٠	JD	١,٠١٢,٥٩٨
شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية م.ع.م.	١٠,٠٠٠,٠٠٠	JD	٢,٩٢٣,٠٠٠
شركة أزهار للتطوير العقاري المساهمة الخصوصية	١٠٠,٠٠٠	NIS	٣٨,٠٠٠
شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار م.خ.م.	٢,٠٠٠,٠٠٠	JD	٦٣٠,٠٠٠

ملكية أسهم أقارب أعضاء مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة	إسم الزوجة	رقم الهوية	الاولاد القاصرين	رقم الهوية	عدد الأسهم
د. (محمد علي) مصطفى العلمي	نجوى رفعت بكر العلمي	٠٨١٠١٧٤٤٤	لا يوجد	لا يوجد	١٠٠

حجم ونشاط تداول اسهم الشركة في السوق المالي خلال العام ٢٠١٢ بالمقارنة مع ٢٠١١

السنة	عدد الصفقات	عدد الاسهم	القيمة بالدينار	أعلى سعر/دينار	أدنى سعر/دينار	سعر الإغلاق
٢٠١٢	١٤٣	٢٩٠,٩٨٢	٢٣٧,٩٠٥	٠,٩٩	٠,٦٣	٠,٩٩
٢٠١١	٢١	١٤,٥٠٠	١١,٨٠٠	٠,٩٠	٠,٦٩	٠,٦٩

موعد إجتماع الهيئة العامة العادية

يتم تحديد موعد اجتماع الهيئة العامة العادية لشركة المستثمرون العرب بالتنسيق مع مراقب الشركات .

المسائل التي احيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية

لا توجد أية مسائل احيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية خلال عام ٢٠١٢

آلية توصيل التقرير السنوي الى المساهمين

يتم توصيل التقارير السنوية لحضور إجتماع الهيئة العامة لكافة المساهمين والتي تشمل على البيانات المالية الختامية وتقرير مجلس الإدارة بواسطة صندوق البريد الخاص بكل مساهم او بواسطة وكلاء الشركة المتواجدين في المناطق كما يتم نشر دعوة للمساهمين في الصحف اليومية قبل أسبوعين من موعد اجتماع الهيئة العامة . كما يمكن الإطلاع على التقرير السنوي والبيانات المالية الختامية من خلال موقع الشركة الإلكتروني www.arabinvestors.ps

رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة

لا يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية رواتب أو مكافآت أو بدل مصاريف من الشركة .

واجبات مجلس الإدارة تجاه المساهمين

عقد مجلس إدارة الشركة ستة (٦) اجتماعات خلال عام ٢٠١٢ بحث خلالها تطورات أوضاع الشركة . ويقوم أعضاء المجلس بواجباتهم حسبما ينص عليه القانون والنظام الداخلي للشركة .

ممتلكات الشركة

تمتلك الشركة عقارات في منطقة رام الله وأراضي في منطقة القدس وتمتلك أسهم في عدة شركات مدرجة ضمن التقرير السنوي .

الخطة المستقبلية

سعيًا من الشركة على تحقيق أهدافها فإن الشركة بصدد إعداد خطة شاملة لإعادة هيكلة استثماراتها من أجل توفير سيولة نقدية تمكنها من التركيز على مشروع حيوي ذات طابع انتاجي . كما ستقوم الشركة بجني أرباح نتيجة تسهيل بعض استثماراتها من المحفظة الحالية .

الوضع التنافسي للشركة

لا يوجد للشركة وضع تنافسي كما يصعب تحديد حصتها من السوق .

الاختلاف بين البيانات السنوية المدققة وغير المدققة من قبل مدقق الحسابات الخارجي

تم إلغاء ربط قيمة القرض بجدول غلاء المعيشة والمقدم إلى شركة أزهار للتطوير العقاري وهي شركة شقيقة مسجلة في القدس حيث أن هذا القرض هو بدون فوائد وسوف يتم في المستقبل تحويله الى دفعة على حساب زيادة رأس المال لشركة أزهار . فيما يلي كشف يتضمن الفروقات التي نتجت بين الإفصاح الأولي والإفصاح النهائي .

الإفصاح النهائي دينار أردني	الإفصاح كما في ٢٠١٣/٢/١٥ دينار أردني	البيان
٣١٣،٢٠٥	٥٠٢،٣٢٨	قرض شركة أزهار للتطوير العقاري

سياسة الشركة إتجاه المسؤولية الإجتماعية

لم تقم الشركة بأية أمور إتجاه المسؤولية الإجتماعية خلال السنة المالية ٢٠١٢ .

الإجراءات القانونية والقضايا المرفوعة على أو التي قامت الشركة برفعها

لا يوجد أية قضايا مرفوعة أو مطالبات عن إدعاءات على الشركة عن السنة الحالية ٢٠١٢ .

عدد المساهمين	كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	١،٢٥١ مساهم
عدد الأسهم المكتتب بها		٩،٤٥٢،٣٢٨ سهم
المساهمين الذين يمتلكون أكثر من ٥٪		شركة سجائر القدس م.ع.م .
عدد العاملين في الشركة		٥ موظفين .
مجموع الرواتب السنوية للإدارة العليا		٣٢،٤٣٠ دينار

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

القوائم المالية
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
٣١ كانون الأول ٢٠١٢

المحتويات

صفحة	
١٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٤	قائمة المركز المالي
١٥	قائمة الدخل والدخل الشامل
١٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
١٧	قائمة التدفقات النقدية
٣٨ - ١٨	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة / العيزرية

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة مناسبة لتمكينا من إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية إستناداً إلى تدقيقنا. لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في القوائم المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر، يأخذ مدقق الحسابات في الإعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية، وذلك لغرض تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وأدائها المالي، وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

فقرة توكيدية

تعتبر إدارة الشركة إستثماراتها في أسهم شركة سجاير القدس المساهمة العامة المحدودة (مساهم رئيسي في الشركة) بأنها إستثمار إستراتيجي حيث تتجه نية إدارة الشركة الإحتفاظ به لفترة طويلة وزيادته في المستقبل وعليه قررت إدارة الشركة الإستمرار برصد فرق القيمة العادلة لهذا الإستثمار من خلال الدخل الشامل وعدم تحويل قيمة التكني في هذا الإستثمار لقائمة الدخل وذلك لنية الإدارة تطبيق المعيار الدولي للتقارير الماليه رقم(٩) في السنوات القادمة. كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ بلغت القيمة العادلة لهذا الإستثمار ١,٠٣٢,٨٥٠ دينار أردني مقابل كلفة الإستثمار البالغه ٢,٥٢٧,٧١٨ دينار.



ساليا وشركاهم

بيتر حصري

رخصة رقم ١٨٢

رام الله

٢٥ آذار ٢٠١٣

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٢

بيان - أ

إيضاح	٢٠١٢	٢٠١١
	دينار أردني	دينار أردني
إستثمارات :		
إستثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة	٤ ٩٢٩,١٤٢	١,٥٩٥,١٣٠
إستثمارات متوفرة للبيع	٤ ١,٤٦٠,٥٤٠	١,٧٣٩,٨٧٣
إستثمارات في العقارات للتأجير	٥ ٦,٢٤٨,٨٦٠	٦,٣٢٩,٤١٤
قرض لشركة شقيقة قابل التحويل لأسهم	٦ ٣١٣,٢٠٥	٣١٣,٢٠٥
مجموع الإستثمارات	٨,٩٥١,٧٤٧	٩,٩٧٧,٦٢٢
أثاث وأجهزة مكتبية	٧ ١,١٨٥	١,٤٦٦
ذمم مدينة	٨ ٤١٢,٤٦٦	١١٨,٢٧٠
النقد في الصندوق ولدى البنوك	٩ ٤١,٥٤٨	١٦,٥١٢
مجموع الموجودات	٩,٤٠٦,٩٤٦	١٠,١١٣,٨٧٠
ذمم دائنة مختلفة	١٠ (٦٥,٧٥٩)	(٦٧,٠٥٤)
قرض دائن	١١ -	(٥١٠,٦٠٤)
إحتياطي تعويض نهاية الخدمة	١٢ (٥٥,٧٧٩)	(٥٠,٣٢٣)
صافي الموجودات	٩,٢٨٥,٤٠٨	٩,٤٨٥,٨٨٨
حقوق الملكية :		
رأس المال الأسهمي المصرح به ١٢ مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم		
رأس المال الأسهمي المكتتب به والمدفوع بالكامل ٩,٤٥٢,٣٢٨ سهما	١٥ ٩,٤٥٢,٣٢٨	٩,٤٥٢,٣٢٨
إحتياطي إجباري	١٤ ١٣٤,٧٤٠	١٣٤,٧٤٠
إحتياطي إختياري	١٤ ١٠٤,٠٠٠	١٠٤,٠٠٠
التغير المتراكم في القيمة العادلة لإستثمارات متوفرة للبيع	(٢,١٧٢,٥٢١)	(١,٩٢٢,٠٠٤)
فائض تقييم "إستثمار في العقارات للتأجير"	٥ ٣,١٥٢,٠٩٨	٣,١٥٢,٠٩٨
حصة الشركة من خسائر شركات حليفة حسب حق الملكية النسبية	-	(١١٤,٠٠٠)
الخسارة المتراكمة	(١,٣٨٥,٢٣٧)	(١,٣٢١,٢٧٤)
مجموع حقوق الملكية	٩,٢٨٥,٤٠٨	٩,٤٨٥,٨٨٨

بيان - ج

السيد عمر العلمي
المدير العام

د. محمد العلمي
رئيس مجلس الإدارة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من البيانات المالية ويجب أن تقرأ معها

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

قائمة الدخل والدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٢

بيان - ب

	٢٠١٢	٢٠١١
ايضاح	دينار أردني	دينار أردني
الإيرادات:		
إيرادات تأجير العقارات	١٦٧,٥١٢	١٦٨,٥٩٩
١٨ ينزل: مصاريف العقارات	(١٤٥,٥٨٤)	(١١٢,٦٧٩)
صافي إيراد عقارات مؤجرة	٢١,٩٢٨	٥٥,٩٢٠
إيراد موقف السيارات	١٤,٥٩٨	١٨,١٠٣
١٦ توزيعات أرباح أسهم	٣٠,٥٠٤	٥٣٦,٩٤١
صافي الإيرادات من الإستثمارات	٦٧,٠٣٠	٦١٠,٩٦٤
١٩ المصاريف الإدارية والعمومية	(٨٧,٥١٤)	(٨٧,٥٢١)
فوائد مدفوعة على القروض	(٥,٥٢٧)	(١٣,٤٣٠)
خسارة فروقات عملة وأخرى متفرقة	(٥,٨٠٧)	(١٤,٨٣٤)
خسارة الاستثمار في شركة اكسنت / شركة تحت التصفية	-	(٨٠,٠٠٠)
١٧ الخسارة من بيع أسهم	(٧,١٠١)	-
ديون معدمة	(٢٥,٠٤٤)	-
الربح (الخسارة) للسنة	(٦٣,٩٦٣)	٤١٥,١٧٩
صافي الربح (الخسارة) للسهم الواحد	(٠,٠٠٧)	٠,٠٤٤
بنود الدخل الشامل:		
الربح(الخسارة) للسنة	(٦٣,٩٦٣)	٤١٥,١٧٩
فرق القيمة العادلة لإستثمارات متوفرة للبيع	(٢٥٠,٥١٧)	(١,٠٣١,٠٣٧)
بالمساهمين المتعلقة الشاملة الخسارة	(٣١٤,٤٨٠)	(٦١٥,٨٥٨)
الخسارة الشاملة للسهم الواحد	(٠,٠٣٣٣)	(٠,٠٦٥٢)

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من البيانات المالية ويجب ان تقرأ معها

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

قائمة التغييرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٢

بيان ج

	المجموع	الخسارة المتراكمة	حساب حق خسارة الإستثمار	فائض تقييم العقارات للتأجير للملكية النسبية	التغير المتراكم في القيمة العادلة	إحتياطي إحتياطي إجباري	إحتياطي إحتياطي إجباري	رأس المال
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
سنة 2012								
الرصيد كما في ١ كانون ثاني ٢٠١٢	٩,٤٨٥,٨٨٨	(١,٣٢١,٣٧٤)	(١١٤,٠٠٠)	٣,١٥٢,٠٩٨	(١,٩٢٢,٠٠٤)	١٠٤,٠٠٠	١٣٤,٧٤٠	٩,٤٥٢,٣٢٨
بنود الدخل الشامل:								
صافي الخسارة للسنة	(٦٣,٩٦٣)							
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المتوفرة للبي	(١٣٦,٥١٧)		١١٤,٠٠٠		(٧٥٠,٥١٧)			
الرصيد كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٢	٩,٢٨٥,٤٠٨	(١,٣٨٥,٢٣٧)	-	٣,١٥٢,٠٩٨	(٢,١٧٢,٥٢١)	١٠٤,٠٠٠	١٣٤,٧٤٠	٩,٤٥٢,٣٢٨
سنة 2011								
الرصيد كما في ١ كانون ثاني ٢٠١١	١٠,١٠١,٧٤٦	(١,٦٩٤,٩٣٥)	(١١٤,٠٠٠)	٣,١٥٢,٠٩٨	(٨٩٠,٩٦٧)	١٠٤,٠٠٠	٩٣,٢٢٢	٩,٤٥٢,٣٢٨
بنود الدخل الشامل:								
صافي الربح للسنة	٤١٥,١٧٩	٤١٥,١٧٩						
المحول للإحتياطي الإجباري	-	(٤١,٥١٨)						
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات	(١,٠٣١,٠٣٧)				(١,٠٣١,٠٣٧)			
الرصيد كما في ٣١ كانون أول ٢٠١١	٩,٤٨٥,٨٨٨	(١,٣٢١,٣٧٤)	(١١٤,٠٠٠)	٣,١٥٢,٠٩٨	(١,٩٢٢,٠٠٤)	١٠٤,٠٠٠	١٣٤,٧٤٠	٩,٤٥٢,٣٢٨

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من البيانات المالية ويجب ان تقرأ معها

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٢

بيان - د

	٢٠١٢	٢٠١١
	دينار أردني	دينار أردني
التدفق النقدي من عمليات التشغيل:		
بيان - ب الربح (الخسارة) للسنة بنود غير نقدية:	(٦٣,٩٦٣)	٤١٥,١٧٩
إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٨٠,٨٣٣	٨٠,٩٦٧
خسارة الاستثمار في شركة اكسنت / شركة تحت التصفية	-	٨٠,٠٠٠
توزيع اسهم مجانية	-	(٥٠٠,٣١٣)
الخسارة من بيع أسهم	٧,١٠١	-
التدفق النقدي من عمليات التشغيل قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات	٢٣,٩٧١	٧٥,٨٣٣
الزيادة في أرصدة مدينة أخرى	(٢٩٤,١٩٦)	(١١,٨٥٣)
النقص في أرصدة دائنة مختلفة	(١,٢٩٥)	(٥,٠٣٧)
الزيادة في احتياطي تعويض نهاية الخدمة	٥,٤٥٦	٥,٣٢٥
صافي النقد المتدفق من عمليات التشغيل	(٢٦٦,٠٦٤)	٦٤,٢٦٨
التدفق النقدي من عمليات الإستثمار:		
شراء أسهم شركات	(٥٠١,٠٢٣)	(٢١٣,٧٠٨)
بيع أسهم شركات	١,٣٠٢,٧٢٧	-
إضافات على الأثاث والأجهزة	-	(١,٣١٩)
صافي النقد المستخدم في عمليات الإستثمار	٨٠١,٧٠٤	(٢١٥,٠٢٧)
التدفق النقدي من عمليات التمويل:		
الزيادة (النقص) في قرض شركة سجاير القدس	(٥١٠,٦٠٤)	٧٢,٣٤٤
صافي التدفق النقدي من عمليات التمويل	(٥١٠,٦٠٤)	٧٢,٣٤٤
الزيادة (النقص) في النقد خلال السنة	٢٥,٠٣٦	(٧٨,٤١٥)
النقد في أول السنة	١٦,٥١٢	٩٤,٩٢٧
النقد في آخر السنة	٩ ٤١,٥٤٨	١٦,٥١٢

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من البيانات المالية ويجب أن تقرأ معها

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

١- عام:

تأسست شركة المستثمرون العرب في فلسطين بمقتضى قانون الشركات لسنة ١٩٦٤ كشركة مساهمة عامة وسجلت في سجل الشركات المساهمة تحت رقم ٥٦٢٦٠٠٤٩٤ بتاريخ ٢١ نيسان ١٩٩٤. يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في الإستثمار في العقارات بهدف التاجير والإستثمار في أسهم الشركات. يعمل في الشركة (٥) موظفين كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ و ٣١ كانون الأول ٢٠١١. وافق مجلس الإدارة على القوائم المالية في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٥ آذار ٢٠١٣، هذا وسيتم عرض هذه القوائم المالية على الهيئة العامة للمساهمين للموافقة عليها في جلستها العادية القادمة.

٢- أسس إعداد القوائم المالية:

إعداد القوائم المالية:

- تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن لجنة معايير التقارير المالية الدولية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة.
- تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الموجودات المالية المتوفرة للبيع والإستثمارات العقارية والتي تظهر بالقيمة العادلة.
- إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية للشركة.
- إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم إتباعها في السنة السابقة.

المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة:

صدر خلال السنة الحالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ معايير دولية لإعداد التقارير المالية وتفسيرات جديدة منها ما هو ساري المفعول إعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١٢ ومنها ما لم يسري مفعوله بعد وإنما يسري مفعوله اعتباراً من تاريخ الأول من كانون الثاني ٢٠١٣ وما بعده، كما صدرت تعديلات على بعض المعايير خلال السنة منها ما هو ساري المفعول على السنة الحالية ومنها ما هو مؤجل سريان مفعوله لما بعد ٣١ كانون الأول ٢٠١٢، هذا، وقد تبنت الررركة كافة المعايير والتفسيرات الجديدة والتعديلات السارية المفعول وتم أخذها بعين الاعتبار في تحضير القوائم المالية المرفقة ولم

يكن لذلك أي تأثير على المبالغ والايضاحات في هذه القوائم المالية. من جهة ثانية، فإن إدارة الشركة تتوقع أن تتعاطى مع كافة المعايير والتفسيرات الجديدة والتعديلات غير السارية المفعول بعد وأن تتبنى تطبيقها بتواريخ سريان مفعولها ولا تتوقع إدارة الشركة أن يكون لذلك آثار مادية وجوهريّة على القوائم المالية للشركة.

قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) إعتباراً من الأول. من كانون الثاني ٢٠١١ بحسب ما يسمح به المعيار الملزم تطبيقه في ١ كانون الثاني ٢٠١٥. (شروحات وافية قدمت حول المعايير والتفسيرات الجديدة والتعديلات في الايضاح رقم ٢٤.

٣- اهم السياسات المحاسبية المتبعة:

أ - الاستثمارات في الادوات المالية :

(أ) تاريخ الإعراف بالأدوات المالية

إن مشتريات ومبيعات الموجودات المالية التي يشترط تسليمها خلال فترة زمنية محددة بموجب لوائح أو أعراف السوق يتم الإعراف بها في تاريخ السداد، ويتم الإعراف بالأرصدة المستحقة للبنوك والقروض في تاريخ استلام النقد من قبل الشركة.

(ب) الإعراف المبدئي للأدوات المالية

يتم تصنيف الأدوات المالية مبدئياً بناءً على الغرض الذي من أجله يتم شراء الأدوات المالية وعلى خصائصها المميزة، ويتم قياس جميع الأدوات المالية مبدئياً بقيمتها العادلة مضافاً إليها أية تكاليف شراء أو إصدار مباشرة في حالة الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا تسجل بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

(ج) القيمة العادلة

يتم قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بعد تاريخ الاعتراف المبدئي وفقاً لما يلي :

- قياس القيمة العادلة من واقع الأسعار المتداولة في الأسواق المالية النشطة لأصول أو إلتزامات مماثلة.
- قياس القيمة العادلة من مصادر غير تلك المذكورة أعلاه ، وذلك إما بشكل مباشر (كالأسعار) أو غير مباشر (من واقع مؤشر الأسعار).
- قياس القيمة العادلة من واقع تقنيات التقييم والتي تتضمن معلومات عن الأصول أو الإلتزامات التي لا تستند إلى معلومات متاحة عن السوق.

يوضح الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية والتي تم قياسها بالقيمة العادلة بعد تاريخ الإعراف المبدئي، والتي تم تجميعها في ثلاثة مستويات تبعاً لمدى إمكانية قياس القيمة العادلة.

المستوى الأول: قياس القيمة العادلة من واقع الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق المالية النشطة لأصول أو إلتزامات مماثلة.

المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة من مصادر غير تلك المذكورة في المستوى الأول أعلاه ، وذلك إما بشكل مباشر (كالأسعار) أو غير مباشر (من واقع مؤشر الأسعار).

المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة من واقع تقنيات التقييم والتي تتضمن معلومات عن الأصول أو الإلتزامات التي لا تستند إلى معلومات متاحة عن السوق.

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
دينار	دينار	دينار	دينار	موجودات مالية:
١,٤٦٠,٥٤٠	-	-	١,٤٦٠,٥٤٠	أسهم متداولة في سوق فلسطين للأوراق المالية
٩٢٩,١٤٢	٩٢٩,١٤٢	-	-	أسهم غير متداولة في أي سوق مالي

– الأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة

إن الذمم المدينة هي موجودات مالية بمبالغ ثابتة أو دفعات محددة وذات أجل معين ولا يتم تداولها في أسواق مالية نشطة، ولا يتم التعاقد فيها بغرض البيع الآجل أو متوسط الأجل، وتتعلق هذه السياسة المحاسبية ببنود قائمة المركز المالي "أرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية" و الذمم المدينة. بعد التقييم المبدئي يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة ناقصاً أي مخصص للتدني في القيمة.

– التدني في قيمة الموجودات المالية

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

ويتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

- تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة: بناءً على التدفقات النقدية المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الاصيلي.
- تدني الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي تظهر بالقيمة العادلة: يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة العادلة.
- تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة: بناءً على القيمة الحالية للتدفقات المتوقعة مخصومة بسعر السوق الحالي للعائدات على موجودات مالية مشابهة.

ب- استثمارات متوفرة للبيع

هي الموجودات المالية التي لا تتجه نية البنك بتصنيفها كاستثمارات مالية للمتاجرة او الاحتفاظ بها لتاريخ الاستحقاق.

– يتم تسجيل الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة مضافاً اليها مصاريف الاقتناء عند الشراء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً في الدخل الشامل / حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات. يمكن استرجاع خسارة التدني التي تم تسجيلها سابقاً في قائمة الدخل اذا ما تبين بموضوعية ان الزيادة في القيمة العادلة قد حدثت في فترة لاحقة لتسجيل خسائر

التدني، حيث يتم استرجاع خسائر التدني لادوات الدين من خلال قائمة الدخل ، في حين يتم استرجاع خسائر التدني في أسهم الشركات من خلال الدخل الشامل .

– يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناجمة عن فروقات تحويل العملة الأجنبية لادوات الدين (التي تحمل فوائد) ضمن الموجودات المالية المتوفرة للبيع في قائمة الدخل .في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الأجنبية لادوات الملكية في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل / حقوق الملكية .

– يتم تسجيل الفوائد المكتسبة من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في قائمة الدخل بإستخدام طريقة الفائدة الفعلية كما يسجل التدني في قيمة هذه الموجودات في قائمة الدخل عند حدوثه .

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

ج . استثمارات في شركات حليفة وزميلة

الشركات الحليفة والزميلة هي تلك الشركات التي تمارس الشركة فيها تأثيراً فعلاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية والتي تملك الشركة نسبة تتراوح بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حقوق التصويت وتظهر الاستثمارات على اساس حق الملكية النسبية بناء على القوائم المالية المدققة لتلك الشركات .

د – استثمارات في العقارات بهدف التاجير :

– تمثل ممتلكات محتفظ بها بهدف التاجير وهي عبارة عن إستثمارات في العقارات والأراضي والمباني المقامة عليها .
– تظهر هذه الاستثمارات بقيمتها العادلة وبالصافي من الاستهلاك المتراكم ويتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت مبني على مدة الخدمة الفعلية المتوقعة للاصل . إن فرق القيمة العادلة عن التكلفة التاريخية فيظهر في حقوق الملكية . أن الأعمار الإنتاجية المعتمدة لحساب الإستهلاكات هي كما يلي :

سنوات الخدمة

المباني	٥٠ سنة
اجهزة التدفئة والتكييف	١٠ سنوات
المصاعد	١٠ سنوات
المحطات الكهربائية	١٠ سنوات

– يتم مراجعة العمر الانتاجي لهذه الموجودات في نهاية كل عام . فاذا كانت توقعات العمر الانتاجي تختلف عن التقديرات المعدة سابقاً يتم تسجيل التغير في التقدير للسنوات اللاحقة باعتماره تغير في التقديرات .

هـ – ممتلكات وعقارات والآت :

– تظهر الممتلكات والعقارات والآلات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تصبح جاهزة

للإستخدام وعلى أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها والتي تتراوح من ٥ الى ١٤ سنة .
- عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من هذه الموجودات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل .
- يتم مراجعة العمر الانتاجي لهذه الموجودات في نهاية كل عام، فإذا كانت توقعات العمر الانتاجي تختلف عن التقديرات المعدة سابقاً يتم تسجيل التغيير في التقدير للسنوات اللاحقة باعتباره تغيير في التقديرات .

و- الذمم المدينة :

تظهر الذمم المدينة بصافي قيمتها التحصيلية بعد طرح أية مخصصات للديون المشكوك في تحصيلها . يتم تقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من قبل الإدارة في ضوء دراسة محفظة الذمم المدينة حسب كشف تعميمها وظروف كل ذمة على حدة .

ز- النقد وما في حكمه :

يمثل النقد وما في حكمه، النقد في الصناديق والشيكات برسم القبض التي تستحق خلال ثلاثة أشهر وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك والودائع لدى البنوك التي تستحق خلال ثلاثة أشهر .

ح - المخصصات :

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

ط - مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين :

يتم اخذ مخصص للالتزامات المترتبة على الشركة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل ساري المفعول في مناطق السلطة الفلسطينية وذلك بواقع شهر محتسبة عن اساس اخر راتب .

ق - تحقق الايرادات :

عقود التاجير

يتم قيد ايرادات الايجارات من الاستثمارات في الممتلكات المؤجرة بعقود ايجار تشغيلية وعلى اساس مدة تلك العقود، أما مصاريف العقارات فيتم الاعتراف بها على أساس مبداء الاستحقاق .

توزيعات أرباح الأسهم

يتم الاعتراف بهذه التوزيعات عندما ينشأ حق للمساهمين باستلام دفعات توزيعات الارباح .

ل - التعاملات بالعملات الاجنبية :

يتم تسجيل المعاملات المحددة بالعملات الاجنبية خلال السنة على أساس سعر الصرف السائد بتاريخ إجراء تلك المعاملات .

كما يتم تحويل البنود المالية المحددة بالعملة الأجنبية بتاريخ القوائم المالية إلى الدينار الأردني بالسعر السائد بتاريخ القوائم المالية، ويتم اظهار الربح أو الخسارة الناتجة عن الترجمة في حساب فروقات العملة الظاهر في قائمة الدخل .
اسعار تحويل العملات الى الدينار الاردني السائدة كما في ٣١ كانون الاول كما نشرت من بنك هي كما يلي :

	التغيير	٢٠١١	٢٠١٢
شيقل للدينار الاردني	(١,١٢٨٪)	٥,٣٢	٥,٢٦
دولار للدينار الاردني	-	١,٤١	١,٤١

ق - ضريبة الدخل :

- تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة .
- تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل ايرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة التنزيل لأغراض ضريبية .
- تحسب الضرائب بموجب النسب الضرائبية المقررة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات في مناطق السلطة الفلسطينية .

ل- استخدام التقديرات :

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات المالية 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 ادارة الشركة اصدار احكام 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 التغييرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

في اعتقاد الادارة فإن تقديراتها ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- يتم تحميل السنة بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقاً للأنظمة والقوانين المرعية .
- يتم احتساب مخصص تعويض ترك الخدمة وفقاً لقانون العمل ساري المفعول في مناطق السلطة الفلسطينية .
- تقوم الادارة باعادة تقدير الأعمار الانتاجية للموجودات الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الموجودات وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) إلى بيان الدخل .
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ التدني في بيان الدخل الشامل للسنة .
- تقوم الادارة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بناءً على دراسة تفصيلية للمبالغ التي تشكل تدني في القيمة القابلة للتحويل .

٤- استثمارات في الادوات المالية:

٤-١ استثمارات في أسهم شركات حليفة وزميلة:

اسم الشركة	عدد الاسهم	القيمة الاسمية	نسبة السداد	سعر الاغلاق	التكلفة	القيمة العادلة
					٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
شركة الرعاية العربية المساهمة العامة	١٢,٩٢٣,٠٠٠	دينار ١	١٠٠	-	٢٩٢,٣٠٠	XX ٢٩٢,٣٠٠
شركة ازهار للتطوير العقاري	٣٨,٠٠٠	١ شيقل	١٠٠	-	٨,٧٥٦	XXX ٦,٨٤٢
شركة ريفت فالي للتطوير والإستثمار	٦٣٠,٠٠٠	١ دينار	١٠٠	-	٦٣٠,٠٠٠	XXX ٦٣٠,٠٠٠
المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢					٩٣١,٠٥٦	٩٢٩,١٤٢

اسم الشركة	عدد الاسهم	القيمة الاسمية	نسبة السداد	سعر الاغلاق	التكلفة	القيمة العادلة
					٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
شركة الرعاية العربية المساهمة العامة	١٢,٩٢٣,٠٠٠	دينار ١	١٠٠	-	٢٩٢,٣٠٠	XX ٢٩٢,٣٠٠
شركة يوناتيد للتجارة الدولية	٩٨٠,٠٠٠	١ دينار	١٠٠	-	٩٨٠,٠٠٠	X ١,٠٩٥,٠٠٠
شركة الجندول للتجارة والتوزيع	٦,١٢٥	١٠ دولار	١٠٠	-	٤٣,٤٨٨	٤٣,٤٨٨
شركة ازهار للتطوير العقاري	٣٨,٠٠٠	١ شيقل	١٠٠	-	٨,٧٥٦	XXX ٦,٨٤٢
شركة اكسنت م.خ.م.	٨٠,٠٠٠	١ دينار	١٠٠	-	٨٠,٠٠٠	-
شركة ريفت فالي للتطوير والإستثمار	٦٣٠,٠٠٠	١ دينار	٢٥		١٥٧,٥٠٠	XXXX ١٥٧,٥٠٠
المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١					١,٥٦٢,٠٤٤	١,٥٩٥,١٣٠

- غير مدرجة في السوق المالي حيث جرى تقييم قيمة الإستثمار على اساس حق الملكية النسبية اعتمادا على القوائم المالية المدققة لشركة اليوناتيد. خلال النصف الأول من عام ٢٠١٢ تم بيع أسهم شركة يوناتيد بالكامل الى شركة سجار القدس بالقيمه الدفترية.
- حسب آخر معلومات مالية في شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية ودراسة تدفقاتها النقدية في السنوات اللاحقة فان القيمة العادلة انخفضت الى ١٠٪ من قيمة الإستثمار، وحيث ان الانخفاض في القيمة العادلة هو دائم جرى تحويل احتياطي الإنخفاض في القيمة العادلة من حقوق الملكية الى قائمة الدخل خلال عام ٢٠٠٧.
- غير مدرجة في السوق المالي وتشمل شركة ازهار للتطوير العقاري وهي شركة مساهمة خصوصية تم تقدير الاستثمار فيها بالكلفة التاريخية لحين الشروع في تنفيذ المشاريع الانشائية حيث تقوم ادارة شركة ازهار للتطوير العقاري بمتابعة اجراءات الترخيص لاقامة مشروع اسكان يتكون من ١٥٢ وحدة سكنية على الاراضي التي تمتلكها الشركة في بيت حنينا في القدس حيث تمكنت ادارة الشركة من الحصول على موافقة اللجنة اللوائية في بلدية القدس وسوف يتبعها الموافقات الأخرى تمهيدا للشروع في اقامة المشروع بشكله النهائي.
- شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار (لم يتم الحصول على أي بيانات مالية لها كونها غير عاملة حتى تاريخه).

٤-٢ استثمارات في أسهم شركات متوفرة للبيع :

اسم الشركة	عدد الاسهم	القيمة الاسمية	نسبة السداد	سعر الاغلاق	التكلفة	القيمة العادلة
					٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
شركة سجاير القدس المساهمة العامة	١٠١٢,٥٩٨	١ دينار	١٠٠	١,٠٢ دينار	٢,٥٢٧,٧١٨	١,٠٣٢,٨٥٠
شركة فلسطين للإستثمار العقاري	٦١٠,٥٠٠	١ دينار	١٠٠	٠,٠٧ دينار	٦١٠,٥٠٠	٤٢٧,٣٥٠
بنك فلسطين	١٦٠	١ دولار	١٠٠	٣ دولار	٣٩٩	٣٤٠
المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢					٣,١٣٨,٦١٧	١,٤٦٠,٥٤٠

اسم الشركة	عدد الاسهم	القيمة الاسمية	نسبة السداد	سعر الاغلاق	التكلفة	القيمة العادلة
					٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
شركة سجاير القدس المساهمة العامة	٩٨٤,٩٧٧	١ دينار	١٠٠	١,٢٨ دينار	٢,٤٩٩,١٩٥	١,٢٦٠,٧٧١
شركة فلسطين للإستثمار العقاري	٦١٠,٥٠٠	١ دينار	١٠٠	٠,٧٠٧ دينار	٦١٠,٥٠٠	٤٣١,٦٢٤
بنك فلسطين	٢٣,١٦٠	١ دولار	١٠٠	٢,٩٠ دولار	٥٧,٧٣٩	٤٧,٤٧٨
المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠					٣,١٦٧,٤٣٤	١,٧٣٩,٨٧٣

٥- استثمار في العقارات بهدف التاجير:

خلال النصف الأول من العام ٢٠١٠، قرر مجلس إدارة الشركة تخمين إستثماراته العقارية وعليه فقد حصل على عدة تخمينات من محميين مرخصين في المنطقة وقرر المجلس بناء على تلك التخمينات اظهار هذه الإستثمارات بقيمتها العادلة وتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) القاضي بقيد فرق التقييم ضمن حقوق الملكية.

ان تفاصيل هذه الإستثمارات هي كما يلي لسنة ٢٠١٢ :

الصافي	الإستهلاك المتراكم كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	الإستهلاك لسنة ٢٠١٢	الإستهلاك المتراكم كما في ٢٠١٢/٠١/٠١	التكلفة	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
٩٧٧,٤٢٥	-	-	-	٩٧٧,٤٢٥	الأراضي
٢,١٩٩,٦٧٥	-	-	-	٢,١٩٩,٦٧٥	فارق تقييم الأراضي
٣,١٧٧,١٠٠	-	-	-	٣,١٧٧,١٠٠	مجموع الأراضي بعد التقييم
١,٧٦٦,٣٢٢	١,٢٠٨,١٤٦	٥٠٠,٧١١	١,١٥٧,٤٣٥	٢,٩٧٤,٤٦٨	الأبنية والمصاعد والمعدات الكهربائية والميكانيكية / مبنى مركز القدس
٤١٠,١٥٩	١٢٩,٥٢٤	١٠٠,٧٩٤	١١٨,٧٣٠	٥٣٩,٦٨٣	مبنى شطارة
٨٩٥,٢٧٩	٥٧,١٤٤	١٩,٠٤٨	٣٨,٠٩٦	٩٥٢,٤٢٣	فارق تقييم المباني
٣,٠٧١,٧٦٠	١,٣٩٤,٨١٤	٨٠,٥٥٣	١,٣١٤,٢٦١	٤,٤٦٦,٥٧٤	مجموع المباني
٦,٢٤٨,٨٦٠	١,٣٩٤,٨١٤	٨٠,٥٥٣	١,٣١٤,٢٦١	٧,٦٤٣,٦٧٤	المجموع الكلي

ان تفاصيل هذه الإستثمارات هي كما يلي لسنة ٢٠١٢ :

الصافي	الإستهلاك المتراكم كما في ٢٠١١/١٢/٣١	الإستهلاك لسنة ٢٠١١	الإستهلاك المتراكم كما في ٢٠١١/٠١/٠١	التكلفة	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
٩٧٧,٤٢٥	-	-	-	٩٧٧,٤٢٥	الأراضي
٢,١٩٩,٦٧٥	-	-	-	٢,١٩٩,٦٧٥	فارق تقييم الأراضي
٣,١٧٧,١٠٠	-	-	-	٣,١٧٧,١٠٠	مجموع الأراضي بعد التقييم
١,٨١٧,٠٣٣	١,١٥٧,٤٣٥	٥٠٠,٧١٠	١,١٠٦,٧٢٥	٢,٩٧٤,٤٦٨	الأبنية والمصاعد والمعدات الكهربائية والميكانيكية / مبنى مركز القدس
٤٢٠,٩٥٣	١١٨,٧٣٠	١٠٠,٧٩٤	١٠٧,٩٣٦	٥٣٩,٦٨٣	مبنى شطارة
٩١٤,٣٢٧	٣٨,٠٩٦	١٩,٠٤٩	١٩,٠٤٩	٩٥٢,٤٢٣	فارق تقييم المباني
٣,١٥٢,٣١٣	١,٣١٤,٢٦١	٨٠,٥٥٣	١,٢٣٣,٧١٠	٤,٤٦٦,٥٧٤	مجموع المباني
٦,٣٢٩,٤١٤	١,٣١٤,٢٦١	٨٠,٥٥٣	١,٢٣٣,٧١٠	٧,٦٤٣,٦٧٤	المجموع الكلي

٦- قرض لشركة شقيقة قابل التحويل لأسهم:

يمثل هذا البند القرض الممنوح لشركة أزهار للتطوير العقاري بمبلغ ٣١٣,٢٠٥ دينار أردني .
بناء على اتفاقية القرض الموقعة بتاريخ ٢٦ آب ١٩٩٤ تم منح شركة أزهار للتطوير العقاري قرضا بدون فوائد لاستخدامه لغرض محدد وتم الاتفاق كذلك بانه من الممكن الإستعاضة عن دفع قيمة القرض بتحويله لزيادة حصة الشركة في رأس مال شركة أزهار وبشروط يتم الاتفاق عليها مستقبلا بين الطرفين .

تقوم ادارة شركة ازهار للتطوير العقاري بمتابعة اجراءات الترخيص لاقامة مشروع اسكان يتكون من ١٥٢ وحدة سكنية على الاراضي التي تمتلكها الشركة في بيت حنينا في القدس حيث تمكنت ادارة الشركة من الحصول على موافقة اللجنة اللوائية في بلدية القدس وسوف يتبعها الموافقات الاخرى تمهيدا للمشروع في اقامة المشروع بشكله النهائي .

٧- ااث واجهزة المكتبية:

يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
٧,٠٢٣	٨,٣٤٢	التكلفة - بداية السنة
١,٣١٩	-	يضاف: الاضافات خلال السنة
-	(١,٠٩٨)	ينزل: الاستبعادات خلال السنة
٨,٣٤٢	٧,٢٤٤	التكلفة - نهاية السنة
٦,٤٦٠	٦,٨٧٦	الاستهلاك المتراكم
-	(١,٠٩٨)	ينزل: الاستبعادات خلال السنة
٤١٦	٢٨١	يضاف: الاستهلاك للسنة
٦,٨٧٦	٦,٠٥٩	الاستهلاك المتراكم - نهاية السنة
١,٤٦٦	١,١٨٥	صافي القيمة الدفترية

٨- ذمم مدينة:

يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١٨,٢٢٢	١٣,٧٩٣	إيجارات مستحقة القبض
١٦,٩٢٢	-	ضريبة القيمة المضافة للاسترداد
٥٥,٧٧٠	٥٥,٧٧٠	سلف ضريبة الدخل، بالصافي من مخصص الضريبة
١,٩٥٠	١,٩٥٠	تأمينات مستردة
٢١,٥٣٦	٢٥,٩٥٢	سلف موظفين على حساب تعويضات ترك الخدمة
٣,٨٧٠	-	ذمم اخرى ومصاريف مدفوعة مقدما
-	٣١٥,٠٠١	ذمم مدينة - شركة سجائر القدس X
١١٨,٢٧٠	٤١٢,٤٦٦	

تم اعادة تصنيف بعد الحسابات للعام ٢٠١١، للتعافق مع تصنيفها للعام ٢٠١٢ .
X مبلغ ٢٧١,٥١٣ دينار المترصد من بيع أسهم شركة يوناتيد، ومبلغ ٤٣,٤٨٨ دينار بدل اغلاق استثمار شركة الجنودول .

٩- النقد في الصندوق ولدى البنوك:

يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٦٩٢	٣,٩٩٥	نقد في الصندوق
١,٢٢٢	٤,٠٢١	نقد لدى البنوك - دينار أردني
٩,١٤٤	١٠,٦٧١	نقد لدى البنوك - دولار
٤,٤٥٤	٢٢,٨٦١	نقد لدى البنوك - شيقل جديد
١٦,٥١٢	٤١,٥٤٨	

١٠- ذمم دائنة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
٥,٤٤٢	٥,٥٢٩	دائنون مختلفون ومصارييف مستحقة الدفع
٥٠,١١٦	٤٨,٧٦٥	أرصدة دائنة للمساهمين / مقابل اسهم مبيعة بالسوق المالي
١١,٤٩٦	١١,٤٦٥	ايرادات مؤجلة
٦٧,٠٥٤	٦٥,٧٥٩	

١١- قرض دائن:

أ - يمثل هذا الحساب قرض دائن تم الحصول عليه من شركة سجاير القدس وتفصيله كما يلي:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٣٨,٢٦٠	٥١٠,٦٠٤	رصيد القرض في اول السنة
١٨٣,٠٠٠	-	يضاف: قرض اضافي خلال السنة
١٣,٤٣٠	٥,٥٢٨	يضاف: فوائد القرض
(١٢٤,٠٨٦)	(٥١٦,١٣٢)	ينزل: التسديد خلال السنة
٥١٠,٦٠٤	-	رصيد حساب القروض في نهاية السنة

بموجب التفاهمات مع شركة سجاير القدس فإن نسبة الفائدة هي ٣٪ سنوياً. تم تسديد القرض خلال النصف الأول من سنة ٢٠١٢ من خلال المبلغ المترصد للشركة من بيع أسهم شركة يوناييتد إلى شركة سجاير القدس.

١٢- احتياطي تعويض نهاية الخدمة:

إن تفاصيل الحركة التي تمت على هذا الحساب هي كما يلي:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٤,٩٩٨	٥٠,٣٢٣	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٥,٣٢٥	٥,٤٥٦	إضافة: التخصيص للسنة
٥٠,٣٢٣	٥٥,٧٧٩	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

١٣- ضريبة الدخل:

حتى تاريخ هذه القوائم الماليه لم تحصل الشركة على المخالفات الضريبية لكافة السنوات منذ تاسيسها وحتى ٢٠١٢، هذا وما زالت الشركة تناقش وضعها الضريبي للسنوات المذكورة لحل الخلاف القائم مع الدائرة والمتمثل في عدم قبول نفقة استهلاك الابنيه المؤجره كنفقه مقبوله ضريبيا. قامت الشركة بالتخصيص لضريبة الدخل على نتائج اعمالها في السنوات السابقه حسب جوهر قانون ضريبة الدخل كما ودفعت كافة السلف المطلوبه منها (انظر ايضاح رقم ٨)

١٤- الاحتياطيات:

إحتياطي إجباري

يتم تكوين هذا الإحتياطي بإقتطاع ما نسبته ١٠٪ من الربح السنوي إلى أن يصل رصيد هذا الإحتياطي إلى ما نسبته ٢٥٪ من رأس المال، وذلك طبقاً لمتطلبات قانون الشركات، ويجوز رفع رصيد هذا الإحتياطي في حالات محددة ليصل الى ما نسبته ١٠٠٪ من راس المال وذلك طبقا لقانون الشركات، هذا ولا يجوز توزيع هذا الإحتياطي على المساهمين.

إحتياطي إختياري

يجوز لمجلس الإدارة أن يقرر اقتطاع جزء من الأرباح الصافية باسم إحتياطي إختياري على أن لا يزيد المبلغ المقرر سنوياً على ٢٠٪ من الأرباح الصافية لتلك السنة. لا يجوز أن يتجاوز مجموع المبالغ المقتطعة باسم الإحتياطي الاختياري نصف قيمة رأسمال الشركة، ويستعمل الإحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقرها مجلس الإدارة.

١٥- رأس المال :

تفاصيل حساب رأس المال:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به
٩,٤٥٢,٣٢٨	٩,٤٥٢,٣٢٨	رأس المال المكتتب به
٩,٤٥٢,٣٢٨	٩,٤٥٢,٣٢٨	رأس المال المدفوع بالكامل

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس المال لضمان وتوفير قاعدة رأسمال قوية لدعم وتطوير ونماء أنشطتها، وبالتالي تعظيم العائد على المساهمين. كما تسعى الشركة من خلال إدارة رأس المال وتوافقه مع متطلبات وقواعد رأس المال الى تحقيق نسب صحية لرأس المال وتساعد في التعاملات مع الاطراف الاخرى. خلال السنة الحالية لم تشهد سياسة الشركة أي تغيير في هذا المجال.

١٦- توزيعات أرباح الأسهم:

يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
٣٦,٦٢٨	٣٠,٥٠٤	شركة فلسطين للإستثمار العقاري
٧,٩١٣	—	بنك فلسطين
٤٩٢,٤٠٠	—	شركة سجائر القدس
٥٣٦,٩٤١	٣٠,٥٠٤	

١٧- الخسارة من بيع اسهم

يتالف هذا البند مما يلي :

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
—	٧,١٠١	بنك فلسطين
—	٧,١٠١	

١٨- مصاريف العقارات:

تفاصيل الرصيد كما يلي :

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٢,٦٥٣	٦٢,٦٥٣	استهلاك مبني مركز القدس التجاري - رام الله
١٧,٨٩٨	١٧,٨٩٩	استهلاك مبني شطارة
٣,٥٠٠	٣,٥٠٠	تأمين
١,٩٨٢	٦٨٧	صيانة و تصليحات
١٤,٨٧٣	٥٤,٣١٧	ضريبة املاك
١١,٧٧٣	٦,٥٢٨	رسوم ورخص بلدية
١١٢,٦٧٩	١٤٥,٥٨٤	

١٩- المصاريف الإدارية والعمومية:

تفاصيل الرصيد هي كما يلي :

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
		الرواتب والمصاريف المتعلقة بها :
٥٨,١٣٨	٥٨,٥٦٢	رواتب
٥,٠٥٠	٥,٠١٨	تأمين صحي
٥,٣٢٥	٥,٤٥٦	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٦٨,٥١٣	٦٩,٠٣٦	مجموع الرواتب والمصاريف المتعلقة بها
٢,٥٤١	٢,٨٢٩	مواصلات
٥,٠٠٠	٥,٣٩٤	أتعاب محامين
٢,٤٦٢	٢,٠٨١	رسوم السوق المالي
١,٣١٨	١,١٣٧	مصاريف اتصالات
٣,٥٠٠	٣,٥٠٠	أتعاب تدقيق
٢,٢٩٢	١,٥٧٧	قرطاسية ومطبوعات وصيانة اجهزة
٥٠٠	٥٠٠	اتعاب مراقب الشركات
٤١٦	٢٨٠	استهلاك الاثاث والاجهزة المكتبية
٩٧٩	١,١٨٠	مصاريف متفرقة
٨٧,٥٢١	٨٧,٥١٤	

٢٠- معاملات مع جهات ذات علاقة:

تعتبر الشركة المساهمين الرئيسيين والشركات التابعة والحليفة جهات ذات علاقة. إن المعاملات التي تمت او التي كانت قائمة مع جهات ذات علاقة خلال سنة ٢٠١٢ و ٢٠١١ فتتلخص بما يلي :

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٥٩٥,١٣٠	٩٢٩,١٤٢	إستثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة (ايضاح-٤)
١,٧٣٩,٨٧٣	١,٤٦٠,٥٤٠	إستثمارات في أسهم شركات متوفرة للبيع
٥١٠,٦٠٤	-	قروض شركة سجائر القدس
-	٣١٥,٠٠١	ذمم مدينة - شركة سجائر القدس
٣١٣,٢٠٥	٥٠٢,٣٢٨	قرض مدين قابل للتحويل لأسهم - شركة ازهار
١٣,٤٣٠	٥,٥٢٧	فوائد على القرض الدائن

٢١- الموجودات والمطلوبات طبقا للتوزيع الجغرافي:

جميع الموجودات والمطلوبات في الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ و ٢٠١١ هي داخل فلسطين.

٢٢- معلومات قطاعات الاعمال:

معلومات قطاعات الاعمال الرئيسية لسنة ٢٠١٢	أموال وتأجير عقارات	استثمارات في الأوراق المالية	المجموع ٢٠١٢
			دينار
إجمالي الدخل	١٨٢,١١٠	٣٠,٥٠٤	٢١٢,٦١٤
المصاريف المباشرة	(١٨٨,٩٢٣)	(٧,١٠١)	(١٩٦,٠٢٤)
إستهلاكات واطفاءات	(٨٠,٥٥٣)	-	(٨٠,٥٥٣)
الخسارة للسنة	(٨٧,٣٦٦)	٢٣,٤٠٣	(٦٣,٩٦٣)

معلومات قطاعات الاعمال الرئيسية لسنة ٢٠١١	أموال وتأجير عقارات	استثمارات في الأوراق المالية	المجموع ٢٠١١
			دينار
اجمالي الدخل	١٨٦,٧٠٢	٥٣٦,٩٤١	٧٢٣,٦٤٣
المصاريف المباشرة	(١٤٧,٩١٣)	(٨٠,٠٠٠)	(٢٢٧,٩١٣)
استهلاكات واطفاءات	(٨٠,٥٥١)	-	(٨٠,٥٥١)
الربح للسنة	(٤١,٧٦٢)	٤٥٦,٩٤١	٤١٥,١٧٩

٢٣- سياسة إدارة المخاطر:

إن الشركة نتيجة لإستخدامها الأدوات المالية معرضة لعدد من المخاطر أهمها، مخاطر الائتمان، مخاطر السيولة ومخاطر السوق . إن مجلس إدارة الشركة هو المسؤول عن وضع إطار للإشراف على هذه المخاطر وإدارتها، لذلك يقوم مجلس الإدارة مباشرة بتطوير ومراقبة سياسات لحماية الشركة من أثار هذه المخاطر . إن السياسات الموضوعية لإدارة المخاطر تهدف الى تعريف المخاطر التي تواجه الشركة وتحليلها من أجل وضع حدود وضوابط لمراقبة المخاطر المختلفة والإلتزام بالحدود المقررة من قبل الإدارة . إن السياسات والانظمة الموضوعية لمراقبة المخاطر يتم مراجعتها بشكل دوري لتحديد التغيرات في ظروف السوق وفي الخدمات التي تقدمها الشركة، كما أن إدارة الشركة من خلال مجموعة الاجراءات والقواعد الإدارية التي تتبناها تهدف الى تطوير نظام رقابة فاعل وبناء يعمل على خلق بيئة ضبط داخلي يكون فيها كل موظف متفهم لمسؤولياته وواجباته .

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز الطرف الآخر للدابة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي الى حدوث خسائر . تعمل الشركة على مراقبة هذه المخاطر وتعمل على ايداع اموالها لدى بنوك ذات جدارة إئتمانية قوية .

مخاطر السيولة

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

مخاطر العملات الأجنبية

هي المخاطر التي قد تنشأ من تذبذب أسعار العملات الأجنبية، هذا وتقوم الشركة على التقليل من هذه المخاطر التي قد تنجم عن تذبذب أسعار العملات الأجنبية.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للإستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الإستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية.

إن التأثير على قائمة الدخل الشامل وحقوق الملكية عند وجود احتمالية للتغير في أسعار الإستثمارات المدرجة، بإفتراض بقاء جميع العوامل الأخرى دون تغيير، هو كما يلي:

٢٠١١		٢٠١٢		إستثمارات مدرجة
التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار	التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار	
دينار	%	دينار	%	
١٧٣,٩٨٧	+/ - ١٠%	١٤٦,٠٥٤	+/ - ١٠%	

إستحقاقات الموجودات والمطلوبات:

فيما يلي توزيع الموجودات والمطلوبات حسب تاريخ استحقاقها المتوقع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢:

المجموع	بدون استحقاق	اكثر من سنة	من ستة اشهر الى سنة	خلال ثلاثة اشهر	
				دينار	دينار
	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
					الموجودات:
٢,٣٨٩,٦٨٢	٩٢٩,١٤٢	١,٤٦٠,٥٤٠	-	-	إستثمارات في أسهم شركات
٦,٢٤٨,٨٦٠	٦,٢٤٨,٨٦٠	-	-	-	إستثمارات في العقارات للتأجير
٥٠٢,٣٢٨	٥٠٢,٣٢٨	-	-	-	قرض لشركة شقيقة قابل التحويل لأسهم
١,١٨٥	١,١٨٥	-	-	-	اثاث واجهزة
٤١٢,٤٦٦	-	-	-	٤١٢,٤٦٦	ذمم مدينة
٤١,٥٤٨	-	-	-	٤١,٥٤٨	النقد في الصندوق ولدى البنوك
٩,٥٩٦,٠٦٩	٧,٦٨١,٥١٥	١,٤٦٠,٥٤٠	-	٤٥٤,٠١٤	مجموع الموجودات
					المطلوبات وحقوق الملكية:
					ذمم دائنة
٦٥,٧٥٩	-	-	-	٦٥,٧٥٩	إحتياطي تعويض نهاية الخدمة
٥٥,٧٧٩	٥٥,٧٧٩	-	-	-	
١٢١,٥٣٨	٥٥,٧٧٩	-	-	٦٥,٧٥٩	
٩,٤٧٤,٥٣١	٧,٦٢٥,٧٣٦	١,٤٦٠,٥٤٠	-	٣٨٨,٢٥٥	فرق حساسية السيولة
	٩,٤٧٤,٥٣١	١,٨٤٨,٧٩٥	٣٨٨,٢٥٥	٣٨٨,٢٥٥	فرق حساسية السيولة المتراكم

٢٤- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة:

أ- معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية :
تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية في اعداد القوائم المالية للبنك، والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية ، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية للمعاملات والترتيبات المستقبلية :

<p>توفر هذه التعديلات ارشادات للمنشآت التي تعمل في ظل أنظمة اقتصادية تتميز بالتضخم المفرط الحاد اما للاستمرار في عرض القوائم المالية وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية أو لعرض القوائم المالية وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة .</p>	<p>التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) : التضخم المفرط الحاد (ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١٢) .</p>
<p>التعديلات المتعلقة بالغاء التواريخ الثابتة والتي قامت بإعفاء المطبقين الجدد للمعايير الدولية للتقارير المالية من إعادة اظهار العمليات التي حدثت قبل تاريخ تحولهم لتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة .</p>	<p>التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) : الغاء التواريخ الثابتة لمطبقي المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة (ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١٢) .</p>
<p>قامت هذه التعديلات بزيادة متطلبات الإفصاح للعمليات المتضمنة تحويل الموجودات المالية، وتهدف هذه التعديلات إلى توفير قدر أكبر من الشفافية حول التعرض للمخاطر عند تحويل الموجودات المالية واحتفاظ الشركة المحولة بمستوى معين من التعرض المستمر لمخاطر هذه الموجودات .</p>	<p>التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) : الأدوات المالية / الإفصاحات - نقل الموجودات المالية (ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١٢) .</p>
<p>التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) تفترض بأنه يتم استرداد القيمة الحالية للإستثمارات العقارية والمقيمة وفقاً لنموذج القيمة العادلة عند عملية البيع . و نتيجة لهذا التعديل ، فان التفسير رقم (٢١) : ضرائب الدخل والمتعلق باسترداد الاصول المعاد تقييمها والغير قابلة للاستهلاك لن يطبق على الإستثمارات العقارية المقيمة بالقيمة العادلة . هذا وستضمن التعديلات ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) التوجيهات السابقة المتبقية في التفسير رقم (٢١) ، وعليه سيتم سحبها من التفسير .</p>	<p>التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) : الضريبة المؤجلة : إسترداد الموجودات الضمنية (ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٢) .</p>

<p>التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) : عرض القوائم المالية والمتعلقة بمراجعة طريقة عرض بنود الدخل الشامل الاخر .</p> <p>وتشمل هذه التعديلات :</p> <p>الحفاظ على التعديلات التي اجريت على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) في العام ٢٠٠٧ و التي تتطلب عرض الارباح والخسائر والدخل الشامل الاخر معا ، اما عرضهما في قائمة واحدة تسمى « قائمة الدخل والدخل الشامل » او عرضهما بشكل منفصل من خلال قائمة للدخل و قائمة للدخل الشامل بدلا من عرضهم بقائمة واحدة فقط كما كان مقترحا في مسودة التعديل .</p> <p>- يتطلب المعيار من المنشآت تجميع البنود المعروضة في الدخل الشامل الاخر وفقا لاحتمالية اعادة تصنيفها الى الارباح والخسائر في وقت لاحق ، وذلك عن طريق فصلها الى بنود قابلة لاعادة التصنيف و بنود غير قابلة لاعادة التصنيف .</p> <p>- يتطلب المعيار اظهار الضريبة المرتبطة في البنود المعروضة قبل الضريبة بشكل منفصل لكل من مجموعتي بنود الدخل الشامل الاخر (دون تغيير خيار عرض بنود الدخل الشامل اما قبل الضريبة او بالاصافي بعد الضريبة) .</p>	<p>التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) : عرض بنود الدخل الشامل الاخر .</p>
--	--

ب - معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد :

لم تطبق الشركة معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة والجاهزة للتطبيق المبكر لكن غير سارية المفعول بعد :

سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد	
أول كانون الثاني ٢٠١٥	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) : الأدوات المالية (كما عدلت في العام ٢٠١٠)
أول كانون الثاني ٢٠١٥	التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٩) و (٧) والملمزم تطبيقها مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) و الإفصاحات الإنتقالية
أول كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) : القوائم المالية الموحدة .
أول كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) : الإتفاقيات المشتركة .

أول كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) : الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى .
أول كانون الثاني ٢٠١٣	تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٠)، (١١)، (١٢) - القوائم المالية الموحدة والاتفاقيات المشتركة والإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى :إرشادات التحويل
أول كانون الثاني ٢٠١٣	معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) : القوائم المالية المستقلة (كما عدلت في العام ٢٠١١)
أول كانون الثاني ٢٠١٣	معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) : الإستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (كما عدلت في العام ٢٠١١) .
أول كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣) : إحتساب القيمة العادلة .
أول كانون الثاني ٢٠١٣	معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) : منافع الموظفين (كما عدلت في العام ٢٠١١) .
أول كانون الثاني ٢٠١٤	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢) : الأدوات المالية - تقاص الموجودات والمطلوبات المالية .
أول كانون الثاني ٢٠١٣	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) : القروض الحكومية .
أول كانون الثاني ٢٠١٣	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) : الأدوات المالية / الإفصاحات - تقاص الموجودات والمطلوبات المالية .

سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد	
أول تموز ٢٠١٢	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) : عرض بنود الدخل الشامل .
أول كانون الثاني ٢٠١٣	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة للاعوام ٢٠٠٩-٢٠١١ .
أول كانون الثاني ٢٠١٣	التفسير رقم (٢٠) : تكاليف التعرية في مرحلة الإنتاج لسطح منجم .

تتوقع إدارة الشركة أن يتم تطبيق كل من المعايير والتفسيرات المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير والتفسيرات أية أثر جوهري على القوائم المالية للشركة .

