

التقرير السنوي
2019

شركة المستثمرون العرب
المساهمة العامة المحدودة





شركة المستثمرون العرب م.ع.م

تقرير مجلس الإدارة والميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2019

المقدم للهيئة العامة في اجتماعها العادي
المنعقد يوم الثلاثاء الموافق 14 تموز 2020

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيصرية، القدس

مجلس الإدارة

الرئيس

الدكتور «محمد علي» مصطفى العلمي

نائب الرئيس

شركة القدس للإستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة ممثلة بالسيد سليم بكر هاشم

الأعضاء

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد عمر مصطفى العلمي

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد مصطفى «محمد علي» العلمي

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد موسى «محمد علي» العلمي

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد أيوب يعقوب رباح

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد عدنان عبد اللطيف

الدكتور عيسى مصطفى العلمي

الدكتور بسام سالم حنانيا

الدكتور غازي حنا حنانيا

شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد جوزيف نسناس

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

اجتماع الهيئة العامة العادي

الثلاثاء الموافق 14 تموز 2020

جدول الأعمال:

1. تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية 2019 والمصادقة عليه.
2. تقرير مدقق الحسابات القانوني للشركة للسنة المالية 2019.
3. الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية 2019 والمصادقة عليها.
4. إبراء ذمة مجلس الإدارة عن السنة المالية 2019.
5. المصادقة على تعيين السادة شركة سجائر القدس م.ع.م بدلاً من العضو المستقيل الدكتور بسام سالم حنانيا.
6. انتخاب مدقق الحسابات القانوني للسنة المالية 2020.

بسم الله الرحمن الرحيم

شركة المستثمرون العرب

المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة للعام المالي 2019

حضرات المساهمين الكرام،

نرحب بكم في اجتماع هيئتك العادية السنوية لبحث المواضيع المدرجة على جدول الأعمال المرسل اليكم والمتضمن البيانات المالية لشركتكم عن السنة المالية 2019 والمدققة من قبل المدقق القانوني للشركة وذلك لاتخاذ ما ترونه مناسباً من قرارات بشأنها .

إستثمارات الشركة:

تتوزع معظم إستثمارات الشركة في مجالين:

الإستثمار في المجال العقاري:

بلغت إيرادات الشركة من عقارتها المؤجرة في مدينة رام الله نحو 172,000 دينار أما مصاريف العقارات فقد بلغت نحو 36,000 دينار ، كما بلغ إيراد موقف السيارات نحو 14,000 دينار .

الإستثمار في الشركات الأخرى:

تملك شركتكم أسهم في العديد من الشركات المساهمة العامة والخاصة وفيما يلي كشف يوضح استثمار شركتكم كما في نهاية 2019 .

| الشركة | القيمة الاسمية للسهم | المسدد | عدد الأسهم في 2018 | عدد الأسهم في 2019 |
|--|----------------------|--------|--------------------|--------------------|
| شركة سجائر القدس م.ع.م | دينار | 100% | 1,197,606 | 1,210,549 |
| شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار * | دينار | 20% | 630,000 | 3,150,000 |
| شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية | دينار | 100% | 204,091 | 204,091 |
| شركة أزهار للتطوير العقاري | شيكيل | 100% | 38,000 | 38,000 |
| شركة فلسطين للإستثمار العقاري | دينار | 100% | 1000 | 1000 |
| بنك فلسطين | دولار | 100% | 250 | 255 |
| شركة اكسس للأنظمة وتكنولوجيا المعلومات | دينار | 100% | 88,000 | 88,000 |

* تم رفع رأس مال شركة ريفت فالي من 2 مليون سهم الى 10 مليون سهم خلال عام 2019 وبذلك فإن حصة شركتكم هي 3,150,000 سهم مسددة بنسبة 20 % ، والمبلغ المطلوب حالياً من شركة المستثمرون العرب لصالح شركة ريفت فالي هو 2,520,000 دينار

ريفت فالي

ريفت فالي هي شركة مساهمة خصوصية رأس مالها 2,000,000 دينار موزعة على 2,000,000 سهم وتملك شركتكم فيها 630,000 سهم وان شركة ريفت فالي تملك قطعة ارض مساحتها 353 دونم في منطقة العوجا في أريحا .

تم رفع رأس مال الشركة إلى 10,000,000 سهم في سنة 2019 بحيث تصبح حصة شركتكم فيها 3,150,000 سهم بنسبة 31.50 % من رأس مال الشركة .

قامت الشركة بإصدار كوشان طابو للأرض حيث تم تقسيم الأرض الى 47 قطعة تتراوح كل قطعة ما بين 5 الى 8 دونم وكل قطعة لديها كوشان طابو خاص بها .

تم شراء هذه الأرض بكلفة إجمالية تتراوح بحدود 7000 دينار للدونم الواحد ويبلغ حالياً سعر الدونم بحدود 20,000 دينار ، يتم تطوير الأرض حالياً حيث تم زراعة حوالي 4000 شجرة نخيل و استئجار بئر مياه من أجل ري هذه الأشجار التي يتوقع أن يتم إنتاج أول محصول من التمر خلال 3 سنوات .

شركة أزهار للتطوير العقاري

تملك شركتكم ما نسبته 38 % من رأس مال الشركة البالغ 100000 شيكل مدفوعة بالكامل وهي شركة مساهمة خصوصية مسجلة في القدس تملك قطعة أرض مساحتها 15 دونم في منطقة القدس تنوي الشركة إقامة مشروع اسكان يتكون من 152 شقة .

وخلال العام 2018 تم متابعة التراخيص اللازمة وجاري التعاقد حالياً لتطوير الارض من اجل الشروع في البناء في اقرب وقت ممكن .

شركة اكسس للاتصالات

تملك شركتكم ما نسبته 40 % من رأس مال الشركة البالغ 220,000 دينار موزعة على 220,000 سهم وهي شركة مساهمة خصوصية تأسست في منتصف العام 2015 .

عملت الشركة في بداية تأسيسها في بيع وصيانة أجهزة الهاتف الخليوي من ماركة HTC بالإضافة إلى أجهزة LENOVO و موتورولا الذي تم الحصول على حقوق توزيعها قبل حوالي عام ولكن ونظراً للتغيرات التي حصلت في الأسواق تم التوقف عن بيع الأجهزة الخليوية .

ومنذ منتصف 2018 بدأت الشركة في مجال العمل في البيع أون لاين عن طريق موقع تسويق الكتروني اسمه GO SHOP يخدم الجمهور في الضفة الغربية والقدس الشرقية وهو متخصص ببيع الملابس والعمود والأحذية والإكسسوارات دون الحاجة الى توظيف أية موارد مالية من أجل شراء هذه البضاعة وحيث يقوم الزبون بالطلب وتقوم الشركة بإرسال الطلبية خلال 7 أيام من تاريخها وتحصيل قيمة البضاعة من الزبون وشهدت مبيعات الشركة في هذا المضمار نمواً مضطرباً طوال العام .

أسهم الشركة في بورصة فلسطين:

بلغ حجم تداول الأسهم في بورصة فلسطين على النحو التالي.

| السنوات | الأسهم المتداولة | القيمة بالدينار | عدد الصفقات | أدنى سعر | أعلى سعر | سعر الاغلاق |
|---------|------------------|-----------------|-------------|----------|----------|-------------|
| 2018 | 124,260 | 104,703 | 65 | 0.74 | 0.90 | 0.85 |
| 2019 | 3433 | 2912 | 2 | 0.81 | 0.85 | 0.81 |

الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر :

مرفق بهذا التقرير البيانات المالية لعام 2019 المدققة من قبل المدقق القانوني للشركة حيث يشير بيان الأرباح والخسائر للسنة المالية 2019 بأن صافي الأرباح بلغ 62,657 دينار مقارنة مع صافي ربح بلغ 56,083 دينار للسنة المالية 2018 .

أما بالنسبة للموجودات فقد ارتفعت الى 10,634,956 دينار مقارنة مع 10,605,873 دينار للعام 2018 ، أما بالنسبة لصافي حقوق الملكية فقد ارتفع الى 10,505,681 دينار مقارنة مع 10,417,881 دينار للعام 2018 .

توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة هيئتك الموقرة بما يلي :

- الموافقة على تقرير مجلس الإدارة للعام المالي 2019
- الموافقة على الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للعام 2019 .
- ابراء ذمة مجلس الإدارة عن العام المالي 2019 .

وفي الختام لا يسعنا الا أن نتقدم بالشكر الجزيل لمساهمي الشركة وموظفيها راجين أن نلتاقم العام المقبل بمستقبل أفضل لكم وللشركة .

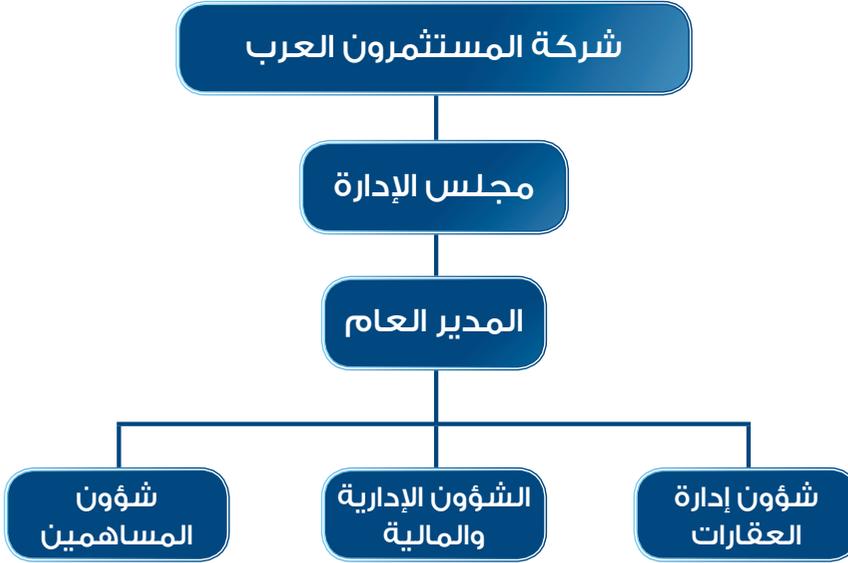
د. «محمد علي» مصطفى العلمي

العيزرية – القدس

رئيس مجلس الإدارة

2020/3/24

الهيكل التنظيمي للشركة



الإدارة التنفيذية

المدير العام

نائب المدير العام / المدير المالي
مسؤول شؤون المساهمين

عمر مصطفى العلمي

إياد مروان عبده

إياد مروان عبده

المدقق القانوني

المستشار القانوني

معاينة وشركاهم / محاسبون قانونيون

الأستاذ موريس زيادة

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 الإقراض أو بأي طريقة استثمارية أخرى مقابل تحقيق أرباح.

كبار مساهمي الشركة

| عدد الأسهم | أكبر عشرة مساهمين |
|------------|---|
| 7,281,110 | شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة |
| 250,000 | شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة |
| 94,000 | بسام سالم حنانيا |
| 91,465 | "محمد علي" مصطفى العلمي |
| 91,150 | شركة القدس للإستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة |
| 90,390 | عيسى مصطفى العلمي |
| 89,390 | عمر مصطفى العلمي |
| 80,660 | غازي حنا حنانيا |
| 77,400 | جورجيت سمعان يوسف حنانيا |
| 75,000 | شركة رام الله للإستثمار الصناعية التجارية |

الأسهام المملوكة من الشركات التابعة والحليفة

| اسم الشركة | عدد الأسهم في الشركة |
|--|----------------------|
| شركة سجائر القدس م.ع.م. (5 مقاعد) | 7,281,110 |
| شركة يوناييتد للتجارة الدولية المساهمة الخصوصية المحدودة | لا يوجد |
| شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية المساهمة العامة المحدودة | لا يوجد |
| شركة أزهار للتطوير العقاري / القدس | لا يوجد |
| شركة ريفت فالي | لا يوجد |
| شركة اكسس للاتصالات | لا يوجد |

الأسهام المملوكة من قبل الشركة في الشركات التابعة والشقيقة

| اسم الشركة | رأس مال الشركة | العملة | عدد الأسهم التي تملكها الشركة بالشركة التابعة |
|--|----------------|--------|---|
| شركة سجائر القدس م.ع.م. | 10,000,000 | JD | 1,210,549 |
| شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية م.ع.م. | 1,000,000 | JD | 204,091 |
| شركة أزهار للتطوير العقاري م.خ. | 100,000 | NIS | 38,000 |
| شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار م.خ.م. | 10,000,000 | JD | 3,150,000 |
| شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات | 220,000 | JD | 88,000 |

نسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة

| اسم العضو | المنصب | عدد الأسهم التي يمتلكها في الشركة | نسبة الملكية |
|----------------------------------|-------------|-----------------------------------|--------------|
| "محمد علي" مصطفى العلمي | الرئيس | 91,465 | 0.96 % |
| شركة القدس للاستثمار م.خ.م | نائب الرئيس | 91,150 | 0.96 % |
| شركة سجائر القدس م.ع.م (5 مقاعد) | عضو مجلس | 7,281,110 | 77.03% |
| بسام سالم حنانيا | عضو مجلس | 94,000 | 0.99 % |
| غازي حنا حنانيا | عضو مجلس | 80,660 | 0.85 % |
| عيسى مصطفى العلمي | عضو مجلس | 90,390 | 0.95 % |
| شركة بنك القاهرة عمان م.ع.م | عضو مجلس | 250,000 | 2.64 % |

ملكية أسهم أقارب أعضاء مجلس الإدارة

| عضو مجلس الإدارة | اسم الزوجة | رقم الهوية | الأولاد القاصرين | رقم الهوية | عدد الأسهم |
|----------------------------|----------------------|-------------|------------------|------------|------------|
| د. "محمد علي" مصطفى العلمي | نجوى رفعت بكر العلمي | 081017444 | لا يوجد | لا يوجد | 100 |
| د. عيسى مصطفى العلمي | VERONICA ALAMI | UK521280605 | لا يوجد | لا يوجد | - |
| د. غازي حنا حنانيا | سلوى حنانيا | 937970648 | لا يوجد | لا يوجد | - |
| د. بسام سالم حنانيا | سمر حنانيا | 960403541 | سامي بسام حنانيا | 402410559 | - |
| شركة سجائر القدس (5 مقاعد) | - | - | - | - | - |
| شركة القدس للاستثمار | - | - | - | - | - |
| شركة بنك القاهرة عمان | - | - | - | - | - |

موعد إجتماع الهيئة العامة العادي

تقرر عقد اجتماع الهيئة العامة العادي لشركة المستثمرون العرب يوم الثلاثاء الموافق 14 تموز 2020.

المسائل التي احيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية

لا توجد أية مسائل أحيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية خلال عام 2019.

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 خمسة (5) اجتماعات خلال عام 2019 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.

الوضع التنافسي للشركة

من الصعب تحديد الوضع التنافسي للشركة كما يصعب تحديد حصتها في السوق الفلسطيني.

سياسة الشركة إتجاه المسؤولية الإجتماعية

ساهمت الشركة بدفع مبلغ 10.000 شيكل لشراء أجهزة ومستلزمات طبية لقطاع غزة.

الإجراءات القانونية والقضايا المرفوعة على أو التي قامت الشركة برفعها

1. مازالت القضية المرفوعة باسم شركة المستثمرون العرب بصفتها المدعية في قضية رقم 877 / 2017 لدى محكمة بداية رام الله على كل من المستأجر ناجح وراجح وصالح محمد احمد حمائل والتي تتعلق بتخلية المأجور وهي قيد الاجراءات القضائية المعتادة.

2. وأيضاً القضية المرفوعة باسم شركة المستثمرون العرب بصفتها المدعية في قضية رقم 1267 / 2016 لدى محكمة بداية رام الله على كل من المستأجر ناجح وراجح وصالح محمد احمد حمائل والتي تتعلق بإزالة الضرر ورفع التعديت وإعادة الحال لما كان عليه الوضع بالسابق وهي قيد الاجراءات القضائية المعتادة الى الآن.

3. القضية المرفوعة من قبل المستأجر ناجح وراجح وصالح محمد احمد حمائل ضد شركة المستثمرون العرب والتي تحمل رقم 2017/2795 والتي موضوعها منع معارضة في منفعة العقار.

1,239 مساهم
9,452,328 سهم
شركة سجاير القدس م. ع. م.
3 موظفين.
33,000 دينار

عدد المساهمين كما في 2019/12/31
عدد الأسهم المكتتب بها
المساهمين الذين يمتلكون أكثر من 5%
عدد العاملين في الشركة
مجموع الرواتب السنوية للإدارة العليا

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

القوائم المالية
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
31 كانون الأول 2019

المحتويات

| صفحة | |
|---------|---|
| 14 | تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 17 | بيان المركز المالي |
| 19 | بيان الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر |
| 20 | بيان التغيرات في حقوق الملكية |
| 21 | بيان التدفقات النقدية |
| 43 – 22 | إيضاحات حول البيانات المالية |



معاية وشركاهم
Maayah & CO.

محاسبون قانونيون
Certified Public Accountants

A Correspondent of Crowe Horwath International

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة

العيزرية - القدس

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة (الشركة)، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون أول 2019، وبيانات الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات المتممة للبيانات المالية بما في ذلك ملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في 31 كانون أول 2019 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، يرد بيان مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير في الفقرة المتعلقة بمسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية من تقريرنا هذا. كما أننا مستقلون عن الشركة وفقاً لمجلس المعايير الأخلاقية الدولية بالاستناد إلى قواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين ودليل المحاسب المهني للقواعد الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية في فلسطين، هذا وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ودليل قواعد السلوك المهني. وفي اعتقادنا أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

مسائل التدقيق الرئيسية

مسائل التدقيق الرئيسية هي تلك المسائل التي، في تقديرنا المهني، كانت ذات أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، وفي تشكيل رأينا في هذا الشأن، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه المسائل.

هذا ونشير إلى أننا ركزنا على تطبيق الشركة معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) فيما يتعلق بالإجراءات وزيادة الإفصاحات المتعلقة بها كون الشركة مؤجر. كما ركزنا على مطابقة تسجيل إيرادات الإيجارات من واقع العقود المبرمة وتعديلاتها.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى والتي تتكون من المعلومات الواردة في التقرير السنوي من تقرير مجلس الإدارة ويعطي المؤشرات والمعلومات الأخرى باستثناء البيانات المالية المدققة وتقرير مدقق الحسابات الخاص بنا.



إن رأينا حول البيانات المالية لا يتناول المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي تأكيد أو استنتاج.

تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى عند توفرها وعندها يجب تحديد إذا كانت لا تتوافق جوهرياً مع البيانات المالية أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء القيام بأعمال التدقيق أو تلك التي تظهر رأياً يتضمن أخطاءً جوهرية. إذا استنتجنا وجود خطأً جوهرياً في المعلومات الأخرى بناءً على العمل الذي قمنا به، فإننا مطالبون بالإفصاح عن ذلك.

وحيث أننا لم نطلع على المعلومات الأخرى لعدم توفرها، فإنه ليس لدينا ما نورد في هذا المجال.

مسؤوليات الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفق معايير التقارير المالية الدولية، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ملائمة لتمكّنها من إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء تلك الناشئة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية، فإن الإدارة تعتبر هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتمد الإدارة تصفية الشركة أو وقف العمليات أو عند عدم توفر بديل واقعي غير القيام بذلك.

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية للشركة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

إن أهدافنا تتمثل في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو عن الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفق معايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً أي خطأً جوهرياً إذا كان موجوداً. قد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية إما بشكل فردي أو مُجمّع فيما إذا كان من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية.

وكجزء من عملية التدقيق وفق معايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني في جميع مناحي التدقيق. بالإضافة إلى ذلك فإننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتلائم مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي ذو الصلة بأعمال التدقيق وذلك من أجل تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للشركة.



- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والابصاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى نتيجة حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي استناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك حالات جوهرية من عدم اليقين ممكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا وجود عدم يقين جوهري، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كانت هذه الافصاحات غير كافية، فيتوجب علينا تعديل رأينا.
- إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا كمُدقي حسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث والظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن الاستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الافصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

كما نتواصل مع الإدارة فيما يخص الأمور الأخرى بما في ذلك نطاق اجراءات التدقيق المخطط لها وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أوجه القصور الهامة في الرقابة الداخلية التي حدناها خلال تدقيقنا.

كذلك نزود الإدارة ببيان يفيد امثالنا للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، كما نتواصل معهم في جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن يكون لها تأثير معقول على استقلاليتنا، وعند الاقتضاء، الضمانات ذات الصلة.

من الأمور التي يتم التواصل فيها مع الإدارة، نحدد تلك المسائل التي كانت أكثر أهمية عند تدقيق البيانات المالية للسنة الحالية وبالتالي تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية. نقوم بوصف هذه المسائل إلا إذا كان هناك قانون أو تعليمات تحول دون الافصاح العام عن هذه المسألة، أو في حالات نادرة، نقرر عدم ادراج المسألة في تقريرنا نظراً لتوقعاتنا بأن النتائج العكسية لذلك ستفوق فوائد المصلحة العامة من الافصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بسجلات حسابية منظمة بصورة أصولية وتتفق مع القوانين النافذة والتعليمات ذات الصلة.

معاينة وشركاهم
عبله سميح معاينة
مرفقة حسابات قانونية
إجازة رقم ١٦٧

رام الله في 2020/3/25

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة
العيزرية

| بيان المركز المالي كما في 31 كانون أول 2019 | | بيان رقم 1 | |
|---|-----------------|------------|--|
| 2018 | 2019 | إيضاح | دينار أردني |
| | | | دينار أردني |
| الموجودات | | | |
| الموجودات المتداولة | | | |
| 4059 | 46269 | 4 | نقد في الصندوق ولدى البنوك |
| 251928 | 160291 | 5 | ذمم مدينة/ أطراف ذات علاقة |
| 75247 | 49556 | 6 | ذمم وأرصدة مدينة أخرى |
| 331234 | 256116 | | مجموع الموجودات المتداولة |
| الموجودات غير المتداولة | | | |
| 900117 | 879864 | 7 | موجودات مالية بالتكلفة المطفأة |
| 1018807 | 1053919 | 8 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 7694137 | 7694137 | 9 | العقارات الاستثمارية |
| 661167 | 750639 | 11 | قروض لشركات شقيقة |
| 411 | 281 | 10 | الأثاث والأجهزة |
| 10274639 | 10378840 | | مجموع الموجودات غير المتداولة |
| 10605873 | 10634956 | | مجموع الموجودات |

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

| 2018 | 2019 | | |
|-----------------|-----------------|-------|---|
| دينار أردني | دينار أردني | ايضاح | المطلوبات وحقوق الملكية |
| | | | المطلوبات المتداولة |
| 157324 | 114983 | 12 | الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة |
| 157324 | 114983 | | مجموع المطلوبات |
| | | | المطلوبات غير المتداولة |
| 30668 | 14292 | 14 | مخصص تعويض نهاية الخدمة |
| 187992 | 129275 | | مجموع المطلوبات |
| | | | حقوق الملكية |
| 9452328 | 9452328 | 15 | رأس المال المدفوع |
| 160462 | 166728 | 16 | الاحتياطي الإجباري |
| 104000 | 104000 | | الاحتياطي الاختياري |
| (1673560) | (1648417) | | احتياطي اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة |
| 2374651 | 2431042 | 17 | الأرباح المتراكمة |
| 10417881 | 10505681 | | صافي حقوق الملكية |
| 10605873 | 10634956 | | مجموع المطلوبات وحقوق الملكية |

إن الإيضاحات المرفقة من 1-28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

| بيان الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2019 | | بيان رقم 2 | |
|---|-----------|---------------|---------------|
| | | 2018 | 2019 |
| البيان | إيضاح | دينار أردني | دينار أردني |
| إيرادات تأجير العقارات | | 176991 | 171643 |
| مصارييف العقارات | 18 | (39787) | (35975) |
| صافي إيراد العقارات المؤجرة | | 137204 | 135668 |
| إيراد موقف السيارات | | 14596 | 14104 |
| فوائد قروض | | 2136 | 1439 |
| ضريبة المعارف المحصلة من المستأجرين | | 5032 | 14187 |
| توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة | | 24 | 24 |
| إيرادات أخرى- فرق مخصص تعويض نهاية الخدمة | | - | 4573 |
| اجمالي الإيرادات | | 158992 | 169995 |
| حصة الشركة من خسارة الاستثمار في شركة شقيقة | | (15202) | (20253) |
| المصارييف الإدارية والعمومية | 19 | (82732) | (88681) |
| فروق العملة | | (1329) | 2119 |
| المصارييف والعمولات البنكية | | (458) | (523) |
| الربح للسنة - قبل ضريبة الدخل | | 59271 | 62657 |
| ضريبة الدخل للسنة | | (1065) | - |
| ضريبة الدخل- سنوات سابقة | | (2123) | - |
| الربح للسنة | 17 | 56083 | 62657 |
| حصة السهم من ربح السنة | 20 | 0.006 | 0.007 |
| بنود الدخل الشامل الآخر: | | | |
| الربح للسنة | | 56083 | 62657 |
| بنود لن يتم تحويلها إلى بيان الربح والخسارة | | | |
| أرباح (خسائر) اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة | | (57642) | 25143 |
| صافي الدخل الشامل للسنة | | (1559) | 87800 |
| حصة السهم من الدخل الشامل للسنة | 20 | - | 0.009 |

إن الإيضاحات المرفقة من 1-28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها .

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2019 بيان رقم 3

| المجموع | الأرباح المتراكمة | احتياطي إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة | الاحتياطي الاختياري | الاحتياطي الإجباري | رأس المال المدفوع | |
|-------------|-------------------|---|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | الرصيد في 1 كانون ثاني 2018 |
| 10419440 | 2324495 | (1615918) | 104000 | 154535 | 9452328 | |
| 56083 | 56083 | - | - | - | - | الربح للسنة- بيان رقم 2 |
| (57642) | - | (57642) | - | - | - | بنود الدخل الشامل الآخر للسنة |
| (1559) | 56083 | (57642) | - | - | - | صافي الدخل الشامل |
| - | (5927) | - | - | 5927 | - | المحول إلى الاحتياطي الإجباري |
| 10417881 | 2374651 | (1673560) | 104000 | 160462 | 9452328 | الرصيد في 31 كانون أول 2018 |
| 62657 | 62657 | - | - | - | - | الربح للسنة- بيان رقم 2 |
| 25143 | - | 25143 | - | - | - | بنود الدخل الشامل الآخر للسنة |
| 87800 | 62657 | 25143 | - | - | - | إجمالي الدخل الشامل |
| - | (6266) | - | - | 6266 | - | المحول إلى الاحتياطي الإجباري |
| 10505681 | 2431042 | (1648417) | 104000 | 166728 | 9452328 | الرصيد في 31 كانون أول 2019 |

إن الإيضاحات المرفقة من 1-28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

| بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2019 | | بيان رقم 4 |
|---|----------------|---|
| 2018 | 2019 | البيان |
| دينار أردني | دينار أردني | |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية |
| 59271 | 62657 | الربح للسنة- قبل ضريبة الدخل |
| | | التعديلات لمطابقة الربح |
| 131 | 130 | استهلاك الأثاث والأجهزة |
| 4468 | 1920 | فرق مخصص تعويض نهاية الخدمة |
| 15202 | 20253 | حصة الشركة من خسائر شركة شقيقة |
| 79072 | 84960 | التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات |
| (8446) | 91637 | الذمم المدينة- أطراف ذات علاقة |
| (22704) | 25691 | الذمم والأرصدة المدينة الأخرى |
| (18856) | (42341) | الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة |
| - | (18296) | تعويض نهاية الخدمة المدفوع |
| 29066 | 141651 | صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية |
| (47008) | (9969) | الاستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة |
| (47008) | (9969) | صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية |
| (27496) | (89472) | قروض لشركات شقيقة |
| (27496) | (89472) | صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية |
| (45438) | 42210 | صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل |
| 49497 | 4059 | النقد والنقد المعادل أول السنة |
| 4059 | 46269 | النقد والنقد المعادل آخر السنة |

إن الإيضاحات المرفقة من 1-28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها .

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

1- عام:

- تأسست شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة في فلسطين بمقتضى قانون الشركات رقم (12) لسنة 1964 كشركة مساهمة عامة وسجلت في سجل الشركات المساهمة تحت رقم 562600494 في 21 نيسان 1994. إن مركز الشركة الرئيسي في العيزرية - القدس. إن أسهم الشركة مدرجة على بورصة فلسطين.
- يتمثل نشاط الشركة الرئيسي بالاستثمار في العقارات بهدف التأجير والاستثمار في أسهم الشركات.
- بلغ عدد الموظفين العاملين في الشركة ثلاث موظفين كما في 31 كانون أول 2019 و 2018.

2- تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التي دخلت حيز التنفيذ في السنة المالية 2019:

● معيار التقارير المالية الدولية رقم (16):

قامت الشركة خلال العام الحالي بتطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) الايجارات والذي حل محل الارشادات الواردة بشأن عقود الايجار بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (17) الايجارات والتفسيرات ذات العلاقة.

يوضح المعيار متطلبات جديدة أو معدلة فيما يتعلق بمحاسبة الايجارات. حيث يقدم تغيرات كثيرة في محاسبة المستأجر أهمها إزالة التمييز بين التأجير التشغيلي والتأجير التمويلي، إضافة إلى الاعتراف بحساب حق استخدام الأصل مقابل التزامات عقد الايجار في بيان المركز المالي في بداية جميع عقود الايجار باستثناء عقود الايجار قصيرة الأجل والإيجارات ذات القيمة المنخفضة. بحيث تعادل رسملة حق استخدام الأصل بشكل عام القيمة الحالية لمدفوعات الايجار المستقبلي مضافاً إليها التكاليف المباشرة والتزامات إنهاء التعاقد المتعلقة بالمأجور والذي يتم استهلاكه على مدى مدة عقد الايجار.

أما متطلبات محاسبة المؤجرين فبقيت دون تغيير إلى حد كبير.

يتعلق التغيير في تعريف عقد الايجار بشكل أساسي بمفهوم السيطرة. يحدد معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) ما إذا كان العقد يحتوي على عقد ايجار على أساس ما إذا كان للعميل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة من الوقت.

إن الشركة هي مؤجر، وعليه فإن متطلبات المعيار لم تؤثر على كيفية إجراء محاسبة الإيجارات. ومع هذا وسع المعيار رقم (16) نطاق الإفصاحات المطلوبة، خاصة ما يتعلق بكيفية قيام المؤجر بإدارة المخاطر الناشئة عن حصته المتبقية في الأصول المؤجرة.

إن كافة عقود الشركة هي عقود إيجار تشغيلية، وعليه يتم الاعتراف بإيراد الإيجارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

● **التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (9): ميزات الدفع المسبق مع التعويضات السلبية:**

توضح تعديلات معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) ما إذا كانت ميزة الدفع المسبق تلي شرط الدفعة الوحيدة للأصل والفائدة. حيث يجوز للطرف الذي يمارس هذا الخيار الدفع أو الحصول على تعويضات معقولة للدفع المسبق بغض النظر عن سبب الدفع المسبق. وبعبارة أخرى، الأصول المالية بميزات الدفع المسبق مع خاصية التعويض السلبى لا تخفق تلقائياً ميزة «الدفعة الوحيدة للأصل والفائدة».

● **التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:**

توضح التعديلات أن معيار التقارير المالية رقم (9) بما في ذلك متطلبات التدني في القيمة ينطبق على الأدوات المالية الأخرى في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك التي لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها. وتشمل هذه المتطلبات الحصص طويلة الأجل التي تشكل، في جوهرها، جزءاً من صافي استثمار المنشأة في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

● **التحسينات السنوية على دورة معايير التقارير المالية الدولية 2015 - 2017،**

تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير:

1. معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضرائب الدخل:

توضح التعديلات أن على المنشأة أن تدرك عواقب ضريبة الدخل على توزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر، الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية وفقاً للمكان الذي اعترفت فيه المنشأة في الأصل بالمعاملات التي أدت إلى الأرباح القابلة للتوزيع. هذا هو الحال بغض النظر عما إذا كانت معدلات الضريبة المختلفة تنطبق على الأرباح الموزعة وغير الموزعة.

2. معيار المحاسبة الدولي رقم (23) تكاليف الاقتراض:

توضح التعديلات أنه إذا بقي أي اقتراض محدد مستحقاً بعد أن تكون الموجودات ذات الصلة جاهزة للاستخدام المُعد له أو البيع المقصود، فإن هذا الاقتراض يصبح جزءاً من الأموال التي تقتربها المنشأة عموماً عند احتساب معدل الرسملة على الاقتراضات العامة.

3. معيار التقارير المالية الدولية رقم (3): اندماج الاعمال:

توضح التعديلات أنه عندما تحصل منشأة على السيطرة على نشاط تجاري يدار بشكل مشترك، تطبق المنشأة متطلبات اندماج الأعمال على مراحل، بما في ذلك إعادة قياس حصتها المحتفظ بها سابقاً في العملية المشتركة بالقيمة العادلة. تشمل الحصة السابقة المراد إعادة قياسها على أي أصول أو التزامات أو شهرة غير متحققة تتعلق بالعملية المشتركة.

4. معيار التقارير المالية الدولية رقم (11): الترتيبات المشتركة:

توضح التعديلات أنه عندما يقوم طرف مشارك، ولكنه لا يملك سيطرة مشتركة، في عملية مشتركة هي عبارة عن عمل يحصل على سيطرة مشتركة على هذه العملية المشتركة. وعليه، فإن المنشأة لا تقوم بإعادة قياس حصتها السابقة في العملية المشتركة.

● التبعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (19): منافع الموظفين المتعلقة بتعديل خطة المنافع، تقليصها أو تسويتها:

توضح التعديلات أن تكلفة الخدمة السابقة (أو الربح أو الخسارة عند التسوية) يتم حسابها عن طريق قياس التزامات المنفعة المحددة (الأصل) باستخدام فرضيات محدثة ومقارنة المزايا المقدمة وتخطيط الأصول قبل وبعد تعديل الخطة (أو تقليصها أو تسويتها) ولكن مع تجاهل تأثير سقف الأصول (التي قد تنشأ عندما تكون خطة المنافع المحددة في وضع فائض).

أصبح معيار المحاسبة الدولي رقم (19) واضحاً الآن في أن التغيير في تأثير سقف الأصول الذي قد ينتج عن تعديل الخطة (أو تقليصها أو تسويتها) يتم تحديده في خطوة ثانية ويتم الاعتراف بها بالطريقة العادية في الدخل الشامل الآخر.

● تفسير معيار التقارير المالية الدولية رقم (23): عدم اليقين في معالجات ضريبة الدخل:

يحدد التفسير آلية تحديد وضع الربح الخاضع للضريبة عندما يكون هناك عدم يقين بشأن معالجة ضريبة الدخل. يتطلب التفسير من المنشأة أن:

* تُحدد ما إذا تم تقييم الوضع الضريبي غير المؤكد بشكل منفصل أو جماعي.

* تقييم إذا كان من المحتمل أن تقبل سلطة الضريبة استخدام معالجة ضريبة غير مؤكدة أو اقتراح استخدامها من قبل المنشأة عند تعبئة الاقرارات الضريبية.

فإذا كان الجواب نعم، يتوجب على المنشأة أن تحدد موقف الضريبة المحاسبي بشكل متناسق مع المعالجة الضريبية المستخدمة أو المنوي استخدامها في الاقرارات الضريبية.

أما إذا كان الجواب لا، يتوجب على المنشأة أن تعكس تأثير عدم اليقين عند تحديد موقف الضريبة المحاسبي باستخدام اما طريقة المبلغ المحتمل أو القيمة المتوقعة.

● معايير التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير النافذة:

لم تقم الشركة كما في تاريخ البيانات المالية بتطبيق معايير التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي صدرت ولكنها لم تصبح نافذة بعد .

● معيار التقارير المالية الدولية رقم (17): عقود التأمين:

يحدد المعيار مبادئ الاعتراف، القياس، العرض والافصاح عن عقود التأمين كما أنه يلغي معيار التقارير المالية الدولية رقم (4) عقود التأمين.

يحدد المعيار نموذجاً عاماً والذي يتم تعديله لعقود التأمين ذات ميزات المشاركة المباشرة، المعرفة على أنها نهج الرسوم المتغيرة.

يتم تبسيط النهج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس التزامات التغطية المتبقية باستخدام طريقة توزيع قسط التأمين.

● معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28) (التعديلات) بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك:

تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة لا تتضمن نشاط تجارياً في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك والذي يتم احتسابه وفق طريقة حقوق الملكية، فإنه يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في ربح أو خسارة الشركة الأم، فقط إلى حد حصة المستثمرين غير المرتبطين في ذلك المشروع الزميل أو المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المتبقية في أي شركة تابعة سابقة (التي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك والتي تم احتسابها وفق طريقة حقوق الملكية) إلى القيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في ربح أو خسارة الشركة الأم، فقط إلى حد حصة المستثمرين غير المرتبطين في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الجديد .

● تعديلات معيار التقارير المالية الدولية رقم (3): تعريف الاعمال:

توضح التعديلات أنه على الرغم من أن الشركات عادة ما يكون لها مخرجات، فإن المخرجات ليست متطلب لمجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول لتتأهل كعمل. لكي يتم اعتبار الأعمال مجموعة مكتسبة من الأنشطة والأصول، يجب

أن تشمل، كحد أدنى، مدخلات وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات.

تم توفير إرشادات إضافية تساعد على تحديد ما إذا تم الحصول على عملية موضوعية.

تقدم التعديلات اختبار تركيز اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط فيما إذا كانت مجموعة مكتسبة من الأنشطة والأصول لا تعتبر من الأعمال. بموجب اختبار التركيز الاختياري، فإن مجموعة الأنشطة والأصول

المكتسبة لا تعتبر من الأعمال، إذا كانت القيمة العادلة لإجمالي الأصول المكتسبة مركزة في أصل واحد محدد أو مجموعة من الأصول المماثلة.

● **تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم (1) و (8): تعريف جوهري؛**

تهدف التعديلات إلى تبسيط تعريف جوهري في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وليس تغيير مفهوم المادية في معايير التقارير المالية الدولية. تم إدراج مفهوم «حجب» المعلومات الجوهرية بمعلومات غير جوهرية كجزء من التعريف الجديد.

تم تغيير عتبة الأهمية المادية التي تؤثر على المستخدمين من «يمكن أن تؤثر» إلى «من المتوقع أن تؤثر بشكل معقول».

تم استبدال تعريف المادية في معيار المحاسبة الدولي رقم (8) بالإشارة إلى تعريف المادية في معيار المحاسبة الدولي رقم (1). بالإضافة إلى ذلك قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعايير الأخرى والإطار المفاهيمي الذي يحتوي على تعريف جوهري أو مادي أو الإشارة إلى مصطلح «جوهري» لضمان التناسق.

● **تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في معايير التقارير المالية الدولية؛**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (2) و(3) و(6) و(14) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (1) و(8) و(34) و(37) و(38) وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم (12) و(19) و(20) و(22) ولجنة التفسيرات القياسية رقم (32).

ومع ذلك، ليست كل التعديلات تعمل على تحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارة إلى أو الاقتباس من «الإطار المفاهيمي» المعدل. يتم تحديث بعض التصريحات فقط للإشارة إلى إصدار الإطار الذي تشير إليه أو للإشارة إلى أن التعريفات في المعيار لم يتم تحديثها بالتعريفات الجديدة التي تم تطويرها في الإطار المفاهيمي المعدل.

لا تتوقع إدارة الشركة أن يكون للتعديلات المذكورة كما وردت أي أثر جوهري على البيانات المالية عند تطبيقها.

3- أهم السياسات المحاسبية

أ- أساس إعداد البيانات المالية

● تم إعداد البيانات المالية المرفقة لشركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وبموجب القوانين والتعليمات النافذة.

- تم إعداد البيانات المالية المرفقة بالتكلفة التاريخية باستثناء بعض الموجودات المالية بالكلفة المطفأة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي تظهر بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة مالية كما هو موضح في السياسات المحاسبية المذكورة أدناه.

تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المدفوع للسلع والخدمات.

القيمة العادلة هي الثمن الذي سيتم استلامه عند بيع الأصول أو المدفوع لنقل الالتزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان الثمن يمكن ملاحظته مباشرة أو مقدر باستخدام تقنية تقييم أخرى.

عند تقدير القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تأخذ الشركة بالحسبان خصائص هذا الأصل أو الالتزام إذا قام المشاركون في السوق بأخذها بعين الاعتبار عند تسعير الأصل أو الالتزام في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و/ أو الإفصاح في البيانات المالية على هذا الأساس باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق معيار التقارير المالية الدولية رقم (2)، معاملات التأجير التي تقع ضمن معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) الأيجارات والقياسات التي تتشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة مثل صافي القيمة التحصيلية في معيار المحاسبة الدولي رقم (2) المخزون أو القيمة المستخدمة في معيار المحاسبة الدولي رقم (36) التدني في قيمة الموجودات.

ب- إن الدينار الأردني هو عملة رأس المال وكذلك عملة إظهار البيانات المالية.

ج- تم تقريب جميع المبالغ في البيانات المالية إلى أقرب دينار أردني.

د- إن السياسات المحاسبية المتبعة توازي تلك المستخدمة في العام الماضي باستثناء أثر تطبيق ما ينطبق من المعايير الجديدة والمعدلة التي دخلت حيز التنفيذ.

٥- الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية في بيان المركز المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في العلاقة التعاقدية.

يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملات المتعلقة باقتناء أو إصدار الموجودات المالية والمطلوبات المالية (عدا عن الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) من القيمة العادلة، حسب الحاجة، عند الاعتراف المبدئي. أما تكاليف المعاملات المتعلقة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فيتم الاعتراف بها مباشرة في الربح أو الخسارة.

٥- الموجودات المالية

يتم الاعتراف بجميع عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية الاعتيادية أو الغائتها على أساس تاريخ المتاجرة. إن عمليات الشراء والبيع الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية محددة حسب النظام أو العرف المتبع في السوق.

يتم قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها بالكامل بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة بحسب تصنيف الموجودات المالية.

يتم تصنيف الموجودات المالية وفق الفئات المحددة التالية:

1. موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
2. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
3. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

1. التكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية:

هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة المتعلقة بها. معدل الفائدة الفعلي هو معدل خصم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، تكاليف المعاملة، الأقساط الأخرى أو الخصومات) باستثناء خسائر الائتمان المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى القيمة الدفترية الاجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي.

2. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

كما سبقت الإشارة، ان الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة مع تسجيل التغيير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل وتجميعها في احتياطي التغيير في القيمة العادلة. لن يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة الناتج عن التغيير في القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة بل يتم تحويله إلى الأرباح المتراكمة.

3. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة عندما لا نقي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها للمتاجرة إذا:

- تم شراؤها أساساً لغرض بيعها في المستقبل القريب.
- أو عند الاعتراف المبدئي كانت جزءاً من محفظة أدوات مالية محددة تديرها الشركة ولها طابع فعلي حديث للحصول على الأرباح في المدى القصير.
- أو كانت من الأدوات المشتقة غير المصنفة والفعالة كأداة تحوط.

يمكن اعتبار الموجودات المالية غير تلك المحتفظ بها للمتاجرة أو المقابل المحتمل الذي قد يدفعه المستحوز كجزء من عملية تجميع الأعمال كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا:

1. كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل ملحوظ عدم اتساق القياس أو الاعتراف الذي قد ينشأ بخلاف ذلك،
2. أو تشكل الموجودات المالية جزءاً من مجموعة موجودات مالية أو مطلوبات مالية أو كليهما التي يتم ادارتها وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة المخاطر الموثقة لدى الشركة، أو استراتيجية الاستثمار وتوفر المعلومات حول التجميع داخلياً على هذا الأساس،
3. أو أنها تشكل جزءاً من عقد يحتوي على واحد أو أكثر من المشتقات ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) يسمح بتصنيف العقد الكلي كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة كما في نهاية كل فترة. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إعادة القياس في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي لا تكون فيه جزء من علاقة تحوط محددة. ويتم تضمينها توزيعات الأرباح والفوائد المكتسبة وتدرج تحت بند الأرباح والخسائر الأخرى.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية:

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من هذه الموجودات، أو عند تحويل الموجودات المالية وبالتالي جميع المخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى طرف آخر. إذا لم تقم الشركة بتحويل الموجودات المالية أو لم تقم بتحويل المخاطر ومزايا الملكية المتعلقة بها واستمرت بالسيطرة على هذه الموجودات، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بحصتها المحتفظ بها وكذلك الالتزام المرتبط بالمبالغ التي قد تضطر إلى دفعها، إضافة إلى إقرارها بالافتراض المضمون للعائدات المستلمة.

4. المطلوبات المالية وأدوات الملكية:

1- التصنيف كأداة دين أو أداة ملكية:

يتم تصنيف أدوات الملكية المصدرة من قبل الشركة كالتزامات مالية أو أدوات ملكية وفقاً لجوهر الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوبات المالية وأداة الملكية.

2- أدوات الملكية:

أدوات الملكية هي أي تعاقد يثبت حق المنشأة في صافي أصول الشركة بعد تنزيل جميع التزاماتها. يتم الاعتراف بأدوات الملكية المصدرة بالمبالغ المستلمة بعد تنزيل مصاريف الإصدار.

3- المطلوبات المالية:

المطلوبات المالية تمثل الذمم الدائنة والأخرى (فيما عدا دفعات الموردين المدفوعة مقدماً) والمطلوبات الأخرى ذات الصلة. يتم قياس المطلوبات المالية بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(ز) تحقق الإيرادات:

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو التي سيتم استلامها بموجب التعاقد مع المستأجرين. يتم تنزيل الإيرادات بقيمة الخصميات إن وجدت.

يتم الاعتراف بالإيراد عند نقل التحكم في البضاعة أو الخدمة إلى المشتري.

تتكون إيرادات الشركة من المصادر الرئيسية التالية:

1- الإيجارات:

يتم قيد إيرادات الإيجارات من الاستثمارات في الممتلكات المؤجرة بعقود إيجار تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

2- إيراد توزيعات الأرباح:

يتم اثبات توزيعات الأرباح عند نشوء حق المساهمين في استلام توزيعات الأرباح.

3- إيراد الفوائد:

يتم احتساب إيراد الفوائد على القروض الممنوحة للشركات الشقيقة على أساس معدل سعر الفائدة السنوي الممنوح من البنوك المتعامل معها.

(ح) تحقق المصاريف:

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفق مبدأ الاستحقاق.

(ط) الاستثمارات في الشركات الحليفة:

الشركات الحليفة هي الشركات التي تمارس الشركة فيها تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية ولكن ليس التحكم التام في هذه السياسات.

تظهر هذه الاستثمارات على أساس حقوق الملكية النسبية بناء على البيانات المالية المدققة لتلك الشركات.

(ي) العقارات الاستثمارية:

تمثل هذه الاستثمارات العقارات المحتفظ بها لأغراض زيادة قيمتها الرأسمالية و/ أو لتحقيق عائدات إيجاريه.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف اتمام المعاملات.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. ونظراً لأن الشركة تحتفظ بهذه العقارات لأغراض التأجير وارتفاع القيمة الرأسمالية، لذا فانها تقوم بقياس هذه الاستثمارات وفق نموذج القيمة العادلة حيث يتم بموجب هذا النموذج ادراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة في بيان الربح والخسارة في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم الغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند البيع أو عندما يتم سحب العقارات الاستثمارية بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع تدفق أي منافع اقتصادية مستقبلية من الاستبعاد. يتم ادراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعاد العقار والتي تمثل الفرق بين صافي المبلغ المتحصل والقيمة الدفترية للأصل في بيان الربح والخسارة في الفترة التي يتم فيها الغاء الاعتراف بالعقار.

(ك) الأثاث والأجهزة:

تظهر الاثاث والأجهزة بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، وتستهلك على أساس القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها وبنسب مئوية سنوية كما يلي:

2.5 - 7 %

الأثاث والمفروشات

20 - 25 %

الأجهزة الكهربائية والكمبيوتر

- يتم مراجعة تقدير العمر الانتاجي، القيم المتبقية وطريقة الاستهلاك في نهاية كل عام، مع إظهار أثر أي اختلاف في التقدير للسنوات اللاحقة باعتباره تغيير في التقدير.

- عندما يقل المبلغ الذي من الممكن استرداده من أي من هذه الموجودات عن صافي قيمتها الدفترية، فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة التي يمكن استردادها ويتم تسجيل قيمة التدني في بيان الربح والخسارة للسنة.

- يتم استبعاد أي بند من الأثاث والأجهزة عند البيع أو عند عدم وجود أي منفعة اقتصادية مستقبلية ممكن أن تنشأ من الاستخدام المستمر للموجودات. يتم قيد الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو استبعاد الموجودات الذي يمثل الفرق بين عائدات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الربح أو الخسارة للسنة.

(ل) المخصصات:

يتم احتساب المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات (قانونية أو ضمنية) ناشئة عن أحداث سابقة مع مراعاة كون تكلفة هذه الالتزامات هي مرجحة وقابلة للتسديد بشكل موضوعي.

(م) مخصص تعويض نهاية الخدمة:

يتم اخذ مخصص للالتزامات المترتبة على الشركة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل الفلسطيني رقم (7) لسنة 2000 وذلك بواقع راتب شهر عن كل سنة عمل فيها الموظف في الشركة وعلى أساس آخر راتب تقاضاه.

(ن) رأس المال:

صادقت الهيئة العامة في جلستها غير العادية التي عقدت في 9 تموز 2019 على تخفيض رأس مال الشركة المصرح به والبالغ اثني عشر مليون سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد إلى العدد المكتتب به والمدفوع والبالغ 9452328 سهماً بنفس القيمة الإسمية. وبعد إتمام الإجراءات القانونية أصبح رأس المال المصرح به، المكتتب به والمدفوع هو 9452328 دينار أردني كما في 31 كانون أول 2019.

(س) ضريبة الدخل:

تمتثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة. يتم احتساب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة للسنة. تختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتوزيع في السنة الحالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتوزيع لأغراض ضريبية. تحسب الضريبة وفق النسبة المحددة في قرار بقانون رقم (8) لسنة 2011 الخاص بضريبة الدخل وتعديلاته.

(ع) العملات الأجنبية:

تحفظ الشركة بدفاتر حساباتها بالدينار الأردني، وعليه يتم تسجيل المعاملات المحددة بالعملات الأجنبية خلال السنة على أساس سعر الصرف السائد مقابل الدينار الأردني بتاريخ قيد المعاملة. أما في نهاية السنة، فيتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني بحسب سعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية. ويتم إظهار الربح أو الخسارة الناتجة عن ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية في حساب فروقات العملة الظاهر في بيان الربح والخسارة للسنة.

(ف) الافتراضات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة:

يتطلب إعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية من إدارة الشركة استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والالتزامات المتوقعة. تستند هذه التقديرات والافتراضات على الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى التي تعتبر ذات صلة. ونظراً لاستخدام هذه التقديرات والافتراضات فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات بشكل دوري. ويتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إجراء التعديل إذا كان التعديل يؤثر على تلك الفترة فقط. أما إذا كان التعديل يؤثر على الفترات المستقبلية فيتم إجراء التعديل في الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

في اعتقاد الإدارة أن التقديرات والافتراضات المستخدمة مناسبة وتتفق مع القوانين والتعليمات النافذة.

(ص) النقد والنقد المعادل:

لأغراض بيان التدفقات النقدية، يمثل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق والأرصدة البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل بعد تنزيل النقد مقيد السحب. إن القيمة الدفترية لهذه الموجودات تقارب قيمتها العادلة.

4- نقد في الصندوق ولدى البنوك

| 2018 | 2019 | |
|-------------|--------------|-------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 502 | - | نقد في الصندوق |
| - | 1051 | نقد لدى البنوك - دينار أردني |
| 3309 | 3887 | نقد لدى البنوك - دولار أمريكي |
| 248 | 41331 | نقد لدى البنوك - شيكل/ج |
| 4059 | 46269 | |

5- ذمم مدينة / أطراف ذات علاقة

| 2018 | 2019 | |
|---------------|---------------|------------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | المطلوب من شركة سجاير القدس مقابل: |
| 110164 | 18527 | قرض (*) |
| 141764 | 141764 | توزيعات أرباح أسهم مستحقة القبض |
| 251928 | 160291 | |

(*) إن الحركة على حساب قرض شركة سجاير القدس كما في 31 كانون أول كانت كما يلي:

| 2018 | 2019 | |
|---------------|--------------|---|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 58231 | 110164 | رصيد بداية السنة |
| 50954 | - | إضافات على القرض |
| (1157) | (93306) | دفعات على حساب القرض |
| 2136 | 1669 | فوائد على القرض شامل ضريبة القيمة المضافة |
| 110164 | 18527 | رصيد آخر السنة |

6- ذمم وأرصدة مدينة أخرى

| 2018 | 2019 | |
|--------------|--------------|--|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 41229 | 30657 | إيجارات مستحقة القبض |
| 1950 | 1950 | تأمينات مستردة |
| 3243 | 10644 | سلف موظفين على حساب تعويض نهاية الخدمة |
| 420 | 499 | ذمم مدينة أخرى |
| - | 2748 | ضريبة القيمة المضافة |
| 28405 | 3058 | سلف ضريبة دخل - إيضاح 13 |
| 75247 | 49556 | |

7- موجودات مالية بالكلفة المطفأة

| القيمة العادية كما في 31/12/2019 | القيمة الاسمية | عدد الاسهم | نسبة الملكية | اسم الشركة |
|--|-------------------|---------------|-----------------|--|
| دينار أردني | | | | |
| 204091 | 1 دينار أردني | 204091 | 20.41% | شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية |
| 6832 | 1 شيكل/ج | 38000 | 38% | شركة ازهار للتطوير العقاري (1) |
| 630000 | 1 دينار أردني | 3150000 | 31.50% | شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار (2) |
| 38941 | 1 دينار أردني | 88000 | 40% | شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات (3) |
| 879864 | | | | |

| القيمة العادلة كما في 31/12/2018 | القيمة الاسمية | عدد الاسهم | نسبة الملكية | اسم الشركة |
|--|-------------------|---------------|-----------------|--|
| دينار أردني | | | | |
| 204091 | 1 دينار أردني | 204091 | 20.41% | شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية |
| 6832 | 1 شيكل/جـ | 38000 | 38% | شركة أزهار للتطوير العقاري |
| 630000 | 1 دينار أردني | 630000 | 31.50% | شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار |
| 59194 | 1 دينار أردني | 88000 | 40% | شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات |
| 900117 | | | | |

(1) شركة أزهار للتطوير العقاري هي شركة مساهمة خصوصية غير مدرجة في السوق المالي. تم تقدير الاستثمار فيها بالكلفة التاريخية لحين الشروع في تنفيذ المشاريع الانشائية كما هو مذكور في إيضاح رقم (11) (1). هذا وقامت الشركة خلال سنة 2016 بتقييم المشروع من قبل مخمن عقارات مرخص الذي أصدر تقريره في 2016/11/21 وحدد القيمة العادلة للمشروع بمبلغ 4.160.000 دولار أمريكي.

(2) شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار: الشركة قامت بفتح ملف ضريبي في 2018/4/1 بهدف بدء التشغيل في مجال زراعة أشجار النخيل المثمرة، حيث شرعت بحفر الأرض وتمديد شبكة الري في منطقة العوجا/ أريحا كما بدأت بزراعة أشجار النخيل المثمرة. قامت شركة ريفت فالي خلال السنة برفع رأسمالها من مليوني سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد إلى عشرة ملايين سهم بنفس القيمة الاسمية. هذا واكتتبت الشركة بعدد 2520000 سهم إضافي، إلا أنها وحتى تاريخ البيانات المالية لم تسدد شيء على حساب الأسهم الجديدة.

(3) شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات شركة عاملة في مجال التسويق عبر الانترنت، تم تقييمها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى البيانات المالية المدققة لسنة 2018. حيث تم تحميل الشركة حصتها من الخسائر المتحققة في تلك السنة. لم تقم الشركة بتدقيق بياناتها المالية لسنة 2019 حتى تاريخه.

8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تعتبر الإدارة الاستثمارات التالية في أسهم شركات مدرجة على بورصة فلسطين استثمارات استراتيجية وفقاً لنماذج أعمالها وهي:

| القيمة العادلة في 31/12/2019 | القيمة الإسمية | عدد الأسهم في 31/12/2019 | اسم الشركة |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1053178 | 1 دينار أردني | 1210549 | شركة سجائر القدس |
| 380 | 1 دينار أردني | 1000 | شركة فلسطين للاستثمار العقاري |
| 361 | 1 دولار أمريكي | 255 | شركة بنك فلسطين |
| 1053919 | | | |

| القيمة العادلة في 31/12/2018 | القيمة الإسمية | عدد الأسهم في 31/12/2018 | اسم الشركة |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| دينار أردني | | | |
| 1017965 | 1 دينار أردني | 1197606 | شركة سجائر القدس |
| 430 | 1 دينار أردني | 1000 | شركة فلسطين للاستثمار العقاري |
| 412 | 1 دولار أمريكي | 250 | شركة بنك فلسطين |
| 1018807 | | | |

9- العقارات الاستثمارية

| 2018 | 2019 | |
|----------------|----------------|--|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 5305745 | 5305745 | الأراضي بعد التقييم |
| 2381749 | 2381749 | صافي القيمة الدفترية للمباني والمساعد والمعدات الكهربائية والميكانيكية |
| 6643 | 6643 | إضافات على المساعد |
| 7694137 | 7694137 | المجموع |

10- الأثاث والأجهزة

| 2018 | 2019 | |
|-------------|-------------|---|
| دينار أردني | دينار أردني | الكلفة |
| 7699 | 7699 | الكلفة في 1 كانون ثاني |
| - | - | الإضافات خلال السنة |
| 7699 | 7699 | الكلفة في 31 كانون أول |
| | | الاستهلاك المتراكم |
| 7157 | 7288 | الرصيد في 1 كانون ثاني |
| 131 | 130 | الاستهلاك للسنة |
| 7288 | 7418 | الرصيد في 31 كانون أول |
| 411 | 281 | صافي القيمة الدفترية في 31 كانون أول |

11- قروض شركات شقيقة

| 2018 | 2019 | |
|---------------|---------------|--|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 313205 | 313205 | قرض شركة أزهار للتطوير العقاري (1) |
| 347962 | 437434 | قرض شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات (2) |
| 661167 | 750639 | |

(1) قرض شركة أزهار هو قرض ممنوح بالمبلغ المذكور بناءً على اتفاقية القرض الموقعة في 26 آب 1994. حيث تم منح القرض بدون فوائد لاستخدامه لغرض محدد وتم الاتفاق في ذلك الحين أيضاً على أنه من الممكن الاستعاضة عن دفع قيمة القرض بتحويله لزيادة حصة الشركة في رأس مال شركة أزهار وبشروط يتم الاتفاق عليها بين الطرفين. تقوم إدارة شركة أزهار للتطوير العقاري بمتابعة اجراءات الترخيص لإقامة مشروع اسكان يتكون من 152 وحدة سكنية على الأراضي التي تمتلكها الشركة في بيت حنينا/ القدس. حيث تمكنت الشركة من الحصول على موافقة اللجنة اللوائية في بلدية القدس وحصلت على باقي الموافقات وبدأت بأعمال التحضير للمشروع.

(2) إن الحركة على قرض شركة اكسس في 31 كانون أول كانت كما يلي:

| 2018 | 2019 | |
|---------------|---------------|----------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 320466 | 347962 | رصيد أول السنة |
| 27496 | 89472 | قرض ممنوح خلال السنة |
| 347962 | 437434 | رصيد آخر السنة |

12- الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة

| 2018 | 2019 | |
|---------------|---------------|---|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 19460 | 4799 | دائنون |
| 30126 | 26866 | ذمم مساهمين/ مقابل أسهم مبيعة في السوق المالي |
| 100161 | 77318 | ذمم مستأجرين/ إيرادات مؤجلة |
| 5000 | 5738 | مصاريف مستحقة |
| 2434 | - | ضريبة القيمة المضافة |
| 143 | 262 | ضريبة الدخل/ اقتطاعات رواتب |
| 157324 | 114983 | |

13- ضريبة الدخل

حصلت الشركة على تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى سنة 2018 .

إن الضريبة المحسوبة على دخل الشركة لسنة 2019 بعد تقاوس ضريبة الأملاك المدفوعة حسب القانون هي:

| 2018 | 2019 | |
|--------------|--------------|---|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 59271 | 62657 | الربح المحاسبي |
| | | يضاف/ |
| 4468 | 6493 | مخصص تعويض نهاية الخدمة |
| - | (18296) | تعويض نهاية الخدمة المدفوع |
| 12675 | 12906 | ضريبة الأملاك |
| (19) | (19) | توزيعات الأرباح بعد رد نفقات دخل معفي |
| 15202 | 20253 | حصة الشركة من خسائر شركة شقيقة |
| 91597 | 83994 | الربح لغايات ضريبة الدخل |
| 13740 | 12599 | ضريبة الدخل (15%) |
| (12675) | (12906) | تقاوس ضريبة الأملاك المدفوعة |
| 1065 | - | ضريبة الدخل مستحقة الدفع |
| | | تقاوس المخصص من الرصيد المتوفر لدى الدائرة: |
| 31593 | 28405 | سلف ضريبة دخل مدفوعة بالزيادة عن سنوات سابقة |
| (2123) | - | تخصيص إضافي- ضريبة دخل سنة 2017 |
| (1065) | - | مخصص السنة |
| = | (25347) | تحويل إلى ضريبة القيمة المضافة لعدم توفر سيولة الدفع النقدي لدى الوزارة |
| 28405 | 3058 | الرصيد المدفوع مقدماً |

14- مخصص تعويض نهاية الخدمة

| 2018 | 2019 | |
|--------------|--------------|-----------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 26200 | 30668 | رصيد أول السنة |
| 4468 | 6493 | مخصص السنة |
| - | (18296) | المدفوع خلال السنة |
| = | (4573) | فرق مخصص غير مدفوع |
| 30668 | 14292 | رصيد آخر السنة |

15- رأس المال المدفوع

| 2018 | 2019 | |
|----------------|----------------|----------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 12000000 | 9452328 | رأس المال المصرح به |
| 9452328 | 9452328 | رأس المال المكتتب به |
| 9452328 | 9452328 | رأس المال المدفوع بالكامل |

إنظر إيضاح رقم (3) (ن).

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس المال لضمان وتوفير قاعدة رأس مال قوية لدعم وتطوير ونماء انشطتها، وبالتالي تعظيم العائد على المالكين. كما تسعى الشركة من خلال إدارة رأس المال وتوافقته مع متطلبات وقواعد رأس المال إلى تحقيق نسبة صحية لرأس المال تساعد في التعاملات مع الأطراف الأخرى.

- هذا ولم تشهد سياسة الشركة المتبعة أي تغيير في إدارة رأس المال عن العام السابق.
- الشركة لا تخضع لأية متطلبات مفروضة على رأس المال من الخارج.

16- الاحتياطي الإجمالي

| 2018 | 2019 | |
|---------------|---------------|-----------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 154535 | 160462 | رصيد أول السنة |
| 5927 | 6266 | المحول من أرباح السنة |
| 160462 | 166728 | رصيد آخر السنة |

17- الأرباح المتراكمة

| 2018 | 2019 | |
|----------------|----------------|-------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 2324495 | 2374651 | رصيد أول السنة |
| 56083 | 62657 | الربح للسنة- بيان رقم 2 |
| (5927) | (6266) | المحول إلى الاحتياطي الاجباري |
| 2374651 | 2431042 | رصيد آخر السنة |

18- مصاريف العقارات

| 2018 | 2019 | |
|--------------|--------------|-------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 3100 | 3100 | التأمينات |
| 21126 | 21510 | ضريبة الأملاك |
| 7118 | 7787 | رسوم ورخص البلدية |
| 8443 | 3578 | أخرى |
| 39787 | 35975 | |

19- المصاريف الإدارية والعمومية

| 2018 | 2019 | |
|--------------|--------------|--------------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | الرواتب والمصاريف المتعلقة بها |
| 53917 | 52256 | رواتب |
| 711 | 1143 | تأمين صحي |
| 4468 | 6493 | تعويض نهاية الخدمة |
| 59096 | 59892 | المجموع |
| 5000 | 5000 | أتعاب مهنية |
| 7046 | 6002 | أتعاب واستشارات قانونية |
| 1575 | 941 | الرسوم والرخص |
| 3436 | 3546 | مصاريف السوق المالي |
| 4622 | 5718 | المواصلات |
| 608 | 1081 | القرطاسية والمطبوعات |
| 129 | 417 | الاعلانات |
| 39 | 1940 | التبرعات |
| - | 2198 | تصميم موقع الكتروني |
| 451 | 570 | البريد والهاتف |
| 599 | 1246 | مصاريف أخرى |
| 131 | 130 | استهلاك الأثاث والأجهزة |
| 82732 | 88681 | |

20- حصة السهم من الربح والخسارة والدخل الشامل

| 2018 | 2019 | |
|-------------|-------------|---------------------------|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 59271 | 62657 | الربح للسنة |
| (1559) | 87800 | الدخل الشامل للسنة |
| 9452328 | 9452328 | رأس المال المدفوع |
| 0.006 | 0.007 | حصة السهم من الربح |
| - | 0.009 | حصة السهم من الدخل الشامل |

21- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الشركة المساهمين الرئيسيين والشركات التابعة والحليفة أطراف ذات علاقة. تتلخص المعاملات التي تمت أو التي كانت قائمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة بما يلي:

| 2018 | 2019 | |
|-------------|-------------|--|
| دينار أردني | دينار أردني | |
| 251928 | 160291 | ذمم مدينة- شركة سجائر القدس |
| 313205 | 313205 | قرض مدين قابل للتحويل إلى أسهم شركة أزهار |
| 347962 | 437434 | قرض مدين شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات |
| 900117 | 879864 | استثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة |
| 1017965 | 1053178 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |

* لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية مكافآت أو بدل مصاريف خلال سنة 2019 و2018.

22- الموجودات والمطلوبات طبقاً للتوزيع الجغرافي

جميع موجودات ومطلوبات الشركة كما في 31 كانون أول 2019 و2018 هي داخل فلسطين بما فيها القدس الشرقية.

23- معلومات قطاعات الاعمال

| سنة 2019 | املاك وتأجير عقارات | إستثمارات وفوائد قروض | المجموع |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|----------|
| دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني | |
| الإيرادات | 206626 | 1463 | 208089 |
| المصاريف | (89204) | (56228) | (145432) |
| الربح للسنة قبل ضريبة الدخل | 117422 | (54765) | 62657 |

| سنة 2018 | املاك وتأجير عقارات | إستثمارات وفوائد قروض | المجموع |
|-----------------------------|------------------------|--------------------------|-------------|
| | دينار أردني | دينار أردني | دينار أردني |
| الإيرادات | 196619 | 2160 | 198779 |
| المصاريف | (84519) | (54989) | (139508) |
| الربح للسنة قبل ضريبة الدخل | 112100 | (52829) | 59271 |

24- ترتيبات عقود الإيجار التشغيلية:

تتعلق عقود الإيجار التشغيلية بالعقارات الاستثمارية المملوكة للشركة بشروط إيجار سنوية مع خيار التجديد التلقائي ولا يوجد في أي من العقود المبرمة خيار شراء العقار عند انتهاء فترة التأجير.

25- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

لأغراض إعداد البيانات المالية، تصنف قياسات القيمة العادلة إلى مستوى 1، 2 أو 3 استناداً إلى درجة وضوح المدخلات بالنسبة إلى قياسات القيمة العادلة وأهمية هذه المدخلات إلى القيمة العادلة بالكامل كما يلي:

- مدخلات المستوى الأول هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول والالتزامات المتطابقة التي يمكن للمنشأة الحصول عليها في تاريخ القياس.
 - مدخلات المستوى الثاني هي تلك المدخلات غير المشمولة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للأصل أو الالتزام، بشكل مباشر أو غير مباشر.
 - مدخلات المستوى الثالث هي المدخلات غير الملحوظة للأصل أو الالتزام.
- أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لغرض قياس القيمة العادلة:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية المتداولة في أسواق مالية نشطة بناء على أسعار السوق.
- أما الموجودات المالية غير المدرجة في سوق نشط، فيتم تقييمها بناء على بياناتها المالية وبعض الافتراضات الأخرى التي لا تستند إلى أسعار سوق يمكن ملاحظتها.

تتطلب معايير التقارير المالية الدولية التحديد والافصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة التي تصنف بموجبها مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة وفقاً للمستويات المحددة في هذه المعايير.

إن الفرق بين المستوى (2) والمستوى (3) لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المدخلات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها، الأمر الذي يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة، بما في ذلك الأخذ بعين الاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

- أ- القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للشركة المحددة بالقيمة العادلة بشكل مستمر.
- ب- القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للشركة التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة بشكل مستمر.

تعتقد الإدارة أن القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الظاهرة في البيانات المالية للشركة تقارب قيمتها العادلة ذلك لاعتقادها أن القيمة الدفترية للبنود المبينة أدناه تعادل القيمة العادلة لها تقريباً وذلك أما لاستحقاقها قصير الأجل أو لأن أسعار الفائدة لها تعادل تسعيرها خلال العام.

| 31 كانون الأول 2019 | | | |
|---|----------------|-----------------|---|
| مستوى القيمة العادلة | القيمة العادلة | القيمة الدفترية | موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة |
| | دينار أردني | دينار أردني | النقد والتقد المعادل |
| المستوى الثاني | 46269 | 46269 | ذمم مدينة |
| المستوى الثاني | 160291 | 160291 | قروض مدينة لشركات شقيقة |
| المستوى الثاني | 750639 | 750639 | |
| | 957199 | 957199 | |
| مطلوبات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة | | | |
| | دينار أردني | دينار أردني | ذمم وأرصدة دائنة |
| المستوى الثاني | 114721 | 114721 | |

| 31 كانون الأول 2018 | | | |
|---|----------------|-----------------|---|
| مستوى القيمة العادلة | القيمة العادلة | القيمة الدفترية | موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة |
| | دينار أردني | دينار أردني | النقد والتقد المعادل |
| المستوى الثاني | 4059 | 4059 | ذمم مدينة |
| المستوى الثاني | 251928 | 251928 | قروض مدينة لشركات شقيقة |
| المستوى الثاني | 661167 | 661167 | |
| | 917154 | 917154 | |
| مطلوبات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة | | | |
| | دينار أردني | دينار أردني | ذمم دائنة |
| المستوى الثاني | 154747 | 154747 | |

26- سياسة إدارة المخاطر

إن الشركة معرضة لعدد من المخاطر نتيجة لاستخدامها الأدوات المالية 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 آثار هذه المخاطر. إن السياسات الموضوعية لإدارة المخاطر المختلفة تهدف إلى تعريف المخاطر التي تواجه الشركة وتحليلها من أجل وضع حدود وضوابط لمراقبة المخاطر المختلفة والالتزام بالحدود المقررة من قبل الإدارة. يتم مراجعة السياسات والأنظمة الموضوعية لمراقبة المخاطر بشكل دوري لتحديد التغيرات في ظروف السوق وفي الخدمات التي تقدمها الشركة. كما تهدف إدارة الشركة من خلال مجموعة الاجراءات والقواعد الإدارية التي تتبناها إلى 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 للاداء 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 ائتمانية 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 بتتويج 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 اسعار صرف العملات الاجنبية، هذا وتعمل 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 للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة قطاعات اقتصادية.

إن التأثير على الدخل الشامل وبالتالي حقوق الملكية عند وجود احتمالية للتغير في أسعار الأسهم المدرجة بافتراض بقاء جميع العوامل الأخرى دون تغيير هو كما يلي:

| 2018 | | 2019 | |
|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| التأثير على حقوق الملكية | التغير في الأسعار | التأثير على حقوق الملكية | التغير في الأسعار |
| دينار أردني | % | دينار أردني | % |
| 101881 | 10% +/- | 105392 | 10% +/- |
| إستثمارات مدرجة | | | |

27- أحداث لاحقة لتاريخ البيانات المالية

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية، تعرض العالم لأزمة فيروس كورونا المستجد الذي لم تكن فلسطين بمنأى عنه، والذي أثر على معظم القطاعات الاقتصادية. تتوقع إدارة الشركة أن يكون له تأثير على نتائج أعمالها خلال عام 2020، إلا أنها لا تستطيع تقييم أثره في المرحلة الحالية.

28- صادق مجلس إدارة الشركة بالتميرير على البيانات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول

2019 بسبب حالة الطوارئ التي أعلنت في البلاد في 5 آذار 2020، وعلى أن تعرض على الهيئة العامة في اجتماعها السنوي العادي.

