

التاريخ : 2017/7/30

رقم الصادر : R-17\00606

السادة: سوق فلسطين للأوراق المالية المحترمين  
عناية السيد / أحمد عويضة المحترم  
تحية طيبة وبعد ،،،

**الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية الموحدة للنصف الأول من العام 2017**

- بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملا بأحكام نظام الإفصاح الساري وقواعد السوق المالي، نرفق لكم البيانات المالية المرحلية الموحدة للنصف الأول من العام 2017، والتي تتضمن:
- المركز المالي المرحلي الموحد كما في 30 حزيران، 2017.
  - بيان الدخل المرحلي الموحد للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران، 2017.
  - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران، 2017.
  - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران، 2017.
  - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران، 2017.

شاكرين لكم حسن تعاونكم معنا،  
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،

- نسخة: السادة هيئة سوق رأس المال.

المدير العام



م. خالد السبعاعي

رئيس مجلس الإدارة



د. محمد السبعاعي

- أعضاء مجلس الإدارة :
  - د. محمد مصطفى السبعوي
  - م. خالد محمد السبعوي
  - السيد/ احمد عوض الصلاحيات
  - السيد/عايد محمد السبعوي
  - الشركة الأهلية للتأمين / ممثلاً بالسيدة: ناهد كامل القيشاوي
  - الشركة المتحدة للتسويق والخدمات / ممثلاً بالأستاذ: نضال أمير طه
- الإدارة التنفيذية :
  - م. خالد السبعوي
  - السيد/ شادي عمر
  - السيد/ حلمي عبد القادر طلب
  - م. حنان محمد مجدي أبو ثريا
  - السيد/ فهمي زياد حموري
- الأسهم الصادرة عن الشركة:-

بلغت الاسهم الصادرة والمدفوعة 32,000,000 سهم بقيمة اسمية دولار واحد لكل سهم.
- المدققين الرئيسيين:

السادة طلال أبو غزالة وشركاه.
- التغيرات والمستجدات:
  - لم يطرأ خلال هذه الفترة أية تغيير في نشاطها الرئيسي.
  - لا توجد اية قضايا جوهرية تؤثر على المركز المالي للشركة.

**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**رام الله - فلسطين**

**تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة**  
**والقوائم المالية الموحدة**  
**للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران 2017**

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



**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**

**المساهمة العامة المحدودة**

**رام الله - فلسطين**

---

**الفهرس**

**الصفحة**

- 1 - تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
- 2 - قائمة المركز المالي المرحلي الموحد كما في 30 حزيران 2017 - قائمة أ
- قائمة الدخل المرحلي الموحد لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2017 - قائمة ب
- 3 - قائمة الدخل الشامل المرحلي الموحد لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2017
- 4 - قائمة جـ
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2017 - قائمة د
- 5 - قائمة التدفقات النقدية المرحلي الموحد للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران 2017 - قائمة هـ
- 6 -
- 23-7 - إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة



**تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة**

السادة/ أعضاء الهيئة العامة المحترمين  
شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار  
المساهمة العامة المحدودة  
رام الله - فلسطين

لقد راجعنا القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، والمكونة من المركز المالي المركزي الموحد كما في 30 حزيران 2017 وقوائم الدخل والدخل الشامل المرحلية الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة والتدفقات النقدية المرحلية الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حولها.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

**نطاق المراجعة:**

لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

**النتيجة:**

بناءً على مراجعتنا، لم يسترعر انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34.

طلال أبو غزالة وشركاه  
رخصة رقم 1997/251



جمال ملحم  
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)  
رام الله في 26 تموز 2017

**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**

**المساهمة العامة المحدودة**

**رام الله - فلسطين**

**قائمة "أ"**

**قائمة المركز المالي الموحد كما في 30 حزيران 2017**

	<u>30 حزيران</u> <u>2017</u> دولار أمريكي مراجعة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2016</u> دولار أمريكي مدققة
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي	(4) 1,665,194	1,716,170
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(5) 15,393,582	15,409,086
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(6) 1,432,550	601,362
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	(7) 848,332	1,398,899
شيكات برسم التحصيل تستحق بعد ثلاثة أشهر	12,369,274	9,055,749
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>	<b>31,708,932</b>	<b>28,181,266</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>		
مواد بالمخزن	(8) 547,806	547,806
موجودات متداولة أخرى	(9) 2,386,764	1,925,403
مستحق من جهات ذات علاقة	(10) 263,026	436,736
عقارات معدة للبيع	(11) 149,568	149,568
ذمم مدينة	4,082,689	5,482,960
النقد والنقد المعادل	(12) 7,821,256	7,309,487
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>	<b>15,251,109</b>	<b>15,851,960</b>
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>46,960,041</b>	<b>44,033,226</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>		
<b>حق ملكية حملة الأسهم</b>		
رأس المال المدفوع	(13) 32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري	(14) 1,760,435	1,705,844
الأرباح المدورة - بيان ج	5,491,791	6,758,383
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(ب,6) (728,842)	(1,439,691)
<b>مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم</b>	<b>38,523,384</b>	<b>39,024,536</b>
<b>مجموع حملة الاسهم غير المسيطر عليها</b>	<b>25,196</b>	<b>27,277</b>
<b>مجموع حقوق الملكية</b>	<b>38,548,580</b>	<b>39,051,813</b>

<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
مخصصات الموظفين (15)	605,852	556,984	
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>	<b>605,852</b>	<b>556,984</b>	
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
ذمم وأرصدة دائنة	45,725	50,813	
إيراد إيجارات غير مكتسب	74,238	—	
مطلوبات متداولة أخرى (16)	7,685,646	4,373,616	
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>	<b>7,805,609</b>	<b>4,424,429</b>	
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>8,411,461</b>	<b>4,981,413</b>	
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>	<b>46,960,041</b>	<b>44,033,226</b>	

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**رام الله - فلسطين**

**قائمة الدخل المرحلي الموحد لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2017 قائمة "ب"**

إيضاح	30 حزيران 2017 دولار أمريكي مراجعة	30 حزيران 2016 دولار أمريكي مراجعة
<b>الإيرادات</b>		
عوائد من استثمارات بنكية	115,769	74,171
إيرادات شركة تابعة	—	7,019
أرباح (خسائر) محفظة السندات المالية	(17) 169,724	(50,479)
أرباح استثمارات عقارية	(18) 451,503	649,311
مبيعات وحدات سكنية	(19) 906,774	—
إيراد إيجارات	50,172	48,571
إيرادات أخرى	69,757	109,724
<b>مجموع الإيرادات</b>	<b>1,763,699</b>	<b>838,317</b>
تكلفة الإيرادات	(19) (736,910)	—
<b>مجموع الربح</b>	<b>1,026,789</b>	<b>838,317</b>
<b>المصاريف</b>		
مصاريف إدارية وعمومية	(20) (398,625)	(372,902)
استهلاكات	(4) (38,955)	(40,503)
<b>مجموع المصاريف</b>	<b>(437,580)</b>	<b>(413,405)</b>
<b>صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل</b>	<b>589,209</b>	<b>424,912</b>
مصروف ضريبة الدخل	(43,296)	(35,886)
<b>صافي ربح الفترة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها</b>	<b>545,913</b>	<b>389,026</b>
<b>ويعود إلى:</b>		
مساهمي الشركة		
(خسارة) ربح حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة	2,081	(1,450)
	<b>547,994</b>	<b>387,576</b>
<b>الربح لكل سهم</b>		
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة	(21) %1.71	1.21%

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

**رئيس مجلس الإدارة**

**المدير العام**

**المدير المالي**

**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**

**المساهمة العامة المحدودة**

**رام الله - فلسطين**

**قائمة الدخل الشامل المرحلي الموحد لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2017 -**

**قائمة "ج"**

	<u>30 حزيران</u> <u>2017</u> <u>مراجعة</u> شيقل جديد	<u>30 حزيران</u> <u>2016</u> <u>مراجعة</u> شيقل جديد
صافي ربح الفترة - قائمة ب	545,913	389,026
<b>بنود الدخل الشامل</b>		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل (6)	710,849	21,478
صافي الدخل الشامل للفترة	710,849	21,478
إجمالي الدخل الشامل للفترة	1,256,762	410,504

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار  
المساهمة العامة المحدودة  
رام الله - فلسطين

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2017 قائمة "د"

حقوق حملة الأسهم	غير المسبطين عليها	مجموع حقوق مالكي الأسهم	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح المدورة	احتياطي اجباري	رأس المال المدفوع	
مجموع حقوق الملكية	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	
39,051,813	27,277	39,024,536	(1,439,691)	6,758,383	1,705,844	32,000,000	<b>30 حزيران 2017</b>
710,849	-	710,849	710,849	-	-	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2017
(1,759,995)	-	(1,759,995)	-	(1,759,995)	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح 6)
545,913	(2,081)	547,994	-	547,994	-	-	أرباح موزعة على المساهمين
-	-	-	-	(54,591)	54,591	-	ربح الفترة
							احتياطي قانوني
<b>38,548,580</b>	<b>25,196</b>	<b>38,523,384</b>	<b>(728,842)</b>	<b>5,491,791</b>	<b>1,760,435</b>	<b>32,000,000</b>	<b>الرصيد كما في 30 حزيران 2017</b>
39,999,163	28,013	39,971,150	(1,442,083)	7,804,393	1,608,840	32,000,000	<b>30 حزيران 2016</b>
21,478	-	21,478	21,478	-	-	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2016
(1,919,777)	-	(1,919,777)	-	(1,919,777)	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح 6)
389,026	1,450	387,576	-	387,576	-	-	أرباح موزعة على المساهمين
-	-	-	-	(38,903)	38,903	-	ربح الفترة
							احتياطي قانوني
<b>38,489,890</b>	<b>29,463</b>	<b>38,460,427</b>	<b>(1,420,605)</b>	<b>6,233,289</b>	<b>1,647,743</b>	<b>32,000,000</b>	<b>الرصيد كما في 30 حزيران 2016</b>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

## شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

## المساهمة العامة المحدودة

## رام الله - فلسطين

## قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة لفترة السنة اشمهر المنتهية في 30 حزيران 2017

## قائمة "د"

	<u>30 حزيران</u> <u>2017</u> دولار أمريكي مراجعة	<u>30 حزيران</u> <u>2016</u> دولار أمريكي مراجعة
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>		
ربح الفترة قبل ضريبة الدخل	589,209	424,912
<u>تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية</u>		
<u>ينود لا تتطلب تدفقات نقدية</u>		
استهلاكات (4)	62,292	64,810
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار (15)	54,415	88,810
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	-	88,761
(أرباح) بيع موجودات ثابتة	-	(13,438)
	<b>705,916</b>	<b>653,855</b>
<u>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</u>		
ذمم مدينة	1,400,271	(133,780)
شيكات برسم التحصيل	(3,313,525)	726,876
موجودات متداولة أخرى	(504,657)	(65,759)
مستحق من جهات ذات علاقة	173,710	942,439
ذمم وأرصدة دائنة	(5,088)	1,276
مطلوبات متداولة أخرى	3,312,030	2,501,256
إيراد غير مكتسب	74,238	71,037
مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة (15)	(5,547)	(2,029)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	15,504	(1,494,473)
العقارات المعدة للبيع	-	(26,202)
ضرائب مدفوعة	-	(78,305)
	<b>1,146,936</b>	<b>2,442,336</b>
<u>صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية</u>	<b>1,852,852</b>	<b>3,096,191</b>
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>		
شراء آلات ومعدات (4)	(11,316)	(47,312)
العائد من بيع موجودات ثابتة	-	13,438
شراء موجودات مالية من خلال من خلال قائمة الدخل الشامل	(120,340)	(147,309)
بيع موجودات مالية	-	2,828,447

استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	550,567	-
صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة الاستثمارية	418,911	2,647,264
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>		
توزيعات أرباح	(1,759,995)	(1,919,777)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	(1,759,995)	(1,919,777)
الزيادة في النقد والنقد المعادل خلال الفترة	511,768	3,823,678
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة	7,309,487	5,294,011
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة (12)	7,821,255	9,117,689

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

## **شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**

### **المساهمة العامة المحدودة**

#### **رام الله - فلسطين**

### **إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة**

#### **1. الشركة ونشاطها**

تأسست شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ 17 أيار 2005 وسجلت لدى مسجل الشركات في غزة/ فلسطين، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (563201532) بموجب قانون الشركات لسنة 1929 وتعديلاته اللاحقة. تشمل أهداف الشركة إنشاء المجمعات التجارية والأسواق والمجمعات السكنية والفندقية والسياحية بكافة أنواعها وكذلك تخطيط وتصميم وتنفيذ وإنشاء وإدارة المدن الصناعية والسياحية إضافة إلى ممارسة العمل في التجارة العامة بما يحقق أهداف الشركة. تم إقرار القوائم المالية المرحلية الموحدة كما في 30 حزيران 2017 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 31 تموز 2017.

#### **2. القوائم المالية الموحدة**

تشمل القوائم المالية المرحلية الموحدة القوائم المالية لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة (الشركة التابعة) كما 30 حزيران 2016. تبلغ نسبة ملكية الشركة في الشركة التابعة 50%. بلغ رأس المال المكتتب به للشركة التابعة كما في 30 حزيران 2017 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ رأس المال المدفوع 500,000 دولار أمريكي كما في 30 حزيران 2017. الشركات التابعة هي الشركات التي تمتلك الشركة القدرة على التحكم في سياساتها المالية والتشغيلية. تعمل الشركة وشركتها التابعة في مناطق السلطة الفلسطينية.

بلغ رأس المال للشركة التابعة (شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار الموحدة) كما في 31 كانون الأول 2016 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ صافي حقوق الملكية 50,390 دولار أمريكي.

#### **3. ملخص لأهم السياسات المحاسبية**

##### **1.3. أسس إعداد القوائم المالية**

- تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة وشركتها التابعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.  
- تم إعداد القوائم المالية الموحدة بالدولار الأمريكي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.  
- تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية بإستثناء قياس الموجودات المالية للمتاجرة والمتوفرة للبيع والاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية.

##### **2.3. أسس توحيد القوائم المالية**

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركة التابعة كما في 30 حزيران 2017 تم إعداد القوائم المالية للشركة والشركة التابعة للسنة المالية ذاتها وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة. تم توحيد القوائم المالية للشركة والشركة التابعة من تاريخ الاستثمار، وهو التاريخ الذي أصبح فيه للشركة القدرة على السيطرة على الشركة التابعة. يستمر توحيد القوائم المالية للشركة التابعة حتى تاريخ التخلص من هذه الشركة وهو التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

تم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والإيرادات والتكاليف والأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الشركة التابعة والمتحققة كموجودات.  
تمثل حصص غير المسيطر عليها الجزء غير المملوك من قبل الشركة من الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات ويتم إظهارها في بند منفصل في بيان الدخل الشامل الموحد وحقوق الملكية الموحدة منفصلة عن حقوق مساهمي الشركة. عند الاستحواذ على حقوق أقلية يتم قيد الفرق بين كلفة الشراء وصافي القيمة الدفترية للأسهم المستحوذ عليها كشهرة شراء.

### 3.3. التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية للشركة مطابقة لتلك التي تم استخدامها لإعداد البيانات المالية للسنة السابقة، باستثناء قيام الشركة بتطبيق المعايير المعدلة التالية خلال السنة:

- معيار المحاسبة الدولي رقم 24: الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة (المعدل)
- معيار المحاسبة الدولي رقم 32: الأدوات المالية - العرض (المعدل)
- معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض بنود الدخل الشامل الأخرى (المعدل)\*
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (7) إفصاحات البيانات المالية (المعدل)
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) البيانات المالية الموحدة
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (12) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (13) قياس القيمة العادلة
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) الأدوات المالية \*\*

\* يقضي التغيير في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) إلى تغيير طريقة عرض بنود الدخل الشامل الأخرى في مجموعات، بأن يتم فصل تلك البنود التي يمكن قيدها أو إعادة تصنيفها في قائمة الدخل في المستقبل عن البنود الأخرى التي لا يمكن إعادة تصنيفها. سيؤثر هذا التعديل على العرض ولن يؤثر على أداء الشركة أو مركزها المالي.

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

### 4.3. الأسس والتقدير

إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب من الإدارة استخدام عدة تقديرات وإفتراسات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات وعرض الإلتزامات المحتملة كما في تاريخ البيانات المالية. نظراً لاستخدام هذه التقديرات والإفتراسات، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات، وقد يستدعي ذلك تعديل القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في المستقبل.

فيما يلي تفاصيل الإجهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

#### الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تقوم إدارة الشركة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات وتقوم بتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

### موجودات غير ملموسة

يتم اطفاء موجودات غير ملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على العمر الإنتاجي المقدر. ويتم مراجعة فترة الإطفاء مع العمر الإنتاجي المحدد في نهاية كل عام. وفي حالة وجود تغيرات في المعاملة المحاسبية يتم اعتبارها على أنها تغيرات في التقديرات المحاسبية.

### مخصص ضريبة الدخل

تستخدم الشركة تقديرات معينة لتحديد مخصص ضريبة الدخل. تعتقد إدارة الشركة بان هذه التقديرات والإفتراضات معقولة.

### تحقق الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات عندما يصبح من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية على الشركة وتوفر إمكانية قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية. كذلك يجب توفر الشروط التالية قبل إثبات الإيرادات التالية:

### إيرادات مبيعات الوحدات السكنية

تتحقق إيرادات مبيعات الوحدات السكنية عند انتقال المخاطر الهامة ومنافع الملكية للمشتري. حيث تقوم الشركة بتوقيع عقود وحدات سكنية واستلام دفعة مقدمة بنسبة 10 % من قيمة العقد بشكل نقدي واستلام شيكات بنكية مؤجلة لباقي ثمن الشقق لفترة تصل إلى 10 سنوات.

### إيرادات الفوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد عند تحققها باستخدام طريقة العائد الفعلي، بناءً على المعدل المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة خلال العمر الإنتاجي المتوقع للموجود المالي نسبة إلى صافي قيمته الدفترية.

### إيرادات أرباح أسهم

تتحقق أرباح أو خسائر تداول الاستثمارات في الموجودات المالية عند إتمام عملية التداول، ويتم الاعتراف بأرباح توزيعات الأسهم من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لاستلامها.

### تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

### ضريبة الدخل

تقوم الشركة باقتطاع مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل في فلسطين. قد يختلف الربح الضريبي عن الربح المحاسبي الظاهر في البيانات المالية بسبب إدراج إيرادات غير خاضعة لضريبة الدخل أو مصاريف لا يمكن تنزيلها من ضريبة الدخل. إن مثل هذه الإيرادات/ المصاريف قد تكون خاضعة/ يمكن تنزيلها في السنوات اللاحقة.

### آلات ومعدات

تظهر الآلات والمعدات بالكلفة، بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأية خسائر تدني متراكمة في القيمة الدفترية. يتم استهلاك الآلات والمعدات حسب طريقة القسط الثابت وفقاً للعمر الإنتاجي المتوقع. كما يلي:

### نسبة الاستهلاك

10%-20%	أثاث وتجهيزات مكتبية
20%	آلات ومعدات
20%	أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية
10%	تحسينات مأجور
20%	سيارات
2%	مباني
10%	مصاعد
7%	أعمال تكييف
15%	تجهيزات وأجهزة

يتم دراسة تدني القيمة الدفترية للألات والمعدات عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود أحد هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة المتوقعة استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقعة استردادها وهي القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو "القيمة في الاستخدام"، أيهما أعلى. يتم احتساب ورسملة التكاليف المتكبدة لاستبدال مكونات الألات والمعدات التي يتم التعامل معها بشكل منفصل، كما يتم شطب القيمة الدفترية لأي جزء مستبدل. يتم رسملة النفقات الأخرى اللاحقة فقط عند زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتعلقة بالألات والمعدات. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة.

### مشروع مشترك

يمثل المشروع المشترك ملكية مشتركة لعقار مملوك من قبل الشركة وشركة ذات علاقة (شركة المجموعة الأهلية للتأمين). يتم إثبات حصة الشركة في العقار وكذلك المطلوبات التي تتكبدها الشركة، وحصة الشركة من المطلوبات التي يتكبدها المشروع المشترك والدخل من بيع أو استخدام حصة الشركة في المشروع المشترك، وحصة الشركة من مصاريف المشروع المشترك بالإضافة إلى أية مصاريف تتكبدها الشركة ذات العلاقة بملكيتها في المشروع المشترك.

### المشاريع تحت التنفيذ

تمثل المشاريع تحت التنفيذ كافة تكاليف إنشاء المشاريع وتشمل تصميم الإنشاءات والأجور المباشرة والمواد والمقاولين وجزء من التكاليف غير المباشرة وتكلفة التمويل. يتم إجراء دراسة تدني في القيمة الدفترية للمشاريع تحت التنفيذ عند وجود أدلة تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه المشاريع. في حال وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقعة استردادها. يتم رسملة % 40 من المصاريف الإدارية والعمومية على مشروع الماصيون جاردينز ضمن مشاريع تحت التنفيذ بناء على السياسة المتبعة من قبل الإدارة.

### استثمارات عقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالكلفة مضافاً إليها تكاليف الاقتناء. تتم رسملة كلفة استبدال مكونات الاستثمارات العقارية إذا استوفت شروط الاعتراف؛ ولا تشمل كلفة الاستثمارات العقارية مصاريف الخدمة اليومية. بعد الاعتراف المبدئي، يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث التغير.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلي عنها أو عند إيقافها عن الخدمة بشكل دائم على أن لا يكون هناك توقع لتدفق منفعة اقتصادية مستقبلية نتيجة التخلي عنها. يتم قيد أية إرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث الاستبعاد.

يتم التحويل من وإلى حساب الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الاستثمارات العقارية إلى حساب العقارات والألات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدوث التغير في الاستخدام) هي الكلفة المفترضة لهذه العقارات عند قيد العمليات المحاسبية اللاحقة.

عند التحويل من حساب العقارات والألات والمعدات إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد جميع العمليات التي تمت على العقارات باستخدام السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقارات والألات والمعدات حتى تاريخ التحويل.

عند التحويل من حساب العقارات الجاهزة للبيع إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد. عند اكتمال أعمال بناء أو تطوير العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها من قبل الشركة، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

عند التحويل من مخزون إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة في تاريخ التحويل في بيان الدخل الشامل الموحد.

### موجودات مالية

يتم تصنيف الموجودات المالية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي 39 كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحد أو موجودات مالية متوفرة للبيع.

يتم قيد الموجودات المالية عند الشراء بالقيمة العادلة ويتم إضافة مصاريف الاقتناء المباشرة في حال كون هذه الموجودات المالية متوفرة للبيع.

يتم قيد عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية في تاريخ الصفقة وهو تاريخ الالتزام بشراء الموجودات المالية. إن عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية هي تلك التي يتم فيها تحويل الموجودات المالية خلال الفترة المحددة وفقاً للقوانين أو وفقاً لما هو متعارف عليه في أنظمة السوق.

### الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل ضمن بند "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل". يتم تصنيف الموجودات المالية كموجودات مالية من خلال قائمة الدخل في حال وجود النية لبيع هذه الموجودات في المستقبل القريب. يتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة في قائمة الدخل في فترة حدوث هذا التغير.

### الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

يتم تسجيل الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل مبدئياً بالكلفة ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، إلا في حال عدم التمكن من قياس القيمة العادلة بموثوقية. يظهر 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 الشامل بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً في حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات.

يتم إدراج الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل بالكلفة عند عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بصورة يعتمد عليها.

### القيمة العادلة

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

يتم تقدير القيمة العادلة للبنود الخاضعة للفائدة بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة باستخدام نفس أسعار الفائدة لبنود تحمل نفس الشروط وصفات المخاطر.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات غير المدرجة في أسواق مالية بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مماثلة أو وفقاً للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة.

### تدني وعدم قابلية تحصيل الموجودات المالية

يتم إجراء تقييم في نهاية كل سنة مالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت تدني موجود مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم إثبات أية خسارة تدني ضمن بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد التدني في القيمة الدفترية على النحو التالي:

- للموجودات الظاهرة بالقيمة العادلة، يمثل التدني الفرق بين الكلفة والقيمة العادلة، بعد حسم أي خسارة تدني معترف بها سابقاً ضمن بيان الدخل الشامل الموحد.
- للموجودات الظاهرة بالكلفة، يمثل التدني الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة بسعر السوق الحالي على عوائد موجودات مالية مماثلة.
- للموجودات الظاهرة بالكلفة المطفأة، فإن التدني هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

### مخزون

يظهر المخزون بالكلفة بعد تنزيل أية خسائر ناتجة عن التذني في القيمة الدفترية وذلك بسبب عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية كافية. يتم إظهار المخزون بالكلفة أو القيمة المتوقع تحقيقها أيهما أقل. تمثل الكلفة كافة النفقات التي تتكبدها الشركة من أجل إيصال المخزون إلى موقعه ليكون جاهزاً للاستخدام.

### النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يشمل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل تستحق خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل، بعد تنزيل النقد مقيد السحب.

### منافع الموظفين

يتم التخصيص لتعويض نهاية خدمة موظفي الشركة وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين والنظام الداخلي على أساس شهر عن كل سنة عمل.

يتم التخصيص لمستحقات صندوق إيداع الموظفين على أساس مساهمة الموظف ومساهمة الشركة حيث يتم اقتطاع 5% شهرياً من الراتب الأساسي لكل موظف وتساهم الشركة بنسبة 5% من راتب الموظف الأساسي.

### ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ مستحقة السداد في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

### عقود الإيجار

عقود التأجير التشغيلية هي التي بموجبها يحتفظ المؤجر بجميع المخاطر والمنافع الرئيسية لملكية الموجودات المؤجرة. يتم إثبات مدفوعات عقد التأجير التشغيلي كمصروف ضمن بيان الدخل الشامل الموحد على أساس القسط الثابت على فترة التأجير.

### المخصصات

يتم إثبات المخصصات إذا كان على الشركة أي التزام (قانوني أو متوقع) ناتج عن حدث سابق على أن تكون كلفة تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بموثوقية.

### العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأخرى غير الدولار الأمريكي خلال السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية وتلك التي تستحق القبض أو الدفع بالعملات الأخرى في نهاية السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في بيان الدخل الشامل الموحد.

### الربح لكل سهم

يتم احتساب النصيب الأساسي للسهم في الأرباح من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام.

يتم احتساب الربح المخفض للسهم من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة (بعد طرح الفوائد المتعلقة بالأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام مضافاً إليه المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية التي كان يجب إصدارها فيما لو تم تحويل الأسهم القابلة للتحويل إلى أسهم عادية.

### حصص غير المسيطر عليها

يتم إثبات الحصص الغير مسيطر عليها في المركز المالي الموحد في بند مستقل ضمن حقوق الملكية والتغير في حصص غير المسيطر عليها خلال السنة في بيان الدخل الشامل الموحد.

#### 4. الممتلكات والآلات والمعدات:

يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	تجهيزات وأجهزة	أراضي	أعمال تكيف	مصاعد	مبانى	سيارات	تحسينات	أجهزة الحاسب الآلى وأجهزة مكتبية	آلات ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
2,774,946	112,652	309,905	221,216	56,562	1,211,318	115,671	286,189	98,467	247,974	114,992	كما في أول كانون الثاني 2017
11,314	-	-	-	-	-	-	-	10,845	170	299	الإضافات
<b>2,786,260</b>	<b>112,652</b>	<b>309,905</b>	<b>221,216</b>	<b>56,562</b>	<b>1,211,318</b>	<b>115,671</b>	<b>286,189</b>	<b>109,312</b>	<b>248,144</b>	<b>115,291</b>	كما في 30 حزيران 2017
1,058,776	110,359	-	112,419	42,421	196,966	23,302	214,904	85,350	184,671	88,384	الإستهلاك المتركم
62,290	846	-	7,735	2,828	13,392	8,627	13,917	3,552	6,948	4,445	كما في أول كانون الثاني 2017
<b>1,121,066</b>	<b>111,205</b>	<b>-</b>	<b>120,154</b>	<b>45,249</b>	<b>210,358</b>	<b>31,929</b>	<b>228,821</b>	<b>88,902</b>	<b>191,619</b>	<b>92,829</b>	الاستهلاك للفترة
1,665,194	1,447	309,905	101,062	11,313	1,000,960	83,742	57,368	20,410	56,525	22,462	كما في 30 حزيران 2017
<b>1,716,170</b>	<b>2,293</b>	<b>309,905</b>	<b>108,797</b>	<b>14,141</b>	<b>1,014,352</b>	<b>92,369</b>	<b>71,285</b>	<b>13,117</b>	<b>63,303</b>	<b>26,608</b>	صافي القيمة الدفترية
											كما في 31 كانون الأول 2016

5. مشاريع تحت التنفيذ - استثمارات عقارية:

أ. يتألف ذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u>	<u>30 حزيران</u>
	<u>أول 2016</u>	<u>2017</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
مشاريع تحت التنفيذ - ب	4,347,230	4,194,889
استثمارات عقارية - ج	11,061,856	11,198,693
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>15,409,086</b>	<b>15,393,582</b>

ب. مشاريع تحت التنفيذ:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u>	<u>30 حزيران</u>
	<u>أول 2016</u>	<u>2017</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
رصيد بداية الفترة/ السنة	2,403,557	4,347,230
إضافات*	516,673	(152,341)
محول إلى مشروع المصايون جاردينز	1,427,000	-
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>4,347,230</b>	<b>4,194,889</b>

\* بناء على قرار ادارة شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار, قامت الشركة برسمة 40% من المصاريف الادارية والعمومية الخاصة بالفترة الى مشاريع تحت التنفيذ.

ج. استثمارات عقارية:

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	<u>31 كانون</u>	<u>30 حزيران</u>
	<u>أول 2016</u>	<u>2017</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
رصيد بداية الفترة/ السنة	11,372,527	11,061,856
إضافات	2,131,572	660,807
محول إلى مشروع المصايون جاردينز	(1,427,000)	-
استبعاد استثمارات عقارية	(1,015,243)	(523,970)
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>11,061,856</b>	<b>11,198,693</b>

د. تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 1,138,455 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو).

6. موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u>	<u>30 حزيران</u>
	<u>أول 2016</u>	<u>2017</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم في شركة منازل العقارية	170,153	152,550
أسهم في شركة الأهلية للتأمين	431,209	1,280,000
<b>المجموع</b>	<b>601,362</b>	<b>1,432,550</b>

ب. فيما يلي الحركة على حساب التغير المتراكم في القيمة العادلة:

	<u>31 كانون</u>	<u>30 حزيران</u>
	<u>أول 2016</u>	<u>2017</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(1,442,083)	(1,439,691)
التغير في القيمة العادلة	2,392	710,849
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>(1,439,691)</b>	<b>(728,842)</b>

7. استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u>	<u>30 حزيران</u>
	<u>أول 2016</u>	<u>2017</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - UBS	1,398,899	848,332
<b>المجموع</b>	<b>1,398,899</b>	<b>848,332</b>

يمثل المبلغ قيمة محفظة استثمار في سندات لشركة الاتحاد للاعمار والاستثمار في شركة UBS (شركة عالمية لتقديم الخدمات المالية).

8. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u>	<u>30 حزيران</u>
	<u>أول 2016</u>	<u>2017</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	341,073	341,073
أبواب	90,123	90,123
بضاعة شركة مينا	104,841	104,841
أخرى	11,769	11,769
<b>المجموع</b>	<b>547,806</b>	<b>547,806</b>

## 9. موجودات متداولة أخرى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من ضريبة القيمة المضافة	201,033	202,164
دفعات مقدمة لشراء أرض	1,299,190	920,770
مصاريف مدفوعة مقدماً	28,008	26,331
حسابات مدينة تحت التسوية - ب	100,000	100,000
تأمينات مستردة	123,940	129,940
إيرادات مستحقة	451,640	429,939
أخرى	182,953	116,259
<b>المجموع</b>	<b>2,386,764</b>	<b>1,925,403</b>

ب. يمثل هذا المبلغ ما تم دفعه من قبل الشركة كعربون لشراء أراضي في غزة.

## 10. مستحق من جهات ذات علاقة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من المجموعة الأهلية للتأمين	261,653	435,363
مستحق من شركة إعمار الضواحي	1,373	1,373
<b>المجموع</b>	<b>263,026</b>	<b>436,736</b>

## 11. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
البيوت النموذجية	149,568	149,568
<b>المجموع</b>	<b>149,568</b>	<b>149,568</b>

**12. النقد والنقد المعادل**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>2017</u>	<u>أول 2016</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	282,821	1,146,189
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية	6,730,566	5,165,959
شيكات برسم التحصيل	810,236	997,339
بنوك دائنة	(2,367)	—
<b>المجموع</b>	<b>7,821,256</b>	<b>7,309,487</b>

**13. رأس المال المدفوع**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>2017</u>	<u>أول 2016</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رأس المال المصرح والمكتتب به	32,000,000	32,000,000
<b>رأس المال المدفوع</b>	<b>32,000,000</b>	<b>32,000,000</b>

**14. الاحتياطي الإيجاري**

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة 10% من الأرباح السنوية وفقا لقانون الشركات الفلسطيني وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

**15. مخصصات الموظفين**

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال الفترة:

	<u>رصيد</u>	<u>دفعات</u>	<u>الإضافات</u>	<u>رصيد</u>
	<u>نهاية الفترة</u>	<u>خلال الفترة</u>	<u>خلال الفترة</u>	<u>بداية السنة</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	344,238	(2,171)	30,591	315,818
صندوق ادخار الموظفين	261,614	(3,376)	23,824	241,166
<b>المجموع</b>	<b>605,852</b>	<b>(5,547)</b>	<b>54,415</b>	<b>556,984</b>

**16. مطلوبات متداولة أخرى**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2017</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون</u> <u>أول 2016</u> دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	512,271	623,980
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	73,519	52,044
مخصص إجازات	49,540	38,663
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	237,918	92,834
ذمم موظفين دائنة	-	57,574
إيرادات مؤجلة	31,502	31,502
دفعات زبائن مقدمة	4,702,705	2,989,596
ذمم مساهمين	2,075,491	485,029
أخرى	2,700	2,394
<b>المجموع</b>	<b>7,685,646</b>	<b>4,373,616</b>

**17. أرباح محفظة الموجودات المالية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2017</u> دولار أمريكي	<u>30 حزيران</u> <u>2016</u> دولار أمريكي
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	-	(88,761)
أرباح سندات	169,724	38,282
<b>المجموع</b>	<b>169,724</b>	<b>(50,479)</b>

**18. أرباح من استثمارات عقارية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2017</u> دولار أمريكي	<u>30 حزيران</u> <u>2016</u> دولار أمريكي
استثمارات عقارية	990,944	1,154,682
التكلفة	(539,442)	(505,371)
<b>المجموع</b>	<b>451,503</b>	<b>649,311</b>

**19. مبيعات وحدات سكنية :**

تم قيد مبيعات وحدات سكنية بالسجلات المحاسبية بمبلغ 1,051,858 دولار أمريكي وتم قيد كامل قيمة الضريبة المضافة على الشقق المباعة بمبلغ 145,084 دولار أمريكي وقد بلغت تكلفة الوحدات السكنية 736,910 دولار أمريكي، حيث قامت الشركة باسئلام 10 % من ثمن الشقق كدفعات مقدمة واسئلام شيكات مؤجلة بباقي ثمن الشقق على فترات مختلفة تصل إلى 10 سنوات.

**20. مصاريف إدارية وعمومية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2017</u> دولار أمريكي	<u>30 حزيران</u> <u>2016</u> دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	221,166	204,135
بدلات ومكافآت الإدارة التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة	36,000	45,000
أتعاب مهنية واستشارات	35,129	17,289
سفر ومواصلات	23,220	18,097
صحف وإعلانات وتسويق	13,486	31,430
بريد وفاكس وهاتف	6,020	5,294
تأمين	3,765	2,950
رسوم اشتركاكات في مؤسسات وهيئات	18,636	5,860
قرطاسيه ومطبوعات	1,984	1,332
كهرباء ومياه	2,840	2,348
مصاريف بنكية	1,906	990
ضيافة ونظافة	2,476	2,200
صيانة	1,472	1,094
إيجارات	11,174	11,746
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	1,924	1,652
مصروف ضريبة الأملاك والمعارف	4,704	4,949
فرق عملة	(2,603)	2,030
مصاريف الخدمات	14,203	13,726
تبرعات	275	-
أخرى	848	780
<b>المجموع</b>	<b>398,625</b>	<b>372,902</b>

**21. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2017</u> دولار أمريكي	<u>30 حزيران</u> <u>2016</u> دولار أمريكي
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)	547,994	387,576
المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	32,000,000
<b>الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)</b>	<b>1.71%</b>	<b>1.21%</b>

**22. معاملات مع أطراف ذات علاقة**

يمثل هذا البند المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة والتي تتضمن الشركات التابعة والحليفة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأية شركات يسيطرون عليها أو لهم القدرة على التأثير بها. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المتضمنة في البيانات المالية الموحدة هي كما يلي:

	<u>31 حزيران</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>2017</u>	<u>الأول 2016</u>
<u>البيان</u>	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
العلاقة		
مستحق من جهات ذات علاقة	263,026	435,363

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المتضمنة في قائمة الدخل الشامل الموحد هي كما يلي:

	<u>30 حزيران</u>	<u>30 حزيران</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
رواتب الإدارة العليا	125,659	193,644
تعويض نهاية الخدمة	7,935	58,192
(خسائر) عوائد استثمارات	-	(88,761)

### 23. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتألف الموجودات المالية من البيانات المستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الموجودات المتداولة الأخرى والنقد والنقد المعادل بينما تتألف المطلوبات المالية من بعض الذمم والأرصدة الدائنة. لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

### 24. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

إن المخاطر الأساسية الناتجة عن الأدوات المالية للشركة هي مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر التغير في أسعار الفائدة ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر العملات الأجنبية. يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة والموافقة على سياسات إدارة هذه المخاطر والتي تتلخص بما يلي:

#### مخاطر أسعار الفائدة

إن الشركة معرضة لخطر التغير في أسعار الفائدة على الودائع قصيرة الاجل الخاضعة للفائدة. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في 30 حزيران 2017.

#### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية التي تشمل موجودات متداولة أخرى (ايضاح 8). إن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته والتي تساوي القيمة الدفترية لهذه الموجودات المالية.

#### مخاطر السيولة

تعمل الشركة على إدارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر السيولة النقدية. تستحق الذمم والأرصدة الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى خلال فترة أقل من سنة.

#### مخاطر العملات

تحتفظ الشركة بمعظم موجوداتها ومطلوباتها المالية بالدولار الأمريكي كذلك تعمل الشركة على دفع معظم مصاريفها بالدولار الأمريكي.

**25. إدارة رأس المال**  
 يتمثل الهدف الرئيسي في إدارة رأس المال في الحفاظ على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية.  
 تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية. قامت الهيئة العامة بتاريخ 2012/4/29 بالموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% ليصبح من 40,000,000 دولار أمريكي إلى 32,000,000 دولار أمريكي.

يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطات الأخرى وحصل غير المسيطر عليها بمجموع 38,548,580 دولار أمريكي كما في 30 حزيران 2017 مقابل 39,051,813 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2016.

**26. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية**  
 تمارس الشركة أنشطتها في فلسطين. إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة الشركة لأنشطتها ويؤثر سلباً على أدائها وعلى القدرة على استرداد موجوداتها.

**27. أرقام المقارنة**  
 تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتلائم مع عرض البيانات المالية للفترة/ للسنة الحالية.