

التاريخ: 2017/03/30

الرقم: R-17/00487

السادة/ سوق فلسطين للأوراق المالية المحترمين  
السيد / أحمد عويضة المحترم  
تحية طيبة و بعد،،

الموضوع: التقرير السنوي للعام 2016

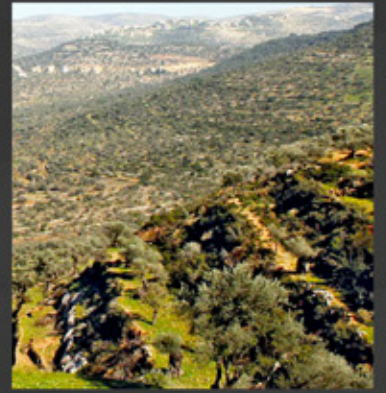
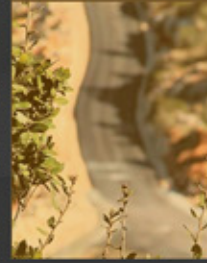
بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملا بأحكام المادة (35) من قانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 وقواعد  
البورصة وأحكام نظام الإفصاح الساري، نرفق لحضرتكم التقرير السنوي للعام 2016 لشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار  
م.ع.م، متضمنا البيانات المالية الموحدة المدققة للعام 2016.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس مجلس الإدارة



د. محمد مصطفى السبعوي



2016



## التقرير السنوي الحادي عشر

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية



# 2016

## التقرير السنوي الحادي عشر

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية



## المحتويات

### 1 أعضاء مجلس الإدارة

6 أعضاء مجلس الإدارة

### 2 تقرير رئيس مجلس الإدارة

11 كلمة رئيس مجلس الإدارة  
14 أهم الملامح والإنجازات المالية  
18 مشاريع الشركة  
28 تقرير شركة مينا جيوتيرمال



### 3 معلومات عن الشركة

32	عن شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار
33	أهداف الشركة و الخطة الإستراتيجية
34	الموظفون والإدارة والشركات التابعة
36	المعلومات المتعلقة بالأسهم والمساهمين
40	الأداء المالي 2016

### 4 القوائم المالية للعام 2016

45	تقرير مدقق الحسابات المستقل
48	قائمة المركز المالي الموحد
49	قائمة الدخل الموحد
50	قائمة الدخل الشامل الموحد
51	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
52	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
53	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



# أعضاء مجلس الإدارة

## أعضاء مجلس الإدارة



### د. محمد مصطفى السبعوي

رئيس مجلس الإدارة

رجل أعمال معروف، له خبرة في إدارة الأعمال التجارية والمشاريع التنموية تزيد عن الأربعين عاماً في الخليج العربي وكندا وفلسطين، حاصل على أول درجة دكتوراه في العالم العربي في الطرق الكمية لإدارة الخطر وله عدة مؤلفات في الإدارة والخطر. بالإضافة إلى كونه مؤسس شركتي المجموعة الأهلية للتأمين وشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار.

## م. خالد محمد السبعواوي

نائب رئيس مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

رجل أعمال معروف في مجال التطوير العقاري وخبير طاقة جوفية حرارية معتمد في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وهو مؤسس ورئيس شركة مينا جيوثيرمال، وأحد مؤسسي مشروع طابو الريادي، وقد حصل على العديد من الجوائز العالمية العريقة في هذين المجالين.



## أحمد الصلاحات

أمين سر مجلس الإدارة

رجل أعمال لديه خبرة واسعة في مجال التجارة والعقارات في فلسطين والأردن و العديد من الدول العربية.



## عايد محمد السبعواوي

عضو مجلس إدارة

خبير مالي حاصل على أعلى الدرجات العلمية من أرقى الجامعات العالمية، عمل في شركات وبنوك استثمارية دولية كمحلل استثماري مثل بنك "Lehman Brothers" وشركة "Highwood Securities"، وكمحلل مالي في شركة "Commercial Finance Risk Manager".



## نضال طه

عضو مجلس إدارة

حاصل على إجازة ممارسة أعمال المحاماة من عام 1978، وكيل عام لعدة شركات مساهمة عامة، لديه مكتب طه للمحاماة وغالبية القضايا والاستشارات القانونية التي يعالجها طاقم مكتبه تنصب على أعمال التأمين والبنوك، وعبر مسيرته المهنية أمضى ثمانية سنوات متفرغاً للدفاع عن حقوق الانسان والبيئة والأرض، ويشغل حالياً رئيس مجلس إدارة مؤسسة الحق.



## ناهد القيشاوي

عضو مجلس إدارة

حاصلة على شهادة البكالوريوس في التجارة، من جامعة عين شمس في مصر عام 1973 وهي عضو في مجلس إدارة المجموعة الأهلية للتأمين.





# تقرير رئيس مجلس الإدارة





د. محمد مصطفى السبعوي  
رئيس مجلس الإدارة

## إلى الإخوة والأخوات

### مساهمي شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار

بالإصالة عن نفسي ونيابة عن الأخوة أعضاء مجلس إدارة الشركة الكرام، يسعدني ويشرفني أن أرحب بكم جميعاً وأن أتقدم إليكم بجزيل الشكر على تلبية دعوتنا لحضور الاجتماع السنوي الحادي عشر لجمعيةكم العمومية، لنعرض على حضراتكم التقرير السنوي الحادي عشر عن أعمال ونشاطات الشركة في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

السادة المساهمين الأفاضل،،،،

أمريكي.

- خلال سبعة أشهر فقط من اطلاق المشروع ، حققت الشركة مبيعات فاقت التوقعات، حيث نجحت ببيع جميع الوحدات السكنية المطروحة ضمن المرحلة الأولى من المشروع والتي تمثل 50% من اجمالي المشروع، كما قامت بإطلاق المرحلة الثانية من المشروع في الربع الأخير من عام 2016.

- يجري العمل حالياً على استكمال وضع القواعد والأساسات للمشروع تمهيداً لإطلاق عملية الإنشاء بزخم وتسارع كبيرين تحت اشراف هندسي مكثف، ومن المتوقع الانتهاء الكامل من تنفيذ المشروع والبدء بتسليم الشقق للعائلات الفلسطينية في صيف 2018.

- تم ازاحة الستار عن حجر الأساس للمشروع خلال حفل أقامته الشركة في موقع المشروع في شهر ديسمبر من العام 2016.

ثانياً: مشروع طابو:

- واصلت الشركة شراء المزيد من المساحات الشاسعة من الأراضي واعادة تنظيمها وطرحها ضمن مخططات هيكلية معتمدة ومصادق عليها من كافة الجهات الرسمية والحكومية.

- مواصلة الاستثمار في مشاريع البنية التحتية حيث تم انجاز 100,000 م من الشوارع المعبدة حتى الآن، كما تم الانتهاء من ايصال الكهرباء ذات الضغط العالي إلى بداية أراضي طابو في قراوة بني زيد، ومن المتوقع الانتهاء من ايصال الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض الى جميع اراضي الشركة في قراوة، وكوبر وبعض أراضي فرخة خلال عام 2017.

- تقوم الشركة ببناء أربع بيوت جديدة من بيوت طابو النموذجية في بلدي قراوة بني زيد وفرخة نتيجة لارتفاع الطلب عليها من قبل الزبائن، حيث تمكنت الشركة من بيع

على الرغم من الوضع الحرج الذي يمر به الاقتصاد الفلسطيني، والنظرة التشاؤمية السائدة حوله، والتي ما تزال حتى هذه اللحظة تبعث على الخوف والقلق نتيجة للأوضاع السياسية المضطربة التي يمر بها وطننا الحبيب، إلا أن شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار- وكما عودتكم دائماً- واصلت مسيرتها الناجحة مرتكزة بذلك على الجهود المبذولة من قبل الادارة التنفيذية للشركة بكافة أركانها، والمعتمدة على تنفيذ خطط وتوجهات مجلس الادارة، حيث استطاعت شركتكم خلال العام 2016 أن تحقق نتائج بارزة ونمواً ملحوظاً في الأرباح بنسبة 380 % بالمقارنة مع عام 2015، وكان ذلك خير تجسيد للثقة الكبيرة التي تحظى بها الشركة وإدارتها من قبل السادة المساهمين وزبائننا الكرام، والتي جاءت انطلاقاً من ايمانهم العميق بقدرتها اللامتناهية على العطاء والتميز والإبداع، وتحقيق النتائج المرجوة من خططها الطموحة للتوسع والارتقاء وفق أرقى المعايير العالمية في بيئة استثمارية شديدة التنافسية والتحديات والتقلبات السياسية.

وإليكم أهم الانجازات التي حققتها شركتكم في مختلف مشاريعها العقارية والتطويرية خلال العام 2016:

أولاً: مشروع الماصيون جاردنز:

- في الربع الأول من عام 2016، تم الانتهاء من اعداد كافة التصاميم الهندسية والحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لبناء مشروع الماصيون جاردنز، وهو مجمع سكني يتألف من 62 وحدة سكنية، ويقع على أراضي الشركة الكائنة في حي الماصيون بمدينة رام الله، ويتكون من أربع بنايات سكنية، تحتوي كل بناية على 16 شقة عصرية بأحجام متنوعة تليي كافة المتطلبات والأذواق.

- في شهر ابريل من العام 2016، وقعت الشركة اتفاقية أعمال بناء وتشطيب مشروع الماصيون جاردنز مع الشركة الفائزة بالعطاء بتكلفة استثمارية تصل إلى 6 مليون دولار

معظم البيوت النموذجية التي تم بناؤها سابقاً في فترة زمنية قياسية، كما تقوم الشركة بتنسيق الحدائق والمناظر الطبيعية حول هذه البيوت لتوفر لقاطنيها مسكناً دائماً، أو ملاداً ترفيهياً هادئاً بعيداً عن صخب المدينة.

• استكمال متابعة وانجاز معاملات تطويب الأراضي وافرازها، بالإضافة إلى عمليات نقل الملكية وتسليم شهادات الطابو للزبائن في فلسطين وخارجها.

• تم الاحتفال بمرور خمس سنوات على اطلاق مشروع طابو، وذلك بالتزامن مع اعادة اطلاق موقع طابو الإلكتروني بحلة جديدة، وبتصاميم حديثة ومبتكرة، بالإضافة إلى اطلاق فيديو تعريفي قصير ومسلي عن مشروع طابو، متوفر باللغتين العربية والانجليزية، ومعد بطريقة ابداعية ليعرض للمشاهد لمحة موجزة عن المشروع، ويساهم في اقبال رسالته محلياً ودولياً، وقد حصد هذا الفيديو حوالي 100,000 ألف مشاهدة بعد أربعة أشهر من نشره على موقع التواصل الاجتماعي الفيس بوك وموقع اليوتيوب.

ثالثاً: مشروع فلل قبرص:

• حققت الشركة إنجازاً كبيراً بصدور الحكم القضائي في مدينة كارينا عام 2015، والذي حصلت بموجبه الشركة على 20 فيلا سكنية في قبرص، بالإضافة لذلك تم الحصول على ثلاث فلل إضافية خلال العام 2016، ليصبح عدد الفلل الكلي 23 فيلا، وقد قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مع أحد المقاولين المحليين في قبرص للمباشرة بأعمال الصيانة لهذه الفلل، وتم الاتفاق على الانتهاء من كامل أعمال الصيانة في شهر مارس 2017.



• هذا وسيتم البدء بتسويق وبيع فلل قبرص فور الانتهاء من أعمال الصيانة.

وختاماً، إن هذه الإنجازات المذهلة ما هي إلا حصاد الصعوبات والتحديات المتتالية التي تمت مواجهتها خلال السنوات الماضية لتتمثل مخرجاتها بهذا النجاح الباهر، لذلك نهنتكم جميعاً بهذه الانجازات، ونسأل الله عز وجل أن يجعل بلدنا آمناً مستقراً وأن يحفظ شركتنا لما فيه الصالح العام، وإننا نتطلع الى المستقبل بعين الأمل والتفاؤل، آمليين من الله عز جل أن تحمل لنا الأعوام القادمة في طياتها المزيد من النمو والتقدم والازدهار. كما وأتقدم بالشكر والتقدير إلى جميع مساهمينا وعملائنا الكرام على ثقتهم الغالية بشركتنا ولكافة العاملين بالشركة على ما يبذلونه من جهد وعمل دؤوب لتبقى شركتنا دائماً في طليعة شركات التطوير العقاري في فلسطين.

والله ولي التوفيق

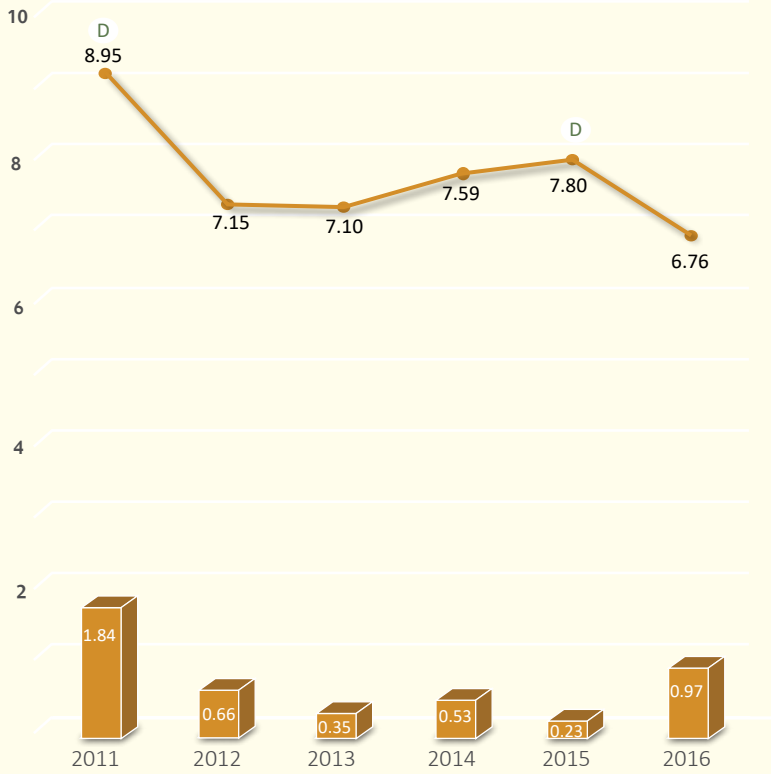
د. محمد السبعوي

رئيس مجلس الإدارة



## أهم الملامح والانجازات المالية

### التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية



لقد تم تحقيق صافي ربح يعود لمساهمي الشركة لعام 2016 بقيمة \$970,771 دولار أمريكي لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها \$6,758,383 دولار أمريكي وذلك بعد تجنب كافة المخصصات والاحتياطات والأرباح الموزعة.

السنة	الأرباح التراكمية	الأرباح الصافية
2011	\$8,952,841	\$1,838,582
2012	\$7,154,102	\$661,490
2013	\$7,103,189	\$349,794
2014	\$7,588,616	\$532,592
2015	\$7,804,393	\$232,241
2016	<b>\$6,758,383</b>	<b>\$970,771</b>

الأرباح التراكمية بعد تجنب كافة المخصصات والاحتياطات والأرباح الموزعة. (D) توزيع أرباح  
كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

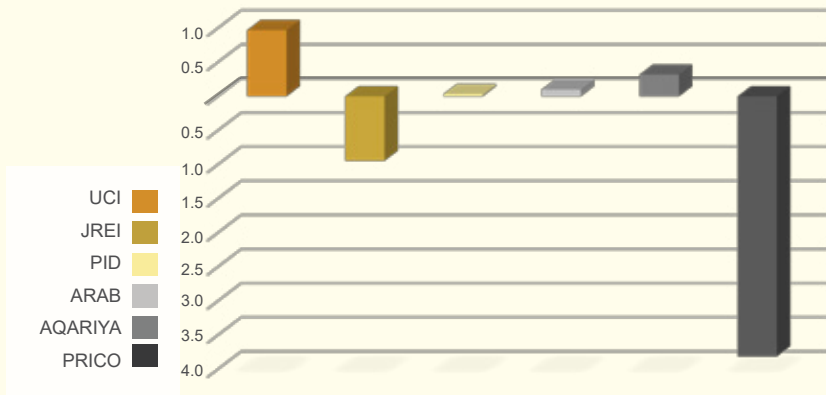
### توزيعات أرباح

وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها العادي التي تم انعقاده بتاريخ 2016/04/27 على توزيع أرباح نقدية بنسبة 6% خلال العام 2016 عن أرباح الشركة في العام 2015.

ملخص توزيعات الأرباح للسنوات السابقة

السنة	نسبة التوزيع	قيمة الأرباح الموزعة
2009	7.5%	\$3,000,000
2011	6%	\$2,400,000
2015	6%	\$1,920,000
<b>المجموع</b>		<b>\$7,320,000</b>

## أرباح شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار مقارنة ببعض شركات التطوير العقاري الأخرى في بورصة فلسطين



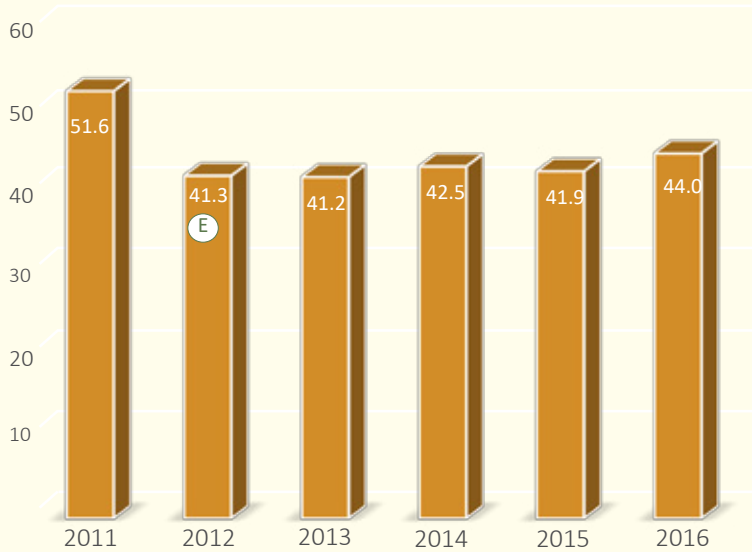
الأرباح بالدولار الأمريكي، مليون دولار للوحدة

الشركة	رأس المال	الأرباح الصافية
UCI	\$32,000,000	\$970,035
JREI	\$10,000,000	(\$944,285)
PID	\$6,827,107	\$33,183
ARAB	\$13,331,915	\$99,794
AQARIYA	\$7,757,405	\$318,474
PRICO	\$89,932,984	(\$3,811,535)

المراجع: الإفصاحات للبيانات المالية الأولية (عن عام 2016) / بورصة فلسطين

## التطور في الموجودات الكلية للشركة

ارتفعت موجودات الشركة للعام 2016 حيث بلغت مبلغ وقدره \$44,033,226 دولار امريكي مقابل \$41,876,594 دولار امريكي للعام 2015.



الموجودات الكلية للشركة

(E) تخفيض رأس مال الشركة بمقدار 20%

كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

### الموجودات الكلية

\$51,556,532	2011
\$41,338,392	2012
\$41,183,319	2013
\$42,470,060	2014
\$41,876,594	2015
<b>\$44,033,226</b>	<b>2016</b>

# مشاريع الشركة



الضفة الغربية

سلفيت

رام الله

القدس

غزة

عمان

منطقة استثمارات عقارية



فرع للشركة



### مشروع الماصيون جاردنز

تسعى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار منذ بداية تأسيسها إلى ترسيخ سمعتها عبر تقديم المشاريع العقارية الأعلى جودة في فلسطين والتي يتم تصميمها وتشبيدها وإدارتها بعقول وسواعد فلسطينية مبدعة، لذلك فقد قامت الشركة بإعداد دراسة معمقة للسوق العقاري الفلسطيني انطلاقاً من رؤية مجلس إدارة الشركة في ضخ المزيد من الاستثمارات عبر انشاء مشاريع عقارية نوعية تلبي احتياجات السوق وتطلعات المواطن الفلسطيني، فقد قرر مجلس إدارة الشركة عام 2015 دراسة بناء مشروع عقاري ضخم على أراضي الشركة الواقعة في حي الماصيون بمدينة رام الله وتم اطلاق اسم "الماصيون جاردنز" على هذا المشروع.

#### نبذة عن المشروع:

يقام مشروع "الماصيون جاردنز" على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية 2,854 متر مربع بحي الماصيون الذي يعد من أرقى أحياء مدينة رام الله وأكثرها رغبة للسكن من قبل المواطنين، ويتألف هذا المشروع من 4 بنايات سكنية مصممة وفق أعلى وأحدث معايير البناء العالمية، بحيث تحتوي كل بناية على 16 شقة بأحجام متنوعة تلبي كافة المتطلبات والأذواق.



وتبلغ مساحات الشقق 130 و140 و155 متراً مربعاً، بحيث تحتوي كل شقة على 3 غرف نوم، بما في ذلك غرفة نوم رئيسية مع حمام خاص، وغرفة معيشة، وحمامين، وشرفة ومطبخ مع مخزن، في حين أن الشقق التي تبلغ مساحتها 155 متراً مربعاً تتضمن غرفة ضيوف إضافية، بالإضافة إلى هذه المساحات المعيشية.

كما ويوفر المشروع شقق دوبلكس بمساحات مختلفة وتتكون هذه الشقق من طابقين متصلين بسلم داخلي عصري التصميم، كما أن لكل شقة في هذا المشروع موقف سيارة خاص ومجموعة من الخدمات المشتركة مثل المصاعد الذكية والحديقة العامة وغيرها.

### توقيع اتفاقية أعمال بناء وتشطيب مشروع الماصيون جاردنز:

وفي مؤتمر صحفي عقد في نهاية شهر ابريل من العام 2016، وقعت الشركة اتفاقية أعمال بناء وتشطيب مشروع الماصيون جاردنز مع الشركة الفائزة بالعطاء وهي شركة شديد للمقاولات بتكلفة استثمارية تصل إلى 6 مليون دولار أمريكي، حيث جرت مراسم التوقيع بحضور كل من الدكتور محمد السبعوي مؤسس ورئيس مجلس ادارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، والمهندس خالد السبعوي المدير العام لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار ونائب رئيس مجلس ادارتها، والسيد فائد شديد مدير عام شركة شديد للمقاولات، بالإضافة إلى عدد من المدراء التنفيذيين في الشركة والشركات الشقيقة ونخبة من الصحفيين، وذلك في مقر الشركة الرئيسي الكائن في حي الماصيون في مدينة رام الله. كما انتهت الشركة من اعداد الخطة التسويقية اللازمة لإطلاق هذا المشروع.



## بيع المرحلة الأولى بالكامل ( نجاح تخطى حدود المؤلف):

خلال سبعة أشهر فقط من اطلاق المشروع ، حققت الشركة مبيعات فاقت التوقعات، حيث نجحت في بيع جميع الوحدات السكنية المطروحة ضمن المرحلة الأولى من المشروع التي تمثل 50% من اجمالي المشروع، كما قامت بإطلاق المرحلة الثانية من المشروع في الربع الأخير من عام 2016.

لقد تم التركيز في مشروع الماصيون جاردنز على جعل أسعار الشقق السكنية في متناول الجميع، وذلك من أجل تحقيق حلم المواطن الفلسطيني بامتلاك سكن عصري في أرقى أحياء مدينة رام الله، وبدون دفعة أولى، وبدفعات شهرية تمتد إلى 10 سنوات، وبتقسيم مباشر مع شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، وعلماً بأن هذا الاستثمار يبدأ من 490 دينار أردني، أي ما يعادل (690 دولار) شهرياً، وهو الأمر الذي يحدث لأول مرة في فلسطين.

## إزاحة الستارة عن حجر الأساس لمشروع "الماصيون جاردنز":

في شهر ديسمبر من العام 2016، وبمباركة ورعاية رئيس مجلس ادارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار ومؤسسها الأول الدكتور محمد مصطفى السبعوي، تم إزاحة الستار عن حجر الأساس لمشروع الماصيون جاردنز السكني، وذلك بحضور المهندس خالد السبعوي مدير عام الشركة ونائب رئيس مجلس ادارتها، بالإضافة إلى حشد غفير من أعضاء مجلس الإدارة ومدراء وموظفي ومستشاري الشركة والشركات الشقيقة، وشركاء التطوير من مهندسين معماريين ومصممين ومشرفين ومقاولين، وعدد من الصحفيين.

## أعمال البناء والانشاء في موقع المشروع:

إن أعمال البناء والانشاء في مشروع "الماصيون جاردنز" مستمرة على قدم وساق وتسير وفق الجدول الزمني المحدد لها، حيث باشرت الشركة أعمال الحفريات في موقع المشروع فور استكمالها الاجراءات القانونية وحصولها على الموافقات النهائية من قبل بلدية رام الله، ويجري العمل حالياً على استكمال وضع القواعد والاساسات للمشروع تمهيداً لإطلاق عملية الانشاء بزخم وتسارع كبيرين تحت اشراف هندسي مكثف ، ومن المتوقع الانتهاء الكامل من تنفيذ المشروع والبدء بتسليم الشقق للعائلات الفلسطينية في صيف 2018.



## مشروع طابو

نجاح تلو النجاح وإنجاز تلو الإنجاز، هذا ما اعتاد أن يحصده مشروع طابو منذ اطلاقه في النصف الثاني من عام 2011، فلم يكن مشروعاً عادياً كباقي مشاريع التطوير العقاري في فلسطين، بل سطع اسمه واكتسب شهرة واسعة بين الفلسطينيين في شتى بقاع العالم، فهو المشروع الاقتصادي الوحيد الذي سلط الضوء على الأرض الفلسطينية، وتطرق إلى كل ما تعانيه من مشاكل، ووضع الخطط التطويرية الشاملة لمعالجة هذه المشاكل، وإحداث فرق على أرض الواقع، لذلك استطاع هذا المشروع أن يترك بصمة واضحة في المجتمع الفلسطيني، ودفع بشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار إلى الامتداد والتوسع في هذا المشروع من خلال شراء مئات الدونمات من الأراضي الجميلة الواقعة خارج نطاق المدن الفلسطينية، والعمل بجد على إعادة تنظيمها في مخططات هيكلية وافرأزها وتطويرها وتمليكها للفلسطينيين بأسعار معقولة، بالإضافة إلى اعمارها وتجميلها وامتدادها بخدمات البنية التحتية وخلق تجمعات سكنية نموذجية فيها.



## الاستثمار في البنية التحتية :

تلعب البنية التحتية دوراً أساسياً في تعزيز نوعية حياة المواطنين، كما يعد إنشاء البنية التحتية ورفع مستوياتها في المناطق الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية عاملاً حيوياً للتحوّل الاقتصادي والاجتماعي في تلك المناطق وخلق تجمعات سكنية عصرية فيها، حيث تمثل البنية التحتية السليمة العمود الفقري والأساسي لنمو المجتمعات وتلبية الاحتياجات الحضرية للمواطنين، وجلب المزيد من الاستثمارات، ودفع عجلة الاقتصاد الوطني، لذلك أخذت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على عاتقها منذ إطلاق مشروع طابو الريادي مسؤولية مواصلة تنفيذ مشاريع البنية التحتية في مشاريعها وفق أعلى معايير الجودة وضمن جدول زمني منظم ومدروس من أجل تطوير تلك المناطق وتثبيت الملكية الفلسطينية فيها دون الحاجة إلى الحصول على مساعدات من المانحين الدوليين أو الحكومة.

## ومن أهم مشاريع البنية التحتية التي نفذتها الشركة خلال العام 2016 ما يلي:

### انشاء الطرق الداخلية وتعييدها:

واصلت الشركة خلال العام 2016 تنفيذ مشاريع انشاء شبكات الطرق الداخلية وتعييدها وربطها بالطرق الرئيسية المحيطة بها في كوبر، وقراوة بني زيد، وفرخة، الأمر الذي يسهل التنقل والوصول لكل قطعة أرض، كما تخدم هذه الشبكة احتياجات السكان الحاليين والمستقبليين في تلك المناطق، ويأتي ذلك في إطار أهداف الشركة الأساسية للتنمية العمرانية وتطوير المناطق الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية وتجميلها والمساهمة في توفير كافة مقومات الرفاه للمجتمع.

وقد تمكنت الشركة حتى الآن من شق وتعبيد طرق داخلية بطول 10,000م، وبتكلفة استثمارية تصل إلى ما يزيد عن 1,200,000 دولار أمريكي.

وقد وضعت الشركة خطة استراتيجية للعام 2017 لاستكمال تنفيذ مشاريع انشاء شبكات الطرق الداخلية وتعييدها في مشاريع طابو.

### انشاء خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض:

تم الانتهاء من اىصال الكهرباء ذات الضغط العالي إلى بداية أراضي طابو في قراوة بني زيد، ويعد هذا المشروع الأول من نوعه في تلك البلدة التي لم يكن يتوفر فيها سوى خطوط الكهرباء ذات الضغط المنخفض التي تخدم الاستخدامات المنزلية المحدودة فقط، ويعد البدء بتنفيذ مشاريع الكهرباء اضافة جديدة لمشروع طابو وانعكاس لمدى التزام الشركة بعودها تجاه زبائنها، بالإضافة إلى النفع الكبير الذي سيعود على تلك البلديات بأكملها والتي تعاني من ضعف التيار الكهربائي، ومن المتوقع الانتهاء من اىصال الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض إلى جميع أراضي الشركة في قراوة بني زيد على طول 2,300 م، وكوبر، وبعض أراضي فرخة خلال عام 2017.



## تشيد بيوت طابو النموذجية :

إن فكرة بناء بيوت طابو النموذجية وطرحها بسعر التكلفة، هي خطوة لم يسبق لها مثيل في فلسطين، وتهدف الشركة من خلالها إلى تشجيع الفلسطينيين على البناء والدعم وخلق حقائق جديدة على الأرض وانشاء مجتمعات عصرية ومزدهرة، بالإضافة إلى إيمانها العميق بأن الأثر الاجتماعي هو أكثر أهمية من العائد المالي، حيث استطاع مشروع طابو ان يحمي أكثر من مليون متر مربع من الأراضي الفلسطينية في الضفة الغربية من خلال استخراج سندات الملكية، وتوفير البنية التحتية والقيام بعمليات البناء والإعمار على هذه الأراضي.

لذلك دأبت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار لبناء المزيد من بيوت طابو النموذجية نتيجة لارتفاع الطلب عليها من قبل زبائن مشروع طابو، حيث تمكنت الشركة من بيع معظم البيوت التي تم بناؤها سابقاً ضمن هذا المشروع في فترة زمنية قياسية. كما أعلنت الشركة في الربع الأخير من عام 2016 عن البدء ببناء أربع بيوت جديدة من بيوت طابو النموذجية على أراضي مشروع طابو الواقعة في بلدتي قراوة بني زيد وفرخة، ومن المتوقع الانتهاء الكامل من بناء هذه البيوت في الربع الثاني من عام 2017، ومن خلال توفير أماكن سكن ذات مستوى عالي فإن مشروع طابو يضيف للأرض قيمة استثنائية، فأسعار هذه البيوت تبدأ من 39,500 ألف دولار أمريكي وبذلك فهي بمثابة فرصة استثمارية واعدة لكل فلسطيني. كما توفر الشركة للزبائن أيضاً خدمة تسييج الأرض وتسويرها وانشاء الحدائق وغيرها من الخدمات الإضافية حول هذه البيوت بسعر التكلفة.

وتتميز هذه البيوت بموقعها الجذاب واطلاعتها الخلابة وهي مصممة لجيل الألفية وعائلاتهم من الباحثين عن مسكن دائم أو ملاذ ترفيهي هادئ لقضاء العطلات بعيداً عن الازدحام وصخب الحياة في المدينة، بالإضافة إلى أن المواقع التي تتوفر فيها هذه البيوت تبعد أقل من 30 دقيقة بالسيارة عن مركز مدينة رام الله، وبذلك فإن مشروع "طابو" يقدم الحل الأمثل للسكن بشكل يميزه عما يقدمه باقي المطورين العقاريين في فلسطين.

ويتم بناء هذه البيوت النموذجية بمساحات متنوعة ووفقاً لخيارات الزبائن وأذواقهم، وتنقسم هذه المساحات إلى 80 و 100 و 120 متراً مربعاً، والبيوت التي تبلغ مساحتها 120 متراً مربعاً هي بيوت دوبلكس مكونة من طابقين وتحتوي على مساحات معيشية عصرية وترس ذو اطلالة خلابة، فيما تتكون البيوت التي تبلغ مساحتها 80 و 100 متر مربع من طابق واحد ومساحات معيشية حديثة ومريحة وتتميز بتصاميمها الهندسية التي تحاكي الحدائث والجمال.



## الاحتفال بالذكرى السنوية الخامسة على اطلاق مشروع طابو :

تم الاحتفال بمرور خمس سنوات على اطلاق مشروع طابو، وذلك بالتزامن مع اعادة اطلاق موقع طابو الإلكتروني بحلة جديدة وبتصاميم حديثة ومبتكرة، بالإضافة إلى اطلاق فيديو تعريفى قصير ومسلي عن مشروع طابو، متوفر باللغتين العربية والانجليزية، ومعد بطريقة ابداعية ليوفر للمشاهد لمحة موجزة عن مشروع طابو، ويساهم في إيصال رسالته محلياً ودولياً، وقد حصد هذا الفيديو حوالي 100,000 ألف مشاهدة بعد أربعة أشهر من نشره على موقع التواصل الاجتماعي الفيس بوك وموقع اليوتيوب.

## استكمال متابعة وانجاز معاملات تطويب الأراضي:

قامت الشركة خلال العام 2016 باستكمال متابعة وانجاز معاملات تطويب الأراضي وافرازها، بالإضافة إلى عمليات نقل الملكية وتسليم شهادات الطابو للزبائن في فلسطين وخارجها، وبفضل مشروع طابو أصبح الآن أكثر من مليون متر مربع من الأراضي في فلسطين مطوبة ومحمية، بالإضافة إلى أن أكثر من 500 قطعة أرض تم تملكها للعائلات الفلسطينية.





## مشروع فلل قبرص

### نبذة عن المشروع:

مشروع فلل قبرص هو عبارة عن استثمار عقاري مكون من 39 فيلا سكنية تقع في مدينة كارينا في قبرص التركية.

### صدور الحكم القضائي:

لقد حققت الشركة إنجازاً كبيراً بصدور الحكم القضائي في شهر 5/2015 في مدينة كارينا في قبرص الشمالية والذي بموجبه حكمت المحكمة للشركاء باستملاك 20 فيلا سكنية من أصل 39 فيلا، هذا بالإضافة إلى قطعة أرض في منطقة فاماغوستا مطلة مباشرة على شاطئ البحر، بالإضافة لذلك تم الحصول على ثلاث فلل إضافية خلال العام 2016 إضافة إلى ال 20 فيلا التي تم الحصول عليها من خلال قرار المحكمة، ليصبح عدد الفلل الكلي 23 فيلا.

### توقيع اتفاقية أعمال الصيانة للفلل:

في نهاية عام 2016، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مع أحد المقاولين المحليين في قبرص للمباشرة بأعمال الصيانة لهذه الفلل، ومن المتوقع الانتهاء من كامل أعمال الصيانة في شهر مارس المقبل، هذا وستقوم شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بتسويق وبيع فلل قبرص فور الانتهاء من أعمال الصيانة.



## تقرير شركة مينا جيوتيرمال



تعتبر شركة "مينا جيوتيرمال" إحدى الشركات الشقيقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، وهي الشركة الفلسطينية الأولى والمتخصصة في مجال تصميم وتنفيذ أنظمة التدفئة والتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية لكل من المباني السكنية والتجارية، تأسست عام 2008 على يد م. خالد السباعوي، الذي يشغل منصب مديرها العام.

بدأت الشركة نشاطاتها على أرض فلسطين، وتهدف إلى رفع مستوى الوعي تجاه ضرورة استخدام هذا النوع من التكنولوجيا في فلسطين وغيرها من بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وخاصة في ظل الزيادة المستمرة في استهلاك الطاقة وندرة مواردها الطبيعية، ذلك أن نظام الجيوتيرمال الصديق للبيئة يساهم في تقليل مصاريف التدفئة والتبريد بحوالي 70%.

وقد تمكنت مينا جيوتيرمال -مدعومةً بأكثر من 100 شهادة علمية من الجامعات المصنفة في المرتبة الأولى عالمياً في تخصص الهندسة- من إثبات كفاءة نظام الجيوتيرمال فعلياً في العديد من المشاريع التي قامت بتنفيذها محلياً ودولياً.

## أهم مشاريع الشركة :

- 1- تصميم وتنفيذ نظام الجيوثيرمال في المبنى الرئيسي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار الكائن في حي الماصيون في رام الله والذي كان طريق البداية إلى بروز أعمالها، وجعلها محط اهتمام العديد من المؤسسات الدولية والعالمية التي تعنى بقضايا البيئة والطاقة المستدامة ، فتم تكريمها على هذا الانجاز فنالت جائزة الطاقة العالمية عام 2008، وهي من أرفع وأبرز الجوائز على مستوى العالم تمنح سنوياً لأفضل الانجازات والتطبيقات البيئية.
- 2- تصميم وتنفيذ نظام الجيوثيرمال في احدى الشقق السكنية في مجمع أركاديا السكني وفي احدى الفلل الفخمة الواقعة ضمن ضاحية فلل الاتحاد النموذجية، وهي مشاريع تابعة لشركتها الشقيقة، شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار التي تعتبر من أكبر الشركات الرائدة في مجال الاعمار والإسكان وتطوير العقار في فلسطين.
- 3- استكملت شركة مينا جيوثيرمال تنفيذ أضخم نظام جيوثيرمال في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وذلك في مباني كليتي التجارة والعلوم الواقعتين في الجامعة الأمريكية في مادبا.
- 4- تقديم خدمات استشارية لنظم التدفئة والتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية لمشروعين في الهند.
- 5- الانتهاء من اعادة اصلاح واستكمال نظام للتدفئة والتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية لإحدى الفلل الضخمة الواقعة في منطقة دابوق في العاصمة الاردنية عمان، وذلك بعد أن اخفقت احدى شركات المقاولات المحلية هناك في تنفيذ هذا النظام. ويتميز هذا النظام عن غيره بأنه النظام الأول من نوعه الذي يقدم العديد من الخدمات المتكاملة من نظام واحد منفرد، حيث يستخدم وحدات ملف- مروحة مع شبكة مجاري هواء للتبريد، أما التدفئة فتتم من خلال نظام تدفئة تحت البلاط، وبالإضافة إلى هذه الوظيفة الأساسية لنظام الجيوثيرمال فإنه يقوم بتدفئة المسابح الخارجية و الداخلية و كذلك يزود وحدة معالجة هواء مركزية من نوع 4- أنابيب طوال العام ، كما و يستخدم دارة عمودية مغلقة مكونة من ثمانين حفرة رأسية على عمق 100 متر في الأرض، بالإضافة إلى 5 مضخات حرارية تضخ الماء المبرد صيفاً والساخن شتاءً فضلاً عن ذلك كله فإن النظام يغطي احتياجات الماء الساخن بنسبة 100 % على مدار العام وبالشراكة مع مرايا شمسية مسطحة.
- 6- استكملت شركة مينا جيوثيرمال تصميم وتنفيذ نظام للتدفئة والتبريد باستخدام الطاقة الجوفية الحرارية لثلاثة فلل متجاورة تقع في منطقة الحمر في مدينة الفحيص، وذلك من خلال استخدام نظام دورة أرضية مغلقة ومشتركة بينها، بسعة تبريد تبلغ 66 طن وسعة تدفئة تبلغ 70 طن.

## جوائز عالمية:

- 1- فازت شركة مينا جيوثيرمال وللمرة الثانية منذ انطلاق أعمالها بجائزة الطاقة العالمية عن أفضل مشروع منفذ لنظم الطاقة المستدامة في الاردن وذلك في مباني كليتي التجارة والعلوم في الجامعة الأمريكية في مادبا، حيث يعد هذا المشروع من أضخم المشاريع في مجال تصميم وتنفيذ أنظمة التدفئة والتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.
- 2- تمّت تسمية م. خالد السبعوي كأحد أهم وأنجح رجال الأعمال الرائدین في مجال الطاقة من قبل الجلوبال بوست.
- 3- اختارت مجلة "أربيان بزنس" م. خالد السبعوي ضمن قائمة الشخصيات العربية ال 500 الأقوى نفوذاً والأكثر تأثيراً في العالم لعام 2012، وذلك عن انجازاته الرائدة والمتميزة في مجال الطاقة المستدامة، حيث قامت مجلة "أربيان بزنس" ، المجلة الاقتصادية الأسبوعية الأكثر مبيعاً في الشرق الأوسط، بعمل مسح شامل على جميع القطاعات في الدول العربية ، وبناءً عليه جاء م. خالد السبعوي في المركز 195 من أصل ما يقارب 380 مليون نسمة من سكان العالم العربي.
- 4- منحت كلية الهندسة في جامعة واترلو الكندية، التي تعد من أشهر كليات الهندسة في العالم، المهندس خالد السبعوي، وسام الانجاز للخريجين الشباب. وذلك في حفل عشاء تسليم جوائز كلية الهندسة في جامعة واترلو الذي أقيم في الخامس والعشرين من تشرين الثاني عام 2014 في أونتاريو- كندا، حيث قدمت الدكتورة بيرل سوليفان --وهي أول امرأة تعمل كمعيدة في كلية الهندسة في واترلو- للمهندس خالد السبعوي وسام الإنجاز للشباب الخريجين لإنجازاته الاستثنائية لكونه رجل أعمال ريادي في مجال الطاقة المتجددة والتطوير العقاري في فلسطين.
- 5- وقد تم اختيار المهندس خالد السبعوي، مدير عام الشركة ونائب رئيس مجلس الادارة كواحد من أبرز القادة العالميين الشباب لعام 2015 وقد منح هذا الشرف من قبل المنتدى الاقتصادي العالمي الذي يقام سنوياً لاختيار القادة الأكثر تميزاً تحت سن الأربعين عاماً والذين يتم ترشيحهم من جميع أنحاء العالم.



شركة الاتحاد للإنشاء والاستثمار  
UNION CONSTRUCTION INVESTMENT & ENGINEERING  
UCI

# معلومات عن الشركة



## عن شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار

شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار هي إحدى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار والتطوير العقاري في فلسطين. تأسست في عام 2005 وعملت منذ ذلك الحين على تغيير ثقافة التطوير التجاري والسكني في فلسطين. حيث بادرت مجموعة من رجال الأعمال الفلسطينيين والعرب ذوي الخبرة بدعمهم بعض الشركات الاستثمارية في الوطن العربي التي تأسست شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار برأسمال قدره 40 مليون دولار أمريكي والذي يعد ليصبح 32 مليون بعام 2012 بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على التخفيض وفقاً لتوصية مجلس الإدارة، وذلك بهدف خلق بيئة استثمارية متميزة في فلسطين والخارج يتم من خلالها المشاركة في الاعمار والتطوير في كافة الجوانب الاقتصادية وتم إصدار أول ميزانية مدققة للشركة عام 2006 كما تم ادراجها في بورصة فلسطين في بداية عام 2007 وذلك وفق القوانين المعمول بها في هيئة الأوراق الفلسطينية. وتم اختيار شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار من قبل بورصة فلسطين ضمن أربع شركات لتمثل مؤسس القدس للعام 2012، وذلك عن قطاع العقارات والاستثمارات .

قامت شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار بإنشاء عدد من الأبنية التي تعد بمثابة معالم رئيسية في فلسطين ومن ضمنها المبنى الرئيسي لشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار الكائن في منطقة المصيون في رام الله وهو أول مبنى صديق للبيئة في المنطقة. وكذلك قامت الشركة ببناء مجمعي أركاديا السكنيين وأول مجتمع سكني منفرد في فلسطين وهو مشروع فلل الإتحاد [www.etihadvillas.ps](http://www.etihadvillas.ps)، بالإضافة إلى مشروع طابو الذي أصبح المشروع العقاري الرائد في فلسطين حيث أتاح لجميع الفلسطينيين في الداخل والخارج تملك قطعة أرض مفروزة ومطوبة وتصلها خدمات البنية التحتية بأسعار متاحة للجميع [www.tabo.ps](http://www.tabo.ps) ، ومشروع الماصيون جاردنز، الذي يعد من أحدث وأرقى مشاريع الشركة السكنية في حي الماصيون بمدينة رام الله [www.masyoungardens.ps](http://www.masyoungardens.ps).

فضلاً عن ذلك فإن شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار هي الشركة الأوسع استثماراً في مجال التنمية المستدامة واستخدام الطاقة المتجددة فقد قامت الشركة بتنفيذ أنظمة تدفئة وتبريد تعمل بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية في كل من مشاريعها التجارية والسكنية وذلك من قبل شركتها الشقيقة شركة مينا جيوتيرمال الحائزة على عدد من الجوائز العالمية.



## أهداف الشركة

### تتلخص أهداف وغايات الشركة في:

- تعزيز خبرات الكوادر الفلسطينية باستخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة في الانشاء والتعمير.
- تقديم مشاريع بجودة عالية وبأسعار مناسبة لجميع مستويات وشرائح المجتمع الفلسطيني.
- جذب مستثمرين خارجيين الى فلسطين وتحفيز قوانين تشجيع الاستثمار في فلسطين.
- تعزيز فكرة الشراكة من خلال بناء جسور التعاون في جميع أنحاء العالم العربي والدولي.
- تمكين المواطن الفلسطيني من أن يمتلك قطعة أرض في وطنه من خلال المشاريع الطموحة التي تقوم بها الشركة.
- تشجيع الاستثمار في مجال الطاقة المستدامة وخصوصاً الطاقة الجوفية الحرارية، والعمل على تطويرها.

## الخطة الاستراتيجية للشركة

### تتركز استراتيجيتنا التي اعتمدها مجلس الإدارة في الامور التالية:

- بناء مجتمعات تجارية بمواصفات ذات جودة عالية وإقامة ضواحي سكنية تتناسب مع كافة الأذواق وتلائم مختلف الدخول، هادفة بذلك إلى تحقيق قفزة نوعية في مجال الاستثمار العقاري التطويري وعلى أسس عصرية ومستويات عالية.
- شراء وفرز وتقسيم الأراضي في مناطق حيوية بهدف الاستثمار والبيع وتمكين المواطن الفلسطيني والمهجر من امتلاك قطعة أرض في فلسطين مطوبة وموصولة بشوارع معبد بالإضافة إلى توفير امكانية مدها بخدمات البنية التحتية والبناء وزراعة الحدائق عليها.
- الاستثمار في أسواق المال المحلية والعربية والدولية وتكوين محافظ استثمارية متميزة.
- التفرع في الدول العربية بهدف بناء شبكة من الوكلاء لتسويق مشروع الشركة "طابو" وتمكين جميع الفلسطينيين

## الرسالة

### باختصار تتركز رسالتنا فيما يلي:

- دعم الاقتصاد الفلسطيني بمشاريع نموذجية وطموحة.
- تطوير النمط العمراني في فلسطين من خلال رفده بمشاريع مميزة وفريدة.
- خلق كوادر فنية قيادية في صناعة البناء.
- خلق بيئة استثمارية تجذب المستثمرين الدوليين.
- بناء جسور من التعاون مع العالم العربي والخارجي وخلق شراكة فعلية ومشاريع مشتركة معهم.
- خلق فرص عمل جديدة للفلسطينيين.
- شراء المزيد من الأراضي وإفرازها وتطويرها وبيعها ضمن نفس التوجه.
- تزويد هذه الأراضي بخدمات البنية التحتية من شق الطرق وتعيدها وانارتها، وبناء شبكات الكهرباء وتوفير خزانات المياه .
- بناء بيوت نموذجية على أراضي مشروع "طابو" لتكون مثالا يُحتذى به في عمليات الاعمار والبناء التي ستشهدها هذه المناطق في المستقبل القريب.
- المساهمة في حماية الأراضي الفلسطينية وذلك من خلال الانتهاء من عمليات التسجيل الجديد لها وتسليم سندات الملكية للزبائن.

## الموظفون

عدد الموظفين	العنوان	فرع / مكتب
24	الماصيون، شارع نزار قباني، مبنى شركة الاتحاد	رام الله، المركز الرئيسي
4	الرمال، شارع الوحدة، عمارة غازي الشوا	غزة
1	نزلة البريد، شارع الأصفهاني	القدس

عدد الموظفين 2015	عدد الموظفين 2016	المؤهل العلمي
1	2	ماجستير
13	17	بكالوريوس
2	2	دبلوم
4	4	ثانوية عامة
4	4	قبل الثانوي

## الإدارة التنفيذية

المنصب	الاسم
المدير العام ونائب رئيس مجلس الإدارة	م. خالد محمد السبعواوي
المدير المالي	شادي نبيل صبحي عمر
المدير الإداري	دينا باسم توما ابراهيم
مدير التسويق وتكنولوجيا المعلومات	م. حنان محمد مجدي أبو ثريا
مدير المبيعات في فلسطين	فهمي زياد فهمي الحموري
مدير الدائرة الهندسية	م. حلمي عبد القادر حلمي طليب
محامي الشركة	إيهاب موسى باجس الشمالي

## تعريف بالشركة التابعة

### شركة مينا جيوثيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار

الطبيعة القانونية للشركة	مساهمة خصوصية
النشاط الرئيسي للشركة	العمل في إنشاء وإدارة وتنفيذ التصاميم الخاصة بالطاقة الجوفية الحرارية وذلك للأبنية بكافة أنواعها
رأس مال الشركة	رأس مال الشركة (\$500,000) خمسمائة ألف دولار أمريكي
نسبة ملكية الشركة الأم	50% من رأس المال
عنوان الشركة	الماصيون - مبنى مكاتب الاتحاد- الطابق الثالث
عدد الموظفين	2

## اجتماعات مجلس الإدارة عام 2016

مكان الاجتماع	تاريخ الاجتماع	رقم
بالتعمير	3/3/2016	1
رام الله / المقر الرئيسي للشركة	27/4/2016	2
رام الله / لندن / انتاريو / عمان	5/10/2016	3
بالتعمير	23/2/2017	4

## حصص أعضاء مجلس الإدارة من الاسهم

كما في 31 كانون الاول 2016

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 31/12/2016	الأسهم كما في 31/12/2015
1	د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	كندي	779,484	778,722
2	م. خالد محمد السبعوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	كندي	400,000	400,000
3	أحمد عوض الصلاحيات	أمين سر مجلس الإدارة	أمريكي	370,000	370,000
4	عايد محمد السبعوي	عضو	كندي	320,000	320,000
5	المجموعة الأهلية للتأمين ويمثلها / ناهد القيشاوي	عضو	فلسطيني	3,200,000	3,200,000
6	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات ويمثلها / نضال طه	شخصي	كندي	1,840,000	1,840,000
		عضو	فلسطيني	2,922,400	2,922,400
		شخصي	فلسطيني	-	-

## مكافآت ورواتب أعضاء مجلس الإدارة

كما في 31 كانون الاول 2016

الإسم	الصفة	المكافآت (دولار أمريكي)
د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	\$7,500
م. خالد السبعوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	\$7,500
أحمد عوض الصلاحيات	أمين سر مجلس الإدارة	\$7,500
عايد السبعوي	عضو مجلس إدارة	\$7,500
ناهد القيشاوي	عضو مجلس إدارة	\$7,500
نضال طه	عضو مجلس إدارة	\$7,500
<b>الإجمالي</b>		<b>\$45,000</b>

## المساهمة في شركات أخرى

الشركة	عدد الأسهم 2016	عدد الأسهم 2015	نسبة المساهمة
شركة المجموعة الأهلية للتأمين	3,080,067	2,000,000	7.70%
شركة منازل العقارية - أبو ظبي	1,077,533	1,036,090	0.043%

## كبار مساهمي شركة الإتحاد

كما في 31 كانون الاول 2016

اسم المساهم	العنوان	2016		2015	
		عدد الأسهم	نسبة الأسهم	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
1 شركة المجموعة الأهلية للتأمين	رام الله	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
2 General Mediterranean Holding (GMH)	لندن	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
3 الشركة الأهلية للعقار والاستثمار	رام الله	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
4 مجموعة بغلف الظافر القابضة	الرياض	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
5 الشركة المتحدة للتسويق والخدمات	رام الله	2,922,400	9.13%	2,922,400	9.13%
6 ناهد القيشاوي	رام الله	1,840,000	5.75%	1,840,000	5.75%
7 شركة سكاى لالين المساهمة الخصوصية	رام الله	1,717,374	5.37%	1,018,399	3.18%
8 م. كريم العقابي	لندن	1,693,000	5.29%	1,693,000	5.29%
9 حسن خليل محمد عودة	ابو ظبي	900,041	2.81%	944,742	2.95%
10 نظمي شاكر اوجي	لندن	800,000	2.50%	800,000	2.50%
11 د. محمد مصطفى السبعواوي	رام الله	779,484	2.44%	778,722	2.43%
12 سمير صليبيا فرح الدباغ	غزة	575,000	1.80%	525,000	1.64%
13 داود داود محمد القواسمي	رام الله	407,500	1.27%	333,459	1.04%
14 م. خالد محمد السبعواوي	رام الله	400,000	1.25%	400,000	1.25%
15 احمد عوض سليمان الصلاحات	عمان	370,000	1.16%	370,000	1.16%
16 عايد محمد السبعواوي	رام الله	320,000	1.00%	320,000	1.00%
17 عمر يوسف عمر السراج	غزة	240,000	0.75%	240,000	0.75%
<b>أجمالي عدد الأسهم</b>		<b>25,764,799</b>	<b>80.51%</b>	<b>24,985,722</b>	<b>78.08%</b>
<b>بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة</b>		<b>1,360</b>		<b>1,386</b>	

## مساهمو الشركة حسب فئات الاسهم التي يملكونها

كما في 31 كانون الاول 2016

الفئة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100	59	3,334	0.01%
101	212	68,698	0.21%
501	416	332,638	1.04%
1,001	457	1,095,426	3.42%
5,001	73	552,546	1.73%
10,001	106	2,303,234	7.20%
50,001	16	1,192,417	3.73%
100,001	21	26,451,707	82.66%
المجموع الكلي	1360	32,000,000	100.00%

## نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2016

التداول في عام 2016	القيمة / النسبة	الترتيب	ملاحظات	التغير عن 2015
عدد الأسهم المتداولة	1,798,112	16	0.772% من إجمالي التداول	92.23%
قيمة الأسهم المتداولة ( دولار أمريكي )	666,632	25	0.150% من إجمالي التداول	100.63%
عدد الصفقات المنفذة	438	13	1.288% من إجمالي عدد الصفقات	-9.32%
معدل دوران السهم (%)	5.62%	24	معدل الدوران للشركات : 13.73%	92.26%
عدد جلسات تداول سهم الشركة	128	11	52.24% من إجمالي الجلسات	-9.86%
القيمة السوقية للشركة كما في 31/12/2016 ( دولار أمريكي )	12,480,000	30	0.37% من إجمالي القيمة السوقية	14.71%
نسبة الأسهم الحرة ( Free Float )	28.62%	28	معدل الأسهم الحرة للشركات : 41.02%	-15.80%
عدد المساهمين كما في 31/12/2016	1,360	13	1.32% من إجمالي عدد المساهمين	-1.80%

أعلى سعر تداول 2016	أدنى سعر تداول 2016	سعر الأغلاق 2016	سعر الأغلاق 2015	نسبة التغير
\$0.41	\$0.32	\$0.39	\$0.34	14.71%

## التصويت من قبل فئة من فئات الأوراق المالية

لا توجد أي مسائل تم طرحها أو إحالتها للتصويت عليها من قبل أي فئة من فئات الأوراق المالية.

## المسؤولية الاجتماعية

على مدى السنوات الخمس الماضية من اطلاق مشروع طابو، لعبت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار دوراً ريادياً بارزاً في مجال التنمية المجتمعية والحضرية، فمن خلال توفير خدمات البنية التحتية التي تُشكل أساس التطوير المستدام في المناطق الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية، ساهمت الشركة في خلق حقائق جديدة على الأرض وتهيئة البيئة المناسبة لإنشاء مجتمعات عصرية ومزدهرة في تلك المناطق دون الاعتماد على مساعدات المانحين الدوليين، بالإضافة إلى الدور الوطني الكبير الذي يلعبه مشروع طابو والمتمثل في توسيع نطاق الملكية للأراضي الفلسطينية وحمايتها من الاستيطان وتثبيت وجود الانسان الفلسطيني عليها من خلال استخراج سندات الملكية والقيام بعمليات الإعمار والبناء على هذه الأراضي.

## الالتزام بقواعد الحوكمة

حيث تم إقرار مدونة حوكمة الشركات من قبل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية في نهاية العام 2009، وترحب شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بهذه الخطوة الايجابية نحو زيادة الشفافية، والتي من شأنها أن تعزز من مكانة الشركات المساهمة العامة والمدرجة في بورصة فلسطين، وتسعى الشركة للاستفادة من دليل الحوكمة والذي من شأنه تنظيم العلاقة ما بين مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية، والمساهمين. تقوم الشركة وبشكل دوري وبما ينسجم مع القانون والنظام الداخلي بالإفصاح عن أسماء المساهمين، أكبر سبعة عشر مساهماً والذين تتراوح نسبة مساهمتهم بين 0.75% و 10% والموضح تحت بند كبار مساهمي شركة الاتحاد.

تخضع كافة المواضيع المطروحة في اجتماعات مجلس الإدارة والهيئة العامة للتصويت ضمن روح الديمقراطية والتي تكون بحضور مراقب الشركات وممثل عن بورصة فلسطين وهيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

## رواتب و مكافآت الإدارة التنفيذية 2016

رواتب خلال العام: \$435,373

مكافآت خلال العام: \$140,584

## اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- لجنة التدقيق: لضمان الشفافية وحماية أصول الشركة وتطوير السياسات المعتمدة.
- لجنة الحوكمة: لضمان تطبيق المبادئ والإجراءات المنصوص عليها في دليل الحوكمة.

## الوضع التنافسي للشركة وحصتها من السوق

سوق العقارات هو سوق واسع ومختلف من حيث التصنيف، وكون الشركة شركة مساهمة عامة تخضع بأعمالها للقوانين والتشريعات المتعلقة بهذا النشاط، فإن تحديد موقعها التنافسي مقياساً للشركات العقارية المرخصة تعتبر من أولى الشركات التي قامت بتنفيذ مشاريع ضخمة (ضواحي ومجمعات سكنية) بأدق المواصفات والمعايير العالمية والتي من أحدثها مشروع الماصيون جاردنز السكني الذي تم اطلاقه خلال العام 2016، إضافة إلى مشروعها المنفرد والمتميز "طابو" الذي ترك بصمة واضحة في المجتمع الفلسطيني، مما دفع الشركة إلى الامتداد والتوسع في هذا المشروع من خلال مواصلة شراء مئات الدونمات من الأراضي الجميلة الواقعة خارج نطاق المدن الفلسطينية، والعمل المكثف على اعادة تنظيمها في مخططات هيكلية وافرازها وتطويرها وتمليكها للفلسطينيين بأسعار معقولة، بالإضافة إلى اعمارها وتجميلها وامدادها بخدمات البنية التحتية وخلق تجمعات سكنية نموذجية فيها، وتستهدف شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بمشاريعها التطويرية وخدماتها النوعية كافة أبناء الشعب الفلسطيني داخل وخارج الوطن.

## قرارات ذات أثر مادي

لا يوجد أية قرارات صادرة عن السلطات التنفيذية أو القضائية أو التشريعية أو عن المنظمات الدولية أو أي جهات أخرى بحيث يكون لهذه القرارات أي تأثير مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية أو قدرتها على الإستمرارية.

## المخاطر

لا يوجد مخاطر ممثلة من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة والتي من شأنها التأثير المادي على الشركة.

## العمليات غير المتكررة

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

## الإجراءات القانونية والقضايا

هنالك قضايا مرفوعة على الشركة بقيمة \$184,085 دولار لدى محكمة صلح رام الله، واستئناف رام الله. حيث لا يوجد لها أي تأثير مادي على مركز الشركة.

## آلية إيصال المعلومات للمساهمين

يتم توجيه دعوات لجميع المساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي على عناوينهم بالوسائل التالية ( البريد – الفاكس – باليد) وذلك قبل انعقاد الهيئة العامة بمدة أقلها 15 يوما، كما يتم الإعلان في الصحف المحلية وذلك قبل أسبوع من موعد اجتماع الهيئة العامة. يتم وضع التقرير السنوي لدى قسم المساهمين في المركز الرئيسي للشركة ويتم نشر الدعوة والتقرير السنوي على الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة [www.uci.ps](http://www.uci.ps).

## السيطرة على الشركة

لا يوجد حسب معلوماتنا أية نوايا سيطرة على الشركة من قبل أي من مساهمي الشركة.

## الأختلاف بين البيانات المالية المدققة والأولية

لا يوجد أي اختلاف جوهري بين الافصاح الدولي والبيانات المالية المدققة اثر على الارباح السنوية، تم فقط اعادة تصنيف بعض الحسابات في الميزانية.

## الأداء المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في عام 2016

أهم المؤشرات والنسب المالية لعامي 2015 و2016  
المبالغ بالدولار الأمريكي

نسبة التغير	2015	2016	أهم بنود بيان الدخل الشامل الموحد
40.22%	1,416,699	1,986,523	الإيرادات
-18.81%	1,252,059	1,016,488	المصاريف (تشمل ضريبة الدخل)
-98.91%	(67,601)	(736)	ربح (خسارة) السنة العائد لحقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها
489.19%	164,640	970,035	ربح السنة
318.00%	232,241	970,771	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
نسبة التغير	2015	2016	أهم بنود بيان المركز المالي الموحد
-7.68%	17,170,565	15,851,960	مجموع الموجودات المتداولة
204.81%	1,451,560	4,424,429	مجموع المطلوبات المتداولة
5.15%	41,876,594	44,033,226	مجموع الموجودات
165.33%	1,877,431	4,981,413	مجموع المطلوبات
-2.63%	28,013	27,277	حقوق ملكية حملة الأسهم غير المسيطر عليها
-2.37%	39,971,150	39,024,536	حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
-10.08%	9,413,233	8,464,227	الاحتياطيات والأرباح المدورة
-2.37%	39,999,163	39,051,813	مجموع حقوق الملكية
نسبة التغير	2015	2016	أهم المؤشرات والنسب المالية
318.00%	0.73%	3.03%	حصة السهم من صافي الربح (دولار)
-69.71%	11.83	3.58	نسبة التداول (السيولة) مرة
-2%	1.25	1.22	القيمة الدفترية للسهم (دولار)
17.49%	0.27	0.32	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرة)
460.33%	0.4%	2.2%	العائد الى مجموع الموجودات
503.48%	0.4%	2.5%	العائد على حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
-7.15%	95.5%	88.7%	حقوق الملكية / مجموع الموجودات
171.77%	4.7%	12.8%	المطلوبات / حقوق الملكية
-27.30%	15,719,005	11,427,531	رأس المال العامل (دولار)

ومن المؤشرات المالية أعلاه نلاحظ أن الشركة تحافظ على هيكل رأس مال متحفظ نسبياً وذلك من أجل المحافظة على المرونة المالية اللازمة لمواجهة أي فرص استثمارية مستقبلية، وتظهر البيانات المالية قوة الشركة وملاءتها المالية وهذا يوفر الاستقرار للمساهمين وكذلك للمتعاملين مع الشركة من موردين ومقاولين ومؤسسات مالية وموظفين.

## المستشارون القانونيون

العنوان	الجهة
عمارة الخطيب، شارع نابلس البيرة هاتف : 02.241.2521 فاكس : 02.241.2523	مكتب شوكت للإستشارات القانونية

## مدققو الحسابات

### السادة طلال أبو غزالة وشركاه

شارع النهضة، بناية البرج الأخضر، الطابق الثالث، بجانب مكتبة رام الله - رام الله - فلسطين.

صندوق البريد : 3800

الهاتف : + 972 2 298.8220

الفاكس : + 972 2 298.8219

البريد الإلكتروني : tagco.ramallah@tagi.com

الموقع الإلكتروني : www.tagorg.com



+2.79  
+2.24  
+0.63  
+1.28  
+3.23  
+1.65  
+1.92  
+9.36

+3.16  
+1.10  
+1.10  
-0.45  
+0.37  
+0.28  
+3.81  
-1.34  
+2.75

21.90  
ATO  
ATO  
10.00

+5.50  
+0.50  
+0.02  
+1.50  
+0.50  
+0.50  
-0.10  
+0.25  
+0.25  
+0.40  
-0.75



# القوائم المالية الموحدة

كما في 31 كانون أول 2016

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

والبيانات المالية الموحدة

للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2016

طلال أبو غزالة وشركاه  
"محاسبون قانونيون"

# تقرير مدقق الحسابات المستقل

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية

#### الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار المبينة في الصفحات من رقم 4 إلى رقم 25 والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2016، ومن قائمة الدخل والدخل الشامل الموحد وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، ومن الإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار كما في 31 كانون الأول 2016 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تم توحيد البيانات المالية للشركة التابعة شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2016 مع البيانات المالية لشركتها التابعة (شركة مينا لصناعات الطاقة الجوفية والمتجددة - الأردن) للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2015 حيث لم يتم إصدار بيانات مالية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2016 من قبل مدقق حسابات مستقل أو مركز مالي من قبل المصفي بالرغم من توقف نشاط الشركة في نهاية سنة 2015 حيث قررت الهيئة العامة لشركة مينا لصناعات الطاقة الجوفية والمتجددة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 14 نيسان 2016 الموافقة على تصفية الشركة تصفية اختيارية، وقد وافق مراقب عام الشركات على التصفية بتاريخ 21 آب 2016 بناء على كتاب رقم مش/28619/2.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بمقتضى تلك المعايير مشروحة بصورة أشمل ضمن فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية من هذا التقرير.

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمدونة قواعد السلوك المهني لمدققي الحسابات المسجلين في مجلس المهنة، وهو ما يتفق مع مدونة السلوك الأخلاقي للمحاسبين المزاولين المسجلين في جمعية مدققي الحسابات القانونيين الفلسطينيين، جنباً إلى جنب مع المتطلبات الأخلاقية المتصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في فلسطين، وقد وفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه المتطلبات. نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

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

### أمور التدقيق الرئيسية

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

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
الاستثمارات العقارية	كما هو موضح في الإيضاح رقم (5) حول القوائم المالية الموحدة، فإن مبلغ 11,061,856 دولار أمريكي (مبلغ 11,372,527 دولار أمريكي كما في 2015) تمثل قيمة الاستثمارات العقارية في الأراضي وتعتبر هذه الاستثمارات العقارية من ضمن البنود المهمة لدينا والتي تحتوي على مخاطر كون عملية التقدير للقيمة لهذه الاستثمارات تعتمد بدرجة كبيرة على الحكم المهني المبني على التوقعات من قبل المخمنين المعتمدين، كما أن هذه الاستثمارات تشكل ما نسبته 38% من إجمالي الموجودات الغير متداولة.
عند الأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات العقارية (أراضي) فقد قمنا بالإطلاع على شهادات التسجيل طابو وبما يؤكد ملكية الشركة لهذه الأراضي، كما تم الإطلاع على المستندات المعززة لتكاليف شراء الأراضي، كما تم الإطلاع على تقارير المخمنين المرخصين حيث يتم تقييم هذه الاستثمارات كل سنتين. ونحن متفقون مع الإدارة بشأن تقدير الاستثمارات العقارية (أراضي)، بالقيمة العادلة وبشأن الإفصاحات ذات العلاقة والتي كانت كافية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.	

### مسئوليات الإدارة عن إعداد القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات في فلسطين، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة من احتيال أو عن خطأ.

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

إن الإدارة مسؤولة عن الإشراف على طريقة إعداد التقارير المالية الموحدة للشركة.

### مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق فنحن نمارس الحكم المهني ونستخدم الشك المهني من خلال التدقيق، بالإضافة إلى أننا نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناشئة عن احتيال أو عن خطأ، ونصمم وننفذ إجراءات تدقيق للرد على تلك المخاطر، ونحصل على أدلة تدقيق كافية

ومناسبة لتوفر أساساً لرأيها. إن الخطر من عدم الكشف عن الأخطاء الجوهرية الناشئة عن الاحتيايل أكبر من الخطر الناجم عن عدم الكشف عن الخطأ المرتكب، كون الاحتيايل قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصود للمعلومات، أو حالات غش أو تحريف، أو تجاوزات لأحكام وقواعد الرقابة الداخلية.

- بالحصول على فهم لعمل الرقابة الداخلية بشكل يتصل بأعمال التدقيق وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، ليس بهدف إبداء الرأي فيما يتعلق بفعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة.
- بتقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة والإيضاحات المتعلقة بها.
- باستخلاص مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية استناداً لأدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك حالات من عدم التيقن بوجود أحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. فيما إذا تم الاستخلاص بوجود مثل هذه الحالات، نحن مطالبون بأن نلقت انتباه الإدارة ضمن تقريرنا كمدققي حسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فنحن مطالبون بتعديل رأيها. إن استخلاصنا يعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها لغاية تاريخ تقريرنا كمدققي حسابات، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تجعل الشركة تتوقف عن الاستمرار كشركة مستمرة.
- بتقييم العرض الشامل، وبنية ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- لقد تم تواصلنا مع الإدارة حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية لأنشطة الكيانات التابعة ضمن المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن الإدارة والإشراف والأداء لتدقيق المجموعة. ونبقى نحن الوحيدون المسؤولون عن رأينا حول التدقيق.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

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

طلال أبوغزالة وشركاه

رخصة رقم 1997/251



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

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

الموجودات	إيضاح	2016 دولار أمريكي	2015 دولار أمريكي
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
الممتلكات والألات والمعدات بالصفافي	(4)	1,716,170	1,791,409
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(5)	15,409,086	13,776,084
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(6)	601,362	449,245
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	(7)	1,398,899	
شيكات برسم التحصيل تستحق بعد 3 اشهر		9,055,749	8,689,291
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>		<b>28,181,266</b>	<b>24,706,029</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
مواد بالمخزن	(8)	547,806	548,077
موجودات متداولة أخرى	(9)	1,925,403	1,302,181
مستحق من جهات ذات علاقة	(10)	436,736	1,511,126
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل	(11)	—	4,467,672
عقارات معدة للبيع	(12)	149,568	149,568
ذمم مدينة		5,482,960	3,897,930
النقد والنقد المعادل	(13)	7,309,487	5,294,011
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>		<b>15,851,960</b>	<b>17,170,565</b>
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>44,033,226</b>	<b>41,876,594</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حق ملكية حملة الأسهم</b>			
رأس المال المنفوع	(14)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري	(15)	1,705,844	1,608,840
الأرباح المدورة - قائمة (د)		6,758,383	7,804,393
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(ب)6	(1,439,691)	(1,442,083)
<b>مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم</b>		<b>39,024,536</b>	<b>39,971,150</b>
<b>حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها</b>		<b>27,277</b>	<b>28,013</b>
<b>مجموع حقوق الملكية</b>		<b>39,051,813</b>	<b>39,999,163</b>
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
مخصصات الموظفين	(16)	556,984	425,871
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>		<b>556,984</b>	<b>425,871</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
ذمم وأرصدة دائنة		50,813	53,568
مطلوبات متداولة أخرى	(17)	4,373,616	1,397,992
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>		<b>4,424,429</b>	<b>1,451,560</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>		<b>4,981,413</b>	<b>1,877,431</b>
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>		<b>44,033,226</b>	<b>41,876,594</b>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

قائمة الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 قائمة "ب"

		2016	2015
	ايضاح	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<b>الإيرادات</b>			
عوائد استثمارات بنكية		182,804	31,435
أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية	(18)	76,023	(250,049)
أرباح استثمارات عقارية	(19)	1,328,485	1,291,361
مبيعات وحدات سكنية	(20)	580,210	315,000
إيراد إيجارات		97,142	94,081
إيرادات المقاولات - الجيوثيرمال		7,019	9,446
إيرادات أخرى		190,434	267,002
<b>مجموع الإيرادات</b>		<b>2,462,117</b>	<b>1,758,276</b>
تكلفة الإيرادات	(20)	(475,594)	(341,577)
<b>مجموع الربح</b>		<b>1,986,523</b>	<b>1,416,699</b>
<b>المصاريف</b>			
مصاريف إدارية وعمومية	(21)	(768,651)	(1,068,207)
استهلاكات		(79,764)	(148,337)
<b>مجموع المصاريف</b>		<b>(848,415)</b>	<b>(1,216,544)</b>
صافي دخل السنة قبل ضريبة الدخل		1,138,108	200,155
مصروف ضريبة الدخل	(9)	(168,073)	(35,515)
<b>صافي دخل السنة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها</b>		<b>970,035</b>	<b>164,640</b>
<b>ويعود إلى:</b>			
مساهمي الشركة		970,771	232,241
(خسارة) حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة		(736)	(67,601)
		<b>970,035</b>	<b>164,640</b>
<b>الربح لكل سهم</b>			
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	(22)	%3.03	0.73%

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**

**المساهمة العامة المحدودة**

**رام الله - فلسطين**

**قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 قائمة "ج"**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الإيضاح		
صافي ربح السنة	970,035	164,640
بنود الدخل الشامل		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع	2,392	(256,408)
صافي الدخل الشامل للسنة	2,392	(256,408)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	972,427	(91,768)

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

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

**قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016**

	حقوق حملة الأسهم	حقوق غير المسيطر عليها	حقوق مالي الأسهم	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح المتوقعة	احتياطي احتياطي	رأس المال المتفق	
	مجموع حقوق الملكية	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
	39,999,163	28,013	39,971,150	(1,442,083)	7,804,393	1,608,840	32,000,000	
	2,392	-	2,392	2,392	-	-	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2016
	(1,919,777)	-	(1,919,777)	-	(1,919,777)	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع (إبصاح 6) توزيعات أرباح
	970,035	(736)	970,771	-	970,771	-	-	ربح السنة
	-	-	-	-	(97,004)	97,004	-	المحول إلى الاحتياطي الإحصائي
	39,051,813	27,277	39,024,536	(1,439,691)	6,758,383	1,705,844	32,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016
	40,090,931	95,614	39,995,317	(1,185,675)	7,588,616	1,592,376	32,000,000	
	(256,408)	-	(256,408)	(256,408)	-	-	-	31 كانون الثاني 2015
	164,640	(67,601)	232,241	-	232,241	-	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2015
	-	-	-	-	(16,464)	16,464	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع (إبصاح 6) ربح السنة
	39,999,163	28,013	39,971,150	(1,442,083)	7,804,393	1,608,840	32,000,000	المحول إلى الاحتياطي الإحصائي الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 قائمة "د"

إيضاح	2016 دولار أمريكي	2015 دولار أمريكي
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>		
ربح السنة قبل ضريبة الدخل	1,138,108	200,155
<u>تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية</u>		
<u>بنود لا تتطلب تدفقات نقدية</u>		
استهلاكات (4)	127,544	148,337
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار (16)	133,461	71,553
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	88,761	289,130
خسارة (أرباح) بيع موجودات ثابتة	(13,438)	4,800
	<b>1,474,436</b>	<b>713,975</b>
<u>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</u>		
ذمم مدينة	(1,585,030)	50,162
مواد بالمخزن	271	50,990
موجودات متداولة أخرى	(712,991)	(396,905)
شيكات برسم التحصيل	(366,458)	1,847,568
مستحق من جهات ذات علاقة	1,074,390	(770,127)
ذمم وأرصدة دائنة	(2,755)	(15,302)
مطلوبات متداولة أخرى	2,975,624	(573,692)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	(1,633,002)	457,234
العقارات المعدة للبيع	—	249,475
مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة (16)	(2,348)	(19,772)
ضرائب مدفوعة	(78,305)	—
	<b>(330,604)</b>	<b>879,631</b>
<u>صافي التدفقات النقدية الواردة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية</u>		
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>		
شراء الآت ومعدات (4)	(52,305)	(63,652)
العائد من بيع موجودات ثابتة	13,438	159,136
شراء موجودات من خلال قائمة الدخل	(149,724)	(491,055)
بيع موجودات مالية	2,831,996	525,895
التغير في الموجودات المالية حتى تاريخ الاستحقاق	148,016	—
	<b>2,791,421</b>	<b>130,324</b>
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>		
توزيعات أرباح	(1,919,777)	—
	<b>(1,919,777)</b>	<b>—</b>
<u>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية</u>		
الزيادة في النقد والنقد المعادل خلال السنة	2,015,476	1,723,930
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	5,294,011	3,570,081
	<b>7,309,487</b>	<b>5,294,011</b>

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

## شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

### المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

### إيضاحات حول القوائم المالية 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 الموحدة كما في 31 كانون الأول 2016 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 2 نيسان 2017.

#### 2. القوائم المالية الموحدة:

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركة مينا جيونيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2016. تبلغ نسبة ملكية الشركة في الشركة التابعة 50%. بلغ رأس المال المكتتب به للشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2015 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ رأس المال المدفوع 500,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2016.

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 جيونيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار الموحدة) كما في 31 كانون الأول 2016 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ صافي حقوق الملكية 54,552 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 باستثناء قياس الموجودات المالية للمتاجرة والمتوفرة للبيع والاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ القوائم المالية.

##### 2.3. أسس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2016.

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 التخلّص 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 قائمة 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 القوائم المالية للشركة مطابقة لتلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم 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 القوائم المالية (المعدل)
  - معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) القوائم المالية الموحدة
  - معيار التقارير المالية الدولية رقم (12) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى
  - معيار التقارير المالية الدولية رقم (13) قياس القيمة العادلة
  - 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. سيصبح 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 القوائم 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 الاجتهادات 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 الانتاجي المقدر. ويتم مراجعة فترة الإطفاء مع العمر الانتاجي 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 و الافتراضات 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 القوائم 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

مباني	2%
مصاعد	10%
أعمال تكييف	7%
تجهيزات وأجهزة	15%

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 ينكبدها 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 بملكيته في المشروع المشترك.

### المشاريع تحت التنفيذ

تمثل المشاريع تحت التنفيذ كافة تكاليف إنشاء المشاريع وتشمل تصاميم 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 جاردنز ضمن مشاريع تحت التنفيذ بناءً 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 القوائم المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في قائمة 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 أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في قائمة 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 والآلات والمعدات إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد جميع العمليات التي تمت على العقارات باستخدام السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقارات والآلات 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 قائمة 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 قائمة الدخل الشامل الموحد. عند التحويل من مخزون إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة في تاريخ التحويل في قائمة الدخل الشامل الموحد.

### موجودات مالية

يتم تصنيف الموجودات المالية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي 39 كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة 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 التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة في قائمة الدخل في فترة حدوث هذا التغيير.

### 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 التغيير 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 القوائم 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 قائمة 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 قائمة 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 التدني في القيمة الدفترية وذلك بسبب عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية كافية. يتم إظهار المخزون بالكلفة أو القيمة المتوقعة تحقيقاً أيهما أقل. تمثل الكلفة كافة النفقات التي تتكبدها الشركة من أجل إيصال المخزون إلى موقعه ليكون جاهزاً للاستخدام.

### النقد والنقد المعادل

لأغراض قائمة 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 إخبار 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 قائمة 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 القوائم المالية. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في قائمة الدخل الشامل الموحد. وكانت أسعار الصرف مقابل الدولار الأمريكي كما بتاريخ السنة المالية على النحو التالي:

**31 كانون أول**

	<u>2015</u>	<u>2016</u>	
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
- شيقل جديد	0.2564	0.2598	
- دينار أردني	1.41	1.41	

**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 اثبات الحصص الغير مسيطر عليها في المركز المالي الموحد في بند مستقل ضمن حقوق الملكية والتغير في حصص غير المسيطر عليها خلال السنة في قائمة الدخل الشامل الموحد.



5. مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية:

أ. يتألف ذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشاريع تحت التنفيذ - ب	4,347,230	2,403,557
استثمارات عقارية - ج	11,061,856	11,372,527
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>15,409,086</b>	<b>13,776,084</b>

ب. مشاريع تحت التنفيذ:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشروع كوبر	—	3,471
مشروع برج رام الله	154,018	154,018
مشروع النادي الاجتماعي - ضاحية الاتحاد	921,305	920,194
استثمار AKA	1,404,745	1,271,041
مشروع الماصيون جاردينز*	1,834,606	54,833
مشروع البيوت النموذجية	32,556	—
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>4,347,230</b>	<b>2,403,557</b>

\* قامت إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار برسمة 40 % من المصاريف الإدارية والعمومية الخاصة بالسنة وقيدتها على مشروع الماصيون جاردينز ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

ج. استثمارات عقارية:

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	11,372,527	11,969,144
إضافات	2,131,572	450,032
محول إلى مشروع الماصيون جاردينز	(1,427,000)	—
استبعاد استثمارات عقارية	(1,015,243)	(1,046,649)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>11,061,856</b>	<b>11,372,527</b>

تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 980,957 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>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم في شركة منازل العقارية	170,153	169,245
أسهم في شركة الاهلية للتأمين	431,209	280,000
<b>المجموع</b>	<b>601,362</b>	<b>449,245</b>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(1,442,083)	(1,185,675)
التغير في القيمة العادلة	2,392	(256,408)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>(1,439,691)</b>	<b>(1,442,083)</b>

7. استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - UBS	1,398,899	-
<b>المجموع</b>	<b>1,398,899</b>	<b>-</b>

يمثل المبلغ قيمة محفظة استثمار في سندات لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في شركة UBS (شركة عالمية لتقديم الخدمات المالية) - إيضاح رقم (11).

8. مواد بالمخزن:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	341,073	341,344
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>548,077</b>

بناء على قرار إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار سيتم استخدام المخزون في الأعمال الإنشائية لمشروع الماصيون جاردنز.

## 9. موجودات متداولة أخرى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من ضريبة القيمة المضافة والدخل - ب	202,164	214,781
دفعات مقدمة لشراء أرض	920,770	353,537
مصارييف مدفوعة مقدماً	26,331	25,718
حسابات مدينة تحت التسوية - ج	100,000	100,000
تأمينات مستردة	129,940	114,940
إيرادات مستحقة	429,939	487,810
أخرى	116,259	5,395
<b>المجموع</b>	<b>1,925,403</b>	<b>1,302,181</b>

## ب. مستحق من ضريبة القيمة المضافة والدخل

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مدفوعات عن ضريبة الدخل 2014 و 2015	78,305	—
ضريبة القيمة المضافة والسلفيات	291,932	250,296
ضريبة الدخل للسنة	(168,073)	(35,515)
<b>المجموع</b>	<b>202,164</b>	<b>214,781</b>

- لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إصدار التقرير إلى تسويات نهائية مع دائرتي ضريبة الدخل والقيمة المضافة عن السنوات المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013، 2014، 2015 و 2016. لم نستطع من خلال إجراءات التدقيق التأكد من مدى كفاية مخصص ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة. حيث أن المبلغ الفعلي لضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة المستحقة على الشركة يتم إقراره بشكل نهائي بعد المفاوضات مع دائرة ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة. هذا وقد قامت الشركة برفع قضية تحمل رقم 2015/8 لدى محكمة الجمارك البدائية.

- بناء على المادة الثانية بند رقم (2) من اتفاقية التحاسب الضريبي وآلية التحصيل بين دائرة ضريبة واتحاد المطورين في القطاع العقاري الموقعة بتاريخ 2013/2/26 قامت إدارة الشركة بقيد مخصص ضريبة دخل وبنسبة 1% من قيمة الوحدات السكنية المباعة.

ج. 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>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
General Mediterranean	—	1,000,000
مستحق من المجموعة الأهلية للتأمين	435,363	509,753
مستحق من شركة إعمار الضواحي	1,373	1,373
<b>المجموع</b>	<b>436,736</b>	<b>1,511,126</b>

## 11. موجودات مالية من خلال قائمة الدخل:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات مالية للمتاجرة - UBS	-	504,250
استثمارات في سندات مالية شركة Predacity*	-	3,472,367
استثمارات في شركة Predacity Retail Services LP	-	491,055
<b>المجموع</b>	<b>-</b>	<b>4,467,672</b>

- \* يمثل هذا المبلغ قيمة استثمارات من خلال شركة أجنبية Predacity Emerging Markets High Yield Bond Fund ( وهي شركة مملوكة من قبل أطراف ذات علاقة. أعادت إدارة الشركة تصنيف سندات مالية في محفظة UBS وبمبلغ 504,250 دولار أمريكي إلى سندات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - إيضاح (7). قامت الشركة بتحويل جزء من الاستثمار المالي الخاص بها في شركة Predacity إلى محفظة UBS وبمبلغ 1,042,665 دولار أمريكي وقد تم تصنيفهم ضمن الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق (إيضاح 7)، ولقد قامت ببيع باقي الاستثمار وبمبلغ 2,340,941 دولار أمريكي مع وجود خسائر نتيجة التغير بالقيمة العادلة بمبلغ 88,761 دولار أمريكي. - قامت إدارة الشركة بسحب استثماراتها في شركة Predacity Retail Services LP - وقامت باسترداد كامل رأس المال المدفوع وبمبلغ 491,055 دولار أمريكي.

ب. التغير في الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الموحد خلال الفترة:

	محول إلى		التغير في القيمة العاملة للموجودات	رصيد نهاية السنة
	بيع موجودات مالية	استثمارات محتفظ بها لغاية الاستحقاق		
	رصيد بداية السنة	رصيد نهاية السنة	رصيد بداية السنة	رصيد نهاية السنة
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات مالية للمتاجرة	504,250	-	(504,250)	-
استثمارات في سندات مالية شركة Predacity	3,472,367	(2,340,941)	(1,042,665)	(88,761)
استثمارات في شركة Predacity Retail Services LP	491,055	(491,055)	-	-
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>4,467,672</b>	<b>(2,831,996)</b>	<b>(1,546,915)</b>	<b>(88,761)</b>

## 12. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
البيوت النموذجية	149,568	149,568
<b>المجموع</b>	<b>149,568</b>	<b>149,568</b>

### 13. النقد والنقد المعادل

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2016	2015
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	1,146,189	1,074,742
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية - ب	5,165,959	2,563,797
شيكات برسم التحصيل	997,339	1,656,283
شيكات صادرة آجلة	—	(811)
<b>المجموع</b>	<b>7,309,487</b>	<b>5,294,011</b>

ب. تمثل حسابات هذا البند ودائع لدى بنوك محلية.

### 14. رأس المال المدفوع

يتألف هذا البند مما يلي:

	2016	2015
	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>

### 15. الاحتياطي الإيجاري

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

### 16. مخصصات الموظفين

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال السنة:

	رصيد بداية السنة	الإضافات خلال السنة	دفعات خلال السنة	رصيد نهاية السنة
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	227,041	90,487	(1,710)	315,818
صندوق ادخار الموظفين	198,830	42,974	(638)	241,166
<b>المجموع</b>	<b>425,871</b>	<b>133,461</b>	<b>(2,348)</b>	<b>556,984</b>

### 17. مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصارييف مستحقة	623,980	453,803
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	52,044	33,081
مخصص إجازات	38,663	25,460
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	92,834	—
إيرادات مؤجلة	31,502	31,502
ذمم أعضاء مجلس إدارة	—	565
ذمم موظفين دائنة	57,574	21,641
دفعات مقدمة	2,989,596	542,870
ذمم مساهمين	485,029	285,350
أخرى	2,394	3,720
<b>المجموع</b>	<b>4,373,616</b>	<b>1,397,992</b>

### 18. أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
(خسائر) أرباح المحفظة المالية	—	(8,945)
أرباح فوائد السندات	164,784	48,026
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	(88,761)	(289,130)
<b>المجموع</b>	<b>76,023</b>	<b>(250,049)</b>

### 19. أرباح استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
استثمارات عقارية	2,484,412	2,382,625
التكلفة	(1,155,927)	(1,091,264)
<b>المجموع</b>	<b>1,328,485</b>	<b>1,291,361</b>

### 20. مبيعات وحدات سكنية:

تم قيد مبيعات وحدات سكنية بالسجلات المحاسبية بمبلغ 673,044 دولار أمريكي وتم قيد كامل قيمة الضريبة المضافة على الشقق المباعة بمبلغ 92,834 دولار أمريكي وقد بلغت تكلفة الوحدات السكنية 475,594 دولار أمريكي، حيث قامت الشركة باستلام 10% من ثمن الشقق كدفعات مقدمة واستلام شيكات مؤجلة بباقي ثمن الشقق على فترات مختلفة تصل إلى 10 سنوات.

## 21. مصاريف إدارية وعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	770,235	542,702
بدلات ومكافئات الإدارة التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة	45,000	—
أتعاب مهنية واستشارات	51,387	81,679
سفر ومواصلات	65,680	67,297
صحف وإعلانات وتسويق	108,369	142,234
بريد وفاكس وهاتف	18,624	19,088
تأمين	10,277	10,646
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	18,770	52,603
قرطاسيه ومطبوعات	2,685	1,532
كهرباء ومياه	8,210	8,058
مصاريف بنكية	6,862	3,727
ضيافة ونظافة	7,278	6,660
صيانة	4,900	4,873
إيجارات	38,018	42,285
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	2,754	2,624
مصرفون ضريبة الأملاك والمعارف	15,213	12,847
فرق عملة	10,725	4,577
تبرعات	207	1,035
مصاريف الخدمات	56,163	62,802
أخرى	2,340	938
<b>المجموع</b>	<b>1,243,697</b>	<b>1,068,207</b>
ما تم رسملته على مشاريع تحت التنفيذ	(475,046)	—
<b>صافي المصاريف الإدارية والعمومية بعد الرسملة</b>	<b>768,651</b>	<b>1,068,207</b>

قامت إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار برسملة 40 % من المصاريف الإدارية والعمومية الخاصة بالسنة الحالية وقبدها على مشروع الماصيون جاردنز ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

## 22. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	970,771	232,241
المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	32,000,000
<b>الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة</b>	<b>3.03%</b>	<b>0.73%</b>

## 23. 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 القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

	2016	2015
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
العلاقة		
مساهمين رئيسيين مستحق من جهات ذات علاقة	435,363	1,509,753
مساهمين رئيسيين سندات مالية للمتاجرة	-	3,472,367

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

	2016	2015
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مكافآت ورواتب الإدارة العليا	365,017	244,597
مكافآت مجلس الإدارة	45,000	-
تعويض نهاية الخدمة	61,495	11,000
خسائر استثمارات	(88,761)	(308,485)

## 24. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتألف الموجودات المالية من القوائم 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.

## 25. 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 كانون الأول 2016.

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية التي تشمل موجودات متداولة أخرى (ايضاح 9). 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.

### 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 وحصص غير المسيطر عليها بمجموع 39,051,813 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2016 مقابل 39,999,163 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2015.

### 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. القضايا المقامة ضد الشركة

يوجد قضايا مقامة على الشركة أمام المحاكم بمبلغ 184,085 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2016.

### 28. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتلائم مع عرض القوائم المالية للسنة الحالية.

