



شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT



تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

2015

التقرير السنوي العاشر

2015

التقرير السنوي العاشر

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

المحتويات

1 أعضاء مجلس الإدارة

6	1.1 أعضاء مجلس الإدارة
---	------------------------

2 تقرير رئيس مجلس الإدارة

11	1.2 كلمة رئيس مجلس الإدارة
14	2.2 أهم الملامح والإنجازات المالية
18	3.2 مشاريع الشركة
24	4.2 تقرير شركة مينا جيوتيرمال

3 معلومات الشركة

30	1.3 عن شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار
31	2.3 أهداف الشركة
31	3.3 الخطة الإستراتيجية للشركة
31	4.3 الرسالة
32	5.3 الموظفين والإدارة والشركات التابعة
33	6.3 المعلومات المتعلقة بالأسهم والمساهمين
36	7.3 المسؤولية الإجتماعية والبيئية
40	8.3 الأداء المالي 2015

4 البيانات المالية الموحدة للعام 2015





أعضاء مجلس الإدارة



أعضاء مجلس الإدارة

د. محمد مصطفى السبعاعي

المؤسس الأول و رئيس مجلس الإدارة

رجل أعمال معروف، له خبرة في إدارة الأعمال التجارية والمشاريع التنموية تزيد على 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 الأهلية للتأمين وشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار.



م. خالد محمد السبعاعي

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.



السيد / أحمد الصلاحيات

أمين سر مجلس الإدارة

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



السيدة / ناهد القيشاوي

عضو مجلس إدارة

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



السيد / عايد محمد السبعاعي

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".



الأستاذ/ 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 منصب رئيس مجلس إدارة مؤسسة الحق.





تقرير رئيس مجلس الإدارة



د. محمد محمد السبعوي
رئيس مجلس الإدارة

إلى الإخوة والأخوات

مساهمي شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار

يطيب لي بالإصالة عن نفسي ونيابةً عن زملائي أعضاء مجلس إدارة شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار الكرام أن أرحب بكم جميعاً أجمل ترحيب في الاجتماع السنوي العاشر لجمعيةكم العمومية الموقرة، والذي نستعرض فيه سوياً أهم أعمال ونشاطات الشركة في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

السادة المساهمين الأفاضل،،،

لقد كان عام 2015 امتداداً لتأثير السنوات الصعبة السابقة وتدهورت الأوضاع السياسية في الربع الأخير منه نتيجة تصاعد انتفاضة الأقصى وتداعياتها، ناهيك عن وضع الاقتصاد في قطاع غزة الذي يعاني الموت السريري، حيث أصبح قطاع غزة نموذجاً للكبر سجن في العالم نتيجة استمرار الانقسام وتأخر عملية إعادة الإعمار بعد الدمار الساحق الذي خلفه العدوان الاسرائيلي الشرس على القطاع عام 2014.

لقد اكسبتنا التحديات صلابة وتابعا المسير بخطى واثقة، وتمكنت شركتنا أن تحافظ على توازنها واستقرارها المالي، وأن يبقى تركيزها منصباً على جودة ونوعية المشاريع التي تقدمها للمواطن الفلسطيني لتصبح بذلك أكثر من كونها مجرد مطور عقاري تقليدي في فلسطين، وأخذت الإدارة تدرس أهمية مشروع طابو في تلبية احتياجات السوق وتقديم الحلول الشاملة وطويلة الأجل التي تعزز قيمة الاستثمارات العقارية في فلسطين، وهكذا نجح مشروع طابو في إيصال رسالته إلى الفلسطينيين أينما تواجدوا، وكان من أبرز الانجازات التي حققتها الشركة من خلال هذا المشروع في عام 2015 ما يلي:

• فوز شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار بالقضية المرفوعة لدى محكمة العدل العليا في رام الله ضد سلطة الأراضي الفلسطينية، حيث أصدرت محكمة العدل العليا في الثامن عشر من شهر شباط الماضي قراراً لصالح الشركة أنهت به التعسف في استخدام الصلاحيات ضد ملك الأراضي الفلسطينية وأوقفت المخالفات التي ارتكبت بحق الشركة .

• انجاز الكثير من معاملات تطويب الأراضي التي كانت مُعطلة دون أي مسوغ قانوني بعد صدور قرار محكمة العدل العليا مباشرة.

• قيام الشركة بتسليم شهادات الطابو لما يزيد عن مائة زبون من زبائن مشروع طابو داخل فلسطين وخارجها، وبذلك فقد قامت الشركة بالوفاء بكامل وعودها والتزاماتها اتجاه زبائنها.

• توسيع مشروع طابو وذلك من خلال شراء المزيد من الأراضي واعادة تنظيمها وطرحها ضمن مخططات هيكلية معتمدة ومصادق عليها من كافة الجهات الرسمية المختصة.

• مواصلة الاستثمار في البنية التحتية حيث واصلت الشركة شق الطرق وتعبيدها وامداد خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي، بالإضافة إلى توفير العديد من الخدمات الإضافية كإنشاء الحدائق والبساتين وتسويرها وبناء الفلل الريفية النموذجية وقد أحرزت الشركة في هذا المجال تقدماً ملحوظاً.

• البدء ببناء نماذج جديدة من الفلل الريفية حيث تم البدء ببناء فيلا ريفية جديدة في إحدى المخططات الهيكلية لمشروع طابو الواقعة في قراوة بني زيد بمحافظة رام الله كنموذج يحتذى به في عمليات البناء والاعمار المستقبلية على أراضي مشروع طابو.

• اضافة إلى موقع طابو الإلكتروني، قامت الشركة حديثاً بتطوير أول تطبيق هاتف محمول يسمى " **طابو - فلسطين الجميلة** " ليكون متوفراً على أجهزة الايفون والاندرويد، حيث يتيح للزبائن مشاهدة أراضي طابو المتوفرة والقيام بجولات البانوراما الافتراضية وكأنهم يتواجدون في فلسطين فعلياً، بالإضافة إلى تصفح ألبوم من الصور الجميلة لطبيعة فلسطين، وبهذا تميزت شركتكم من خلال هذا التطبيق الفريد عن باقي الشركات في فلسطين بل العالم العربي.

وبعد دراسة متعمقة للسوق العقاري واستجابة لرؤية مجلس ادارة الشركة في ضخ المزيد من الاستثمارات عبر انشاء مشاريع عقارية نوعية تلبى احتياجات السوق وتطلعات المواطن الفلسطيني، قرر مجلس ادارة الشركة دراسة بناء مشروع عقاري ضخم على أراضي الشركة الواقعة في حي الماصيون بمدينة رام الله وتم اطلاق اسم "الماصيون جاردنز" على هذا المشروع.

وعلى صعيد آخر شهد العام 2015 حدثاً هاماً وهو اختيار المدير العام للشركة المهندس خالد السبعواوي من قبل المنتدى الاقتصادي العالمي كواحد من أبرز القادة العالميين الشباب لعام 2015 والقادة الأكثر تميزاً تحت سن الأربعين عاماً والذين عادة ما يتم ترشيحهم من مختلف أنحاء العالم.

وعلنا نشير هنا إلى ما يلي:

• قامت الشركة بوضع خطة تسويقية شاملة من أجل تسويق مشاريع الشركة وتفعيل مبيعاتها على المستوى الإقليمي والعالمي.

• وستقوم الشركة خلال هذا العام بتسويق فلل مشروع قبرص وذلك فور الانتهاء من أعمال صيانتها. أيها الأخوة إننا نأمل بأن يكون عام 2016 عاماً نستكمل فيه انجازاتنا ونعزز فيه جهودنا لتحقيق المزيد من الربحية والاستثمار.

هذا ويسعدني في نهاية كلمتي أن أشكر مساهمي الشركة وعملائها الكرام على دعمهم الدائم لمسيرتنا وإلى جميع العاملين في الشركة على كافة المستويات التنفيذية والادارية والفنية على الجهود المخلصة التي بذلوها في خدمة الشركة وعملائها.

والله ولي التوفيق

د. محمد السبعواوي

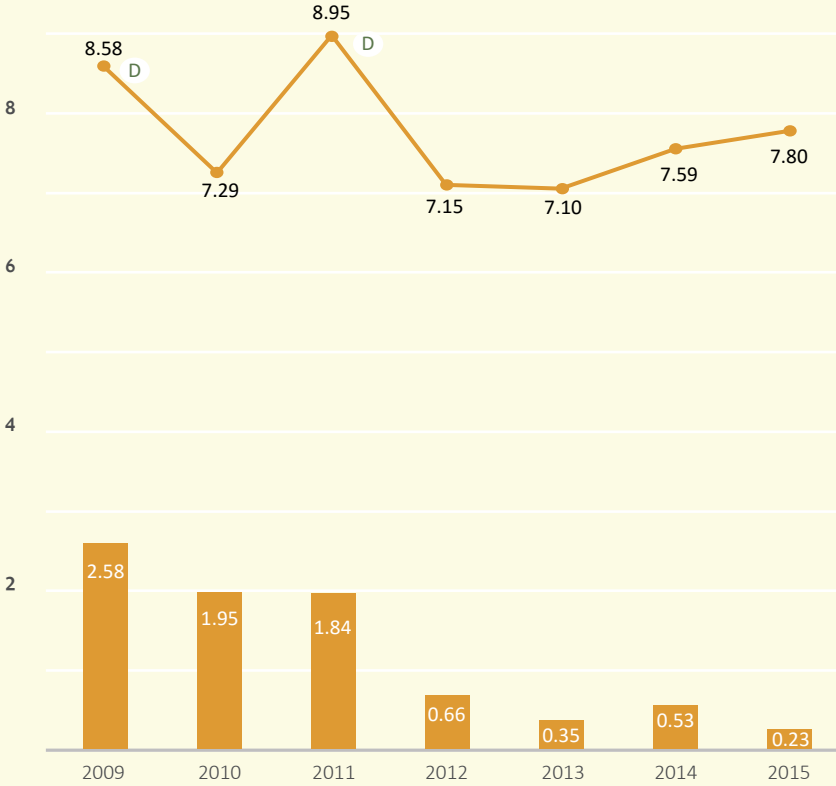
رئيس مجلس الادارة



أهم الملامح والانجازات المالية

التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية

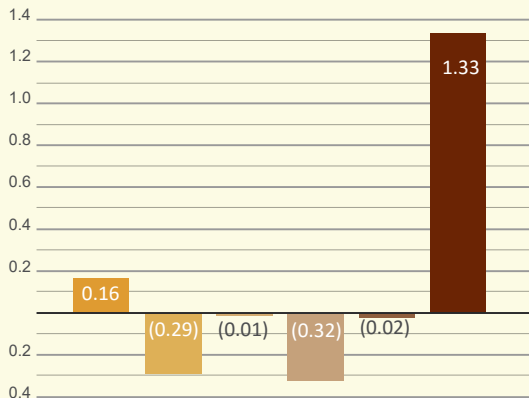
لقد تم تحقيق صافي ربح يعود لمساهمي الشركة لعام 2015 بقيمة \$232,241 دولار أمريكي لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها \$7,804,393 دولار أمريكي وذلك بعد تجنب كافة المخصصات والاحتياطات والأرباح الموزعة.



السنة	الأرباح الصافية	الأرباح التراكمية
2009	\$2,576,441	\$8,583,931
2010	\$1,953,353	\$7,292,583
2011	\$1,838,582	\$8,952,841
2012	\$661,490	\$7,154,102
2013	\$349,794	\$7,103,189
2014	\$532,592	\$7,588,616
2015	\$232,241	\$7,804,393

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

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

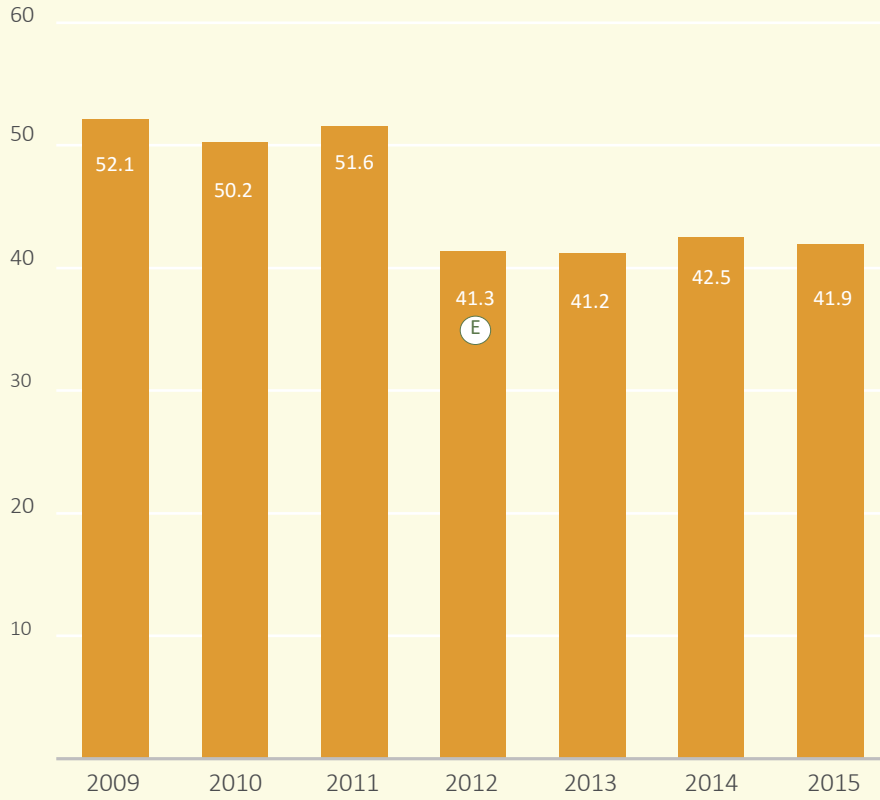


الأرباح بالدولار الأمريكي، مليون دولار للوحدة

المراجع: الإفصاحات للبيانات المالية الأولية (عن عام 2015) / بورصة فلسطين

الشركة	رأس المال	الأرباح الصافية	العائد على الاستثمار
UCI	\$32,000,000	\$164,640	0.51%
JREI	\$10,000,000	(\$287,437)	-2.87%
PID	\$6,827,107	(\$13,031)	-0.19%
ARAB	\$13,331,915	(\$323,674)	-2.43%
AQARIYA	\$6,219,405	(\$21,052)	-0.34%
PRICO	\$89,932,984	\$1,332,969	1.48%

التطور في الموجودات الكلية للشركة



انخفضت موجودات الشركة للعام 2015 حيث بلغت مبلغ وقدره \$41,876,594 دولار امريكي مقابل \$42,470,060 دولار امريكي للعام 2014.

الموجودات الكلية

\$52,112,479	2009
\$50,233,176	2010
\$51,556,532	2011
\$41,338,392	2012
\$41,183,319	2013
\$42,470,060	2014
\$41,876,594	2015

الموجودات الكلية للشركة

ⓔ تخفيض رأس مال الشركة بمقدار 20%

كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

مشاريع الشركة



الضفة الغربية

سلفيت

رام الله

القدس

غزة

عمان

منطقة استثمارات عقارية

فرع للشركة

مشروع طابو



إنجازات مشروع طابو خلال العام 2015

الفوز بالقضية المرفوعة لدى محكمة العدل العليا في رام الله ضد سلطة الأراضي الفلسطينية:

تتوج عام 2015 بكسب شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار القضية المرفوعة لدى محكمة العدل العليا في رام الله ضد سلطة الأراضي الفلسطينية، حيث قامت سلطة الأراضي الفلسطينية بتعطيل وعرقلة جهود الشركة في اتمام عمليات التسجيل الجديد والإفراز ونقل ملكية الأراضي لزبائن مشروع "طابو" دون أي مسوغ قانوني، الأمر الذي دفع الشركة للتوجه إلى محكمة العدل العليا ورفع قضية ضد سلطة الأراضي الفلسطينية لرفع الظلم عن الشركة والحفاظ على مصالح مساهميها وزبائنها، حيث أصدرت محكمة العدل العليا الفلسطينية قراراً ضد سلطة الأراضي الفلسطينية لصالح شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار أنهت به التعسف في استخدام الصلاحيات ضد ملاك الأراضي الفلسطينية، وأوقفت المخالفات التي ارتكبت بحق الشركة وعطلت أعمالها وألحقت بها خسائر فادحة خلال أكثر من عامين. واعتبر قرار المحكمة أن الإجراءات التي قامت بها سلطة الأراضي كانت مخالفة للقانون ومن الواجب إلغائها أساساً. كما بين قرار المحكمة حدود صلاحيات سلطة الأراضي التي لا يجوز تجاوزها. واستنكر القرار تعطيل أعمال الشركة بما في ذلك توقيف معاملات التسجيل للشركة.

استكمال معظم معاملات الشركة في الدوائر الحكومية المختصة:

بعد صدور قرار محكمة العدل العليا مباشرة، تم استكمال انجاز معظم معاملات الشركة التي كانت مُعطلة دون أي مسوغ قانوني والتي تتضمن عمليات الإفراز والتطويب ونقل ملكية الأراضي لزبائن مشروع "طابو"، وعلى أثره قامت الشركة خلال عام 2015 بتسليم سندات الملكية لما يزيد عن مائة زبون من زبائن مشروع طابو داخل فلسطين وخارجها، وذلك انطلاقاً من حرص الشركة الدائم على الوفاء بكامل وعودها والتزاماتها اتجاه زبائنها.

مواصلة الاستثمار في البنية التحتية:

إن الاستثمار في بنية تحتية سليمة يعزز التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع الفلسطيني، ويساهم في وضع أسس النمو والرقى والتطور، لذلك قامت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار خلال العام 2015 باستكمال بنود خطتها الاستراتيجية الموضوعة من أجل تنفيذ مشاريع البنية التحتية في أراضي مشروع "طابو" وذلك انطلاقاً من رؤيتها بضرورة تطوير المناطق الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية وخلق تجمعات سكنية جديدة فيها وفق أحدث معايير التخطيط والبناء العالمية وقد حققت الشركة انجازاً كبيراً في هذا المجال، ومن أهم مشاريع البنية التحتية التي نفذتها الشركة خلال عام 2015:

أولاً: استكمال مشاريع تعبيد الطرق الداخلية وإنشاء الطرق البديلة

تم خلال العام 2015 استكمال تنفيذ العديد من مشاريع تعبيد الطرق الداخلية في معظم المخططات الهيكلية التابعة لمشروع "طابو"، والتي تشمل أعمال الحفريات والبيسكورس والأسفلت، حيث يتم تنفيذ هذه المشاريع ضمن مراحل ووفقاً لجدول زمني مدروس ومنظم، بالإضافة إلى إنشاء العديد من الطرق البديلة وذلك من أجل توفير أكثر من مدخل إلى قطع أراضي المشروع وربطها بالطرق الرئيسية.

ثانياً: استكمال مشروع امداد خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي

تقوم شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار حالياً باستكمال تنفيذ أعمال المرحلة الأولى من مشروع إمداد خطوط الكهرباء الأرضية ذات الضغط العالي في بلدة قراوة بني زيد بمحافظة رام الله، ويعد هذا المشروع الأول من نوعه في تلك البلدة التي لم يكن يتوفر فيها سوى خطوط الكهرباء ذات الضغط المنخفض التي تخدم فقط الاستخدامات المنزلية المحدودة.

حيث تقوم شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بإمداد خطوط الكهرباء الأرضية ذات الضغط العالي في تلك البلدة على طول 2,300 م وبالتالي فإن تنفيذ هذا المشروع سيعود بالنفع الكبير على المناطق التي تقع فيها مخططات مشروع "طابو" في تلك البلدة، كما وسيخدم احتياجات السكان المستقبليين الذين قاموا بتملك أراضي ضمن مشروع طابو بالإضافة إلى النفع الكبير الذي سيعود على بلدة قراوة بني زيد التي تعاني من ضعف التيار الكهربائي، ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ هذا المشروع خلال عام 2016.

ولقد حافظت الشركة على استقلالها المادي في كافة مشاريعها التطويرية حيث تحملت كافة تكاليف الاستثمار في البنية التحتية بينما واصلت المشاريع العقارية الأخرى الترحي من أجل الحصول على مساعدات مالية من المانحين الأجانب وبالتالي بقاء الاقتصاد الفلسطيني معتمداً على المعونة المقدمة من الدول المانحة.



اطلاق تطبيق "طابو - فلسطين الجميلة"

يهدف الاستفادة من التكنولوجيا وابتكار برامج وأنظمة تسمح للفلسطينيين في شتى بقاع العالم امتلاك قطعة أرض في وطنهم ، قامت الشركة بإطلاق تطبيق "طابو - فلسطين الجميلة" الذي يتم استخدامه عبر الأجهزة النقالة الذكية، ليصبح امتلاك أرض في فلسطين عبر استخدام هذا التطبيق الجديد أسهل من أي وقت مضى.

حيث يعد تطبيق طابو الجديد المتاح للتحميل مجاناً من خلال تطبيق متجر ابل وغوغل بلاي، أول تطبيق متخصص عبر الأجهزة النقالة الذكية، فهو يتيح للمستخدم معرفة الأراضي المطوية والمتوفرة في فلسطين، ومشاهدة واقع الحياة والطبيعة الفلسطينية عبر الجولات البانورامية الافتراضية، بالإضافة إلى تصفح ألبوم من الصور الجميلة لطبيعة فلسطين والتي يتم تحديثها باستمرار.

وسيتم اطلاق هذا التطبيق خلال العام 2016.

بناء فيلا نموذجية جديدة في قراوة بني زيد

بدأت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في الربع الأخير من عام 2015 ببناء نموذج جديد من فلل طابو في مخطط قراوة بني زيد D بمحافظة رام الله، وتعد هذه الفيلا النموذجية التي هي قيد الإنشاء حالياً النموذج الرابع الذي يتم تشييده من قبل مشروع طابو، وتوفر هذه الفلل النموذجية المطروحة بأسعار ميسرة للعائلات الفلسطينية فرصة العيش في أحضان طبيعة فلسطين الخلابة وهوائها النقي، وقد تم سابقاً بناء ثلاثة فلل نموذجية في كفر عين وبروقين وفرخة حيث يتاح للزبائن حالياً القيام بعمل زيارات ميدانية لها، وقد تم بيع بعض هذه الفلل النموذجية.

كما تم انشاء Landscaping في احدى مخططات المشروع الواقعة في قراوة بني زيد بمحافظة رام الله للتمتع بجمال الطبيعة الخلابة من خلال زراعة الأرض وتسويرها وتجميلها في تلك المنطقة وجعلها مكاناً مميزاً لإقامة الرحلات الترفيهية للعائلات والاصدقاء .



مشروع الماصيون جاردنز

لقد نجحت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على مدى السنوات العشر الماضية في إرساء معايير غير مسبوقة في مجال التطوير العقاري في فلسطين، وذلك من خلال طرح العديد من المشاريع العقارية والاسكانية النموذجية والمميزة التي تحاكي الحدائة وترسم صورة مشرقة للمستقبل العقاري والعمراني في فلسطين، وقد بدأت الشركة عام 2015 العمل على تصميم مشروع الماصيون جاردنز والذي يأتي امتداداً للإبداع العقاري لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، حيث تم تصميم المشروع ليقدّم شقق سكنية نموذجية بمساحات 130 و140 و 155 متر مربع كما ويوفر أيضاً شقق دوبلكس فاخرة مكونة من طابقين مربوطين بسلم داخلي عصري التصميم في أكثر الأماكن السكنية المرغوبة في مدينة رام الله. ومن خلال أسعار الشقق المطروحة وطرق الدفع التي تتم بنظام التقسيط المباشر مع الشركة سمح مشروع الماصيون جاردنز للفلسطينيين تملك شقة في أرقى أحياء الماصيون بمدينة رام الله حيث تتوفر المطاعم والمتنزهات والفنادق والبنوك والشركات والمؤسسات وكافة الخدمات العامة، فأسعار الشقق معقولة ومتاحة للجميع والدفعات الشهرية ميسرة.

والمشروع مصمم ليحتوي على 4 بنايات سكنية متلاصقة، حيث تتكون كل بناية من 16 شقة وتحتوي كل شقة على 3 غرف نوم مصممة بمساحات معيشية متعددة ومواصفات داخلية حديثة وفاخرة تتناسب مع كافة احتياجات العائلة الفلسطينية.

وقد تم العمل على تصميم موقع إلكتروني خاص بالمشروع يعرض كافة المعلومات والتفاصيل اللازمة عن المشروع ، حيث يمكن تصفح هذا الموقع على الرابط الإلكتروني التالي: www.masyoungardens.ps.

ومن المتوقع أن يتم اطلاق هذا المشروع خلال العام 2016.





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 السعاوي، الذي يشغل منصب مديرها العام. بدأت الشركة نشاطها على أرض فلسطين النامية 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 بأكفأ المهندسين الحاصلين على أعلى الشهادات العلمية 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.

افتتحت شركة مينا جيوتيرمال مقرراً دائماً لها في العاصمة الأردنية عمان وذلك بعد القيام بالعديد من الدراسات والأبحاث التسويقية المتعمقة، فالأردن كغيره من دول العالم يعاني من النقص الكبير في مصادر الطاقة وارتفاع تكاليفها، حيث يستورد حالياً 46 % منها لسد الاحتياجات الاستهلاكية وتلبية الطلب المتزايد للسكان، ما يجعل اللجوء إلى الطاقة الجوفية الحرارية كمصدر بديل للطاقة التقليدية في الأردن ضرورة ملحة وتوجهاً ذكياً ذو جدوى اقتصادية عالية ومنفعة عظيمة للبيئة.



مزايا النظام

1.6MW	سعة التبريد
1.5MW	سعة التدفئة
m 100	عمق الحفرة
420	عدد الحفر
4.3	التبريد (معامل الأداء)
4	التدفئة (معامل الأداء)

الموقع

مادبا - الأردن



نظاما طاقة جوفية حرارية جيوتيرمال بسعة 1600 كيلو واط يوفران معاً 50% من تكاليف التدفئة والتبريد للجامعة الأمريكية في مادبا.

في التاسع من شهر أيار عام 2009 وتحت رعاية سماحة البابا بنديكت السادس عشر، فان الجامعة الامريكية في مادبا التابعة الأرتوذكسية اللاتينية في القدس كانت المركز الجديد والأكثر تقدماً للبحث العلمي والابداع الأكاديمي في المنطقة.

تم تركيب نظامي الجيوتيرمال في الجامعة وذلك لتغطية جميع احتياجات الجامعة من تبريد وتسخين لقسم العلوم وقسم التجارة في الجامعة.

النظام المركب في كلية العلوم صمم ليغطي سعة تبريد تصل الى 1,020 كيلو واط (291 طن) وسعة تدفئة تصل الى 880 كيلو واط، بينما يغطي نظام التبريد في مبنى كلية التجارة سعة تصل الى 660 كيلو واط (189 طن) ونظام التدفئة يغطي سعة تصل الى 470 كيلو واط.

نظرا لحجم نظام الجيوتيرمال في الجامعة، فقد تم تصميم الدارة الحرارية (المبادل الحراري) في الارض بشكل عمودي في حفر بعمق 100 متر تقريبا.

وقد وقر نظام الجيوتيرمال في الجامعة تقريبا ما يعادل 250,000 كيلو واط مقارنة مع النظم التقليدية المركبة في الأردن من استهلاك الكهرباء كل عام! وبما ان نظام الجيوتيرمال للتدفئة والتبريد سيوفر من حرق الوقود فان مبنى كلية العلوم ومبنى كلية التجارة لن يولدا ثاني أكسيد الكربون مما يجعلهما ابنية صديقة للبيئة بشكل كامل. حيث أن نظام الجيوتيرمال في الجامعة، مقارنة مع نظام تقليدي مشابه، يوفر ما يقارب 300 طن من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون كل عام.

حاز نظام الجيوتيرمال المنفذ في الجامعة الأمريكية على جائزة الطاقة العالمي (Energy Globe Award)، وهي الجائزة الأبرز والأعلى مستوى على الصعيد البيئي خلال العام 2012.

الجامعة الأمريكية في مادبا

التكاليف التشغيلية السنوية: نظام الجيوتيرمال مقارنة بالأنظمة التقليدية

التكاليف التشغيلية	باستخدام أنظمة التدفئة والتبريد التقليدية	باستخدام أنظمة التدفئة والتبريد عبر الطاقة الجوفية الحرارية
\$217,162	باستخدام أنظمة التدفئة والتبريد التقليدية	\$108,052

باستخدام الطاقة الجوفية الحرارية، توفر جامعة مادبا 50% (\$109,100) من تكاليف التدفئة والتبريد سنوياً.

التأثير على البيئة والموارد = الحفاظ على 300,000 كغم من CO₂ + الحفاظ على 43,000 لتر ديزل + الحفاظ على 250,000 كيلو واط من الكهرباء



تكاليف الصيانة	باستخدام أنظمة التدفئة والتبريد التقليدية	باستخدام أنظمة التدفئة والتبريد عبر الطاقة الجوفية الحرارية
\$37,500	باستخدام أنظمة التدفئة والتبريد التقليدية	\$18,000

باستخدام الطاقة الجوفية الحرارية، توفر جامعة مادبا 52% (\$19,500) من تكاليف الصيانة سنوياً.

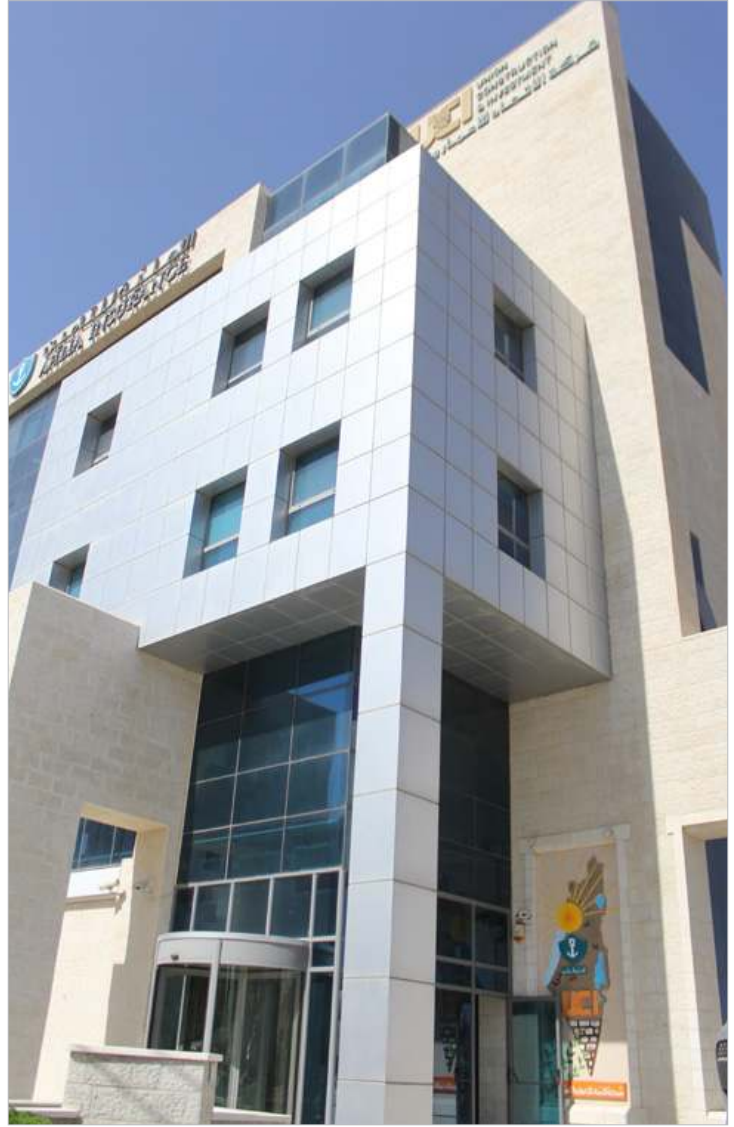
المبنى الرئيسي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

مزايا النظام

290KW	سعة التبريد
230KW	سعة التدفئة
m 120	عمق الحفرة
42	عدد الحفر
4.0	التبريد (معامل الأداء)
5.1	التدفئة (معامل الأداء)

الموقع

رام الله - فلسطين



منارة للتنمية المستدامة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. مبنى شركة الاتحاد هو مبنى صديق للبيئة والاكثر كفاءة في استخدام الطاقة في فلسطين.

يعتبر النظام المنفذ في مبنى مقر شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في رام الله بفلسطين ثاني أكبر مشروع تدفئة وتبريد منفذ في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. يستخدم هذا البناء الصديق للبيئة دارة عمودية مغلقة مركبة على عمق 120 متر في الأرض، وتقوم مضختان حراريتان بضخ الماء البارد والبار لنظام توزيع ذات حلقات حلزونية. لا يوجد هدر للطاقة في هذا النظام : فالحرارة المستخرجة من المبنى عند عملية التبريد يتم طردها للأرض وبذلك نظام المياه البناء الساخنة يزيد من كفاءة نظام الجيوثيرمال. بالإضافة الى وجود حلقة حلزونية لاسترجاع الحرارة في نهاية المخارج لتكسب الطاقة من نظام التهوية

وفر نظام الجيوثيرمال في مبنى الاتحاد للإعمار والاستثمار ما يعادل 30,000 دولار في سنته الأولى من التشغيل. وحصل على جائزة الطاقة العالمية (Energy Globe Award) عام 2009، وهي الجائزة العالمية للطاقة المستدامة من خلال تصميمها نظام قائم على الكفاءة في استخدام الطاقة.

المبنى الرئيسي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

التكاليف التشغيلية السنوية: نظام الجيوثيرمال مقارنة بالأنظمة التقليدية

التكاليف التشغيلية	باستخدام أنظمة التدفئة والتبريد التقليدية	باستخدام أنظمة التدفئة والتبريد عبر الطاقة الجوفية الحرارية
	\$46,871	\$17,460

باستخدام الطاقة الجوفية الحرارية، توفر جامعة مادبا 63% (\$29,410) من تكاليف التدفئة والتبريد سنوياً.

التأثير على البيئة والموارد = الحفاظ على 34,000 كغم من CO₂ + الحفاظ على 7,600 لتر ديزل + الحفاظ على 18,500 كيلو واط من الكهرباء



تكاليف الصيانة	باستخدام أنظمة التدفئة والتبريد التقليدية	باستخدام أنظمة التدفئة والتبريد عبر الطاقة الجوفية الحرارية
	\$6,300	\$3,024

باستخدام الطاقة الجوفية الحرارية، توفر جامعة مادبا 52% (\$3,276) من تكاليف الصيانة سنوياً.

جوائز عالمية:

- 1- فازت شركة مينا جيوتيرمال 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 مأدبا، 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 السبعواوي كأحد أهم وأنجح رجال الأعمال الرائدة في مجال الطاقة من قبل الجلوبال بوست.
- 3- اختارت مجلة "أريبيان بزنس" م. خالد السبعواوي ضمن قائمة الشخصيات العربية ال 500 الأقوى نفوذاً والأكثر تأثيراً في العالم لعام 2012، وذلك عن انجازاته الرائدة والتميز في مجال الطاقة المستدامة، حيث قامت مجلة "أريبيان بزنس" ، المجلة الاقتصادية الأسبوعية الأكثر مبيعاً في الشرق الأوسط، بعمل مسح شامل على جميع القطاعات في الدول العربية ، وبناءً عليه جاء م. خالد السبعواوي 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 السبعواوي، 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 كعميدة في كلية الهندسة في واترلو- للمهندس خالد السبعواوي وسام الإنجاز للشباب الخريجين لإنجازاته الاستثنائية لكونه رجل أعمال ريادي في مجال الطاقة المتجددة والتطوير العقاري في فلسطين.
- 5- وقد تم اختيار المهندس خالد السبعواوي، مدير عام الشركة ونائب رئيس مجلس الإدارة 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.



UCI UNION
CONSTRUCTION
& INVESTMENT
شركة اتحاد البناء والاستثمار



معلومات الشركة



المالية للتأمين
AHLIA INSURANCE



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 عدل 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 الإعمار والتطوير في كافة الجوانب الاقتصادية وتم إصدار أول ميزانية مدققة للشركة عام 2006 كما تم إدراجها في بورصة فلسطين في أول عام 2007 وذلك وفق القوانين المعمول بها في هيئة سوق رأس المال الفلسطينية. وتم اختيار شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار من قبل بورصة فلسطين ضمن أربع شركات لتمثل مؤسّر 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، بالإضافة إلى مشروع طابو الذي أصبح المشروع العقاري الرائد في فلسطين حيث أتاح لجميع الفلسطينيين في الداخل والخارج تملك قطعة أرض مفروزة ومطوية وتصلها خدمات البنية التحتية بأسعار متاحة للجميع www.tabo.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 الإنسان 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 الدخل 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 من امتلاك قطعة أرض لهم ولأولادهم في فلسطين .

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.
- رقد هذه الأراضي بخدمات البنية التحتية من شق الطرق وتعيدها وانارتها، وبناء شبكات الكهرباء وتوفير خزانات المياه .
- بناء فلل نموذجية على أراضي مشروع " طابو " لتكون مثالا يُحتذى به في عمليات الاعمار والبناء التي ستشهدنا هذه المناطق في المستقبل القريب.
- المساهمة في حماية الأراضي الفلسطينية وذلك من خلال الانتهاء من عمليات التسجيل الجديد لها وتسليم سندات الملكية للزبائن.

الموظفين

عدد الموظفين	العنوان	فرع / مكتب
19	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 2014	عدد الموظفين 2015	المؤهل العلمي
2	1	ماجستير
11	13	بكالوريوس
2	2	دبلوم
5	4	ثانوية عامة
4	4	قبل الثانوي

الإدارة التنفيذية

المنصب	الاسم
الرئيس التنفيذي ونائب رئيس مجلس الإدارة	م. خالد محمد مصطفى السبعوي
المدير المالي	شادي نبيل صبحي عمر
مديرة 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
المحامي	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	\$500,000 خمسمائة ألف دولار أمريكي
نسبة ملكية الشركة الأم	50% من رأس المال
عنوان الشركة	الماصيون - مبنى مكاتب الاتحاد- الطابق الثالث
عدد الموظفين	5

المساهمة في شركات أخرى

الشركة	عدد الأسهم 2015	عدد الأسهم 2014	نسبة المساهمة
شركة المجموعة الأهلية للتأمين	2,000,000	2,000,000	5.00%
شركة منازل العقارية - أبو ظبي	1,036,090	1,036,090	0.041%

كبار مساهمي شركة الإتحاد

كما في 31 كانون الاول 2015

اسم المساهم	العنوان	2015		2014	
		نسبة الأسهم	عدد الأسهم	نسبة الأسهم	عدد الأسهم
1 شركة المجموعة الأهلية للتأمين	رام الله	10.00%	3,200,000	10.00%	3,200,000
2 General Mediterranean Holding - GMH	لندن	10.00%	3,200,000	10.00%	3,200,000
3 الشركة الأهلية للعقار والاستثمار	رام الله	10.00%	3,200,000	10.00%	3,200,000
4 مجموعة بغلف الظافر القابضة	الرياض	10.00%	3,200,000	10.00%	3,200,000
5 الشركة المتحدة للتسويق و الخدمات	رام الله	9.13%	2,922,400	9.13%	2,922,400
6 ناهد القيشاوي	رام الله	5.75%	1,840,000	5.75%	1,840,000
7 م.كريم العقابي	لندن	5.29%	1,693,000	5.29%	1,693,000
8 شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية	رام الله	3.18%	1,018,399	2.98%	953,082
9 حسن خليل محمد عودة	أبو ظبي	2.95%	944,742	2.95%	944,742
10 نظمي شاكر اوجي	لندن	2.50%	800,000	2.50%	800,000
11 د. محمد مصطفى السبعواي	رام الله	2.43%	778,722	2.43%	778,722
12 صندوق ادخار موظفي المجموعة الأهلية للتأمين	رام الله	2.18%	698,675	2.18%	698,675
13 سمير صليبا فرح الدباغ	غزة	1.64%	525,000	1.50%	480,000
14 م. خالد محمد السبعواي	رام الله	1.25%	400,000	1.25%	400,000
15 احمد عوض سليمان الصلاحات	عمان	1.16%	370,000	1.13%	360,000
16 داود داود محمد القواسمي	القدس	1.04%	333,459	0.63%	200,300
17 عايد محمد السبعواي	رام الله	1.00%	320,000	1.00%	320,000
18 سعيد موسى سعيد ابو غوش	بيت لحم	0.98%	312,545	0.63%	200,030
19 عمر يوسف عمر السراج	القاهرة	0.75%	240,000	0.75%	240,000
أجمالي عدد الأسهم		81.24%	25,996,942	80.10%	25,630,951
بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة		1,386		1,404	

اجتماعات مجلس الإدارة عام 2015

مكان الاجتماع	تاريخ الاجتماع
رام الله / المقر الرئيسي للشركة	2015/04/15
كارينيا / قبرص	2015/07/31
رام الله / عمان / تورنتو	2015/10/12
بالتعمير	2015/12/31

نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2015

التداول في عام 2015	القيمة	الترتيب	ملاحظات	التغير عن 2014
عدد الأسهم المتداولة	935,416	16	0.534% من إجمالي التداول	-12.89%
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	332,273	31	0.104% من إجمالي التداول	-26.86%
عدد الصفقات المنفذة	412	13	1.328% من إجمالي عدد الصفقات	-14.70%
معدل دوران السهم (%)	2.923%	28	معدل الدوران للشركات : 10.48%	-12.89%
عدد الجلسات التي تداول فيها السهم	117	13	47.561% من إجمالي الجلسات	-17.61%
القيمة السوقية للشركة كما في 2015/12/31 (دولار أمريكي)	10,880,000	33	0.326% من إجمالي القيمة السوقية	-15.00%
نسبة الأسهم الحرة (Free Float)	33.99%	23	معدل الأسهم الحرة للشركات : 42.39%	-0.09%
عدد المساهمين	1,386	13	1.34% من إجمالي عدد المساهمين	-1.28%

أعلى سعر تداول 2015	أدنى سعر تداول 2015	سعر الأغلاق 2015	سعر الأغلاق 2014	نسبة التغير
\$0.42	\$0.33	\$0.34	\$0.40	-15.00%

حصص أعضاء مجلس الإدارة من الاسهم

كما في 31 كانون الاول 2015

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 2015/12/31	الأسهم كما في 2014/12/31
1	د. محمد مصطفى السبعواوي	رئيس مجلس الإدارة	كندي	778,722	778,722
2	م. خالد محمد السبعواوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	كندي	400,000	400,000
3	أحمد عوض الصلاحيات	أمين سر مجلس الإدارة	أمريكي	360,000	370,000
4	عايد محمد السبعواوي	عضو	كندي	320,000	320,000
5	المجموعة الأهلية للتأمين ويمثلها / ناهد القيشاوي	عضو شخصي	فلسطينية	3,200,000	3,200,000
			كندي	1,840,000	1,840,000
6	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات ويمثلها / نضال طه	عضو شخصي	فلسطينية	2,922,400	2,922,400
			فلسطينية	-	-

مساهمو الشركة حسب فئات الاسهم التي يملكونها

كما في 31 كانون الاول 2015

الفئة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100	48	2,563	0.01%
101	215	69,980	0.22%
501	422	337,132	1.05%
1,001	475	1,140,620	3.56%
5,001	85	656,613	2.05%
10,001	105	2,242,692	7.01%
50,001	13	984,348	3.08%
100,001	23	26,566,052	83.02%
المجموع الكلي	1386	32,000,000	100.00%

مكافآت ورواتب أعضاء مجلس الإدارة 2015

لم يتم صرف أي مكافآت أو رواتب لأعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2015.

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 الصعيد الاجتماعي

تعزيزاً لممارسة المسؤولية الاجتماعية للشركات في المجتمع الفلسطيني، ساهمت الشركة خلال عام 2015 ومن خلال مشروع "طابو" الريادي بتفعيل نشاطاتها في هذا المجال على النحو التالي:

1. تبنت الشركة دعم مشروع "أيد بأيد" وهو أحد مشاريع جمعية أصدقاء جامعة بيرزيت المخصص لتمويل المنح التعليمية للطلبة الأقل حظاً في سبيل تمكينهم من استكمال تعليمهم الأكاديمي داخل حرم جامعة بيرزيت، حيث قامت بدعم ابداعات طلاب جامعة بيرزيت المتعلقة في صنع الهدايا الدعائية المميزة للشركات والمؤسسات، حيث ساهمت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من خلال شراء منتجاتهم في إيجاد دعم لصندوق تعليم الطلاب من ذوي الدخل المحدود وإفادة عدد من هؤلاء الطلبة ومساعدتهم في اتمام تعليمهم الأكاديمي وتم صنع هدية مشروع طابو من قبل مشروع "أيد بأيد" الشركة وهي هدية مصنوعة من الصخور المستخرجة من جبال رام الله والتي تم تشكيلها لتكون على هيئة تمثال صغير لشجرة زيتون، حيث ترمز إلى ربط الفلسطينيين بأرضهم المقدسة، ونتيجة لمبادرة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار استطاعت جمعية أصدقاء بيرزيت توفير 10 منح دراسية لعشر طلاب في جامعة بيرزيت.

2. قامت الشركة من خلال مشروع "طابو" بإطلاق مسابقة التصوير الفوتوغرافي لأفضل صورة التقطت في موسم قطف الزيتون في عام 2015 وذلك من أجل تحفيز المواهب الشابة على أن يكونوا جزءاً من موسم قطف الزيتون وذلك من خلال الذهاب إلى الميدان والتفاعل مع قاطفي الزيتون وأسراهم و ممارسة تجربة قطف الزيتون على أرض الواقع، بالإضافة إلى تصوير أفضل المشاهد والصور لقطف الزيتون في فلسطين.

وقد فاز بجائزة المركز الأول الشاب محمد السلواذي من رام الله والبالغ من العمر 23 عاماً ، وهو يعمل كمصور حر ، وتبلغ قيمة جائزته 400 دولار أمريكي وقد جسدت صورته مشهد سيدة فلسطينية تلقي بالزيتون المقطوف على البساط المفروش على الأرض. أما الفائز بجائزة المركز الثاني فهو الشاب عبد الحافظ أبو عرة من جنين والبالغ من العمر 41 عاماً، وهو يعمل مدرس في أريحا، وتبلغ قيمة جائزته 300 دولار أمريكي، وقد مثلت صورته مشهد امرأة فلسطينية عجوز تعمل بجد في موسم قطف الزيتون. كما فاز بجائزة المركز الثالث الشاب محمد العوري من مدينة رام الله والبالغ من العمر 22 عاماً ، وهو يعمل منتج أفلام و تبلغ قيمة جائزته 200 دولار أمريكي وجسدت صورته مشهداً للزيتون الأخضر الناضج على أغصان الشجرة.

3. ساهمت الشركة في رعاية الإفطار الخيري الذي نظمته الممثلة الكندية لدى السلطة الفلسطينية بالتعاون مع مؤسسة شركاء في التنمية المستدامة لصالح مدرسة بنات بيت سيرا الثانوية في رام الله، حيث ساهمت الشركة في شراء أجهزة "نت كتابي" التي تحتوي على مصادر التعليم الإلكتروني والمصممة خصيصاً لتلبية احتياجات المتعلمين الصغار وقيادتهم نحو النجاح.

4. بالإضافة إلى الأبعاد الاقتصادية الهائلة لمشروع طابو، فإنه يقوم بدور فعال من الناحية الاجتماعية والوطنية حيث يساهم هذا المشروع في توسيع نطاق الملكية للأراضي الفلسطينية وحمايتها من الاستيطان وذلك من خلال استخراج سندات الملكية للأراضي الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية وتزويدها بخدمات البنية التحتية و القيام بعمليات الأعمار والبناء وإنشاء البساتين وتسوير الأراضي.

على صعيد البيئة

- انطلاقاً من التزام الشركة بمسئولياتها تجاه البيئة واستخدام الطاقة البديلة المناسبة مع الاحتياجات البيئية في مشاريع الشركة، فقد ساهمت الشركة في تأسيس شركة مينا جيوثيرمال للطاقة الجوفية مع الشركة الشقيقة المجموعة الأهلية للتأمين برأسمال قدره 500 ألف دولار، حصة الشركة منها % 50 ، بحيث تقوم باستخدام الطاقة الحرارية من باطن الأرض للتكييف و التدفئة في مشاريع ضخمة محلياً ودولياً.

سياسة الشركة تجاه البحث والتطوير

- انسجاماً مع أهداف الشركة في مجال الاستثمار العقاري وإنشاء الضواحي السكنية تقوم الشركة ومن خلال مستشاريها ودوائرها المتخصصة بالبحث عن الفرص الملائمة وقد ترجم ذلك من خلال باكورة من المشاريع التي أطلقتها الشركة خلال العام 2011 والأعوام التي تليه وأهمها مشروع "طابو".

الالتزام بقواعد الحوكمة

حيث تم إقرار مدونة حوكمة الشركات من قبل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية في نهاية العام 2009، وترحب شركة الاتحاد للاعمار 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 تسعة عشر مساهماً والذين تتراوح نسبة مساهمتهم بين % 0.75 و % 10 والموضح تحت بند كبار المساهمين. 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 2015

- رواتب خلال العام: \$372,534.
- مكافآت خلال العام: \$47,232.

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 سكنية) بأدق المواصفات والمعايير، إضافة إلى مشروعها المنفرد والمتميز "طابو" والذي يقوم على أساس إفرار أراضي بمئات الدونمات من أجل بيعها للمواطنين. وتعتبر مدينتي غزة ورام الله السوق المحلية الرئيسية لأعمال الشركة، وحتتصل في المستقبل إلى كل أرجاء الوطن، تعتبر الشركة الأولى في هذا المجال اضافة إلى قيامها بتنفيذ رزمة من المشاريع السكنية.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

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

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 213,824 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.

السيطرة على الشركة

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

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

الأداء المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في عام 2015

أهم المؤشرات والنسب المالية لعامي 2014 و2015
المبالغ بالدولار الأمريكي

نسبة التغير	2014	2015	أهم بنود بيان الدخل الشامل الموحد
-36.97%	2,247,627	1,416,699	الإيرادات
-29.50%	1,775,978	1,252,059	المصاريف (تشمل ضريبة الدخل)
10.92%	(60,943)	(67,601)	ربح (خسارة) السنة العائد لحقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها
-65.09%	471,649	164,640	ربح السنة
-56.39%	532,592	232,241	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم

نسبة التغير	2014	2015	أهم بنود بيان المركز المالي الموحد
14.82%	14,954,200	17,170,565	مجموع الموجودات المتداولة
-27.60%	2,005,039	1,451,560	مجموع المطلوبات المتداولة
-1.40%	42,470,060	41,876,594	مجموع الموجودات
-21.09%	2,379,129	1,877,431	مجموع المطلوبات
-70.70%	95,614	28,013	حقوق ملكية حملة الأسهم غير المسيطر عليها
-0.06%	39,995,317	39,971,150	حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
2.53%	9,180,992	9,413,233	الاحتياطيات والأرباح المدورة
-0.23%	40,090,931	39,999,163	مجموع حقوق الملكية

نسبة التغير	2014	2015	أهم المؤشرات والنسب المالية
-56.39%	1.66%	0.73%	حصة السهم من صافي الربح (دولار)
58.60%	7.46	11.83	نسبة التداول (السيولة) مرة
0.00%	1.25	1.25	القيمة الدفترية للسهم (دولار)
-14.80%	0.32	0.27	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرة)
-64.60%	1.1%	0.4%	العائد الى مجموع الموجودات
-65.07%	1.2%	0.4%	العائد على حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
1.19%	94.4%	95.5%	حقوق الملكية / مجموع الموجودات
-20.91%	5.9%	4.7%	المطلوبات / حقوق الملكية
21.39%	12,949,161	15,719,005	رأس المال العامل (دولار)

الإختلاف بين البيانات المالية المدققة والأولية

لا يوجد أي إختلاف بين البيانات المالية الدولية في الإفصاح الدولي عن البيانات المالية المدققة.

Unit Price	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%
9.90	12.20	13.33	15.56	18.18	22.22	27.27	33.33	40.91	50.00	60.00
12.20	13.33	15.56	18.18	22.22	27.27	33.33	40.91	50.00	60.00	72.73
15.56	18.18	22.22	27.27	33.33	40.91	50.00	60.00	72.73	88.89	100.00
18.18	22.22	27.27	33.33	40.91	50.00	60.00	72.73	88.89	100.00	122.22
22.22	27.27	33.33	40.91	50.00	60.00	72.73	88.89	100.00	122.22	155.56
27.27	33.33	40.91	50.00	60.00	72.73	88.89	100.00	122.22	155.56	199.99
33.33	40.91	50.00	60.00	72.73	88.89	100.00	122.22	155.56	199.99	259.26
40.91	50.00	60.00	72.73	88.89	100.00	122.22	155.56	199.99	259.26	332.07
50.00	60.00	72.73	88.89	100.00	122.22	155.56	199.99	259.26	332.07	436.36
60.00	72.73	88.89	100.00	122.22	155.56	199.99	259.26	332.07	436.36	572.73
72.73	88.89	100.00	122.22	155.56	199.99	259.26	332.07	436.36	572.73	740.74
88.89	100.00	122.22	155.56	199.99	259.26	332.07	436.36	572.73	740.74	963.64
100.00	122.22	155.56	199.99	259.26	332.07	436.36	572.73	740.74	963.64	1250.00

*Quarter 1 *Quarter 2 *Quarter 3
 Q4



Category	Q1	Q2	Q3	Q4	Total
Category A	10	15	20	25	70
Category B	12	18	22	28	80
Category C	8	14	18	24	64
Category D	6	10	14	18	48
Category E	4	7	10	14	35
Category F	3	5	7	10	25
Category G	2	4	5	7	18
Category H	1	3	4	5	13
Category I	1	2	3	4	10
Category J	1	1	2	3	7



البيانات المالية الموحدة

كما في 31 كانون أول 2015

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل
والبيانات المالية الموحدة

للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2015

طلال أبو غزالة وشركاه
"محاسبون قانونيون"

45	تقرير مدقق الحسابات المستقل
46	بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2015
48	بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
49	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
50	بيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
51	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

مقدمة:

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2015 وكل من قائمة الدخل والدخل الشامل الموحد، والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة، والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية تصميم، تطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار وإتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية مدقق الحسابات:

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

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

وفي اعتقادنا أن المعلومات التي حصلنا عليها ونتائج أعمال التدقيق الذي قمنا به تشكل أساساً معقولاً لإبداء رأينا الغير متحفظ في القوائم المالية المرفقة.

الرأي:

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، كما في 31 كانون الأول 2015، ونتائج أعماله وتدفقاته النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.



طلال أبو غزالة وشركاه
رخصة رقم 1997/251

جمال ملحم
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)
رام الله في 21 آذار 2016

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2015 - قائمة "أ"

	إيضاح	2015 دولار أمريكي	2014 دولار أمريكي
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والآلات والمعدات بالصفافي	(4)	1,791,409	2,040,030
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(5)	13,776,084	14,233,318
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(6)	449,245	705,653
شيكات برسم التحصيل تستحق بعد 3 اشهر		8,689,291	10,536,859
مجموع الموجودات غير المتداولة		24,706,029	27,515,860
الموجودات المتداولة			
مواد بالمخزن	(7)	548,077	599,067
موجودات متداولة أخرى	(8)	1,302,181	905,276
مستحق من جهات ذات علاقة	(9)	1,511,126	740,999
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل	(10)	4,467,672	4,791,642
عقارات معدة للبيع	(11)	149,568	399,043
ذمم مدينة		3,897,930	3,948,092
النقد والنقد المعادل	(12)	5,294,011	3,570,081
مجموع الموجودات المتداولة		17,170,565	14,954,200
مجموع الموجودات		41,876,594	42,470,060
حقوق الملكية والمطلوبات			
حق ملكية حملة الأسهم			
رأس المال المدفوع	(13)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري	(14)	1,608,840	1,592,376
الأرباح المنورة - قائمة (د)		7,804,393	7,588,616
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(ب,6)	(1,442,083)	(1,185,675)
مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم		39,971,150	39,995,317
حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها		28,013	95,614
مجموع حقوق الملكية		39,999,163	40,090,931
المطلوبات غير المتداولة			
مخصصات الموظفين	(15)	425,871	374,090
مجموع المطلوبات غير المتداولة		425,871	374,090
المطلوبات المتداولة			
ذمم وأرصدة دائنة		53,568	68,870
مطلوبات متداولة أخرى	(16)	1,397,992	1,936,169
مجموع المطلوبات المتداولة		1,451,560	2,005,039
مجموع المطلوبات		1,877,431	2,379,129
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		41,876,594	42,470,060

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الانتماء للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

قائمة الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015 قائمة "ب"

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	إيضاح	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الإيرادات			
عوائد استثمارات بنكية		31,435	—
(خسائر) محفظة الموجودات المالية	(17)	(250,049)	(109,101)
أرباح استثمارات عقارية	(18)	1,291,361	1,433,091
مبيعات وحدات سكنية		315,000	4,279,000
إيراد إيجارات		94,081	91,153
إيرادات المقاولات - الجيوثيرمال		9,446	100,779
إيرادات أخرى		267,002	131,429
مجموع الإيرادات		1,758,276	5,926,351
تكلفة الإيرادات			
تكلفة الإيرادات		(341,577)	(3,678,724)
مجموع الربح		1,416,699	2,247,627
المصاريف			
مصاريف إدارية وعمومية	(19)	(1,068,207)	(1,477,089)
استهلاكات وإطفاء		(148,337)	(217,099)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة		—	(39,000)
مجموع المصاريف		(1,216,544)	(1,733,188)
صافي دخل السنة قبل ضريبة الدخل		200,155	514,439
مصروف ضريبة الدخل	(8)	(35,515)	(42,790)
صافي دخل السنة بعد الضريبة وقيل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها		164,640	471,649
ويعود إلى:			
مساهمي الشركة		232,241	532,592
(خسارة) حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة		(67,601)	(60,943)
		164,640	471,649
الربح لكل سهم			
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	(20)	0.73%	%1.66

"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 2015 قائمة "ج"

<u>الإيضاح</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
صافي ربح السنة	164,640	471,649
<u>بنود الدخل الشامل</u>		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع	(256,408)	(40,000)
صافي الدخل الشامل للسنة	(256,408)	(40,000)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	(91,768)	431,649

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للأعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

قائمة "ب"

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

	حقوق حملة الأسيهم	حقوق حصة غير المسيطر عليها	مجموع حقوق مالكي الأسيهم	التغير المتراكم في القيمة العادلة دولار أمريكي	الأرباح المحورة دولار أمريكي	احتياطي إحتياطي دولار أمريكي	رأس المال المفدوع دولار أمريكي	
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)	-	-	-		
164,640	(67,601)	232,241	-	232,241	-	-		
-	-	-	-	(16,464)	16,464	-		
39,999,163	28,013	39,971,150	(1,442,083)	7,804,393	1,608,840	32,000,000		
39,659,282	156,557	39,502,725	(1,145,675)	7,103,189	1,545,211	32,000,000		
(40,000)	-	(40,000)	(40,000)	-	-	-		
471,649	(60,943)	532,592	-	532,592	-	-		
-	-	-	-	(47,165)	47,165	-		
40,090,931	95,614	39,995,317	(1,185,675)	7,588,616	1,592,376	32,000,000		

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

31 كانون الأول 2014

الرصيد كما في أول كانون الثاني 2014
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع (إبصاح 6)
ربح السنة
المحول إلى الاحتياطي الإحتياطي

الرصيد كما في 31 كانون الأول 2014

31 كانون الأول 2015

الرصيد كما في أول كانون الثاني 2015
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع (إبصاح 6)
ربح السنة
المحول إلى الاحتياطي الإحتياطي

الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015 قائمة "هـ"

إيضاح	2015 دولار أمريكي	2014 دولار أمريكي
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>		
ربح السنة قبل ضريبة الدخل	200,155	514,439
<u>تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية</u>		
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية		
استهلاكات (4)	148,337	217,099
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار (15)	71,553	90,885
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	289,130	34,359
خسارة (أرباح) بيع موجودات ثابتة	4,800	(4,318)
	713,975	852,464
<u>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</u>		
ذمم مدينة	50,162	(610,192)
مواد بالمخزن	50,990	(30,058)
موجودات متداولة أخرى	(396,905)	41,298
شيكات برسم التحصيل	1,847,568	(8,720,369)
مستحق من جهات ذات علاقة	(770,127)	(659,232)
ذمم وأرصدة دائنة	(15,302)	(60,354)
مطلوبات متداولة أخرى	(573,692)	789,433
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	457,234	8,744,394
العقارات المعدة للبيع	249,475	3,609,156
مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة (15)	(19,772)	(7,663)
	879,631	3,096,413
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>		
شراء آلات ومعدات (4)	(63,652)	(120,800)
العائد من بيع موجودات ثابتة	159,136	52,862
شراء موجودات من خلال قائمة الدخل	(491,055)	(4,100,000)
بيع موجودات مالية	525,895	2,577,295
توزيعات أرباح أسهم	—	19,749
	130,324	(1,570,894)
<u>صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة الاستثمارية</u>		
الزيادة في النقد والنقد المعادل خلال السنة	1,723,930	2,377,983
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	3,570,081	1,192,098
	5,294,011	3,570,081

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 2015 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 28 آذار 2016.

2. القوائم المالية الموحدة:

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركة مينا جيوثرمال للطاقة الجوفية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2015. 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 2015. الشركات التابعة هي الشركات التي تمتلك الشركة القدرة على التحكم في سياساتها المالية والتشغيلية. تعمل الشركة وشركتها التابعة في مناطق السلطة الفلسطينية.

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 2015. 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 والمتحقة 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 2015.

4.3. الأسس والتقدير

إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب من الإدارة استخدام عدة تقديرات وإفتراضات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات وعرض الإلتزامات المحتملة كما في تاريخ القوائم المالية. نظراً لاستخدام هذه التقديرات والإفتراضات، 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 الانتاجي المقدر. ويتم مراجعة فترة الإطفاء مع العمر الانتاجي المحدد في نهاية كل عام. وفي حالة وجود تغييرات في المعاملة المحاسبية يتم اعتبارها على أنها تغييرات 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.

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

2%

مباني

10%

مصاعد

7%

أعمال تكييف

15%

تجهيزات وأجهزة

يتم دراسة تدني القيمة الدفترية للآلات والمعدات عند وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود أحد هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة المتوقع استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقع استردادها وهي القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو "القيمة في الاستخدام"، أيهما أعلى.

يتم احتساب ورسملة التكاليف المتكبدة لاستبدال مكونات الآلات 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 بالآلات 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 تتكبدتها الشركة، وحصة الشركة من المطلوبات التي يتكبدتها المشروع المشترك والدخل من بيع أو استخدام حصة الشركة في المشروع المشترك، وحصة الشركة من مصاريف المشروع المشترك بالإضافة إلى أية مصاريف تتكبدتها 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.

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 إرباح 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 والآلات 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 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 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 المخصصة باستخدام نفس أسعار الفائدة لبنود تحمل نفس الشروط وصفات المخاطر.

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

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 المخصصة 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.

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 قائمة الدخل الشامل الموحد.

4. الممتلكات والألات والمعدات:
يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع دولار أمريكي	تجهيزات وأجهزة دولار أمريكي	أرضي دولار أمريكي	أصول تكيف دولار أمريكي	مصاعد دولار أمريكي	مبانٍ دولار أمريكي	سيارات دولار أمريكي	تجهيزات مأفود دولار أمريكي	أجهزة الحاسب		آلات ومعدات دولار أمريكي	وتجهيزات مكتبية دولار أمريكي	صافي القيمة الدفترية
								الألي وأجهزة مكتبية دولار أمريكي	آلات ومعدات دولار أمريكي			
2,958,797	112,652	309,905	221,216	56,562	1,211,318	124,210	285,826	92,658	428,930	115,520	2015/1/1	
63,652	—	—	—	—	—	56,041	363	4,311	1,137	1,800	الإضافات	
(273,979)	—	—	—	—	—	(81,476)	—	(3,467)	(183,870)	(5,166)	الإستبعادات	
2,748,470	112,652	309,905	221,216	56,562	1,211,318	98,775	286,189	93,502	246,197	112,154	كما في 2015/12/31	
918,767	88,762	—	81,449	31,109	143,390	28,568	158,403	73,645	243,129	70,312	الإستهلاك المتراكم	
148,337	16,898	—	15,485	5,656	26,788	17,439	28,565	6,918	20,003	10,585	كما في 2015/1/1	
(110,043)	—	—	—	—	—	(13,376)	—	(1,888)	(93,487)	(1,292)	الإستهلاك للسنة	
957,061	105,660	—	96,934	36,765	170,178	32,631	186,968	78,675	169,645	79,605	كما في 2015/12/31	
1,791,409	6,992	309,905	124,282	19,797	1,041,140	66,144	99,221	14,827	76,552	32,549	صافي القيمة الدفترية	
2,040,030	23,890	309,905	139,767	25,453	1,067,928	95,642	127,423	19,013	185,801	45,208	كما في 2014/12/31	

5. مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية:

أ. يتألف ذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشاريع تحت التنفيذ - ب	2,403,557	2,264,174
استثمارات عقارية - ج	11,372,527	11,969,144
رصيد نهاية السنة	13,776,084	14,233,318

ب. مشاريع تحت التنفيذ:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	2,264,174	2,244,259
إضافات	139,383	19,915
رصيد نهاية السنة	2,403,557	2,264,174

ج. استثمارات عقارية:

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	11,969,144	20,733,453
إضافات	450,032	555,067
استبعاد استثمارات عقارية	(1,046,649)	(9,319,376)
رصيد نهاية السنة	11,372,527	11,969,144

د. تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 847,958 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حاليا لتسجيل هذه الأراضي قانونيا بشهادات تسجيل (طابو).

6. موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم متداولة في الأسواق المالية	449,245	280,000
أسهم غير متداولة في الأسواق المالية	—	425,653
المجموع	449,245	705,653

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(1,185,675)	(1,145,675)
التغير في القيمة العادلة	(256,408)	(40,000)
رصيد نهاية السنة	(1,442,083)	(1,185,675)

7. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	341,344	341,457
أبواب	90,123	90,123
بضاعة شركة مينا	104,841	155,718
أخرى	11,769	11,769
المجموع	548,077	599,067

8. موجودات متداولة أخرى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من ضريبة القيمة المضافة والدخل - ب	214,781	218,179
دفعات مقدمة لشراء أرض	353,537	43,159
مصاريف مدفوعة مقدماً	25,718	31,497
حسابات مدينة تحت التسوية - ج	100,000	100,000
تأمينات مستردة	114,940	158,891
إيرادات مستحقة	487,810	342,158
أخرى	5,395	11,392
المجموع	1,302,181	905,276

ب. مستحق من ضريبة القيمة المضافة والدخل

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ضريبة القيمة المضافة والسلفيات	250,296	260,969
ضريبة الدخل للسنة	(35,515)	(42,790)
المجموع	214,781	218,179

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 و2015. 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.

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

9. مستحق من جهات ذات علاقة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
General Mediterranean	1,000,000	—
مستحق من المجموعة الأهلية للتأمين	509,753	739,097
مستحق من شركة إعمار الضواحي	1,373	1,355
مستحق من شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار	—	547
المجموع	1,511,126	740,999

10. موجودات مالية من خلال قائمة الدخل:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات مالية للمتاجرة	504,250	594,360
استثمارات في سندات مالية شركة Predacity*	3,472,367	4,197,282
استثمارات في شركة Predacity Retail Services LP**	491,055	—
المجموع	4,467,672	4,791,642

* يمثل هذا المبلغ قيمة استثمارات من خلال شركة أجنبية Predacity Emerging Markets (High Yield Bond Fund) وهي شركة مملوكة من قبل أطراف ذات علاقة.

** تعمل شركة Predacity Retail Services LP شراكة محدودة في خدمات البيع بالتجزئة حيث أن حصة شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار بنسبة 49.9% ويعدد 1,122,750 سهم بقيمة إسمية 1 دولار أمريكي للسهم وقد تم تسديد مبلغ 500,000 دولار أمريكي من قيمة الشراكة.

11. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
قفل الإتحاد والبيوت النموذجية	149,568	399,043
المجموع	149,568	399,043

12. النقد والنقد المعادل

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	1,074,742	1,240,746
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية	2,563,797	1,093,592
شيكات برسم التحصيل	1,656,283	1,242,077
شيكات صادرة آجلة	(811)	(6,334)
المجموع	5,294,011	3,570,081

13. رأس المال المدفوع

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رأس المال المصرح والمكتتب به	32,000,000	32,000,000
رأس المال المدفوع	32,000,000	32,000,000

14. الاحتياطي الإحصائي

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 السنة:

	<u>رصيد</u>	<u>الإضافات</u>	<u>دفعات</u>	<u>رصيد</u>
	<u>بداية السنة</u>	<u>خلال السنة</u>	<u>خلال السنة</u>	<u>نهاية السنة</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	205,040	34,729	(12,728)	227,041
صندوق ادخار الموظفين	169,050	36,824	(7,044)	198,830
المجموع	374,090	71,553	(19,772)	425,871

16. مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	453,803	418,652
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	33,081	27,078
مخصص إجازات	25,460	47,906
أخرى	3,720	18,265
إيرادات مؤجلة	31,502	31,502
ذمم أعضاء مجلس إدارة	565	53,902
ذمم موظفين دائنة	21,641	63,153
دفعات مقدمة	542,870	985,203
ذمم مساهمين	285,350	290,508
المجموع	1,397,992	1,936,169

17. (خسائر) أرباح محفظة الموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
(خسائر) أرباح المحفظة المالية	(8,945)	19,746
أرباح (خسائر) فوائد السندات	48,026	(74,740)
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	(289,130)	(54,107)
المجموع	(250,049)	(109,101)

18. أرباح استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
استثمارات عقارية	2,382,625	10,820,842
التكلفة	(1,091,264)	(9,387,751)
المجموع	1,291,361	1,433,091

19. مصاريف إدارية وعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	542,702	752,691
أتعاب مهنية واستشارات	81,679	63,700
سفر ومواصلات	67,297	122,024
صحف وإعلانات وتسويق	142,234	150,434
بريد وفاكس وهاتف	19,088	27,187
تأمين	10,646	13,895
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	52,603	72,033
قرطاسيه ومطبوعات	1,532	4,500
كهرباء ومياه	8,058	9,939
مصاريف بنكية	3,727	7,415
ضيافة ونظافة	6,660	10,994
صيانة	4,873	5,012
إيجارات	42,285	59,344
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	2,624	3,445
مصرف ضريبة الأملاك والمعارف	12,847	10,084
فرق عملة	4,577	87,985
تبرعات	1,035	639
مصاريف الخدمات	62,802	72,863
أخرى	938	2,905
المجموع	1,068,207	1,477,089

20. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)	232,241	532,592
المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	32,000,000
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)	0.73%	%1.66

21. 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:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
العلاقة		
مساهمين رئيسيين مستحق من جهات ذات علاقة	1,509,753	739,097
مساهمين رئيسيين سندات مالية للمتاجرة	<u>3,472,367</u>	<u>4,197,282</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مكافآت ورواتب الإدارة العليا	244,597	361,277
مكافآت مجلس الإدارة	—	39,000
تعويض نهاية الخدمة	11,000	25,181
خسائر استثمارات	<u>(308,485)</u>	<u>(74,740)</u>

22. 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.

23. 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 الأجل 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 2015.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية التي تشمل موجودات متداولة أخرى (إيضاح 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.

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 التغييرات 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 39,999,163 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2015 مقابل 40,090,931 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2014.

24. 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.

25. القضايا المقامة ضد الشركة

يوجد قضايا مقامة على الشركة أمام المحاكم بمبلغ 213,824 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2015.

26. أرقام المقارنة

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

