



2014

التقرير السنوي التاسع

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

2014

التقرير السنوي التاسع

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

المحتويات

1 أعضاء مجلس الإدارة

1.1 أعضاء مجلس الإدارة 6

2 تقرير رئيس مجلس الإدارة

- 2.1 كلمة رئيس مجلس الإدارة 9
2.2 أهم الملامح والإنجازات المالية 12
2.3 مشاريع الشركة 14

3 معلومات الشركة

- 3.1 معلومات عامة 22
3.2 الخطة الإستراتيجية للشركة 23
3.3 الرسالة 24
3.4 تقرير شركة مينا جيوثيرمال 25
3.5 الموظفين والإدارة والشركات التابعة 28
3.6 المعلومات المتعلقة بالأسهم والمساهمين 31
3.7 الأداء المالي 2014 36

4 القوائم المالية للعام 2014

- 4.1 تقرير مدقق الحسابات المستقل 41
4.2 بيان المركز المالي الموحد 42
4.3 بيان الدخل الموحد والدخل الشامل الموحد 43
4.4 بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة 45
4.5 بيان التدفقات النقدية الموحدة 46
4.6 إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة 47



أعضاء مجلس الإدارة

د. محمد مصطفى السبعائي

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 المجموعة الأهلية للتأمين وشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار.



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.



أحمد الصلاحات

أمين سر مجلس الإدارة

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



م. خالد محمد السبعائي

نائب رئيس مجلس الإدارة - المدير العام

رجل أعمال معروف في مجال التطوير العقاري وخبير طاقة جوفية حرارية معتمد في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وهو مؤسس ورئيس شركة مينا جيوثيرمال الحاصلة على العديد من الجوائز العالمية، أختير كواحد من أكبر الرياديين في مجال الطاقة من قبل Global Post، وتم تصنيفه ضمن قائمة الشخصيات العربية ال 500 الأقوى نفوذاً والأكثر تأثيراً في العالم لعام 2012، بالإضافة إلى العديد من الجوائز العالمية.



نضال طه

عضو مجلس إدارة

وكيل عام لعدة شركات مساهمه عامه، لديه مكتب طه للمحاماة وغالبية القضايا والاستشارات القانونية التي يعالجها طاقم مكتبه تنصب على اعمال التأمين والبنوك ، وعبر مسيرته المهنية أمضى ثمانية سنوات متفرغاً للدفاع عن حقوق الانسان والبيئة والأرض ، ويشغل حالياً رئيس مجلس ادارة مؤسسة الحق .



فؤاد جبر

عضو مجلس إدارة

خبير مصرفي معروف، ورئيس جمعية المحكمين الفلسطينيين. حاصل على العديد من الشهادات في الصحافة والعمل المصرفي.



عايد محمد السبعراوي

عضو مجلس إدارة

خبير مالي حاصل على أعلى الدرجات العلمية من أرقى الجامعات العالمية، عمل في شركات بنوك استثمارية دولية كمحلل استثماري مثل بنك "ليمن بروذرز" وشركة "هاي وود سيكيوريتيز"، وكمحلل مالي في شركة "كوميرشال فينانس ريسك ماناجير".



د. محمد مصطفى السباعوي
رئيس مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

إلى الإخوة والأخوات أعضاء الهيئة العامة حفظهم الله

يسرني أن أرحب بكم في اجتماع الجمعية العامة لمساهمي شركة الاتحاد المنعقد في دورته التاسعة في مدينة رام الله فلسطين، كي استعرض وإياكم نتائج أعمال الشركة في عام 2014 من خلال التقرير التالي الذي نأمل أن نجسد فيه تطور اوضاع الشركة خلال العام المنصرم .

وعلنا نلخص لكم أهم الملامح التي اتسمت بها أنشطة الشركة في عام 2014 بما في ذلك إنجازاتها.

1. استكمال بيع جميع الوحدات السكنية في مشروع فلل الاتحاد المكون من 62 فيلا وذلك من خلال عروض التمويل المسيره التي انتهجتها الشركة لتيسير على المواطنين في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمر بها البلاد .

2. الاستمرار في سياسة التوسع والانتشار في مشروع طابو من خلال فرز وتقسيم الاراضي وفق مخططات هيكلية مدروسة في محافظتي رام الله وسلفيت .

3. القيام بحملات تسويقية بهدف تمكين جميع الفلسطينيين من أنحاء العالم من فرص التملك في بلدهم ، وتجلى ذلك في استحداث موقع إلكتروني حديث خاص بمشروع طابو قادر على اجتذاب الفلسطينيين في جميع أنحاء المعموره.

4. الاستمرار في توفير البنى التحتية من شق الطرق وتعبيد الشوارع وتمديد خطوط الكهرباء لإيصالها إلى المواطنين الراغبين في التملك في هذه المناطق .

لا يخفي على أي من حضراتكم أن عام 2014 كان امتداداً للسنوات العجاف التي مرت على بلادنا، حيث تردى فيها الوضع الاقتصادي إلى الهاوية تحت وطأة الاحتلال وبطشه ، فكان الاسوأ بسبب الحرب الشرسة التي شنتها اسرائيل ضد شعبنا في قطاع غزة ودمرت فيها البشر والشجر وحولتها إلى أنقاض من الحجر . هذه الهجمة الوحشية القت بظلالها الخائقة على كافة الاوضاع الحياتيه لشعبنا اينما حل في كافة الاراضي الفلسطينية .

وكما تعلمون فإن اقتصادنا الفلسطيني يتنفس السياسة، فإذا كان هوائها ساماً وملوثاً في ظل استمرار الانقسام وغياب الشرعية وانتشار الفساد وتنوع أساليب الغدر والخيانة فلا عجب أن يصاب هذا الاقتصاد بالشلل التام. ولربما يفقد كل مناعته وقدرته على منح جراحاته فرصة الإلتئام.

وعلى الرغم من قسوة هذه الظروف إلا أن شركتكم قد استطاعت أن تتماسك وتمخر سفينتها عباب هذا المحيط الغادر بأمواجه وأنواءه ، متمسكه بالصبر والايمان برسالتها في ضرورة الاستمرار بالعطاء والاسهام في بناء صرح اقتصاد فلسطيننا الحبيبة بشموخ وتحدي . وأحرزت بذلك تفوقاً ملموساً وباتت إنجازات شركتكم ونجاحات مديرها العام محط أنظار المجتمع المحلي والدولي.



التحديات والمعوقات

من الجدير بالذكر بأن الشركة قد واجهت خلال عام 2014 عدداً من المعوقات في تنفيذ خططها والذي تجلى في قيام سلطة الأراضي بدون مبرر وبدون وجه حق بتعطيل وعرقلة جهود الشركة في اتمام عمليات التسجيل الجديد والإفراز ونقل ملكية الأراضي لزبائن مشروع طابو . والملفت للنظر هنا أن هذا التعطيل لا يوجد له سند أو مسوغ قانوني الأمر الذي اعتبرته الإدارة اجحافاً سلطوياً بدرجة امتياز وهذا دفعها للتوجه إلى محكمة العدل العليا ورفعت قضية ضد سلطة الأراضي بهدف رفع الظلم عن الشركة والحفاظ على مصالح زبائنها ومساهمتها .

ومن الربع الأول من عام 2015 تحقق الإنتصار للشركة ويسرني أن أعلمكم بأن الشركة قد كسبت الدعوى المرفوعة لدى محكمة العدل العليا في رام الله ضد سلطة الأراضي الفلسطينية ، وتمثل القرار

الذي صدر لصالح الشركة في إنهاء التسلط والاجحاف والتمييز غير القانوني او الشرعي الذي مارسه طوال سنتين ضد الشركة . وبذلك أوقفت محكمة العدل التعسف في استخدام الصلاحيات ضد ملاك الأراضي الفلسطينية ، كما أوقفت المخالفات التي ارتكبت بحق شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار وعطلت أعمالها وألحقت بها خسائر فادحة خلال أكثر من سنتين . واعتبر قرار المحكمة أن الاجراءات 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 ، وتستعد الشركة حالياً إلى رفع قضية ضد سلطة الأراضي الفلسطينية تعويضاً عن الضرر الذي لحق بها .

ولا يسعنا إلا أن نتوجه بالشكر لمحكمة العدل العليا التي انتصرت للحق والعدالة .



نعاهدكم على أن تبقى عند حسن ظنكم وإلى اللقاء في
الاجتماع القادم

أخوكم

د. محمد السبعوي

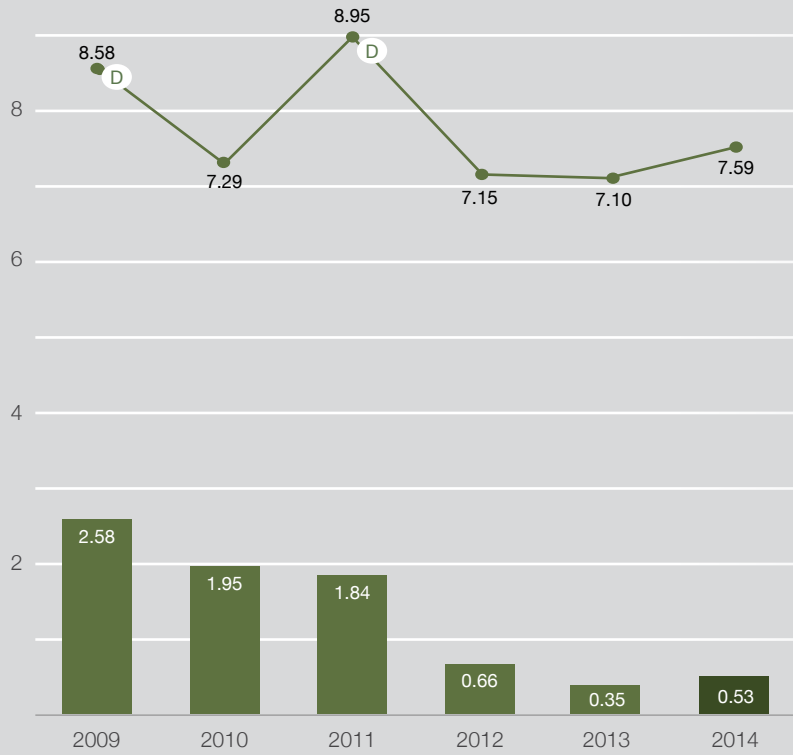
رئيس مجلس الإدارة

وبهذا الانتصار القضائي ، بدأت الاتحاد للإعمار والاستثمار فعلياً
استخراج سندات الملكية وتسليمها لزبائنها ، الأمر الذي سيفتح الباب
أمام امتداد هائل لمشروع " طابو " واستقطاب المزيد من الزبائن
من فلسطين والشتات بينما يتم طرح مشاريع جديدة . وبذلك أثبت
مشروع طابو أنه بحق مشروع وطني رياضي اضافة إلى كونه مشروعاً
عقارياً استثمارياً يساعد على وقف الزحف الاستيطاني في الأراضي
الفلسطينية كونه يساهم في تسهيل تملك الفلسطينيين لقطعة
أرض لم يكن في الماضي سهلاً عليه تملكها .

وختاماً، أيتها الإخوة أعضاء الجمعية العامة لمساهمي شركة
الاتحاد... اسمحوا لي أن اتقدم بالشكر لموظفي الشركة على كافة
مستوياتهم على الجهود التي بذلوها في عام 2014 في خدمة
الشركة والمتعاملين معها.



التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية



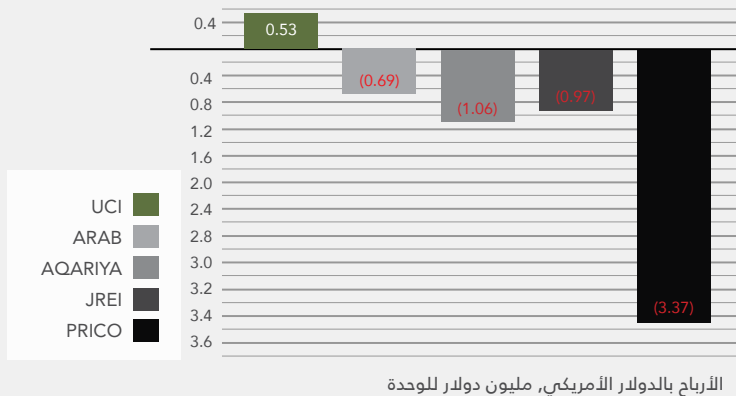
لقد تم تحقيق صافى ربح يعود لمساهمي الشركة لعام 2014 بقيمة 532,592 دولار أمريكي لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها 7,588,616 دولار أمريكي وذلك بعد تجنب كافة المخصصات والاحتياطات والأرباح الموزعة.

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

الأرباح الصافية
الأرباح التراكمية بعد تجنب كافة المخصصات والاحتياطات والأرباح الموزعة.
توزيع أرباح

كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

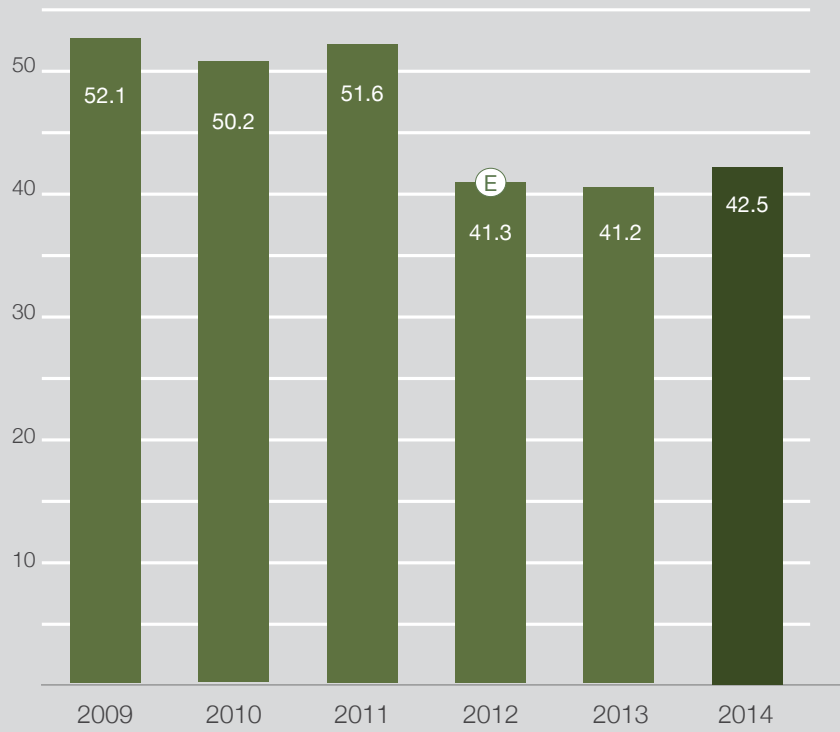
أرباح شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار مقارنة ببعض شركات التطوير العقاري الأخرى في بورصة فلسطين



الشركة	رأس المال	الأرباح الصافية	عائد الإستثمار
UCI	\$32,000,000	\$532,592	1.66%
ARAB	\$13,331,915	(\$687,337)	-5.16%
AQARIYA	\$6,219,405	(\$1,056,090)	-16.98%
JREI	\$10,000,000	(\$966,894)	-9.67%
PRICO	\$89,932,984	(\$3,368,903)	-3.75%

الأرباح بالدولار الأمريكي، مليون دولار للوحدة

التطور في الموجودات الكلية للشركة



إزدادت موجودات الشركة حيث بلغت مبلغا وقدره 42,470,060 دولار امريكي للعام 2014 مقابل 41,183,319 دولار امريكي للعام 2013.

الموجودات الكلية

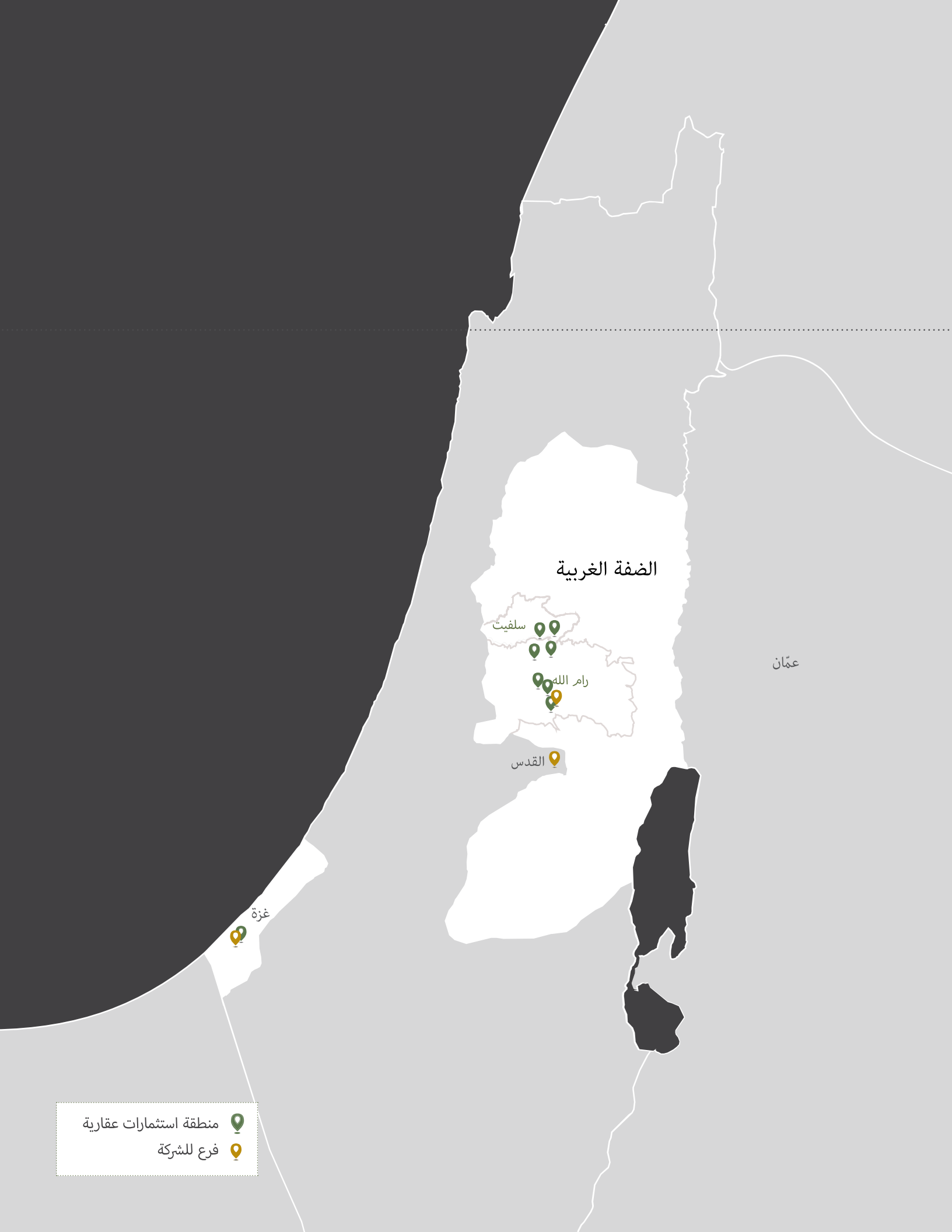
\$52,112,479	2009
\$50,233,176	2010
\$51,556,532	2011
\$41,338,392	2012
\$41,183,319	2013
\$42,470,060	2014

الموجودات الكلية للشركة

تخفيض رأس مال الشركة بمقدار 20%

كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

مشاريع الشركة



الضفة الغربية

سلفيت

رام الله

القدس

غزة

عمّان

منطقة استثمارات عقارية

فرع للشركة

فلل الاتحاد



يعد مشروع "فلل الاتحاد" واحداً من أبرز المشاريع العقارية والإسكانية في مدينة رام الله وذلك نظراً لكونه أول مجتمع سكني وترفيهي متكامل الخدمات في فلسطين، حيث يتمتع ساكنيه بنمط حياة عصري ومنفرد قريب من مركز المدينة وفي الوقت نفسه بعيد عن مصادر الازدحام.

يقع مشروع "فلل الاتحاد" في منطقة رام الله على الجزء الشمالي من أراضي مدينة البيرة، وتزيد مساحته عن 26,000 متر مربع. ويتكون من 62 فيلا مكونة من دورين أو ثلاثة بنظام الدوبلكس لكل منها حديقة خاصة وعدد من التراسات المكشوفة والمظلة مع توفير خدمات متكاملة على بعد خطوات من الفلل، وذلك تماشياً مع دور الشركة المتزايد في ادخال أحدث الأساليب والمفاهيم في تصميم وتخطيط التجمعات السكنية.

هذا وقد تم بيع جميع الوحدات السكنية في "فلل الاتحاد" وذلك من خلال عروض التمويل الميسرة والمنتهية بالتملك التي طرحتها الشركة لتتماشى مع طبيعة الظروف التي يعيشها المواطن الفلسطيني.







مشروع "طابو"

أن البنية التحتية تُعد أحد المقومات الرئيسية في النجاح الاقتصادي لأي دولة، وإن الاستثمار في بنية تحتية حديثة يعزز أسس التنمية الاقتصادية والتطور والنمو، لذلك أخذت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على عاتقها مسؤولية امداد البنية التحتية للأراضي مشرع "طابو" من أجل تطوير المناطق الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية وخلق تجمعات سكنية جديدة فيها وفق أحدث معايير التخطيط والبناء العالمية، ومن أهم المشاريع التي نفذتها الشركة خلال عام 2014:

طابو
TABO
A UCI DEVELOPMENT
الوطن... إنا أصحابو



1. مشاريع تعبيد الطرق الداخلية

لقد قطعت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار شوطاً كبيراً في تنفيذ مشاريع تعبيد الطرق الداخلية، حيث قامت الشركة باستكمال تنفيذ مشاريع تعبيد الطرق الداخلية في معظم المخططات الهيكلية التابعة لمشروع "طابو"، وشملت أعمال الحفريات والبيسكورس والأسفلت، وتم تنفيذ هذه المشاريع ضمن مراحل ووفقاً لجدول زمني مدروس ومنظم في المناطق التالية:

- فرخة - محافظة سلفيت (مخططات Q1, Q2, Q3, Q4).
- قراوة بني زيد بمحافظة رام الله (مخططات A, B, D, E).
- كوبر بمحافظة رام الله (مخططات B, E).



2. مشروع امداد خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي

قامت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بإحراز تقدم كبير في تنفيذ 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.

وتقوم شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بإمداد خطوط الكهرباء الأرضية ذات الضغط العالي في تلك البلدة على طول 2,300 م وذلك بالتعاون والتنسيق المشترك مع الشركة المنفذة شركة كهرباء محافظة القدس، وبالتالي فإن تنفيذ هذا المشروع سيعود بالنفع الكبير على المناطق التي تقع فيها مخططات مشروع "طابو" في تلك البلدة، بالإضافة إلى أنه سيخدم احتياجات سكان البلدة بأكملها التي تعاني من ضعف التيار الكهربائي.

ولقد حافظت الشركة على استقلالها المادي في كافة مشاريعها التطويرية حيث تحملت كافة تكاليف الاستثمار في البنية التحتية بالرغم من وجود مشاريع عقارية أخرى تحصل على مساعدات هائلة لتمويل البنية التحتية لمشاريعها من الدول الخارجية المانحة.

3. الخدمات الاضافية

تم طرح العديد من الخدمات الاضافية للزبائن الراغبين بالاستفادة من أراضيهم واعمارها وتجميلها، حيث تم توفير خدمة بناء البيوت النموذجية فقامت الشركة بتشييد ثلاثة بيوت نموذجية في عدة مناطق من أراضي المشروع لتكون مثالا نموذجياً للراغبين في البناء في أراضيهم (وذلك في فرخة وبروقين بمحافظة سلفيت وفي كفر عين بمحافظة رام الله)، 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 فيها.



تصدرت صورة المهندس خالد السبعواوي غلاف عدد أكتوبر لعام 2014 من مجلة فوربس- الشرق الأوسط في مقال مميز جاء تحت عنوان "صناعة المستقبل"، حيث قامت المجلة بتسليط الضوء على إنجازاته المهنية في إقامة المشاريع الخلاقة التي تسهم في التطوير والارتقاء بالمجتمع ورفع مكانته للأفضل.

عن شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار



تأسيس الشركة

ميزانية مدققة للشركة عام 2006 كما تم ادراجها في بورصة فلسطين في أول عام 2007 وذلك وفق القوانين المعمول بها في هيئة الأوراق الفلسطينية.

وتم اختيار شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من قبل بورصة فلسطين ضمن أربع شركات لتمثل مؤسس القدس للعام 2012، وذلك عن قطاع العقارات والاستثمارات .

في شهر يوليو عام 2005 ، بادرت مجموعة من رجال الأعمال الفلسطينيين والعرب ذوي الخبرة بدعمهم بعض الشركات الاستثمارية في الوطن العربي الى تأسيس شركة الاتحاد 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

أهداف الشركة

تتلخص أهداف وغايات الشركة في

- إيجاد فرص عمل وتعزيز خبرات الكوادر الفلسطينية ما ينعكس إيجابياً على الاقتصاد الفلسطيني.
- تقديم مشاريع بجودة عالية وبأسعار مناسبة لجميع مستويات وشرائح المجتمع الفلسطيني.
- دفع الاقتصاد بسواعد فلسطينية مواكبةً للتطورات الجارية في مجال العقارات و الاستثمارات في العالم.
- تعزيز الثقة وجذب مستثمرين خارجيين للاستثمار في فلسطين عبر التعاون بين القطاعين العام والخاص واستصدار 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.
- القيام بالأبحاث والاستثمار في مجال الطاقة المستدامة وخصوصاً الطاقة الجوفية الحرارية، والعمل على تطويرها وتسويقها لتكون رافداً مهماً من روافد الاقتصاد الوطني.

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 هادفةً 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 مطوية 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 ولذولادهم في فلسطين .
- هذا وقد أقامت الشركة عدداً من المشاريع في الداخل كباكورة لنماذج مشاريعها وأهمها:
 - ضاحية الاتحاد-السلامية-البيرة.
 - المينى الإداري رقم 1 - الماصيون.
 - مجمعي أركاديا السكنيين.
 - المبنى الاجتماعي في فلل الاتحاد.



الرسالة

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 والخاص وخلق شراكة فعلية ومشاريع مشتركة معهم.
- خلق فرص عمل جديدة للفلسطينيين.
- شراء المزيد من الأراضي وإفرازها وتطويرها وبيعها ضمن نفس التوجه.
- رفد هذه الأراضي بخدمات البنية التحتية من شق الطرق وتعبيدها وانارتها، وبناء شبكات الكهرباء وتوفير خزانات المياه .
- بناء فلل نموذجية في عدة مناطق من أراضي المشروع لتكون مثالا يُحتذى به في عمليات الاعمار والبناء التي ستشهدنا هذه المناطق في المستقبل القريب.

عن الشركة

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 السبعوي، 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 مدعومة بأكثر 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.

افتتحت شركة مينا جيوتيرمال مقرراً دائماً لها في الأردن، حيث وصل سعر المحروقات في الأردن إلى مستويات قياسية، ويتوقع الإستمرار في رفع أسعار المحروقات على المدى الطويل.



جوائز عالمية

1. فازت شركة مينا جيوثيرمال للمرة 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 الرائدة في مجال الطاقة من قبل الجلوبال بوست.

انجازات عام 2014

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.

مشاريع مستقبلية

توسيع نطاق أعمال الشركة وزيادة امتدادها محلياً وإقليمياً وعالمياً وذلك من خلال اعداد الدراسات والأبحاث التسويقية المتعمقة وتنفيذها.

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. جامعة واترلو الكندية تمنح المهندس خالد السبعوي وسام الانجاز للخريجين الشباب

5. 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 كعميدة 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.



جامعة واترلو الكندية تمنح المهندس خالد السبعوي وسام الانجاز للخريجين الشباب

الموظفين

عدد الموظفين	العنوان	فرع / المكتب
22	مبنى مكاتب الاتحاد / شارع نزار قباني	رام الله، المركز الرئيسي، الماصيون
1	برج الجلاء / شارع أحمد عبد العزيز	غزة
1	نزلة البريد / شارع الأصفهاني	القدس

عدد الموظفين 2013	عدد الموظفين 2014	المستوى التعليمي
2	2	ماجستير
14	11	بكالوريوس
3	2	دبلوم
4	5	ثانوية عامة
5	4	قبل الثانوي

الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب
م. خالد محمد مصطفى السبعوي	المدير العام
شادي نبيل صبحي عمر	ق. أ. المدير المالي
محمد خالد أحمد أبو عجمية	مدير الاتصالات التسويقية
م. حنان محمد مجدي أبو ثريا	مدير دائرة تكنولوجيا المعلومات
فهومي زياد فهومي حموري	مدير المبيعات في فلسطين
شريف لييب حلمي عابدين	مدير المبيعات في الشرق الأوسط
م. حلمي عبد القادر طليب	مشرف الدائرة الهندسية
أ. إيهاب موسى الشمالي	دائرة الشؤون القانونية

تعريف بالشركة التابعة

شركة مينا جيوتيرمال 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

المساهمة في شركات أخرى

الشركة	عدد الأسهم 2014	عدد الأسهم 2013	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 2014

اسم المساهم	العنوان	2014		2013	
		عدد الأسهم	نسبة الأسهم	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
شركة المجموعة الأهلية للتأمين	رام الله	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
General Mediterranean Holding (GHM)	لندن	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
الشركة الأهلية للعقار والاستثمار	رام الله	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
مجموعة بغلف الظافر القابضة	الرياض	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
الشركة المتحدة للتسويق والخدمات	رام الله	2,922,400	9.13%	2,922,400	9.13%
ناهد القيشاوي	رام الله	1,840,000	5.75%	1,840,000	5.75%
م. كريم العقابي	لندن	1,693,000	5.29%	1,693,000	5.29%
شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية	رام الله	953,082	2.98%	953,082	2.98%
حسن خليل محمد عودة	ابو ظبي	944,742	2.95%	891,894	2.79%
نظمي شاكر اوجي	لندن	800,000	2.50%	800,000	2.50%
د. محمد مصطفى السبعوي	رام الله	778,722	2.43%	637,791	1.99%
صندوق ادخار موظفي المجموعة الأهلية للتأمين	رام الله	698,675	2.18%	686,575	2.15%
سمير صليبيا فرح الدباغ	غزة	480,000	1.50%	440,000	1.38%
م. خالد محمد السبعوي	رام الله	400,000	1.25%	400,000	1.25%
احمد عوض سليمان الصلحات	عمان	360,000	1.13%	352,088	1.10%
عايد محمد السبعوي	رام الله	320,000	1.00%	320,000	1.00%
عمر يوسف عمر السراج	القاهرة	240,000	0.75%	240,000	0.75%
ايهاب ياسر عارف بسيسو	رام الله	221,660	0.69%	221,660	0.69%
إجمالي عدد الأسهم		25,452,281	79.54%	25,198,490	78.75%
بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة		1,404		1,462	

اجتماعات مجلس الإدارة عام 2014

تاريخ الاجتماع	مكان الاجتماع
27/1/2014	بالتعمير
16/4/2014	رام الله / مقر الشركة
23/4/2014	رام الله / مقر الشركة
26/10/2014	بالتعمير
19/11/2014	رام الله / مقر الشركة

نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2014

التداول في عام 2014	القيمة 2014	الترتيب 2014	ملاحظات	التغير عن 2013
عدد الأسهم المتداولة	1,073,810	19	0.59% من إجمالي التداول	-74.50%
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	454,311	31	0.13% من إجمالي التداول	-79.53%
عدد الصفقات المنفذة	483	13	1.17% من إجمالي عدد الصفقات	-53.33%
معدل دوران السهم (%)	3.36%	27	11.08% معدل الدوران للشركات	-74.50%
عدد جلسات تداول سهم الشركة	142	15	57.96% من إجمالي الجلسات	-20.22%
القيمة السوقية للشركة كما في 31/12/2014 (دولار أمريكي)	12,800,000	28	0.40% من إجمالي القيمة السوقية	-9.09%
نسبة الأسهم الحرة (Free Float)	34.02%	23	42.36% معدل الأسهم الحرة للشركات	-5.46%
عدد المساهمين	1,404	13	1.34% من إجمالي عدد المساهمين	-3.97%

أعلى سعر تداول 2014	أدنى سعر تداول 2014	سعر الأغلاق 2014	سعر الأغلاق 2013	نسبة التغير
\$0.46	\$0.39	\$0.40	\$0.44	-9.09%

حصص أعضاء مجلس الإدارة من الاسهم

كما في 31 كانون الاول 2014

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 31/12/2014	الأسهم كما في 31/12/2013
1	د. محمد مصطفى السبعاعي	رئيس مجلس الإدارة	كندي	778,722	637,791
2	م. خالد محمد السبعاعي	نائب رئيس مجلس الإدارة	كندي	400,000	400,000
3	أحمد عوض الصلاحيات	أمين سر مجلس الإدارة	أمريكي	360,000	352,088
4	عايد محمد السبعاعي	عضو	كندي	320,000	320,000
5	المجموعة الأهلية للتأمين ويمثلها / ناهد القيشاوي	عضو شخصي	فلسطيني	3,200,000	3,200,000
6	الشركة الأهلية للعقار والاستثمار ويمثلها / فؤاد جبر	عضو شخصي	فلسطيني	3,200,000	3,200,000
7	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات ويمثلها / نضال طه	عضو شخصي	فلسطيني	2,922,400	2,922,400

مساهمو الشركة حسب فئات الاسهم التي يملكونها

كما في 31 كانون الاول 2014

الفئة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100	42	2,269	0.01%
101	219	71,535	0.22%
501	432	345,116	1.08%
1,001	476	1,144,921	3.58%
5,001	87	673,382	2.10%
10,001	111	2,415,636	7.55%
50,001	15	1,171,808	3.66%
100,001	22	26,175,333	81.80%
المجموع الكلي	1404	32,000,000	100%

مكافآت ورواتب أعضاء مجلس الإدارة 2014

كما في 31 كانون الاول 2014

الإسم	الصفة	المكافآت (دولار أمريكي)
د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	\$7,500
م. خالد محمد السبعوي	نائب رئيس مجلس الإدارة - المدير العام	\$7,500
أحمد عوض الصلاحت	أمين سر مجلس إدارة	\$5,000
عايد محمد السبعوي	عضو مجلس إدارة	\$7,500
ناهد القيشاوي	عضو مجلس إدارة	\$5,000
نضال طه	عضو مجلس إدارة	\$5,000
فؤاد جبر	عضو مجلس إدارة	\$2,500
المجموع		\$40,000

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 والبيئية

على الصعيد الاجتماعي

- على الصعيد الاجتماعي تعتبر شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار شركة وطنية ملتزمة وجزء من النسيج الاجتماعي الفلسطيني، حيث سعت الشركة ومنذ تاريخ تأسيسها إلى دراسة سبل تعزيز مفهوم المسؤولية الاجتماعية وتوفير السبل الكفيلة بإخراجه من المفهوم الضيق للتبرعات العابرة إلى الإسهام الفعلي في التنمية المجتمعية وفي هذا الإطار تسعى إلى إيجاد السبل الكفيلة بتحقيق الآتي:
- إعطاء أهمية أكبر للبعد الاجتماعي والوطني لمشاريعها واستثماراتها و موازاتها مع العائد على الاستثمار.
- قامت الشركة بدعم الشباب برعاية فعاليات المشي من أجل حقوق الإنسان التي نظمها برنامج الأمم المتحدة الإنمائي بالتعاون مع مركز شمس في أريحا.

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 جيوتيرمال 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 ثمانية 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 2014

- رواتب خلال العام: \$480,940
- مكافآت خلال العام: \$112,556

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، إضافةً إلى مشروعها المنفرد والتميز "طابو" والذي يقوم على أساس إفراز 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 الادارة

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

الإمتيازات

تم منح الشركة التابعة (شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار) الإمتيازات التالية من قبل الهيئة العامة لتشجيع الاستثمار:

- إعفاء كامل من ضريبة الدخل ولمدة 5 سنوات من 1/1/2009 وحتى 31/12/2013 .
- دفع ضريبة دخل بمعدل اسمي قدره 50% من الضريبة المستحقة لمدة 8 سنوات ابتداء من 1/1/2014 وحتى 31/12/2021.
- بناءً على طلب من رئيس الوزراء من الشركات الحاصلة على إعفاء لتأجيل الاستفادة من هذا الإعفاء بسبب الأوضاع الاقتصادية الصعبة التي تعيشها السلطة الفلسطينية، حيث وافقت الشركة على هذا الطلب على أن يتم الاستفادة من الإعفاء في السنوات القادمة.

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 248,298 دولار لدى محكمة صلح رام الله، واستئناف رام الله. لم يتم البت بها حتى الآن والذي ميبين تفاصيلها في البيانات المالية في الإيضاح رقم 27.

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 يوماً، 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 البييرة هاتف: 02.241.2521 هاتف: 02.241.2523	مكتب شوكت للإستشارات القانونية

مدققو الحسابات

السادة طلال أبو غزالة وشركاه

شارع النزهة، 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 2014

أهم المؤشرات والنسب المالية لعامي 2013 و2014

المبالغ بالدولار الأمريكي

أهم بنود بيان الدخل الشامل الموحد	2014	2013	نسبة التغير
الإيرادات	2,247,627	1,852,916	21.30%
المصاريف (تشمل ضريبة الدخل)	1,775,978	1,499,598	18.43%
ربح (خسارة) السنة العائد لحقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها	(60,943)	3,524	-1829.37%
ربح السنة	471,649	353,318	33.49%
ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم	532,592	349,794	52.26%

أهم بنود بيان المركز المالي الموحد	2014	2013	نسبة التغير
مجموع الموجودات المتداولة	14,954,200	13,458,592	11.11%
مجموع المطلوبات المتداولة	2,005,039	1,233,169	62.59%
مجموع الموجودات	42,470,060	41,183,319	3.12%
مجموع المطلوبات	2,439,771	1,524,037	60.09%
حقوق ملكية حملة الأسهم غير المسيطر عليها	95,614	156,557	-38.93%
حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة	39,995,317	39,502,725	1.25%
الاحتياطيات والأرباح المدورة	9,180,992	8,648,400	6.16%
مجموع حقوق الملكية	40,090,931	39,659,282	1.09%

أهم المؤشرات والنسب المالية	2014	2013	نسبة التغير
حصة السهم من صافي الربح (دولار)	1.66%	1.09%	52.26%
نسبة التداول (السيولة) مرة	7.46	10.91	-31.66%
القيمة الدفترية للسهم (دولار)	1.25	1.24	1.09%
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرة)	0.32	0.36	-10.07%
العائد إلى مجموع الموجودات	1.1%	0.9%	29.45%
العائد على حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة	1.2%	0.9%	31.85%
حقوق الملكية / مجموع الموجودات	94.4%	96.3%	-1.97%
المطلوبات / حقوق الملكية	6.1%	3.8%	58.36%
رأس المال العامل (دولار)	12,949,161	12,225,423	5.92%

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.

الأختلاف بين البيانات المالية المدققة والأولية

طراً هنالك بعض الاختلافات بين البيانات المالية الدولية في الإفصاح الدولي عن البيانات المالية المدققة نتيجة تعديل بعض الإيرادات والمصاريف مما أدى إلى انخفاض صافي الأرباح قبل الضريبة بمبلغ 16,693 دولار أمريكي.

القوائم المالية الموحدة

كما في 31 كانون أول 2014

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل
والبيانات المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2014

طلال أبو غزالة وشركاه
"محاسبون قانونيون"

41	تقرير مدقق الحسابات المستقل
42	بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2014
43	بيان الدخل الموحد والدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
45	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
46	بيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
47	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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 2014 وكل من قائمة الدخل والدخل الشامل الموحد، التغييرات 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 المتحفظ في القوائم المالية المرفقة.

أساس التحفظ

لم نستلم مصادقة من قبل شركة Predacity Emerging Market High Yield Bond Fund على رصيد الاستثمارات لديها كما في 31 كانون أول 2014 والذي ظهر في القوائم المالية برصيد 4,197,282 دولار أمريكي كما في 31 كانون أول 2014 استناداً إلى تقييم 30 تشرين الثاني 2014.

الرأي:

برأينا، وباستثناء أثر ما تقدم على القوائم المالية، فإن القوائم المالية الموحدة تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، كما في 31 كانون الأول 2014، 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 22 شباط 2015

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2014 قائمة "أ"

	إيضاح	2014 دولار أمريكي	2013 دولار أمريكي
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي	(4)	2,040,030	2,137,957
موجودات غير ملموسة		-	46,915
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(5)	14,233,318	22,977,712
موجودات مالية متوفرة للبيع	(6)	705,653	745,653
شيكات برسم التحصيل تستحق بعد 3 اشهر		10,536,859	1,816,490
مجموع الموجودات غير المتداولة		27,515,860	27,724,727
الموجودات المتداولة			
مواد بالمخزن	(7)	599,067	569,009
موجودات متداولة أخرى	(8)	905,276	946,574
مستحق من جهات ذات علاقة	(9)	740,999	81,767
موجودات مالية للمتاجرة	(10)	4,791,642	3,323,045
عقارات معدة للبيع	(11)	399,043	4,008,199
ذمم مدينة		3,948,092	3,337,900
النقد والنقد المعادل	(12)	3,570,081	1,192,098
مجموع الموجودات المتداولة		14,954,200	13,458,592
مجموع الموجودات		42,470,060	41,183,319
حقوق الملكية والمطلوبات			
حق ملكية حملة الأسهم			
رأس المال المدفوع	(13)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري	(14)	1,592,376	1,545,211
الأرباح المدورة - قائمة (د)		7,588,616	7,103,189
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(ج-6)	(1,185,675)	(1,145,675)
مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم		39,995,317	39,502,725
حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها		95,614	156,557
مجموع حقوق الملكية		40,090,931	39,659,282
المطلوبات غير المتداولة			
مخصصات الموظفين	(16)	374,090	290,868
مجموع المطلوبات غير المتداولة		374,090	290,868
المطلوبات المتداولة			
ذمم وأرصدة دائنة		68,870	129,224
مطلوبات متداولة أخرى	(17)	1,936,169	1,103,945
مجموع المطلوبات المتداولة		2,005,039	1,233,169
مجموع المطلوبات		2,379,129	1,524,037
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		42,470,060	41,183,319

"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 2014 قائمة "ب"

	<u>إيضاح</u>	<u>2014</u> دولار أمريكي	<u>2013</u> دولار أمريكي
الإيرادات			
عوائد استثمارات بنكية		-	4,667
(خسائر) أرباح محفظة الموجودات المالية	(18)	(109,101)	185,079
أرباح استثمارات عقارية	(19)	1,433,091	1,256,861
مبيعات وحدات سكنية		4,279,000	628,000
إيراد إيجارات		91,153	53,566
إيرادات المقاولات – الجيوثيرمال		100,779	286,454
إيرادات أخرى		131,429	85,303
مجموع الإيرادات		5,926,351	2,499,930
تكلفة الإيرادات		(3,678,724)	(647,014)
مجموع الربح		2,247,627	1,852,916
المصاريف			
مصاريف إدارية وعمومية	(20)	(1,477,089)	(1,170,152)
استهلاكات وإطفاء		(217,099)	(236,233)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(21)	(39,000)	(27,500)
مجموع المصاريف		(1,733,188)	(1,433,885)
صافي دخل السنة قبل ضريبة الدخل		514,439	419,031
مصروف ضريبة الدخل	(15)	(42,790)	(65,713)
صافي دخل السنة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها		471,649	353,318
		=====	=====
ويعود إلى:			
مساهمي الشركة		532,592	349,794
ربح (خسارة) حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة		(60,943)	3,524
		471,649	353,318
		=====	=====
الربح لكل سهم			
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	(22)	%1.66	%1.09
		=====	=====

"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 2014 قائمة "ج"

	<u>الإيضاح</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		دولار أمريكي	دولار أمريكي
صافي ربح السنة		471,649	353,318
<hr/>			
بنود الدخل الشامل			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع		(40,000)	(80,000)
<hr/>			
صافي الدخل الشامل للسنة		(40,000)	(80,000)
<hr/>			
إجمالي الدخل الشامل للسنة		431,649	273,318
<hr/>			

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للاعمال والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
رام الله - فلسطين

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

قائمة "ب"	حقوق حملة الأسهم	حقوق حملة الأسهم	حقوق حملة الأسهم	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح المدورة	احتياطي اجباري	رأس المال المدفوع	31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2013
مجموع حقوق الملكية	غير المسيطر عليها	مجموع حقوق ملكية الأسهم	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح المدورة	احتياطي اجباري	رأس المال المدفوع	31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2013	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2014
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
39,659,282	156,557	39,502,725	(1,145,675)	7,103,189	1,545,211	32,000,000	32,000,000	32,000,000	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2014
(40,000)	-	(40,000)	(40,000)	-	-	-	-	-	التغير في القيمة العادية للموجودات المتوفرة للبيع (إيضاح 6)
471,649	(60,943)	532,592	-	532,592	47,165	-	-	-	التغير في القيمة العادية للموجودات المتوفرة للبيع (إيضاح 6)
-	-	-	-	(47,165)	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي الاجباري
40,090,931	95,614	39,995,317	(1,185,675)	7,588,616	1,592,376	32,000,000	32,000,000	32,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2014
39,751,339	153,033	39,598,306	(1,065,675)	7,154,102	1,509,879	32,000,000	32,000,000	32,000,000	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2013
(80,000)	-	(80,000)	(80,000)	-	-	-	-	-	التغير في القيمة العادية للموجودات المالية المتوفرة للبيع (إيضاح 6)
353,318	3,524	349,794	-	349,794	35,332	-	-	-	التغير في القيمة العادية للموجودات المالية المتوفرة للبيع (إيضاح 6)
-	-	-	-	(35,332)	35,332	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي الاجباري
(365,375)	-	(365,375)	-	(365,375)	-	-	-	-	تغييرات سنوات سابقة
39,659,282	156,557	39,502,725	(1,145,675)	7,103,189	1,545,211	32,000,000	32,000,000	32,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2013

"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 التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 قائمة "هـ"

إيضاح	2014 دولار أمريكي	2013 دولار أمريكي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
ربح السنة قبل ضريبة الدخل	514,439	419,031
تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية		
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية		
استهلاكات وإطفاء	217,099	236,233
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	90,885	52,560
تعديلات ضريبية	-	(365,376)
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	34,359	404,782
أرباح بيع موجودات ثابتة	(4,318)	(2,424)
	-	-
	852,464	744,806
	-	-
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية		
ذمم مدينة	(610,192)	202,210
مواد بالمخزن	(30,058)	1,447
موجودات متداولة أخرى	41,298	(177,407)
شيكات برسم التحصيل	(8,720,369)	(1,178,310)
مستحق من جهات ذات علاقة	(659,232)	(81,767)
ذمم وأرصدة دائنة	(60,354)	27,838
مطلوبات متداولة أخرى	789,433	(193,066)
مستحق من جهات ذات علاقة	-	(9,683)
مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة	(7,663)	(6,378)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	8,744,394	822,307
العقارات المعدة للبيع	3,609,156	300,378
	-	-
صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية	3,948,877	452,375
	-	-
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
شراء آلات ومعدات	(120,800)	(33,803)
العائد من بيع موجودات ثابتة	52,862	56,597
شراء موجودات مالية متوفرة للمتاجرة	(4,100,000)	(2,353,700)
بيع موجودات مالية	2,577,295	-
توزيعات أرباح أسهم	19,749	11,283
	-	-
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية	(1,570,894)	(2,319,623)
	-	-
الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة	2,377,983	(1,867,248)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	1,192,098	3,059,346
	-	-
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (12)	3,570,081	1,192,098

"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 2014 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 25 آذار 2015.

2. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركة ميناء جيوثرمال للطاقة الجوفية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2014. تبلغ نسبة ملكية الشركة في الشركة التابعة 50%. بلغ رأس المال المكتتب به للشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2104 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ رأس المال المدفوع 500,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2013. 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 بإستثناء 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 2014. 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 الحصاص في المنشآت الأخرى
 - معيار التقارير المالية الدولية رقم (13) قياس القيمة العادلة
- * 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.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير التالية والتي لا تزال غير نافذة المفعول ولم يتم تبنيها بعد من قبل الشركة. إن المعايير التالية هي التي تتوقع إدارة الشركة بأن يكون لتطبيقها، عند سريان مفعولها، أثر على المركز أو الأداء المالي أو حول إفصاحات القوائم المالية للشركة:

- معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) الأدوات المالية **
- ** 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 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 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 بأن هذه التقديرات والإفتراسات 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 تتكبدها الشركة، وحصة الشركة من المطلوبات التي يتكبدها المشروع المشترك والدخل من بيع أو استخدام حصة الشركة في المشروع المشترك، وحصة الشركة من مصاريف المشروع المشترك بالإضافة إلى أية مصاريف تتكبدها الشركة ذات العلاقة بملكيتها في المشروع المشترك.

المشاريع تحت التنفيذ

تمثل المشاريع تحت التنفيذ كافة تكاليف إنشاء المشاريع وتشمل 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 التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في قائمة الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث التغيير. 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 تغيير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الاستثمارات العقارية إلى حساب العقارات والآلات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدوث التغيير 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 للمتاجرة

يتم تصنيف الموجودات المالية للمتاجرة ضمن بند "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحد". يتم تصنيف الموجودات المالية كموجودات مالية للمتاجرة 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 الشامل الموحد في فترة حدوث هذا التغيير.

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم تسجيل الموجودات المالية المتوفرة للبيع 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 الموحد بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً في حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات.

يتم إدراج الموجودات المالية المتوفرة للبيع 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 للاستثمارات 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 تحقيقتها 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 إيداع الموظفين على أساس مساهمة الموظف ومساهمة الشركة حيث يتم اقتطاع 5% شهرياً من الراتب الأساسي لكل موظف وتساهم الشركة بنسبة 5% من راتب الموظف الأساسي.

ذمم دائنة ومستحقات

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

عقود الإيجار

عقود التأجير التشغيلية هي التي بموجبها يحتفظ المؤجر بجميع المخاطر والمنافع الرئيسية لملكية الموجودات المؤجرة. يتم إثبات مدفوعات عقد التأجير التشغيلي كمصروف ضمن 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.

5. مشاريع تحت التنفيذ – استثمارات عقارية:

أ. يتألف ذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشاريع تحت التنفيذ - ب	2,264,174	2,244,259
استثمارات عقارية – ج	11,969,144	20,733,453
رصيد نهاية السنة	14,233,318	22,977,712
	=====	=====

ب. مشاريع تحت التنفيذ:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	2,244,259	2,476,613
إضافات	19,915	19,552
محول إلى استثمارات عقارية	-	(251,906)
رصيد نهاية السنة	2,264,174	2,244,259
	=====	=====

ج. استثمارات عقارية:

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	20,733,453	21,353,962
إضافات	555,067	775,764
استبعاد استثمارات عقارية	(9,319,376)	(1,396,273)
رصيد نهاية السنة	11,969,144	20,733,453
	=====	=====

د. تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 1,850,812 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو).

6. موجودات مالية متوفرة للبيع:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم متداولة في الأسواق المالية	280,000	320,000
أسهم غير متداولة في الأسواق المالية – ب	425,653	425,653
المجموع	705,653	745,653
	=====	=====

ب. تظهر هذه الموجودات المالية بالكلفة لعدم القدرة على تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق نظراً لطبيعة التدفقات النقدية المستقبلية غير الممكن التنبؤ بها. تعتقد إدارة الشركة بأن كلفة هذه الموجودات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها العادلة.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(1,145,675)	(1,065,675)
التغير في القيمة العادلة	(40,000)	(80,000)
رصيد نهاية السنة	(1,185,675)	(1,145,675)
	=====	=====

7. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	341,457	342,081
أبواب	90,123	90,123
بضاعة شركة مينا	155,718	125,036
أخرى	11,769	11,769
المجموع	599,067	569,009
	=====	=====

8. موجودات متداولة أخرى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من ضريبة القيمة المضافة والدخل	218,179	208,798
دفعات مقدمة لشراء أرض	43,159	50,212
مصاريف مدفوعة مقدماً	31,497	33,939
حسابات مدينة تحت التسوية - ب	100,000	100,000
تأمينات مستردة	158,891	160,708
إيرادات مستحقة	342,158	392,036
أخرى	11,392	881
المجموع	905,276	946,574
	=====	=====

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

9. مستحق (إلى) من جهات ذات علاقة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من المجموعة الأهلية للتأمين	739,097	81,767
مستحق من شركة إعمار الضواحي	1,355	-
مستحق من شركة مينا جيوثيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار	547	-
المجموع	740,999	81,767
	=====	=====

10. موجودات مالية للمتاجرة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات مالية للمتاجرة	594,360	3,323,045
* استثمارات في سندات مالية شركة Predacity	4,197,282	-
المجموع	4,791,642	3,323,045

* يمثل هذا المبلغ قيمة استثمارات من خلال شركة أجنبية (Predacity Emerging Markets High Yield Bond Fund) وهي شركة مملوكة من قبل أطراف ذات علاقة، هذا ولم نستلم مصادقة من قبل شركة Predacity على رصيد الاستثمارات لديها كما في 31 كانون الأول 2014 ومبلغ الاستثمارات بقيمة 4,197,282 دولار أمريكي هو استناداً إلى تقييم 30 تشرين الثاني 2014.

11. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
قلل الاتحاد والبيوت النموذجية	399,043	4,008,199
المجموع	399,043	4,008,199

12. النقد والنقد المعادل

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	1,240,746	574,923
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية	1,093,592	256,516
شيكات برسم التحصيل	1,242,077	360,659
شيكات صادرة آجلة	(6,334)	-
المجموع	3,570,081	1,192,098

13. رأس المال المدفوع

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</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 الإجباري

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

.15

مطلوبات ضريبية مؤجلة

فيما يلي تفاصيل ضريبة الدخل للأعوام 2014 و2013:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ضريبة دخل للسنة الحالية	42,790	65,713
المجموع	42,790	65,713

لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إصدار التقرير إلى تسويات نهائية مع دائرتي ضريبة الدخل والقيمة المضافة عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2014. 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.

.16

مخصصات الموظفين

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال السنة:

	<u>رصيد</u>	<u>الإضافات</u>	<u>دفعات</u>	<u>رصيد</u>
	بداية السنة	خلال السنة	خلال السنة	نهاية السنة
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	153,424	59,279	(7,663)	205,040
صندوق ادخار الموظفين	137,444	38,720	(7,114)	169,050
المجموع	290,868	97,999	(14,777)	374,090

.17

مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	418,652	464,620
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	27,078	11,284
مخصص إجازات	47,906	29,921
أخرى	18,265	22,726
إيرادات مؤجلة	31,502	42,232
ذمم أعضاء مجلس إدارة	53,902	160,464
ذمم موظفين دائنة	63,153	36,388
دفعات مقدمة	985,203	-
ذمم مساهمين	290,508	336,310
المجموع	1,936,169	1,103,945

.18

(خسائر) أرباح محفظة الموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أرباح المحفظة المالية	19,746	11,283
إيراد فوائد السندات	(74,740)	264,361
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	(54,107)	(90,565)
المجموع	(109,101)	185,079

19. الدخل من استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
استثمارات عقارية	10,820,842	2,737,068
التكلفة	(9,387,751)	(1,480,207)
المجموع	1,433,091	1,256,861

20. مصاريف إدارية وعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	752,691	637,261
أتعاب مهنية واستشارات	63,700	47,977
سفر ومواصلات	122,024	100,453
صحف وإعلانات وتسويق	150,434	120,020
بريد وفاكس وهاتف	27,187	26,065
تأمين	13,895	13,746
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	72,033	67,833
قرطاسيه ومطبوعات	4,500	5,437
كهرباء ومياه	9,939	11,946
مصاريف بنكية	7,415	6,059
ضباقة ونظافة	10,994	9,312
صيانة	5,012	9,169
إيجارات	59,344	54,990
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	3,445	3,172
مصرف ضريبة الأملاك والمعارف	10,084	10,324
فرق عملة	87,985	(39,658)
تبرعات	639	4,619
مصاريف الخدمات	72,863	75,159
أخرى	2,905	6,268
المجموع	1,477,089	1,170,152

21. مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتم احتساب مبلغ 2,000 دولار أمريكي سنوياً لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة عن الحضور الكامل للاجتماعات بالإضافة الى 2,000 دولار أمريكي بدل مواصلات عن كل جلسة حضور فعلية بناءً على قرار رئيس مجلس الإدارة بتاريخ 2015/2/17.

22. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

	2014	2013
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)	532,592	349,794
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)	1.66%	1.09%

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:

	2014	2013
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
العلاقة		
مساهمين رئيسيين مستحق من جهات ذات علاقة	739,097	81,767
مساهمين رئيسيين سندات مالية للمتاجرة	4,197,282	-

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

	2014	2013
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مكافآت ورواتب الإدارة العليا	361,277	322,270
مكافآت مجلس الإدارة	39,000	27,500
تعويض نهاية الخدمة	25,181	21,181
خسائر استثمارات	(74,740)	-

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 2014.

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 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 والاحتياطيات الأخرى وحصص غير المسيطر عليها بمجموع 40,090,931 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2014 مقابل 39,659,282 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2013.

تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

.26

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.

القضايا المقامة ضد الشركة

.27

يوجد قضايا مقامة على الشركة أمام المحاكم بمبلغ 248,298 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2014.

أرقام المقارنة

.28

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

