



2013
التقرير السنوي الثامن

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية



2013

التقرير السنوي الثامن

تقرير رئيس مجلس الإدارة والبيانات المالية

1 أعضاء مجلس الإدارة

1.1 أعضاء مجلس الإدارة 8

2 تقرير رئيس مجلس الإدارة

2.1 كلمة رئيس مجلس الإدارة 10
2.2 أهم الملامح والإنجازات المالية 12
2.3 مشاريع الشركة 16
2.4 تقرير شركة مينا جيوثيرمال 24



3 معلومات الشركة

معلومات عامة	3.1
الخطة الإستراتيجية للشركة	3.2
الرسالة	3.3
الموظفين والإدارة والشركات التابعة	3.4
المعلومات المتعلقة بالأسهم والمساهمين	3.5
المسؤولية الإجتماعية والبيئية	3.6
الأداء المالي 2013	3.7

4 القوائم المالية للعام 2013

49	تقرير مدقق الحسابات المستقل	4.1	32
50	بيان المركز المالي الموحد	4.2	33
51	بيان الدخل الشامل الموحد	4.3	34
53	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	4.4	35
54	بيان التدفقات النقدية الموحدة	4.5	36
55	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	4.6	39
			43



أعضاء مجلس الإدارة

د. محمد مصطفى السبعاعي

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.



م. خالد محمد السبعاعي

عضو مجلس إدارة - 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، و تم تصنيفه ضمن قائمة الشخصيات العربية ال 500 الأقوى نفوذاً والأكثر تأثيراً في العالم لعام 2012.



سعيد احمد بغلاف

عضو مجلس إدارة

من كبار رجال الأعمال في المملكة العربية السعودية ويرأس العديد من الشركات التجارية وشركات الاستثمار في الخليج والدول الأوروبية، ومن أهمها مجموعة بغلاف القابضة للاستثمار.



عمر يوسف السراج
عضو مجلس إدارة

رجل أعمال بخبرة كبيرة في العلاقات العامة على المستوى الإقليمي.



عايد محمد السبعاوي
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".



أحمد الصلاحات
عضو مجلس إدارة

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



د. محمد مصطفى السبعوي

إلى الإخوة والأخوات

مساهمي شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار

لا يخفى على أحد منا ما يمر به وطننا الحبيب من تدهور خطير في الأوضاع السياسية والاقتصادية والمالية والتي كان لها انعكاساتها السلبية على مختلف القطاعات البنوية والتنموية، حيث تحدث البنك الدولي في تقريره الأخير لعام 2013 عن هذه الأوضاع بنوع من التشاؤم،

مشيراً إلى حجم الخسائر التي لحقت بالاقتصاد الفلسطيني في ذلك العام والتي بلغت حوالي 3.4 مليار دولار وعزاها إلى العديد من الأسباب أهمها الاحتلال الإسرائيلي وممارساته على الأرض وتعطيل سبل الاستثمار في الأراضي الفلسطينية نتيجة انعدام بيئة الأمن السياسي والاقتصادي التي ينشدها المستثمر، فالإقتصاد الفلسطيني بقي يُراوح مكانه حتى هذه اللحظة ويعتمد على الاستهلاك الممول من الجهات المانحة ويعاني من الركود المستمر، الأمر الذي يجعل منه اقتصاداً هشاً وغير مستدام.

ونحن في شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار وفي ظل هذه الظروف الشائكة والمعقدة وتفاقم التحديات. اصطدنا بمرور الفساد التي تسيطر على مقدرات بعض الأجهزة التابعة للسلطة والتي تحاول اعاقه نمو الشركة وتقدمها، وبرغم ذلك كله استطعنا أن نحافظ على الثبات والاستقرار في أدائنا المالي للعام 2013، ويمكن القول بكل فخر بأن شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار قد تفوقت على جميع منافسيها المدرجين ضمن القطاع العقاري في هيئة سوق رأس المال الفلسطينية، حيث استطعنا أن نحقق من خلال مشروع "طابو" الذي تم اطلاقه عام 2011 نجاحاً ملحوظاً في تحدي الأنماط التقليدية التي يقوم عليها قطاع العقارات في فلسطين، فسطع اسم "طابو" عالياً على الصعيدين المحلي والإقليمي وتم تكريم المدير العام على هذا المشروع من قبل مؤسسة "تكريم" خلال حفل تكريم الابداع العربي لعام 2013 في العاصمة الفرنسية

باريس، فمشروع "طابو" يحمل في مضمونه هدفاً وطنياً سامياً يقف جنباً إلى جنب مع أهدافه الاقتصادية ويتجسد هذا الهدف في توسيع نطاق الملكية للأراضي الفلسطينية وحمايتها من الاستيطان من خلال فتح الفرصة أمام جميع الفلسطينيين في الداخل والخارج لتملك دونم أرض مطوب ومفروز بأسعار ميسرة وبتسهيلات غير مسبوقة.

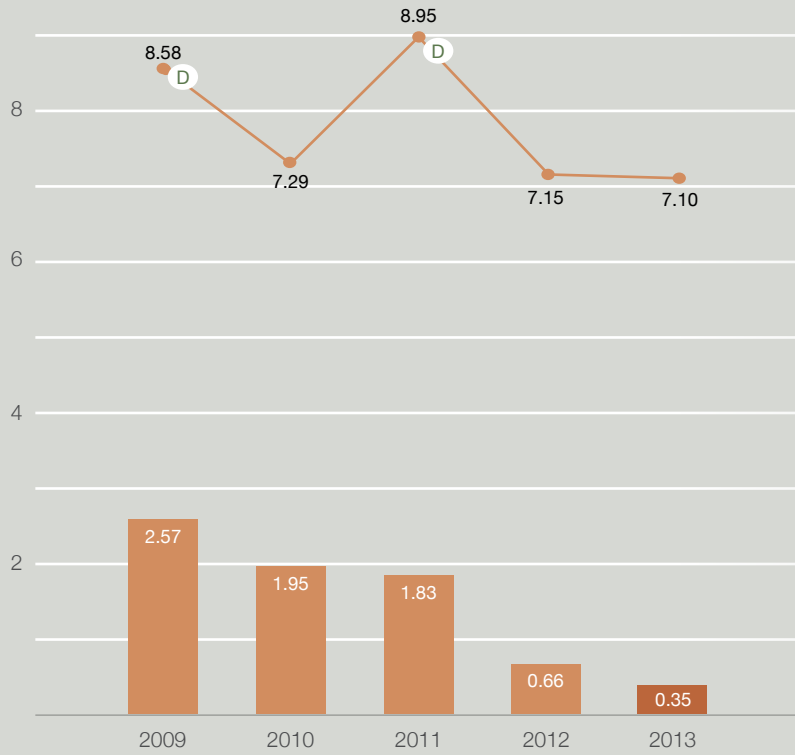
ومن أهم التطورات والإنجازات التي حققها مشروع "طابو" خلال عام 2013 طرح مخططات هيكلية جديدة في العديد من المناطق المحيطة بالمدن الرئيسية وذلك بعد أن تم تسويق وبيع المخططات الهيكلية السابقة، واستكمال اجراءات التسجيل الجديد "الطابو" في كافة الدوائر الرسمية والحكومية المختصة لمئات الدونمات وتسليم سندات الملكية "الطابو" للعديد من زبائن الشركة داخل فلسطين وخارجها، بالإضافة إلى افتتاح فرع للمشروع في القدس لتعزيز التواصل مع زبائن الشركة في القدس وحثهم على الاستثمار خارج نطاق المدن، ويأتي ذلك بالتزامن مع مواصلة الشركة تنفيذ الخطة الاستراتيجية لتطوير أراضي المشروع ورفدها بخدمات البنية التحتية والتي تجسدت خلال العام الماضي في انجاز أعمال شق وتعبيد الطرق الداخلية في العديد من المناطق والانتهاه من بناء فلل نموذجية في عدة مناطق مختلفة من المشروع لتكون مثالا يُحتذى به في عمليات الاعمار والبناء التي سنشهدنا هذه المناطق في المستقبل القريب.

إن الاستراتيجية التي نتبعها في شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار تضمن لنا الحفاظ على مكانتنا المتميزة في الحاضر والمستقبل، وتساعدنا على الابتكار والتأثير في قطاع العقارات الفلسطيني، وتمدنا بالقدرة على مواكبة بيئة السوق المتغيرة. وأنا على يقين بأن مكانتنا الحالية الراسخة تتيح لنا التطلع إلى المستقبل بمنتهى التفاؤل والثقة، لذلك نعدكم خلال عام 2014 أن نواصل جهودنا لتحقيق المزيد من الانجازات والنجاحات والأرباح، حيث سنواصل طرح مخططات هيكلية جديدة ضمن هذا المشروع وسنواصل تطويب وافراز وتطوير الأراضي و توفير حزمة متكاملة من الخدمات، بالإضافة إلى العمل المكثف على تسويق هذا المشروع محلياً ودولياً.

ونهدف في عام 2014 كذلك إلى استكمال بيع الفلل ذات الأدوار المتعددة المتبقية في مشروع فلل الإتحاد، فمن خلال عرض التمويل الجديد الذي طرحناه حققنا مبيعات كبيرة في بداية عام 2014، ونتوقع أن يتم بيع جميع الفلل المتبقية، وبذلك ننهي بيع كافة الوحدات السكنية في مشروع فلل الإتحاد.

وفي الختام... وبالأصالة عن نفسي ونيابة عن زملائي السادة أعضاء مجلس الإدارة الكرام نتقدم بشكرنا الجزيل لكل مساهمي الشركة على ثقتهم ودعمهم المتواصل لمسيرتنا، متمنين للجميع التوفيق والرفعة والنجاح ولشركتنا دوام الازدهار والتقدم والنماء.

التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية



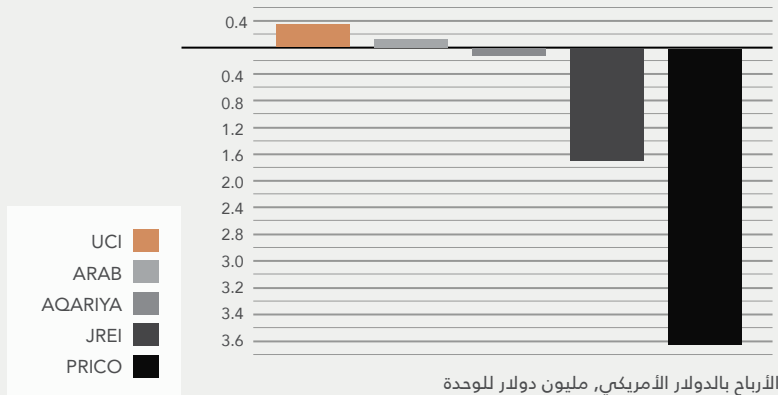
لقد تم تحقيق صافي ربح يعود لمساهمي الشركة لعام 2013 بقيمة 349,794 دولار أمريكي لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها 7,103,189 دولار أمريكي وذلك بعد تجنب كافة المخصصات والاحتياطات والأرباح الموزعة.

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

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

كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

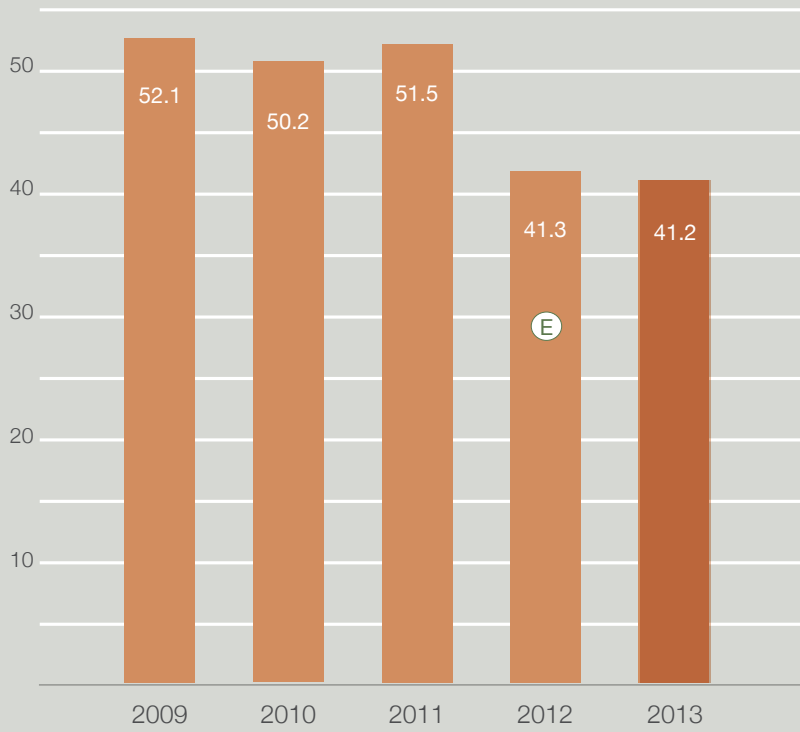
أرباح شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار مقارنة ببعض شركات التطوير العقاري الأخرى في بورصة فلسطين



الشركة	الأرباح الصافية
UCI	\$ 349,794
ARAB	JOD 84,539
AQARIYA	JOD -139,577
JREI	\$ -1,785,339
PRICO	JOD -2,595,192

الأرباح بالدولار الأمريكي، مليون دولار للوحدة

التطور في الموجودات الكلية للشركة



حافظت الشركة على موجوداتها حيث بلغت للعام 2013 مبلغاً وقدره 41,183,319 دولار أمريكي للعام 2013 مقابل 41,338,392 دولار أمريكي للعام 2012.

الموجودات الكلية للشركة
 تخفيض رأس مال الشركة بمقدار 20%
 كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

الموجودات الكلية

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

مشاريع الشركة



الضفة الغربية

سلفيت



رام الله



القدس



غزة



عمان

منطقة استثمارات عقارية



فرع للشركة

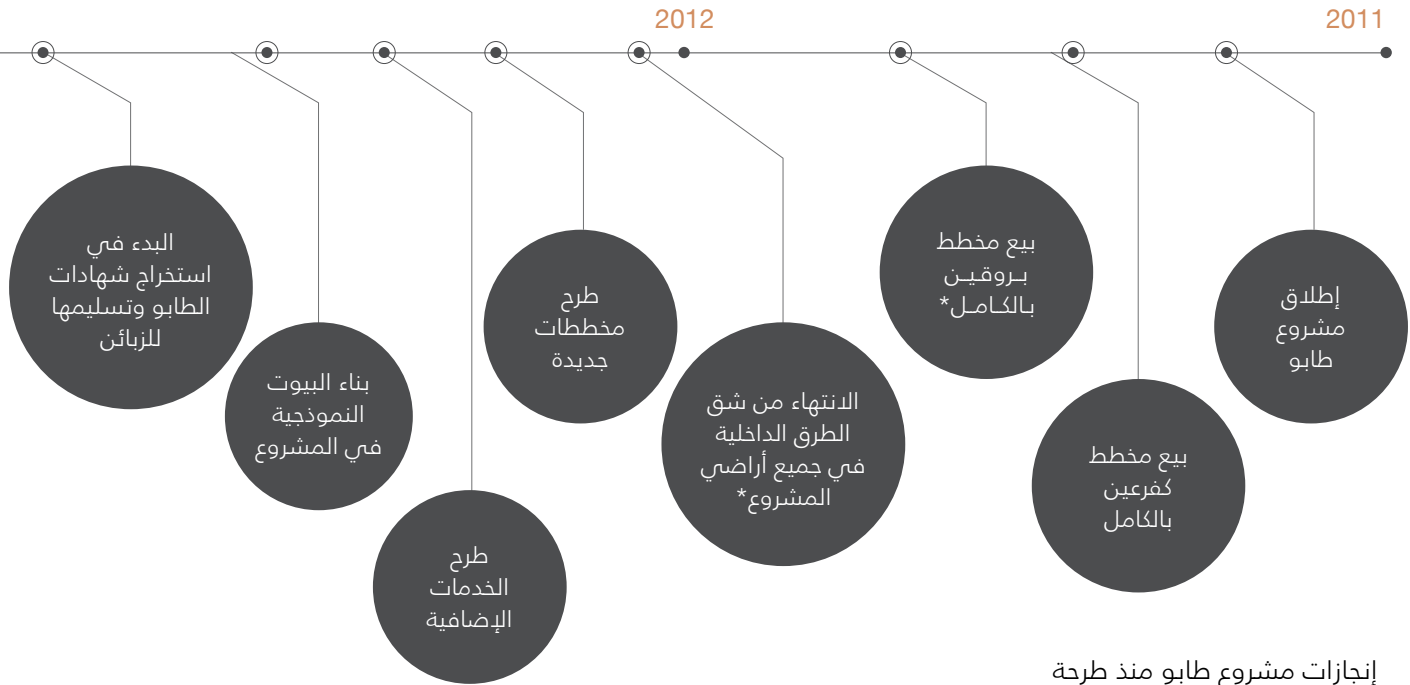


مشاريع الشركة

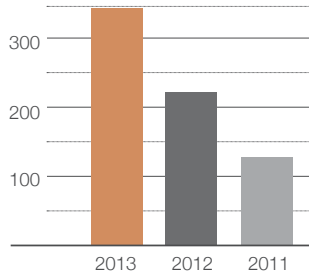
مشروع "طابو"

سواء كنت من فلسطيني القدس أو الداخل أصبح الآن بإمكانك الحصول على استثمار مربح وأن تمتلك قسيمة الأرض التي تختارها عبر خطوات سهلة جداً، بينما ستتولى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار كافة إجراءات نقل الملكية لعملائها، وبذلك تهين لجميع الفلسطينيين فرصة تملك أرض في فلسطين، مفرزة ومسجلة قانونياً دون الخوض في إجراءات تسجيل الأراضي.

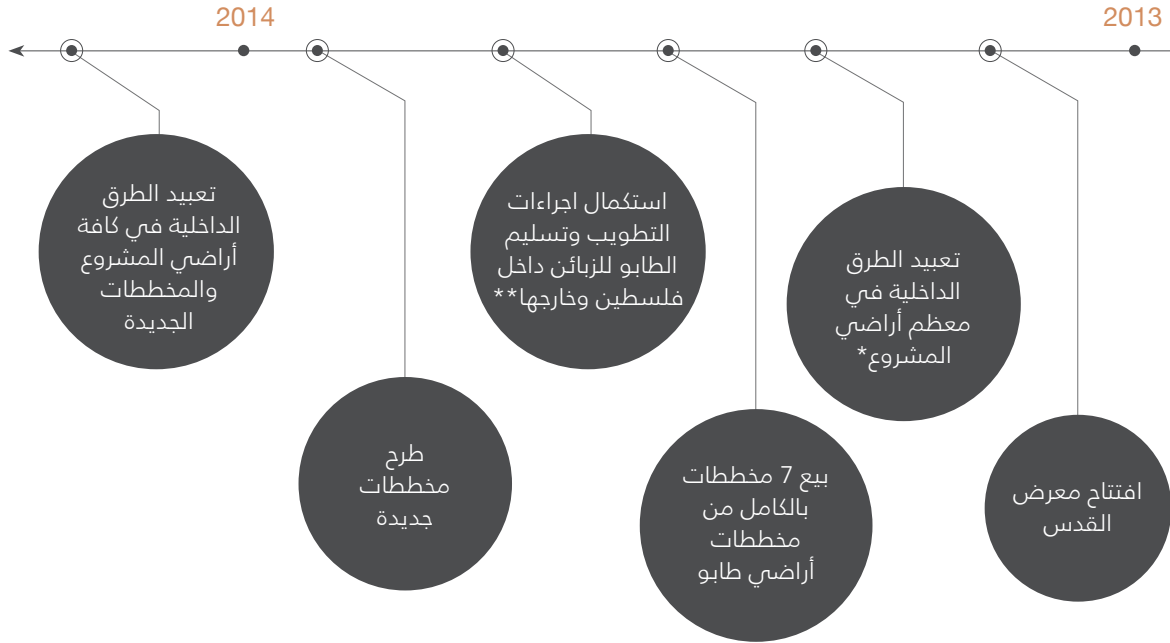
لم يعد بمقدور المواطن الفلسطيني تحمّل أعباء الارتفاع المتزايد في أسعار الأراضي داخل المدن الرئيسية لقد ساهمت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من خلال مشروع "طابو"، في أن تجعل الأراضي في فلسطين ميسورة التكلفة، وذلك بتنظيمها كأحياء سكنية، مخططة، ومقسمة لعدة قطع بمساحة 1 دونم صافي للقسيمة. حيث تتوفر الخدمات العامة والشوارع المعبدة في معظم المخططات التابعة لمشروع "طابو"، بما في ذلك المناطق الخضراء، والمساحات العامة، والطرق الداخلية الإسفلتية، مما يضمن لكل قطعة المساحة المناسبة، والتخطيط السليم، والمنفذ الملائم.



إنجازات مشروع طابو منذ طرحه



مكن مشروع طابو الفلسطينيين منذ إنطلاقه من إمتلاك أكثر من 320 قطعة أرض



* خاضعة لشروط الإتفاقيات مع الزبائن

** جزء من المخططات الهيكلية

انجازات مشروع "طابو" خلال عام 2013

تسليم شهادات التسجيل الجديد "الطابو"

تم استكمال اجراءات التسجيل الجديد "الطابو" في كافة الدوائر الرسمية والحكومية المختصة لمئات الدونمات وتسليم سندات الملكية "الطابو" للعديد من زبائن الشركة داخل فلسطين وخارجها. تم تسليم شهادات التسجيل الجديد "الطابو" لعدد من زبائن مشروع "طابو" في الكويت وذلك خلال مأدبة عشاء نظمتها الشركة في الكويت، بحضور ومشاركة م. خالد السبعوي مدير عام الشركة وفريق عمل مشروع "طابو" بالإضافة إلى عدد من زبائن الشركة ورجال الأعمال والمهتمين ونخبة واسعة من الصحفيين.

افتتاح معرض لمشروع "طابو" في مدينة القدس

تم افتتاح معرض لمشروع "طابو" في شارع الأصفهاني العريق والمعروف في مدينة القدس ليكون بمثابة حلقة وصل بين الشركة وزبائنها والمهتمين بالمشروع في منطقة القدس لتعريفهم بكافة التفاصيل المتعلقة بالمشروع من خلال فريق عمله المتخصص والمتواجد في هذا المعرض والذي يتميز بخبرات واسعة في القطاع العقاري، حيث أن افتتاح هذا المعرض في مناطق حيوية معروفة بأهميتها من الناحية الاستثمارية والتجارية والوطنية مثل مدينة القدس سيساعد حتماً في استقطاب شرائح جديدة من الزبائن فضلاً عن تعزيز التواصل مع أهل القدس.

شق وتعبيد الشوارع الداخلية في مخططات أراضي جديدة

- تعبيد الطرق الداخلية في كوبر (مخطط B)
- تعبيد الطرق الداخلية في قراوة بني زيد (مخطط A ومخطط B)
- تعبيد الطرق الداخلية في فرخة (مخطط Q)



تعبيد الطرق الداخلية في مخطط لمشروع طابو

طرق الدفع الميسرة التي تقوم على أساس التقييد المباشر مع الشركة دون أية فوائد مكنت مئات العائلات الفلسطينية ذات الدخل المحدود من تحقيق حلمها في امتلاك دونم أرض مفروز ومطوب دون أي عناء على أرض الوطن.

لقد استطاع المواطن سامح "حج محمد" الذي يعمل موظفاً في شركة الاتصالات الفلسطينية "جوال" أن يحقق حلمه وحلم عائلته الصغيرة في قطعة أرض من خلال التسهيلات غير المسبوقة التي يقدمها مشروع "طابو".

حيث يقول : "سارعت فوراً بالاتصال على القائمين على هذا المشروع ورؤية الأراضي المطروحة، ولا أخفي على أحد أن من أهم ما شجعتني على التملك ضمن هذا المشروع هي طريقة الدفع الميسرة والتي تتم بالتقسيط المباشر مع الشركة وبدون أية فوائد، الأمر الذي يفتح المجال أمام أصحاب الدخل المحدود من العائلات الفلسطينية الفرصة أيضاً للاستثمار وترك أرث ثمين للأبناء والاحفاد في الوطن وأن مشروع طابو هو شكل من أشكال النضال الحقيقي إذا ما نظرنا إلى عمليات الاستيطان التي تعاني منها الأراضي الفلسطينية لعدم وجود سندات الملكية "الطابو" التي تثبت حق أصحابها الأصليين فيها

سامح حج محمد / فلسطين





انتقال مؤسستي برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP) / مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-HABITAT) إلى مبنى الاتحاد للإعمار والاستثمار الكائن في حي الماصيون بمدينة رام الله.

في منطقة الماصيون والذي يكسبه الاطلالة الخلابة على منطقة الماصيون ومدينة القدس.

وقد حرصت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على توفير كافة الخدمات الأمنية لحماية الشركات والمؤسسات الموجودة في المبنى على مدار 24 ساعة يومياً، وذلك من خلال توفير طاقم من حراس الأمن وكاميرات المراقبة للمداخل والممرات العامة ومواقف السيارات، بالإضافة إلى توفير نظام الانذار المتطور للحريق وبطاقة إلكترونية خاصة للمساعد ودرج خارجي لحالات الطوارئ ومولد كهرباء احتياطي مباشر وغيرها من الخدمات والمزايا الداخلية.

حيث أن مبنى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المكون من تسع طوابق يعد أول مبنى تجاري صديق للبيئة في فلسطين، وقد حاز على جائزة الطاقة العالمية عام 2009 لاستغلاله تكنولوجيا الطاقة الجوفية الحرارية المخزونة في باطن الأرض واستخدامها للأغراض التدفئة والتبريد في المبنى وذلك من خلال مشاريع شركة مينا جيوثيرمال الرائدة التي يترأسها ويديرها م. خالد السبعوي والتي أثبتت كفاءتها وتفوقها في هذا المجال على كافة أنظمة التدفئة والتبريد التقليدية وذلك على المستويين المحلي والعالمي، ويشار هنا إلى أن جميع الطوابق في مبنى الاتحاد للإعمار والاستثمار مستأجرة بالكامل ولم يتبقى متوفراً للإيجار سوى الرووف الذي يتميز بتصميمه الداخلي المميز وموقعه الاستراتيجي المرتفع



منح جائزة "تكريم" للمهندس خالد السبعاعي

مؤسسة "تكريم" - العاصمة الفرنسية باريس

ومؤسسات تقديراً لإنجازاتهم الريادية في مختلف المجالات من ثقافة وتعليم وعلوم وبيئة وتطوير اجتماعي واقتصادي.

منحت مؤسسة "تكريم" م. خالد السبعاعي، مدير عام شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار ورئيس شركة مينا جيوتيرمال جائزة المبادرين الشباب لعام 2013، وهي جائزة تُمنح سنوياً إلى باقة من المبدعين العرب أفراداً



فـلل الـإتحـاد

تعد " فـلل الـاتحـاد " أول مجتمـع سـكـنـي وترفـيـهـي مـتـكـامـل الخـدـمـات فـي فـلـسـطـين، حـيـث توفـر لسـاكـنـيـهـا نمـط حـيـاة عـصـري ومـنـفـرد قـريـب مـن مـركـز المـدـيـنة وفـي الوـقـت نـفـسـه بـعـيد عـن مـصـادر الـازـعـاج.

ويـقـع مـشـرـوع فـلل الـاتحـاد فـي مـنـطـقـة رـام اللـه عـلى الجـزء الشـمـالـي مـن أـرـاضـي مـدـيـنة البـيـرة، وتـزـيد مـسـاحـتـه عـن أربـعة وعـشـرون أـلف مـتر مـربـع، ويـتـكوـن مـن 62 فـيـلا مـكوـنة مـن دورين أو ثـلاثـة بـنـطـام الدوبـلـكـس لـكـل مـنـها حـديـقـة خـاصـة و عـدد مـن التـرسـات المـكـشـوفـة والمـطـلة مـع توفـير خـدـمـات مـتـكـامـلة عـلى بـعد خـطـوات مـن الفـلل، وذلـك تـمـاشـياً مـع دورها المـتـزايـد فـي ادخـال أـحـدث الأـسـالـيب والمـفـاهـيم فـي تـصـمـيم وتـخـطـيـط التـجـمـعات السـكـنـية .

هـذا وـقـد تم بـيـع 73% مـن الوـحـدات السـكـنـية فـي فـلل الـاتحـاد، وتـتـوقـع بـيـع جـمـيـع الوـحـدات السـكـنـية المـتـبـقـية فـي المـشـرـوع خـلـال عـام 2014 وذلـك مـن خـلـال عـروض التـمـويـل الجـديـدة المـنـتهـية بـالتـمـلك .



تقرير شركة مينا جيوثيرمال

عن الشركة



وصل سعر المحروقات في الأردن إلى مستويات قياسية، ويتوقع الإستمرار في رفع أسعار المحروقات على المدى الطويل.

هي إحدى الشركات الشقيقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، تم تأسيسها في عام 2008 على يد السيد خالد السبعوي. تعد شركة مينا جيوثيرمال، الشركة الفلسطينية الأولى والمتخصصة في مجال تصميم وتنفيذ أنظمة التدفئة والتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية لكل من المباني السكنية والتجارية. وقد تمكنت مينا جيوثيرمال مدعمةً بأكفأ المهندسين الحاصلين على أعلى الشهادات العلمية من الجامعات المصنفة في المرتبة الأولى عالمياً في تخصص الهندسة من اثبات كفاءة نظام الجيوثيرمال فعلياً من خلال تنفيذ أضخم نظام جيوثيرمال في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وبسبب الارتفاع المتواصل لأسعار الطاقة في هذه الدول وندرة مواردها الطبيعية، أصبح اللجوء إلى الطاقة الجوفية الحرارية كمصدر بديل للطاقة التقليدية ضرورة ملحة لنجاح التطور الحضري المستدام في فلسطين والأردن. ويعتبر نظام الجيوثيرمال نظام صديق للبيئة يستخدم الطاقة المتجددة ويقلل الانبعاثات الضارة ويقوم بالوقت نفسه بتدفئة أو تبريد المباني السكنية والتجارية كما يزودها بالماء الساخن. ونتيجة لذلك يساهم النظام في تقليل مصاريف التدفئة والتبريد بحوالي 70%.



تركيب نظام جيوثيرمال للتدفئة والتبريد في منزل متوسط يتكون من غرفتي نوم يعادل تعطيل عمل سيارتين على الشارع أو زرع فدان من الأشجار. إضافة الى ذلك، أنظمة جيوثيرمال هي كحد أدنى 4 أضعاف كفاءة من أفران الوقود. في الواقع، هي في المتوسط 48% أكثر كفاءة من أفضل أفران الغاز (وقود) وأكثر كفاءة بنسبة 75% من أفران النفط.

مميزات شركة مينا جيوتيرمال

قائدة الطاقة الجوفية الحرارية في المنطقة

ركبت شركة مينا جيوتيرمال أول أنظمة جيوتيرمال للتدفئة والتبريد مصادق عليها في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في مبان سكنية وتجارية. كونها شركة خاصة ويتم تشغيلها في المنطقة، فان شركة مينا جيوتيرمال تفهم المنطقة واحتياجاتها واقتصادها ومناخها وجغرافيتها وسوقها.

مهندسون معتمدون

يتمتع مهندسو شركة مينا جيوتيرمال أكثر من 15 سنة خبرة في تصميم وتركيب أنظمة التدفئة والتهوية والتكييف (HVAC Mechanical Sys-tems). اضافة الى ذلك، توظف مينا فقط المهندسون المرخصون كمبركون معتمدون من الاتحاد الدولي للمضخات الحرارية الأرضية، وأيضا كمصمومون طاقة حرارية أرضية من الائتلاف الكندي للطاقة الجوفية الحرارية (CGC) في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. ان مهندسي مينا خريجو أكثر برامج الهندسة المعتمدة عالميا بما في ذلك جامعة واترلو في كندا.

فازت مرتين بجائزة الطاقة العالمية (Energy Globe Award)

للمرة الثانية منذ انطلاق أعمالها عام 2008 تفوز شركة مينا جيوتيرمال بجائزة الطاقة العالمية وهي الجائزة الأبرز والأعلى مستوى على الصعيد البيئي. فازت شركة مينا لأول مرة على الجائزة عام 2009 عن تصميم وتنفيذ أول نظام تدفئة وتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية في المنطقة في المبنى الرئيسي لشركة الاتحاد للعمار والاستثمار في رام الله بفلسطين. ولاحقا عام 2011 عن أفضل مشروع منفذ لنظم الطاقة المستدامة في الأردن خلال العام 2011، وذلك عن المشروع الذي قامت الشركة بتنفيذه في الجامعة الأمريكية في مادبا باستخدام نظم الطاقة الجوفية الحرارية لتدفئة وتبريد مباني كليتي التجارة والعلوم.

مدربون لطاقم العمل

وظفت شركة مينا مدربون متخصصون يقيمون في منطقة الشرق الأوسط لغرض تقديم الشهادات اللازمة لمهندسي وفنيي الشركة من أجل تصميم وتركيب أنظمة جيوتيرمال سليمة. والآن، تقدم مينا جيوتيرمال تدريب في تصميم وتركيب أنظمة جيوتيرمال كجزء من خدماتها.

شريك الائتلاف الكندي للطاقة الجوفية الحرارية (CGC)

دخلت شركة مينا في شراكة مع الائتلاف الكندي للطاقة الجوفية الحرارية (CGC) من أجل تعزيز الطاقة المتجددة وجلب أفضل الخبرات في مجال تصميم وتركيب أنظمة الجيوتيرمال الى منطقة الشرق الأوسط.

أفضل تطبيق

ان مشروع الوصول الى الأرض الذي يهدف الى تقييم أهمية مضخات الحرارة الأرضية في بلوغ أهداف كيوتو أعد شركة مينا جيوتيرمال ضمن قاعدة بيانات أفضل تطبيق.

الفحص والتحليل في الموقع

لدى شركة مينا جيوتيرمال معدات فحص مبنية خصيصا للحصول على بيانات دقيقة حول ائصال/انتشار الحرارة للتأكد من نجاح أنظمة جيوتيرمال. جمع بيانات حول ائصال/انتشار الحرارة هو أيضا احد الخدمات التي تقدمها شركة مينا.

مضخات حرارية أرضية (للماء) ذات جودة عالية

تستخدم شركة مينا أفضل مضخات الحرارة الأرضية عالميا في مشاريعها، حيث أنه تم استخدام مضخات حرارية أرضية (WaterFurnace International and ClimateMaster) في مشاريعها.





انجازات عام 2013

وقعت شركة مينا جيوتيرمال اتفاقية جديدة لتصميم وتنفيذ نظام للتدفئة والتبريد باستخدام الطاقة الجوفية الحرارية لثلاثة فلل متجاورة تقع في منطقة الحمر في مدينة الفحيص. وبموجب هذه الاتفاقية ستقوم شركة مينا جيوتيرمال بتصميم وتنفيذ نظام للتدفئة والتبريد باستخدام الطاقة الجوفية الحرارية للفلل الثلاثة المتجاورة وذلك من خلال استخدام نظام دورة أرضية مغلقة ومشتركة بينها، بسعة تبريد تبلغ 66 طن وسعة تدفئة تبلغ 70 طن.

- الانتهاء من اعادة اصلاح واستكمال نظام للتدفئة والتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية لإحدى الفلل الضخمة الواقعة في منطقة دابوق في العاصمة الاردنية عمان، وذلك بعد أن اخفقت إحدى شركات المقاولات المحلية هناك في تنفيذ هذا النظام. ويتميز هذا النظام عن غيره بأنه النظام الأول من نوعه الذي يقدم العديد من الخدمات المتكاملة من نظام واحد منفرد، حيث يستخدم وحدات ملف- مروحة مع شبكة مجاري هواء للتبريد، أما التدفئة فتتم من خلال نظام تدفئة تحت البلاط، وبالإضافة إلى هذه الوظيفة الأساسية لنظام الجيوتيرمال فإنه يقوم بتدفئة المساح الخارجية و الداخلية و كذلك يزود وحدة معالجة هواء مركزية من نوع 4- أنابيب طوال العام ، كما و يستخدم دارة عمودية مغلقة مكونة من ثمانين حفرة رأسية على عمق 100 متر في الأرض، بالإضافة إلى 5 مضخات حرارية تضخ الماء المبرد صيفاً والساخن شتاءً فضلاً عن ذلك كله فإن النظام يغطي احتياجات الماء الساخن بنسبة 100% على مدار العام وبالشراكة مع مرايا شمسية مسطحة.



الجامعة الأمريكية في مادبا

أكبر نظام جيوتيرمال للتدفئة والتبريد في الشرق الأوسط، حائز على جائزة الطاقة العالمية لسنة 2012.

مشاريع منفذة لشركة مينا جيوتيرمال

تصميم وتنفيذ نظام الجيوتيرمال في احدى الشقق السكنية في مجمع أركاديا السكني احدى الفلل الفخمة الواقعة ضمن ضاحية فلل الاتحاد النموذجية، وهي مشاريع تابعة لشركتها الشقيقة، شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار التي تعتبر من أكبر الشركات الرائدة في مجال الاعمار والإسكان وتطوير العقار في فلسطين.

- تصميم وتنفيذ نظام الجيوتيرمال في المبنى الرئيسي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار الكائن في حي الماصيون في رام الله والذي كان طريق البداية إلى بروز أعمالها، وجعلها محط اهتمام العديد من المؤسسات الدولية والعالمية التي تعنى بقضايا البيئة والطاقة المستدامة ، فتم تكريمها على هذا الانجاز فنالت جائزة الطاقة العالمية عام 2008، وهي من أرفع وأبرز الجوائز على مستوى العالم تمنح سنوياً لأفضل الانجازات والتطبيقات البيئية “



فيلا نموذجية في فلل الاتحاد

يوفر نظام الجيوثيرمال في الفيلا نموذجية في فلل الاتحاد 73% من تكاليف التدفئة والتبريد.



مبنى شركة الاتحاد

منازة للتنمية المستدامة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. مبنى صديق للبيئة والأكثر كفاءة في استخدام الطاقة في فلسطين. حائز على جائزة الطاقة العالمية لسنة 2009.



فيلا السيد ابراهيم خضر في عمان، الاردن

نظام جيوثيرمال المركب في فيلا فخمة مكون من حلقات حلزونية للتبريد ونظام تدفئة تحت الأرض.

- استكملت شركة مينا جيوثيرمال تنفيذ أضخم نظام جيوثيرمال في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وذلك في مباني كليتي التجارة والعلوم الواقعتين في الجامعة الأمريكية في مادبا.
- تقديم خدمات استشارية لنظم التدفئة والتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية لمشروعين في الهند.

مشاريع مستقبلية

- توسيع نطاق أعمال الشركة وزيادة امتدادها محلياً وإقليمياً وعالمياً وذلك من خلال اعداد الدراسات والأبحاث التسويقية المتعمقة وتنفيذها.
- تنفيذ مشاريع جيوثيرمال جديدة في قبرص.



جوائز عالمية:

- فازت شركة مينا جيوثيرمال وللمرة الثانية منذ انطلاق أعمالها بجائزة الطاقة العالمية عن أفضل مشروع منفذ لنظم الطاقة المستدامة في الأردن 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.
- تميّت تسمية م. خالد السبعوي كأحد أهم وأنجح رجال الأعمال الرائدة في مجال الطاقة من قبل الجلوبال بوست.
- اختارت مجلة "أربيان بزنس" م. خالد السبعوي ضمن قائمة الشخصيات العربية الـ 500 الأقوى نفوذاً والأكثر تأثيراً في العالم لعام 2012، وذلك عن إنجازاته الرائدة والتميز 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.



المشاركة في فعاليات دولية:

- في عام 2013 تمت دعوة م. خالد السبعوي للمشاركة بكلمة في جامعة تورنتو في كندا وفي المؤتمر السنوي لحزب العمال البريطاني في مدينة برايتون البريطانية.

الموقع الإلكتروني

- قام طاقم العاملين في شركة مينا جيوثيرمال بتطوير وتحديث الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة www.menageothermal.com وتفعيل استخدام مواقع التواصل الاجتماعي، وذلك انطلاقاً من الأهمية الكبيرة التي يلعبها الأنترنت في إبراز صورة الشركة و إيصال رسالتها ونشاطاتها وأهدافها وأخبارها إلى ملايين الناس في كافة أنحاء العالم وبالتالي زيادة إنتاجيتها وفتح المجال أمام جميع الناس للاستفادة من خدماتها .

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 الإتحاد 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 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 الادارة، وذلك بهدف خلق بيئة استثمارية متميزة في فلسطين والخارج يتم من خلالها المشاركة في الاعمار 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 الأمور 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 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 "تابو" وتمكين جميع الفلسطينيين من امتلاك قطعة أرض لهم ولأولادهم في فلسطين .
- هذا وقد أقامت الشركة عدداً من المشاريع في الداخل كباكورة لنماذج مشاريعها وأهمها: ضاحية الاتحاد-السلامية-البيرة.
- المبنى 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 والخارجي وخلق شراكة فعلية ومشاريع مشتركة معهم.
- خلق فرص عمل جديدة للفلسطينيين.
- شراء المزيد من الأراضي وإفرازها وتطويرها وبيعها ضمن نفس التوجه، حيث تم كطف جزء من ثمار هذا المشروع عام 2011 و2012 و2013، ومن المتوقع الاستمرار بكطف الثمار بالأعوام التالية وخاصة العام 2014 والأعوام التي تليه.
- رقد 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.

الموظفين

عدد الموظفين	العنوان	فرع / المكتب
26	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 2012	عدد الموظفين 2013	الوظيفة
1	2	ماجستير
14	14	بكالوريوس
2	3	دبلوم
4	4	ثانوية عامة
5	5	قبل الثانوي

الإدارة التنفيذية

المنصب	الاسم
المدير العام	م. خالد محمد مصطفى السبعوي
مدير الاتصالات التسويقية	محمد خالد أحمد أبو عجمية
ق. أ. المدير المالي	شادي نبيل صبحي عمر
مدير دائرة تكنولوجيا المعلومات	م. حنان محمد مجدي أبو ثريا
مدير المبيعات في فلسطين	لييب فارس لييب زايد
مدير المبيعات في الشرق الأوسط	شريف لييب حلمي عابدين
مشرف الدائرة الهندسية	م. حلمي عبد القادر طليب
دائرة الشؤون القانونية	م. إيهاب موسى 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 2013	عدد الأسهم 2012	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 2013

اسم المساهم	العنوان	2013		2012	
		عدد الأسهم	نسبة الأسهم	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
1 شركة المجموعة الأهلية للتأمين	غزة	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
2 General Mediterranean Holding - GMH	لندن	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
3 الشركة الأهلية للتأمين و العقار	غزة	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
4 مجموعة بغلف الظافر القابضة	الرياض	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
5 الشركة المتحدة للتسويق و الخدمات	غزة	2,922,400	9.13%	2,922,400	9.13%
6 ناهد القيشاوي	رام الله	1,840,000	5.75%	1,840,000	5.75%
7 م.كريم العقابي	لندن	1,693,000	5.29%	1,693,000	5.29%
8 الشركة الفلسطينية لإدارة صناديق الاستثمار	رام الله	953,082	2.98%	703,884	2.20%
9 نظمي شاكر اوجي	ابو ظبي	891,894	2.79%	738,696	2.31%
10 حسن خليل محمد عودة	لندن	800,000	2.50%	800,000	2.50%
11 شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية	رام الله	686,575	2.15%	686,575	2.15%
12 صندوق ادخار موظفي المجموعة الأهلية للتأمين	رام الله	637,791	1.99%	360,000	1.13%
13 د. محمد مصطفى السبعاعي	رام الله	440,000	1.38%	350,000	1.09%
14 م. خالد محمد السبعاعي	رام الله	413,334	1.29%	213,334	0.67%
15 سمير صليبا فرح الدباغ	رام الله	400,000	1.25%	360,000	1.13%
16 عايد محمد السبعاعي	رام الله	352,088	1.10%	286,088	0.89%
17 احمد عوض سليمان الصلاحيات	رام الله	320,000	1.00%	293,883	0.92%
18 ايهاب ياسر عارف بسيسو	رام الله	240,000	0.75%	240,000	0.75%
19 عمر يوسف عمر السراج	غزة	221,660	0.69%	264,000	0.83%
أجمالي عدد الأسهم		25,611,824	80.04%	24,551,860	76.72%
بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة		1,462		1,481	

اجتماعات مجلس الإدارة عام 2013

مكان الاجتماع	تاريخ الاجتماع
رام الله / مقر الشركة	4/17/2013
بالتعمير	7/25/2013
رام الله / مقر الشركة	11/6/2013
بالتعمير	1/27/2014

نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2013

التداول في عام 2013	القيمة	الترتيب	ملاحظات
عدد الأسهم المتداولة	4,211,623	10	2.08 % من إجمالي التداول
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	2,219,034	16	0.65 % من إجمالي التداول
عدد الصفقات المنفذة	1,035	12	2.33 % من إجمالي عدد الصفقات
معدل دوران السهم (%)	13.16%	14	عدد الاسهم المتداولة / عدد الاسهم المكتتب بها
عدد الجلسات التي تداول فيها السهم	178	12	73.86 % من عدد الجلسات خلال العام 2013
القيمة السوقية للشركة كما في 31/12/2013 (دولار أمريكي)	14,080,000	28	0.43 % من إجمالي القيمة السوقية البالغة 3,247,478,385 دولار
نسبة الأسهم الحرة (Free Float)	35.98%	24	وفق محددات احتساب هذه النسبة المعتمدة لدى بورصة فلسطين
عدد المساهمين	1,462	13	نسبة التغير عن العام 2012: -1.28 %

أعلى سعر تداول 2013	أدنى سعر تداول 2013	سعر الأغلاق 2013	سعر الأغلاق 2012	نسبة التغير
\$0.65	\$0.43	\$0.44	\$0.61	-27.87%

حصص أعضاء مجلس الإدارة من الاسهم

كما في 31 كانون الاول 2013

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 31/12/2013	الأسهم كما في 31/12/2012
1	د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	كندي	637,791	360,000
2	عمر يوسف السراج	عضو	فلسطيني	240,000	240,000
3	أحمد عوض الصلاحيات	عضو	أمريكي	352,088	286,088
4	مجموعة بغلف الظافر القابضة	عضو	سعودية	3,200,000	3,200,000
5	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات	عضو	فلسطينية	2,922,400	2,922,400
6	الشركة الأهلية للعقار والاستثمار	عضو	فلسطينية	3,200,000	3,200,000

مساهمو الشركة حسب فئات الاسهم التي يملكونها

كما في 31 كانون الاول 2013

الفئة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100	42	2,255	0.01%
101	226	74,313	0.23%
501	457	366,826	1.15%
1,001	494	1,199,290	3.75%
5,001	94	728,208	2.28%
10,001	112	2,364,268	7.39%
50,001	14	1,078,464	3.37%
100,000	23	26,186,376	81.83%
المجموع الكلي	1462	32,000,000	100%

مكافآت ورواتب أعضاء مجلس الإدارة 2013

كما في 31 كانون الاول 2013

الإسم	الصفة	المكافآت (دولار أمريكي)
د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	\$5,000
عمر يوسف السراج	عضو مجلس إدارة	\$2,500
أحمد عوض الصلاحت	عضو مجلس إدارة	\$5,000
سعيد احمد بغلف	عضو مجلس إدارة	\$5,000
م. خالد محمد السبعوي	عضو مجلس إدارة - المدير العام	\$5,000
عايد محمد السبعوي	عضو مجلس إدارة	\$5,000
الإجمالي		\$27,500

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 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 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 2013

رواتب خلال العام: \$391,224

مكافآت خلال العام: \$94,082

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.

الإمتيازات

تم منح الشركة التابعة (شركة مينا جيوثيرمال 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 166,620 دولار لدى محكمة صلح رام الله، واستئناف رام الله. لم يتم البت بها حتى الآن والذي مبين تفاصيلها في البيانات المالية في الإيضاح رقم 28.

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
مركز كنعان التجاري شارع الإرسال رام الله-فلسطين هاتف : 02 295553 فاكس : 02 2955262	الأستاذ نضال أمير طه

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 2013

أهم المؤشرات والنسب المالية لعامي 2012 و2013
المبالغ بالدولار الأمريكي

نسبة التغير	2012	2013	أهم بنود بيان الدخل الشامل الموحد
-24.46%	2,452,966	1,852,916	الإيرادات
-18.91%	1,849,411	1,499,598	المصاريف
-41.46%	603,555	353,318	ربح السنة
-47.12%	661,490	349,794	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
106.08%	(57,935)	3,524	(خسارة) ربح السنة العائد لحقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها

نسبة التغير	2012	2013	أهم بنود بيان المركز المالي الموحد
-0.38%	41,338,392	41,183,319	مجموع الموجودات
5.50%	1,587,053	1,674,354	مجموع المطلوبات
2.30%	153,033	156,557	حقوق ملكية حملة الأسهم غير المسيطر عليها
-0.24%	39,598,306	39,502,725	حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
-0.18%	8,663,981	8,648,400	الاحتياطيات والأرباح المدورة
-0.23%	39,751,339	39,659,282	مجموع حقوق الملكية

نسبة التغير	2012	2013	أهم المؤشرات والنسب المالية
-47.12%	2.07%	1.09%	حصة السهم من صافي الربح (دولار)
-16.66%	14.86	12.39	نسبة التداول (السيولة)
-0.23%	1.242	1.239	القيمة الدفترية للسهم (دولار)
-27.70%	0.49	0.36	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية
-41.24%	1.46%	0.86%	العائد إلى مجموعة الموجودات
-41.32%	1.5%	0.9%	العائد على حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
0.14%	96.2%	96.3%	حقوق الملكية / مجموع الموجودات
5.75%	4.0%	4.2%	المطلوبات / حقوق الملكية
-5.49%	13,311,028	14,041,913	رأس المال العامل (دولار)

ومن المؤشرات المالية أعلاه نلاحظ أن الشركة تحافظ على هيكل رأس مال متحفظ نسبيا 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 الأولية في الإفصاح الدولي عن البيانات المالية المدققة نتيجة تخفيض ارباح الشركات التابعة وزيادة تكلفة الإيرادات مما أدى الى انخفاض صافي الارباح قبل الضريبة بمبلغ \$19,104

القوائم المالية الموحدة

كما في 31 كانون أول 2013

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل
والبيانات المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013

طلال أبو غزالة وشركاه
"محاسبون قانونيون"

49	تقرير مدقق الحسابات المستقل
50	بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2013
51	بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
53	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
54	بيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
55	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 البيانات المالية المرفقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2013 وكل من بيان 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 البيانات المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية تصميم، تطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات 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 البيانات استناداً إلى تدقيقنا، لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن ننقذ بمطالبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية. يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات 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 للبيانات 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 ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية. وفي اعتقادنا أن المعلومات التي حصلنا عليها ونتائج أعمال التدقيق الذي قمنا به تشكل أساساً معقولاً لإبداء رأينا في البيانات المالية المرفقة.

الرأي:

برأينا، أن البيانات المالية تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، كما في 31 كانون الأول 2013، ونتائج أعماله وتدفقاته النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

طلال أبو غزاله وشركاه

رخصة رقم 1997/251



جمال ملحم
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)
رام الله في 20 آذار 2014

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان "أ"

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2013

	إيضاح	2013 دولار أمريكي	2012 دولار أمريكي
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والألات والمعدات بالصافي	(4)	2,137,957	2,328,560
موجودات غير ملموسة		46,915	82,358
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(5)	22,977,712	23,830,575
موجودات مالية متوفرة للبيع	(6)	745,653	825,653
مجموع الموجودات غير المتداولة		25,908,237	27,067,146
الموجودات المتداولة			
مواد بالمخزن	(7)	569,009	570,456
موجودات متداولة أخرى	(8)	2,763,064	1,407,347
مستحق من جهات ذات علاقة	(9)	81,767	--
موجودات مالية للمتاجرة	(10)	3,323,045	1,385,410
عقارات معدة للبيع	(11)	4,008,199	4,308,577
ذمم مدينة		3,337,900	3,540,110
النقد والنقد المعادل	(12)	1,192,098	3,059,346
مجموع الموجودات المتداولة		15,275,082	14,271,246
مجموع الموجودات		41,183,319	41,338,392
حقوق الملكية والمطلوبات			
حق ملكية حملة الأسهم			
رأس المال المدفوع	(13)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري	(14)	1,545,211	1,509,879
الأرباح المدورة - بيان ج		7,103,189	7,154,102
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(ج-6)	(1,145,675)	(1,065,675)
مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم		39,502,725	39,598,306
حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها		156,557	153,033
مجموع حقوق الملكية		39,659,282	39,751,339
المطلوبات غير المتداولة			
مطلوبات ضريبية مؤجلة	(15)	-	382,149
مخصصات الموظفين	(16)	290,868	244,686
مجموع المطلوبات غير المتداولة		290,868	626,835
المطلوبات المتداولة			
ذمم وأرصدة دائنة		129,224	101,386
مستحق لجهات ذات علاقة	(9)	-	9,683
مطلوبات متداولة أخرى	(17)	1,103,945	849,149
مجموع المطلوبات المتداولة		1,233,169	960,218
مجموع المطلوبات		1,524,037	1,587,053
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		41,183,319	41,338,392

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013 بيان "ب"

	2013	2012
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الإيرادات		
عوائد استثمارات بنكية	4,667	74,029
أرباح محفظة الموجودات المالية	(18) 185,079	411,213
أرباح استثمارات عقارية	(19) 1,256,861	1,680,182
مبيعات وحدات سكنية	628,000	1,357,706
إيراد إيجارات	53,566	52,155
إيرادات المقاولات - الجيوثيرمال	286,454	260,455
إيرادات أخرى	85,303	41,988
مجموع الإيرادات	2,499,930	3,877,728
تكلفة الإيرادات	(647,014)	(1,424,762)
مجموع الربح	1,852,916	2,452,966
المصاريف		
مصاريف إدارية وعمومية	(20) (1,170,152)	(1,414,505)
استهلاكات وإطفاء	(236,233)	(252,637)
تعديلات سنوات سابقة	-	(10,631)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(21) (27,500)	(34,250)
مجموع المصاريف	(1,433,885)	(1,712,023)
صافي ربح السنة قبل ضريبة الدخل	419,031	740,943
مصروف ضريبة الدخل	(15) (65,713)	(137,388)
صافي ربح السنة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها	353,318	603,555
ويعود إلى:		
مساهمي الشركة	349,794	661,490
ربح (خسارة) حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة	3,524	(57,935)
	353,318	603,555
الربح لكل سهم		
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	(22) %1.09	2.07%

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013 بيان "م"

<u>الإيضاح</u>	<u>2013</u> <u>USD</u>	<u>2012</u> <u>USD</u>
صافي ربح السنة	353,318	603,555
بنود الدخل الشامل		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع	(80,000)	(68,992)
صافي الدخل الشامل للسنة	(80,000)	(68,992)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	273,318	534,563

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للعمال والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
ولم الله - فاسمطين

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013	بيان "م"	بيان "م"	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
رأس المال المدفوع	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000
احتياطي احتياطي	1,509,879	1,509,879	1,509,879	1,509,879	1,509,879	1,509,879
الإرباح المحورة	7,154,102	7,154,102	7,154,102	7,154,102	7,154,102	7,154,102
التغير في القيمة العادلة	(1,065,675)	(1,065,675)	(1,065,675)	(1,065,675)	(1,065,675)	(1,065,675)
صافي الأرباح	39,598,306	39,502,725	39,502,725	39,502,725	39,502,725	39,502,725
صافي الأرباح	(80,000)	(80,000)	(80,000)	(80,000)	(80,000)	(80,000)
صافي الأرباح	39,751,339	39,751,339	39,751,339	39,751,339	39,751,339	39,751,339
صافي الأرباح	349,794	349,794	349,794	349,794	349,794	349,794
صافي الأرباح	(35,332)	(35,332)	(35,332)	(35,332)	(35,332)	(35,332)
صافي الأرباح	(365,375)	(365,375)	(365,375)	(365,375)	(365,375)	(365,375)
صافي الأرباح	39,659,282	39,659,282	39,659,282	39,659,282	39,659,282	39,659,282
صافي الأرباح	156,557	156,557	156,557	156,557	156,557	156,557
صافي الأرباح	49,405,681	49,405,681	49,405,681	49,405,681	49,405,681	49,405,681
صافي الأرباح	(8,000,000)	(8,000,000)	(8,000,000)	(8,000,000)	(8,000,000)	(8,000,000)
صافي الأرباح	(2,399,873)	(2,399,873)	(2,399,873)	(2,399,873)	(2,399,873)	(2,399,873)
صافي الأرباح	(68,992)	(68,992)	(68,992)	(68,992)	(68,992)	(68,992)
صافي الأرباح	661,490	661,490	661,490	661,490	661,490	661,490
صافي الأرباح	(57,932)	(57,932)	(57,932)	(57,932)	(57,932)	(57,932)
صافي الأرباح	39,751,339	39,751,339	39,751,339	39,751,339	39,751,339	39,751,339
صافي الأرباح	153,033	153,033	153,033	153,033	153,033	153,033
صافي الأرباح	39,598,306	39,598,306	39,598,306	39,598,306	39,598,306	39,598,306
صافي الأرباح	(1,065,675)	(1,065,675)	(1,065,675)	(1,065,675)	(1,065,675)	(1,065,675)
صافي الأرباح	7,154,102	7,154,102	7,154,102	7,154,102	7,154,102	7,154,102
صافي الأرباح	1,509,879	1,509,879	1,509,879	1,509,879	1,509,879	1,509,879
صافي الأرباح	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000

"إن الأرباح الموزعة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا البيان"

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

بيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013 بيان "د"

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>إيضاح</u>	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>		
ربح السنة قبل ضريبة الدخل	419,031	740,943
<u>تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية</u>		
<u>بنود لا تتطلب تدفقات نقدية</u>		
استهلاكات وإطفاء	236,233	252,637
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	52,560	57,983
تعديلات ضريبية	(365,376)	
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	404,782	73,134
أرباح بيع موجودات ثابتة	(2,424)	(4,994)
	744,806	1,119,703
<u>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</u>		
ذمم مدينة	202,210	1,794,036
مواد بالمخزن	1,447	295,624
موجودات متداولة أخرى	(1,355,717)	(778,749)
مستحق من جهات ذات علاقة	(81,767)	447,644
استثمارات طويلة الأمد	--	3,857,074
ذمم وأرصدة دائنة	27,838	(19,347)
مطلوبات متداولة أخرى	(193,066)	(513,880)
مستحق من جهات ذات علاقة	(9,683)	9,683
مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة	(6,378)	(24,659)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	822,307	550,500
العقارات المعدة للبيع	300,378	1,214,003
	452,375	7,951,632
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>		
شراء آلات ومعدات	(33,803)	(48,715)
العائد من بيع موجودات ثابتة	56,597	20,171
شراء موجودات مالية متوفرة للمتاجرة	(2,353,700)	(1,313,040)
بيع موجودات مالية	--	10,000
توزيعات أرباح أسهم	11,283	--
	(2,319,623)	1,331,584
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>		
توزيعات أرباح	--	(2,399,873)
تخفيض رأس المال	--	(8,000,000)
	--	(10,399,873)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الواردة من الأنشطة الاستثمارية	(2,319,623)	1,331,584
النقد (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة	(1,867,248)	(3,779,825)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	3,059,346	6,839,171
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (12)	1,192,098	3,059,346

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

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

إيضاحات حول البيانات 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 البيانات المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2013 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 2 نيسان 2014.

2. البيانات المالية الموحدة

تشمل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركة مينا جيونترمال للطاقة الجوفية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2013. تبلغ نسبة ملكية الشركة في الشركة التابعة 50%. بلغ رأس المال المكتتب به للشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2103 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ رأس المال المدفوع 500,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2012. 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

1.1. أسس إعداد البيانات المالية

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

2.3. أسس توحيد البيانات المالية

تشمل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2013.

تم إعداد البيانات المالية للشركة والشركة التابعة للسنة المالية ذاتها وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة.

تم توحيد البيانات المالية للشركة والشركة التابعة من تاريخ الاستثمار، وهو التاريخ الذي أصبح فيه للشركة القدرة على السيطرة على الشركة التابعة. يستمر توحيد البيانات المالية للشركة التابعة حتى تاريخ التخلص من هذه الشركة وهو التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة. تم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والإيرادات والتكاليف والأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الشركة التابعة والمتحققة كموجودات.

تمثل حصص غير المسيطر عليها الجزء غير المملوك من قبل الشركة من الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات ويتم إظهارها في بند منفصل في بيان الدخل الشامل الموحد وحقوق الملكية الموحدة منفصلة عن حقوق مساهمي الشركة. عند الاستحواذ على حقوق أقلية يتم قيد الفرق بين كلفة الشراء وصافي القيمة الدفترية للأسهم المستحوذ عليها كشهرة شراء.

3.3. التغييرات في السياسات المحاسبية

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

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

* 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. سيصبح هذا التعديل نافذ المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في 1 تموز 2012.

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

فيما يلي تفاصيل الإجهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

موجودات غير ملموسة

يتم اطفاء موجودات غير ملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على العمر 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 البيانات المالية بسبب إدراج إيرادات غير خاضعة لضريبة الدخل أو مصاريف لا يمكن تنزيلها من ضريبة الدخل. إن مثل هذه الإيرادات/ المصاريف قد تكون خاضعة/ يمكن تنزيلها في السنوات اللاحقة.

آلات ومعدات

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

نسبة الاستهلاك

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

يتم دراسة تدني القيمة الدفترية للآلات والمعدات عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود أحد هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة 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 البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث التغير. يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلي عنها أو عند إيقافها عن الخدمة بشكل دائم على أن لا يكون هناك توقع لتدفق منفعة اقتصادية مستقبلية نتيجة التخلي عنها. يتم قيد أية إرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث الاستبعاد.

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

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

موجودات مالية

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

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

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

الموجودات المالية للمتاجرة

يتم تصنيف الموجودات المالية للمتاجرة ضمن بند "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان 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 التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث هذا التغير.

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 بيان 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 البيانات المالية في أسواق مالية نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها أسعار سوقية. يتم تقدير القيمة العادلة للبنود الخاضعة للفائدة بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة باستخدام نفس أسعار الفائدة لبنود تحمل نفس الشروط وصفات المخاطر. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات غير المدرجة في أسواق مالية بالرجوع إلى القيمة السوقية 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 بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد التدني في القيمة الدفترية على النحو التالي:

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

مخزون

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

النقد والنقد المعادل

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

منافع الموظفين

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

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

ذمم دائنة ومستحقات

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

عقود الإيجار

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

المخصصات

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

العملات الأجنبية

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

الربح لكل سهم

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

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

حصص غير المسيطر عليها

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

4. الممتلكات والألات والمعدات:

يتألف هذا البند مما يلي:

	إتبات	وتجهيزات مكتبية	ألات ومعدات	أجهزة الحاسب الإلctronic وأجهزة مكتبية	تجهيزات مأجور	سيارات	مباني	مصانع	أصناف	أرضية	تجهيزات والأجهزة	المجموع
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الإستثمارات	(1,716)	3,090	2,919	7,857	121	(99,818)	18,059	-	-	-	1,756	(105,393)
الإضافات	169,740	423,493	2,919	82,421	285,705	153,544	1,193,259	56,562	221,216	309,905	110,896	3,006,741
كما في أول كانون الثاني	171,114	422,553	422,553	90,278	285,826	53,726	1,211,318	56,562	221,216	309,905	112,652	2,935,150
الإستثمارات	(882)	37,327	177,768	53,680	101,157	70,785	90,113	19,836	50,568	-	55,144	678,181
الإستثمارات للسنة	16,128	3,859	3,859	11,870	28,533	12,152	26,489	5,617	15,396	-	16,720	170,232
كما في أول كانون الثاني	74,376	211,236	211,236	65,550	129,690	36,458	116,602	25,453	65,964	-	71,864	797,193
صافي القيمة الدفترية	96,738	211,317	211,317	24,728	156,136	17,268	1,094,716	31,109	155,252	309,905	40,788	2,137,957
كما في 31 كانون الأول 2013	110,610	245,725	245,725	28,741	184,548	82,759	1,103,146	36,726	170,648	309,905	55,752	2,328,560
كما في 31 كانون الأول 2012												

5. مشاريع تحت التنفيذ – استثمارات عقارية:

أ. يتألف ذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشاريع تحت التنفيذ - ب	2,244,259	2,476,613
استثمارات عقارية - ج	20,733,453	21,353,962
رصيد نهاية السنة	22,977,712	23,830,575

ب. مشاريع تحت التنفيذ:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	2,476,613	2,160,598
إضافات	19,552	287,894
محول من استثمارات عقارية	—	28,121
محول إلى استثمارات عقارية	(251,906)	—
رصيد نهاية السنة	2,244,259	2,476,613

ج. استثمارات عقارية:

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	21,353,962	22,220,477
إضافات	775,764	745,873
استبعاد استثمارات عقارية	(1,396,273)	(1,584,267)
محول إلى مشاريع تحت التنفيذ	—	(28,121)
رصيد نهاية السنة	20,733,453	21,353,962

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>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم متداولة في الأسواق المالية	320,000	400,000
أسهم غير متداولة في الأسواق المالية - ب	425,653	425,653
المجموع	745,653	825,653

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>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(1,065,676)	(996,683)
التغير في القيمة العادلة	(80,000)	(68,993)
رصيد نهاية السنة	(1,145,676)	(1,065,676)
	=====	=====

7. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	342,081	345,360
أبواب	90,123	90,123
بضاعة شركة مينا	125,036	123,204
أخرى	11,769	11,769
المجموع	569,009	570,456
	=====	=====

8. موجودات متداولة أخرى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من ضريبة القيمة المضافة والدخل	208,798	19,187
دفعات مقدمة لشراء أرض	50,212	144,711
مصاريف مدفوعة مقدماً	33,939	33,509
حسابات مدينة تحت التسوية - ب	100,000	100,000
تأمينات مستردة	160,708	119,256
إيرادات مستحقة	392,036	351,668
شيكات برسم التحصيل (أكثر من 3 أشهر)	1,816,490	638,180
أخرى	881	836
المجموع	2,763,064	1,407,347
	=====	=====

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>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق (إلى) من المجموعة الأهلية للتأمين	81,767	(9,683)
المجموع	81,767	(9,683)
	=====	=====

10. موجودات مالية للمتاجرة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات مالية للمتاجرة	3,323,045	1,385,410
المجموع	3,323,045	1,385,410

11. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
قلل الاتحاد والبيوت النموذجية	4,008,199	4,308,577
المجموع	4,008,199	4,308,577

12. النقد والنقد المعادل

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	574,923	1,867,379
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية	256,516	957,153
شيكات برسم التحصيل	360,659	236,052
شيكات صادرة آجلة	—	(1,238)
المجموع	1,192,098	3,059,346

13. رأس المال المدفوع

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</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 الإجمالي

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. مطلوبات ضريبية مؤجلة

أ. لقد كانت الحركة على حساب المطلوبات الضريبية المؤجلة كما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	382,149	1,064,219
إضافات خلال السنة	(382,149)	(682,070)
رصيد نهاية السنة	—	382,149

ب. تتضمن الإضافات مخصص ضريبة الدخل لعام 2013 بمجموع مقداره 65,713 دولار امريكي.

فيما يلي تفاصيل ضريبة الدخل للأعوام 2013 و 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ضريبة دخل للسنة الحالية	65,713	137,388
المجموع	65,713	137,388

لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إصدار التقرير إلى تسويات نهائية مع دائرتي ضريبة الدخل والقيمة المضافة عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013. 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	123,243	36,559	(6,378)	153,424
صندوق ادخار الموظفين	121,443	25,354	(9,353)	137,444
المجموع	244,686	61,913	(15,731)	290,868

17. مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	464,620	191,572
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	11,284	10,804
مخصص إجازات	29,921	38,527
أخرى	22,726	2,006
إيرادات مؤجلة	42,232	--
ذمم أعضاء مجلس إدارة	160,464	29,309
ذمم موظفين دائنة	36,388	112,152
دفعات مقدمة	--	30,400
ذمم مساهمين	336,310	434,379
المجموع	1,103,945	849,149

18. أرباح محفظة الموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أرباح المحفظة المالية	11,283	507
إيراد فوائد السندات	264,361	338,336
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	(90,565)	72,370
المجموع	185,079	411,213

19. الدخل من استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
استثمارات عقارية	2,737,068	3,352,385
التكلفة	(1,480,207)	(1,672,203)
المجموع	1,256,861	1,680,182

20. مصاريف إدارية وعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	637,261	653,397
أتعاب مهنية واستشارات	47,977	48,436
سفر ومواصلات	100,453	79,483
صحف وإعلانات وتسويق	120,020	324,023
بريد وفاكس وهاتف	26,065	32,995
تأمين	13,746	17,836
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	67,833	91,528
قرطاسيه ومطبوعات	5,437	7,592
كهرباء ومياه	11,946	11,337
مصاريف بنكية	6,059	27,167
ضيافة ونظافة	9,312	6,449
صيانة	9,169	5,504
إيجارات	54,990	24,116
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	3,172	5,226
مصرف ضريبة الأملاك والمعارف	10,324	16,395
فرق عملة	(39,658)	(39,868)
تبرعات	4,619	238
مصاريف الخدمات	75,159	98,792
أخرى	6,268	3,859
المجموع	1,170,152	1,414,505

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 2014/1/27.

22. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)	349,794	661,490
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)	1.09%	2.07%

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 البيانات المالية الموحدة هي كما يلي:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
العلاقة		
مساهمين رئيسيين	81,767	—
مستحق من جهات ذات علاقة		
مساهمين رئيسيين	—	9,683
مستحق لجهات ذات علاقة		

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مكافآت ورواتب الإدارة العليا	322,270	380,841
مكافآت مجلس الإدارة	27,500	34,250
تعويض نهاية الخدمة	21,181	12,031

24. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتألف الموجودات المالية من البيانات المستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الموجودات المتداولة الأخرى والنقد والنقد المعادل بينما تتألف المطلوبات المالية من بعض الذمم والأرصدة الدائنة.

لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

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 2013.

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 والاحتياطات الأخرى وحصص غير المسيطر عليها بمجموع 39,659,282 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2013 مقابل 39,751,339 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2012.

26. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

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

27. القضايا المقامة ضد الشركة

يوجد قضايا مقامة على الشركة أمام المحاكم بمبلغ 166,620 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2013.

28. أرقام المقارنة

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

