

التقرير السنوي السابع

# 2012



شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار  
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT



التقرير السنوي السابع

2012



# المحتويات

---

3	أعضاء مجلس الإدارة
4	تقرير رئيس مجلس الإدارة
21	معلومات عن شركة الإتحاد للإعمار و الإستثمار
34	القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون أول 2012
	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
	- بيان المركز المالي الموحد
	- بيان الدخل الشامل الموحد
	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
	- بيان التدفقات النقدية الموحدة
	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

# أعضاء مجلس الإدارة

## د. محمد مصطفى السبعوي

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.



## سعيد احمد بغلف

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 بغلف القابضة للاستثمار.



## م. خالد محمد السبعوي

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.



## أحمد الصلاحيات

عضو مجلس إدارة

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



## عايد محمد السبعوي

عضو مجلس إدارة

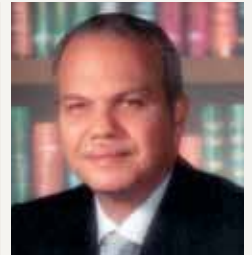
خبير مالي حاصل على أعلى الدرجات العلمية من أرقى الجامعات العالمية، عمل في شركات بنوك استثمارية دولية كمحلل استثماري مثل بنك "ليمن بروذرز" وشركة "هاي وود سيكيوريتيز"، وكمحلل مالي في شركة "كوميرشال فينانس ريسك ماناجير".



## عمر يوسف السراج

عضو مجلس إدارة

رجل أعمال بخبرة كبيرة في العلاقات العامة على المستوى الإقليمي.



## كلمة رئيس مجلس الإدارة



د. محمد مصطفى السبعاعي



## إلى الإخوة والأخوات مساهمي شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

عجزت عن القيام بهذه الواجبات، أكثر من ذلك فقد سلكت التمييز في توجيه بعض المنح التي تحصل عليها من الخارج لبعض المشاريع العقارية التي تملكها السلطة وبذلك أضعفت القطاع الخاص وشلت قدرته التنافسية.

### أعزائي الإخوة والأخوات مساهمي شركة الاتحاد:

وبالرغم من أننا في فلسطين نعمل في ظل اقتصاد منهك يترنح غير قادر على الوقوف على قدميه في المنظور القريب على الأقل، وأن استمرار الأعمال في القطاع الخاص يُعتبر مقامرة عديمة الجدوى وغير محمودة العواقب ان لم تكن انتحاراً بحد ذاته.

وكما تشير تقارير البنك الدولي التي رُفعت مؤخراً إلى لجنة الارتباط الخاصة والتي تطالب مراراً وتكراراً بضرورة تحقيق وتوافر عاملين هما: النمو الاقتصادي المستدام والمؤسسات الفاعلة باعتبارهما مرتكزين لإقامة دولة فلسطينية قابلة للحياة إلا أن انجازات السلطة الفلسطينية على صعيد بناء المؤسسات لم ترقى لمستوى تتمكن فيه من فك قيود آفاق النمو الاقتصادي الذي ظل متباطئاً مع استمرار القيود الاسرائيلية المفروضة على الاقتصاد الفلسطيني ومحدودية الاقتراض من البنوك التجارية المحلية، إضافة إلى الآثار السلبية لحالة الجمود في العملية السياسية وما صاحب ذلك من عجوزات متكررة لمالية الحكومة والإضرابات المتكررة لموظفي الدولة وقطاعها العام ومؤسساتها، بشكل شلّ الحركة في محافظات الوطن بأسرها. وهكذا يستنتج التقرير المذكور إلى أن احتمالية نمو الاقتصاد ضئيل الحجم يعتمد إلى حد بعيد على قدرته التنافسية في الأسواق العالمية، إلا أن السنوات الأخيرة شهدت خسائر مضطردة لهذه القدرة.

وفيما يلي نستعرض معكم أهم الإنجازات والملامح المالية للعام 2012.

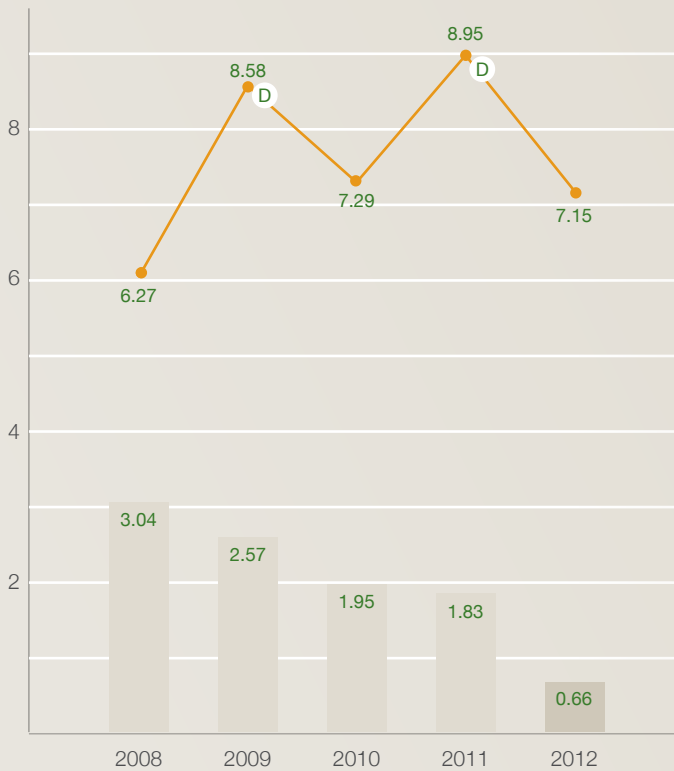
رغم صعوبة الأوضاع السياسية والاقتصادية في الأراضي الفلسطينية، وتفاقم معوقات الأداء وتحديات الإنجاز، إلا أن شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار استطاعت بعزيمة طواقمها وصلابة ادارتها أن تحافظ على ثباتها واستقرارها، وأن تحقق إنجازات نوعية وبارزة من خلال مشاريعها الريادية والتميزة وعلى رأسها مشروع "طابو" الذي أحدث نقلة نوعية في مفهوم التطوير العقاري خارج نطاق المدن في فلسطين، واستطاع أن يترك أثراً عميقاً وبصمة واضحة في إصراره على مواجهة كل التحديات الراهنة في سبيل تحقيق أهدافه وآماله القائمة على مبدأ تمليك الشعب الفلسطيني لأرضه وتوسيع نطاق الملكية الفلسطينية، وذلك من خلال مضي الشركة قدماً في بذل أقصى جهودها لإستكمال إجراءات التطوير والتجزئة واستخراج شهادات التسجيل الجديد "طابو" لأراضي المشروع ونقل ملكيتها لزبائنها، لتصبح مشاريع شركتنا الاقتصادية والاستثمارية مثلاً يُحتذى به في حماية الأراضي الفلسطينية من سياسة الاحتلال وسداً منيعاً أمام الزحف الاستيطاني البغيض، وغطرسته في السيطرة والاستيلاء عليها وتماديه في إقامة المستوطنات. وبالرغم من الخسائر التي لحقت للعديد من الشركات العقارية المسجلة في بورصة فلسطين، إلا أن شركتكم على خلاف ذلك، تمكنت في عام 2012 من تحقيق الربح.

لقد استطاعت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار ضمن هذا المشروع أن تستكمل تطويق 254 دونماً من المساحات الشاسعة لأراضيها كرزمة واحدة في محافظتي رام الله وسلفيت، وأن تستخرج 130 شهادة تسجيل جديد لزبائنها الممتلكين لقطع أراضي في بلدي فرخة وبروقين بمحافظة سلفيت في حدث كان الأول من نوعه في تاريخ تلك البلديتين، ولم تقف الشركة عند هذا الحد بل واصلت الليل بالنهار لتطوير وتنمية وإعمار أراضي المشروع، فأنجزت بناء ثلاث فلل سكنية نموذجية في بلدي فرخة وبروقين وفي بلدة كفر عين بمحافظة رام الله والبيرة، كما انتهت من شق وتعبيد الطرق الداخلية لأراضي مشروع "طابو" الواقعة في بلدي كوبر (أراضي مخطط B) وقرارة بني زيد بمحافظة رام الله والبيرة، حيث يأتي ذلك ضمن رؤيتها البعيدة المدى في ضرورة توصيل خدمات البنية التحتية لهذه الأراضي وتطوير هذه المناطق، وبالرغم من أن مسؤولية توفير خدمات البنية التحتية هي من مسؤولية الحكومة الفلسطينية إلا أنها

## الأرباح

### التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية

لقد تم تحقيق صافي ربح يعود لمساهمي الشركة لعام 2012 بقيمة 661,490 دولار أمريكي لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها 7,154,102 دولار أمريكي وذلك بعد تجنب كافة المخصصات والاحتياطيات والأرباح الموزعة.



الأرباح التراكمية	الأرباح الصافية	السنة
\$6,271,125	\$3,048,941	2008
\$8,583,931 *	\$2,576,441	2009
\$7,292,583	\$1,953,353	2010
\$8,952,841 *	\$1,838,582	2011
<b>\$7,154,102</b>	<b>\$661,490</b>	<b>2012</b>

الأرباح الصافية (العموديات)  
 الأرباح التراكمية بعد تجنب كافة المخصصات والاحتياطيات والأرباح الموزعة. (الخط)  
 توزيع أرباح (D)

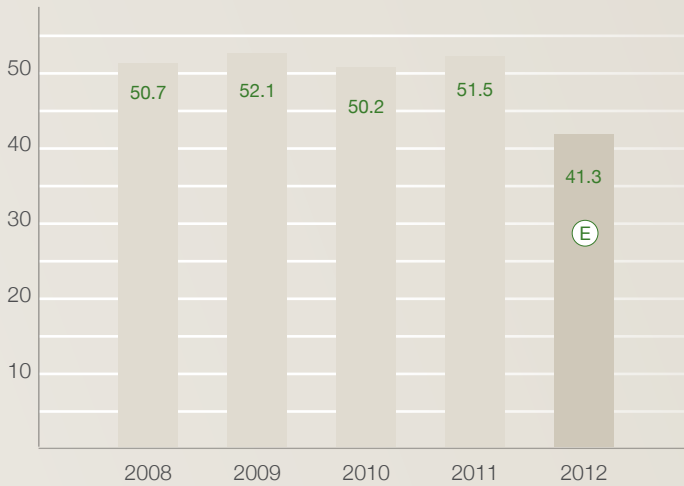
\* تم توزيع أرباح

الأرقام: كل وحدة في الرسم البياني تعادل مليون دولار أمريكي

## موجودات الشركة

### التطور في الموجودات الكلية للشركة

حافظت الشركة على موجوداتها حيث بلغت للعام 2012 مبلغاً وقدره 41,338,392 دولار أمريكي للعام 2012 مقابل 51,556,532 دولار للعام 2011 ويعود السبب بانخفاض قيمة الموجودات الى قيام الشركة بتوزيع ارباح على المساهمين وتسديد قيمة تخفيض رأس المال بنسبة 20%.



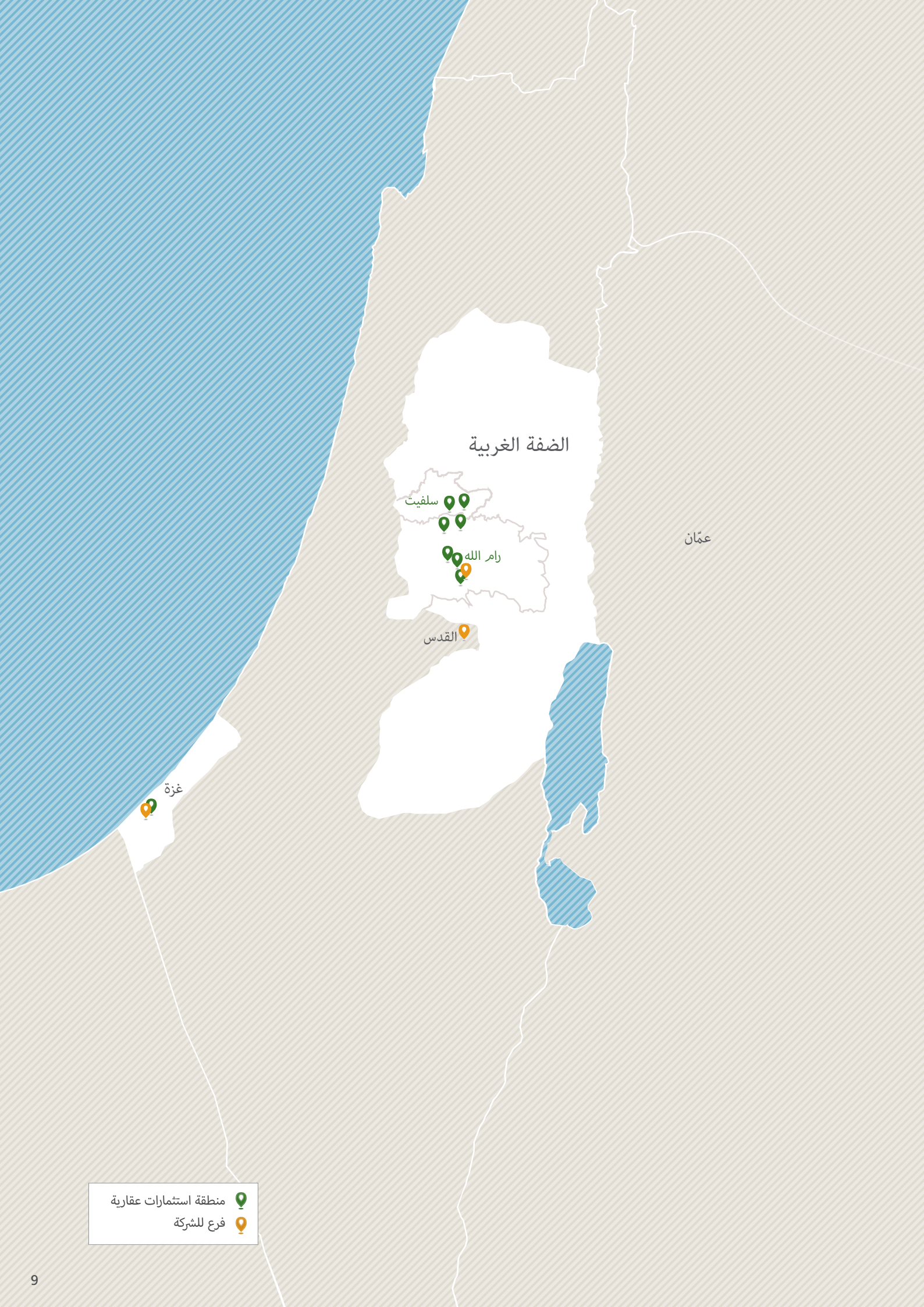
الموجودات الكلية	
\$50,726,794	2008
\$52,112,479	2009
\$50,233,176	2010
\$51,556,532	2011
<b>\$41,338,392**</b>	<b>2012</b>

الموجودات الكلية للشركة  
تخفيض رأس مال الشركة بمقدار 20% (E)

\*\* بعد تخفيض رأس مال الشركة بمقدار 20%

الأرقام: كل وحدة في الرسم البياني تعادل مليون دولار أمريكي

## مشاريع الشركة



## الضفة الغربية

سلفيت



رام الله





القدس



غزة



منطقة استثمارات عقارية   
فرع للشركة 

## إستثمارات الأراضي

زادت قيمة تخمينات الأراضي التابعة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار منذ تاريخ 31 كانون الأول 2012 بقيمة \$1,081,087.52. إلا أن هذه التخمينات تمثل أرباح غير محققة وبالتالي لم نأخذها بعين الاعتبار في التقرير المالي للعام 2012.

### مشروع «طابو»

لقد ساهمت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من خلال مشروع "طابو" في أن تجعل الأراضي في فلسطين ميسورة التكلفة وذلك بتنظيمها لعددٍ من الأراضي في مناطق مجاورة لمدينة رام الله كأحياء سكنية مخططة ومقسمة لعدة قسائم بمساحة 1,000 متر مربع (1 دونم صافي) للقسيمة. تتوفر الخدمات العامة في جميع المخططات التابعة لمشروع "طابو" وتستهلك ما مساحته 30% من المساحة الكلية للمخطط شاملةً المناطق الخضراء والمساحات العامة والطرق المعبدة موفرةً مساحة مناسبة و تخطيط سليم ومنفذ ملائم لكل قسيمة.

لم يعد بمقدور المواطن الفلسطيني تحمل أعباء الارتفاع المتزايد في أسعار الأراضي داخل المدن الرئيسية والذي نجم عن تسارع التنمية والتطوير الذي صاحب بناء مؤسسات الدولة الفلسطينية. وفي محيط المدن الرئيسية تترامى القرى الجميلة، إلا أن هذه الأراضي للأسف غير مسجلة في سندات ملكية مما يشكل عائقاً أمام تملك الفلسطيني لأرضه. ويمكن القول أن 70% من أراضي الضفة الغربية غير مسجلة ولا تقع ضمن أي مخطط. صحيح أنها متاحة للبيع ولكن بمساحات كبيرة غير مفرزة وبأثمان باهظة جعلت مسألة تملك المواطن لأرض في فلسطين أمراً صعباً و ليس في متناول أغلبية الشعب الفلسطيني.







من مخطط فرخة - ق الذي تم الإعلان عنه في أواخر سنة 2012

## ومن خلال هذا المشروع تم عمل ما يلي

### طرح مخططات جديدة

قامت الشركة ونتيجة للنجاح الذي حققته في العام 2011 من خلال هذا المشروع في مرحلته الاولى بإطلاق المرحلة الثانية من المشروع في العام 2012 وذلك من خلال طرح أراضي جديدة في كل من كوبر وقرارة بني زيد وفرخة.

### شق الطرق الداخلية والخارجية

قامت الشركة بشق جميع الطرق الداخلية والخارجية لأراضي مشروع "طابو وربطها مع الشوارع الهيكلية الرئيسية، حيث يعكس هذا الانجاز وفاء الشركة بالتزاماتها ووعودها لربائنها.

### تنظيم جولات ترويجية

بعد نجاح الحملة الترويجية التي قامت بها الشركة محلياً في العام 2011، قامت الشركة في شباط 2012 بتنظيم جولة ترويجية في العديد من دول الخليج واللقاء مع أبناء الجاليات الفلسطينية بهذه الدول لتعريفهم بمشروع "طابو" بحيث شملت عدة مدن عربية مثل: جدة والرياض في المملكة العربية السعودية، ودبي وأبو ظبي في الإمارات العربية المتحدة، إضافة إلى المنامة في البحرين ومدينة الكويت في الكويت.

### التسويق في القدس

تنظيم فعاليات في القدس لتسويق مشروع "طابو" مباشرة لأبناء هذه المدينة.

## الفلل النموذجية في مشروع طابو

في عام 2012، قامت الشركة باستكمال بناء ثلاثة فلل نموذجية في أراضي مخططات كفر عين وفرخة وبروقين. حيث تشكل هذه الفلل مثلاً معمارياً وحضرياً يمكن للزبون اتباعه عند شراء أرضه والتعمير فيها.



البيت النموذجي في مخطط فرخة - أ (تحت الإنشاء، مقرر افتتاحه في أيار 2013)، يظهر في الخلف شق الشوارع في مخطط قراوة بني زيد - ب

## شهادات التسجيل الجديد

استصدار شهادات التسجيل الجديد للقطع الكاملة للعديد من أراضي مشروع "طابو" في مناطق فرخة وبروقين وكوبر بعد الجهود المكثفة والحيثية التي بذلها فريق عمل الشركة.



لمشاهدة إعلان مشروع طابو  
<http://youtu.be/NZil27hDmR0>  
أو عبر الهاتف الذكي إمصح الرمز  
التالي عبر أي برنامج QR2 Reader





فِلل الإِتِّحَاد  
مجتمع سكني منفرد

## فِلل الإِتِّحَاد

عملت شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار على تطوير مشروع فِلل الإتحاد الذي يعد أول مجتمع سكني بنظام الضواحي العصرية التي توفر الخصوصية لسكانها بالإضافة الى متعة الاطلال على جمال الطبيعة الفلسطينية بشموخ جبالها الخضراء التي تكسوها أشجار الزيتون واللوز والتين. يقع المشروع في الجزء الشمالي من مدينة رام الله على مساحة مقدارها 24,000 متر مربع. هذا وقد تم بيع 70% من فِلل الإتحاد، ونتوقع حالة وجود انفراج سياسي بأن يتم استكمال الجزء المتبقي من هذه الفلل.

للمزيد عن مشروع فِلل الإِتِّحَاد، يرجى زيارة  
الموقع الإلكتروني [www.etihadvillas.ps](http://www.etihadvillas.ps)

## تقرير أداء شركة مينا جيوتيرمال

### عن الشركة

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 الجيوتيرمال نظام صديق للبيئة يستخدم الطاقة المتجددة ويقلل الانبعاثات الضارة ويقوم بالوقت نفسه بتدفئة أو تبريد المباني السكنية والتجارية كما ويزودها بالماء الساخن. ونتيجة لذلك يساهم النظام في تقليل مصاريف التدفئة والتبريد بحوالي 70 %.

هي إحدى الشركات الشقيقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، تم تأسيسها في عام 2008 على يد السيد خالد السبعواوي. تعد شركة مينا جيوتيرمال، الشركة الفلسطينية الأولى والمتخصصة في مجال تصميم وتنفيذ أنظمة التدفئة والتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية لكل من المباني السكنية والتجارية. وقد تمكنت مينا جيوتيرمال مدعمةً بأكفأ المهندسين الحاصلين على أعلى الشهادات العلمية من الجامعات المصنفة في المرتبة الأولى عالمياً في تخصص الهندسة من اثبات كفاءة نظام الجيوتيرمال فعلياً من خلال تنفيذ أضخم نظام جيوتيرمال في منطقة الشرق الأوسط

### في العام 2012

3. وقعت شركة مينا جيوتيرمال في شهر نيسان 2012 اتفاقية تقديم خدمات استشارية لنظم التدفئة والتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية لمشروعين في الهند، ووفقاً للاتفاقية ستقوم شركة مينا جيوتيرمال بتصميم نظامين للتدفئة والتبريد لهذين المشروعين بالإضافة الى تقديم كافة الخدمات الاستشارية اللازمة.

1. استكملت شركة مينا جيوتيرمال تنفيذ أضخم نظام جيوتيرمال في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وذلك في مباني كليتي التجارة والعلوم الواقعتين في الجامعة الأمريكية في مادبا بقوة استيعابية 1.6 ميغا واط.

2. وقعت شركة مينا جيوتيرمال في مطلع عام 2012 اتفاقية لإعادة 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.



الجامعة الأمريكية في مادبا، حيث استكملت شركة مينا جيوثيرمال تنفيذ أضخم نظام جيوثيرمال في منطقة الشرق الأوسط.





## فرع الأردن

بعد القيام بالعديد من الدراسات والأبحاث التسويقية المتعمقة افتتحت شركة مينا جيوثيرمال مقراً دائماً لها في العاصمة الاردنية عمان. فالأردن كغيره من دول العالم يعاني من النقص الكبير في مصادر الطاقة وارتفاع تكاليفها، حيث يستورد حالياً 96 ٪ منها لسد الاحتياجات الاستهلاكية وتلبية الطلب المتزايد للسكان، ما يجعل اللجوء إلى الطاقة الجوفية الحرارية كمصدر بديل للطاقة التقليدية في الاردن ضرورة ملحة وتوجهاً ذكياً ذو جدوى اقتصادية عالية ومنفعة عظيمة للبيئة. هذا بالإضافة الى أن استكمال مشروع مادبا قد فتح الباب أمام سوق كبير لتسويق نظام الجيوثيرمال في الأردن.





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



عملية حفر آبار الجيوثيرمال (جامعة مادبا)

## وفي عام 2012 حققت مينا جيوثيرمال انجازات جديدة ونوعية على الصعيد الدولي

### 1. جائزة الطاقة العالمية لعام 2012

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. م. خالد السبعوي ضمن قائمة الشخصيات العربية ال 500 الأقوى نفوذاً والأكثر تأثيراً في العالم لعام 2012

**Business Power 500**  
The World's Most Influential Arabs  
<http://power500.arabianbusiness.com>

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 والتميزة 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.

## 3. موقع إلكتروني جديد

قام طاقم العاملين في شركة مينا جيوتيرمال بتطوير و تحديث الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة [www.menageothermal.com](http://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 .

## 4. المشاركة في فعاليات دولية

تم دعوة السيد خالد السبعوي، مدير عام شركة مينا جيوتيرمال للحديث في العديد من الجامعات المرموقة عن رؤيته وتجربته الملهمة في تحقيق التنمية المستدامة من خلال تنفيذ نظام الجيوتيرمال في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. حيث تم دعوة السيد خالد للحديث في جامعة ماكجيل الكندية وجامعتي هارفرد و MIT في الولايات المتحدة الأمريكية.



## الأخوة والأخوات المساهمين الكرام،

أخيرا، لا يسعنا إلا أن نشكر لكم حضوركم واستماعكم لنا، لنأمل أيضا أن نكون قد استعرضنا وإياكم كافة البيانات المالية ونتائج أعمال شركتكم للعام 2012، مؤكداً أن شركتكم تسير بخطوات ثابتة دائما نحو التميز. وسمحوا لي أيضا، أن انتهز هذه الفرصة لشكر جميع الموظفين العاملين بالشركة لدورهم الفاعل في المحافظة على موجودات الشركة ، وتحقيق النتائج مؤكداً أننا وبإذن الله سنبقى دوماً أوفياء لكم ولوطننا .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

رئيس مجلس الإدارة



د. محمد مصطفى السباعي



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار  
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT





# معلومات عن شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

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 وذلك بهدف خلق بيئة استثمارية متميزة في فلسطين والخارج يتم من خلالها المشاركة في الاعمار والتطوير في كافة الجوانب الاقتصادية برأسمال قدره 40 مليون دولار أمريكي والذي عدل ليصبح 32 مليون بعام 2012 بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على التخفيض وفقاً لتوصية مجلس الادارة، وتم إصدار أول 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 مؤشر القدس للعام 2012، وذلك عن قطاع العقارات والاستثمارات.

## غايات وأهداف الشركة

تتلخص أهم غايات وأهداف 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 مواكبة للتطورات الجارية في مجال العقارات و الاستثمارات في العالم.
- تعزيز الثقة وجذب مستثمرين خارجيين للاستثمار في فلسطين عبر التعاون بين القطاعين العام والخاص والمساهمة في استصدار قوانين لتشجيع 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 من خلال شركتها التابعة - مينا جيوتيرمال.

## الخطة الاستراتيجية للشركة

تتركز إستراتيجيتنا للسنوات العشرة الأولى منذ تأسيس الشركة والتي اعتمدها مجلس الإدارة في الامور التالية:

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

هذا فقد أقامت الشركة عدداً من المشاريع في الداخل كباكورة لنماذج مشاريعها وأهمها:

• فلل الاتحاد - السلامية - البيرة.

• المبنى الإداري رقم(1) - الماصيون.

• مجمع إسكان أركاديا.

## بإختصار إن مهمة رسالتنا تتركز فيما يلي:

- دعم الاقتصاد الفلسطيني.
- تطوير النمط العمراني في فلسطين.
- 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.

## مركز الشركة، فروعها و حجم القوة العاملة

كما في 31 كانون الأول 2012

### الموظفين

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

وقد بلغ عدد العاملين في شركة الاتحاد للإعمار و الاستثمار في 31 كانون أول 2012، (26) موظفاً و موزعين على فرعين في رام الله وغزة. وفيما يلي يبين الجدول التالي عدد موظفي الشركة حسب مؤهلاتهم العلمية:

الوظيفة	عدد الموظفين 2012	عدد الموظفين 2011
ماجستير	1	2
بكالوريوس	14	16
دبلوم	2	3
ثانوية عامة	4	6
قبل الثانوي	5	4

### الإدارة التنفيذية

المنصب	الاسم
المدير العام	م. خالد محمد مصطفى السبعوي
مساعد المدير العام	عبد الفتاح سميح عبد عوده
ق. أ. المدير المالي	شادي نبيل صبحي عمر
مدير الإتصالات التسويقية	محمد خالد أحمد أبو عجمية
مدير دائرة تكنولوجيا المعلومات	م. حنان محمد مجدي أبو ثريا

## 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
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	7
حازت الشركة على	- جائزة الطاقة العالمية لسنة 2009 - تصنيف ضمن الشركات 500 الأسرع نمواً والأكثر ديناميكياً من قبل شركة Arabia 500 - جائزة الطاقة العالمية لسنة 2011 - تميز دولي حيث أختار م. خالد السبعواوي ضمن قائمة الشخصيات العربية ال 500 الأقوى نفوذاً والأكثر تأثيراً في العالم لعام 2012

## المساهمات في شركات أخرى

الشركة	عدد الأسهم 2012	عدد الأسهم 2011	نسبة المساهمة
شركة المجموعة الأهلية للتأمين	2,000,000	1,674,966	5.00%
البنك الاسلامي العربي	-	177,444	0.00%
شركة فلسطين لتوليد الكهرباء	-	10,000	0.00%
شركة منازل العقارية - أبو ظبي	1,036,090	1,036,090	٪0.041

## 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.
- شاركت شركة الاتحاد للأعمار والاستثمار برعايتها الذهبية في أعمال المنتدى الحضري الفلسطيني الأول الذي انطلقت فعالياته على مدى ثلاثة أيام متواصلة في حرم جامعة النجاح الوطنية بمدينة نابلس وذلك في الفترة الواقعة ما بين 27 و 29 من نيسان عام 2012.

### على صعيد البيئة

- انطلاقاً من التزام الشركة بمسئولياتها تجاه البيئة واستخدام الطاقة البديلة المتناسبة 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.
- رعت الشركة حملة "أزبلوا مكب نفايات الماصيون" وكونت لجنة مشتركة لمتابعة هذا المسألة مع بلدية رام الله ، حيث كان مدير عام الشركة م. خالد السبعوي عضواً أساسياً فيها و نجحت اللجنة المنظمة لحملة "أزبلوا مكب نفايات الماصيون- عين منجد" بفضل الجهود الحثيثة والمتابعة النشطة والتعاون الإيجابي بين المجتمع المحلي، والقطاع الخاص، وبلدية رام الله بالحصول على الموافقات المطلوبة لإغلاق مكب نفايات مدينة رام الله، الواقع بالقرب من حي الماصيون - عين منجد. إذ تم الاتفاق على إنشاء محطة ترحيل للنفايات في مدينة رام الله، بهدف ترحيل النفايات مؤقتاً إلى مكب زهرة الفنجان الواقع في جنين، إلى أن يستكمل مجلس الخدمات المشترك إجراءات الاستملاك لأراضي مكب رمون، الواقع شمال-شرق مدينة رام الله.

### سياسة الشركة تجاه البحث والتطوير

انسجماً 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".

### السيطرة على الشركة

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

## 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.

## اجتماعات مجلس الإدارة عام 2012

تاريخ الاجتماع	مكان الاجتماع
19/02/2012	بالتمرير
29/4/2012	عمان - الأردن / فندق لي رويال
22/11/2012	رام الله / مركز الشركة
07/01/2013	بالتمرير

## نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2012

التداول في العام 2012	القيمة	الترتيب	ملاحظات
عدد الأسهم المتداولة	3,017,952	12	2.05% من إجمالي التداول
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	2,175,421	15	0.80% من إجمالي التداول
عدد الصفقات المنفذة	1,096	12	2.64% من إجمالي عدد الصفقات
معدل دوران السهم (%)	9.43%	17	عدد الاسهم المتداولة/ عدد الاسهم المكتتب بها
عدد الجلسات التي تداول فيها سهم الشركة	157	14	63.05% من عدد الجلسات خلال العام 2012
القيمة السوقية للشركة كما في 31/12/2012 (دولار أمريكي)	19,520,000	22	القيمة السوقية لجميع الشركات المدرجة: 2,859,140,375 دولار كما في 2012/12/31
نسبة الأسهم الحرة (Free Float)	34.75%	23	وفق محددات احتساب هذه النسبة المعتمدة لدى البورصة
عدد المساهمين	1,481	13	نسبة التغير عن العام 2011: -3.64%

أعلى سعر تداول 2012	أدنى سعر تداول 2012	سعر الأغلاق 2012	سعر الأغلاق 2011	نسبة التغير
\$0.90	\$0.58	\$0.61	\$0.70	-12.86%

## كبار مساهمي شركة الاتحاد

2011		2012			
نسبة الأسهم	عدد الاسهم	نسبة الأسهم	عدد الاسهم	العنوان	اسم المساهم
10.00%	4,000,000	10.00%	3,200,000	غزة	1 شركة المجموعة الأهلية للتأمين
10.00%	4,000,000	10.00%	3,200,000	لندن	2 General Mediterranean Holding (GHM)
10.00%	4,000,000	10.00%	3,200,000	غزة	3 الشركة الأهلية للعقار والاستثمار
10.00%	4,000,000	10.00%	3,200,000	الرياض	4 مجموعة بغلف الظافر القابضة
9.13%	3,653,000	9.13%	2,922,400	غزة	5 الشركة المتحدة للتسويق والخدمات
5.68%	2,270,973	5.75%	1,840,000	رام الله	6 ناهد القيشاوي
5.29%	2,116,250	5.29%	1,693,000	لندن	7 م. كريم العقابي
4.75%	1,901,851	4.75%	1,521,480	رام الله	8 الشركة الفلسطينية لإدارة صناديق الاستثمار
2.50%	1,000,000	2.50%	800,000	لندن	9 نظمي شاكرا اوجي
3.29%	1,316,070	2.31%	738,696	ابوظبي	10 حسن خليل محمد عودة
2.09%	837,456	2.20%	703,884	رام الله	11 شركة سكايا لاين المساهمة الخصوصية
2.02%	808,619	2.15%	686,575	رام الله	12 صندوق ادخار موظفي المجموعة الأهلية للتأمين
0.81%	325,800	1.13%	360,000	رام الله	13 د. محمد مصطفى السبعواوي
1.09%	435,825	1.13%	360,000	رام الله	14 م. خالد محمد السبعواوي
0.77%	308,000	1.09%	350,000	غزة	15 سمير صليبا فرح الدباغ
0.79%	317,952	0.92%	293,883	رام الله	16 عايد محمد السبعواوي
0.38%	150,000	0.89%	286,088	عمان	17 احمد عوض سليمان الصلاحات
0.83%	330,000	0.83%	264,000	غزة	18 ايهاب ياسر عارف بسيسو
0.75%	300,000	0.75%	240,000	القاهرة	19 عمر يوسف عمر السراج
80.18%	32,071,796	80.81%	25,860,006	إجمالي عدد الأسهم	
	1,537		1,481	بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة	

## حصص أعضاء مجلس الإدارة من الأسهم

كما في 31 كانون الأول 2012

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 31/12/2012	الأسهم كما في 31/12/2011
1	د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	كندي	360,000	325,800
2	عمر يوسف السراج	عضو	فلسطيني	240,000	300,000
3	أحمد عوض الصلاحات	عضو	أمريكي	286,088	150,000
4	مجموعة بغلف الظافر القابضة ويمثلها / سعيد احمد بغلف	عضو	سعودية	3,200,000	4,000,000
5	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات ويمثلها / م. خالد محمد السبعوي	عضو	فلسطينية	2,922,400	3,653,000
6	الشركة الأهلية للعقار والاستثمار ويمثلها / عايد محمد السبعوي	عضو	فلسطينية	3,200,000	4,000,000
		شخصي	كندي	293,883	317,952

## مساهمو الشركة حسب فئات الأسهم التي يملكونها

كما في 31 كانون الأول 2012

الفئة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100 - فأقل	48	2,571	0.01%
101 - 500	229	75,022	0.23%
501 - 1,000	480	383,409	1.20%
1,001 - 5,000	499	1,184,893	3.70%
5,001 - 10,000	90	683,949	2.14%
10,001 - 50,000	98	2,145,019	6.70%
50,001 - 100,000	15	1,182,327	3.69%
100,000 فأكثر	22	26,342,810	82.32%
المجموع الكلي	32,000,000	100%	100%



## التبرعات والرعايات خلال العام 2012

المبلغ (دولار أمريكي)	الجهة
\$238	مدرسة الشهيد أبو جهاد الثانوية للبنين
\$25,000	المؤتمر الحضري الفلسطيني - جامعة النجاح
\$9,017	رعاية يوم الأرض - السفارة الفلسطينية في البحرين
<b>\$34,255</b>	<b>المجموع الكلي</b>

## مكافآت ورواتب أعضاء مجلس الإدارة 2012

المكافآت (دولار أمريكي)	الصفة	الاسم
\$5,500	رئيس مجلس الإدارة	د. محمد مصطفى السبعوي
-	عضو مجلس إدارة	عمر يوسف السراج
\$17,750	عضو مجلس إدارة	أحمد عوض الصلاحيات
\$ 2,750	عضو مجلس إدارة	سعيد احمد بغلف
\$5,500	عضو مجلس إدارة - المدير العام	م. خالد محمد السبعوي
\$2,750	عضو مجلس إدارة	عايد محمد السبعوي
<b>\$34,250</b>		<b>الإجمالي</b>

## مكافآت ورواتب الإدارة التنفيذية 2012

بلغ إجمالي الرواتب و مكافآت الإدارة التنفيذية خلال العام 2012 \$429,444

## 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.

## 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 والمتميز "طابو" والذي يقوم على أساس إفراس أراضي بمئات الدونمات من أجل بيعها للمواطنين. وتعتبر مدينتي غزة ورام الله السوق المحلية الرئيسية لأعمال الشركة، وحتى تصل في المستقبل إلى كل أرجاء الوطن، تعتبر الشركة الأولى في هذا المجال إضافة إلى قيامها بتنفيذ رزمة من المشاريع السكنية.

## الإميازات

تم منح الشركة التابعة (شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار) الإميازات 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.

## إنجازات الشركة للعام 2012

- تحقيق أرباح تشغيلية صافية بقيمة 661,490 دولار .
- تسويق الأراضي التي تمتلكها الشركة ضمن مشروعها الطموح "طابو".
- تغيير صفة الأرض من أراضٍ مالية إلى أراضٍ مطبوة.

## 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 163,742 دولار لدى محكمة صلح رام الله، واستئناف رام الله. لم يتم البت بها حتى الآن والذي ميين 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 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](http://www.uci.ps).

## 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 2012

أهم المؤشرات والنسب المالية لعامي 2011 و 2012

المبالغ بالدولار الأمريكي

نسبة التغير	2011	2012	أهم بنود بيان الدخل الشامل الموحد
-38.40%	6,295,369	3,877,728	الإيرادات
18.19%	1,448,494	1,712,023	المصاريف
-63.90%	2,052,470	740,943	ربح السنة
-64.02%	1,838,582	661,490	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
4.67%	(55,348)	(57,935)	(خسارة) ربح السنة العائد لحقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها

نسبة التغير	2011	2012	أهم بنود بيان المركز المالي الموحد
-19.82%	51,556,532	41,338,392	مجموع الموجودات
-18.19%	1,939,886	1,587,053	مجموع المطلوبات
-27.46%	210,965	153,033	حقوق ملكية حملة الأسهم غير المسيطر عليها
-19.85%	49,405,681	39,598,306	حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
-16.71%	10,402,364	8,663,981	الاحتياطيات والأرباح المدورة
-19.88%	49,616,646	39,751,339	مجموع حقوق الملكية

المبالغ بالدولار الأمريكي

نسبة التغير	2011	2012	أهم المؤشرات والنسب المالية
-55.00%	4.60%	2.07%	حصة السهم من صافي الربح (دولار)
-50.10%	29.78	14.86	نسبة التداول (السيولة)
0.00%	1.24	1.24	القيمة الدفترية للسهم (دولار)
-12.50%	0.56	0.49	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية
-57.14%	3.5%	1.5%	العائد الى مجموع الموجودات
-58.33%	3.6%	1.5%	العائد على حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
0.00%	96.2%	96.2%	حقوق الملكية / مجموع الموجودات
2.56%	3.9%	4.0%	المطلوبات / حقوق الملكية
30.38%	19,119,418	13,311,028	رأس المال العامل (دولار)

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

## الإختلاف بين البيانات المالية المدققة والأولية:

طراً هنالك بعض الاختلافات بين البيانات المالية الأولية في الإفصاح الأولي عنها عن البيانات المالية المدققة نتيجة تخفيض مكافآت أعضاء مجلس الإدارة للعام 2012 مما أدى الى زيادة صافي الأرباح قبل الضريبة بمبلغ \$11,203.

# القوائم المالية الموحدة

كما في 31 كانون أول 2012

## شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
والبيانات المالية الموحدة  
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2012

طلال أبو غزالة وشركاه  
"محاسبون قانونيون"

# المحتويات

---

37	تقرير مدقق الحسابات المستقل
38	بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2012
39	بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
41	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
42	بيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
43	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 الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2012 وكل من بيان الدخل والدخل الشامل الموحد، التغيرات 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 نتقيد بمتطلبات 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 العادل 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 ومعقولية 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، فإن البيانات المالية تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، كما في 31 كانون الأول 2012، ونتائج أعماله وتدفقاته النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

طلال أبو غزالة وشركاه



جمال ملحم  
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)  
رام الله في 20 شباط 2013

**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**

**المساهمة العامة المحدودة**

**رام الله - فلسطين**

**بيان "أ"**

**بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2012**

	إيضاح	2012 دولار أمريكي	2011 دولار أمريكي
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي	(4)	2,328,560	2,481,614
موجودات غير ملموسة		82,358	148,402
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(5)	23,830,575	24,381,075
استثمارات طويلة الأمد	(6)	--	3,857,074
موجودات مالية متوفرة للبيع	(7)	825,653	904,644
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>		<b>27,067,146</b>	<b>31,772,809</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
مواد بالمخزن	(8)	570,456	866,080
موجودات متداولة أخرى	(9)	1,407,347	628,598
مستحق من جهات ذات علاقة	(10)	--	447,644
موجودات مالية للمتاجرة	(11)	1,385,410	145,504
عقارات معدة للبيع	(12)	4,308,577	5,522,580
ذمم مدينة		3,540,110	5,334,146
النقد والنقد المعادل	(13)	3,059,346	6,839,171
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>		<b>14,271,246</b>	<b>19,783,723</b>
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>41,338,392</b>	<b>51,556,532</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حق ملكية حملة الأسهم</b>			
رأس المال المدفوع	(14)	32,000,000	40,000,000
احتياطي إجباري	(15)	1,509,879	1,449,523
الأرباح المدورة - بيان ج		7,154,102	8,952,841
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(7،ج)	(1,065,675)	(996,683)
<b>مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم</b>		<b>39,598,306</b>	<b>49,405,681</b>
<b>حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها</b>		<b>153,033</b>	<b>210,965</b>
<b>مجموع حقوق الملكية</b>		<b>39,751,339</b>	<b>49,616,646</b>
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
مطلوبات ضريبية مؤجلة	(16)	382,149	1,064,219
مخصصات الموظفين	(17)	244,686	211,362
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>		<b>626,835</b>	<b>1,275,581</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
ذمم وأرصدة دائنة		101,386	120,733
مستحق لجهات ذات علاقة	(10)	9,683	--
مطلوبات متداولة أخرى	(18)	849,149	543,572
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>		<b>960,218</b>	<b>664,305</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>		<b>1,587,053</b>	<b>1,939,886</b>
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>		<b>41,338,392</b>	<b>51,556,532</b>

"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 2012 بيان "ب"**

	إيضاح	2012 دولار أمريكي	2011 دولار أمريكي
<b>الإيرادات</b>			
عوائد استثمارات بنكية		74,029	205,373
أرباح محفظة الموجودات المالية	(19)	411,213	31,010
أرباح استثمارات عقارية	(20)	1,680,182	2,313,144
مبيعات وحدات سكنية		1,357,706	3,030,819
إيراد إيجارات		52,155	136,274
إيرادات المقاولات - الجيوثيرمال		260,455	455,354
إيرادات أخرى		41,988	123,395
<b>مجموع الإيرادات</b>		<b>3,877,728</b>	<b>6,295,369</b>
تكلفة الإيرادات		(1,424,762)	(2,794,405)
<b>مجمل الربح</b>		<b>2,452,966</b>	<b>3,500,964</b>
<b>المصاريف</b>			
مصاريف إدارية و عمومية	(21)	(1,414,505)	(1,203,818)
استهلاكات وإطفاء		(252,637)	(249,676)
تعديلات سنوات سابقة		(10,631)	80,000
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(22)	(34,250)	(75,000)
<b>مجموع المصاريف</b>		<b>(1,712,023)</b>	<b>(1,448,494)</b>
<b>صافي ربح السنة قبل ضريبة الدخل</b>		<b>740,943</b>	<b>2,052,470</b>
مصروف ضريبة الدخل	(16)	(137,388)	(269,234)
<b>صافي ربح السنة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها</b>		<b>603,555</b>	<b>1,783,236</b>
<b>ويعود الي:</b>			
مساهمي الشركة		661,490	1,838,582
(خسارة) ربح حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة		(57,935)	(55,346)
		<b>603,555</b>	<b>1,783,236</b>
<b>الربح لكل سهم</b>			
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	(23)	2.07%	4.60%

"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 2012 بيان "م"**

<u>الإيضاح</u>	<u>2012</u> <u>USD</u>	<u>2011</u> <u>USD</u>
صافي ربح السنة	661,490	1,838,582
<b>بنود الدخل الشامل</b>		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع	(68,992)	(251,245)
صافي الدخل الشامل للسنة	(68,992)	(251,245)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	<u>592,498</u>	<u>1,587,337</u>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد العام والاستثمار  
المساهمة العامة المحدودة  
رأه الله - فاسمابين

بيانات التغييرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

بيانات "م"	حقوق حملة الأسهم عليا	حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها	مجموع حقوق مالكي الأسهم	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الإرباح المحورة	احتياطي العاري دولار أمريكي	رأس المال المدفوع	بيانات التغييرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
مجموع حقوق الملكية دولار أمريكي	210,965	49,405,681	(996,683)	8,952,841	1,449,523	40,000,000	31 كانون الأول 2012	
49,616,646	--	(8,000,000)	--	--	--	(8,000,000)	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2012	
(8,000,000)	--	(2,399,873)	--	(2,399,873)	--	--	تخفيض رأس المال	
(2,399,873)	--	(68,992)	--	--	--	--	أرباح موزعة خلال السنة	
(68,992)	--	661,490	--	661,490	--	--	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع (إيضاح 7)	
603,558	(57,932)	--	--	(60,356)	60,356	--	ربح السنة	
--	--	--	--	--	--	--	المحول إلى الاحتياطي الإجمالي	
<b>39,751,339</b>	<b>153,033</b>	<b>39,598,306</b>	<b>(1,065,675)</b>	<b>7,154,102</b>	<b>1,509,879</b>	<b>32,000,000</b>	<b>الرصيد كما في 31 كانون الأول 2012</b>	
48,084,655	266,311	47,818,344	(745,438)	7,292,583	1,271,199	40,000,000	<b>31 كانون الأول 2011</b>	
(251,245)	--	(251,245)	--	--	--	--	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2011	
1,783,236	(55,346)	1,838,582	--	1,838,582	--	--	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع (إيضاح 7)	
--	--	--	--	(178,324)	178,324	--	ربح السنة	
--	--	--	--	--	--	--	المحول إلى الاحتياطي الإجمالي	
<b>49,616,646</b>	<b>210,965</b>	<b>49,405,681</b>	<b>(996,683)</b>	<b>8,952,841</b>	<b>1,449,523</b>	<b>40,000,000</b>	<b>الرصيد كما في 31 كانون الأول 2011</b>	

"إن الأيضاحات 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 التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012 بيان "د"**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
إيضاح	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
ربح السنة قبل ضريبة الدخل	740,943	2,052,470
<b>تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية</b>		
<b>بنود لا تتطلب تدفقات نقدية</b>		
استهلاكات وإطفاء	252,637	249,676
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	57,983	95,564
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	73,134	14,196
أرباح بيع موجودات ثابتة	(21,507)	(20,952)
	<b>1,103,190</b>	<b>2,390,954</b>
<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</b>		
ذمم مدينة	1,794,036	(4,247,128)
مواد بالمخزن	295,624	423,322
موجودات متداولة أخرى	(778,749)	729,937
مستحق من جهات ذات علاقة	447,644	(447,644)
استثمارات طويلة الأمد	3,857,074	(3,857,074)
ذمم وأرصدة دائنة	(19,347)	(55,888)
مطلوبات متداولة أخرى	(513,880)	(105,512)
إيرادات مؤجلة	--	(32,577)
مستحق من جهات ذات علاقة	9,683	(38,605)
مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة	(24,659)	(27,833)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	550,500	4,248,555
العقارات المعدة للبيع	1,214,003	2,071,304
ضرائب مدفوعة	--	(251,098)
	<b>7,935,119</b>	<b>800,713</b>
<b>صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية</b>		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
شراء آلات ومعدات	(48,715)	(118,330)
العائد من بيع موجودات ثابتة	36,684	37,853
شراء موجودات مالية متوفرة للبيع	--	(32,500)
شراء موجودات مالية متوفرة للمتاجرة	(1,313,040)	--
بيع موجودات مالية	10,000	100,000
	<b>(1,315,071)</b>	<b>(12,977)</b>
<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الواردة من الأنشطة الاستثمارية</b>		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
توزيعات أرباح	(2,399,873)	--
تخفيض رأس المال	(8,000,000)	--
	<b>(10,399,873)</b>	<b>--</b>
<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية</b>		
(النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة	(3,779,825)	787,736
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	6,839,171	6,051,435
	<b>(13)</b>	<b>6,839,171</b>
<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>	<b>3,059,346</b>	<b>6,839,171</b>

"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 2012 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 31 آذار 2013.

#### **2. البيانات المالية الموحدة**

تشمل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2012. تبلغ نسبة ملكية الشركة في الشركة التابعة 50%. بلغ رأس المال المكتتب به للشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2012 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ رأس المال المدفوع 500,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2011. 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 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 بإستثناء 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 2012. 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 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 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)

\* 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 \*\*

- 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 \*\*\*\*\*

\*\* 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.

\*\*\* يؤسس معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) لنموذج سيطرة أحادي ينطبق على جميع المنشآت بما فيها تلك المنشآت ذات الغرض الخاص. إن هذه التغييرات، بالمقارنة مع معيار المحاسبة الدولي رقم (27)، تتطلب إجراء عدة تقديرات جوهرية لتحديد المنشآت المسيطر عليها وبالتالي يجب توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية الموحدة للشركة والذي سيصبح نافذ المفعول في 1 كانون الثاني 2013.

\*\*\*\* معيار التقارير المالية الدولية رقم (12) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى والذي سيصبح نافذ المفعول في 1 كانون الثاني 2013.

\*\*\*\*\* يعمل معيار التقارير المالية الدولية رقم (13) على تزويد معلومات حول كيفية قياس القيمة العادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية في حال كونها ملزمة أو مسموحة. تعمل الشركة حالياً على دراسة أثر هذا المعيار على أداء الشركة ووضعها المالي في حال تطبيقه. سيصبح هذا المعيار نافذ المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2013.

### 4.3. الأسس والتقديرات

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

### مخصص ضريبة الدخل

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

### تحقق الإيرادات

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

### إيرادات مبيعات الوحدات السكنية

تتحقق إيرادات مبيعات الوحدات السكنية عند انتقال المخاطر الهامة ومنافع الملكية للمشتري.

### إيرادات الفوائد

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

### إيرادات أرباح أسهم

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

### تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

### ضريبة الدخل

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

### آلات ومعدات

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

#### نسبة الاستهلاك

10%-20%

أثاث وتجهيزات مكتبية

20%

آلات ومعدات

20%

أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية

10%

تحسينات مأجور

سيارات	20%
مباني	2%
مصاعد	10%
أعمال تكييف	7%
تجهيزات وأجهزة	15%

يتم دراسة تدني القيمة الدفترية للألات والمعدات عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود أحد هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة 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 المنكبة 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 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 المتوقع 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 وبعاد 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 إرجاع 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 إثبات الحصص الغير مسيطر عليها في المركز المالي الموحد في بند مستقل ضمن حقوق الملكية والتغير في حصص غير المسيطر عليها خلال السنة في بيان الدخل الشامل الموحد.

#### 4. الممتلكات والألات والمعدات:

يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	تجهيزات وأجهزة	أراضي	أصول	مصاعد	مبانى	سيارات	تجهيزات	أجهزة الحاسب		أثاث	مكتبة	معدات	مكتبة	معدات	مكتبة	معدات	مكتبة	معدات	مكتبة	
								الألى وأجهزة	مكتبية											
2,994,709	109,149	309,905	219,909	56,562	1,193,259	156,284	286,424	73,582	419,971	169,664	8,135	3,579	169,664	8,135	3,579	169,664	8,135	3,579	169,664	8,135
48,716	1,747	--	--	--	--	20,404	588	14,263	3,579	8,135	(57)	8,135	8,135	(8,059)	8,135	8,135	8,135	8,135	8,135	8,135
(36,684)	--	--	--	--	--	(23,144)	--	(5,424)	(57)	(8,059)	(8,059)	(8,059)	(8,059)	(8,059)	(8,059)	(8,059)	(8,059)	(8,059)	(8,059)	(8,059)
<b>3,006,741</b>	<b>110,896</b>	<b>309,905</b>	<b>219,909</b>	<b>56,562</b>	<b>1,193,259</b>	<b>153,544</b>	<b>287,012</b>	<b>82,421</b>	<b>423,493</b>	<b>169,740</b>	<b>169,740</b>	<b>169,740</b>	<b>169,740</b>	<b>169,740</b>	<b>169,740</b>	<b>169,740</b>	<b>169,740</b>	<b>169,740</b>	<b>169,740</b>	<b>169,740</b>
513,095	38,490	--	35,040	14,164	63,613	55,853	72,402	47,233	138,764	47,536	47,536	47,536	47,536	47,536	47,536	47,536	47,536	47,536	47,536	47,536
186,593	16,654	--	15,528	5,672	26,500	30,252	28,755	9,106	39,023	15,103	15,103	15,103	15,103	15,103	15,103	15,103	15,103	15,103	15,103	15,103
(21,507)	--	--	--	--	--	(15,320)	--	(2,659)	(19)	(3,509)	(3,509)	(3,509)	(3,509)	(3,509)	(3,509)	(3,509)	(3,509)	(3,509)	(3,509)	(3,509)
<b>678,181</b>	<b>55,144</b>	<b>--</b>	<b>50,568</b>	<b>19,836</b>	<b>90,113</b>	<b>70,785</b>	<b>101,157</b>	<b>53,680</b>	<b>177,768</b>	<b>59,130</b>	<b>59,130</b>	<b>59,130</b>	<b>59,130</b>	<b>59,130</b>	<b>59,130</b>	<b>59,130</b>	<b>59,130</b>	<b>59,130</b>	<b>59,130</b>	<b>59,130</b>
2,328,560	55,752	309,905	169,341	36,726	1,103,146	82,759	185,855	28,741	245,725	110,610	110,610	110,610	110,610	110,610	110,610	110,610	110,610	110,610	110,610	110,610
2,481,614	70,659	309,905	184,869	42,398	1,129,646	100,431	214,022	26,349	281,207	122,128	122,128	122,128	122,128	122,128	122,128	122,128	122,128	122,128	122,128	122,128

صافي القيمة الدفترية

كما في 31 كانون الأول 2012

كما في 31 كانون الأول 2011

الاستهلاك المتراكم

كما في أول كانون الثاني 2012

الاستهلاك للسنة

استعدادات

5. مشاريع تحت التنفيذ - استثمارات عقارية:

أ. يتألف ذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشاريع تحت التنفيذ - ب	2,476,613	2,160,598
استثمارات عقارية - ج	21,353,962	22,220,477
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>23,830,575</b>	<b>24,381,075</b>

ب. مشاريع تحت التنفيذ:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	2,160,598	2,494,052
إضافات	287,894	644,422
محول من استثمارات عقارية	28,121	186,300
محول إلى استثمارات عقارية	—	(1,164,176)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>2,476,613</b>	<b>2,160,598</b>

ج. استثمارات عقارية:

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	22,220,477	26,135,578
إضافات	745,873	503,098
محول من مشاريع تحت التنفيذ	—	1,164,176
استبعاد استثمارات عقارية	(1,584,267)	(5,396,075)
محول إلى مشاريع تحت التنفيذ	(28,121)	(186,300)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>21,353,962</b>	<b>22,220,477</b>

د. تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 2,110,224 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو).

6. استثمارات طويلة الأمد:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية المدة	3,857,074	—
إضافات خلال السنة	—	3,857,074
استبعادات خلال السنة	(3,857,074)	—
<b>رصيد نهاية المدة</b>	<b>—</b>	<b>3,857,074</b>

ب. الاستثمارات طويلة الأمد تمثل استثمارات في سندات تستحق خلال الفترة من سنة 2015 وحتى 2020.

7. **موجودات مالية متوفرة للبيع:**

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم متداولة في الأسواق المالية	400,000	468,990
أسهم غير متداولة في الأسواق المالية - ب	425,653	435,654
<b>المجموع</b>	<b>825,653</b>	<b>904,644</b>

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>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(996,683)	(745,438)
التغير في القيمة العادلة	(68,993)	(251,245)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>(1,065,676)</b>	<b>(996,683)</b>

8. **مواد بالمخزن**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	345,360	650,870
أبواب	90,123	91,356
بضاعة شركة مينا	123,204	111,754
أخرى	11,769	12,100
<b>المجموع</b>	<b>570,456</b>	<b>866,080</b>

9. **موجودات متداولة أخرى**

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من ضريبة القيمة المضافة	19,187	--
دفعات مقدمة لشراء أرض	144,711	--
مصاريف مدفوعة مقدماً	33,509	21,622
حسابات مدينة تحت التسوية - ب	100,000	100,000
تأمينات مستردة	119,256	116,556
إيرادات مستحقة	351,668	385,359
شيكات برسم التحصيل (أكثر من 3 أشهر)	638,180	--
أخرى	836	5,061
<b>المجموع</b>	<b>1,407,347</b>	<b>628,598</b>

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

10. مستحق (إلى) من جهات ذات علاقة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق (إلى) من المجموعة الأهلية للتأمين	(9,683)	33,675
مستحق (إلى) من جنرال ميديتيريان	--	413,969
<b>المجموع</b>	<b>(9,683)</b>	<b>447,644</b>

11. موجودات مالية للمتاجرة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم مدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية	—	145,504
سندات مالية للمتاجرة	1,385,410	—
<b>المجموع</b>	<b>1,385,410</b>	<b>145,504</b>

12. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
قفل الاتحاد	4,308,577	5,522,580
<b>المجموع</b>	<b>4,308,577</b>	<b>5,522,580</b>

13. النقد والنقد المعادل

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	1,867,379	3,699,713
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية	957,153	2,580,977
شيكات برسم التحصيل	236,052	736,385
بنك دائن	--	(339)
شيكات صادرة آجلة	(1,238)	(177,565)
<b>المجموع</b>	<b>3,059,346</b>	<b>6,839,171</b>

14. رأس المال المدفوع

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رأس المال المصرح والمكتتب به	32,000,000	40,000,000
<b>رأس المال المدفوع</b>	<b>32,000,000</b>	<b>40,000,000</b>



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

16. **مطلوبات ضريبية مؤجلة**

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	1,064,219	764,069
إضافات خلال السنة	(682,070)	300,150
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>382,149</b>	<b>1,064,219</b>
	=====	=====

ب. تتضمن الإضافات مخصص ضريبة الدخل لعام 2012 بمجموع مقداره 137,388 دولار امريكي.

فيما يلي تفاصيل ضريبة الدخل للأعوام 2012 و 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ضريبة دخل للسنة الحالية	137,388	269,234
<b>المجموع</b>	<b>137,388</b>	<b>269,234</b>
	=====	=====

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الربح المحاسبي قبل ضريبة الدخل	740,943	2,052,470
أرباح غير خاضعة للضريبة	(102,803)	(257,579)
<b>الدخل الخاضع للضريبة</b>	<b>638,140</b>	<b>1,794,891</b>
	=====	=====
	<b>137,388</b>	<b>269,234</b>
	=====	=====

لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إعداد هذه البيانات المالية إلى تسويات نهائية مع دوائر الضريبة عن نتائج أعمالها للعامين 2010 و 2011.

17. **مخصصات الموظفين**

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال السنة:

	<u>رصيد</u>	<u>دفعات</u>	<u>الإضافات</u>	<u>رصيد</u>
	نهاية السنة	خلال السنة	خلال السنة	بداية السنة
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	123,243	(24,659)	36,218	111,684
صندوق ادخار الموظفين	121,443	(9,613)	31,378	99,678
<b>المجموع</b>	<b>244,686</b>	<b>(34,272)</b>	<b>67,596</b>	<b>211,362</b>
	=====	=====	=====	=====

**18. مطلوبات متداولة أخرى**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	191,572	188,575
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	10,804	27,485
مخصص إجازات	38,527	27,021
أخرى	2,006	4,653
ذمم الضريبة المضافة	--	6,105
ذمم أعضاء مجلس إدارة	29,309	154,955
ذمم موظفين دائنة	112,152	15,166
دفعات مقدمة	30,400	--
ذمم مساهمين	434,379	119,612
<b>المجموع</b>	<b>849,149</b>	<b>543,572</b>

**19. أرباح محفظة الموجودات المالية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أرباح المحفظة المالية	507	14,091
إيراد فوائد السندات	338,336	26,115
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	72,370	(9,196)
<b>المجموع</b>	<b>411,213</b>	<b>31,010</b>

**20. الدخل من استثمارات عقارية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
استثمارات عقارية	3,352,385	8,040,275
التكلفة	(1,672,203)	(5,727,131)
<b>المجموع</b>	<b>1,680,182</b>	<b>2,313,144</b>

**21. مصاريف إدارية وعمومية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	653,397	644,349
مصاريف تدريب	--	180
أتعاب مهنية واستشارات	48,436	51,027
سفر ومواصلات	79,483	44,456
صحف وإعلانات وتسويق	324,023	173,335
بريد وفاكس وهاتف	32,995	33,108
تأمين	17,836	18,652
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	91,528	10,977
قرطاسيه ومطبوعات	7,592	10,235

كهرباء ومياه	11,337	8,968
مصاريف بنكية	27,167	9,416
ضيافة ونظافة	6,449	5,764
صيانة	5,504	12,893
إيجارات	24,116	14,195
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	5,226	9,430
مصروف ضريبة الأملاك والمعارف	16,395	18,954
مصاريف علاقات عامة	--	393
فرق عملة	(39,868)	19,606
تبرعات	238	2,348
مصاريف الخدمات	98,792	108,246
أخرى	3,859	7,286
<b>المجموع</b>	<b>1,414,505</b>	<b>1,203,818</b>

## 22. مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتم احتساب مبلغ 3,000 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 2013/2/11.

## 23. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)	661,490	1,838,582
المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	40,000,000
<b>الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)</b>	<b>2.07%</b>	<b>4.60%</b>

## 24. 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>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
العلاقة		
مستحق من جهات ذات علاقة	—	447,644
مستحق لجهات ذات علاقة	9,683	—

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مكافآت ورواتب الإدارة العليا	380,841	326,924
مكافآت مجلس الإدارة	34,250	75,000
تعويض نهاية الخدمة	12,031	29,558

## 25. 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.

## 26. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

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

### مخاطر أسعار الفائدة

إن الشركة معرضة لخطر التغير في أسعار الفائدة على الودائع قصيرة الأجل الخاضعة للفائدة. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في كانون الأول 2012.

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية التي تشمل موجودات متداولة أخرى (إيضاح 9). إن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته والتي تساوي القيمة الدفترية لهذه الموجودات المالية.

### مخاطر السيولة

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

### مخاطر العملات

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

### إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي في إدارة رأس المال في الحفاظ على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية. قامت الهيئة العامة بتاريخ 2012/4/29 بالموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% ليصبح من 40,000,000 دولار أمريكي إلى 32,000,000 دولار أمريكي. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطيات الأخرى وحصص غير المسيطر عليها بمجموع 39,751,339 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2012 مقابل 49,616,646 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2011.

## 27. 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.

## 28. القضايا المقامة ضد الشركة

يوجد قضايا مقامة على الشركة أمام المحاكم بمبلغ 163,742 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2012.

## 29. أرقام المقارنة

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

## الاققرارات

يقر مجلس إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة 2013، كما ويقر بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

**د. محمد مصطفى السبعاعي**

رئيس مجلس الادارة

**م. خالد السبعاعي**

عضو مجلس ادارة

**السيد عايد السبعاعي**

عضو مجلس ادارة

**السيد أحمد الصلاحات**

عضو مجلس ادارة

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي:

**عبد الفتاح عودة**

مساعد المدير العام للشؤون الادارية والمالية

**م. خالد السبعاعي**

المدير العام

**د. محمد مصطفى السبعاعي**

رئيس مجلس الادارة





لتحميل نسخة إلكترونية  
DOWNLOAD PDF

