



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار  
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT

# 2019

## التقرير السنوي الرابع عشر



# 2019

## التقرير السنوي الرابع عشر

---

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية





## المحتويات

### 1 أعضاء مجلس الإدارة

6 أعضاء مجلس الإدارة

### 2 تقرير رئيس مجلس الإدارة

9 كلمة رئيس مجلس الإدارة  
12 أهم الملامح والإنجازات المالية

### 3 المشاريع

16 سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز  
20 مشروع طابو  
23 مشروع بيوت الشاطئ، القبرصية  
24 مشاريع المسؤولية الاجتماعية

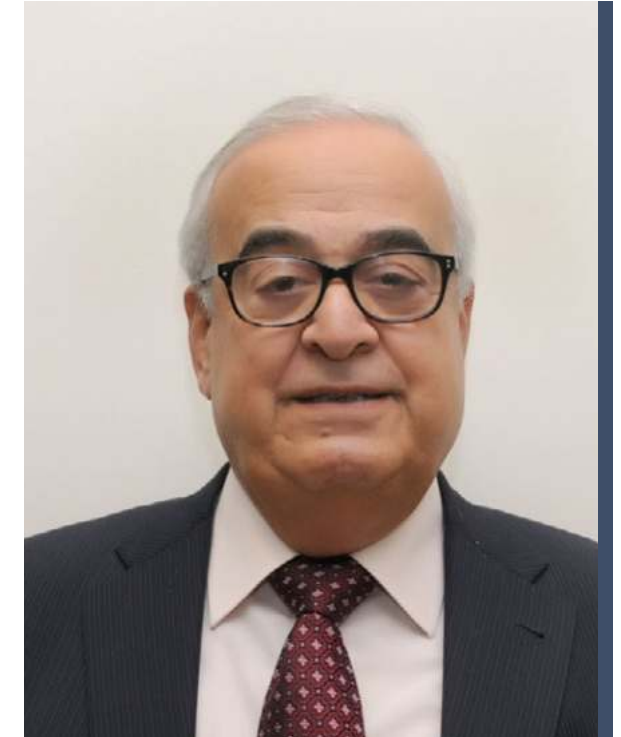
### 4 عن الشركة

26 عن الشركة

### 5 القوائم المالية

37 تقرير مدقق الحسابات المستقل  
40 قائمة المركز المالي  
41 قائمة الدخل  
42 قائمة الدخل الشامل  
43 قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
44 قائمة التدفقات النقدية  
45 إيضاحات حول البيانات المالية





### د. محمد السباعوي

رئيس مجلس الإدارة

رجل أعمال ذو خبرة تزيد على الأربعين عاماً في إدارة الأعمال التجارية والمشاريع التنموية في الخليج العربي وكندا وفلسطين. حاصل على أول درجة دكتوراه في العالم العربي في الطرق الكمية لإدارة الخطر، وله مؤلفات عدة في الإدارة وإدارة الخطر، وهو مؤسس شركتي المجموعة الأهلية للتأمين، والاتحاد للإعمار والاستثمار.

### م. خالد السباعوي

نائب رئيس مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

رجل أعمال في مجال التطوير العقاري، وخبير طاقة جوفية حرارية معتمد في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وهو مؤسس ورئيس شركة مينا جيوثيرمال، وأحد مؤسسي مشروع طابو الريادي. حصل على العديد من الجوائز العالمية المرموقة في هذين المجالين، كما إنه مؤسس شركة (Open Screenplay) الحائزة على براءة الاختراع الأميركية.



### أ. ناهد القيشاوي

عضو مجلس إدارة - ممثلاً عن شركة المجموعة الأهلية للتأمين

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



### أ. عايد السباعوي

عضو مجلس إدارة - ممثلاً عن شركة سكاي لاين الخصوصية

خبير مالي حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال بإمتياز من جامعة Tuck في Dartmouth، وشهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال مع مرتبة الشرف من جامعة Ivey Business School. حائز على شهادة محلل مالي معتمد وشهادة مدير استثمار معتمد، عمل في شركات وبنوك استثمارية دولية كمحلل استثماري مثل بنك "Lehman Brothers" وشركة "Highwood Securities".



### د. بشار العزة

عضو مجلس إدارة - ممثلاً عن الشركة المتحدة للتسويق والخدمات

رجل أعمال ذو تجربة طويلة في مجال الاستثمار وبناء الشركات وتطوير الأعمال. يتمتع بشبكة علاقات محلية ودولية واسعة، وبخبرة متميزة في شؤون التسويق والعلاقات العامة.



### أ. فاروق الإفرنجي

عضو مجلس إدارة

شخصية مالية ذات خبرة مهنية واسعة في المجالات الإدارية والمالية. شغل مناصب مختلفة في الحكومة الفلسطينية، أبرزها منصب نائب رئيس ديوان الرقابة المالية والإدارية، ثم مسؤول تنفيذي بدرجة وكيل وزارة في هيئة التقاعد الفلسطينية، ولاحقاً بدرجة وزير تكريماً له على النقلة النوعية التي أنجزها أثناء عمله في الهيئة.



## كلمة رئيس مجلس الإدارة

### إلى الإخوة والأخوات

### مساهمي شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار وإدارتها التنفيذية وطاقمها، يسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول/ديسمبر 2019، متضمناً تقرير المدقق الخارجي المستقل.

بمحافظة مشاريعها المتميزة والمدرة للإيرادات خلال هذا العام، وعلى مدى الـ 14 عاماً الماضية.

من المرجح أن تستمر التحديات الاقتصادية خلال العام 2020، إلا أننا على ثقة تامة بأن إستراتيجية الشركة القائمة على أسس واضحة، والتزامنا الدائم بتقديم مشاريع متميزة، علاوة على تطبيق أعلى معايير الحوكمة والالتزام التام بمبادئ الشفافية والإفصاح، ستمكنا من مواصلة نجاحنا في تحقيق أفضل النتائج لمساهمينا الكرام.

فيما يلي أبرز الإنجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2019:

#### أولاً. سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية

استكمال إنشاء المشاريع السكنية التي أطلقناها سابقاً على الأراضي المملوكة للشركة في الماصيون، وهما مشروع الماصيون جاردنز (1) و(2)، اللذان يضمنان 100 وحدة سكنية عصرية، توفر أسلوب حياة مختلفاً يلبي أذواق وتطلعات عملائنا. وإنجاز هذه المشاريع خلال مدة 3 سنوات.

#### مشروع الماصيون جاردنز 1

- إتمام أعمال البناء في المشروع المكون من 4 بنايات تحتوي على 64 وحدة سكنية.

- تسليم مفتاح 90% من الوحدات السكنية للزبائن.

#### مشروع الماصيون جاردنز 2

- بيع 70% من الوحدات السكنية على خارطة المشروع المكون من 3 بنايات سكنية تحتوي كل منها على 12 وحدة سكنية.

- وضع الحجر الأساس وتوقيع اتفاقيات أعمال البناء والتشطيب مع مقاول ذي كفاءة وخبرة عالية.

- الانتهاء من كامل أعمال الحفريات والأساسات للمشروع.

يلخص التقرير إنجازات الشركة على أرض الواقع، خلال العام المنصرم، في مشاريعها السكنية، ومشروع طابو من ناحية، وفي استثماراتها العالمية من ناحية أخرى، والنتائج المالية المترتبة على ذلك.

نستهل هذا التقرير بموجز عن وضع الاقتصاد الفلسطيني خلال العام 2019. يعتبر الميزان التجاري من المؤشرات الاقتصادية المهمة، وهو أحد مدخلات الناتج المحلي للدول. تعاني فلسطين من عجز في ميزانها التجاري لارتفاع قيمة وارداتها إلى خمسة أضعاف صادراتها، ما أنتج عجزاً مزمناً في ميزانها التجاري استمر في التفاقم خلال العام 2019.

لقد حدت التحديات الاقتصادية والمالية التي شهدتها العام 2019 من قدرة فلسطين على النهوض من التباطؤ الاقتصادي الذي حدث خلال العام 2018، ما انعكس على أداء القطاع الخاص الفلسطيني بشكل عام، وعلى القطاع العقاري بشكل خاص، وشهد الأخير مؤشرات اقتصادية مثيرة للقلق، تمثلت في خسائر فادحة لشركات عقارية كبرى، أدت إلى تصفيتهما بالكامل.

كان العام 2019 حافلاً بالأعمال والإنجازات في مختلف مشاريع شركتكم على الرغم من كل التحديات. وعلى الرغم من ملازمة التحديات لعمل الشركة على مدى السنوات، فإنها ظلت في صدارة شركات القطاع العقاري للعام السابع على التوالي، ما عزز الإقبال على تداول أسهمها، وعليه، اختارتها بورصة فلسطين ضمن عينة مؤشر القدس للعام 2020 عن قطاع الاستثمار.

نبارك لكم تحقيق الشركة أرباحاً صافية بلغت \$1,017,838 دولاراً أميركياً قبل الحسم الضريبي، و\$861,497 دولاراً أميركياً بعد الحسم الضريبي. وهذا الإنجاز لم يكن ممكناً لولا ثقتكم ومساندتكم، وتوجيهات مجلس إدارة الشركة وجهود الإدارة والجهاز التنفيذي في تعزيز موقع شركتكم القوي



د. محمد مصطفى السباعي  
المؤسس ورئيس مجلس الإدارة



## ثانياً. مشروع طابو

- طرح مخططات هيكلية جديدة في ترمسعيّا، وكفر عين، وقرارة بني زيد، وفرخة، تلبية للطلب المتزايد على أراضي مشروع طابو في تلك المناطق.

- بناء مزيد من البيوت النموذجية في كوبر وقرارة بني زيد.

- إتمام أعمال البنية التحتية من شق الطرق وتعبيدها على مسافة 8,650 متراً، ليصل إجمالي تعبيد الطرق في مشروع طابو إلى أكثر من 20,000 متر، إضافة إلى مد خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض في المخططات الهيكلية المختلفة.

- متابعة أعمال التسوية مع هيئة تسوية الأراضي لأراضي مشروع طابو الواقعة في فرخة، وكفر عين، وكوبر.

- استخراج وتسليم سندات ملكية الأراضي إلى العائلات الفلسطينية في فلسطين وخارجها.

- شراء المزيد من الأراضي في مواقع مميزة، لتتم إعادة تنظيمها وتحضيرها للطرح كمخططات هيكلية جديدة.

- جولة تسويقية في الإمارات العربية المتحدة بهدف تكريم زبائننا المتواجدين في دبي وأبو ظبي، وإطلاعهم على التطورات الجارية على أراضيهم وباقي أراضي مشروع طابو. ومن المقرر القيام بالمزيد من الجولات الترويجية الإقليمية خلال العام 2020.

## ثالثاً. الاستثمارات العالمية والشراكات

- حازت شركة (Open Screenplay)، وهي أحد الاستثمارات العالمية لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على براءة اختراع في الولايات المتحدة الأميركية، ما يعزز تفرد الشركة عالمياً، ويحافظ على خدماتها الخلقة والتميز من محاولات التقليد والمنافسة غير الشرعية.

- وقّعت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في كانون الأول اتفاقية شراكة مع بنك فلسطين لتمويل شراء الأراضي والوحدات السكنية كتسهيلات إضافية للزبائن الراغبين في خيار التقسيط من خلال البنك، عوضاً عن التقسيط المباشر.

- أطلقت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، بالشراكة مع الشركة الأهلية للتأمين، حملة واسعة لمكافحة التدخين في الأماكن العامة في فلسطين، وذلك من أجل الوصول إلى فلسطين خالية ونقية من الآثار الهدامة للتدخين، وانطلاقاً من إيماننا العميق بأهمية التزام الشركات الخاصة بالمسؤولية الاجتماعية، وتفعيل دورها في سبيل خدمة المجتمع الفلسطيني.

## رابعاً. مشروع طابو في ترمسعيّا

هذا المشروع مميز بموقعه وامتداده على مساحة 121 دونماً على قمة جبل، وإطلالة بانورامية على قرية ترمسعيّا الوادعة والجبال الخلابة المحيطة بها. وهو، أيضاً، مفخرة لكم ولوطنكم حيث تقف شركتكم في الصف الأول حماية لأرضنا الفلسطينية هناك من أطماع المستوطنين، ومن المصادرة لصالح الاستيطان الإسرائيلي الغاشم.

كونوا فخورين بأداء شركتكم وإصرارها على مجابهة إرهاب المستوطنين بشجاعة، وتمكنها من شق وتعبيد 75% من الشوارع

في مشروع ترمسعيّا. وكونوا فخورين، أيضاً، بمعالجة شركتكم لهذه التحديات بشكل استراتيجي، من خلال تعيين محامٍ كفء، ورفع قضية قانونية في محكمة العدل العليا في القدس، تعزيزاً لحماية أرضنا التي نضمنها باستصدار شهادات تسجيل الأرض (الطابو)، ونتوّجها بإتمام الأعمال التطويرية من طرق، وكهرباء، وبيوت نموذجية. لم يكن أيٌّ من هذا ممكناً، لولا ثقتكم ومساندتكم المستمرتين.

ختاماً، أنتهز هذه الفرصة لأشكركم، باسمي وباسم إخواني أعضاء مجلس الإدارة، مساهمينا الكرام، على ثقتكم المستمرة،

والشكر موصول للكادر التنفيذي للشركة على جهودهم الحثيثة والنتائج المميزة التي استطاعوا تحقيقها على مدار هذا العام.

معاً وسوياً نساهم في مسيرة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار نحو تعزيز اقتصادنا الفلسطيني، آمليين في الوصول إلى تنمية اقتصادية مستدامة لشعبنا ووطننا.

## والله ولي التوفيق

## د. محمد السبعوي

## رئيس مجلس الإدارة



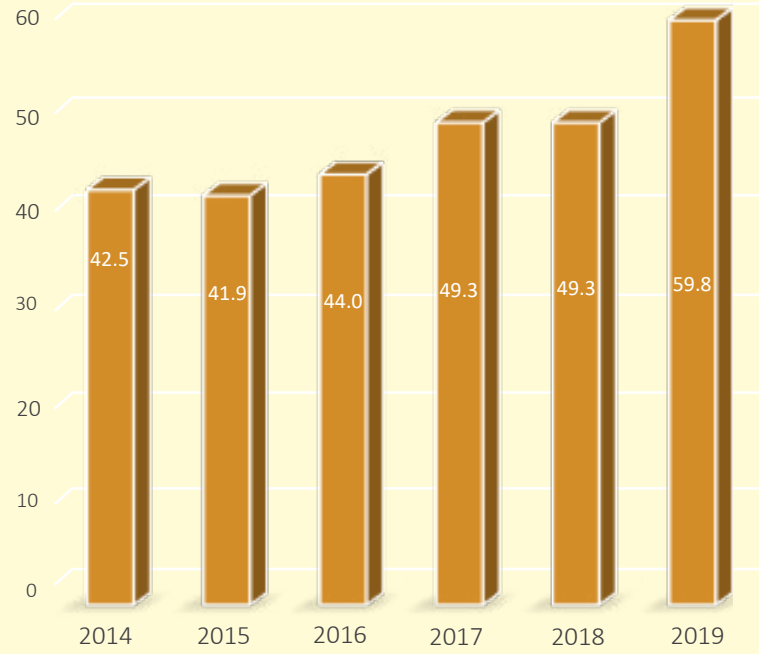


## أهم الملامح والإنجازات المالية

### التطور في الموجودات الكلية للشركة

بلغت موجودات الشركة للعام 2019،  
\$59,824,480 دولاراً أميركياً، مقابل  
\$49,343,781 دولاراً أميركياً للعام  
2018.

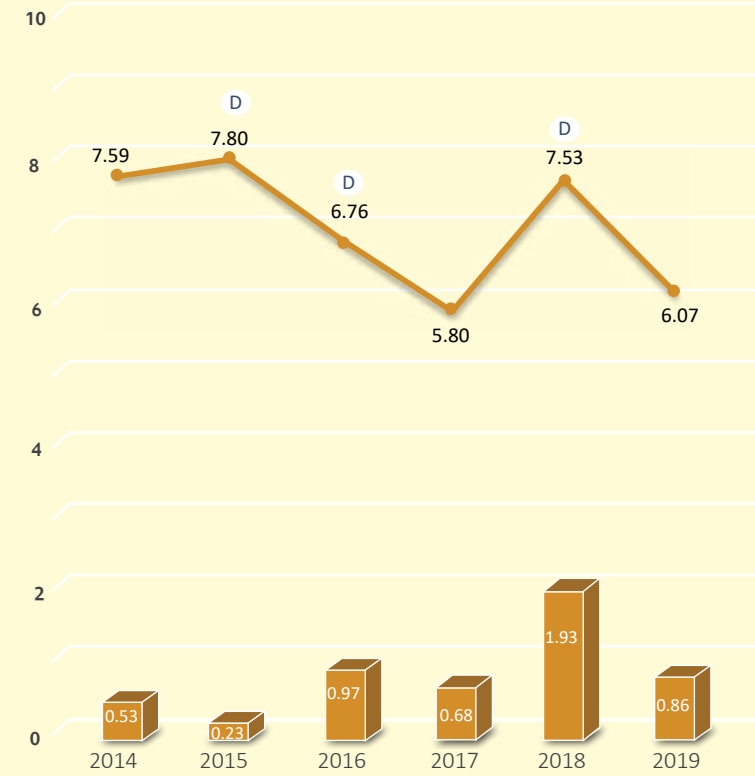
الموجودات الكلية	السنة
\$42,470,060	2014
\$41,876,594	2015
\$44,033,226	2016
\$49,348,373	2017
\$49,343,781	2018
<b>\$59,824,480</b>	<b>2019</b>



الموجودات الكلية للشركة  
كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

### التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية

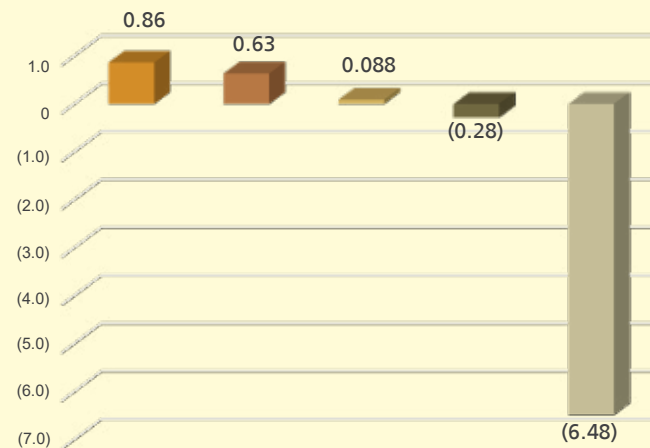
تم تحقيق صافي ربح يعود لمساهمي  
الشركة للعام 2019 قيمته \$861,497  
دولراً أميركياً، ليبلغ إجمالي الأرباح التراكمية  
للشركة منذ تأسيسها \$6,066,530 دولاراً  
أميركياً، وذلك بعد تجنب كافة المخصصات  
والاحتياطات والأرباح الموزعة.



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

السنة	الأرباح الصافية	الأرباح التراكمية
2014	\$532,592	\$7,588,616
2015	\$232,241	\$7,804,393
2016	\$970,771	\$6,758,383
2017	\$684,560	\$5,797,280
2018	\$1,926,559	\$7,531,183
<b>2019</b>	<b>\$861,497</b>	<b>\$6,066,530</b>

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



كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

الشركة	رأس المال	الأرباح الصافية
UCI	\$32,000,000	\$861,497
AQARIYA	\$7,757,405	\$632,460
ARAB	\$13,331,915	\$88,374
JREI	\$10,000,000	(\$281,582)
PRICO	\$89,932,984	(\$6,480,793)

المرجع: الإفصاحات للبيانات المالية الأولية (عن عام 2019) / بورصة فلسطين

### توزيعات أرباح

ملخص توزيعات الأرباح للسنوات السابقة

السنة	نسبة التوزيع	قيمة الأرباح الموزعة
2009	7.5%	\$3,000,000
2011	6.0%	\$2,400,000
2015	6.0%	\$1,920,000
2016	5.5%	\$1,760,000
2018	7.0%	\$2,240,000
<b>المجموع</b>		<b>\$11,320,000</b>

## مناطق استثمار الشركة وفروعها

الضفة الغربية

سلفيت

رام الله

القدس

غزة

الأردن

منطقة استثمارات عقارية  
فرع للشركة

## مشاريع الشركة

تسعى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، منذ بداية تأسيسها، إلى ترسيخ سمعتها عبر تقديم مشاريع عقارية عالية الجودة، التي يتم تصميمها وتشبيدها وإدارتها بعقول وسواعد فلسطينية مبدعة. لذلك، قامت الشركة بإعداد دراسة معمّقة للسوق العقاري الفلسطيني انطلاقاً من رؤية مجلس إدارة الشركة في ضخ المزيد من الاستثمارات، عبر إنشاء مشاريع عقارية نوعية، تلبي احتياجات السوق، وتطلعات المواطن الفلسطيني.

## أهم الإنجازات حتى عام 2019

151  
شقة تم بيعها

640  
قطعة أرض تم تملكها

513  
عائلة فلسطينية تم تملكها

20,000م  
شوارع تم شقها وتعبيدها



### أولاً. سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية

دأبت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على إطلاق سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية على الأراضي المملوكة للشركة في حي الماصيون بمدينة رام الله، التي توفر الشركة من خلالها 130 وحدة سكنية عصرية للمواطن الفلسطيني. وتقتضي سياسة الشركة أن يتم إنجاز أعمالها المختلفة وتنفيذ مشاريعها العقارية من خلال توقيع اتفاقيات أعمال الإنشاء والبناء والإشراف مع مقاولين وموردين يتمتعون بكفاءة عالية لتحقيق الامتياز في الجودة، ووفق الجدول الزمني المحدد. وتتضمن هذه المشاريع ما يلي:

#### مشروع الماصيون جاردنز 1

أول مشروع سكني عصري يتم إطلاقه ضمن سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية. تم إنشاء هذا المشروع على مساحة أرض إجمالية تبلغ 2,854 متراً مربعاً، ويتكون من 4 بنايات سكنية، تحتوي كل منها على 16 شقة، بأحجام متنوعة، ليصل بذلك إجمالي الشقق التي يوفرها هذا المشروع إلى 64 شقة سكنية.

تتراوح مساحات الشقق بين 130-155 متراً مربعاً، بحيث تحتوي كل شقة على 3 غرف نوم، بما في ذلك غرفة نوم رئيسية مع حمام خاص، وغرفة معيشة، وحمامان، وشرقة، ومطبخ مع مخزن.



مدخل مشروع الماصيون جاردنز 1

كما يوفر المشروع شقق دوبلكس بمساحات مختلفة تتراوح بين 240-300 متر مربع. وتتكون هذه الشقق من طابقين يربطهما سلم داخلي عصري التصميم، كما إن لكل شقة في هذا المشروع موقف سيارة خاصاً، ومجموعة من الخدمات المشتركة، مثل المصاعد الذكية، والحديقة العامة، ... وغيرها.

وقد حققت الشركة إنجازاً كبيراً من خلال إتمام أعمال البناء في المشروع، وتسليم مفتاح 90% من الوحدات السكنية للزبائن الكرام.



التشطيبات الداخلية لمشروع الماصيون جاردنز 1



لقطة عامة لمشروع الماصيون جاردنز 1



## مشروع الماصيون جاردنز 2



وضع الحجر الأساس لمشروع الماصيون جاردنز 2

وخلال العام 2019، تمكن فريق مبيعات الشركة من بيع 70% من الوحدات السكنية على خارطة المشروع، كما قامت الشركة، تحت رعاية رئيس مجلس إدارتها الدكتور محمد السبعوي، بوضع الحجر الأساس لهذا المشروع، وتوقيع اتفاقيات أعمال البناء والتشطيب مع مقاول ذي كفاءة وخبرة عاليتين، لبدء العمل فوراً بعد الانتهاء من كامل أعمال الحفريات والأساسات للمشروع.



الأعمال الإنشائية لمشروع الماصيون جاردنز 2



مشروع الماصيون جاردنز 2

جاء هذا المشروع ثمرة للنجاح الكبير الذي حققته الشركة في مشروع الماصيون جاردنز 1، من حيث الجودة وحجم المبيعات. ويقع هذا المشروع على مساحة أرض إجمالية تبلغ 1,990 متراً مربعاً، ويتكون من ثلاث بنايات سكنية، تحتوي كل منها على 12 شقة بمساحات تتراوح بين 120-160 متراً مربعاً، ليصل بذلك إجمالي الشقق التي يوفرها هذا المشروع إلى 36 شقة سكنية.

وتحتوي كل شقق المشروع على غرفة نوم رئيسية مع حمام خاص، وغرفتي نوم إضافيتين، وغرفة معيشة، وشرفة، تتناسب مع احتياجات العائلة الفلسطينية، كما تتوفر المزيد من المرافق المعيشية في بعض شقق المشروع مثل غرفتي الطعام، والضيوف.

كما يحتوي المشروع على شقق أرضية بمساحات مختلفة تشتمل على مساحة أرض خاصة (حديقة)، مع توفر مدخلين لكل شقة أرضية، أحدهما مستقل، والآخر مشترك.



## ثانياً. مشروع طابو

تسعى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار إلى تنفيذ خططها الاستراتيجية الهادفة إلى زيادة التوسع والتطوير في مشروع طابو. تحقيقاً لذلك، تواصل الشركة العمل على تعزيز رصيدها من الأراضي الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية في الضفة الغربية. فتقوم بشراء الأراضي بعد دراسة متعمقة، وإعادة تنظيمها ضمن مخططات هيكلية معتمدة ومصادق عليها من الجهات الرسمية المختصة كافة، وتقوم بتطويرها وإمدادها بخدمات البنية التحتية، وطرحها للمواطن الفلسطيني بأسعار معقولة، مع حزمة متكاملة من الخدمات الإضافية التي تهدف الشركة من خلالها إلى إعمار هذه الأراضي، وخلق تجمعات سكنية جديدة عليها، ويأتي ذلك في إطار أهداف الشركة الأساسية للتنمية العمرانية، وتطوير المناطق الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية، والمساهمة في توفير مقومات الرفاهية كافة للمجتمع.

خلال العام 2019، قامت الشركة بطرح مخططات هيكلية جديدة في ترمسيتا، وكفر عين، وقراوة بني زيد، وفرخة، تلبية للطلب المتزايد على أراضي مشروع طابو في تلك المناطق.

هذا، وقامت الشركة، خلال العام 2019، بجولة تسويقية في دولة الإمارات العربية المتحدة؛ بهدف تكريم زبائنها المتواجدين في دبي وأبو ظبي، وإطلاعهم على التطورات الجارية على أراضيهم وباقي أراضي مشروع طابو، ومن المقرر القيام بالمزيد من الجولات الترويجية الإقليمية خلال العام 2020.

### إنشاء شبكات الطرق الداخلية وتعبيدها

## 2. إمداد خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض

واصلت الشركة العمل على إمداد خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض إلى أراضي مشروع طابو في قراوة بني زيد، وكوبر. تحقيقاً لوعود الشركة تجاه زبائنها، إضافة إلى المنفعة الكبيرة التي ستعود على تلك البلديات بأكملها.

### إمداد خطوط الكهرباء

## الاستثمار في البنية التحتية

يعد إنشاء البنية التحتية ورفع مستواها في المناطق الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية عاملاً حيوياً للتحوّل الاقتصادي والاجتماعي في تلك المناطق، وخلق تجمعات سكنية عصرية فيها، حيث تمثل البنية التحتية السليمة، العمود الفقري والأساسي لنمو المجتمعات، وتلبية الاحتياجات الحضرية للمواطنين، وجلب المزيد من الاستثمارات، ودفع عجلة الاقتصاد الوطني. لذلك، أخذت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على عاتقها، منذ إطلاق مشروع طابو الريادي العام 2011، مسؤولية تنفيذ مشاريع البنية التحتية في مشاريعها وفق أعلى معايير الجودة، وضمن جدول زمني منظم ومدروس، من أجل تطوير تلك المناطق، وتثبيت الوجود الفلسطيني عليها، دون الحاجة إلى الحصول على مساعدات من المانحين الدوليين أو الحكومة.

## أهم مشاريع البنية التحتية التي نفذتها الشركة خلال العام 2019

### 1. إنشاء شبكات الطرق الداخلية وتعبيدها

واصلت الشركة، خلال العام 2019، تنفيذ مشاريع إنشاء شبكات الطرق الداخلية وتعبيدها وربطها بالطرق الرئيسية المحيطة بها، حيث أنجزت العديد من هذه المشاريع في قراوة بني زيد، وفرخة، وكفر عين، الأمر الذي سهّل التنقل والوصول لكل قطعة أرض. كما تخدم هذه الشبكة احتياجات السكان الحاليين والمستقبليين في تلك المناطق. وتسعى الشركة إلى استكمال تنفيذ مشاريع إضافية في مخططات طابو الهيكلية الجديدة خلال العام 2020.





### 3. تشييد بيوت طابو النموذجية

دأبت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على بناء المزيد من بيوت طابو النموذجية، في بلدتي كوبر وقرارة بني زيد، استجابةً لطلبات الزبائن المتزايدة، ليصل بذلك عدد البيوت النموذجية التي تم إنشاؤها، من خلال مشروع طابو، إلى 13 بيتاً نموذجياً.

تتميز هذه البيوت بموقعها الجذاب وإطلالتها الخلابة؛ فهي مصممة كملاذ ترفيهي هادئ لقضاء العطلات بعيداً عن الازدحام وضج الحياة في المدينة، إضافة إلى أن المواقع التي تتوفر فيها هذه البيوت تبعد أقل من 30 دقيقة بالسيارة عن مركز مدينة رام الله، وبذلك فإن مشروع طابو يقدم الحل الأمثل للسكن، بشكل يميزه عما يقدمه المطورون العقاريون الآخرون في فلسطين.

تهدف الشركة من خلال بناء بيوت طابو النموذجية وطرحها بأسعار معقولة، إلى تشجيع الفلسطينيين على البناء والإعمار وإنشاء مجتمعات عصرية ومزدهرة، إضافة إلى إيمانها العميق بأن الأثر الاجتماعي هو أكبر أهمية من العائد المالي. ومن خلال توفير أماكن سكن ذات مستوى عالٍ، فإن مشروع طابو يضيف إلى الأرض قيمة استثنائية، وهي بمثابة فرصة استثمارية واعدة لكل فلسطيني.

### ثالثاً. مشروع بيوت الشاطئ، القبرصية

على الصعيد الدولي، تواصل شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار التسويق لمشروع "بيوت الشاطئ القبرصية" في فلسطين وخارجها، الذي تشترك في ملكيته مع الشركة الأهلية للتأمين. وشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار. ويضم المشروع مجموعة استثنائية من الفلل الفاخرة، التي تقع على الجانب الجبلي الجميل من مدينة كارينا الساحلية الواقعة في جمهورية شمال قبرص التركية. وجاء ذلك بعد الانتهاء من أعمال الصيانة لفلل المشروع، وإعداد المواد التسويقية اللازمة كافة.

تتميز فلل مشروع "بيوت الشاطئ القبرصية" بإطلالتها المذهلة على الجبال الساحرة والشاطئ الرملي النقي، حيث تبعد مسافة 10 دقائق سيراً على الأقدام، ومسافة أقل من 3 دقائق بالسيارة، عن شاطئ البحر الأبيض المتوسط وكبرى المحلات التجارية والمطاعم والفنادق والصيدليات ومراكز الخدمات العامة في مدينة كارينا.

يتكون مشروع "بيوت الشاطئ القبرصية" من 39 فيلا فاخرة، مشطبة تشطيب سوبر ديلوكس، والفلل المتبقية منها للبيع 23 فيلا فقط، مبنية وفق أحدث التصاميم العصرية وجاهزة للسكن الفوري. ويشتمل المشروع على فلل مكونة من طابقين بمساحات تتراوح بين 197-228 متراً مربعاً، وفلل مكونة من ثلاثة طوابق بمساحات تتراوح بين 268-320 متراً مربعاً، وكل فيلا في هذا المشروع مقامة على قطعة أرض مستقلة تبلغ مساحتها 650 متراً مربعاً.

تشكل هذه الفلل مجتمعاً سكنياً وترفيهياً منفرداً ومتكاملاً، كما تتميز بمساحاتها المفتوحة والمتنوعة، وتصاميمها الرائعة والجذابة التي تحاكي جمال الطبيعة وخصوصية المكان في هذه الجزيرة السياحية الخلابة. هذا، وتشتمل كل فيلا على بركة سباحة خاصة، وموقف للسيارات، مع ضمان الصيانة لمدة عام.



### 4. تنفيذ معاملات تسوية الأراضي وتسجيلها

قامت الشركة بمتابعة معاملات الأراضي مع مكاتب هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية في المناطق التي تم إعلانها مناطق تسوية في الضفة الغربية، إضافة إلى مواصلة إنجاز معاملات تسجيل الأراضي وإفرازها، والقيام بعمليات نقل الملكية، وتسليم سندات الملكية لزبائن المشروع داخل فلسطين وخارجها في المناطق التي لا تجري فيها أعمال التسوية، والمناطق التي انتهت فيها أعمال التسوية.



## رابعاً. مشاريع المسؤولية الاجتماعية

### الحملة الوطنية لمكافحة التدخين في الأماكن العامة في فلسطين

انطلاقاً من إيمانها العميق بأهمية التزام الشركات الخاصة بالمسؤولية الاجتماعية، وتفعيل دورها في خدمة المجتمع الفلسطيني، وإدراكاً أن وباء التدخين خطر يهدد الإنسانية، إضافةً إلى كونه مشكلة صحية واجتماعية واقتصادية ونفسية تهدد المجتمع الفلسطيني - بادرت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، في الربع الأخير من العام 2019، بالتعاون مع المجموعة الأهلية للتأمين، إلى إطلاق حملة وطنية واسعة لمكافحة التدخين في الأماكن العامة في فلسطين.

أطلقت الحملة، من خلال الموقع الإلكتروني الخاص بها: [www.stopsmoking.ps](http://www.stopsmoking.ps)، عريضة إلكترونية تطالب بتطبيق قانون مكافحة التدخين الفلسطيني رقم 25 لسنة 2005، سعياً لحظر التدخين بكافة أنواعه في الأماكن العامة في فلسطين.

# أوقفوا

# التدخين

في الأماكن العامة في فلسطين



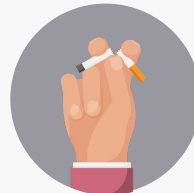
الحملة  
برعاية

## أهمية التوقيع على

# عريضة مكافحة التدخين



قانون مكافحة التدخين مقر  
لكن لم يتم تنفيذه



صادق مجلس الوزراء على  
قانون مكافحة التدخين رقم  
25 لسنة 2005



يعد التدخين وفقاً لمنظمة  
الصحة العالمية (WHO)، واحداً  
من أكبر الأخطار الصحية العامة  
التي تهدد العالم



40% من نسبة المدخنين  
الذكور تتراوح أعمارهم ما بين  
17-29 عاماً



الإنفاق الشهري للأسرة  
الفلسطينية على التبغ يفوق  
إنفاقها على التعليم والعناية  
الشخصية والنشاطات  
الترفيهية



25% من إيرادات السلطة  
الفلسطينية تأتي من مبيعات  
التبغ



وفقاً لمنظمة الصحة العالمية  
(WHO)، يتسبب التدخين  
السلبى في حدوث أكثر من  
600,000 حالة وفاة مبكرة  
سنوياً

معاً لوقف التدخين  
في فلسطين

[www.stopsmoking.ps](http://www.stopsmoking.ps)



### الأهداف

- تعزيز خبرات الكوادر الفلسطينية باستخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة في الإنشاء والتعمير.
- تقديم مشاريع بجودة عالية وبأسعار مناسبة لجميع مستويات المجتمع الفلسطيني وشرائحه.
- جذب مستثمرين خارجيين إلى فلسطين، وتحفيز قوانين تشجيع الاستثمار في فلسطين.
- تعزيز فكرة الشراكة عبر بناء جسور التعاون عربياً ودولياً.
- تمكين الإنسان الفلسطيني من أن يمتلك قطعة أرض ويبني عليها بيتاً في وطنه، من خلال المشاريع الطموحة التي تقوم بها الشركة.
- تشجيع الاستثمار في مجال الطاقة المستدامة، وبخاصة الطاقة الجوفية الحرارية، والعمل على تطويرها.

### الخطط

- بناء مجمعات تجارية بمواصفات ذات جودة عالية، وإقامة ضواحي سكنية تتناسب مع الأذواق كافة، 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 الفلسطينيين في الوطن والمهجر من امتلاك قطعة أرض في فلسطين مطوبة ومتصلة بشوارع معبد، إضافة إلى توفير إمكانية 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 "تابو"، وتمكين جميع الفلسطينيين من امتلاك قطعة أرض لهم ولأولادهم في فلسطين.

### الرسالة

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

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار هي إحدى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار والتطوير العقاري في فلسطين. تأسست في العام 2005، وعملت منذ ذلك الحين على تغيير ثقافة التطوير التجاري والسكني في فلسطين. وقد بادرت مجموعة من رجال الأعمال الفلسطينيين والعرب ذوي الخبرة، تدعمهم بعض الشركات الاستثمارية في الوطن العربي، إلى تأسيس شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار برأسمال قدره 40 مليون دولار أميركي، عُدد ليصبح 32 مليوناً في العام 2012، بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على التخفيض وفقاً لتوصية مجلس الإدارة. وتم إصدار أول ميزانية مدققة للشركة العام 2006، كما تم إدراجها في بورصة فلسطين في بداية العام 2007، وذلك وفق القوانين المعمول بها في هيئة سوق رأس المال الفلسطينية. ومؤخراً، اختارت بورصة فلسطين، شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، ضمن أربع شركات أخرى، لتمثل مؤسس القدس للعام 2018، وذلك عن قطاع العقارات والاستثمارات.

قامت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بإنشاء العديد من الأبنية التي تعتبر معالم رئيسية في فلسطين، ومن ضمنها المبنى الرئيسي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار الكائن في حي الماصيون في رام الله، وهو أول مبنى صديق للبيئة في المنطقة. وكذلك قامت الشركة ببناء مجمعي أركاديا السكنيين، ومشروع فلل الاتحاد وهو أول مجتمع سكني منفرد في فلسطين، إضافة إلى مشروع طابو الذي أصبح المشروع العقاري الرائد في فلسطين، حيث أتاح لجميع الفلسطينيين في الداخل والخارج، تملك قطعة أرض مفروزة ومطوبة ومتصلة بخدمات البنية التحتية بأسعار متاحة للجميع (www.tabo.ps). كما نفذت الشركة سلسلة مشاريع الماصيون جازنز السكنية، التي تعد من أحدث وأرقى مشاريع الشركة الإسكانية في حي الماصيون بمدينة رام الله (www.masyoungardens.ps).

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



مبنى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار



## الموظفون

فرع / مكتب	العنوان	عدد الموظفين
رام الله، المركز الرئيسي	الماصيون، شارع نزار قباني، مبنى شركة الاتحاد	30
غزة	الرمال، شارع الوحدة، عمارة غازي الشوا	8

المؤهل العلمي	عدد الموظفين 2019	عدد الموظفين 2018
ماجستير	4	3
بكالوريوس	25	16
دبلوم	2	1
ثانوية عامة	4	5
قبل الثانوية	3	4
المجموع	38	29

## الإدارة التنفيذية

المنصب	الاسم
الرئيس التنفيذي	خالد محمد السبعوي
مدير التدقيق الداخلي	أيمن سامي دحبور
مدير الدائرة الهندسية	أمجد حسني العطار
المدير المالي	شادي نبيل عمر
مدير المبيعات	فهمي زياد الحموري
مدير التسويق وتكنولوجيا المعلومات	حنان مجدي أبو ثريا

## اجتماعات مجلس الإدارة عام 2019

تاريخ الاجتماع	مكان الاجتماع
06/02/2019	رام الله واتصال مرئي
28/03/2019	رام الله / المقر الرئيسي للشركة
14/07/2019	رام الله / المقر الرئيسي للشركة
26/12/2019	بالتصوير

## حصص أعضاء مجلس الإدارة من الأسهم

كما في 31 كانون الأول 2019

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 31/12/2019	الأسهم كما في 31/12/2018
1	د. محمد السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	كندي	886,004	886,004
2	م. خالد السبعوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	كندي	260,965	258,431
3	المجموعة الأهلية للتأمين ويمثلها / أ. ناهد القيشاوي	عضو	فلسطينية	3,200,000	3,200,000
4	شركة سكاى لآين المساهمة الخصوصية ويمثلها / أ. عايد السبعوي	شخصي	كندي	100,000	100,000
5	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات ويمثلها / م. بشار العزة	عضو	فلسطينية	3,200,000	3,200,000
6	شركة اونتاريو للتطوير التكنولوجي ويمثلها / أ. داود القواسمي *	شخصي	فلسطينية	519,480	248,700

\* انتهت عضوية السيد داود القواسمي بتاريخ 26/12/2019



## مساهمة شركة الاتحاد في شركات أخرى

الشركة	عدد الأسهم 2019	عدد الأسهم 2018	نسبة المساهمة
شركة المجموعة الأهلية للتأمين	5,400,000	4,000,000	10.00%
شركة منازل العقارية - أبو ظبي	1,077,533	1,077,533	0.041%

## كبار مساهمي شركة الاتحاد

كما في 31 كانون الأول 2019

اسم المساهم	العنوان	2019		2018	
		عدد الأسهم	نسبة الأسهم	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
1 شركة المجموعة الأهلية للتأمين	رام الله	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
2 General Mediterranean Holding (GMH)	لندن	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
3 الشركة الأهلية للعقار والاستثمار	رام الله	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
4 الشركة المتحدة للتسويق والخدمات	رام الله	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
5 شركة سكاى لايين المساهمة الخصوصية	رام الله	3,200,000	10.00%	3,200,000	10.00%
6 شركة اونتاريو للتطوير التكنولوجي	رام الله	3,026,977	9.46%	2,984,600	9.33%
7 م. كريم العقابي	لندن	2,026,309	6.33%	1,995,259	6.24%
8 أ. ناهد القيشاوي	رام الله	1,840,000	5.75%	1,840,000	5.75%
9 د. محمد السبعواوي	رام الله	886,004	2.77%	886,004	2.77%
10 أ. نظمي اوجي	لندن	800,000	2.50%	800,000	2.50%
11 أ. داود القواسمي	رام الله	519,480	1.62%	248,700	0.78%
12 أ. سمير الدباغ	غزة	505,000	1.58%	570,000	1.78%
13 م. خالد السبعواوي	كندا	260,965	0.82%	258,431	0.81%
<b>إجمالي عدد الأسهم</b>		<b>25,864,735</b>	<b>80.83%</b>	<b>25,582,994</b>	<b>79.95%</b>

عدد المساهمين في نهاية العام

1,314

1,241

## عدد مساهمي الشركة حسب فئات الأسهم التي يملكونها

كما في 31 كانون الأول 2019

الفئة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100 فأقل	56	2,990	0.01%
101	210	64,987	0.20%
501	363	291,270	0.91%
1,001	400	930,985	2.91%
5,001	69	528,933	1.65%
10,001	111	2,421,862	7.57%
50,001	13	976,950	3.05%
100,001	19	26,782,023	83.69%
<b>المجموع الكلي</b>	<b>1241</b>	<b>32,000,000</b>	<b>100.00%</b>

## نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2019

التداول في عام 2019	القيمة / النسبة	الترتيب	ملاحظات	التغير عن 2018
عدد الأسهم المتداولة	3,047,581	13	2.134% من إجمالي التداول	7.69%
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	2,127,986	17	0.777% من إجمالي التداول	30.40%
عدد الصفقات المنفذة	935	10	3.194% من إجمالي عدد الصفقات	-2.20%
معدل دوران السهم (%)	9.52%	12	معدل الدوران للشركات : 7.33%	7.73%
عدد الجلسات التي تداول فيها سهم الشركة	183	10	74.39% من إجمالي الجلسات	30.71%
القيمة السوقية للشركة (دولار أمريكي) كما في 31/12/2019	20,480,000	27	0.55% من إجمالي القيمة السوقية	6.67%
نسبة الأسهم الحرة (Free Float)	24.87%	28	معدل الأسهم الحرة للشركات : 36.68%	5.21%
عدد المساهمين كما في 31/12/2019	1,241	17	1.23% من إجمالي عدد المساهمين	-5.56%

أعلى سعر تداول 2019	أدنى سعر تداول 2019	سعر الإغلاق 2019	سعر الإغلاق 2018	نسبة التغير
\$0.79	\$0.59	\$0.64	\$0.60	6.67%

## التصويت من قبل فئة من فئات الأوراق المالية

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



## المسؤولية الاجتماعية

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

وتحقيقاً لغايات الشركة في تقديم المزيد من الخدمات التي من شأنها أن تساعد زبائننا في تطوير قطع أراضيهم، وزيادة قيمتها التقديرية والاستثمارية، فقد أقر مجلس إدارة الشركة، خلال العام 2019، تغطية التكلفة الإجمالية لأعمال شق الطرق وتعبيدها في مخططات كفر عين التابعة لمشروع “طابو” البالغة قيمتها نصف مليون دولار أمريكي.

## الالتزام بقواعد الحوكمة

تم إقرار مدونة حوكمة الشركات من قبل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية في نهاية العام 2009، وترحب شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بهذه الخطوة الإيجابية نحو زيادة الشفافية، التي من شأنها أن تعزز من مكانة الشركات المساهمة العامة والمدرجة في بورصة فلسطين، وتسعى الشركة إلى الاستفادة من دليل الحوكمة الذي من شأنه تنظيم العلاقة ما بين مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، والمساهمين.

تقوم الشركة، بشكل دوري، وبما ينسجم مع القانون والنظام الداخلي، بالإفصاح عن أسماء أكبر سبعة عشر مساهماً الذين تتراوح نسبة مساهمتهم بين 0.75% و10%، والموضح تحت بند كبار مساهمي شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار.

تخضع كافة المواضيع المطروحة في اجتماعات مجلس الإدارة والهيئة العامة للتصويت ضمن روح الديمقراطية، وتعقد بحضور مراقب الشركات، وممثلي عن كل من بورصة فلسطين وهيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

## رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية 2019

رواتب خلال العام: \$432,085

مكافآت خلال العام: \$185,623

## اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- لجنة الاستثمار
- لجنة العلاقات العامة والتسويق
- لجنة الحوكمة والتدقيق

## الوضع التنافسي للشركة

تعتبر شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من أولى الشركات التي قامت بتنفيذ مشاريع ضخمة (ضواح ومجمعات سكنية) بأعلى المواصفات والمعايير العالمية؛ من أحدثها مشروع الماصيون جاردنز السكني الذي تم إطلاقه خلال العام 2016، إضافةً إلى مشروعها المنفرد والتميز “طابو” الذي ترك بصمة واضحة في المجتمع الفلسطيني، ما شجع الشركة على الامتداد والتوسع في هذا المشروع، من خلال مواصلة شراء مئات الدونمات من الأراضي الجميلة الواقعة خارج نطاق المدن الفلسطينية، وتكثيف العمل على إعادة تنظيمها في مخططات هيكلية وإفرازها وتطويرها وتمليكها للفلسطينيين بأسعار معقولة، إضافة إلى إعمارها وتجميلها وإمدادها بخدمات البنية التحتية، وخلق تجمعات سكنية نموذجية فيها. وتستهدف شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، بمشاريعها التطويرية وخدماتها النوعية، أبناء الشعب الفلسطيني كافة، داخل الوطن وخارجه.

## قرارات ذات أثر مادي

لا توجد أي قرارات صادرة عن السلطات التنفيذية أو القضائية أو التشريعية أو عن المنظمات الدولية، أو أي جهات أخرى، بحيث يكون لهذه القرارات أيُّ تأثير مادي على عمل الشركة، أو منتجاتها، أو قدرتها التنافسية، أو قدرتها على الاستمرارية.

## المخاطر

لا توجد مخاطر ماثلة من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة، التي 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

لا يوجد لها أي تأثير مادي على مركز الشركة.

## آلية إيصال المعلومات للمساهمين

يتم توجيه دعوات إلى جميع المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة العادي على عناوينهم بالوسائل التالية: البريد، الفاكس، تسليم باليد، وذلك قبل انعقاد الهيئة العامة بمدة أقلها 15 يوماً، كما يتم الإعلان في الصحف المحلية، وذلك قبل أسبوع من موعد اجتماع الجمعية 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 توجد حسب معلوماتنا أي نوايا سيطرة على الشركة من قبل أيِّ من مساهمي الشركة.

## الاختلاف بين البيانات المالية المدققة والأولية

لا يوجد أي اختلاف جوهري بين الإفصاح الأولي والبيانات المالية المدققة.



## الأداء المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في عام 2019

### أهم المؤشرات والنسب المالية لعامي 2018 و2019

المبالغ بالدولار الأمريكي

أهم بنود بيان الدخل الشامل	2019	2018	نسبة التغير
الإيرادات	1,981,027	3,246,135	-38.97%
المصاريف (تشمل ضريبة الدخل)	1,119,530	1,319,576	-15.16%
ربح العام	861,497	1,926,559	-55.28%

أهم بنود بيان المركز المالي	2019	2018	نسبة التغير
مجموع الموجودات المتداولة	19,221,659	13,920,592	38.08%
مجموع المطلوبات المتداولة	12,651,758	7,583,603	66.83%
مجموع الموجودات	59,824,480	49,343,781	21.24%
مجموع المطلوبات	20,007,341	8,322,007	140.41%
الاحتياطات والأرباح المدورة	8,133,185	9,511,688	-14.49%
مجموع حقوق الملكية	39,817,139	41,021,774	-2.94%

أهم المؤشرات والنسب المالية	2019	2018	نسبة التغير
حصة السهم من صافي الربح (دولار)	2.69%	6.02%	-55.28%
نسبة التداول (السيولة) (مرة)	1.52	1.84	-17.23%
القيمة الدفترية للسهم (دولار)	1.24	1.28	-2.94%
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرة)	0.51	0.47	9.89%
العائد إلى مجموع الموجودات	1.4%	3.9%	-63.12%
العائد على حقوق الملكية	2.2%	4.7%	-53.93%
حقوق الملكية / مجموع الموجودات	66.6%	83.1%	-19.94%
المطلوبات / حقوق الملكية	50.2%	20.3%	147.69%
رأس المال العامل (دولار)	6,569,901	6,336,989	3.68%

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

## المستشارون القانونيون

العنوان	الجهة
شارع النهضة، عمارة البكري، الطابق الثالث رام الله	مكتب رائد عبد الحميد للاستشارات القانونية
هاتف : 02-2954404	
شارع النهضة، برج رام الله التجاري، الطابق الثالث رام الله	إتقان للخدمات الاستشارية
هاتف : 02-2986444	

## مدققو الحسابات

### السادة طلال أبو غزالة وشركاه

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

صندوق البريد : 3800

الهاتف : + 972 2 298.8220

الفاكس : + 972 2 298.8219

البريد الإلكتروني : tagco.ramallah@tagi.com

الموقع الإلكتروني : www.tagorg.com



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المبينة في الصفحات من رقم 4 إلى رقم 23 والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2019، ومن قائمة الدخل والدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، ومن الإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار كما في 31 كانون الأول 2019 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ووفقاً لمدونة قواعد السلوك المهني لمدققي الحسابات المسجلين في مجلس المهنة، وهو ما يتفق مع مدونة السلوك الأخلاقي للمحاسبين المزاولين المسجلين في جمعية مدققي الحسابات القانونيين الفلسطينيين، جنباً إلى جنب مع المتطلبات الأخلاقية المتصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في فلسطين، وقد وفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه المتطلبات.

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

## القوائم المالية

كما في 31 كانون الأول 2019

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

والبيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2019

طلال أبو غزالة وشركاه  
"محاسبون قانونيون"



وفيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بتدقيق القوائم المالية:

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
الاستثمارات العقارية	عند الأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات العقارية (أراضي) فقد قمنا بالإطلاع على شهادات التسجيل طابو وبما يؤكد ملكية الشركة لهذه الأراضي، كما تم الإطلاع على المستندات المعززة لتكاليف شراء الأراضي، كما تم الإطلاع على تقارير المخمين المرخصين حيث يتم تقييم هذه الاستثمارات كل سنتين. ونحن متفقون مع الإدارة بشأن تقدير الاستثمارات العقارية (أراضي)، بالقيمة العادلة وبشأن الإفصاحات ذات العلاقة والتي كانت كافية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
كما هو موضح في الإيضاح رقم (4) حول القوائم المالية، فإن مبلغ 18,223,959 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2019 (مبلغ 16,292,996 دولار أمريكي كما في 2018) تمثل قيمة الاستثمارات العقارية في الأراضي وتعتبر هذه الاستثمارات العقارية من ضمن البنود المهمة لدينا والتي تحتوي على مخاطر أن تكون القيمة العادلة تختلف بشكل جوهري عن القيمة الظاهرة في البيانات. أن هذه الاستثمارات تشكل ما نسبته 45% من إجمالي الموجودات الغير متداولة.	

#### مسئوليات الإدارة عن إعداد القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات في فلسطين، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكينا من إعداد القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة سواء كانت ناشئة من احتيال أو عن خطأ. عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، والإفصاح حيثما كان ذلك مناسباً، عن المسائل ذات الصلة بقدرة الشركة على الاستمرار وعن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية في المحاسبة ما لم تكن الإدارة تقصد تصفية الشركة أو وقف العمليات أو ليس لديها أية بدائل حقيقية إلا القيام بذلك. إن الإدارة مسؤولة عن الإشراف على طريقة إعداد التقارير المالية للشركة.

#### مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية مأخوذة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقريرنا حولها الذي يتضمن رأينا الفني. إن التأكيد المعقول هو إعطاء درجة عالية من الثقة، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يؤدي دائماً للكشف عن الخطأ الجوهري عندما يحصل. يمكن للأخطاء أن تظهر بسبب احتيال أو بسبب خطأ مرتكب، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو بالمجمل يمكن أن يتوقع منها أن تؤثر في القرارات الاقتصادية للمستخدمين لهذه القوائم المالية. كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق فنحن نمارس الحكم المهني ونستخدم الشك المهني من خلال التدقيق، بالإضافة إلى أننا نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء الناشئة عن احتيال أو عن خطأ، ونصمم وننفذ إجراءات تدقيق للرد على تلك المخاطر، ونحصل على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن الخطر من عدم الكشف عن الأخطاء الجوهرية الناشئة عن الاحتيال أكبر من الخطر الناجم عن عدم الكشف عن الخطأ المرتكب، كون الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصود للمعلومات، أو حالات غش أو تحريف، أو تجاوزات لأحكام وقواعد الرقابة الداخلية.
- بالحصول على فهم لعمل الرقابة الداخلية بشكل يتصل بأعمال التدقيق وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، ليس بهدف إبداء الرأي فيما يتعلق بفعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة.

- بتقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة والإيضاحات المتعلقة بها.
- باستخلاص مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية استناداً لأدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك حالات من عدم التيقن بوجود أحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. فيما إذا تم الاستخلاص بوجود مثل هذه الحالات، نحن مطالبون بأن نلفت انتباه الإدارة ضمن تقريرنا كمدققين حسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فنحن مطالبون بتعديل رأينا. إن استخلاصنا يعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها لغاية تاريخ تقريرنا كمدققين حسابات، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تجعل الشركة تتوقف عن الاستمرار كشركة مستمرة.
- بتقييم العرض الشامل، وبنية ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- لقد تم تواصلنا مع الإدارة حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

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

طلال أبو غزالة وشركاه  
رخصة رقم 1997/251  
جمال ملحج  
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)  
رام الله في 4 شباط 2020





شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019 – قائمة "ب"

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<b>الإيرادات</b>		
عوائد استثمارات لدى مؤسسات مالية	95,681	57,116
أرباح محفظة الموجودات المالية (17)	78,576	104,374
أرباح استثمارات عقارية (18)	1,093,411	1,767,693
مبيعات وحدات سكنية	1,561,575	4,746,884
إيراد إيجارات	127,635	118,691
إيرادات أخرى	380,357	235,603
(خسائر) استثمارات في شركات حليفة	--	(3,145)
<b>مجموع الإيرادات</b>	<b>3,337,235</b>	<b>7,027,216</b>
تكلفة الإيرادات – الوحدات السكنية	(1,356,208)	(3,781,081)
<b>مجموع الربح</b>	<b>1,981,027</b>	<b>3,246,135</b>
<b>المصاريف</b>		
مصاريف إدارية و عمومية (19)	(875,496)	(905,708)
استهلاكات (3)	(87,693)	(68,877)
<b>مجموع المصاريف</b>	<b>(963,189)</b>	<b>(974,585)</b>
صافي دخل السنة قبل ضريبة الدخل	1,017,838	2,271,550
مخصص ضريبة الدخل (14)	(156,341)	(344,991)
<b>صافي دخل السنة بعد الضريبة</b>	<b>861,497</b>	<b>1,926,559</b>
<b>الربح لكل سهم</b>		
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (20)	<b>%2.69</b>	<b>%6.02</b>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2019 – قائمة "أ"

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
المتكاثات والألات والمعدات بالصافي (3)	1,540,530	1,632,328
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية (4)	18,223,959	16,292,996
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل (5)	2,265,029	1,771,479
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق (6)	560,489	548,124
استثمارات في شركات حليفة (7)	19,879	19,879
شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل	17,992,935	15,158,383
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>	<b>40,602,821</b>	<b>35,423,189</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>		
مواد بالمخزن (8)	316,320	316,320
موجودات متداولة أخرى (9)	3,388,335	3,023,267
مستحق من جهات ذات علاقة (10)	1,116,257	2,094,602
عقارات معدة للبيع (11)	136,573	267,630
ذمم مدينة	5,941,812	4,876,323
شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة النقد والنقد المعادل (12)	2,187,207	1,964,104
	6,135,155	1,378,346
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>	<b>19,221,659</b>	<b>13,920,592</b>
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>59,824,480</b>	<b>49,343,781</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>		
<b>حقوق الملكية</b>		
رأس المال المدفوع (13)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري	2,066,655	1,980,505
الأرباح المدورة – قائمة د	6,066,530	7,531,183
التغير المتراكم في القيمة العادلة (ج، 5)	(316,046)	(489,914)
<b>مجموع حقوق الملكية</b>	<b>39,817,139</b>	<b>41,021,774</b>
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>		
مخصصات الموظفين (15)	831,917	738,404
قروض طويلة الاجل	6,523,666	--
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>	<b>7,355,583</b>	<b>738,404</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
قروض قصيرة الاجل	505,176	--
ذمم وأرصدة دائنة	11,776	7,858
إيرادات غير مكتسبة	10,500	10,000
مستحق لجهات ذات علاقة (10)	203,663	--
مطلوبات متداولة أخرى (16)	11,920,643	7,565,745
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>	<b>12,651,758</b>	<b>7,583,603</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>20,007,341</b>	<b>8,322,007</b>
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>	<b>59,824,480</b>	<b>49,343,781</b>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي





شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019 قائمة "د"

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
ربح السنة قبل ضريبة الدخل	1,017,838	2,271,550
<b>تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية</b>		
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية		
استهلاكات	(3) 96,254	114,795
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	(15) 126,168	123,102
	<b>1,240,260</b>	<b>2,509,447</b>
<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</b>		
ذمم مدينة	(1,065,489)	(686,255)
مواد بالمخزن	--	126,645
موجودات متداولة أخرى	(521,409)	(673,500)
شيكات برسم التحصيل	(3,057,655)	(2,272,060)
مستحق من جهات ذات علاقة	1,182,008	92,097
ذمم وأرصدة دائنة	3,918	(4,291)
مطلوبات متداولة أخرى	4,354,898	(2,586,728)
استثمارات في شركات حليفة	--	3,145
مشارك تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(1,930,963)	1,092,421
عقارات معدة للبيع	131,057	(118,062)
مدفوعات نهاية الخدمة وادخار	(15) (32,655)	(20,428)
إيرادات غير مكتسبة	500	10,000
<b>صافي التدفقات النقدية الواردة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية</b>	<b>304,470</b>	<b>(2,527,569)</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
شراء الآت ومعدات	(3) (4,456)	(19,748)
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(5) (319,682)	(100,000)
التغير في الموجودات المالية حتى تاريخ الاستحقاق	(12,365)	359,009
<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الواردة من الأنشطة الاستثمارية</b>	<b>(336,503)</b>	<b>239,261</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
قروض	7,028,842	--
توزيعات أرباح	(2,240,000)	--
<b>صافي التدفقات النقدية (الواردة من) الأنشطة التمويلية</b>	<b>4,788,842</b>	<b>--</b>
النقص في النقد والنقد المعادل للسنة	4,756,809	(2,288,308)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	1,378,346	3,666,654
<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>	<b>(12) 6,135,155</b>	<b>1,378,346</b>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية

1. الشركة ونشاطها

تأسست شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ 17 أيار 2005 وسجلت لدى مسجل الشركات في غزة/ فلسطين، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (563201532) بموجب قانون الشركات لسنة 1929 وتعديلاته اللاحقة. تشمل أهداف الشركة إنشاء المجمعات التجارية والأسواق والمجمعات السكنية والفندقية والسياحية بكافة أنواعها وكذلك تخطيط وتصميم وتنفيذ وإنشاء وإدارة المدن الصناعية والسياحية إضافة إلى ممارسة العمل في التجارة العامة بما يحقق أهداف الشركة. تم إقرار القوائم المالية للشركة كما في 31 كانون الأول 2019 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 25 آذار 2020.

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

1.1. أسس إعداد القوائم المالية

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

2.2. التغيرات في السياسات المحاسبية

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

معيير المحاسبة الدولي رقم 24: الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة (المعدل)

معيير 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

\* يقضى التغير 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.

– 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 2019.



### 3.2. الأسس والتقدير

إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب استخدام عدة تقديرات وإفتراضات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات وعرض الإلتزامات المحتملة كما في تاريخ القوائم المالية. نظراً لاستخدام هذه التقديرات والإفتراضات، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات، وقد يستدعي ذلك تعديل القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في المستقبل.

فيما يلي تفاصيل الإجتهاادات 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.

#### 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، حيث تقوم الشركة بتوقيع عقود وحدات سكنية واستلام دفعة مقدمة بنسبة 10% من قيمة العقد بشكل نقدي واستلام شيكات بنكية مؤجلة لباقي ثمن الشقة لفترة تصل إلى 10 سنوات.

#### إيرادات الفوائد

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

#### إيرادات أرباح أسهم

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

#### تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

#### ضريبة الدخل

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

### آلات ومعدات

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

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

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

#### مشروع مشترك

يمثل المشروع المشترك ملكية مشتركة لعقار مملوك من قبل الشركة وشركة ذات علاقة (شركة المجموعة الأهلية للثامن). 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. يتم رسملة 40% من المصاريف الإدارية والعمومية على مشروع الماصيون جاردينز ضمن مشاريع تحت التنفيذ بناءً على السياسة المتبعة من قبل الإدارة.

#### استثمارات عقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية ميدنياً بالكلفة مضافاً إليها تكاليف الاقتناء. تتم رسملة كلفة استبدال مكونات الاستثمارات العقارية إذا استوفت شروط الاعتراف؛ ولا تشمل كلفة الاستثمارات العقارية مصاريف الخدمة اليومية. بعد الاعتراف المبدئي، يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ القوائم المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر



الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في قائمة الدخل الشامل في فترة حدوث التغير.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلي عنها أو عند إيقافها عن الخدمة بشكل دائم على أن لا يكون هناك توقع لتدفق منفعة اقتصادية مستقبلية نتيجة التخلي عنها. يتم قيد أية إرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في قائمة الدخل الشامل في فترة حدوث الاستبعاد.

يتم التحويل من وإلى حساب الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الاستثمارات العقارية إلى حساب العقارات والألات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدث التغير في الاستخدام) هي الكلفة المفترضة لهذه العقارات عند قيد العمليات المحاسبية اللاحقة.

عند التحويل من حساب العقارات والألات والمعدات إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد جميع العمليات التي تمت على العقارات باستخدام السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقارات والألات والمعدات حتى تاريخ التحويل.

عند التحويل من حساب العقارات الجاهزة للبيع إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في قائمة الدخل الشامل. عند اكتمال أعمال بناء أو تطوير العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها من قبل الشركة، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في قائمة الدخل الشامل.

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

#### موجودات مالية

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

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

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

#### الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل ضمن بند "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل". يتم تصنيف الموجودات المالية كموجودات مالية من خلال قائمة الدخل في حال وجود النية لبيع هذه الموجودات في المستقبل القريب. يتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة في قائمة الدخل في فترة حدوث هذا التغير.

#### الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

يتم تسجيل الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل مبدئياً بالكلفة ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، إلا في حال عدم التمكن من قياس القيمة العادلة بموثوقية. يظهر التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً في حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات.

يتم إدراج الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل بالكلفة عند عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بصورة يعتمد عليها.

#### القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق بتاريخ القوائم المالية في أسواق مالية نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها أسعار سوقية.

يتم تقدير القيمة العادلة للبنود الخاضعة للفائدة بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة باستخدام نفس أسعار الفائدة لبنود تحمل نفس الشروط وصفات المخاطر.

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

#### تدني وعدم قابلية تحصيل الموجودات المالية

يتم إجراء تقييم في نهاية كل سنة مالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت تدني موجود مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم إثبات أية خسارة تدني ضمن قائمة الدخل الشامل. يتم تحديد التدني في القيمة الدفترية على النحو التالي:

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

#### مخزون

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

#### النقد والنقد المعادل

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

#### منافع الموظفين

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

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

#### ذمم دائنة ومستحقات

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

#### عقود الإيجار

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

**الاحتياطي الإجمالي**

يتم احتساب الاحتياطي القانوني على أساس 10٪ من الأرباح السنوية وفقاً لقانون الشركات. هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

**العملات الأجنبية**

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأخرى غير الدولار الأمريكي خلال السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية وتلك التي تستحق القبض أو الدفع بالعملات الأخرى في نهاية السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في قائمة الدخل. وكانت أسعار الصرف مقابل الدولار الأمريكي كما بتاريخ السنة المالية على النحو التالي:

31 كانون الأول	
2019	2018
دولار أمريكي	دولار أمريكي
0.2893	0.2657
1.41	1.41

- شيفل جديد  
- الدينار الأردني

**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.

المجموعة	تجهيزات وأجهزة	أراضي	أعمال تكثيف	مصاعد	مباني	سيارات	تجهيزات مطبخ	أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية	أثاث ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	التكاليف
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
2,833,948	112,652	309,905	221,216	56,562	1,346,326	115,670	287,496	114,604	154,050	115,467	2019
4,456	-	-	-	-	-	-	-	4,348	-	108	الإضافات
2,838,404	112,652	309,905	221,216	56,562	1,346,326	115,670	287,496	118,952	154,050	115,575	كما في 31 كانون الأول 2019
1,201,620	112,405	--	143,390	53,734	250,596	58,002	270,517	92,442	116,006	104,528	الاستهلاك المتراكم
96,254	247	--	15,485	2,828	26,927	17,350	15,368	7,122	6,515	4,412	كما في أول كانون الثاني 2019
1,297,874	112,652	--	158,875	56,562	277,523	75,352	285,885	99,564	122,521	108,940	كما في 31 كانون الأول 2019
1,540,530	--	309,905	62,341	0	1,068,803	40,318	1,611	19,388	31,529	6,635	مقابل القيمة النظرية
1,632,328	247	309,905	77,826	2,828	1,095,730	57,668	16,979	22,162	38,044	10,939	كما في 31 كانون الأول 2018

**3. الممتلكات والأثاث والمعدات:**

يتألف هذا البند مما يلي:

المجموعة	تجهيزات وأجهزة	أراضي	أعمال تكثيف	مصاعد	مباني	سيارات	تجهيزات مطبخ	أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية	أثاث ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	التكاليف
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
2,833,948	112,652	309,905	221,216	56,562	1,346,326	115,670	287,496	114,604	154,050	115,467	2019
4,456	-	-	-	-	-	-	-	4,348	-	108	الإضافات
2,838,404	112,652	309,905	221,216	56,562	1,346,326	115,670	287,496	118,952	154,050	115,575	كما في 31 كانون الأول 2019
1,201,620	112,405	--	143,390	53,734	250,596	58,002	270,517	92,442	116,006	104,528	الاستهلاك المتراكم
96,254	247	--	15,485	2,828	26,927	17,350	15,368	7,122	6,515	4,412	كما في أول كانون الثاني 2019
1,297,874	112,652	--	158,875	56,562	277,523	75,352	285,885	99,564	122,521	108,940	كما في 31 كانون الأول 2019
1,540,530	--	309,905	62,341	0	1,068,803	40,318	1,611	19,388	31,529	6,635	مقابل القيمة النظرية
1,632,328	247	309,905	77,826	2,828	1,095,730	57,668	16,979	22,162	38,044	10,939	كما في 31 كانون الأول 2018



4. مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية  
أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشاريع تحت التنفيذ - ب	7,520,689	6,918,590
استثمارات عقارية - ج	10,703,270	9,374,406
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>18,223,959</b>	<b>16,292,996</b>

ب. مشاريع تحت التنفيذ  
يتألف هذا البند مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشروع برج رام الله	154,018	154,018
مشروع النادي الاجتماعي - ضاحية الاتحاد	938,289	932,039
استثمار AKA	1,607,201	1,564,349
مشروع الماصيون جاردنز 1	1,928,106	2,249,397
مشروع الماصيون جاردنز 2	2,578,342	1,850,825
مشروع الماصيون جاردنز 3	73,346	34,179
مشروع البيت النموذجي	241,387	133,783
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>7,520,689</b>	<b>6,918,590</b>

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

ج. استثمارات عقارية

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	9,374,406	11,309,775
إضافات	2,636,919	1,598,488
محول الى مشروع الماصيون جاردنز	--	(1,004,950)
استبعاد استثمارات عقارية	(1,308,055)	(2,528,907)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>10,703,270</b>	<b>9,374,406</b>

تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عائدة 636,546 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو).

5. موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل:  
أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم في شركة منازل العقارية	117,346	111,479
أسهم في شركة الاهلية للتأمين	1,728,000	1,560,000
الاستثمار في شركة Open Screenplay - (إيضاح 5، ج)	419,683	100,000
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>2,265,029</b>	<b>1,771,479</b>

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

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(489,914)	(1,037,108)
التغير في القيمة العادلة	173,868	547,194
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>(316,046)</b>	<b>(489,914)</b>

ج. تم بتاريخ 13 آب 2018 توقيع اتفاقية (Simple Agreement for Future Equity) مع شركة Open Screenplay Inc. (كندا)، وهي شركة مملوكة بشكل رئيسي من أطراف ذات علاقة (المدير العام للشركة) وتنص الاتفاقية على استثمار UCI مبلغ إجمالي 500,000 دولار أمريكي، وقد تم توقيع الاتفاقية من قبل رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار - UCI، ويمثل المبلغ أعلاه ما تم تسديد دفعة تحت حساب الاستثمارات بمبلغ 419,683 دولار أمريكي.

وصانقت الجمعية العامة على توصية مجلس الإدارة باجتماعها المنعقد بتاريخ 2 أيار 2018 بزيادة الاستثمارات الخارجية للشركة بما لا يزيد عن 5 مليون دولار أمريكي لما في ذلك من مصلحة للمساهمين والشركة في حال كانت ظروف الشركة المالية تسمح بذلك.

6. استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق:  
يتألف هذا البند مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - Julius Bar	560,489	548,124
<b>المجموع</b>	<b>560,489</b>	<b>548,124</b>

يمثل المبلغ قيمة محفظة استثمار في سندات في شركة Julius Bar.

7. استثمارات في شركات حليفة:  
يتألف هذا البند مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية	19,879	19,879
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>19,879</b>	<b>19,879</b>

تعمل شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة في مجال عرض وإدارة وبيع خدمات الطاقة الجوفية الحرارية وتقديم الاستشارات الفنية الخاصة بتخفيض تكاليف استهلاك الطاقة.

## 8. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفعه	304,551	304,551
أخرى	11,769	11,769
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>316,320</b>	<b>316,320</b>

## 9. موجودات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مدفوعة مقدماً	29,325	29,849
حسابات مدينة تحت التسوية	100,000	100,000
ضريبة القيمة المضافة والدخل	325,691	276,486
تأمينات مستردة	95,177	90,864
إيرادات مستحقة	100,328	8,227
دفعات مقدمة لشراء أراضي	2,574,202	2,392,517
ذمم رئيس مجلس الإدارة	163,612	125,324
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>3,388,335</b>	<b>3,023,267</b>

## 10. مستحق من (ل) جهات ذات علاقة:

يتألف بند المستحق من جهات ذات علاقة مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من شركة انتاريو	--	852,248
مستحق من شركة سكاى لاين	941,780	941,780
مستحق من المجموعة الأهلية للتأمين	--	126,882
مستحق من شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار	173,104	172,319
مستحق من شركة إعمار الضواحي	1,373	1,373
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>1,116,257</b>	<b>2,094,602</b>

ويتألف بند المستحق لجهات ذات علاقة مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق للمجموعة الأهلية للتأمين	(5,669)	--
مستحق لشركة انتاريو	(197,994)	--
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>(203,663)</b>	<b>--</b>

## 11. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
البيوت النموذجية	136,573	267,630
<b>المجموع</b>	<b>136,573</b>	<b>267,630</b>

## 12. النقد والنقد المعادل

يتألف هذا البند مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	445,694	567,689
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية - ب	5,016,103	53,096
شيكات برسم التحصيل	760,146	761,605
شيكات صادرة آجلة	(86,788)	(4,044)
<b>المجموع</b>	<b>6,135,155</b>	<b>1,378,346</b>

ب. تمثل حسابات هذا البند ودائع لدى بنوك محلية مربوطة بشكل سنوي .

ج. الارصدة الجارية لدى البنوك تشتمل على حجوزات قضائية بمبلغ 28,897 دولار أمريكي.

## 13. رأس المال المدفوع

يتألف هذا البند مما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رأس المال المصرح والمكتتب به	32,000,000	32,000,000
<b>رأس المال المدفوع</b>	<b>32,000,000</b>	<b>32,000,000</b>

ب. تم وبناء على قرار الهيئة العامة في إجتماعها غير العادي بتاريخ 29 نيسان 2012 الموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% من رأس المال المدفوع والبالغ 40,000,000 دولار أمريكي ليصبح بمبلغ 32,000,000 دولار أمريكي.

## 14. مخصص ضريبة الدخل

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الربح المحاسبي قبل ضريبة الدخل	1,017,838	2,271,550
أرباح فوائد على السندات غير خاضعة للضريبة	(7,144)	(16,537)
مصروف نهاية الخدمة	44,081	54,483
خسائر بيع سندات	--	(9,556)
توزيعات ارباح	(12,500)	--
<b>الربح الضريبي</b>	<b>1,042,275</b>	<b>2,299,940</b>
<b>الضريبة</b>	<b>156,341</b>	<b>344,991</b>



- لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إصدار التقرير إلى تسويات نهائية مع دائرتي ضريبة الدخل والقيمة المضافة عن السنوات المالية منذ عام 2013 وحتى 2018 لم نستطع من خلال إجراءات التدقيق التأكد من مدى كفاية مخصص ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة. حيث أن المبلغ الفعلي لضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة المستحقة على الشركة يتم إقراره بشكل نهائي بعد المفاوضات مع دائرة ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة، هذا وقد قامت الشركة برفع قضية تحمل رقم 2015/8 لدى محكمة الجمارك البدائية.

#### 15. مخصصات الموظفين

قيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال السنة:

	رصيد نهاية السنة دولار أمريكي	دفعات خلال السنة دولار أمريكي	الإضافات خلال السنة دولار أمريكي	رصيد بداية السنة دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	452,568	(22,879)	66,960	408,487
صندوق ادخار الموظفين	379,349	(9,776)	59,208	329,917
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>831,917</b>	<b>(32,655)</b>	<b>126,168</b>	<b>738,404</b>

#### 16. مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	2019 دولار أمريكي	2018 دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	780,473	770,420
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	300,768	232,146
مخصص إجازات	55,426	49,956
ذمم موظفين دائنة	263,108	71,780
ذمم مساهمين - تخفيض رأس المال وتوزيعات الأرباح	1,210,084	350,841
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	1,102,188	852,336
دفعات مقدمة من زبائن	8,182,315	5,235,549
مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة	25,751	--
ذمم دائنة أخرى	530	2,717
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>11,920,643</b>	<b>7,565,745</b>

#### 17. أرباح محفظة الموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي:

	2019 دولار أمريكي	2018 دولار أمريكي
توزيعات أرباح الأسهم	50,000	--
فوائد السندات	28,576	104,374
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>78,576</b>	<b>104,374</b>

#### 18. أرباح استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

	2019 دولار أمريكي	2018 دولار أمريكي
استثمارات عقارية	2,448,131	4,610,657
التكلفة	(1,354,720)	(2,842,964)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>1,093,411</b>	<b>1,767,693</b>

#### 19. مصاريف إدارية وعمومية

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2019 دولار أمريكي	2018 دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	521,528	579,545
مصاريف تدريب	2,400	132
بدلات ومكافآت الإدارة التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة	36,000	36,000
أتعاب مهنية واستشارات	55,561	34,766
سفر ومواصلات	46,824	46,803
صحف وإعلانات وتسويق	47,325	38,147
بريد وفاكس وهاتف	15,977	14,082
تأمين	9,896	9,229
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	22,249	18,503
قرطاسيه ومطبوعات	755	2,116
كهرباء ومياه	7,232	5,765
مصاريف بنكية	4,814	3,517
ضيافة ونظافة	8,531	4,954
صيانة	6,996	7,419
إيجارات	23,766	23,678
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	2,159	6,429
مصاريف ضريبة الأملاك والمعارف	9,723	8,975
تبرعات	2,263	3,300
مصاريف خدمات	51,469	46,367
فرق عملة	(1,218)	14,014
أخرى	1,246	1,967
<b>المجموع</b>	<b>875,496</b>	<b>905,708</b>

ب. قامت إدارة شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار برسملة 40% من المصاريف الإدارية والعمومية الخاصة بالسنة وقيدتها على حساب مشروع الماصيون جاردينز ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

#### 20. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

	2019 دولار أمريكي	2018 دولار أمريكي
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	861,497	1,926,559
المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	32,000,000
<b>الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة</b>	<b>%2.69</b>	<b>%6.02</b>

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. تم وبناء على قرار الهيئة العامة في إجتماعها غير العادي بتاريخ 29 نيسان 2012 الموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% من رأس المال المدفوع والبالغ 40,000,000 دولار أمريكي ليصبح بمبلغ 32,000,000 دولار أمريكي. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطيات الأخرى بمجموع 39,817,139 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2019 مقابل 41,021,774 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018.

#### 24. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

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

#### 25. القضايا المقامة ضد الشركة

يوجد قضايا مقامة على الشركة امام المحاكم بمبلغ 36,440 دولار امريكي كما في 31 كانون الاول 2019.

#### 26. أرقام المقارنة

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

#### 21. معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل هذا البند المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة والتي تتضمن الشركات التابعة والحليفة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأية شركات يسيطرون عليها أو لهم القدرة على التأثير بها. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المتضمنة في القوائم المالية هي كما يلي:

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
العلاقة		
مساهمين رئيسيين مستحق من جهات ذات علاقة	(5,669)	126,882
مساهمين رئيسيين استثمارات في شركة مملوكة من أطراف ذات علاقة (المدير العام)	419,682	100,000

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

	2019	2018
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مكافآت ورواتب الإدارة العليا	243,339	426,868
مكافآت مجلس الإدارة	60,000	60,000
تعويض نهاية الخدمة	16,000	16,000

#### 22. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتألف الموجودات المالية من القوائم المستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الموجودات المتداولة الأخرى والنقد والنقد المعادل بينما تتألف المطلوبات المالية من بعض الذمم والأرصدة الدائنة. لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

#### 23. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

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

##### مخاطر أسعار الفائدة

إن الشركة معرضة لخطر التغير في أسعار الفائدة على الودائع قصيرة 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 31 كانون الأول 2019.

##### 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



