شـركـة الاتحـاد للإعـمـار والاسـتـثـمـار
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT

2017

التقرير السنوي الثاني عشر

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

2017

التقرير السنوي الثاني عشر

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

المحتويات

1 أعضاء مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة 6

2 تقرير رئيس مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة 11
أهم الملامح والإنجازات المالية 12
مشاريع الشركة 16

3 معلومات عن الشركة

عن شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار 22
الموظفون 24
المعلومات المتعلقة بالأسهم والمساهمين 25

4 القوائم المالية للعام 2017

تقرير مدقق الحسابات المستقل 31
قائمة المركز المالي الموحد 34
قائمة الدخل الموحد 35
قائمة الدخل الشامل الموحد 36
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة 37
قائمة التدفقات النقدية الموحدة 38
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة 39

أعضاء مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة

د. محمد مصطفى السبعاوي

رئيس مجلس الادارة

رجل أعمال معروف، له خبرة في إدارة الأعمال التجارية والمشاريع التنموية تزيد عن الأربعين عاماً في الخليج العربي وكندا وفلسطين، حاصل على أول درجة دكتوراه في العالم العربي في الطرق الكمية لإدارة الخطر وله عدة مؤلفات في الإدارة والخطر. بالإضافة إلى كونه مؤسس شركتي المجموعة الأهلية للتأمين وشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار.

م. خالد محمد السبعاوي

نائب رئيس مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

رجل أعمال معروف في مجال التطوير العقاري وخبير طاقة جوفية حرارية معتمد في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وهو مؤسس ورئيس شركة مينا جيوثيرمال، وأحد مؤسسي مشروع طابو الريادي، وقد حصل على العديد من الجوائز العالمية العريقة في هذين المجالين.

أحمد الصلاحات

أمين سر مجلس الإدارة

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

عايد محمد السبعاوي

عضو مجلس إدارة

خبير مالي حاصل على أعلى الدرجات العلمية من أرقى الجامعات العالمية، عمل في شركات وبنوك استثمارية دولية كمحلل استثماري مثل بنك "Lehman Brothers" وشركة "Highwood Securities"، وكمحلل مالي في شركة "Commercial Finance Risk Manager".

نضــال طــه

عضو مجلس إدارة

حاصل على إجازة ممارسة أعمال المحاماة من عام 1978، وكيل عام لعدة شركات مساهمة عامة، لديه مكتب طه للمحاماة وغالبية القضايا والاستشارات القانونية التي يعالجها طاقم مكتبه تنصب على أعمال التأمين والبنوك، وعبر مسيرته المهنية أمضى ثمانية سنوات متفرغاً للدفاع عن حقوق الانسان والبيئة والأرض، ويشغل حالياً رئيس مجلس إدارة مؤسسة الحق.

ناهـد القيشـاوي

عضو مجلس إدارة

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

تقرير رئيس مجلس الإدارة

د. محمد مصطفى السبعاوي
رئيس مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

الحضور الأفاضل،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يطيب لي بالأصالة عن نفسي ونيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة أن أرحب بكم جميعاً أجمل ترحيب في الاجتماع السنوي الثاني عشر لجمعيتكم العمومية، ويسعدني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركتكم عن السنة المالية المنتهية في 2017/12/31، والذي نستعرض فيه واياكم الأداء الاداري والمالي لشركتكم خلال العام 2017.

أيها الأخوة والأخوات،،،

تتسارع في شركة الاتحاد أيادي التخطيط والتنفيذ في خطوات حثيثة...كي تشكل سيمفونية رائعة، ففي الوقت الذي أنجز فيه شباب طابو بناء عشرة فلل سُلمت لعملاء الشركة في مناطق مختلفة من الشمال، كانت التصاميم الهندسية تقترب من نهايتها لمشروع الماصيون جاردنز 2....وكانت الجهود تتكاثف للحصول على التراخيص اللازمة، والبدء في اعداد الترتيبات الخاصة بالعطاءات المجزأة لانشاء ثلاثة عمارات سكنية على أراضي الشركة في الماصيون بمساحة كلية مقدارها 6,770 متر مربع، كل عمارة تتألف من 6 طوابق، وكل طابق يحتوي على 6 وحدات سكنية، كما قامت الشركة على الفور من خلال فريقها للمبيعات بالبدء في حملة تسويقية بهدف بيع هذه الوحدات خلال المدة الزمنية الموضوعة، ونأمل أن يحالفنا الحظ في اتمام مبيعات 36 وحدة سكنية في مشروع الماصيون جاردنز 2 خلال هذا العام، وذلك بعد أن بيعت جميع الوحدات السكنية لمشروع الماصيون جاردنز 1، كما تمكنت الشركة من بيع حصتها في أرض فاماجوستا في قبرص محققة ربحاً متميزاً.

أيها الأخوة والأخوات،،،

إن لدى شركتكم خططاً طموحة نأمل من الله أن يوفقنا في تنفيذها، ويبعد عنا شر الطامعين والفاسدين في هذه الدنيا، ومن المشاريع التي تهتم بها ادارة شركتكم حالياً:

- مشروع استثماري في حقل التكنولوجيا في كندا، تنفيذاً لقرارات هيئتكم الموقرة في العام الماضي، ويجري حالياً استكمال بعض الدراسات حتى يتم اطلاق المشروع، ومن المتوقع أن يحقق قفزة نوعية للشركة ومصدراً لتحقيق نمو ملحوظ.
- مشروع اطلاق مخططات جديدة في مناطق الشمال والوسط سوف يتحقق معها دخلاً اضافياً للشركة.

ونختتم بقولنا بأننا على ثقة تامة بأن عام 2018 سوف يشهد انجازات ونجاحات تشكل استمراراً طبيعياً لما حققته شركتكم في الأعوام السابقة، وسنبقى ماضين قدماً في تطوير توجهاتنا واستراتيجيتنا بما يتناسب مع متطلبات عملائنا وبما يحقق لهم أفضل عوائد الاستثمار في قطاع العقارات في فلسطين.

ويسعدني أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى جميع مساهمينا الكرام على دعمهم المتواصل وثقتهم الغالية ، كما وأود أن أتقدم لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين في الشركة بالشكر الجزيل على ما بذلوه من جهد وعطاء في سبيل تحقيق أفضل النتائج الممكنة .

والله ولي التوفيق

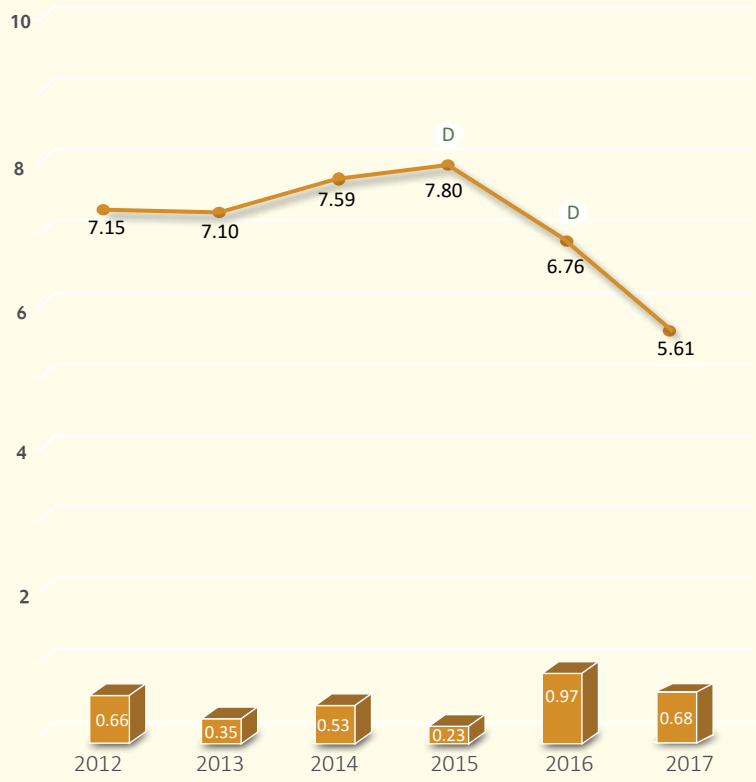
د. محمد السبعاوي

رئيس مجلس الادارة

أهم الملامح والانجازات المالية

التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية

لقد تم تحقيق صافي ربح يعود لمساهمي الشركة لعام 2017 بقيمة $684,560 دولار أمريكي لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها $5,615,113 دولار أمريكي وذلك بعد تجنيب كافة المخصصات والاحتياطات والأرباح الموزعة.



	الارباح الصافية	الارباح التراكمية
2012	$661,490	$7,154,102
2013	$349,794	$7,103,189
2014	$532,592	$7,588,616
2015	$232,241	$7,804,393
2016	$970,771	$6,758,383
2017	**$684,560**	**$5,615,113**

الارباح التراكمية بعد تجنيب كافة المخصصات والاحتياطيات والارباح الموزعة.

الارباح الصافية

D توزيع أرباح

كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

توزيعات أرباح

وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها العادي التي تم انعقاده بتاريخ 2017/05/02 على توزيع أرباح نقدية بنسبة 5.5% خلال العام 2017 عن أرباح الشركة في العام 2016.

ملخص توزيعات الارباح للسنوات السابقة

	نسبة التوزيع	قيمة الارباح الموزعة
2009	7.5%	$3,000,000
2011	6%	$2,400,000
2015	6%	$1,920,000
2016	5.5%	$1,760,000
المجموع		**$9,080,000**

التطور في الموجودات الكلية للشركة

ارتفعت موجودات الشركة للعام 2017 حيث بلغت مبلغ وقدره $49,258,526 دولار امريكي مقابل $44,033,226 دولار امريكي للعام 2016.

	الموجودات الكلية
2012	$41,338,392
2013	$41,183,319
2014	$42,470,060
2015	$41,876,594
2016	$44,033,226
2017	**$49,258,526**

الموجودات الكلية للشركة

E تخفيض رأس مال الشركة بمقدار 20٪

كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

مشاريع الشركة

الضفة الغربية
سلفيت
رام الله
القدس
غزة
عمّان
منطقة استثمارات عقارية
فرع للشركة

مشـاريع الشـركـة

مشروع الماصيون جاردنز

هو مشروع سكني نموذجي يقع في أرقى أحياء الماصيون بمدينة رام الله ويتكون من **4** بنايات سكنية متلاصقة وتحتوي كل بناية على **16** شقة نموذجية مصممة بمساحات متعددة ومواصفات داخلية حديثة وفاخرة تتناسب وكافة احتياجات العائلة الفلسطينية، وتتكون كل بناية سكنية من **9** طوابق وطابق مخصص لمواقف السيارات، حيث يوفر مشروع الماصيون جاردنز **16**موقف لكل بناية بحيث يكون لكل شقة موقف السيارة الخاص بها، بالإضافة إلى العديد من الخدمات المشتركة كالمصاعد الذكية والحديقة العامة وغيرها.

ويعد هذا المشروع العنوان السكني الأمثل لكل من يبحث عن الراحة والرفاهية والوصول السريع إلى جميع الخدمات العامة وكذلك الاستثمار المضمون في فلسطين، فهو يتيح لمختلف شرائح الأسر الفلسطينية من خلال التسهيلات الكبيرة المطروحة على أسعار الشقق وطرق الدفع التي تتم بنظام التقسيط المباشر مع الشركة تملك شقة في أرقى الأحياء حيث تتوفر المطاعم والمتنزهات وكبرى الفنادق والبنوك والشركات والمؤسسات الحكومية وغير الحكومية وغيرها، فأسعار الشقق معقولة ومتاحة للجميع والدفعات الشهرية ميسرة.

مشروع طابو

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. و يمكن 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.

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 1000 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.

بيوت الشاطئ القبرصية

تقع بيوت الشاطئ القبرصية على الجانب الجبلي الجميل من مدينة كارينا، وفي الجزء التركي من جزيرة قبرص (جمهورية قبرص التركية).

تتألف بيوت الشاطئ القبرصية من 39 فيلا فاخرة، تشطيب سوبر ديلوكس، والفلل المتوفرة للبيع منها 23 فيلا فقط، جاهزة للسكن الفوري، وهي مكونة من طابقين و ثلاثة طوابق، و تشكل هذه الفلل مجتمعاً سكنياً وترفيهياً منفرداً ومتكامل الخدمات، كما وتتميز بيوت الشاطئ القبرصية بمساحاتها المفتوحة والمتنوعة، وتصاميمها الرائعة والجذابة التي تحاكي جمال الطبيعة وخصوصية المكان، ولكل فيلا حديقة مستقلة، وبركة سباحة خاصة، وموقف للسيارات.

تبعد بيوت الشاطئ القبرصية مسافة 10 دقائق سيراً على الأقدام عن شاطئ البحر الأبيض المتوسط، و مسافة أقل من 3 دقائق بالسيارة عن شاطئ البحر الأبيض المتوسط الرملي الجميل وكبرى المحلات التجارية والمطاعم و الفنادق والصيدليات ومراكز الخدمات العامة في كارينا، مما يجعلها الخيار الأمثل لكل من يبحث عن المكان المثالي للإقامة أو قضاء العطلات أو الاستثمار.

UCI
UNION
CONSTRUCTION
& INVESTMENT

معلومات عن الشركة

عن شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار هي إحدى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار والتطوير العقار في فلسطين. تأسست في عام 2005 وعملت منذ ذلك الحين على تغيير ثقافة التطوير التجاري والسكني في فلسطين.

قامت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بإنشاء عدد من الأبنية التي تعد بمثابة معالم رئيسية في فلسطين ومن ضمنها المبنى الرئيسي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار الكائن في منطقة المصيون في رام الله وهو أول مبنى صديق للبيئة في المنطقة. وكذلك قامت الشركة ببناء مجمعي أركاديا السكنيين وأول مجتمع سكني منفرد في فلسطين وهو مشروع فلل الاتحاد، بالإضافة إلى مشروع طابو الذي أصبح المشروع العقاري الرائد في فلسطين حيث أتاح لجميع الفلسطينيين في الداخل والخارج تملك قطعة أرض مفروزة ومطوبة وتصلها خدمات البنية التحتية بأسعار متاحة للجميع، ومشروع الماصيون جاردنز 1 الذي يعد من أحدث مشاريع الشركة السكنية في الماصيون بمدينة رام الله. فضلاً عن مشروع "بيوت الشاطئ القبرصية" في جمهورية قبرص التركية.

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

UCI
UCI UNION CONSTRUCTION & INVESTMENT
شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار
الأهلية للتأمين
AHLIA INSURANCE

الموظفون

فرع / مكتب	العنوان	عدد الموظفين
رام الله، المركز الرئيسي	الماصيون، شارع نزار قباني، مبنى شركة الاتحاد	26
غزة	الرمال، شارع الوحدة, عمارة غازي الشوا	6
القدس	نزلة البريد، شارع الأصفهاني	1

المؤهل العلمي	عدد الموظفين 2017	عدد الموظفين 2016
ماجستير	4	2
بكالوريوس	19	17
دبلوم	2	2
ثانوية عامة	4	4
قبل الثانوي	4	4

اجتماعات مجلس الإدارة عام 2017

	تاريخ الاجتماع	مكان الاجتماع
1	2017/05/02	رام الله / المقر الرئيسي للشركة
2	2017/07/18	كارينيا / قبرص
3	2017/12/21	بالتمرير

حصص أعضاء مجلس الادارة من الاسهم

كما في 31 كانون الأول 2017

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 2017/12/31	الأسهم كما في 2016/12/31
1	د. محمد مصطفى السبعاوي	رئيس مجلس الادارة	كندي	779,484	779,484
2	م. خالد محمد السبعاوي	نائب رئيس مجلس الادارة	كندي	177,918	400,000
3	أحمد عوض الصلاحات	أمين سر مجلس الادارة	أمريكي	370,000	370,000
4	عايد محمد السبعاوي	عضو	كندي	113,884	320,000
5	المجموعة الأهلية للتأمين	عضو	فلسطيني	3,200,000	3,200,000
	ويمثلها / ناهد القيشاوي	شخصي	كندي	1,840,000	1,840,000
6	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات	عضو	فلسطيني	3,200,000	2,922,400
	ويمثلها / نضال طه	شخصي	فلسطيني	-	-

المساهمة في شركات أخرى

الشركة	عدد الأسهم 2017	عدد الأسهم 2016	نسبة المساهمة
شركة المجموعة الأهلية للتأمين	4,000,000	3,080,067	10.00%
شركة منازل العقارية - أبو ظبي	1,077,533	1,077,533	0.041%

كبار مساهمي شركة الإتحاد

كما في 31 كانون الأول 2017

	اسم المساهم	العنوان	2017		2016	
			عدد الأسهم	نسبة الأسهم	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
1	شركة المجوعة 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%	2,922,400	9.13%
5	شركة سكاي لاين المساهمة الخصوصية	رام الله	3,200,000	10.00%	1,717,374	5.37%
6	شركة اونتاريو للتطوير التكنولوجي	رام الله	2,858,843	8.93%	0	0.00%
7	ناهد القيشاوي	رام الله	1,840,000	5.75%	1,840,000	5.75%
8	م. كريم العقابي	لندن	1,693,000	5.29%	1,693,000	5.29%
9	نظمي شاكر اوجي	لندن	800,000	2.50%	800,000	2.50%
10	د. محمد مصطفى السبعاوي	رام الله	779,484	2.44%	779,484	2.44%
11	داود داود محمد القواسمي	رام الله	528,269	1.65%	407,500	1.27%
12	سمير صليبا فرح الدباغ	غزة	511,000	1.60%	575,000	1.80%
13	كامل محمد سلامة ابو صقر	دبي	422,391	1.32%	191,877	0.60%
14	احمد عوض سليمان الصلاحات	عمان	370,000	1.16%	370,000	1.16%
15	عمر يوسف عمر السراج	غزة	240,000	0.75%	240,000	0.75%
		أجمالي عدد الأسهم	**26,042,987**	**81.38%**	**21,136,635**	**66.05%**

بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة	**1,340**	**1,360**

مساهمو الشركة حسب فئات الاسهم التي يملكونها

كما في 31 كانون الاول 2017

الفئـة		عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100	فأقل	57	3,121	0.01%
101	500	212	68,561	0.21%
501	1,000	406	325,039	1.02%
1,001	5,000	437	1,028,727	3.21%
5,001	10,000	84	645,287	2.02%
10,001	50,000	113	2,298,692	7.18%
50,001	100,000	12	987,062	3.08%
100,001	فأكثر	19	26,643,511	83.26%
المجموع الكلي		**1340**	**32,000,000**	**100.00%**

نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2017

التداول في عام 2017	القيمة / النسبة	الترتيب	ملاحظات		التغير عن 2016
عدد الأسهم المتداولة	9,253,953	11	3.413%	من اجمالي التداول	414.65%
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	5,763,929	15	1.229%	من اجمالي التداول	764.63%
عدد الصفقات المنفذة	1,570	11	2.951%	من اجمالي عدد الصفقات	258.45%
معدل دوران السهم (%)	28.92%	4	معدل الدوران للشركات : 15.02%		414.57%
عدد الجلسات التي تداول فيها سهم الشركة	184	13	75.72%	من اجمالي الجلسات	43.75%
القيمة السوقية للشركة كما في 2017/12/31 (دولار أمريكي)	22,080,000	25	0.57%	من اجمالي القيمة السوقية	76.92%
نسبة الأسهم الحرة (Free Float)	25.52%	29	معدل الأسهم الحرة للشركات : 38.78%		-10.82%
عدد المساهمين كما في 2017/12/31	1,340	16	1.31%	من اجمالي عدد المساهمين	-1.54%

أعلى سعر تداول 2017	أدنى سعر تداول 2017	سعر الأغلاق 2017	سعر الأغلاق 2016	نسبة التغير
$0.76	$0.36	$0.69	$0.39	76.92%

الأختلاف بين البيانات المالية المدققة والأولية

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

المستشارون القانونيون

الجهة	العنوان
مكتب المحامي رائد عبد الحميد محامون ومستشارون قانونيون	شارع النهضة - عمارة البكري - 3ط رام الله هاتف: 02.295.4404

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 : 298.8220 2 972 +

الفاكس : 298.8219 2 972 +

البريد الالكتروني : tagco.ramallah@tagi.com

الموقع الالكتروني : www.tagorg.com

+0.50
+0.02
+1.50
+0.50
+0.50
-0.10
+0.25
+0.25
+0.40
-0.45
+0.37
+0.28
+3.81
-1.34
ATO
ATO
21.90

القوائم المالية الموحدة

كما في 31 كانون أول 2017

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل
والبيانات المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017

طلال أبو غزالة وشركاه
"محاسبون قانونيون"

تقرير مدقق الحسابات المستقل

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة/ أعضاء الهيئة العامة المحترمين
شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
رام الله – فلسطين

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة **لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار** المبينة في الصفحات من رقم 4 إلى رقم 24 والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2017، ومن قائمة الدخل والدخل الشامل الموحد وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، ومن الإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار كما في 31 كانون الأول 2017 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تم توحيد البيانات المالية للشركة التابعة شركة مينا جيوثيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2017 مع البيانات المالية لشركتها التابعة (شركة مينا لصناعات الطاقة الجوفية والمتجددة – الأردن) للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2015 حيث لم يتم إصدار بيانات مالية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2016 و 31 كانون أول 2017 من قبل مدقق حسابات مستقل أو مركز مالي من قبل المصفي بالرغم من توقف نشاط الشركة في نهاية سنة 2015 حيث قررت الهيئة العامة لشركة مينا لصناعات الطاقة الجوفية والمتجددة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 14 نيسان 2016 الموافقة على تصفية الشركة تصفية اختيارية، وقد وافق مراقب عام الشركات على التصفية بتاريخ 21 أب 2016 بناء على كتاب رقم م ش/28619/2.

أساس الرأي

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

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً 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 الفلسطينية، جنباً إلى جنب مع المتطلبات الأخلاقية المتصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في فلسطين، وقد وفينا مسئولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه المتطلبات. نعتقد أن بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

وفيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بتدقيق القوائم المالية الموحدة:

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
الاستثمارات العقارية	
كما هو موضح في الإيضاح رقم (5) حول القوائم المالية الموحدة، فإن مبلغ 11,245,446 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2017 (مبلغ 11,061,856 دولار أمريكي كما في 2016) تمثل قيمة الاستثمارات العقارية في الأراضي وتعتبر هذه الاستثمارات العقارية من ضمن البنود المهمة لدينا والتي تحتوي على مخاطر كون عملية التقدير للقيمة لهذه الاستثمارات تعتمد بدرجة كبيرة على الحكم المهني المبني على التوقعات من قبل المخمنين المعتمدين، كما أن هذه الاستثمارات تشكل ما نسبته 31% من إجمالي الموجودات الغير متداولة.	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 الاطلاع على تقارير المخمنين 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.

مسئوليات الإدارة عن إعداد القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسئولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات في فلسطين، وتشمل هذه المسئولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكنها من إعداد القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة من احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسئولة 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 الموحدة للشركة.

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة 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 دائما للكشف عن الخطأ الجوهري عندما يحصل. يمكن للأخطاء أن تظهر بسبب احتيال أو بسبب خطأ مرتكب، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو بالمجمل يمكن أن يتوقع منها أن تؤثر في القرارات الاقتصادية للمستخدمين لهذه القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقا 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 الموحدة، 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 استنادا لأدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك حالات من عدم التيقن بوجود أحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكا كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشاة مستمرة. فيما إذا تم الاستخلاص بوجود مثل هذه الحالات، نحن مطالبون بأن نَلْفِتَ انتباه الإدارة ضمن تقريرنا كمدققي 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 كمدققي 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.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية لأنشطة الكيانات التابعة ضمن المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسئولون عن الإدارة والإشراف والأداء لتدقيق الشركة. ونبقى نحن الوحيدون المسئولون عن رأينا حول التدقيق.

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 ملحم.

طلال أبوغزالة وشركاه
رخصة رقم 1997/251

طلال أبوغزالة وشركاه
Talal Abu-Ghazaleh & Co.

جمال ملحم
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)
رام الله في 15 شباط 2018

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2017 – قائمة "أ"

	إيضاح	2017 دولار أمريكي	2016 دولار أمريكي
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي	(4)	1,604,710	1,716,170
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(5)	17,318,688	15,409,086
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(6)	1,124,285	601,362
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	(7)	907,133	1,398,899
شيكات برسم التحصيل تستحق بعد 3 أشهر		14,850,427	9,055,749
مجموع الموجودات غير المتداولة		**35,805,243**	**28,181,266**
الموجودات المتداولة			
مواد بالمخزن	(8)	547,806	547,806
موجودات متداولة أخرى	(9)	2,749,600	1,925,403
مستحق من جهات ذات علاقة	(10)	2,014,074	436,736
عقارات معدة للبيع	(11)	149,568	149,568
ذمم مدينة		4,294,924	5,482,960
النقد والنقد المعادل	(12)	3,697,311	7,309,487
مجموع الموجودات المتداولة		**13,453,283**	**15,851,960**
مجموع الموجودات		**49,258,526**	**44,033,226**
حقوق الملكية والمطلوبات			
حق ملكية حملة الأسهم			
رأس المال المدفوع	(13)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري	(14)	1,773,875	1,705,844
الأرباح المدورة – قائمة (د)		5,615,113	6,758,383
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(6،ب)	(1,037,108)	(1,439,691)
مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم		**38,351,880**	**39,024,536**
حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها		**23,026**	**27,277**
مجموع حقوق الملكية		**38,374,906**	**39,051,813**
المطلوبات غير المتداولة			
مخصصات الموظفين	(15)	647,420	556,984
مجموع المطلوبات غير المتداولة		**647,420**	**556,984**
المطلوبات المتداولة			
ذمم وأرصدة دائنة		47,748	50,813
مطلوبات متداولة أخرى	(16)	10,188,452	4,373,616
مجموع المطلوبات المتداولة		**10,236,200**	**4,424,429**
مجموع المطلوبات		**10,883,620**	**4,981,413**
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**49,258,526**	**44,033,226**

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

المدير المالي **المدير العام** **رئيس مجلس الإدارة**

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

قائمة الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 قائمة "ب"

	إيضاح	2017 دولار أمريكي	2016 دولار أمريكي
الإيرادات			
عوائد استثمارات بنكية		200,664	182,804
أرباح استثمارات		11,735	--
أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية	(17)	265,366	76,023
أرباح استثمارات عقارية	(18)	1,017,572	1,328,485
مبيعات وحدات سكنية		--	580,210
إيراد إيجارات		100,343	97,142
إيرادات المقاولات – الجيوثيرمال		--	7,019
إيرادات أخرى		115,187	190,434
مجموع الإيرادات		**1,710,867**	**2,462,117**
تكلفة الإيرادات		--	(475,594)
مجمل الربح		**1,710,867**	**1,986,523**
المصاريف			
مصاريف إدارية وعمومية	(19)	(835,886)	(768,651)
استهلاكات		(77,885)	(79,764)
مجموع المصاريف		**(913,771)**	**(848,415)**
صافي دخل السنة قبل ضريبة الدخل		**797,096**	**1,138,108**
مصروف ضريبة الدخل	(9)	(116,787)	(168,073)
صافي دخل السنة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها		**680,309**	**970,035**
ويعود إلى:			
مساهمي الشركة		684,560	970,771
(خسارة) حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة		(4,251)	(736)
		680,309	**970,035**
الربح لكل سهم			
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	(20)	2.14%	%3.03

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

المدير المالي **المدير العام** **رئيس مجلس الإدارة**

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 قائمة "ج"

	الإيضاح	2017	2016
		دولار أمريكي	دولار أمريكي
صافي ربح السنة		**680,309**	**970,035**
بنود الدخل الشامل			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع		402,583	2,392
صافي الدخل الشامل للسنة		402,583	**2,392**
إجمالي الدخل الشامل للسنة		**1,082,892**	**972,427**

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

المدير المالي **المدير العام** **رئيس مجلس الإدارة**

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 **قائمة "د"**

	مجموع حقوق الملكية دولار أمريكي	حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها دولار أمريكي	مجموع حقوق مالكي الأسهم دولار أمريكي	التغير المتراكم في القيمة العادلة دولار أمريكي	الأرباح المدورة دولار أمريكي	احتياطي إجباري دولار أمريكي	رأس المال المدفوع دولار أمريكي
31 كانون الأول 2017							
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2017	39,051,813	27,277	39,024,536	(1,439,691)	6,758,383	1,705,844	32,000,000
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع (إيضاح 6)	402,583	--	402,583	402,583	--	--	--
توزيعات أرباح	(1,759,799)	--	(1,759,799)	--	(1,759,799)	--	--
ربح السنة	680,309	(4,251)	684,560	--	684,560	--	--
المحو ل إلى الاحتياطي الإجباري	--	--	--	--	(68,031)	68,031	
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017	**38,374,906**	**23,026**	**38,351,880**	**(1,037,108)**	**5,615,113**	**1,773,875**	**32,000,000**
31 كانون الأول 2016							
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2016	39,999,163	28,013	39,971,150	(1,442,083)	7,804,393	1,608,840	32,000,000
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع (إيضاح 6)	2,392	--	2,392	2,392		--	--
توزيعات أرباح	(1,919,777)	--	(1,919,777)	--	(1,919,777)	--	--
ربح السنة	970,035	(736)	970,771	--	970,771	--	--
المحو ل إلى الاحتياطي الإجباري	--	--	--	--	(97,004)	97,004	--
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016	**39,051,813**	**27,277**	**39,024,536**	**(1,439,691)**	**6,758,383**	**1,705,844**	**32,000,000**

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

المدير المالي **المدير العام** **رئيس مجلس الإدارة**

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 قائمة "هـ"

	إيضاح	2017 دولار أمريكي	2016 دولار أمريكي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة قبل ضريبة الدخل		797,096	1,138,108
تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية			
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية			
استهلاكات	(4)	124,499	127,544
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	(16)	101,583	133,461
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة		--	88,761
خسارة (أرباح) بيع موجودات ثابتة		--	(13,438)
		1,023,178	**1,474,436**
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية			
ذمم مدينة		1,188,036	(1,585,030)
مواد بالمخزن		--	271
موجودات متداولة أخرى		(940,984)	(712,991)
شيكات برسم التحصيل		(5,794,678)	(366,458)
مستحق من جهات ذات علاقة		(1,577,338)	1,074,390
ذمم وأرصدة دائنة		(3,065)	(2,755)
مطلوبات متداولة أخرى		5,814,836	2,975,624
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية		(1,909,602)	(1,633,002)
مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة	(16)	(11,147)	(2,348)
ضرائب مدفوعة		--	(78,305)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية		**(3,233,942)**	**(330,604)**
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء آلات ومعدات	(4)	(13,039)	(52,305)
العائد من بيع موجودات ثابتة		--	13,438
شراء موجودات من خلال قائمة الدخل		(120,340)	(149,724)
بيع موجودات مالية		--	2,831,996
التغير في الموجودات المالية حتى تاريخ الاستحقاق		491,766	148,016
صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة الاستثمارية		**358,387**	**2,791,421**
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
توزيعات أرباح		(1,759,799)	(1,919,777)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية		**(1,759,799)**	**(1,919,777)**
(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل خلال السنة		(3,612,176)	2,015,476
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		7,309,487	5,294,011
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	**(12)**	**3,697,311**	**7,309,487**

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

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

---

1. الشركة ونشاطها:

تأسست شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ 17 أيار 2005 وسجلت لدى مسجل الشركات في غزة/ فلسطين، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (563201532) بموجب قانون الشركات لسنة 1929 وتعديلاته اللاحقة.

تشمل أهداف الشركة إنشاء المجمعات التجارية والأسواق والمجمعات السكنية والفندقية والسياحية بكافة أنواعها وكذلك تخطيط وتصميم وتنفيذ وإنشاء وإدارة المدن الصناعية والسياحية إضافة إلى ممارسة العمل في التجارة العامة بما يحقق أهداف الشركة.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2017 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 7 ايار 2018.

2. القوائم المالية الموحدة:

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركة مينا جيوثرمال للطاقة الجوفية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة (الشركة التابعة) كما في31 كانون الأول 2017. تبلغ نسبة ملكية الشركة في الشركة التابعة 50%. بلغ رأس المال المكتتب به للشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2017 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ رأس المال المدفوع 500,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2017.

الشركات التابعة هي الشركات التي تمتلك الشركة القدرة على التحكم في سياساتها المالية والتشغيلية. تعمل الشركة وشركتها التابعة في مناطق السلطة الفلسطينية.

بلغ رأس المال للشركة التابعة (شركة مينا جيوثيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار الموحدة) كما في 31 كانون الأول 2017 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ صافي حقوق الملكية 54,552 دولار أمريكي.

3. ملخص لأهم السياسات المحاسبية:

1.3 أسس إعداد القوائم المالية

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

2.3 أسس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2017.

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

تم توحيد القوائم المالية للشركة والشركة التابعة من تاريخ الاستثمار، وهو التاريخ الذي أصبح فيه للشركة القدرة على السيطرة على الشركة التابعة. يستمر توحيد القوائم المالية للشركة التابعة

حتى تاريخ التخلص من هذه الشركة وهو التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.
تم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والإيرادات والتكاليف والأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الشركة التابعة والمتحققة كموجودات.
تمثل حصص غير المسيطر عليها الجزء غير المملوك من قبل الشركة من الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات ويتم إظهارها في بند منفصل في قائمة الدخل الشامل الموحد وحقوق الملكية الموحدة منفصلة عن حقوق مساهمي الشركة. عند الاستحواذ على حقوق أقلية يتم قيد الفرق بين كلفة الشراء وصافي القيمة الدفترية للأسهم المستحوذ عليها كشهرة شراء.

3.3. 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:

- معيار المحاسبة الدولي رقم 24: الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة (المعدل)
- معيار المحاسبة الدولي رقم 32: الأدوات المالية – العرض (المعدل)
- معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض بنود الدخل الشامل الأخرى (المعدل)*
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (7) إفصاحات القوائم المالية (المعدل)
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) القوائم المالية الموحدة
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (12) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (13) قياس القيمة العادلة
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) الأدوات المالية **

* يقضي 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.

** 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 2018.

4.3. الأسس والتقديرات

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

فيما يلي تفاصيل الإجتهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

الأعمار الإنتاجية للآلات والمعدات

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

موجودات غير ملموسة

يتم اطفاء موجودات غير ملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على العمر الانتاجي المقدر. ويتم مراجعة فترة الإطفاء مع العمر الانتاجي المحدد في نهاية كل عام.
وفي حالة وجود 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. حيث تقوم الشركة بتوقيع عقود وحدات سكنية واستلام دفعة مقدمة بنسبة 10% من قيمة العقد بشكل نقدي واستلام شيكات بنكية مؤجلة لباقي ثمن الشقق 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
أثاث وتجهيزات مكتبية	%10-%20
آلات ومعدات	%20
أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية	%20
تحسينات مأجور	%10

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

يتم دراسة تدني القيمة الدفترية للآلات والمعدات عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود أحد هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة المتوقع استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقع استردادها وهي القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو "القيمة في الاستخدام"، أيهما أعلى.
يتم احتساب ورسملة التكاليف المتكبدة لاستبدال مكونات الآلات والمعدات التي يتم التعامل معها بشكل منفصل، كما يتم شطب القيمة الدفترية لأي جزء مستبدل. يتم رسملة النفقات الأخرى اللاحقة فقط عند زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتعلقة بالآلات والمعدات. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة.

مشروع مشترك

يمثل المشروع المشترك ملكية مشتركة لعقار مملوك من قبل الشركة وشركة ذات علاقة (شركة المجموعة الأهلية للتأمين). يتم إثبات حصة الشركة في العقار وكذلك المطلوبات التي تتكبدها الشركة، وحصة الشركة من المطلوبات التي يتكبدها المشروع المشترك والدخل من بيع أو استخدام حصة الشركة في المشروع المشترك، وحصة الشركة من مصاريف المشروع المشترك بالإضافة إلى أية مصاريف تتكبدها الشركة ذات العلاقة بملكيتها في المشروع المشترك.

المشاريع تحت التنفيذ

تمثل المشاريع تحت التنفيذ كافة تكاليف إنشاء المشاريع وتشمل تصاميم الإنشاءات والأجور المباشرة والمواد والمقاولين وجزء من التكاليف غير المباشرة وتكلفة التمويل.
يتم إجراء دراسة تدني في القيمة الدفترية للمشاريع تحت التنفيذ عند وجود أدلة تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه المشاريع. في حال وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقع استردادها.
يتم رسملة 40% من المصاريف الإدارية والعمومية على مشروع الماصيون جاردنز ضمن مشاريع تحت التنفيذ بناءً على السياسة المتبعة من قبل الإدارة.

استثمارات عقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئيا بالكلفة مضافاً إليها تكاليف الاقتناء. تتم رسملة كلفة استبدال مكونات الاستثمارات العقارية إذا استوفت شروط الاعتراف؛ ولا تشمل كلفة الاستثمارات العقارية مصاريف الخدمة اليومية. بعد الاعتراف المبدئي، يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ القوائم المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في قائمة الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث التغير.
يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلي عنها أو عند إيقافها عن الخدمة بشكل دائم على أن لا يكون هناك توقع لتدفق منفعة اقتصادية مستقبلية نتيجة التخلي عنها. يتم قيد أية إرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في قائمة الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث الاستبعاد.
يتم التحويل من وإلى حساب الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الاستثمارات العقارية إلى حساب العقارات والآلات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدوث التغير في الاستخدام) هي الكلفة المفترضة لهذه العقارات عند قيد العمليات المحاسبية اللاحقة.

عند التحويل من حساب العقارات والآلات والمعدات إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد جميع العمليات التي تمت على العقارات باستخدام السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقارات والآلات والمعدات حتى تاريخ التحويل.
عند التحويل من حساب العقارات الجاهزة للبيع إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في قائمة الدخل الشامل الموحد. عند اكتمال أعمال بناء أو تطوير العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها من قبل الشركة، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في قائمة الدخل الشامل الموحد.
عند التحويل من مخزون إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة في تاريخ التحويل في قائمة الدخل الشامل الموحد.

موجودات مالية

يتم تصنيف الموجودات المالية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي 39 كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحد أو موجودات مالية متوفرة للبيع.
يتم قيد الموجودات المالية عند الشراء بالقيمة العادلة ويتم إضافة مصاريف الاقتناء المباشرة في حال كون هذه الموجودات المالية متوفرة للبيع.
يتم قيد عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية في تاريخ الصفقة وهو تاريخ الالتزام بشراء الموجودات المالية. إن عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية هي تلك التي يتم فيها تحويل الموجودات المالية خلال الفترة المحددة وفقاً للقوانين أو وفقاً لما هو متعارف عليه في أنظمة السوق.

الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل

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

الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

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

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق بتاريخ القوائم المالية في أسواق مالية نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها أسعار سوقية.
يتم تقدير القيمة العادلة للبنود الخاضعة للفائدة بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة 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 الموحد. يتم تحديد التدني في القيمة الدفترية على النحو التالي:

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

مخزون

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

النقد والنقد المعادل

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

منافع الموظفين

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

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

ذمم دائنة ومستحقات

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

عقود الإيجار

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

المخصصات

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

العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأخرى غير الدولار الأمريكي خلال السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات

النقدية وتلك التي تستحق القبض أو الدفع بالعملات الأخرى في نهاية السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في قائمة الدخل الشامل الموحد. وكانت أسعار الصرف مقابل الدولار الأمريكي كما بتاريخ السنة المالية على النحو التالي:

	31 كانون أول	
	2017	**2016**
	دولار أمريكي	**دولار أمريكي**
- شيقل جديد	0.2564	0.2598
- دينار أردني	1.41	1.41

الربح لكل سهم

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

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

حصص غير المسيطر عليها

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

4. الممتلكات والآلات والمعدات:

يتألف هذا البند مما يلي:

	أثاث وتجهيزات مكتبية	آلات ومعدات	أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية	تحسينات مأجور	سيارات	مباني	مصاعد	أعمال تكييف	أراضي	تجهيزات وأجهزة	المجموع
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
كما في 2017/1/1	114,992	247,974	98,467	286,189	115,671	1,211,318	56,562	221,216	309,905	112,652	2,774,946
الإضافات	633	550	11,856	--	--	--	--	--	--	--	13,039
كما في 2017/12/31	**115,625**	**248,524**	**110,323**	**286,189**	**115,671**	**1,211,318**	**56,562**	**221,216**	**309,905**	**112,652**	**2,787,985**
الاستهلاك المتراكم											
كما في 2017/1/1	88,384	184,671	85,350	214,904	23,302	196,966	42,421	112,419	--	110,359	1,058,776
الاستهلاك للسنة	8,887	13,866	7,062	27,821	17,351	26,788	5,656	15,485	--	1,583	124,499
كما في 2017/12/31	**97,271**	**198,537**	**92,412**	**242,725**	**40,653**	**223,754**	**48,077**	**127,904**	**--**	**111,942**	**1,183,275**
صافي القيمة الدفترية											
كما في 2017/12/31	**18,354**	**49,987**	**17,911**	**43,464**	**75,018**	**987,564**	**8,485**	**93,312**	**309,905**	**710**	**1,604,710**
كما في 2016/12/31	**26,608**	**63,303**	**13,117**	**71,285**	**92,369**	**1,014,352**	**14,141**	**108,797**	**309,905**	**2,293**	**1,716,170**

5. مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية:

أ. يتألف ذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشاريع تحت التنفيذ – ب	6,073,242	4,347,230
استثمارات عقارية – ج	11,245,446	11,061,856
رصيد نهاية السنة	**17,318,688**	**15,409,086**

ب. **مشاريع تحت التنفيذ:**

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشروع برج رام الله	154,018	154,018
مشروع النادي الاجتماعي – ضاحية الاتحاد	921,587	921,305
استثمار AKA	1,527,995	1,404,745
مشروع الماصيون جاردنز*	3,335,722	1,834,606
مشروع البيوت النموذجية	133,920	32,556
رصيد نهاية السنة	**6,073,242**	**4,347,230**

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

ج. **استثمارات عقارية:**

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	11,061,856	11,372,527
إضافات	1,260,794	2,131,572
محول إلى مشروع الماصيون جاردنز	--	(1,427,000)
استبعاد استثمارات عقارية	(1,077,204)	(1,015,243)
رصيد نهاية السنة	**11,245,446**	**11,061,856**

تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 1,563,893 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حاليا لتسجيل هذه الأراضي قانونيا بشهادات تسجيل (طابو).

6. موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم في شركة منازل العقارية	164,285	170,153
أسهم في شركة الاهلية للتامين	960,000	431,209
المجموع	**1,124,285**	**601,362**

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

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(1,439,691)	(1,442,083)
التغير في القيمة العادلة	402,583	2,392
رصيد نهاية السنة	**(1,037,108)**	**(1,439,691)**

7. استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق:

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق – UBS	907,133	1,398,899
المجموع	**907,133**	**1,398,899**

يمثل المبلغ قيمة محفظة استثمار في سندات لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في شركة UBS (شركة عالمية لتقديم الخدمات المالية).

8. مواد بالمخزن:

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	341,073	341,073
أبواب	90,123	90,123
بضاعة شركة مينا	104,841	104,841
أخرى	11,769	11,769
المجموع	**547,806**	**547,806**

بناء على قرار إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار سيتم استخدام المخزون في الأعمال الإنشائية لمشروع الماصيون جاردنز.

9. موجودات متداولة أخرى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من ضريبة القيمة المضافة والدخل – ب	244,430	202,164
دفعات مقدمة لشراء أرض	1,646,389	920,770
مصاريف مدفوعة مقدماً	28,678	26,331
حسابات مدينة تحت التسوية – ج	100,000	100,000
تأمينات مستردة	123,940	129,940
إيرادات مستحقة	391,869	429,939
أخرى	214,294	116,259
المجموع	**2,749,600**	**1,925,403**

ب. **مستحق من ضريبة القيمة المضافة والدخل**

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مدفوعات عن ضريبة الدخل 2014 و2015	--	78,305
ضريبة القيمة المضافة والسلفيات	361,217	291,932
ضريبة الدخل للسنة	(116,787)	(168,073)
المجموع	**244,430**	**202,164**

- لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إصدار التقرير إلى تسويات نهائية مع دائرتي ضريبة الدخل والقيمة المضافة عن السنوات المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013، 2014، 2015، 2016 و2017 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.
- بناء على المادة الثانية بند رقم (2) من اتفاقية التحاسب الضريبي وآلية التحصيل بين دائرة ضريبة واتحاد المطورين في القطاع العقاري الموقعة بتاريخ 2013/2/26 قامت إدارة الشركة بقيد مخصص ضريبة دخل وبنسبة 1% من قيمة الوحدات السكنية المباعة.

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

10. مستحق من جهات ذات علاقة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من المجموعة الأهلية للتأمين	218,673	435,363
مستحق من شركة إعمار الضواحي	1,373	1,373
مستحق من شركة انتاريو	852,248	--
مستحق من شركة سكاي لاين	941,780	--
المجموع	**2,014,074**	**436,736**

11. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
البيوت النموذجية	149,568	149,568
المجموع	**149,568**	**149,568**

12. النقد والنقد المعادل

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	384,250	1,146,189
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية – ب	2,573,096	5,165,959
شيكات برسم التحصيل	742,299	997,339
شيكات صادرة آجلة	(2,334)	--
المجموع	**3,697,311**	**7,309,487**

ب. تمثل حسابات هذا البند ودائع لدى بنوك محلية.

13. رأس المال المدفوع

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رأس المال المصرح والمكتتب به	32,000,000	32,000,000
رأس المال المدفوع	**32,000,000**	**32,000,000**

14. الاحتياطي الإجباري

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

15. مخصصات الموظفين

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال السنة:

	رصيد بداية السنة	الإضافات خلال السنة	دفعات خلال السنة	رصيد نهاية السنة
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	315,818	51,723	(5,212)	362,329
صندوق ادخار الموظفين	241,166	49,860	(5,935)	285,091
المجموع	**556,984**	**101,583**	**(11,147)**	**647,420**

16. مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	573,421	623,980
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	120,649	52,044
مخصص إجازات	45,357	38,663
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	92,834	92,834
إيرادات مؤجلة	31,502	31,502
ذمم موظفين دائنة	33,273	57,574
دفعات مقدمة	8,896,152	2,989,596
ذمم مساهمين	392,503	485,029
أخرى	2,761	2,394
المجموع	**10,188,452**	**4,373,616**

17. أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أرباح فوائد السندات	265,366	164,784
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	--	(88,761)
المجموع	**265,366**	**76,023**

18. أرباح استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
استثمارات عقارية	2,282,852	2,484,412
التكلفة	(1,265,280)	(1,155,927)
المجموع	**1,017,572**	**1,328,485**

19. مصاريف إدارية وعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	877,315	770,235
بدلات ومكافئات الادارة التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة	60,000	45,000
أتعاب مهنية واستشارات	101,441	51,387
سفر ومواصلات	75,762	65,680

صحف وإعلانات وتسويق	46,274	108,369
بريد وفاكس وهاتف	24,137	18,624
تأمين	13,307	10,277
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	44,930	18,770
قرطاسيه ومطبوعات	3,897	2,685
كهرباء ومياه	9,396	8,210
مصاريف بنكية	9,309	6,862
ضيافة ونظافة	8,637	7,278
صيانة	5,360	4,900
إيجارات	37,715	38,018
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	3,341	2,754
مصروف ضريبة الأملاك والمعارف	14,762	15,213
فرق عملة	(5,097)	10,725
تبرعات	458	207
مصاريف الخدمات	61,811	56,163
أخرى	3,571	2,340
المجموع	**1,396,326**	**1,243,697**
ما تم رسملته على مشاريع تحت التنفيذ	(560,440)	(475,046)
صافي المصاريف الإدارية والعمومية بعد الرسملة	**835,886**	**768,651**

- قامت إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار برسملة % 40 من المصاريف الإدارية والعمومية الخاصة بالسنة الحالية وقيدها على مشروع الماصيون جاردنز ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

20. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

	2017	2016
	دولار أمريكي	**دولار أمريكي**
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	684,560	970,771
المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	32,000,000
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	**2.14%**	**3.03%**

21. معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

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

2016 دولار أمريكي	2017 دولار أمريكي	العلاقة	
435,363	218,673	مساهمين رئيسيين	مستحق من جهات ذات علاقة
--	--	مساهمين رئيسيين	سندات مالية للمتاجرة

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

2016 دولار أمريكي	2017 دولار أمريكي	
365,017	361,502	مكافآت ورواتب الإدارة العليا
45,000	60,000	مكافآت مجلس الإدارة
61,495	16,000	تعويض نهاية الخدمة
(88,761)	--	خسائر استثمارات

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

ان الشركة معرضة لخطر التغير في اسعار الفائدة على الودائع قصيرة الاجل الخاضعة للفائدة.

تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في كانون الأول 2017.

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 بإلتزاماته 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 هيكلة رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية. قامت الهيئة العامة بتاريخ 2012/4/29 بالموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% ليصبح من 40,000,000 دولار أمريكي إلى 32,000,000 دولار أمريكي.

يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطات الأخرى وحصص غير المسيطر عليها بمجموع 38,374,906 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2017 مقابل 39,051,813 دولار أمريكي كما في31 كانون الأول 2016.

24. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

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

25. القضايا المقامة ضد الشركة

يوجد قضايا مقامة على الشركة أمام المحاكم بمبلغ 93,372 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2017.

26. أرقام المقارنة

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

شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار

17 شارع نزار قباني

الماصيون - رام الله - فلسطين

ص.ب. 4029

هاتف +970.2.297.4992/3/4

فاكس +970.2.297.4977

موقع الكتروني www.uci.ps