



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT



2023 التقرير السنوي الثامن عشر

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

قائمة المحتويات

Illustration on the cover page by the Palestinian multidisciplinary artist Michael Jabareen.

الرسم على الغلاف للفنان الفلسطيني ميشيل جبارين.



4 عن الشركة

5 أهداف الشركة والخطة الاستراتيجية

6 أعضاء مجلس الإدارة

7 الإدارة التنفيذية

8 تقرير رئيس مجلس الإدارة

12 أبرز الإنجازات المالية

14 مشاريعنا

16 سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز

18 مشروع طابو

21 مشروع ميديتيرا قبرص

22 المشاريع المنفذة

24 أرقام ومعلومات مالية

30 الأداء المالي خلال العام 2023

32 القوائم المالية

33 تقرير مدقق الحسابات المستقل

36 قائمة المركز المالي

37 قائمة الدخل

38 قائمة الدخل الشامل

39 قائمة التغييرات في حقوق الملكية

40 قائمة التدفقات النقدية

41 إيضاحات حول البيانات المالية

أهداف الشركة

تتلخّص أهداف الشركة على المدى الطويل في:

- تشجيع الاستثمار العقاري بكافة أشكاله، من خلال تقديم مشاريع عقارية رائدة مراعية للجودة، وبتسهيلات مالية مناسبة لكافة شرائح المجتمع الفلسطيني.
- توسيع وتطوير المشاريع العقارية لتمكين الفلسطينيين من الاستثمار والتمكّن والإعمار، خصوصاً في مجال الأراضي.
- زيادة التوعية حول الاستثمار في مجال الطاقة المستدامة والعمل على تطويرها، خصوصاً الطاقة الجوفية الحرارية.
- استخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة في عملية الإنشاء والتعمير، والتي لها أثر كبير في تسريع العملية التطويرية للمشاريع، لتعزيز خبرة الكوادر الفلسطينية.
- جذب مستثمرين خارجيين إلى فلسطين، وتحفيز قوانين تشجيع الاستثمار فيها.
- تعزيز مفهوم الشراكة عربياً ودولياً.

الخطة الاستراتيجية للشركة

- تكوين محافظ استثمارية لزيادة العوائد المالية في الأسواق المالية العربية والدولية.
- تمكين أكبر عدد من الفلسطينيين في الوطن والشتات من امتلاك دونم أرض استثماري مطوّب في فلسطين، تصله شوارع معبّدة وكهرباء، وتوفير خدمات البنية التحتية المختلفة.
- تنمية المجتمع المحلي في مجال الاستثمار العقاري التطويري، من خلال بناء مجمّعات تجارية وضواحي سكنية تلائم كافة شرائح المجتمع.
- توسيع شبكة العلاقات الدولية لتسويق وإيصال فكرة مشروع "تابو"، لتمكين الفلسطينيين في جميع أنحاء العالم من الاستثمار والتمكّن في الأرض الفلسطينية.
- التفرّغ في الدول العربية بهدف بناء شبكة من الوكلاء لتسويق مشروع "تابو"، وتمكين جميع الفلسطينيين من امتلاك قطعة أرض لهم ولأولادهم في فلسطين.
- بناء مجمّعات تجارية بمواصفات ذات جودة عالية، وإقامة ضواحي سكنية تتناسب مع الأذواق كافة، وتلائم مختلف الإمكانيات، بهدف تحقيق قفزة نوعية في مجال الاستثمار العقاري التطويري، وعلى أسس عصرية ومستويات عالية.

رسالتنا

تسعى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار إلى دعم الاقتصاد الفلسطيني من خلال طرح واستكمال المشاريع النموذجية الرائدة في مجال التطوير العقاري، وبالتالي خلق فرص عمل جديدة للفلسطينيين، وخلق كوادر فنية وحرفية متخصصة في إنشاء وتصميم البناء، ممّا يساهم في جعل فلسطين بيئة استثمارية جذابة للمستثمرين على الصعيدين المحلي والدولي.

كما وتلتزم الشركة ضمن رسالتها بدورها الوطني الذي يساهم في حماية الأرض الفلسطينية، من خلال استخراج سندات ملكية للأراضي وتسجيلها بعد فرزها، وإعمار المخططات من خلال خدمات البنية التحتية التي تتمثل في شقّ وتعمير الطرق وإنارتها وبناء شبكات الكهرباء وتوفير خزانات المياه في بعضها.



عن الشركة

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار هي إحدى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار والتطوير العقاري في فلسطين، تأسست في العام 2005 على يد مجموعة من رجال الأعمال الفلسطينيين والعرب ذوي الخبرة، تدعمهم بعض الشركات الاستثمارية في الوطن العربي، وعملت منذ ذلك الحين على تغيير ثقافة التطوير العقاري في فلسطين من خلال مشاريع مميزة.

تأسست الشركة برأسمال قدره 40 مليون دولار أمريكي، عدّل ليصبح 32 مليوناً في العام 2012، بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على التخفيض وفقاً لتوصية من مجلس الإدارة، وتمّ إصدار أول ميزانية مدققة للشركة في العام 2006، كما تمّ إدراجها في بورصة فلسطين بداية العام 2007، وذلك وفقاً للقوانين المعمول بها في هيئة سوق رأس المال.

أنشأت الشركة في العام 2011 واحداً من أكثر المشاريع العقارية شعبية في فلسطين، وهو مشروع "تابو" (www.tabo.ps) الذي أحدث ثورة في سوق العقارات في الضفة الغربية من خلال إصدار سندات الملكية للأراضي غير المسجلة، وتوفير قطع أراضي بأسعار معقولة في محافظتي رام الله وسلفيت، ممّا ساهم في حماية ما يزيد عن مليون متر مربع من الأراضي الفلسطينية. كما وتعدّ شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار واحدة من الشركات الرائدة في المشاريع الإنشائية، وذلك لإنشائها مبنى شركة الاتحاد الصديق للبيئة، والحائز على جائزة الطاقة العالمية، إضافة إلى مشاريعها السكنية الفريدة، من بينها مجمّعي أركاديا السكنيين، وفيل الاتحاد، ومشاريع الماصيون جاردنز (www.masyoungardens.ps).

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

أعضاء مجلس الإدارة



خالد السباعوي

نائب رئيس مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

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



ناهد القيشاوي

عضو مجلس إدارة ممثل عن شركة المجموعة الأهلية للتأمين

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



رندة رمحي سلامة

عضو مجلس إدارة مستقل

حاصلة على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة بيرزيت عام 1988، شغلت منصب مدير عام مؤسسة إنجاز فلسطين لمدة تزيد عن 10 سنوات، بالإضافة إلى عملها في شركات ومؤسسات أخرى في فلسطين.



عوض الله عواد

عضو مجلس إدارة - ممثل عن شركة أونتااريو للتطوير التكنولوجي

رجل أعمال معروف في فلسطين، يشغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة البركة للتأمين، بالإضافة إلى العديد من الأنشطة والأعمال في فلسطين.



مهند عساف

عضو مجلس إدارة ممثل عن شركة سكاى لادين المساهمة الخصوصية

محام معروف، ذو خبرة طويلة و متميزة في مجالات مختلفة من القانون، وهو مؤسس وشريك إداري في شركة إتقان للخدمات الاستشارية، التي تعتبر من أكبر شركات المحاماة والاستشارات القانونية في فلسطين.



الدكتور محمد السباعوي

رئيس مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

الرئيس التنفيذي
خالد محمد السباعوي

الرئيس التنفيذي للعمليات
نداء طويل ديسي

المدير الإداري والموارد البشرية
هالة طارق سعادة

المدير المالي
شادي نبيل عمر

مدير التسويق وتكنولوجيا المعلومات
حنان مجدي أبو ثريا

مدير الاتصال وخدمة العملاء
نبراس عبد الجليل

كلمة رئيس مجلس الإدارة

الإخوة والأخوات مساهمو شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار الكرام السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرّني، بالأصالة عن نفسي، وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أرحّب بكم جميعاً، شاكراً لكم تلبية دعوتنا لحضور هذا الاجتماع السنوي، كي أضع بين أيديكم تقريرنا السنوي التاسع عشر، والحسابات الختامية للشركة ونتائج أعمالها عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023.

يؤسفنا أيّها الإخوة المساهمون أن نسطر هذا التقرير والألم يعتصر أفئدتنا، وقلوبنا تتمرّق في كلّ ساعة تمرّ على هذا الكيان الصهيوني الهمجي وآلاته العسكرية تمنع في ذبح شعبنا في غزّة، فتهدم البيوت على رؤوس ساكنيها من الأطفال والنساء والمدنيّين العزل دون تمييز، وتستهدف تدمير المستشفيات والمدارس والجامعات ودور العبادة بأسلوب بربري همجي يعكس حقداً نازياً لم يشهد له التاريخ مثيلاً.

أيّها الإخوة أعضاء الهيئة العامّة للشركة، في هذه الظروف الحالكة السواد التي تمرّ بها البلاد، كيف لنا أن نعمل والأوضاع الاقتصادية الصعبة تزداد كلّ يوم، مع اجتياحات جيش الاحتلال التي باتت سيفاً مسلطاً على الاستقرار، ومصدراً للقلق، وتهديداً للّية تنمية للأعمال في بلدنا.

لقد انعكست هذه الأحداث الجسام التي تمرّ بها البلاد على أداء الشركة ونتائج أعمالها، وعلى الرغم من ذلك فقد قرّرت الإدارة أن تعتبر نفسها في موقع من مواقع الجهاد، لتواصل نضالها على الأرض بكلّ ما لديها من إمكانيات حتّى تحافظ على حقوق مساهميها. وعلنا نوجز أهمّ نقاط الإنجاز في هذا التقرير كما يلي:

أولاً: المشاريع

مشاريع الماصيون جاردنز السكنية

1. الإنتهاء من تنفيذ مشروع الماصيون جاردنز 1، ومباشرة تنفيذ المراحل النهائية من مشروع الماصيون جاردنز 2، واللذين يضمّان 100 وحدة سكنية عصرية، توقّر أسلوب حياة فريد يلبي أذواق واحتياجات زبائننا.
2. الحصول على موافقة بلدية رام الله لإفراز شقق المشروع، وذلك بعد استيفاء كامل متطلبات بلدية رام الله اللّزمة لاستكمال عمليّة الإفراز.

يا للخي والعار أن يكتب التاريخ أنّ الدول العظمى في الغرب، وعلى رأسها الولايات المتّحدة الأمريكية، قد سارعت بإرسال أساطيلها وحاملات طائراتها، وأقامت جسور إمداد بحريّة وجويّة لتزويد الكيان الصهيوني بالعتاد والسلاح كي يشنّ حرباً همجيّة على غزّة، تلك المدينة الصغيرة التي لا تزيد مساحتها عن 365 متراً مربّعاً، ويسكنها شعب فلسطيني تعداده لا يزيد عن 2,5 مليون نسمة، حوالي 75% منهم من اللّجئين النازحين الذين طردوا من فلسطين التاريخية من قبل العصابات الصهيونية عام 1948.

لقد تكالبت الدول الغربية مع الكيان الصهيوني على تدمير كلّ البنى التحتية لغزّة العزّة، وإحالتها إلى أرض محروقة، كما أمعنت آلاتها العسكرية في تشريد السكّان وتهجيرهم عدّة مرّات، واستباححت كلّ المحرّمات في كلّ قوانين العالم وشرائعه بلا اكتراث، وزادت في وسائل تعذيب السكّان المدنيّين والنساء والأطفال وكبار السنّ، ومارست التطهير العرقي والتجويع وكلّ أشكال الإبادة الجماعية والعالم كلّ يتفرّج، بما في ذلك الدول العربية والإسلامية التي انكشف زيف أنظمتها، وسقطت الأقنعة عن وجوه حكّامها الذين لم يعد لهم أيّة قيمة لدى شعوبهم، ولم تعد وظائفهم أكثر من عملاء بدرجة خدم لدى الولايات المتّحدة الأمريكية.



الدكتور محمد السباعوي
رئيس مجلس الإدارة



مشروع الماصيون جاردنز 2

مباشرة المرحلة النهائية من أعمال مشروع الماصيون جاردنز 2، ومن المقرر الانتهاء من كامل الأعمال وبدء تسليم مفاتيح الوحدات السكنية للزبائن في الربع الثاني من العام الجاري.

مشروع فلل الاتحاد

إتمام تسليم محطة التنقية في مشروع فلل الاتحاد إلى بلدية البيرة بعد 14 عاماً من إنشائها.

مشروع طابو

- دفاعاً عن مشروع " طابو " في بلدة ترمسعياً من اعتداءات المستوطنين المتكررة، واستناداً إلى قرار مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 17 تشرين الأول 2022، رفعت الشركة، بتاريخ 23 كانون الثاني 2023، دعوى ضرر بقيمة 5 ملايين دولار أمريكي ضد الحكومة الإسرائيلية وجهاز الشرطة الإسرائيلية ومجموعة من المستوطنين المتطرفين، والتي تُعدّ أكبر دعوى ضرر في تاريخ الاحتلال الإسرائيلي، رافقتها جهود دبلوماسية وميدانية وإعلامية حثيثة.

- تنفيذ أعمال البنية التحتية، من شقّ الطرق وتعبيدها، في مخططات جديدة في بيرزيت والمزرعة الغربية وفرخة، بالإضافة إلى أعمال صيانة الطرق المنقّدة مسبقاً في المشاريع، بتكلفة وصلت إلى 636,000 دولار أمريكي، تضاف إلى إجمالي تكاليف استثمار الشركة في مشاريع تطوير البنية التحتية، والتي وصلت إلى 2,076,000 دولار أمريكي منذ إطلاق هذا المشروع عام 2011.

- الانتهاء من أعمال توصيل التيار الكهربائي إلى مخططات مشروع طابو في منطقتي فرخة وبروقين في محافظة سلفيت، والتي تشمل أيضاً إنارة الشوارع في المنطقتين.

- مواصلة المتابعة القانونية للمخططات الهيكلية التي تجري فيها أعمال التسوية من قبل هيئة تسوية المياه والأراضي الفلسطينية في كوبر والمزرعة الغربية وكفر عين.

- مواصلة استصدار وتسليم سندات ملكية الأراضي إلى العائلات الفلسطينية في فلسطين وخارجها، حيث تمّ استصدار وتسليم 40 سند ملكية لعائلات فلسطينية داخل فلسطين وخارجها خلال العام 2023، ليصل إجمالي سندات الملكية التي تمّ إصدارها وتسليمها منذ إطلاق المشروع 413.

- توقيع اتّفاقيات تعاون وشراكة مع مؤسسات مصرفية ووسطاء عقاريين لتسويق مشروع " طابو " في الضقة الغربية والقدس والشتات.

ثانياً: المبيعات خلال العام 2023

- 77 قطعة أرض هو إجمالي عدد الأراضي المباعة في مشروع " طابو "، بمبلغ قدره 4,501,000 دولار أمريكي، ليصل إجمالي قطع الأراضي المباعة منذ إطلاق المشروع إلى 1000 قطعة أرض، تمّ تملكها إلى 800 عائلة فلسطينية.

- شقّتان هو إجمالي عدد الشقق المباعة في مشروع الماصيون جاردنز 2، بمبلغ قدره 505,000 دولار أمريكي.

- بيع قطعة أرض السلامية البالغة مساحتها 623 متراً مربعاً، بمبلغ قدره 200,000 دولار أمريكي.

- تجديد عقود الإيجار مع مكتب مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان (OHCHR)، الذي يشغل الطابق الرابع في مبنى الشركة لمدة 5 سنوات، بمبلغ سنوي قدره 88,800 دولار أمريكي، مع زيادة بنسبة 3% عن كلّ سنة إيجار، ومع مكتب برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN- Habitat)، الذي يشغل الطابق الثاني في المبنى لمدة عام واحد، بمبلغ قدره 63,378 دولاراً أمريكياً.

ثالثاً: تقييم عقارات الشركة

لقد قامت الإدارة بإجراء تقييم جديد لجميع عقارات الشركة المتاحة للبيع، حيث بلغت قيمة الزيادة في قيمتها عن المسجّل في دفاتر الشركة ما يزيد عن 2 مليون دولار أمريكي، ولكن من باب الحيطة تمّ تسجيل ما قيمته 615 ألف دولار أمريكي فقط ضمن نشاط العام 2023.

رابعاً: الأرباح

- بلغت نتائج أعمال السنة المالية ما قيمته 1,01 مليون دولار أمريكي.

- بلغت حقوق الملكية ما قيمته 43,55 مليون دولار أمريكي.

ختاماً أيها الإخوة، لقد شهدنا مع حرب غزّة انهيار قيم الغرب الذي طالما تغنّوا به على أوتار الديمقراطية والعدالة والإنسانية والحرية، وكشف زيفه.

كما اكتشفنا مع هذه المحنة حقيقة كنّا نعلم بها منذ نكبة 1948، لكنّ الأحداث أكّدتها مجدّداً، وهي أنّ الأنظمة العربية والإسلامية إنّما تخدم رأس الأفعى الكبرى في العالم، وتحمل سمومها إلى شعوبها، ولا فائدة ترجى من الشعارات الكاذبة التي ترفعها، بعد أن عجزت عن إدخال كوب ماء ورغيف خبز إلى غزّة التي يتلذّد الغرب مع الكيان الصهيوني بحصارها وتجويعها. سجّل أيها التاريخ، وراقب شموخ الفلسطيني في غزّة أمام نذالة دول الغرب وصهاينة العرب، وإلى نصر قريب بإذن الله تعالى.

والله وليّ التوفيق

د. محمد السبعواوي - المؤسّس ورئيس مجلس الإدارة

توزيعات الأرباح

ملخص توزيعات الأرباح للسنوات السابقة

سنة	نسبة التوزيع	قيمة الأرباح الموزعة
2009	7.5%	\$3,000,000
2011	6%	\$2,400,000
2015	6%	\$1,920,000
2016	5.5%	\$1,760,000
2018	7.0%	\$2,240,000
2020	2.5%	\$800,000
2022	3.0%	\$960,000
المجموع		\$13,080,000

التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية

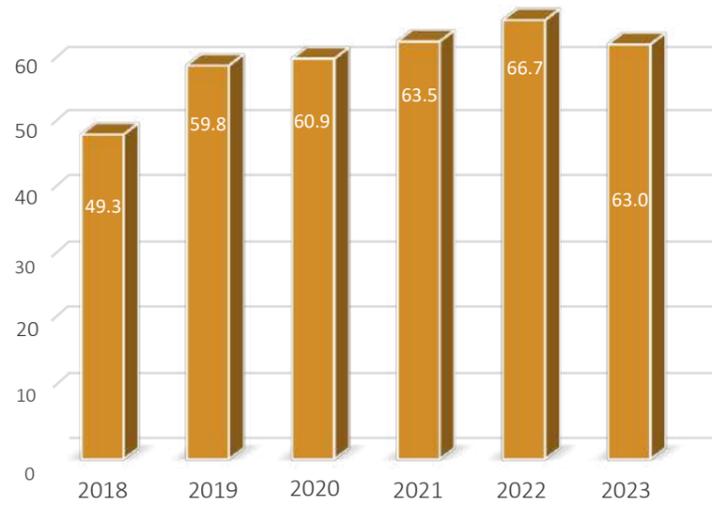
حققت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار صافي ربح يعود لمساهمي الشركة لعام 2023 بقيمة **1,012,082** دولاراً أمريكياً، لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها **9,886,893** دولاراً أمريكياً، وذلك بعد تجنب كافة المخضضات والاحتياطات والأرباح الموزعة.

سنة	الأرباح الصافية	الأرباح التراكمية
2018	\$1,926,559	\$7,531,183
2019	\$861,497	\$6,066,530
2020	\$1,203,225	\$7,149,432
2021	\$1,172,862	\$7,405,008
2022	\$2,812,235	\$9,936,020
2023	\$1,012,082	\$9,886,893

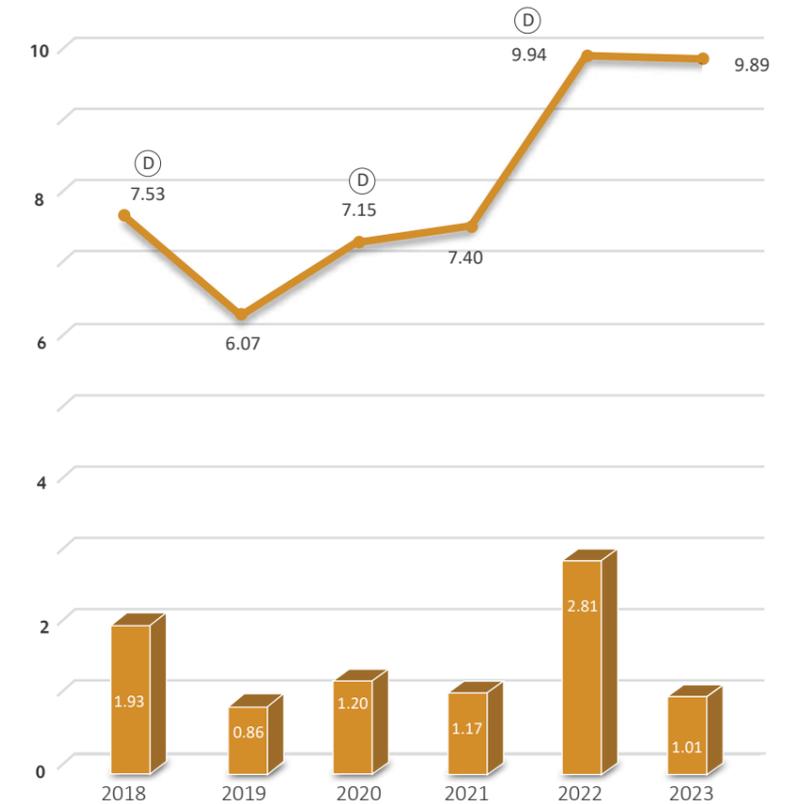
التطور في الموجودات الكلية للشركة

بلغت قيمة موجودات الشركة لعام 2023 مبلغاً وقدره **63,038,444** دولاراً أمريكياً، مقابل **66,710,140** دولاراً أمريكياً للعام 2022.

سنة	الموجودات الكلية
2018	\$49,343,781
2019	\$59,824,480
2020	\$60,855,380
2021	\$63,464,109
2022	\$66,710,140
2023	\$63,038,444



الموجودات الكلية للشركة
كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي



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

إنجازات مشروع طابو منذ العام 2011

تعبيد طرق بطول

27,000م

وتمديد خطوط
الكهرباء

تمليك أكثر من

800

عائلة فلسطينية لأكثر من
1000 قطعة أرض

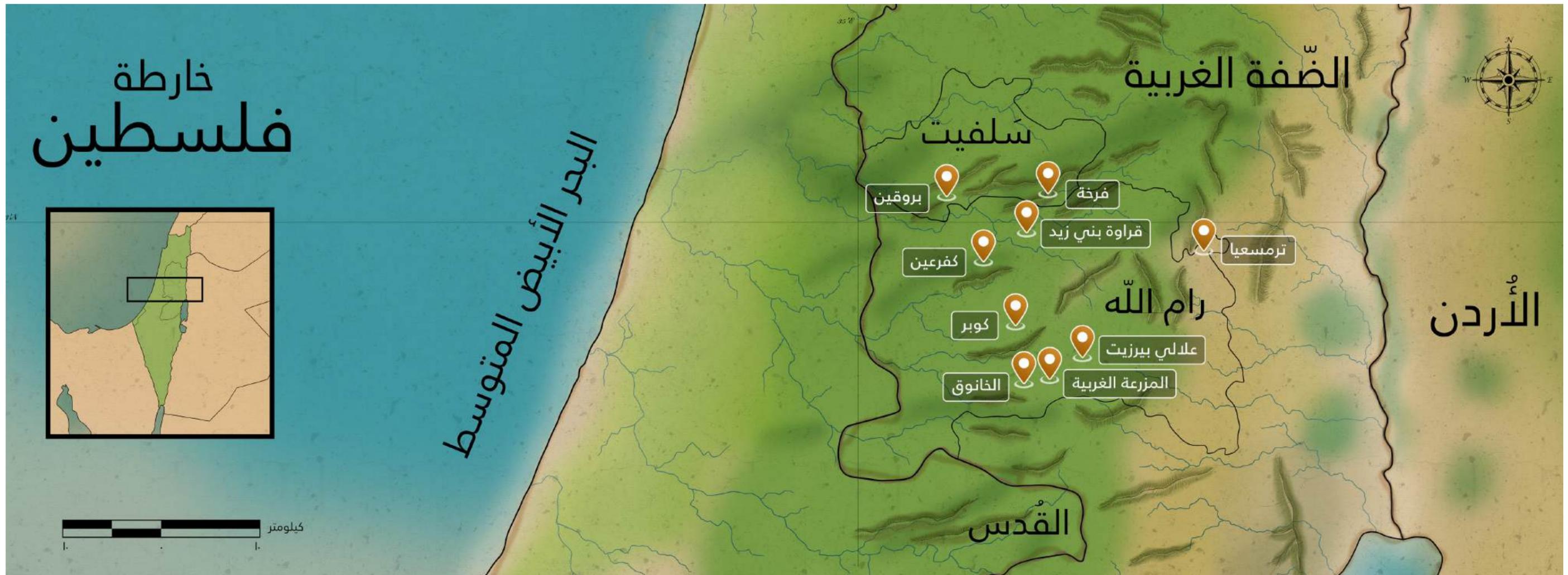
تسجيل وحماية أكثر من

1,000,000م²

من الأراضي في
فلسطين

رغم الظروف الصعبة التي مرّت على فلسطين والعالم خلال العام 2023، إلّا أنّنا تمكّنا في شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من تخطّي الكثير من العقبات، وتمكّنت فرق الإدارة والتنفيذ من المضي قدماً في وضع ما خطّطنا له في حيّز التنفيذ، حتّى تحوّلت المخطّطات إلى إنشاءات، وتحول المشروع الواحد إلى سلسلة من المشاريع، والمشاريع إلى علامة فارقة في الجودة والتميّز.

مناطق الاستثمارات العقارية للشركة



أولاً: سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية

وهي سلسلة مشاريع سكنية متكاملة تتمتع بموقع استراتيجي في حيّ الماصيون في مدينة رام الله، وتمتاز بتصاميم عصريّة ومخططات رحية ذات طابع راقٍ يناسب ويعكس أسلوب حياة الأسر الفلسطينية. تُعدّ هذه السلسلة من بين المشاريع الاستثمارية الريادية في فلسطين، حيث وقّرت ما يقارب 100 وحدة سكنية منذ إنشائها، وتمّ عرضها بأفضل الأسعار والتسهيلات المالية.

مشروع الماصيون جاردنز 1

أول مشروع سكني عصري تمّ إطلاقه ضمن سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية، أنشئ على مساحة أرض إجمالية تبلغ 2.854 متراً مربعاً، ويتكوّن من 4 بنايات سكنية، تحتوي كلّ منها على 16 شقّة، ليصل بذلك إجماليّ الشقق التي يوقرها المشروع إلى 64 شقّة سكنية.

كما يوقّر المشروع ضمن ما نسبته 5% من الوحدات السكنية شقق دوبلكس بمساحات مختلفة تتراوح بين 240 - 300 متر مربع، وتتكوّن كلّ من هذه الشقق من طابقين يربطهما سلّم داخليّ عصريّ التصميم، ولكلّ شقّة منها موقف سيارة خاصّ، ومجموعة من الخدمات المشتركة، مثل المصاعد الذكيّة، والحديقة العامّة، وغيرها الكثير.

وقد حصلت شركة الاتحاد على موافقة بلدية رام الله لإفراز شقق المشروع خلال العام 2023، وذلك بعد استيفاء كامل متطلبات البلدية اللازمة لاستكمال عمليّة الإفراز.

كما تمّ بيع 94% من 64 وحدة سكنية ضمن هذا المشروع، وتواصل شركتكم بيع الشقق المتبقية خلال العام 2024.



لقطة عامّة لمشروع الماصيون جاردنز 2.

مشروع الماصيون جاردنز 2

جاء هذا المشروع بعد النجاح المتميّز الذي حقّقه مشروع الماصيون جاردنز 1، وتبعاً لتوجّه الشركة في الاستمرار في التوسّع والتطوير. أنشئ مشروع الماصيون جاردنز 2 على مساحة أرض إجمالية تبلغ 1990 متراً مربعاً، ويتكوّن من ثلاث بنايات سكنية، تحتوي كلّ منها على 12 شقّة بمساحات تتراوح بين 120 - 160 متراً مربعاً، ليصل بذلك إجماليّ الشقق التي يوقرها المشروع إلى 36 شقّة سكنية، وقد شهد هذا المشروع تطوّرات مهمّة خلال العام 2023، كان من أبرزها:

- بيع 72% من 36 وحدة سكنية ضمن المشروع خلال مرحلة الإنشاء.
- مباشرة المرحلة النهائية من أعمال مشروع الماصيون جاردنز 2، ومن المقرر الانتهاء من كامل الأعمال وبدء تسليم مفاتيح الوحدات السكنية للزبائن خلال الربع الثاني من العام 2024.



واجهة أمامية في مشروع الماصيون جاردنز 2.



لقطة داخلية في مشروع الماصيون جاردنز 2.



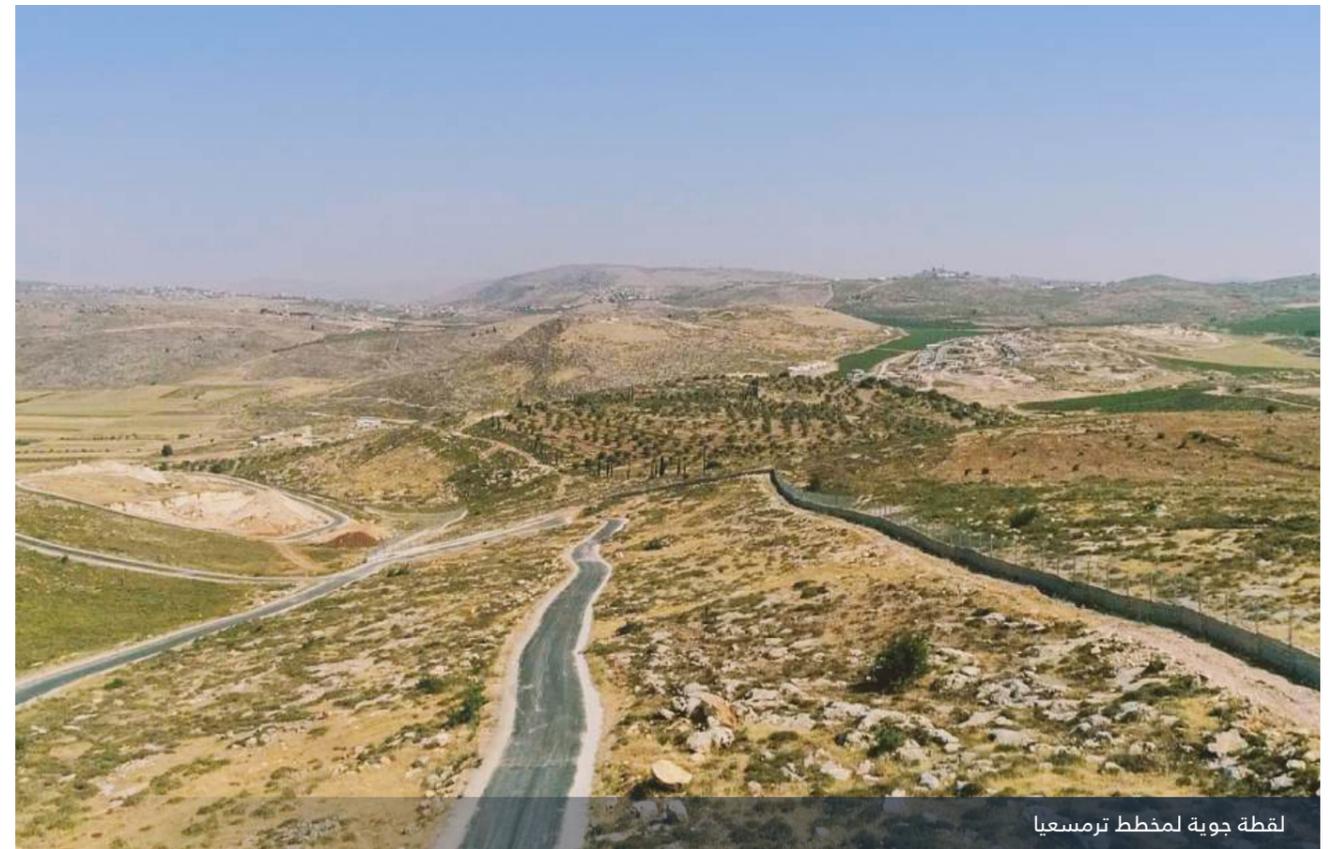
لقطة عامّة لمشروع الماصيون جاردنز 1.

ثانياً : مشروع طابو

المشروع الوطني العقاري الذي أحدث ثورة في سوق العقارات في فلسطين منذ العام 2011، والذي يهدف إلى استصدار سندات ملكية للأراضي غير المسجلة في الضفة الغربية، وتحديدًا في محافظتي رام الله وسلفيت. تسعى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، ضمن هذا المشروع، إلى مزيد من التوسّع والتطوّر من خلال شراء قطع أراضي استثمارية جديدة اعتماداً على دراسات مُعمّقة تعتمد معايير مختلفة، وإعادة تنظيمها ضمن مخطّطات هيكليّة مُصادق عليها من الجهات الرسمية المختصة، ومن ثمّ تطويرها وإمدادها بخدمات البنية التحتية، وهو ما يساهم في إعمار المناطق الريفية، وخلق تجمّعات سكنية جديدة بعيداً عن المدن الرئيسية، تحقيقاً لهدف الشركة الأساسي في تحقيق التوسّع العمراني والتنمية المستدامة.

من أهم التطوّرات التي شهدها هذا المشروع خلال العام 2023

- دفاعاً عن مشروع " طابو " في بلدة ترمسعياً من اعتداءات المستوطنين المتكرّرة، واستناداً إلى قرار مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 17 تشرين الأوّل 2022، رفعت الشركة، بتاريخ 23 كانون الثاني 2023، دعوى ضرر بقيمة 5 ملايين دولار أمريكي ضدّ الحكومة الإسرائيلية وجهاز الشرطة الإسرائيلية ومجموعة من المستوطنين المتطرّفين، والتي تُعدّ أكبر دعوى ضرر في تاريخ الاحتلال الإسرائيلي، رافقتها جهود دبلوماسية وميدانية وإعلامية حثيثة.



لقطة جوية لمخطط ترمسعيا

- تنفيذ أعمال البنية التحتية، من شقّ الطرق وتعبيدها، في مخطّطات جديدة في بيرزيت والمزرعة الغربية وفرخة، بالإضافة إلى أعمال صيانة الطرق المنقّذة مسبقاً في المشاريع، بتكلفة وصلت إلى 636,000 دولار أمريكي، تضاف إلى إجمالي تكاليف استثمار الشركة في مشاريع تطوير البنية التحتية، والتي وصلت إلى 2,076,000 دولار أمريكي منذ إطلاق هذا المشروع عام 2011.



شق الطرق وتعبيدها في فرخة



شق الطرق وتعبيدها في بيرزيت



شق الطرق وتعبيدها في المزرعة الغربية

ثالثاً: مشروع ميديتيرا قبرص

وهو أحد مشاريع شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، والذي تنفّذه بالشراكة مع شركة المجموعة الأهلية للتأمين، ويضمّ مجموعة استثنائية من الفلل الفاخرة ذات التصميم العصري الجذاب، تقع على الجانب الجبلي المميّز من مدينة كارينا الساحلية، الواقعة في جمهورية شمال قبرص التركية.

يتكوّن المشروع من 39 فيلاً فاخرة، بتشطيب سوبر ديلوكس، وهي جاهزة للسكن الفوري. كلّ واحدة من فيل المشروع مصمّمة على أرض مستقلة تبلغ مساحتها 650 متراً مربعاً. يضمّ المشروع فيلاً من طابقين بمساحات متنوّعة ومفتوحة تتراوح بين 197 – 288 متراً مربعاً، وأخرى من ثلاثة طوابق تتراوح مساحتها بين 268 – 320 متراً مربعاً، وتشتمل كلّ فيلاً على بركة سباحة خاصّة، وموقف سيارات، بالإضافة إلى ضمان صيانة لمُدّة عام.

تتميّز فيل مشروع "ميديتيرا قبرص" بخصوصيّة المكان وبإطلالتها الجذّابة، إذ تشرف على الجبال الساحرة والشاطئ الرملي النقي، وتبعد مسافة 10 دقائق سيراً على الأقدام، وأقلّ من 3 دقائق في السيارة، عن شاطئ البحر الأبيض المتوسط، وكبرى المحلّات التجاريّة والمطاعم والفنادق والصيدليّات ومراكز الخدمات العامّة في مدينة كارينا، ممّا يعكس مجتمعاً سكنياً وترفيهيّاً منفرداً ومتكاملاً الخدمات، ونطمح خلال العام 2024 إلى استكمال خطط التسويق والاستثمار محليّاً وعالميّاً.



- الإنتهاء من أعمال توصيل التيار الكهربائي إلى مخظّطات مشروع طابو في منطقتي فرخة وبروقين في محافظة سلفيت، والتي تشمل أيضاً إنارة الشوارع في المنطقتين.



- مواصلة المتابعة القانونيّة للمخظّطات الهيكلية التي تجري فيها أعمال التسوية من قبل هيئة تسوية المياه والأراضي الفلسطينية في كوبر والمزرعة الغربيّة وكفر عين.
- مواصلة استصدار وتسليم سندات ملكيّة الأراضي إلى العائلات الفلسطينية في فلسطين وخارجها، حيث تمّ استصدار وتسليم 40 سند ملكيّة لعائلات فلسطينيّة داخل فلسطين وخارجها خلال العام 2023، ليصل إجمالي سندات الملكيّة التي تمّ إصدارها وتسليمها منذ إطلاق المشروع 413.
- توقيع اتّفاقيّات تعاون وشراكة مع مؤسّسات مصرفيّة ووسطاء عقاريّين لتسويق مشروع "طابو" في الضفّة الغربيّة والقدس والشتات.

أولاً: فلل الاتحاد

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

يقع مشروع "فلل الاتحاد" في منطقة رام الله على الجزء الشمالي من أراضي مدينة البيرة، وتزيد مساحته عن 24,000 متر مربع. ويتكون من 62 فيلا مكونة من دورين أو ثلاثة بنظام الدوبلكس لكل منها حديقة خاصة وعدد من التراسات المكشوفة والمطلّة مع توفير خدمات متكاملة على بعد خطوات من الفلل، وذلك تماشياً مع دور الشركة المتزايد في ادخال أحدث الأساليب والمفاهيم في تصميم وتخطيط التجمعات السكنية.

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



ثانياً: مبنى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

يقع المركز الرئيسي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في منطقة الماصيون - إحدى أرقى أحياء مدينة رام الله - وهي من أكثر المناطق حيوية وتعد بمثابة مركزاً للتجارة. ويعد هذا المبنى الأكثر حفاظاً على البيئة وتوفيراً للطاقة في فلسطين، وذلك بفضل احتوائه على نظام تبريد وتدفئة معتمد على الطاقة الجوفية الحرارية، مما يجعل من هذا المبنى منارة للتنمية المستدامة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا كافة. يتألف المبنى من ثمانية طوابق، طابقين منهم مخصصين لمواقف للسيارات.



ثالثاً: إسكان أركاديا

إسكان أركاديا، هو مجمع من الشقق السكنية الفاخرة في منطقة الماصيون الراقية بمدينة رام الله. يشتمل مجمع أركاديا السكني على 26 شقة سكنية، بمساحات واسعة في مبنيين متجاورين يفصل بينهما نافورة جميلة على المدخل. لقد تم بيع كافة الشقق خلال عام 2010 ويسكنه حالياً 26 عائلة.



حصص أعضاء مجلس الإدارة من الأسهم

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 2023/12/31	الأسهم كما في 2022/12/31
1	د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	كندية	1,039,821	999,321
2	م. خالد محمد السبعوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	كندية	240,982	240,982
3	المجموعة الأهلية للتأمين وتمثلها ناهد كامل القيشاوي	عضو	فلسطينية	3,200,000	3,200,000
4	شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية ويمثلها مهند سعيد محمود عساف	عضو	فلسطينية	3,200,000	3,200,000
5	شركة أونتااريو للتطوير التكنولوجي ويمثلها عوض الله إبراهيم عواد	عضو	فلسطينية	3,152,921	3,200,000
6	رندة عطية سلامة	عضو مستقل	فلسطينية	-	-

مساهمة شركة الاتحاد في شركات أخرى

الشركة	عدد الأسهم 2023	عدد الأسهم 2022	نسبة المساهمة
شركة المجموعة الأهلية للتأمين	5,400,000	5,400,000	10.00%
شركة منازل العقارية - أبو ظبي	0	1,077,533	0%

مكافآت ورواتب أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	الصفة	المكافآت (دولار أمريكي)
د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	\$10,000
م. خالد السبعوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	\$10,000
ناهد القيشاوي	عضو مجلس إدارة	\$10,000
مهند سعيد محمود عساف	عضو مجلس إدارة	\$8,000
بشار عزة	عضو مجلس إدارة سابق	\$10,000
الإجمالي		\$48,000

الموظفون

فرع / مكتب	العنوان	عدد الموظفين
رام الله، المركز الرئيسي	الماصيون، شارع نزار قباني، مبنى شركة الاتحاد	16
غزة	الرمال، شارع الوحدة، عمارة غازي الشوا	6

المؤهل العلمي	عدد الموظفين في العام 2023	عدد الموظفين في العام 2022
حاملو شهادة الماجستير	5	5
حاملو شهادة البكالوريوس	17	17
المجموع	22	22

مواعيد اجتماعات مجلس الإدارة للعام 2023

تاريخ الاجتماع	مكان الاجتماع
2023/02/16	بالتصوير
2023/03/15	المقر الرئيسي للشركة
2023/12/20	اتصال مرئي

كبار مساهمي شركة الاتحاد

اسم المساهم	العنوان	2023		2022	
		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 شركة سكاى لابين المساهمة الخصوصية	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 الشركة الاهلية للعقارات والاستثمار	رام الله	3,200,000	%10.00	3,200,000	%10.00
6 شركة اونتاريو للتطوير التكنولوجي	رام الله	3,152,921	%9.85	3,034,377	%9.48
7 نمير كريم عبدا الحسن العقابي	عمان	2,178,524	%6.81	0	%0.00
8 ناهد القيشاوي	رام الله	1,840,000	%5.75	1,840,000	%5.75
9 د. محمد مصطفى السبعواي	رام الله	1,039,821	%3.25	999,321	%3.12
10 نظمي شاكر اوجي	لندن	800,000	%2.50	800,000	%2.50
11 داود داود محمد القواسمي	رام الله	550,000	%1.72	536,859	%1.68
12 خالد السبعواي	كندا	240,982	%0.75	240,982	%0.75
13 سمير عبد الرحم ذيب محمد	نابلس	231,518	%0.72	231,518	%0.72
إجمالي عدد الأسهم		26,033,766	%81.36	23,683,057	%74.01

بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة 1,205 1,213

نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2023

التداول خلال العام 2023	القيمة / النسبة 2023	الترتيب 2023	ملاحظات	نسبة التغير عن 2022
عدد الأسهم المتداولة	3,347,954	15	%2.095 من إجمالي التداول	-43.12%
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	1,610,773	20	%0.487 من إجمالي التداول	-56.19%
عدد الصفقات المنقّدة	556	13	%2.045 من إجمالي عدد الصفقات	17.05%
معدّل دوران السهم (%)	10.46%	6	معدل الدوران للشركات : 6.77%	-43.12%
عدد الجلسات التي تداول فيها سهم الشركة	123	17	%50.41 من إجمالي الجلسات	4.24%
القيمة السوقية للشركة (دولار أمريكي) كما في 2023/12/31	14,720,000	39	%0.32 من إجمالي القيمة السوقية	0.00%
نسبة الأسهم الحرة (Free Float)	23.59%	27	معدل الأسهم الحرة للشركات : 36.19%	-2.06%
عدد المساهمين كما في 2023/12/31	1,205	20	%1.12 من إجمالي عدد المساهمين	-0.66%

أعلى سعر تداول 2023	أدنى سعر تداول 2023	سعر الإغلاق 2023	سعر الإغلاق 2022	نسبة التغير
\$0.61	\$0.43	\$0.46	\$0.46	0.00%

التصويت من قبل فئة من فئات الأوراق المالية

لا توجد أيّة مسائل تمّ طرحها أو إحالتها إلى التصويت من قبل أيّة فئة من فئات الأوراق المالية.

الالتزام بقواعد الحوكمة

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

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

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

عدد مساهمي الشركة حسب فئات الأسهم التي يملكونها

الفئة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100 فأقل	52	2,795	0.01%
101	214	64,481	0.20%
501	341	272,513	0.85%
1,001	384	915,153	2.86%
5,001	69	533,643	1.67%
10,001	115	2,565,326	8.02%
50,001	13	986,223	3.08%
100,001 فأكثر	17	26,659,866	83.31%
المجموع الكلي	1205	32,000,000	100.00%

المسؤولية المجتمعية

لعبت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على مدى السنوات العشر الماضية من إطلاق مشروع "طابو" دوراً ريادياً بارزاً في مجال التنمية المجتمعية والحضرية، فمن خلال توفير خدمات البنية التحتية، التي تُشكّل 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، بالإضافة إلى الدور الوطني الكبير الذي يلعبه مشروع "طابو"، والمتمثل في حماية الأراضي الفلسطينية من خلال استصدار وتسليم سندات ملكية الأراضي إلى العائلات الفلسطينية في فلسطين وخارجها.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

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

الوضع التنافسي للشركة

- شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار شركة مساهمة عامة تخضع في أعمالها للقوانين والتشريعات المتعلقة بهذا النشاط، وتحديد موقعها التنافسي يُعدّ أحد أهم المعايير للشركات العقارية المرخصة.
- تعتبر شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري، حيث قامت بتنفيذ مشاريع ضخمة (ضواح ومجمّعات سكنية) بأعلى المواصفات والمعايير العالمية، من أحدثها مشروع الماصيون جاردنز السكني الثاني، الذي تمّ إطلاقه خلال العام 2018، إضافة إلى مشروعها المنفرد والمتميز "طابو"، الذي ترك بصمة واضحة في المجتمع الفلسطيني، ما شجّع الشركة على التوسّع في هذا المشروع من خلال مواصلة شراء مئات الدونمات من الأراضي الجميلة الواقعة خارج نطاق المدن الفلسطينية، وتكثيف العمل على إعادة تنظيمها ضمن مخططات هيكلية، وإفرازها وتطويرها وتمليكها للفلسطينيين بأسعار معقولة، إضافة إلى إعمارها وإمدادها بخدمات البنية التحتية، وخلق تجمّعات 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 أية قرارات صادرة عن السلطات التنفيذية أو القضائية أو التشريعية أو عن المنظمات الدولية، أو أية جهات أخرى، ذات أيّ تأثير مادي على عمل الشركة، أو منتجاتها، أو قدرتها التنافسية، أو قدرتها على الاستمرارية.

المخاطر

لا توجد مخاطر ماثلة من الممكن أن تتعرّض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة، والتي من شأنها التأثير مادياً عليها.

العمليات غير المتكررة

لا يوجد أيّ أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

الإجراءات القانونية والقضايا

ليس لها أيّ تأثير مادي على مركز الشركة.

آلية إيصال المعلومات إلى المساهمين

توجّه الشركة دعوات إلى جميع المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة العادي، إما عبر البريد الإلكتروني أو الفاكس أو بتسليمها باليد، وذلك قبل انعقاد اجتماع الهيئة العامة بمدّة لا تقلّ عن 15 يوماً، كما يتمّ الإعلان عن الاجتماع في الصحف المحلية قبل أسبوع من موعد اجتماع الجمعية العامة.

يُوضع التقرير السنوي لدى قسم المساهمين في المركز الرئيسي للشركة، ويُنشر كلّ من الدعوة والتقرير السنوي على الموقع الإلكتروني الخاصّ بالشركة: www.uci.ps.

السيطرة على الشركة

لا توجد، حسب معلوماتنا، أية نوايا للسيطرة على الشركة من قبل أيّ من المساهمين فيها.

الاختلافات بين البيانات المالية والمدققة والأولية

لا يوجد أيّ اختلافات بين البيانات المالية الدولية والمدققة

الأداء المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار خلال العام 2023

أهم المؤشرات والنسب المالية لعامي 2022 و2023
المبالغ بالدولار الأمريكي

أهم بنود بيان الدخل الشامل	2023	2022	نسبة التغيّر
الإيرادات	2,491,754	4,044,177	-38.39%
المصاريف (تشمل ضريبة الدخل)	1,479,672	1,231,942	20.11%
ربح السنة	1,012,082	2,812,235	-64.01%

أهم بنود بيان المركز المالي	2023	2022	نسبة التغيّر
مجموع الموجودات المتداولة	18,189,657	21,870,778	-16.83%
مجموع المطلوبات المتداولة	12,599,747	13,706,116	-8.07%
مجموع الموجودات	63,038,444	66,710,140	-5.50%
مجموع المطلوبات	19,491,607	23,262,146	-16.21%
الاحتياطات والأرباح المدوّرة	12,573,589	12,521,508	0.42%
مجموع حقوق الملكية	43,546,837	43,447,994	0.23%

أهم المؤشرات والنسب المالية	2023	2022	نسبة التغيّر
حصّة السهم من صافي الربح (دولار أمريكي)	3.16%	8.79%	-64.01%
نسبة التداول (السيولة) (مرّة)	1.44	1.60	-9.53%
القيمة الدفترية للسهم (دولار أمريكي)	1.36	1.36	0.23%
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرّة)	0.34	0.34	0.23%
العائد إلى مجموع الموجودات	1.6%	4.2%	-61.92%
العائد على حقوق ملكية حملة الأسهم - العائد لمساهمي الشركة	2.3%	6.5%	-64.09%
حقوق الملكية/ مجموع الموجودات	69.1%	65.1%	6.07%
المطلوبات/ حقوق الملكية	44.8%	53.5%	-16.40%
رأس المال العامل (دولار أمريكي)	5,589,910	8,164,662	-31.54%

المستشارون القانونيون

الجهة	العنوان
إتقان للخدمات الاستشارية	شارع النهضة، برج رام الله التجاري، الطابق الثالث، رام الله
	الهاتف: 02 2986444

مدقّقو الحسابات

السادة فراج ونشوان وشركاهم

بيت لحم - شارع المهد - عمارة اميسدور ستي هوتل
المحافظات الجنوبية - الرمال - عمارة غرناطة
الهاتف: +972 2 2776175
الفاكس: +972 2 5401281
البريد الإلكتروني: bethlehem@fncps.com

القوائم المالية

كما في 31 كانون الأول 2023

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل
والبيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023

فراج ونشوان وشركاهم - bakertilly
لتدقيق الحسابات

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:

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المبينة في الصفحات من رقم 5 إلى رقم 23، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2023، 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 المساهمة العامة المحدودة - فلسطين كما في 31 كانون الأول 2023، وأدائها المالي، وتدفعاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي:

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لتلك 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 الدولي للمحاسبين " دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" وفقاً لمدونة قواعد السلوك المهني لمذقي الحسابات المسجلين في مجلس المهنة، وهو ما يتفق مع مدونة السلوك الأخلاقي للمحاسبين المزاولين المسجلين في جمعية مدقي الحسابات القانونيين الفلسطينيين، جنباً إلى جنب مع المتطلبات الأخلاقية المتصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في فلسطين، وقد وفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه المتطلبات.

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

فقرة توكيدية - الحرب على قطاع غزة:

بدون التحفظ في رأينا، نلفت الانتباه إلى إيضاح رقم (25) حول القوائم المالية المرفقة، و الذي يوضح الآثار المتوقعة للحرب على المركز المالي للشركة و أنشطتها التشغيلية.

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.

خطأ مرتكب، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو بالمجمل يمكن أن يتوقع منها أن تؤثر في القرارات الاقتصادية لمستخدمي هذه 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 خطأ، وتصمم 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 هناك 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 كمدقي 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 كمدقي 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.

إن الشريك المسؤول عن تدقيق هذه العملية والذي قام بالتوقيع على تقرير مدقق الحسابات المستقل هو المدير التنفيذي د. إسكندر محمود نشوان.

شركة فراج ونشوان وشركاهم

عضو شركة بيكر تيلي الدولية للتدقيق المحاسبات

فراج ونشوان وشركاهم
bakertilly
للتدقيق المحاسبات



د. إسكندر محمود حسين نشوان

محاسب قانوني مرخص رقم (98/162)

8 نيسان 2024

وفيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بتدقيق القوائم المالية:

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	عند الأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات العقارية (أراضي) فقد قمنا بالاطلاع على شهادات التسجيل طابو وبما يؤكد ملكية الشركة لهذه الأراضي، كما تم الاطلاع على المستندات المعززة لتكاليف شراء الأراضي، كما تم الاطلاع على تقارير المخنمين المرخصين حيث يتم تقييم هذه الاستثمارات كل سنتين، ونحن متفقون مع الإدارة بشأن تقدير الاستثمارات العقارية (أراضي)، بالقيمة العادلة وبشأن الإفصاحات ذات العلاقة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
كما هو موضح في الإيضاح رقم (4) حول القوائم المالية، فإن مبلغ (31,580,897) دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2023 (مبلغ 28,720,930 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2022) 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 المالية، وأن هذه الاستثمارات تشكل ما نسبته (70%) من إجمالي الموجودات غير المتداولة.	

مسؤوليات 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 لتمكينها من إعداد القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية 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 حقيقة 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 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

المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل للسنة المنتهية
31 كانون الأول 2023

قائمة "ب"

2022	2023	إيضاحات
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
		الإيرادات
101,256	58,737	عوائد من استثمارات بنكية
2,426,642	615,392	أرباح من إعادة تقييم الموجودات
1,080,062	1,396,048	16 أرباح مبيعات عقارية
319,857	330,621	إيراد اجارات
116,360	90,956	إيرادات أخرى
4,044,177	2,491,754	مجموع الإيرادات
-	-	تكلفة الإيرادات - الوحدات السكنية
4,044,177	2,491,754	مجموع الربح
		المصاريف
(1,129,501)	(1,356,311)	17 المصاريف الإدارية والعمومية
(24,237)	(47,258)	3 مصاريف الاستهلاك
(1,153,738)	(1,403,569)	مجموع المصاريف
2,890,439	1,088,185	صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
(78,204)	(76,103)	مصروف ضريبة الدخل
2,812,235	1,012,082	صافي الربح (الخسارة) بعد ضريبة الدخل
		الربح لكل سهم
8.79%	3.16%	18 الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي
كما في 31 كانون الأول 2023

قائمة "أ"

2022	2023	إيضاحات	الموجودات
دولار أمريكي	دولار أمريكي		الموجودات غير المتداولة
1,104,969	1,059,571	3	الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي
28,720,930	31,580,897	4	مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية
1,607,759	1,545,879	5	موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل
544,633	544,633	6	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
12,861,071	10,117,807		شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
44,839,362	44,848,787		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
316,320	290,968	7	مواد بالمخزن
3,149,207	1,927,111	8	موجودات متداولة أخرى
1,250,219	1,337,335	9	مستحقات من جهات ذات علاقة
157,107	157,107	10	عقارات معدة للبيع
9,822,634	9,478,308		ذمم مدينة
3,323,564	2,471,875		شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة
3,851,727	2,526,953	11	النقد والنقد المعادل
21,870,778	18,189,657		مجموع الموجودات المتداولة
66,710,140	63,038,444		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية و المطلوبات
			حق ملكية حملة الأسهم
32,000,000	32,000,000	12	رأس المال المدفوع
2,585,488	2,686,696		احتياطي إجباري
9,936,019	9,886,893		أرباح (خسائر) مدوّرة - بيان د
(1,073,513)	(1,026,752)	5-ب	التغير المتراكم في القيمة العادلة
43,447,994	43,546,837		مجموع رأس المال وحقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
942,643	978,038	13	مخصصات الموظفين
2,642,268	2,201,890		شيكات آجلة الدفع طويلة الأجل
5,971,119	3,711,932	14	قروض طويلة الأجل
9,556,030	6,891,860		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
2,488,148	2,476,159	14	قروض قصيرة الأجل
-	473,482		السحب على المكشوف
34,926	57,358		ذمم وأرصدة دائنة
88,139	91,967		إيرادات غير مكتسبة
440,378	-		شيكات آجلة الدفع قصيرة الأجل
2,122,439	2,025,292	9	مستحق لجهات ذات علاقة
8,532,086	7,475,489	15	مطلوبات متداولة أخرى
13,706,116	12,599,747		مجموع المطلوبات المتداولة
66,710,140	63,038,444		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية
31 كانون الأول 2023

إيضاحات	2023	2022
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
صافي ربح السنة- قائمة ب	1,012,082	2,812,235
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية	46,761	(469,844)
من خلال قائمة الدخل الشامل	46,761	(469,844)
صافي الخسارة الشاملة للسنة	1,058,843	2,342,391
اجمالي (الخسارة) الربح الشاملة للسنة		

(5 ، ب)

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة "ر"

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023

الإجمالي	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح (الخسائر) المحدرة دولار أمريكي	الاحتياطي الإجمالي	رأس المال المدفوع
43,447,994	(1,073,513)	9,936,019	2,585,488	32,000,000
46,761	46,761	-	-	-
(960,000)	(960,000)	(960,000)	-	-
1,012,082	-	1,012,082	-	-
-	-	(101,208)	101,208	-
43,546,837	(1,026,752)	9,886,893	2,686,696	32,000,000
41,105,603	(603,669)	7,405,008	2,304,264	32,000,000
(469,844)	(469,844)	-	-	-
2,812,235	-	2,812,235	-	-
-	-	(281,224)	281,224	-
43,447,994	(1,073,513)	9,936,019	2,585,488	32,000,000

الرصيد كما في 01 كانون ثاني 2023

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

توزيع أرباح

ربح السنة

محول الى الاحتياطي الاجباري

الرصيد كما في 31 كانون أول 2023

الرصيد كما في 01 كانون ثاني 2022

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

ربح السنة

محول الى الاحتياطي الاجباري

الرصيد كما في 31 كانون أول 2022

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية
31 كانون الأول 2023

إيضاحات	قائمة "ه"	
	2022	2023
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
ربح الفترة قبل ضريبة الدخل	2,890,439	1,088,185
تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية:		
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية		
استهلاكات	30,296	47,258
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	(2,426,642)	(615,392)
مخصص تعويض نهاية الخدمة وإدخار	134,580	106,705
خسارة من استبعاد معدات و ممتلكات	3,614	-
التغيير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
ذمم مدينة	(650,820)	344,326
مخزون	-	25,352
موجودات متداولة أخرى	(928,230)	1,222,096
شيكات برسم التحصيل	4,099,409	3,594,953
مستحقات من جهات ذات علاقة	(20,253)	(87,116)
ذمم وأرصدة دائنة	3,866	22,432
مطلوبات متداولة أخرى	(2,320,491)	(1,132,700)
شيكات صادرة آجلة	(945,109)	(880,756)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	(4,567,676)	(2,244,575)
مستحقات لجهات ذات علاقة	245,722	(97,147)
مكافئة نهاية خدمة الموظفين والإدخار المدفوعة	(32,724)	(71,310)
إيرادات غير مكتسبة	3,646	3,828
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	(4,480,373)	1,326,139
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
شراء أصول	(67,189)	(1,860)
المتحصل من بيع أصول	-	-
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	-	108,641
التغير في الموجودات المالية حتى تاريخ الاستحقاق	(4,578)	-
صافي التدفقات النقدية الواردة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية	(71,767)	106,781
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
قروض قصيرة وطويلة الأجل	3,735,946	(2,271,176)
المسحب على المكشوف	-	473,482
أرباح موزعة	-	(960,000)
صافي التدفقات النقدية الوارد من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	3,735,946	(2,757,694)
الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة	(816,194)	(1,324,774)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	4,667,921	3,851,727
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	3,851,727	2,526,953

إيضاح رقم (1) - الشركة و نشاطاتها

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 يحفل أهداف الشركة. تم إقرار القوائم المالية كما في 31 كانون أول 2023 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 2 نيسان 2024 .

إيضاح رقم (2) - الأسس المحاسبية المتبعة -

أ. أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2023 وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية.

تم إعداد القوائم المالية المرحلية بالدولار الأمريكي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية بإستثناء قياس الموجودات المالية للمتاجر والمتوفرة للبيع والاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ القوائم المالية.

ب. التغييرات في السياسات المحاسبية

* لم ينتج أي أثر جوهري على القوائم المالية للشركة من تطبيق أي تعديلات على المعايير.

* لم تقم الشركة بتطبيق المبكر لأي معايير صادرة و غير نافذة المفعول.

ج. الأسس و التقديرات

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.

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 بأن 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 الشق لفترة تصل إلى 10 سنوات.

إيرادات الفوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد عند تحققها باستخدام طريقة العائد الفعلي بناءً على المعدل المستخدم لحصم 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

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعديلات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة في الأراضي الفلسطينية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق ويتم احتساب مخصص ضريبة دخل الشركة على أساس صافي الربح المعدل.

الموجودات الثابتة

يتم إثبات كافة الممتلكات والألات والمعدات بالتكلفة التاريخية مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وتتبع الشركة طريقة القسط الثابت في احتساب الإستهلاك على الممتلكات والألات والمعدات باستخدام النسب المئوية التالية :

مباني	3%
السيارات	15%
الأثاث والتجهيزات المكتبية	10%
آلات و معدات	20%
أجهزة الحاسوب الآلي و أجهزة مكتبية	20%

يتم استهلاك الألات والمعدات وفقاً لطريقة الطاقة الإنتاجية المستغلة إلى إجمالي الطاقة الإنتاجية المتاحة.

في حالة استبعاد أي من الممتلكات والألات والمعدات يتم حذف القيمة المسجلة للأصل المستبعد والإستهلاك المتراكم بتاريخ الاستبعاد من الحسابات وترجل النتيجة سواء ربح أوخسارة الى بيان الدخل. يتم رسملة الإضافات والتحصينات الكبيرة بالتكلفة ، أما مصاريف الصيانة والتصليح فيتم تحميلها على العمليات الجارية حال حدوثها، ويتم رسملة تكاليف الاقتراض ضمن تكلفة الأصل المتكبدة لتمويل إنشاء الممتلكات والالات والمعدات خلال الفترة الزمنية لاكمال وتجهيز الممتلكات للاستخدام المقصود.

المشاريع تحت التنفيذ

تمثل المشاريع تحت التنفيذ كافة تكاليف إنشاء المشاريع وتشمل تصاميم الإنشاءات والأجور المباشرة والمواد والمقاولين وجزء من التكاليف غير المباشرة وتكلفة التمويل. يتم إجراء دراسة تدني في القيمة الدفترية للمشاريع تحت التنفيذ عند وجود أدلة تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه المشاريع. في حال وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقع استردادها.

استثمارات عقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالكلفة مضافاً إليها تكاليف الاقتناء. تتم رسملة كلفة استبدال مكونات الاستثمارات العقارية إذا استوفت شروط الاعتراف؛ ولا تشمل كلفة الاستثمارات العقارية مصاريف الخدمة اليومية. بعد الاعتراف المبدئي، يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ القوائم المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في قائمة الدخل 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 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 حدوث 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. عند اكتمال اعمال 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.

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

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 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 بالتكلفة 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 بالتكلفة 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 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 المطلقة، فإن التدني هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

المخزون

يقيم المخزون بالتكلفة أو القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، و تحدد التكلفة على أساس الوارد أولاً صادر أولاً.

النقد والنقد المعادل

لأهداف إعداد بيان التدفقات النقدية المرحلية، فإن بند النقد والنقد المعادل يتمثل في النقد في الصندوق والحسابات الجارية لدى البنوك والودائع تحت الطلب والودائع الثابتة المودعة لفترة ثلاثة أشهر من تاريخ ربطها، يطرح من بند النقد والنقد المعادل حسابات البنوك المكتشوفة التي تتذبذب بين المدين والدائن خلال السنة .

منافع الموظفين

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

يتم تخصيص 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 الإبحار

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 تكلفة تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بموثوقية.

الاحتياطي الإبحاري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة 10% من الأرباح السنوية وفقاً لقانون الشركات الفلسطيني و هو 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 بيان الدخل الشامل .

31 كانون الأول	
2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
0.2816	0.2773
1.41	1.41

شيقل جديد

الدينار الأردني

الربح لكل سهم

يتم احتساب النصيب الأساسي للسهم في الأرباح من خلال قسمة (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.

الأدوات المالية

تعرف الأداة المالية بأنها أي عقد ينتج عنه أصل مالي في منشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية في منشأة أخرى، تتألف الأدوات المالية للشركة بشكل رئيسي من النقد وأرصدة البنوك والذمم المدينة والدائنة والأرصدة المدينة والدائنة الأخرى والأوراق المالية .

2023	سيارات	أجهزة حاسوب	آلات و معدات	أثاث و تجهيزات	أراضي و مباني	التكلفة
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	في 1 كانون ثاني 2023
1,524,363	136,739	123,632	138,435	113,057	1,012,500	إضافات
1,860	-	-	519	-	1,341	كما في 31 كانون الاول 2023
1,526,223	136,739	123,632	138,954	113,057	1,013,841	الاستهلاك
419,394	76,534	115,791	117,310	109,759	-	في 1 كانون ثاني 2023
47,258	9,569	3,738	2,750	787	30,414	إضافات
466,652	86,103	119,529	120,060	110,546	30,414	كما في 31 كانون الاول 2023
1,059,571	50,636	4,103	18,894	2,511	983,427	صافي القيمة الدفترية
1,104,969	60,205	7,841	21,125	3,298	1,012,500	كما في 31 كانون الاول 2022

إيضاح رقم (4) - مشاريع تحت التنفيذ - استثمارات عقارية -
أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2022
دولار أمريكي	دولار أمريكي
10,352,484	9,662,914
15,385,131	13,217,566
5,843,282	5,840,450
31,580,897	28,720,930

مشاريع تحت التنفيذ - أ
استثمارات عقارية - ب
مباني - ج
رصيد نهاية السنة

ب. مشاريع تحت التنفيذ
يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2022
دولار أمريكي	دولار أمريكي
154,018	154,018
1,012,407	970,659
1,686,721	1,677,466
2,040,076	2,025,776
5,355,589	4,731,322
103,673	103,673
-	-
10,352,484	9,662,914

مشروع برج رام الله
مشروع النادي الاجتماعي - ضاحية الاتحاد
استثمار AKA
مشروع الماصيون جاردنز 1
مشروع الماصيون جاردنز 2
مشروع الماصيون جاردنز 3
مشروع البيت النموذجي
رصيد نهاية السنة

إن المبلغ الظاهر أعلاه هو تكلفة إجراء تصاميم لمبنى برج رام الله ولم يتم استكمال المشروع حيث أنه متوقف منذ مدة طويلة .

إن مشروع النادي الاجتماعي تم بناءه ويتم حالياً تحويل البناء إلى شقق سكنية حيث أن الشركة بصدد استخراج رخص لذلك من الدوائر الحكومية، إن استثمار AKA في قبرص الشمالية نتج من مع شركة AKA Investment Capital وهي شركة تركية تم الاستثمار معها في أحد المشاريع العقارية وذلك لإنشاء مجمع سكني راقى مكون من 39 فيلا سكنية في مدينة كارينا في قبرص التركية، وتمثل حصة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار ما نسبته 1/3 من أصل الاستثمار، حيث أن هذه الاستثمارات مسجلة باسم شركة سبعاوي للاستثمار وليس باسم شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، ويوجد إقرار وتعهد من قبل شركة سبعاوي للاستثمار بأن شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار تمتلك هذه الاستثمارات وأن أي إيرادات من هذه الاستثمارات سوف يتم تحويلها لحساب شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار يتم عادة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة كل سنتين حيث كان آخر تقييم بتاريخ 31 كانون الأول 2022.

ج. استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2022
دولار أمريكي	دولار أمريكي
13,217,566	8,140,699
3,953,860	5,912,401
615,392	929,463
(2,401,687)	(1,764,997)
15,385,131	13,217,566

رصيد بداية الفترة

إضافات

التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

استبعاد استثمارات عقارية

رصيد نهاية السنة

تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 636,546 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو)، وقامت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار برسمة جزء من المصاريف الإدارية والعمومية وقيدتها على الاستثمارات العقارية

د. مياتي

2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
5,098,458	5,840,450
733,609	-
8,383	2,832
5,840,450	5,843,282

رصيد بداية الفترة
التغير في القيمة العادلة
اضافات
رصيد نهاية السنة

إيضاح رقم (5) - موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
115,880	-
972,000	1,026,000
500,000	500,000
19,879	19,879
1,607,759	1,545,879

أسهم في شركة منازل العقارية
أسهم في شركة الأهلية للتأمين
الاستثمارات في شركة Open Screenplay
شركة مينا جيوتير مال للطاقة الجوفية
رصيد نهاية السنة

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

2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
(603,669)	(1,073,513)
(469,844)	46,761
(1,073,513)	(1,026,752)

رصيد بداية الفترة
التغير في القيمة العادلة
رصيد نهاية السنة

ج. تم بتاريخ 13 اب 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 للاعمار والاستثمار - UCI

إيضاح رقم (6) - استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
544,633	544,633
544,633	544,633

سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - Juluis Bar
رصيد نهاية السنة

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

إيضاح رقم (7) - مواد بالمخزن

2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
304,551	284,879
11,769	6,089
316,320	290,968

أدوات صحية وتدفئة
أخرى
رصيد نهاية السنة

إيضاح رقم (8) - موجودات متداولة أخرى-

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
24,123	23,943
428,405	467,469
99,824	99,690
2,476,855	1,336,009
120,000	-
3,149,207	1,927,111

مصروفات مدفوعة مقدماً
ضريبة قيمة مضافة والدخل
تأمينات مستردة
دفعات مقدمة لشراء اراضي
ذمم أخرى
موجودات متداولة أخرى

إيضاح رقم (9) - مستحق من جهات ذات علاقة-

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
941,780	941,780
174,241	174,241
1,373	-
132,825	221,314
1,250,219	1,337,335

مستحقات من شركة سكاى لاين
مستحقات من شركة مينا جيوتيرمال
مستحقات من شركة إعمار الضواحي
مستحقات من شركة Open Screen Play Inc.

رصيد نهاية السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
(916,780)	(764,622)
(1,205,659)	(1,260,670)
(2,122,439)	(2,025,292)

مستحق للمجموعة الأهلية للتأمين
مستحق لشركة انتاريو للتطوير التكنولوجي
رصيد نهاية السنة

إيضاح رقم (10) - عقارات معدة للبيع -

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
157,107	157,107
157,107	157,107

البيوت النموذجية

إيضاح رقم (11) - النقد والنقد المعادل -

يتألف هذا البند مما يلي:

نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية - ب
شيكات برسم التحصيل
شيكات صادرة آجلة

النقد والنقد المعادل

إيضاح رقم (12) - رأس المال المدفوع -

يتألف هذا البند مما يلي:

رأس المال المصرح والمكتتب به

رأس المال المدفوع

إيضاح رقم (13) - مخصصات الموظفين -

الحركة على مخصصات الموظفين خلال الفترة هي كما يلي:

رصيد بداية المدة

المدفوع خلال الفترة

إضافات خلال الفترة

مخصصات الموظفين

إيضاح رقم (14) - القروض :

أ. تتألف القروض مما يلي:

31 كانون الاول 2023

المجموع	طويلة الاجل	قصيرة الاجل
ش.ج.		
1,102,345	-	1,102,345
571,395	31,119	540,276
4,514,351	3,680,813	833,539
6,188,091	3,711,932	2,476,159

البنك الوطني - ب

بنك فلسطين - ج

بنك فلسطين - د

المجموع

ب - البنك الوطني: تم منح قرض قابل للتجديد للشركة بمبلغ 5,000,000 دولار أمريكي لأغراض تجارية بموجب الاتفاقية الموقعة بين الشركة

والبنك الوطني بفائدة 5% متناقصة تسدد بموجب 60 أقساط ابتداء من تاريخ 15 اب 2019 بضمان شيكات برسم التحصيل وحجز ضمانت نقدية

ج - بنك فلسطين: تم منح قرض للشركة بمبلغ 2,000,000 دولار أمريكي لأغراض تجارية بموجب الاتفاقية مع البنك بفائدة 5% متناقصة تسدد

بموجب 48 قسط ابتداء من تاريخ 18 شباط 2021 بضمان قطعتي أرض (الماسيون 18 ، بمساحة 1,805 متر مربع وقطعة رقم: (410)

و(الماسيون 18 ، بمساحة 1,331 متر مربع وقطعة رقم: (341) وشيكات برسم التحصيل وكمبيالة.

د - بنك فلسطين: تم منح قرض للشركة بمبلغ 6,000,000 دولار أمريكي لأغراض تجارية بموجب الاتفاقية مع البنك بفائدة 5% متناقصة تسدد

بموجب 72 قسط ابتداء من تاريخ 23 شباط 2022 بضمان قطعتي أرض (الماسيون 18 ، بمساحة 1,805 متر مربع وقطعة رقم: (410)

و(الماسيون 18 ، بمساحة 1,331 متر مربع وقطعة رقم: (341) وشيكات برسم التحصيل وكمبيالة.

إيضاح رقم (15) - مطلوبات متداولة أخرى -

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
870,030	869,884	مصاريف مستحقة
332,003	372,029	حجوزات ضمان حسن تنفيذ
62,905	48,573	مخصص إجازات
306,843	363,417	نمم موظفين دائنة
580,568	771,389	نمم مساهمين - تخفيض رأس المال وتوزيعات الأرباح
1,140,082	1,140,082	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
5,236,039	3,907,917	دفعات مقدمة من زبائن
1,313	-	مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
2,303	2,198	نمم دائنة أخرى
8,532,086	7,475,489	مطلوبات متداولة أخرى

إيضاح رقم (16) - أرباح من مبيعات عقارية -

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
3,005,743	3,460,442	مبيعات عقارية
(1,925,681)	(2,064,394)	التكلفة
1,080,062	1,396,048	أرباح من مبيعات عقارية

إيضاح رقم (17) - مصاريف إدارية وعمومية -

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
969,384	820,682
160,000	168,000
146,312	147,075
42,247	34,876
73,487	47,123
16,364	17,079
19,930	16,809
59,387	47,701
3,581	3,387
6,796	5,924
11,975	56,780
13,251	12,976
10,428	9,042
6,347	6,347
3,503	3,744
39,548	38,929
11,710	14,987
157,098	162,000
-	13,868
1,580	2,043
1,752,928	1,629,372
(623,427)	(273,061)
1,129,501	1,356,311

مصارييف رواتب وأجور
مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
مصارييف مهنية
سفر و مواصلات
صحف وإعلانات
بريد وفاكس وهاتف
تأمين
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات
قرطاسية ومطبوعات
كهرباء ومياه
مصارييف بنكية
ضيافة ونظافة
صيانة
إيجارات
مصارييف اجتماعات الهيئة العامة
مصروف ضريبة الأملاك والمعارف
فرق عملة
مصارييف الخدمات
تبرعات
أخرى
المصارييف الإدارية والعمومية
رسملة النفقات
صافي المصارييف الإدارية والعمومية

إيضاح رقم (18) - الحصاة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة -

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
2,812,235	1,012,082
32,000,000	32,000,000
8.79%	3.16%

ربح السنة العائد الى مساهمي الشركة
عدد الأسهم المكتتب بها
الحصاة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة

19. 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.

20. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية تتألف الموجودات المالية من مستحق من جهات ذات علاقة موجودات متداولة أخرى، شيكات برسم التحصيل عقارات معدة للبيع، ذمم مدينة والنقد والنقد المعادل بينما تتألف المطلوبات المالية من قروض ذمم وارصدة دائنة شيكات صادرة أجل، مستحق لجهات ذات علاقة إيرادات غير مكتسبة ومطلوبات متداولة اخرى. لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

21. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

إن المخاطر الأساسية الناتجة عن الأدوات المالية للشركة هي مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر التغيير 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

أن الشركة معرضة لخطر التغيير في اسعار الفائدة على الودائع قصيرة الأجل الخاضعة للفائدة. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغييرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة ويتم احتسابها على الموجودات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في 31 كانون الأول 2023.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل او الطرف المتعامل مع الشركة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الأرصدة المدينة والحسابات لدى البنوك.

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 مصارييفها 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. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطات الأخرى بمجموع 43,546,837 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2023 مقابل 43,447,994 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2022 .

22. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

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

23. أرقام المقارنة

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

24. القضايا المقامة ضد الشركة

لا يوجد التزامات جوهرية تترتب على الشركة حسب رد مستشاري الشركة

25. اثر العدوان الغاشم على قطاع غزة و المخاطر في المنطقة الجغرافية

اندلعت الحرب على قطاع غزة بتاريخ 2023/10/7م، وأدت إلى تدمير الكثير من العقارات والمنشآت والمرافق الاقتصادية كلياً أو جزئياً، ولم يقتصر الضرر على قطاع غزة، فقد شمل أيضاً كثيراً من القطاعات الاقتصادية في الضفة الغربية نتيجة للقيود التي فرضت على التنقل والسفر والشحن، والتمثلة في الإغلاقات بين المدن والإغلاقات المتكررة للمعابر الخارجية، كذلك نتيجة للقيود الاقتصادية التي فرضتها إسرائيل على الشعب الفلسطيني والسلطة الفلسطينية في مناطق الضفة الغربية.

ترى إدارة شركة الاتحاد أن ما سبق له تأثير على أنشطتها التشغيلية واستثماراتها ونتائج أعمالها على النحو التالي:

أ. زادت مخاطر الائتمان لزيائن شركة الاتحاد نتيجة للأثر السلبي على الاقتصاد الفلسطيني مما أثر على قدرة الأفراد على الوفاء بالتزاماتهم للشركة.

ب. تراجع الإيرادات بسبب عدم قدرة شركة الاتحاد على ممارسة أنشطتها بشكل اعتيادي بسبب أثر الحرب.

لا يزال العدوان مستمرا على قطاع غزة، ولا تزال القيود مفروضة على الضفة الغربية، كما أن تأثيرات هذا الوضع لا تزال غير واضحة وتعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بمستوى معقول من الدقة في الوقت الحالي.

تقوم الإدارة بشكل مستمر بمراقبة وتحليل هذا الوضع وتقييم الأثر المحتمل للتطورات المستقبلية على المركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية المستقبلية، وتعتقد الإدارة بناءً على تقييمها بأنه لا توجد أي شكوك جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها مستقبلاً، كما أنها تمتلك خططاً تشغيلية وخططاً لتعزيز السيولة لمواجهة أي من السيناريوهات المستقبلية المحتملة.

شركة الاتحاد للإعمار 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