

**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**رام الله - فلسطين**

**تقرير مدقق الحسابات المستقل**  
**والقوائم المالية الموحدة**  
**للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2014**

**طلال أبو غزالة وشركاه**  
**"محاسبون قانونيون"**



**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**رام الله - فلسطين**

---

**الفهرس**

الصفحة

1	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
2	- قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2014 - قائمة "أ"
3	- قائمة الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 - قائمة "ب"
4	- قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 - قائمة "ج"
5	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 - قائمة "د"
6	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 - قائمة "هـ"
20-7	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

مقدمة:

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2014 وكل من قائمة الدخل والدخل الشامل الموحد، والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة، والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية تصميم، تطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار وإتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية مدقق الحسابات:

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم استناداً إلى تدقيقنا، لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية. يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في القوائم المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية، وذلك لغرض تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية. وفي اعتقادنا أن المعلومات التي حصلنا عليها ونتائج أعمال التدقيق الذي قمنا به تشكل أساساً معقولاً لإبداء رأينا المتحفظ في القوائم المالية المرفقة.

أساس التحفظ

لم نستلم مصادقة من قبل شركة Predacity Emerging Market High Yield Bond Fund على رصيد الاستثمارات لديها كما في 31 كانون أول 2014 والذي ظهر في القوائم المالية برصيد 4,197,282 دولار أمريكي كما في 31 كانون أول 2014 استناداً إلى تقييم 30 تشرين الثاني 2014.

الرأي:

برأينا، وباستثناء أثر ما تقدم على القوائم المالية، فإن القوائم المالية الموحدة تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، كما في 31 كانون الأول 2014، ونتائج أعماله وتدفقاته النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

طلال أبو غزالة وشركاه  
رخصة رقم 1997/251



جمال ملحكم  
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)  
رام الله في 22 شباط 2015

## شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

## المساهمة العامة المحدودة

## رام الله - فلسطين

## قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2014 قائمة "أ"

	إيضاح	2014 دولار أمريكي	2013 دولار أمريكي
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي	(4)	2,040,030	2,137,957
موجودات غير ملموسة		-	46,915
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(5)	14,233,318	22,977,712
موجودات مالية متوفرة للبيع	(6)	705,653	745,653
شيكات برسم التحصيل تستحق بعد 3 اشهر		10,536,859	1,816,490
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>		<b>27,515,860</b>	<b>27,724,727</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
مواد بالمخزن	(7)	599,067	569,009
موجودات متداولة أخرى	(8)	905,276	946,574
مستحق من جهات ذات علاقة	(9)	740,999	81,767
موجودات مالية للمتاجرة	(10)	4,791,642	3,323,045
عقارات معدة للبيع	(11)	399,043	4,008,199
ذمم مدينة		3,948,092	3,337,900
النقد والنقد المعادل	(12)	3,570,081	1,192,098
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>		<b>14,954,200</b>	<b>13,458,592</b>
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>42,470,060</b>	<b>41,183,319</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حق ملكية حملة الأسهم</b>			
رأس المال المدفوع	(13)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري	(14)	1,592,376	1,545,211
الأرباح المدورة - قائمة (د)		7,588,616	7,103,189
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(ج،6)	(1,185,675)	(1,145,675)
<b>مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم</b>		<b>39,995,317</b>	<b>39,502,725</b>
<b>حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها</b>		<b>95,614</b>	<b>156,557</b>
<b>مجموع حقوق الملكية</b>		<b>40,090,931</b>	<b>39,659,282</b>
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
مخصصات الموظفين	(16)	374,090	290,868
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>		<b>374,090</b>	<b>290,868</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
ذمم وأرصدة دائنة		68,870	129,224
مطلوبات متداولة أخرى	(17)	1,936,169	1,103,945
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>		<b>2,005,039</b>	<b>1,233,169</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>		<b>2,379,129</b>	<b>1,524,037</b>
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>		<b>42,470,060</b>	<b>41,183,319</b>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**

**المساهمة العامة المحدودة**

**رام الله - فلسطين**

**قائمة الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 قائمة "ب"**

		2014	2013
	إيضاح	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<b>الإيرادات</b>			
عوائد استثمارات بنكية		-	4,667
(خسائر) أرباح محفظة الموجودات المالية	(18)	(109,101)	185,079
أرباح استثمارات عقارية	(19)	1,433,091	1,256,861
مبيعات وحدات سكنية		4,279,000	628,000
إيراد إيجارات		91,153	53,566
إيرادات المقاولات - الجيوثيرمال		100,779	286,454
إيرادات أخرى		131,429	85,303
<b>مجموع الإيرادات</b>		<b>5,926,351</b>	<b>2,499,930</b>
تكلفة الإيرادات		(3,678,724)	(647,014)
<b>مجموع الربح</b>		<b>2,247,627</b>	<b>1,852,916</b>
<b>المصاريف</b>			
مصاريف إدارية وعمومية	(20)	(1,477,089)	(1,170,152)
استهلاكات وإطفاء		(217,099)	(236,233)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(21)	(39,000)	(27,500)
<b>مجموع المصاريف</b>		<b>(1,733,188)</b>	<b>(1,433,885)</b>
صافي دخل السنة قبل ضريبة الدخل		514,439	419,031
مصروف ضريبة الدخل	(15)	(42,790)	(65,713)
<b>صافي دخل السنة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها</b>		<b>471,649</b>	<b>353,318</b>
<b>ويعود إلى:</b>			
مساهمي الشركة		532,592	349,794
ربح (خسارة) حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة		(60,943)	3,524
<b>الربح لكل سهم</b>		<b>471,649</b>	<b>353,318</b>
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	(22)	%1.66	%1.09

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار****المساهمة العامة المحدودة****رام الله - فلسطين****قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 قائمة "م"**

	الإيضاح	2014	2013
		دولار أمريكي	دولار أمريكي
صافي ربح السنة		471,649	353,318
<b>بنود الدخل الشامل</b>			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع		(40,000)	(80,000)
صافي الدخل الشامل للسنة		(40,000)	(80,000)
إجمالي الدخل الشامل للسنة		431,649	273,318

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للأعمال والاستثمار  
المساهمة العامة المحدودة  
رام الله - فلسطين

قائمة "أ"

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

حقوق حملة الأسهم	حقوق حملة الأسهم	حقوق حملة الأسهم	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح المدورة	احتياطي اضرار	رأس المال المدفوع	
مجموع حقوق الملكية	غير المبسط عليها	مجموع حقوق ملكية الأسهم	القيمة المتراكم في	الأرباح المدورة	احتياطي اضرار	رأس المال المدفوع	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
39,659,282	156,557	39,502,725	(1,145,675)	7,103,189	1,545,211	32,000,000	
(40,000)	-	(40,000)	(40,000)	-	-	-	2014
471,649	(60,943)	532,592	-	532,592	-	-	التغير في القيمة المحللة للموجودات المالية المتوفرة للبيع (بصاح 6)
-	-	-	-	(47,165)	47,165	-	ربح السنة المحول إلى الاحتياطي الإخباري
<b>40,090,931</b>	<b>95,614</b>	<b>39,995,317</b>	<b>(1,185,675)</b>	<b>7,588,616</b>	<b>1,592,376</b>	<b>32,000,000</b>	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2014
39,751,339	153,033	39,598,306	(1,065,675)	7,154,102	1,509,879	32,000,000	
(80,000)	-	(80,000)	(80,000)	-	-	-	2013
353,318	3,524	349,794	-	349,794	-	-	التغير في القيمة المحللة للموجودات المالية المتوفرة للبيع (بصاح 6)
-	-	-	-	(35,332)	35,332	-	ربح السنة المحول إلى الاحتياطي الإخباري
(365,375)	-	(365,375)	-	(365,375)	-	-	تعديلات سنوات سابقة
<b>39,659,282</b>	<b>156,557</b>	<b>39,502,725</b>	<b>(1,145,675)</b>	<b>7,103,189</b>	<b>1,545,211</b>	<b>32,000,000</b>	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2013

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

## شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

## المساهمة العامة المحدودة

## رام الله - فلسطين

## قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 قائمة "د"

إيضاح	2014 دولار أمريكي	2013 دولار أمريكي
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
ربح السنة قبل ضريبة الدخل	514,439	419,031
<b>تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية</b>		
<b>بنود لا تتطلب تدفقات نقدية</b>		
استهلاكات وإطفاء	217,099	236,233
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	90,885	52,560
تعديلات ضريبية	-	(365,376)
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	34,359	404,782
أرباح بيع موجودات ثابتة	(4,318)	(2,424)
	<b>852,464</b>	<b>744,806</b>
<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</b>		
ذمم مدينة	(610,192)	202,210
مواد بالمخزن	(30,058)	1,447
موجودات متداولة أخرى	41,298	(177,407)
شيكات برسم التحصيل	(8,720,369)	(1,178,310)
مستحق من جهات ذات علاقة	(659,232)	(81,767)
ذمم وأرصدة دائنة	(60,354)	27,838
مطلوبات متداولة أخرى	789,433	(193,066)
مستحق من جهات ذات علاقة	-	(9,683)
مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة	(7,663)	(6,378)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	8,744,394	822,307
العقارات المعدة للبيع	3,609,156	300,378
<b>صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية</b>	<b>3,948,877</b>	<b>452,375</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
شراء آلات ومعدات	(120,800)	(33,803)
العائد من بيع موجودات ثابتة	52,862	56,597
شراء موجودات مالية متوفرة للمتاجرة	(4,100,000)	(2,353,700)
بيع موجودات مالية	2,577,295	-
توزيعات أرباح أسهم	19,749	11,283
<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية</b>	<b>(1,570,894)</b>	<b>(2,319,623)</b>
الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة	2,377,983	(1,867,248)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	1,192,098	3,059,346
<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (12)</b>	<b>3,570,081</b>	<b>1,192,098</b>

"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 2014 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 25 آذار 2015.

#### **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 في 31 كانون الأول 2014. تبلغ نسبة ملكية الشركة في الشركة التابعة 50%. بلغ رأس المال المكتتب به للشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2104 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ رأس المال المدفوع 500,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2013. الشركات التابعة هي الشركات التي تمتلك الشركة القدرة على التحكم في سياساتها المالية والتشغيلية. تعمل الشركة وشركتها التابعة في مناطق السلطة الفلسطينية.

#### **3. ملخص لأهم السياسات المحاسبية**

##### **1.3. أسس إعداد 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 2014. 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 والمتحقة كموجودات. تمثل حصص غير المسيطر عليها الجزء غير المملوك من قبل الشركة من الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات ويتم إظهارها في بند منفصل في 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. التغييرات 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

\* يقضي التغيير في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) إلى تغيير طريقة عرض بنود الدخل الشامل الأخرى في مجموعات، بأن يتم فصل تلك البنود التي يمكن قيدها أو إعادة تصنيفها في قائمة الدخل في المستقبل عن البنود الأخرى التي لا يمكن إعادة تصنيفها. سيؤثر هذا التعديل على العرض ولن يؤثر على أداء الشركة أو مركزها المالي.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير التالية والتي لا تزال غير نافذة المفعول ولم يتم تبنيها بعد من قبل الشركة. إن المعايير التالية هي التي تتوقع إدارة الشركة بأن يكون لتطبيقها، عند سريان مفعولها، أثر على المركز أو الأداء المالي أو حول إفصاحات القوائم المالية للشركة:

- معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) الأدوات المالية \*\*

\*\* يمثل معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) بصيغته الحالية المرحلة الأولى للإحلال محل معيار المحاسبة الدولي رقم (39). سيكون لتطبيق المرحلة الأولى من هذا المعيار أثر على تصنيف وقياس الموجودات المالية للشركة، ومن غير المحتمل أن يكون لتطبيقه أثر على المطلوبات المالية. ستعمل الشركة على تحديد أثر التطبيق بالتزامن مع صدور المراحل التالية من المعيار وذلك لإظهار صورة شاملة عن أثر التطبيق. سيصبح هذا المعيار نافذ المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2015.

### 4.3. الأسس والتقدير

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

فيما يلي تفاصيل الإجهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

#### الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

#### موجودات غير ملموسة

يتم إطفاء موجودات غير ملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على العمر الإنتاجي المقدر. ويتم مراجعة فترة الإطفاء مع العمر الإنتاجي المحدد في نهاية كل عام. وفي حالة وجود تغييرات في المعاملة المحاسبية يتم اعتبارها على أنها تغييرات في التقديرات المحاسبية.

#### مخصص ضريبة الدخل

تستخدم الشركة تقديرات معينة لتحديد مخصص ضريبة الدخل. تعتقد إدارة الشركة بأن هذه التقديرات والإفتراسات معقولة.

#### تحقق الإيرادات

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

#### إيرادات مبيعات الوحدات السكنية

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

#### إيرادات الفوائد

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

#### إيرادات أرباح أسهم

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

#### تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

#### ضريبة الدخل

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

#### آلات ومعدات

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

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

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 المتوقعة استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقعة استردادها وهي القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو "القيمة في الاستخدام"، أيهما أعلى.

يتم احتساب ورسملة التكاليف المتكبدة لاستبدال مكونات الآلات والمعدات التي يتم التعامل معها بشكل منفصل، كما يتم شطب القيمة الدفترية لأي جزء مستبدل. يتم رسملة النفقات الأخرى اللاحقة فقط عند زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتعلقة بالآلات والمعدات. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة.

#### مشروع مشترك

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

### **المشاريع تحت التنفيذ**

تمثل المشاريع تحت التنفيذ كافة تكاليف إنشاء المشاريع وتشمل تصاميم الإنشاءات والأجور المباشرة والمواد والمقاولين وجزء من التكاليف غير المباشرة وتكلفة التمويل.

يتم إجراء دراسة تدني في القيمة الدفترية للمشاريع تحت التنفيذ عند وجود أدلة تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه المشاريع. في حال وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقع استردادها.

### **استثمارات عقارية**

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

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 أرباح 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 تغيير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الاستثمارات العقارية إلى حساب العقارات والآلات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدث التغيير 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 للمتاجرة**

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

### **الموجودات المالية المتوفرة للبيع**

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

### **القيمة العادلة**

إن أسعار الإغلاق بتاريخ 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 وخصائص المخاطر. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات غير المدرجة في أسواق مالية بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات مماثلة أو وفقاً للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة.

### **تدني وعدم قابلية تحصيل الموجودات المالية**

يتم إجراء تقييم في نهاية كل سنة مالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت تدني موجود مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم إثبات أية خسارة تدني ضمن 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 إيداع الموظفين على أساس مساهمة الموظف ومساهمة الشركة حيث يتم اقتطاع 5% شهرياً من الراتب الأساسي لكل موظف وتساهم الشركة بنسبة 5% من راتب الموظف الأساسي.

### **ذمم دائنة ومستحقات**

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

### **عقود الإيجار**

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

### **الربح لكل سهم**

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

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

### **حصص غير المسيطر عليها**

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



## 5. مشاريع تحت التنفيذ - استثمارات عقارية:

أ. يتألف ذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشاريع تحت التنفيذ - ب	2,264,174	2,244,259
استثمارات عقارية - ج	11,969,144	20,733,453
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>14,233,318</b>	<b>22,977,712</b>

## ب. مشاريع تحت التنفيذ:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	2,244,259	2,476,613
إضافات	19,915	19,552
محول إلى استثمارات عقارية	-	(251,906)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>2,264,174</b>	<b>2,244,259</b>

## ج. استثمارات عقارية:

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	20,733,453	21,353,962
إضافات	555,067	775,764
استبعاد استثمارات عقارية	(9,319,376)	(1,396,273)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>11,969,144</b>	<b>20,733,453</b>

د. تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 1,850,812 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو).

## 6. موجودات مالية متوفرة للبيع:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم متداولة في الأسواق المالية	280,000	320,000
أسهم غير متداولة في الأسواق المالية - ب	425,653	425,653
<b>المجموع</b>	<b>705,653</b>	<b>745,653</b>

ب. تظهر هذه الموجودات المالية بالكلفة لعدم القدرة على تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق نظراً لطبيعة التدفقات النقدية المستقبلية غير الممكن التنبؤ بها. تعتقد إدارة الشركة بأن كلفة هذه الموجودات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها العادلة.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(1,145,675)	(1,065,675)
التغير في القيمة العادلة	(40,000)	(80,000)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b><u>(1,185,675)</u></b>	<b><u>(1,145,675)</u></b>

#### 7. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	341,457	342,081
أبواب	90,123	90,123
بضاعة شركة مينا	155,718	125,036
أخرى	11,769	11,769
<b>المجموع</b>	<b><u>599,067</u></b>	<b><u>569,009</u></b>

#### 8. موجودات متداولة أخرى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من ضريبة القيمة المضافة والدخل	218,179	208,798
دفعات مقدمة لشراء أرض	43,159	50,212
مصاريف مدفوعة مقدماً	31,497	33,939
حسابات مدينة تحت التسوية - ب	100,000	100,000
تأمينات مستردة	158,891	160,708
إيرادات مستحقة	342,158	392,036
أخرى	11,392	881
<b>المجموع</b>	<b><u>905,276</u></b>	<b><u>946,574</u></b>

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

#### 9. مستحق (إلى) من جهات ذات علاقة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من المجموعة الأهلية للتأمين	739,097	81,767
مستحق من شركة إعمار الضواحي	1,355	-
مستحق من شركة مينا جيوثيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار	547	-
<b>المجموع</b>	<b><u>740,999</u></b>	<b><u>81,767</u></b>

**10. موجودات مالية للمتاجرة:**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات مالية للمتاجرة	594,360	3,323,045
*استثمارات في سندات مالية شركة Predacity	4,197,282	-
<b>المجموع</b>	<b>4,791,642</b>	<b>3,323,045</b>

\* يمثل هذا المبلغ قيمة استثمارات من خلال شركة أجنبية ( Predacity Emerging Markets High Yield Bond Fund ) وهي شركة مملوكة من قبل أطراف ذات علاقة، هذا ولم نستلم مصادقة من قبل شركة Predacity على رصيد الاستثمارات لديها كما في 31 كانون الأول 2014 ومبلغ الاستثمارات بقيمة 4,197,282 دولار أمريكي هو استنادا إلى تقييم 30 تشرين الثاني 2014.

**11. عقارات معدة للبيع:**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
قلل الاتحاد والبيوت النموذجية	399,043	4,008,199
<b>المجموع</b>	<b>399,043</b>	<b>4,008,199</b>

**12. النقد والتقد المعادل**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	1,240,746	574,923
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية	1,093,592	256,516
شيكات برسم التحصيل	1,242,077	360,659
شيكات صادرة آجلة	(6,334)	-
<b>المجموع</b>	<b>3,570,081</b>	<b>1,192,098</b>

**13. رأس المال المدفوع**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رأس المال المصرح والمكتتب به	32,000,000	32,000,000
<b>رأس المال المدفوع</b>	<b>32,000,000</b>	<b>32,000,000</b>

**14. الاحتياطي الإيجاري**

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

.15

**مطلوبات ضريبية مؤجلة**

فيما يلي تفاصيل ضريبة الدخل للأعوام 2014 و 2013:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ضريبة دخل للسنة الحالية	42,790	65,713
<b>المجموع</b>	<b>42,790</b>	<b>65,713</b>

لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إصدار التقرير إلى تسويات نهائية مع دائرتي ضريبة الدخل والقيمة المضافة عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2014. لم نستطع من خلال إجراءات التدقيق التأكد من مدى كفاية مخصص ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة. حيث أن المبلغ الفعلي لضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة المستحقة على الشركة يتم إقراره بشكل نهائي بعد المفاوضات مع دائرة ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة.

.16

**مخصصات الموظفين**

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال السنة:

	<u>رصيد</u>	<u>الإضافات</u>	<u>دفعات</u>	<u>رصيد</u>
	<u>بداية السنة</u>	<u>خلال السنة</u>	<u>خلال السنة</u>	<u>نهاية السنة</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	153,424	59,279	(7,663)	205,040
صندوق ادخار الموظفين	137,444	38,720	(7,114)	169,050
<b>المجموع</b>	<b>290,868</b>	<b>97,999</b>	<b>(14,777)</b>	<b>374,090</b>

.17

**مطلوبات متداولة أخرى**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	418,652	464,620
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	27,078	11,284
مخصص إجازات	47,906	29,921
أخرى	18,265	22,726
إيرادات مؤجلة	31,502	42,232
ذمم أعضاء مجلس إدارة	53,902	160,464
ذمم موظفين دائنة	63,153	36,388
دفعات مقدمة	985,203	—
ذمم مساهمين	290,508	336,310
<b>المجموع</b>	<b>1,936,169</b>	<b>1,103,945</b>

.18

**(خسائر) أرباح محفظة الموجودات المالية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أرباح المحفظة المالية	19,746	11,283
إيراد فوائد السندات	(74,740)	264,361
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	(54,107)	(90,565)
<b>المجموع</b>	<b>(109,101)</b>	<b>185,079</b>

**19. الدخل من استثمارات عقارية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
استثمارات عقارية	10,820,842	2,737,068
التكلفة	(9,387,751)	(1,480,207)
<b>المجموع</b>	<b>1,433,091</b>	<b>1,256,861</b>

**20. مصاريف إدارية وعمومية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	752,691	637,261
أتعاب مهنية واستشارات	63,700	47,977
سفر ومواصلات	122,024	100,453
صحف وإعلانات وتسويق	150,434	120,020
بريد وفاكس وهاتف	27,187	26,065
تأمين	13,895	13,746
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	72,033	67,833
فرطاسيه ومطبوعات	4,500	5,437
كهرباء ومياه	9,939	11,946
مصاريف بنكية	7,415	6,059
ضيافة ونظافة	10,994	9,312
صيانة	5,012	9,169
إيجارات	59,344	54,990
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	3,445	3,172
مصروف ضريبة الأملاك والمعارف	10,084	10,324
فرق عملة	87,985	(39,658)
تبرعات	639	4,619
مصاريف الخدمات	72,863	75,159
أخرى	2,905	6,268
<b>المجموع</b>	<b>1,477,089</b>	<b>1,170,152</b>

**21. مكافأة أعضاء مجلس الإدارة**

يتم احتساب مبلغ 2,000 دولار أمريكي سنوياً لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة عن الحضور الكامل للاجتماعات بالإضافة إلى 2,000 دولار أمريكي بدل مواصلات عن كل جلسة حضور فعلية بناءً على قرار رئيس مجلس الإدارة بتاريخ 2015/2/17.

**22. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة**

يتألف هذا البند مما يلي:

	2014	2013
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)	532,592	349,794
المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	32,000,000
<b>الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)</b>	<b>%1.66</b>	<b>%1.09</b>

**23. معاملات مع أطراف ذات علاقة**

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

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

	2014	2013
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
العلاقة		
مساهمين رئيسيين مستحق من جهات ذات علاقة	739,097	81,767
مساهمين رئيسيين سندات مالية للمتاجرة	4,197,282	—

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

	2014	2013
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مكافآت ورواتب الإدارة العليا	361,277	322,270
مكافآت مجلس الإدارة	39,000	27,500
تعويض نهاية الخدمة	25,181	21,181
خسائر استثمارات	(74,740)	—

**24. 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.

**25. أهداف وسياسات إدارة المخاطر**

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

**مخاطر أسعار الفائدة**

إن الشركة معرضة لخطر التغير في أسعار الفائدة على الودائع قصيرة الأجل الخاضعة للفائدة. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في كانون الأول 2014.

**مخاطر الائتمان**

مخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية التي تشمل موجودات متداولة أخرى (إيضاح 8). إن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته والتي تساوي القيمة الدفترية لهذه الموجودات المالية.

**مخاطر السيولة**

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

**مخاطر العملات**

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

**إدارة رأس المال**

يتمثل الهدف الرئيسي في إدارة رأس المال في الحفاظ على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية. قامت الهيئة العامة بتاريخ 2012/4/29 بالموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% ليصبح من 40,000,000 دولار أمريكي إلى 32,000,000 دولار أمريكي. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطيات الأخرى وحصص غير المسيطر عليها بمجموع 40,090,931 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2014 مقابل 39,659,282 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2013.

**.26 تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية**

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

**.27 القضايا المقامة ضد الشركة**

يوجد قضايا مقامة على الشركة أمام المحاكم بمبلغ 248,298 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2014.

**.28 أرقام المقارنة**

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