



شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT



2018

التقرير السنوي الثالث عشر

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

2018

التقرير السنوي الثالث عشر

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

المحتويات

1 أعضاء مجلس الإدارة

6 أعضاء مجلس الإدارة

2 تقرير رئيس مجلس الإدارة

9 كلمة رئيس مجلس الإدارة
12 أهم الملامح والإنجازات المالية

3 مشاريع الشركة

16 سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز
20 مشروع طابو
23 مشروع بيوت الشاطئ القبرصية
24 مشاريع مستقبلية

4 معلومات عن الشركة

26 عن شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار
27 أهداف الشركة و الخطة الإستراتيجية
28 نشاطات شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار خلال 2018
29 الموظفون والإدارة
31 المعلومات المتعلقة بالأسهم والمساهمين
35 الأداء المالي 2018

5 القوائم المالية للعام 2018

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



د. محمد مصطفى السبعاعي

رئيس مجلس الإدارة



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

عايد محمد السبعاعي

عضو مجلس إدارة - ممثلاً عن شركة سكاى لابن الخصوصية

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



د. بشار العزة

عضو مجلس إدارة - ممثلاً عن المتحدة للتسويق والخدمات

يتمتع الدكتور العزة بشبكة علاقات محلية ودولية واسعة وبخبرة متميزة في شؤون التسويق والعلاقات العامة، بالإضافة إلى تجربة رائدة في مجال الاستثمار وبناء الشركات وتطوير الأعمال.



م. خالد محمد السبعاعي

نائب رئيس مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

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



أحمد الصلاحات

أمين سر مجلس الإدارة

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



ناهد القيشاوي

عضو مجلس إدارة - ممثلاً عن شركة المجموعة الأهلية للتأمين

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



كلمة رئيس مجلس الإدارة

إلى الإخوة والأخوات مساهمي شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن الإخوة أعضاء مجلس إدارة الشركة الكرام، يسعدني ويشرفني أن أرحب بكم جميعاً وأن أتقدم إليكم بجزيل الشكر على تلبية دعوتنا لحضور الاجتماع السنوي الثالث عشر لجمعيتكم العمومية، لنعرض على حضراتكم التقرير السنوي الثالث عشر عن أعمال ونشاطات الشركة في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

السادة المساهمين الأفاضل،،،،

لذلك، وكما تعلمون، ابتكرت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار طريقة جديدة لتمكين المواطن الفلسطيني من تملك شقق سكنية بجودة عالية وبأسعار معقولة في حي الماصيون الراقى الذي يعد من أكثر المناطق جذباً للسكان في مدينة رام الله، وذلك من خلال إطلاق مشاريع الماصيون جاردنز السكنية التي لاقت إقبالاً كبيراً في السوق العقاري، حيث تمكنت شركتكم خلال عام واحد من بيع الأغلبية العظمى من الشقق السكنية التي تم طرحها ضمن مشروع الماصيون جاردنز 1 والبالغ عددها 64 وحدة سكنية، وبعد ذلك أطلقنا مشروع الماصيون جاردنز 2 المكون من 36 وحدة سكنية ليكون امتداداً للنجاح الباهر الذي حققناه في مشروع الماصيون جاردنز 1، ونلخص لكم أبرز الانجازات التي حققتها الشركة على صعيد هذه المشاريع خلال العام 2018 فيما يلي:

- بيع مشروع الماصيون جاردنز 1 خلال عام واحد.
- الانتهاء من أعمال البناء في مشروع الماصيون جاردنز 1.
- البدء بتسليم الدفعة الأولى من الوحدات السكنية لزبائن مشروع الماصيون جاردنز 1.

شكّل عام 2018 بالنسبة لشركتكم انعكاساً مميزاً للعديد من الانجازات التي حازت على التميز والإبداع بالرغم من كل الصعوبات والتحديات التي شهدتها الاقتصاد الفلسطيني، حيث تظهر النتائج المالية المطروحة أمامكم اليوم أن عام 2018 يعد واحداً من أفضل الأعوام على صعيد الربحية في تاريخ شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، ففي ظل الخسائر والمعضلات التي يواجهها قطاع التطوير العقاري في فلسطين، تمكنت شركتكم من تحقيق أرباح صافية بعد الضريبة بلغت 1,926,559 دولار أمريكي عن العام 2018، ويعود ذلك إلى نجاح شركتكم في تطبيق استراتيجيتها الاستثمارية التي رسمها مجلس ادارتها، بالإضافة إلى الجهود المكثفة التي يبذلها فريق عمل الشركة في الضفة الغربية وغزة والقدس.

ومن أجل مواصلة خدمة المجتمع الفلسطيني والاستمرار في تحقيق عائد مناسب للمساهمين، فإنه لمن الضروري أن يكون لدينا فكر ريادي مختلف لتحسين مزايا العيش للمواطن الفلسطيني في أرضه ومكان سكنه ولنتحدى الواقع الصعب الذي نعيش في ظلّه. أعتقد أنه يتوجب علينا، كقادة في التطوير، أن نقدم حلولاً مستدامة ومبتكرة للنهوض باقتصادنا الوطني.



د. محمد مصطفى السباعوي
رئيس مجلس الإدارة



- اطلاق مشروع الماصيون جاردنز 2 بعد نجاح مشروع الماصيون جاردنز 1.
- الحصول على الموافقات النهائية اللازمة من كافة الجهات الرسمية المختصة لإنشاء مخطط مشروع الماصيون جاردنز 3.
- أما على صعيد الانجازات التي حققتها شركتكم في مشروع طابو فتتلخص على النحو التالي:
- بيع 65 قطعة أرض من أراضي مشروع طابو.
- تشييد 11 بيتاً نموذجياً على أراضي مشروع طابو، حيث تم الانتهاء من بناء 3 بيوت جديدة في كوبر، وتستعد الشركة لبناء 10 بيوت جديدة في قراوة بني زيد وكوبر وفرخة خلال العام 2019.
- تجهيز مخططات جديدة في قراوة بني زيد وكفر عين وفرخة نتيجة للطلب المتزايد على أراضي المشروع في تلك المناطق من قبل العملاء، حيث من المقرر البدء بتزويدها بخدمات البنية التحتية وتسويقها وبيعها خلال العام 2019.
- الاستمرار في متابعة كافة المعاملات القانونية المتعلقة بأراضي المشروع مع سلطة الأراضي الفلسطينية واستكمال العديد منها.

البناء جارٍ على قدمٍ وساق في مختلف مشاريعنا العقارية، ونتوقع خلال السنوات القادمة طلباً متزايداً على مشاريعنا العقارية، ونؤمن بأن خبرتنا الواسعة في القطاع العقاري تعزز من نجاحاتنا، فنحن على دراية تامة بمتطلبات عملائنا والقطاع العقاري الفلسطيني، ولا تقتصر مشاريعنا على تلبية طلب السوق، بل تحقيق الريادة في هذا المجال، ونحن مستمرون في استغلال جميع فرص النمو، حيث أننا نقوم بدراسة وتحليل كافة الفرص المتاحة على المستوى المحلي والدولي.

يسرني أن أتقدم بخالص الشكر إلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة الموقرين على ما بذلوه من جهود مضيئة وما طرحوه من أفكار بناءة، والشكر موصول ختاماً للسادة في الإدارة التنفيذية وموظفينا المخلصين الذين بذلوا كل ما في وسعهم لخدمة الشركة، كما أتوجه بكل الشكر والتقدير لعملائنا ومساهميننا الكرام على الثقة الغالية التي أولونا إياها، متطلعين معكم نحو مزيد من الربحية وتحقيق النتائج الإيجابية مستقبلاً.

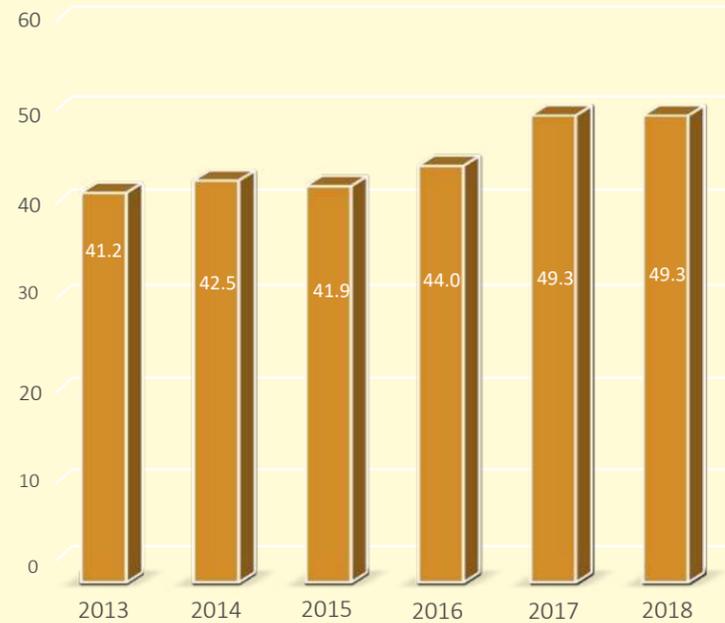
والله ولي التوفيق

د. محمد السبعوي

رئيس مجلس الإدارة

التطور في الموجودات الكلية للشركة

بلغت موجودات الشركة للعام 2018 مبلغ وقدره \$49,343,781 دولار أمريكي مقابل \$49,348,373 دولار أمريكي للعام 2017.



الموجودات الكلية للشركة
كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

| السنة | الموجودات الكلية |
|-------|------------------|
| 2013 | \$41,183,319 |
| 2014 | \$42,470,060 |
| 2015 | \$41,876,594 |
| 2016 | \$44,033,226 |
| 2017 | \$49,348,373 |
| 2018 | \$49,343,781 |

التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية

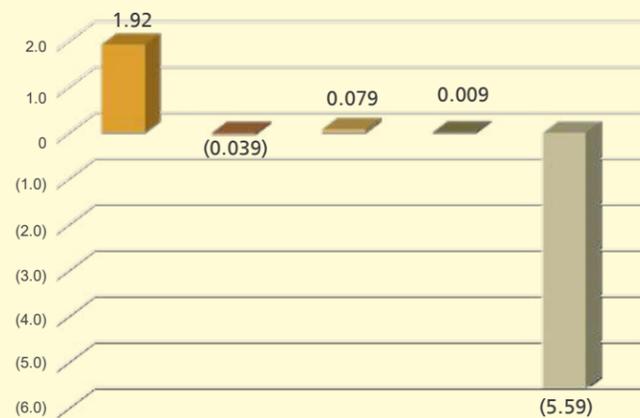
لقد تم تحقيق صافي ربح يعود لمساهمي الشركة لعام 2018 بقيمة \$1,926,559 دولار أمريكي لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها \$7,531,183 دولار أمريكي وذلك بعد تجنب كافة المخصصات والاحتياطات والأرباح الموزعة.



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

| السنة | الأرباح الصافية | الأرباح التراكمية |
|-------|-----------------|-------------------|
| 2013 | \$349,794 | \$7,103,189 |
| 2014 | \$532,592 | \$7,588,616 |
| 2015 | \$232,241 | \$7,804,393 |
| 2016 | \$970,771 | \$6,758,383 |
| 2017 | \$684,560 | \$5,797,280 |
| 2018 | \$1,926,559 | \$7,531,183 |

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



| الشركة | رأس المال | الأرباح الصافية |
|---------|--------------|-----------------|
| UCI | \$32,000,000 | \$1,926,559 |
| JREI | \$10,000,000 | (\$39,498) |
| ARAB | \$13,331,915 | \$79,102 |
| AQARIYA | \$7,757,405 | \$9,459 |
| PRICO | \$89,932,984 | (\$5,586,704) |

المراجع: الإفصاحات للبيانات المالية الأولية (عن عام 2018) / بورصة فلسطين
الأرباح بالدولار الأمريكي، مليون دولار للوحدة

توزيعات أرباح

ملخص توزيعات الأرباح للسنوات السابقة

| السنة | 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 |
| المجموع | | \$9,080,000 |

مشاريع الشركة

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

إنجازات شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار حتى عام 2018

151
شقة تم بيعها

640
قطعة أرض
تم تملكها

513
عائلة فلسطينية تم
تمليكها

11,750م
شوارع تم تعييدها

غزة

الضفة الغربية

سلفيت

رام الله

القدس

عمّان

منطقة استثمارات عقارية
فرع للشركة

مشاريع الشركة

أولاً: سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية

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

مشروع الماصيون جاردنز 1

أول مشروع سكني عصري يتم إطلاقه ضمن سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية، وقد حققت الشركة إنجازاً كبيراً من خلال مبيعاتها لهذا المشروع في زمن قياسي.

البناء جارٍ على قدم وساق في هذا المشروع، ومن المقرر الانتهاء الكامل من أعمال البناء في شهر آيار من العام 2019. لقد تم إنشاء هذا المشروع على مساحة أرض إجمالية تبلغ 2,854 متر مربع، ويتكون من 4 بنايات سكنية، تحتوي كل بناية على 16 شقة، بأحجام متنوعة، ليصل بذلك إجمالي الشقق التي يوفرها هذا المشروع للمواطن الفلسطيني إلى 64 شقة سكنية.

تتوفر الشقق بمساحات 130 و140 و155 متراً مربعاً، بحيث تحتوي كل شقة على 3 غرف نوم، بما في ذلك غرفة نوم رئيسية مع حمام خاص، وغرفة معيشة، وحمامين، وشرفة ومطبخ مع مخزن، في حين أن الشقق التي تبلغ مساحتها 155 متراً مربعاً تتضمن غرفة ضيوف إضافية، بالإضافة إلى هذه المساحات المعيشية.



أعمال التشطيب الداخلي للشقق السكنية في الماصيون جاردنز 1

كما ويوفر المشروع شقق دوبلكس بمساحات مختلفة تتراوح من 240 إلى 300 متراً مربعاً، وتتكون هذه الشقق من طابقين مربوطين بسلم داخلي عصري التصميم، كما أن لكل شقة في هذا المشروع موقف سيارة خاص ومجموعة من الخدمات المشتركة مثل المصاعد الذكية والحديقة العامة وغيرها.

ويعتبر البدء بتسليم أول دفعة من شقق هذا المشروع التقدم الأبرز الذي أحرزته الشركة خلال العام 2018.



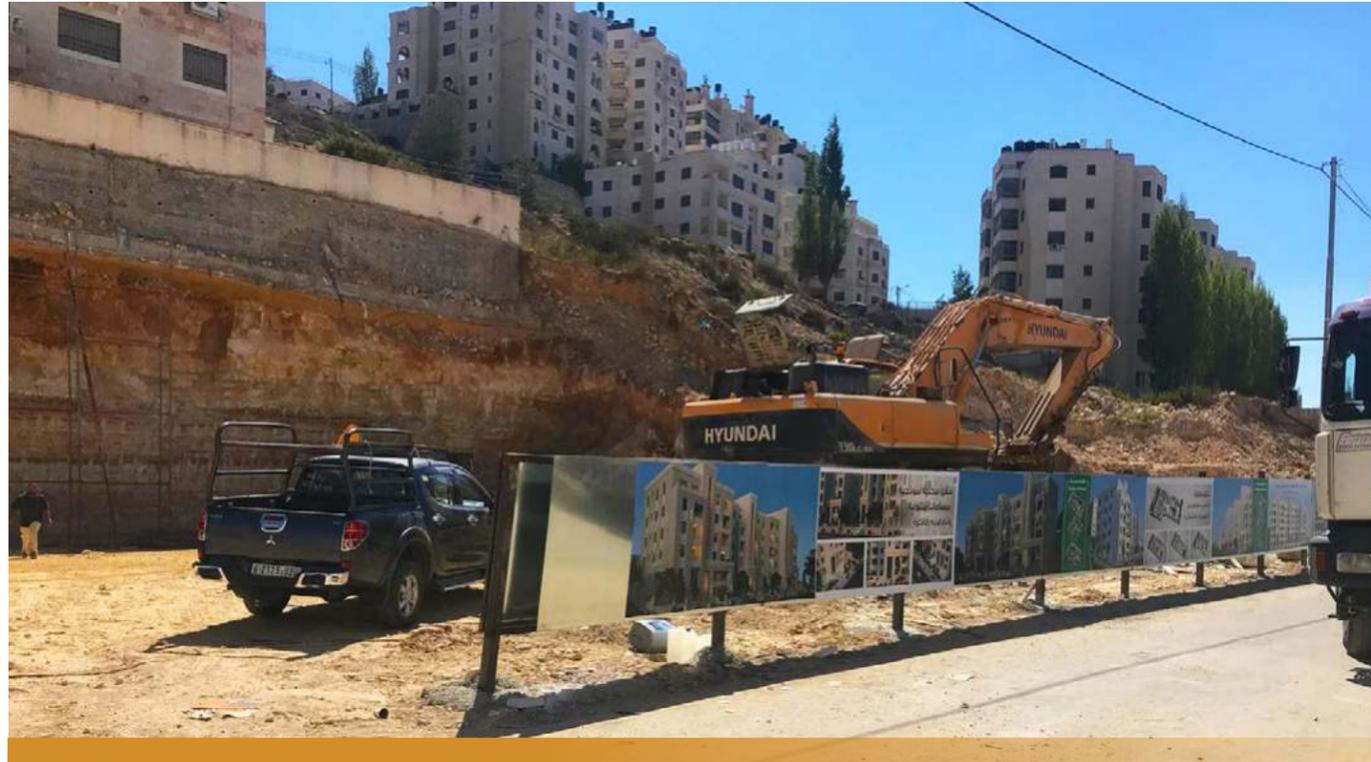
تسليم شقق الماصيون جاردنز 1 لعدد من زبائن المشروع



منظر خارجي يوضح أعمال التشطيبات الخارجية لمشروع الماصيون جاردنز 1

مشروع الماصيون جاردنز 2

باشرت شركة الاتحاد للعمار والاستثمار أعمال الحفريات في موقع مشروع "الماصيون جاردنز 2" الذي يعد من أحدث مشاريع الشركة السكنية، وقد بدأت أعمال الحفريات في موقع المشروع بعد حصول الشركة على التراخيص والموافقات النهائية اللازمة لإنشاء هذا المشروع من كافة الجهات الرسمية المختصة.



جاء هذا المشروع ثمرة للنجاح الكبير الذي حققته الشركة في مشروع "الماصيون جاردنز 1" من حيث الجودة و حجم المبيعات. وسيتم البدء بأعمال البناء في هذا المشروع على مساحة أرض اجمالية تبلغ 1,990 متر مربع في النصف الأول من عام 2019، ويتكون هذا المشروع من ثلاثة بنايات سكنية، تحتوي كل بناية على 12 شقة بمساحات متعددة تتراوح من 120 - 160 متر مربع، ليصل بذلك اجمالي الشقق التي يوفرها هذا المشروع الى 36 شقة سكنية.

وتحتوي كل شقق المشروع على غرفة نوم رئيسية مع حمام خاص، وغرفتي نوم إضافيتين، وغرفة معيشة وبلكونة تتناسب مع كافة احتياجات العائلة الفلسطينية، كما تتوفر المزيد من المرافق المعيشية في بعض شقق المشروع مثل غرفة السفر وغرفة الضيوف.

كذلك يتوفر في هذا المشروع شقق أرضية بمساحات متعددة تشمل على حديقة أرضية، مع توفر مدخلين لكل شقة أرضية (مدخل مستقل ومدخل مشترك).



ثانياً : مشروع طابو

تسعى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على الدوام إلى الاستمرار في تنفيذ خططها الاستراتيجية الهادفة إلى زيادة التوسع والتطوير في مشروع طابو، لذلك تواصل الشركة العمل على تعزيز مخزونها من الأراضي الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية في الضفة الغربية، في الوقت الذي تقوم فيه بتطوير المشاريع المدرجة في جدول أعمالها، وتغتني الشركة كافة الفرص المتاحة والتي تسمح لها بزيادة رصيدها من هذه الأراضي فتقوم بشراء الأراضي بعد دراسة متعمقة، وإعادة تنظيمها ضمن مخططات هيكلية معتمدة ومصادق عليها من كافة الجهات الرسمية والحكومية المختصة، وتقوم بتطويرها وإمدادها بخدمات البنية التحتية، وطرحها للمواطن الفلسطيني بأسعار معقولة مع حزمة متكاملة من الخدمات الإضافية التي تهدف الشركة من خلالها إلى إعمار هذه الأراضي وخلق تجمعات سكنية جديدة عليها.

الاستثمار في البنية التحتية :

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

ومن أهم مشاريع البنية التحتية التي نفذتها الشركة خلال العام 2018 ما يلي:

1. إمداد خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض:

واصلت الشركة خلال العام 2018 العمل على استكمال إمداد خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض إلى أراضي طابو في قرارة بني زيد وكوبر، وبعد العمل على استكمال تنفيذ مشاريع الكهرباء إضافة جديدة لمشروع طابو وانعكاس لمدى التزام الشركة بعودها تجاه زبائننا، بالإضافة إلى النفع الكبير الذي سيعود على تلك البلديات بأكملها.



2. التسوية واستكمال معاملات الشركة :

وفقاً لما ينص عليه قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته، وقانون إنشاء هيئة تسوية الأراضي والمياه رقم 7 لسنة 2016، فقد أصدر رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه أوامر تسوية في فرخة و كفرعين وكوبر تسمى "أوامر التسوية" وتتضمن هذه الأوامر إعلان عموم بلدات فرخة و كفرعين وكوبر "مناطق تسوية"، حيث تم نشر هذا الاوامر في صحيفة الوقائع الفلسطينية وهي الجريدة الرسمية التي تصدر عن ديوان الفتوى والتشريع. الأمر الذي يحول دون النظر في أية معاملات لدى الدوائر الرسمية والحكومية تتعلق بالأراضي الواقعة ضمن حدود هذه البلدات حتى الإعلان من قبل رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه عن الانتهاء الكامل من أعمال التسوية في تلك المناطق، وتتضمن هذه المعاملات التسجيل الجديد ونقل الملكية وغيرها..

قامت الشركة خلال العام 2018 بمتابعة كافة معاملات الشركة مع مكاتب هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية في المناطق التي تم إعلانها مناطق تسوية في الضفة الغربية، بالإضافة إلى مواصلة استكمال إنجاز معاملات تسجيل الأراضي وإفرازها والقيام بعمليات نقل الملكية وتسليم سندات الملكية لزبائن المشروع داخل فلسطين وخارجها في المناطق التي لا تجري فيها أعمال التسوية والمناطق التي انتهت فيها أعمال التسوية.

3. مواصلة تنفيذ مشاريع إنشاء شبكات الطرق الداخلية وتعبيدها:

واصلت الشركة خلال العام 2018 تنفيذ مشاريع إنشاء شبكات الطرق الداخلية وتعبيدها وربطها بالطرق الرئيسية المحيطة بها، حيث أنجزت العديد من هذه المشاريع في قرارة بني زيد وفرخة، الأمر الذي يسهل التنقل والوصول لكل قطعة أرض، كما تخدم هذه الشبكة احتياجات السكان الحاليين والمستقبليين في تلك المناطق، وبأبني ذلك في إطار أهداف الشركة الأساسية للتنمية العمرانية وتطوير المناطق الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية والمساهمة في توفير كافة مقومات الرفاه للمجتمع.

وتعزم الشركة على مواصلة استكمال تنفيذ مشاريع إنشاء شبكات الطرق الداخلية وتعبيدها في مخططات طابو الهيكلية الجديدة خلال العام 2019.



ثالثاً : مشروع "بيوت الشاطئ، القبرصية"

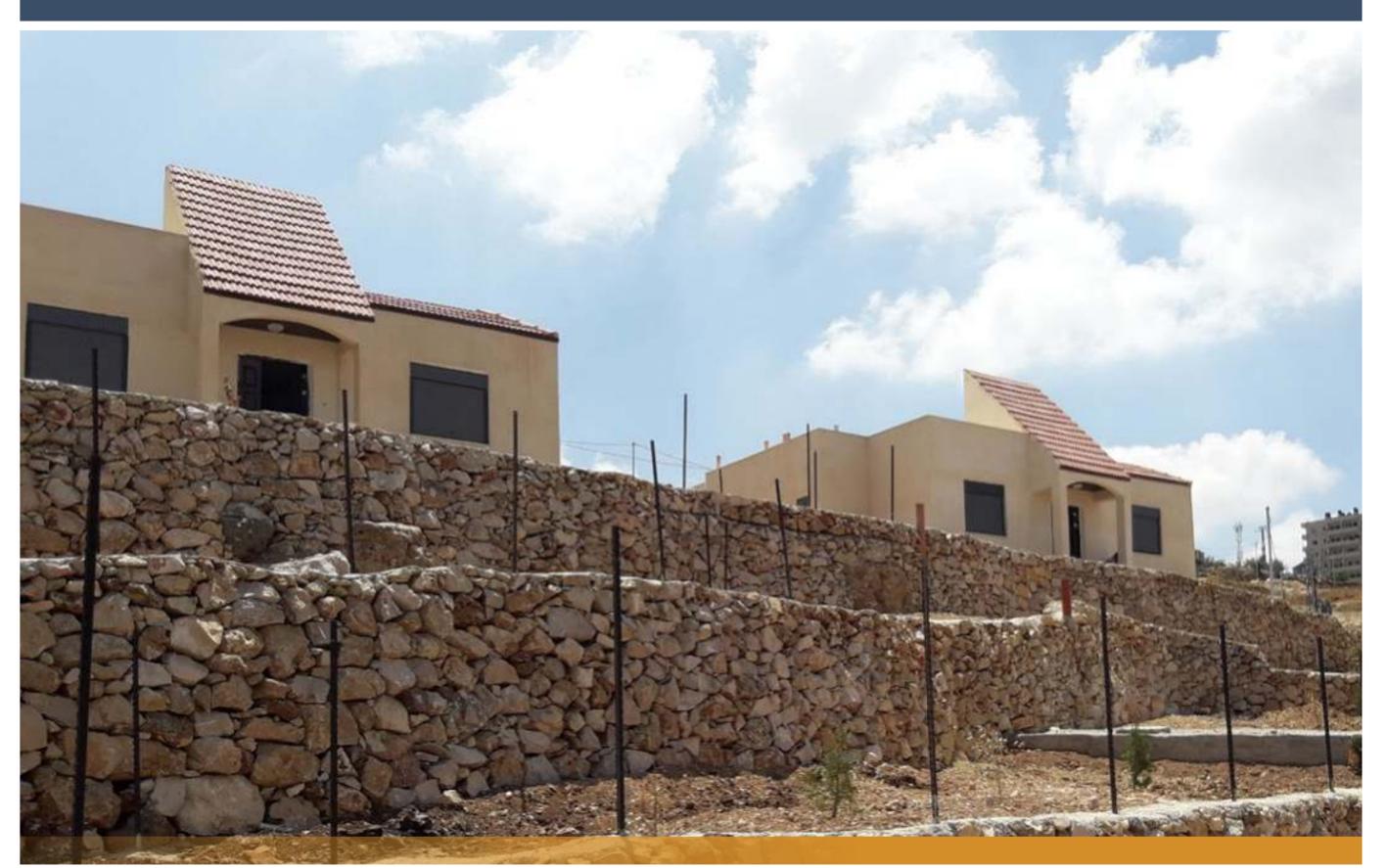
على الصعيد الدولي، بدأت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بتسويق مشروع "بيوت الشاطئ القبرصية" في فلسطين وخارجها، والذي تشترك في ملكيته كل من الشركة الأهلية للتأمين وشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، ويضم المشروع مجموعة استثنائية من الفلل الفاخرة، التي تقع على الجانب الجبلي الجميل من مدينة كارينا الساحلية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

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

يتكون مشروع "بيوت الشاطئ القبرصية" من 39 فيلا فاخرة، مشطبة تشطيب سوبر ديلوكس، والفلل المتبقية منها للبيع 23 فيلا فقط، مبنية وفق أحدث التصاميم العصرية وجاهزة للسكن الفوري، وتشتمل على فلل مكونة من طابقين بمساحات تتراوح من 197- 228 متر مربع، مع تراسات بمساحة 67 و 84 متر مربع، وفلل مكونة من ثلاثة طوابق بمساحات 268 و 320 متر مربع، مع تراسات بمساحة 95 متر مربع، وكل فيلا في هذا المشروع مقامة على قطعة أرض مستقلة تبلغ مساحتها 650 متر مربع.

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

ويمكن للمهتمين الاطلاع على كافة التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع من خلال الموقع الإلكتروني (www.cyprusbeachhomes.com)، والذي تم تطويره بجهود مكثفة من طاقم قسم التسويق في شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار.



4. تشييد بيوت طابو النموذجية :

دأبت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار لبناء المزيد من بيوت طابو النموذجية نتيجة لارتفاع الطلب عليها من قبل زبائن مشروع طابو، حيث تم الانتهاء من بناء 3 بيوت جديدة في كوبر، وتستعد الشركة لبناء 10 بيوت جديدة في قراوة بني زيد وكوبر وفرخة خلال العام 2019.

تتميز بيوت طابو النموذجية بموقعها الجذاب وإطلالتها الخلابة وهي مصممة لجيل الألفية وعائلاتهم من الباحثين عن مسكن دائم أو ملاذ ترفيهي هادئ لقضاء العطلات بعيداً عن الازدحام وصبخ الحياة في المدينة، بالإضافة إلى أن المواقع التي تتوفر فيها هذه البيوت تبعد أقل من 30 دقيقة بالسيارة عن مركز مدينة رام الله، وبذلك فإن مشروع "طابو" يقدم الحل الأمثل للسكن بشكل يميزه عما يقدمه باقي المطورين العقاريين في فلسطين.

ويتم بناء هذه البيوت النموذجية بأحجام متنوعة تناسب كافة الأذواق، وجميعها تشطيب سوبر ديلوكس على الطراز الحديث، وتشمل هذه الأحجام على 80 و 100 و 120 متراً مربعاً، والبيوت التي تبلغ أحجامها 120 متراً مربعاً هي بيوت دوبلكس مكونة من طابقين، وتحتوي على مساحات معيشية عصرية، حيث يتكون الطابق الأول من صالة كبيرة ومطبخ مجهز وحمام، أما الطابق الثاني فيتكون من غرفة نوم رئيسية، وغرفة نوم ثانية، وغرفة معيشة، وحمام ومطبخ مجهز، وترس ذو اطلالة خلابة، فيما تتكون البيوت التي تبلغ مساحتها 80 و 100 متر مربع من طابق واحد ومساحات معيشية حديثة ومريحة تتميز بتصاميمها الهندسية التي تحاكي الحداثة والجمال، حيث تتكون من غرفة نوم رئيسية، وغرفة نوم ثانية، وغرفة معيشة، وحمام ومطبخ مجهز.

إن فكرة بناء بيوت طابو النموذجية وطرحها بسعر التكلفة، هي خطوة لم يسبق لها مثيل في فلسطين، وتهدف الشركة من خلالها إلى تشجيع الفلسطينيين على البناء والإعمار وخلق حقائق جديدة على الأرض وإنشاء مجتمعات عصرية ومزدهرة، بالإضافة إلى إيمانها العميق بأن الأثر الاجتماعي هو أكثر أهمية من العائد المالي، ومن خلال توفير أماكن سكن ذات مستوى عالي فإن مشروع طابو يضيف للأرض قيمة استثنائية، وهي بمثابة فرصة استثمارية واعدة لكل فلسطيني.



رابعاً : مشاريع مستقبلية

مشروع اسكان الاتحاد

يقع مشروع "اسكان الاتحاد" على مساحة أرض إجمالية تبلغ 1,270 متر مربع، وضمن مشروع "فلل الاتحاد" الذي طورته الشركة في رام الله على الجزء الشمالي من أراضي مدينة البيرة على مساحة أرض تزيد عن أربعة وعشرون ألف متر مربع، حيث تم اعتباره أول مجتمع عصري منفرد ومتكامل الخدمات يتم إنشاؤه في فلسطين آنذاك، ويتكون هذا المشروع من بناية سكنية تحتوي على 20 شقة سكنية بمساحات متعددة تتراوح من 166-331 متر مربع. بالإضافة إلى مجموعة من الخدمات المشتركة مثل صالة رياضية والمصاعد الذكية والحديقة العامة وغيرها.

ومن المقرر البدء بتسويق وبيع هذا المشروع خلال النصف الأول من عام 2019.



مشروع الماصيون جاردنز 3

يقع مشروع "الماصيون جاردنز 3" على مساحة أرض إجمالية تبلغ 1,805 متر مربع ويتكون هذا المشروع من ثلاثة بنايات سكنية تحتوي على 30 شقة سكنية بمساحات متعددة تتراوح من 120-150 متر مربع، وقد انتهت الشركة من الحصول على الموافقات النهائية اللازمة من كافة الجهات الرسمية المختصة لإنشاء هذا المشروع خلال العام 2018.

عن شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار هي إحدى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار والتطوير العقاري في فلسطين. تأسست في عام 2005 وعملت منذ ذلك الحين على تغيير ثقافة التطوير التجاري والسكني في فلسطين. حيث بادرت مجموعة من رجال الأعمال الفلسطينيين والعرب ذوي الخبرة بدعمهم بعض الشركات الاستثمارية في الوطن العربي التي تأسست شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار برأسمال قدره 40 مليون دولار أمريكي والذي عدل ليصبح 32 مليون بعام 2012 بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على التخفيض وفقاً لتوصية مجلس الإدارة، وذلك بهدف خلق بيئة استثمارية متميزة في فلسطين والخارج يتم من خلالها المشاركة في الإعمار والتطوير في كافة الجوانب الاقتصادية وتم إصدار أول ميزانية مدققة للشركة عام 2006 كما تم إدراجها في بورصة فلسطين في بداية عام 2007 وذلك وفق القوانين المعمول بها في هيئة الأوراق الفلسطينية. وتم اختيار شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من قبل بورصة فلسطين ضمن أربع شركات لتمثل مؤشر القدس للعام 2012، وذلك عن قطاع العقارات والاستثمارات .

قامت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بإنشاء عدد من الأبنية التي تعد بمثابة معالم رئيسية في فلسطين ومن ضمنها المبنى الرئيسي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار الكائن في منطقة المصيون في رام الله وهو أول مبنى صديق للبيئة في المنطقة. وكذلك قامت الشركة ببناء مجمعي أركاديا السكنيين وأول مجتمع سكني منفرد في فلسطين وهو مشروع قلل الاتحاد www.etihadvillas.ps، بالإضافة إلى مشروع طابو الذي أصبح المشروع العقاري الرائد في فلسطين حيث أتاح لجميع الفلسطينيين في الداخل والخارج تملك قطعة أرض مفروزة ومطوية وتصلها خدمات البنية التحتية بأسعار متاحة للجميع www.tabo.ps، ومشروع الماصيون جاردنز، الذي يعد من أرقى مشاريع الشركة السكنية في حي الماصيون بمدينة رام الله www.masyoungardens.ps.

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

أهداف الشركة

- تعزيز خبرات الكوادر الفلسطينية باستخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة في الإنشاء والتعمير.
- تقديم مشاريع بجودة عالية وبأسعار مناسبة لجميع مستويات وشرائح المجتمع الفلسطيني.
- جذب مستثمرين خارجيين إلى فلسطين وتحفيز قوانين تشجيع الاستثمار في فلسطين.
- تعزيز فكرة الشراكة من خلال بناء جسور التعاون في جميع أنحاء العالم العربي والدولي.
- تمكين المواطن الفلسطيني من أن يملك قطعة أرض في وطنه من خلال المشاريع الطموحة التي تقوم بها الشركة.
- تشجيع الاستثمار في مجال الطاقة المستدامة وخصوصاً الطاقة الجوفية الحرارية، والعمل على تطويرها.

الخطة الاستراتيجية للشركة

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

الرسالة

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



نشاطات شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار خلال عام 2018

مؤتمر التطوير العقاري الفلسطيني الدولي 2018

كرم م. نزار الريماوي، رئيس اتحاد المطورين الفلسطينيين في القطاع العقاري الدكتور محمد السبعواوي، رئيس مجلس إدارة الشركة و المهندس خالد السبعواوي، الرئيس التنفيذي ونائب رئيس مجلس الإدارة لرعايتهم ومشاركتهم في مؤتمر التطوير العقاري الفلسطيني الدولي الذي أقيم في العاشر من أكتوبر من العام 2018 في فندق الميلينيوم بمدينة رام الله.



فعاليات احتفالات الشواء مع زبائن مشروع "طابو" خلال العام 2018



الموظفون

| عدد الموظفين | العنوان | فرع / مكتب |
|--------------|--|--------------------------|
| 22 | الماصيون، شارع نزار قباني، مبنى شركة الاتحاد | رام الله، المركز الرئيسي |
| 6 | الرمال، شارع الوحدة، عمارة غازي الشوا | غزة |
| 1 | نزلة البريد، شارع الأصفهاني | القدس |

| عدد الموظفين 2017 | عدد الموظفين 2018 | المؤهل العلمي |
|-------------------|-------------------|---------------|
| 4 | 3 | ماجستير |
| 19 | 16 | بكالوريوس |
| 2 | 1 | دبلوم |
| 4 | 5 | ثانوية عامة |
| 4 | 4 | قبل الثانوي |
| 33 | 29 | المجموع |

الإدارة التنفيذية

| الاسم | المنصب |
|----------------------------|-----------------------------------|
| م. خالد محمد السبعواوي | الرئيس التنفيذي |
| م. أمجد حسني العطاري | مدير الدائرة الهندسية والادارية |
| شادي نبيل صبحي عمر | المدير المالي |
| فهمي زياد فهمي الحموري | مدير المبيعات |
| م. حنان محمد مجدي أبو ثريا | مدير التسويق وتكنولوجيا المعلومات |
| نبراس عبد الجليل | مدير دائرة العناية بالزبائن |

اجتماعات مجلس الإدارة عام 2018

| تاريخ الاجتماع | مكان الاجتماع |
|----------------|---------------------------------|
| 1 18/02/2018 | رام الله / المقر الرئيسي للشركة |
| 2 25/02/2018 | عبر الفيديو كونفرنس |
| 3 24/07/2018 | رام الله / المقر الرئيسي للشركة |
| 4 30/07/2018 | بالتصوير |
| 5 14/11/2018 | رام الله / المقر الرئيسي للشركة |

المساهمة في شركات أخرى

| الشركة | عدد الأسهم 2018 | عدد الأسهم 2017 | نسبة المساهمة |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| شركة المجموعة الأهلية للتأمين | 4,000,000 | 4,000,000 | 10.00% |
| شركة منازل العقارية - أبو ظبي | 1,077,533 | 1,077,533 | 0.041% |

كبار مساهمي شركة الإتحاد

كما في 31 كانون الاول 2018

| اسم المساهم | العنوان | 2018 | | 2017 | |
|---------------------------------------|----------|------------|-------------|------------|-------------|
| | | عدد الأسهم | نسبة الأسهم | عدد الأسهم | نسبة الأسهم |
| 1 شركة المجموعة الأهلية للتأمين | رام الله | 3,200,000 | 10.00% | 3,200,000 | 10.00% |
| 2 General Mediterranean Holding (GMH) | لندن | 3,200,000 | 10.00% | 3,200,000 | 10.00% |
| 3 الشركة الأهلية للعقار والاستثمار | رام الله | 3,200,000 | 10.00% | 3,200,000 | 10.00% |
| 4 الشركة المتحدة للتسويق والخدمات | رام الله | 3,200,000 | 10.00% | 3,200,000 | 10.00% |
| 5 شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية | رام الله | 3,200,000 | 10.00% | 3,200,000 | 10.00% |
| 6 شركة اونتااريو للتطوير التكنولوجي | رام الله | 2,984,600 | 9.33% | 2,858,843 | 8.93% |
| 7 م. كريم العقابي | لندن | 1,995,259 | 6.24% | 1,693,000 | 5.29% |
| 8 ناهد القيشاوي | رام الله | 1,840,000 | 5.75% | 1,840,000 | 5.75% |
| 9 د. محمد مصطفى السبعواي | رام الله | 886,004 | 2.77% | 779,484 | 2.44% |
| 10 نظمي شاكر اوجي | لندن | 800,000 | 2.50% | 800,000 | 2.50% |
| 11 سمير صليبا فرح الدباغ | غزة | 570,000 | 1.78% | 511,000 | 1.60% |
| 12 كامل محمد سلامة ابو صقر | دبي | 502,200 | 1.57% | 422,391 | 1.32% |
| 13 احمد عوض سليمان الصلاحيات | عمان | 370,000 | 1.16% | 370,000 | 1.16% |
| 14 خالد السبعواي | كندا | 258,431 | 0.81% | 177,918 | 0.56% |
| 15 داود داود محمد القواسمي | رام الله | 248,700 | 0.78% | 528,269 | 1.65% |
| أجمالي عدد الأسهم | | 26,455,194 | 82.67% | 25,980,905 | 81.19% |

بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة 1,314 1,340

حصص أعضاء مجلس الادارة من الاسهم

كما في 31 كانون الاول 2018

| الرقم | اسم العضو | المنصب | الجنسية | الأسهام كما في 31/12/2017 | الأسهام كما في 31/12/2018 |
|-------|--|------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| 1 | د. محمد مصطفى السبعواي | رئيس مجلس الادارة | كندي | 779,484 | 886,004 |
| 2 | م. خالد السبعواي | نائب رئيس مجلس الادارة | كندي | 177,918 | 258,431 |
| 3 | أحمد عوض الصلاحيات | أمين سر مجلس الادارة | أمريكي | 370,000 | 370,000 |
| 4 | شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية ويمثلها / عايد السبعواي | عضو | فلسطينية | 3,200,000 | 3,200,000 |
| 5 | المجموعة الأهلية للتأمين ويمثلها / ناهد القيشاوي | شخصي | كندي | 113,884 | 100,000 |
| 6 | الشركة المتحدة للتسويق والخدمات ويمثلها / بشار العزة | عضو | فلسطينية | 3,200,000 | 3,200,000 |
| | | شخصي | فلسطيني | - | - |

مكافآت ورواتب أعضاء مجلس الإدارة

كما في 31 كانون الاول 2018

| الإسم | الصفة | المكافآت (دولار أمريكي) |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------|
| د. محمد مصطفى السبعواي | رئيس مجلس الإدارة | \$10,000 |
| م. خالد السبعواي | نائب رئيس مجلس الادارة | \$10,000 |
| أحمد عوض الصلاحيات | أمين سر مجلس الادارة | \$10,000 |
| شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية | عضو مجلس إدارة | \$10,000 |
| المجموعة الأهلية للتأمين | عضو مجلس إدارة | \$10,000 |
| الشركة المتحدة للتسويق والخدمات | عضو مجلس إدارة | \$10,000 |
| الإجمالي | | \$60,000 |

مساهمو الشركة حسب فئات الاسهم التي يملكونها

كما في 31 كانون الاول 2018

| الفئة | عدد المساهمين | عدد الأسهم | نسبة الأسهم |
|----------------------|---------------|-------------------|----------------|
| 100 | 58 | 3,221 | 0.01% |
| 101 | 213 | 67,255 | 0.21% |
| 501 | 390 | 313,317 | 0.98% |
| 1,001 | 432 | 1,036,289 | 3.24% |
| 5,001 | 81 | 614,336 | 1.92% |
| 10,001 | 111 | 2,354,119 | 7.36% |
| 50,001 | 12 | 922,264 | 2.88% |
| 100,001 | 17 | 26,689,199 | 83.40% |
| المجموع الكلي | 1314 | 32,000,000 | 100.00% |

نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2018

| التداول في عام 2018 | القيمة / النسبة | الترتيب | ملاحظات | التغير عن 2017 |
|--|-----------------|---------|------------------------------------|----------------|
| عدد الأسهم المتداولة | 2,830,030 | 14 | 1.529% من اجمالي التداول | -69.42% |
| قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي) | 1,631,830 | 22 | 0.462% من اجمالي التداول | -71.69% |
| عدد الصفقات المنفذة | 956 | 12 | 2.729% من اجمالي عدد الصفقات | -39.11% |
| معدل دوران السهم (%) | 8.84% | 15 | معدل الدوران للشركات : 9.76% | -69.43% |
| عدد الجلسات التي تداول فيها سهم الشركة | 140 | 13 | 57.61% من اجمالي الجلسات | -23.91% |
| القيمة السوقية للشركة (دولار أمريكي) كما في 31/12/2018 | 19,200,000 | 26 | 0.51% من اجمالي القيمة السوقية | -13.04% |
| نسبة الأسهم الحرة (Free Float) | 23.64% | 31 | معدل الأسهم الحرة للشركات : 37.33% | -7.36% |
| عدد المساهمين كما في 31/12/2018 | 1,314 | 16 | 1.29% من اجمالي عدد المساهمين | -1.94% |

| أعلى سعر تداول 2018 | أدنى سعر تداول 2018 | سعر الأغلاق 2018 | سعر الأغلاق 2017 | نسبة التغير |
|---------------------|---------------------|------------------|------------------|-------------|
| \$0.74 | \$0.40 | \$0.60 | \$0.69 | -13.04% |

التصويت من قبل فئة من فئات الأوراق المالية

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

المسؤولية الاجتماعية

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

الالتزام بقواعد الحوكمة

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

تقوم الشركة وبشكل دوري وبما ينسجم مع القانون والنظام الداخلي بالإفصاح عن أسماء المساهمين، أكبر سبعة عشر مساهماً والذين تتراوح نسبة مساهمتهم بين 0.75% و 10% والموضح تحت بند كبار مساهمي شركة الاتحاد.

تخضع كافة المواضيع المطروحة في اجتماعات مجلس الإدارة والهيئة العامة للتصويت ضمن روح الديمقراطية والتي تكون بحضور مراقب الشركات وممثل عن بورصة فلسطين وهيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

رواتب و مكافآت الإدارة التنفيذية 2018

رواتب خلال العام: \$417,558

مكافآت خلال العام: \$205,604

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

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

الوضع التنافسي للشركة وحصتها من السوق

سوق العقارات هو سوق واسع ومختلف من حيث التصنيف، وكون الشركة شركة مساهمة عامة تخضع بأعمالها للقوانين والتشريعات المتعلقة بهذا النشاط، فإن تحديد موقعها التنافسي مقياساً للشركات العقارية المرخصة تعتبر من أولى الشركات التي قامت بتنفيذ مشاريع ضخمة (ضواحي ومجمعات سكنية) بأدق المواصفات والمعايير العالمية والتي من أحدثها مشروع الماصيون جاردنز السكني الذي تم اطلاقه خلال العام 2016، إضافة إلى مشروعها المنفرد والمتميز "طابو" الذي ترك بصمة واضحة في المجتمع الفلسطيني، مما دفع الشركة إلى الامتداد والتوسع في هذا المشروع من خلال مواصلة شراء مئات الدونمات من الأراضي الجميلة الواقعة خارج نطاق المدن الفلسطينية، والعمل المكثف على اعادة تنظيمها في مخططات هيكلية وافرازها وتطويعها وتمليكها للفلسطينيين بأسعار معقولة، بالإضافة إلى اعمارها وتجميلها وامدادها بخدمات البنية التحتية وخلق تجمعات سكنية نموذجية فيها، وتستهدف شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار بمشاريعها التطويرية وخدماتها النوعية كافة أبناء الشعب الفلسطيني داخل وخارج الوطن.

قرارات ذات أثر مادي

لا يوجد أية قرارات صادرة عن السلطات التنفيذية أو القضائية أو التشريعية أو عن المنظمات الدولية أو أي جهات أخرى بحيث يكون لهذه القرارات أي تأثير مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية أو قدرتها على الإستمرارية.

المخاطر

لا يوجد مخاطر ممثلة من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة والتي من شأنها التأثير المادي على الشركة.

العمليات غير المتكررة

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

الإجراءات القانونية والقضايا

لا يوجد لها أي تأثير مادي على مركز الشركة.

آلية إيصال المعلومات للمساهمين

يتم توجيه دعوات لجميع المساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي على عناوينهم بالوسائل التالية (البريد – الفاكس – باليد) وذلك قبل انعقاد الهيئة العامة بمدة أقلها 15 يوما، كما يتم الإعلان في الصحف المحلية وذلك قبل أسبوع من موعد اجتماع الهيئة العامة. يتم وضع التقرير السنوي لدى قسم المساهمين في المركز الرئيسي للشركة ويتم نشر الدعوة والتقرير السنوي على الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة www.uci.ps.

السيطرة على الشركة

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

الأختلاف بين البيانات المالية المدققة والأولية

لا يوجد أي اختلاف جوهري بين الإفصاح الدولي والبيانات المالية المدققة

المستشارون القانونيون

| الجهة | العنوان |
|---|---|
| مكتب رائد عبد الحميد للإستشارات القانونية | الطابق الثالث، عمارة البكري، شارع النهضة رام الله |
| هاتف : 02-2954404 | |

مدققو الحسابات

السادة طلال أبو غزالة وشركاه

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

صندوق البريد : 3800

الهاتف : + 972 2 298.8220

الفاكس : + 972 2 298.8219

البريد الإلكتروني : tagco.ramallah@tagi.com

الموقع الإلكتروني : www.tagorg.com

الأداء المالي لشركة الاتحاد للإعمار والأستثمار في عام 2018

أهم المؤشرات والنسب المالية لعامي 2017 و2018
المبالغ بالدولار الأمريكي

| أهم بنود بيان الدخل الشامل | 2018 | 2017 | نسبة التغير |
|-----------------------------|-----------|-----------|-------------|
| الإيرادات | 3,246,135 | 1,706,616 | 90.21% |
| المصاريف (تشمل ضريبة الدخل) | 1,319,576 | 1,022,056 | 29.11% |
| ربح السنة | 1,926,559 | 684,560 | 181.43% |

| أهم بنود بيان المركز المالي | 2018 | 2017 | نسبة التغير |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|
| مجموع الموجودات المتداولة | 11,956,488 | 13,330,712 | -10.31% |
| مجموع المطلوبات المتداولة | 7,583,603 | 10,164,622 | -25.39% |
| مجموع الموجودات | 49,343,781 | 49,348,373 | -0.01% |
| مجموع المطلوبات | 8,322,007 | 10,800,352 | -22.95% |
| الاحتياطات والأرباح المدورة | 9,511,688 | 7,585,129 | 25.40% |
| مجموع حقوق الملكية | 41,021,774 | 38,548,021 | 6.42% |

| أهم المؤشرات والنسب المالية | 2018 | 2017 | نسبة التغير |
|--|-----------|-----------|-------------|
| حصة السهم من صافي الربح (دولار) | 6.02% | 2.14% | 181.43% |
| نسبة التداول (السيولة) مرة | 1.58 | 1.31 | 20.22% |
| القيمة الدفترية للسهم (دولار) | 1.28 | 1.20 | 6.42% |
| القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرة) | 0.47 | 0.57 | -18.29% |
| العائد الى مجموع الموجودات | 3.9% | 1.4% | 181.46% |
| العائد على حقوق الملكية | 4.7% | 1.8% | 164.46% |
| حقوق الملكية / مجموع الموجودات | 83.1% | 78.1% | 6.43% |
| المطلوبات / حقوق الملكية | 20.3% | 28.0% | -27.59% |
| رأس المال العامل (دولار) | 4,372,885 | 3,166,090 | 38.12% |

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

القوائم المالية

كما في 31 كانون الأول 2018

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

والبيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2018

طلال أبو غزالة وشركاه
"محاسبون قانونيون"

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المبينة في الصفحات من رقم 4 إلى رقم 23 والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2018، ومن قائمة الدخل والدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، ومن الإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار كما في 31 كانون الأول 2018 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

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

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

أمر التدقيق الرئيسية

أمر 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.

وفيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بتدقيق القوائم المالية:

| أمور التدقيق الرئيسية | كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق |
|---|--|
| الاستثمارات العقارية | عند الأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات العقارية (أراضي) فقد قمنا 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 المخمين المرخصين حيث يتم تقييم هذه الاستثمارات كل سنتين. ونحن متفقون مع الإدارة بشأن تقدير الاستثمارات العقارية (أراضي)، بالقيمة العادلة وبشأن الإفصاحات ذات العلاقة والتي كانت كافية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. |
| كما هو موضح في الإيضاح رقم (4) حول القوائم المالية، فإن مبلغ 9,374,406 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 (مبلغ 11,309,775 دولار أمريكي كما في 2017) تمثل قيمة الاستثمارات العقارية في الأراضي وتعتبر هذه الاستثمارات العقارية من ضمن البنود المهمة لدينا والتي تحتوي على مخاطر أن تكون القيمة العادلة تختلف بشكل جوهري عن القيمة الظاهرة في البيانات. أن هذه الاستثمارات تشكل ما نسبته 25% من إجمالي الموجودات الغير متداولة. | |

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

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



مسئوليات الإدارة عن إعداد القوائم المالية

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

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية

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

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



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2018 - قائمة "أ"

| | إيضاح | 2018 دولار أمريكي | 2017 دولار أمريكي |
|---|--------|----------------------|----------------------|
| الموجودات | | | |
| الموجودات غير المتداولة | | | |
| الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي | (3) | 1,632,328 | 1,727,375 |
| مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية | (4) | 16,292,996 | 17,385,417 |
| موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل | (5) | 1,771,479 | 1,124,285 |
| استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق | (6) | 548,124 | 907,133 |
| استثمارات في شركات حليفة | (7) | 19,879 | 23,024 |
| شيكات تستحق بعد 3 أشهر | | 17,122,487 | 14,850,427 |
| مجموع الموجودات غير المتداولة | | 37,387,293 | 36,017,661 |
| الموجودات المتداولة | | | |
| مواد بالمخزن | (8) | 316,320 | 442,965 |
| موجودات متداولة أخرى | (9) | 3,023,267 | 2,694,758 |
| مستحق من جهات ذات علاقة | (10) | 2,094,602 | 2,186,699 |
| عقارات معدة للبيع | (11) | 267,630 | 149,568 |
| ذمم مدينة | | 4,876,323 | 4,190,068 |
| النقد والنقد المعادل | (12) | 1,378,346 | 3,666,654 |
| مجموع الموجودات المتداولة | | 11,956,488 | 13,330,712 |
| مجموع الموجودات | | 49,343,781 | 49,348,373 |
| حقوق الملكية والمطلوبات | | | |
| حقوق الملكية | | | |
| رأس المال المدفوع | (13) | 32,000,000 | 32,000,000 |
| احتياطي إجباري | | 1,980,505 | 1,787,849 |
| الأرباح المدورة - قائمة د | | 7,531,183 | 5,797,280 |
| التغير المتركم في القيمة العادلة | (ج، 5) | (489,914) | (1,037,108) |
| مجموع حقوق الملكية | | 41,021,774 | 38,548,021 |
| المطلوبات غير المتداولة | | | |
| مخصصات الموظفين | (15) | 738,404 | 635,730 |
| مجموع المطلوبات غير المتداولة | | 738,404 | 635,730 |
| المطلوبات المتداولة | | | |
| ذمم وأرصدة دائنة | | 7,858 | 12,149 |
| إيرادات غير مكتسبة | | 10,000 | - |
| مطلوبات متداولة أخرى | (16) | 7,565,745 | 10,152,473 |
| مجموع المطلوبات المتداولة | | 7,583,603 | 10,164,622 |
| مجموع المطلوبات | | 8,322,007 | 10,800,352 |
| مجموع حقوق الملكية والمطلوبات | | 49,343,781 | 49,348,373 |

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 - قائمة "ب"

| | إيضاح | 2018 دولار أمريكي | 2017 دولار أمريكي |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| الإيرادات | | | |
| عوائد استثمارات لدى مؤسسات مالية | | 57,116 | 200,664 |
| أرباح استثمارات | | -- | 11,735 |
| أرباح محفظة الموجودات المالية | (17) | 104,374 | 265,366 |
| أرباح استثمارات عقارية | (18) | 1,767,693 | 1,017,572 |
| مبيعات وحدات سكنية | | 4,746,884 | -- |
| إيراد إيجارات | | 118,691 | 100,343 |
| إيرادات أخرى | | 235,603 | 115,187 |
| (خسائر) استثمارات في شركات حليفة | | (3,145) | (4,251) |
| مجموع الإيرادات | | 7,027,216 | 1,706,616 |
| تكلفة الإيرادات - الوحدات السكنية | | (3,781,081) | -- |
| مجموع الربح | | 3,246,135 | 1,706,616 |
| المصاريف | | | |
| مصاريف إدارية وعمومية | (19) | (905,708) | (835,347) |
| استهلاكات | (3) | (68,877) | (69,922) |
| مجموع المصاريف | | (974,585) | (905,269) |
| صافي دخل السنة قبل ضريبة الدخل | | 2,271,550 | 801,347 |
| مخصص ضريبة الدخل | (14) | (344,991) | (116,787) |
| صافي دخل السنة بعد الضريبة | | 1,926,559 | 684,560 |
| الربح لكل سهم | | | |
| الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة | (20) | %6.02 | 2.14% |

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 قائمة "د"

| ايضاح | 2018 دولار أمريكي | 2017 دولار أمريكي |
|---|----------------------|----------------------|
| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | | |
| ربح السنة قبل ضريبة الدخل | 2,271,550 | 801,347 |
| تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية | | |
| بنود لا تتطلب تدفقات نقدية | | |
| استهلاكات | (3) 114,795 | 116,536 |
| مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار | (15) 123,102 | 101,583 |
| | 2,509,447 | 1,019,466 |
| التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية | | |
| ذمم مدينة | (686,255) | 1,188,233 |
| مواد بالمخزن | 126,645 | -- |
| موجودات متداولة أخرى | (673,500) | (940,374) |
| شيكات برسم التحصيل | (2,272,060) | (5,794,678) |
| مستحق من جهات ذات علاقة | 92,097 | (1,578,521) |
| ذمم وأرصدة دائنة | (4,291) | (3,204) |
| مطلوبات متداولة أخرى | (2,586,728) | 5,814,835 |
| استثمارات في شركات حليفة | 3,145 | 4,251 |
| مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية | 1,092,421 | (1,909,602) |
| عقارات معدة للبيع | (118,062) | -- |
| مدفوعات نهاية الخدمة وادخار | (15) (20,428) | (11,147) |
| إيرادات غير مكتسبة | 10,000 | -- |
| | (2,527,569) | (2,210,741) |
| صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية | | |
| التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية | | |
| شراء الآت ومعدات | (3) (19,748) | (13,039) |
| موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل | -- | (120,340) |
| شراء موجودات مالية | (5) (100,000) | -- |
| التغير في الموجودات المالية حتى تاريخ الاستحقاق | 359,009 | 491,766 |
| | 239,261 | 358,387 |
| صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية | | |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | | |
| توزيعات أرباح | -- | (1,759,799) |
| | -- | (1,759,799) |
| صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية | | |
| النقص في النقد والنقد المعادل للسنة | (2,288,308) | (3,612,153) |
| النقد والنقد المعادل في بداية السنة | 3,666,654 | 7,278,807 |
| | 1,378,346 | 3,666,654 |
| النقد والنقد المعادل في نهاية السنة | (12) | |

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية

1. الشركة ونشاطها

تأسست شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ 17 أيار 2005 وسجلت لدى مسجل الشركات في غزة/ فلسطين، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (563201532) بموجب قانون الشركات لسنة 1929 وتعديلاته اللاحقة. تشمل أهداف الشركة إنشاء المجمعات التجارية والأسواق والمجمعات السكنية والفندقية والسياحية بكافة أنواعها وكذلك تخطيط وتصميم وتنفيذ وإنشاء وإدارة المدن الصناعية والسياحية إضافة إلى ممارسة العمل في التجارة العامة بما يحقق أهداف الشركة. تم إقرار القوائم المالية للشركة كما في 31 كانون الأول 2018 من قبل إدارة الشركة بتاريخ .

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

1.1. أسس إعداد القوائم المالية

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

2.2. التغيرات في السياسات المحاسبية

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

- معيار المحاسبة الدولي رقم 24: الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة (المعدل)
- معيار المحاسبة الدولي رقم 32: الأدوات المالية - العرض (المعدل)
- معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض بنود الدخل الشامل الأخرى (المعدل)*
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (7) إفصاحات البيانات المالية (المعدل)
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) البيانات المالية الموحدة
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (12) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (13) قياس القيمة العادلة
- * يقضى التغير في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) إلى تغيير طريقة عرض بنود الدخل الشامل الأخرى في مجموعات، بأن يتم فصل تلك البنود التي يمكن قيدها أو إعادة تصنيفها في قائمة الدخل في المستقبل عن البنود الأخرى التي لا يمكن إعادة تصنيفها. سيؤثر هذا التعديل على العرض ولن يؤثر على أداء الشركة أو مركزها المالي.

- معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) الأدوات المالية**
- **يمثل معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) بصيغته الحالية المرحلة الأولى للإحلال محل معيار المحاسبة الدولي رقم (39). سيكون لتطبيق المرحلة الأولى من هذا المعيار أثر على تصنيف وقياس الموجودات المالية للشركة، ومن غير المحتمل أن يكون لتطبيقه أثر على المطلوبات المالية. ستعمل الشركة على تحديد أثر التطبيق بالتزامن مع صدور المراحل التالية من المعيار وذلك لإظهار صورة شاملة عن أثر التطبيق. سيصبح هذا المعيار نافذ المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2018.

3.2. الأسس والتقدير

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

فيما يلي تفاصيل الإجتهدات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

مخصص ضريبة الدخل

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

تحقق الإيرادات

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

إيرادات مبيعات الوحدات السكنية

تتحقق إيرادات مبيعات الوحدات السكنية عند انتقال المخاطر الهامة ومنافع الملكية للمشتري، حيث تقوم الشركة بتوقيع عقود وحدات سكنية واستلام دفعة مقدمة بنسبة 10% من قيمة العقد بشكل نقدي واستلام شيكات بنكية مؤجلة لباقي ثمن الشقة لفترة تصل إلى 10 سنوات.

إيرادات الفوائد

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

إيرادات أرباح أسهم

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

تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل

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

آلات ومعدات

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

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

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

مشروع مشترك

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

المشاريع تحت التنفيذ

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

استثمارات عقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية ميدنياً بالكلفة مضافاً إليها تكاليف الاقتناء. تتم رسملة كلفة استبدال مكونات الاستثمارات العقارية إذا استوفت شروط الاعتراف؛ ولا تشمل كلفة الاستثمارات العقارية مصاريف الخدمة اليومية. بعد الاعتراف بالمبدئي، 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 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 إرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في قائمة الدخل الشامل في فترة حدوث الاستبعاد.

يتم التحويل من وإلى حساب الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغيير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الاستثمارات العقارية إلى حساب العقارات والآلات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدوث 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. عند اكتمال أعمال بناء أو تطوير العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها من قبل الشركة، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في قائمة الدخل الشامل.

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

موجودات مالية

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

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

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

الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل

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

الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

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

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

القيمة العادلة

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

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

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

تدني وعدم قابلية تحصيل الموجودات المالية

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

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

مخزون

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

النقد والنقد المعادل

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

منافع الموظفين

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

يتم التخصيص لمستحقات صندوق 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 على أساس القسط الثابت على فترة التأجير.

المخصصات

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

الاحتياطي الإجمالي

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

العملات الأجنبية

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

| 31 كانون الأول | |
|----------------|--------------|
| 2018 | 2017 |
| دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| 0.2657 | 0.2874 |
| 1.41 | 1.41 |

- شيقل جديد
- الدينار الأردني

الربح لكل سهم

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

| المجموع | تجهيزات وأجهزة | أراضي | أعمال تكيف | مصاعد | مبنى | سيارات | تجهيزات مطبخ | أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية | أثاث ومعدات | أثاث وتجهيزات مكتبية | الاستهلاك المتراكم |
|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|------------------|----------------|----------------|----------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------|
| دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| 2,814,200 | 112,652 | 309,905 | 221,216 | 56,562 | 1,339,419 | 115,670 | 287,496 | 103,373 | 154,050 | 113,857 | 2018 |
| 19,748 | -- | -- | -- | -- | 6,907 | -- | -- | 11,231 | -- | 1,610 | الإحصائيات |
| 2,833,948 | 112,652 | 309,905 | 221,216 | 56,562 | 1,346,326 | 115,670 | 287,496 | 114,604 | 154,050 | 115,467 | 2018 |
| 1,086,825 | 111,942 | -- | 127,904 | 48,078 | 223,755 | 40,653 | 242,724 | 86,464 | 109,485 | 95,820 | 2018 |
| 114,795 | 463 | -- | 15,486 | 5,656 | 26,841 | 17,349 | 27,793 | 5,978 | 6,521 | 8,708 | كما في أول كانون الثاني |
| 1,201,620 | 112,405 | -- | 143,390 | 53,734 | 250,596 | 58,002 | 270,517 | 92,442 | 116,006 | 104,528 | 2018 |
| 1,632,328 | 247 | 309,905 | 77,826 | 2,828 | 1,095,730 | 57,668 | 16,979 | 22,162 | 38,044 | 10,939 | 2018 |
| 1,727,375 | 710 | 309,905 | 93,312 | 8,484 | 1,115,664 | 75,017 | 44,772 | 16,909 | 44,565 | 18,037 | 2017 |
| | | | | | | | | | | | كما في 31 كانون الأول |

3. الممتلكات والألات والمعدات:

يتألف هذا البند مما يلي:

| المجموع | تجهيزات وأجهزة | أراضي | أعمال تكيف | مصاعد | مبنى | سيارات | تجهيزات مطبخ | أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية | أثاث ومعدات | أثاث وتجهيزات مكتبية | الاستهلاك المتراكم |
|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|------------------|----------------|----------------|----------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------|
| دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| 2,814,200 | 112,652 | 309,905 | 221,216 | 56,562 | 1,339,419 | 115,670 | 287,496 | 103,373 | 154,050 | 113,857 | 2018 |
| 19,748 | -- | -- | -- | -- | 6,907 | -- | -- | 11,231 | -- | 1,610 | الإحصائيات |
| 2,833,948 | 112,652 | 309,905 | 221,216 | 56,562 | 1,346,326 | 115,670 | 287,496 | 114,604 | 154,050 | 115,467 | 2018 |
| 1,086,825 | 111,942 | -- | 127,904 | 48,078 | 223,755 | 40,653 | 242,724 | 86,464 | 109,485 | 95,820 | 2018 |
| 114,795 | 463 | -- | 15,486 | 5,656 | 26,841 | 17,349 | 27,793 | 5,978 | 6,521 | 8,708 | كما في أول كانون الثاني |
| 1,201,620 | 112,405 | -- | 143,390 | 53,734 | 250,596 | 58,002 | 270,517 | 92,442 | 116,006 | 104,528 | 2018 |
| 1,632,328 | 247 | 309,905 | 77,826 | 2,828 | 1,095,730 | 57,668 | 16,979 | 22,162 | 38,044 | 10,939 | 2018 |
| 1,727,375 | 710 | 309,905 | 93,312 | 8,484 | 1,115,664 | 75,017 | 44,772 | 16,909 | 44,565 | 18,037 | 2017 |
| | | | | | | | | | | | كما في 31 كانون الأول |

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

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| دولار أمريكي | 6,918,590 | 6,075,642 |
| مشاريع تحت التنفيذ - ب | | |
| استثمارات عقارية - ج | 9,374,406 | 11,309,775 |
| رصيد نهاية السنة | 16,292,996 | 17,385,417 |

ب. مشاريع تحت التنفيذ
يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| دولار أمريكي | 154,018 | 154,018 |
| مشروع برج رام الله | | |
| مشروع النادي الاجتماعي - ضاحية الاتحاد | 932,039 | 923,987 |
| استثمار AKA | 1,564,349 | 1,527,995 |
| مشروع الماصيون جاردنز 1 | 2,249,397 | 3,335,722 |
| مشروع الماصيون جاردنز 2 | 1,850,825 | -- |
| مشروع الماصيون جاردنز 3 | 34,179 | -- |
| مشروع البيت النموذجي | 133,783 | 133,920 |
| رصيد نهاية السنة | 6,918,590 | 6,075,642 |

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

ج. استثمارات عقارية

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| دولار أمريكي | 11,309,775 | 11,126,185 |
| رصيد بداية السنة | | |
| إضافات | 1,598,488 | 1,260,794 |
| محول الى مشروع الماصيون جاردنز | (1,004,950) | -- |
| استبعاد استثمارات عقارية | (2,528,907) | (1,077,204) |
| رصيد نهاية السنة | 9,374,406 | 11,309,775 |

تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 1,330,816 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو).

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

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| دولار أمريكي | 111,479 | 164,285 |
| أسهم في شركة منازل العقارية | | |
| أسهم في شركة الاهلية للتأمين | 1,560,000 | 960,000 |
| الاستثمار في شركة Open Screenplay - (إيضاح 5، ج) | 100,000 | -- |
| رصيد نهاية السنة | 1,771,479 | 1,124,285 |

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

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------|------------------|--------------------|
| دولار أمريكي | (1,037,108) | (1,439,691) |
| رصيد بداية السنة | | |
| التغير في القيمة العادلة | 547,194 | 402,583 |
| رصيد نهاية السنة | (489,914) | (1,037,108) |

ج. تم بتاريخ 13 آب 2018 توقيع اتفاقية (Simple Agreement for Future Equity) مع شركة Open Screenplay Inc. (كندا)، وهي شركة مملوكة بشكل رئيسي من أطراف ذات علاقة (المدير العام للشركة) وتنص الاتفاقية على استثمار UCI مبلغ إجمالي 500,000 دولار أمريكي، وقد تم توقيع الاتفاقية من قبل رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار - UCI، ويمثل المبلغ أعلاه ما تم تسديد دفعة تحت حساب الاستثمارات بمبلغ 100,000 دولار أمريكي.

وصادقت الجمعية العامة على توصية مجلس الإدارة باجتماعها المنعقد بتاريخ 2 أيار 2017 بزيادة الاستثمارات الخارجية للشركة بما لا يزيد عن 5 مليون دولار أمريكي لما في ذلك من مصلحة للمساهمين والشركة في حال كانت ظروف الشركة المالية تسمح بذلك.

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

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| دولار أمريكي | 548,124 | 907,133 |
| سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - UBS | | |
| المجموع | 548,124 | 907,133 |

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

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

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| دولار أمريكي | 19,879 | 23,024 |
| شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية | | |
| رصيد نهاية السنة | 19,879 | 23,024 |

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

8. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| | دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| أدوات صحية وتدفئة | 304,551 | 341,073 |
| أبواب | -- | 90,123 |
| أخرى | 11,769 | 11,769 |
| رصيد نهاية السنة | 316,320 | 442,965 |

9. موجودات متداولة أخرى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| مصاريف مدفوعة مقدماً | 29,849 | 28,678 |
| حسابات مدينة تحت التسوية – ب | 100,000 | 100,000 |
| ضريبة القيمة المضافة والدخل | 276,486 | 227,027 |
| تأمينات مستردة | 90,864 | 86,500 |
| إيرادات مستحقة | 8,227 | 391,869 |
| دفعات مقدمة لشراء أراضي | 2,392,517 | 1,646,389 |
| أخرى | 125,324 | 214,295 |
| رصيد نهاية السنة | 3,023,267 | 2,694,758 |

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

10. مستحق من جهات ذات علاقة:

يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| | دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| مستحق من شركة انتاريو | 852,248 | 852,248 |
| مستحق من شركة سكاى لاين | 941,780 | 941,780 |
| مستحق من المجموعة الأهلية للتأمين | 126,882 | 218,673 |
| مستحق من شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار | 172,319 | 172,625 |
| مستحق من شركة إعمار الضواحي | 1,373 | 1,373 |
| رصيد نهاية السنة | 2,094,602 | 2,186,699 |

11. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 | 2017 |
|------------------|----------------|----------------|
| | دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| البيوت النموذجية | 267,630 | 149,568 |
| المجموع | 267,630 | 149,568 |

12. النقد والنقد المعادل

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| | دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك | 567,689 | 353,593 |
| حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية – ب | 53,096 | 2,573,096 |
| شيكات برسم التحصيل | 761,605 | 742,299 |
| شيكات صادرة آجلة | (4,044) | (2,334) |
| المجموع | 1,378,346 | 3,666,654 |

ب. تمثل حسابات هذا البند ودائع لدى بنوك محلية.

13. رأس المال المدفوع

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| رأس المال المصرح والمكتتب به | 32,000,000 | 32,000,000 |
| رأس المال المدفوع | 32,000,000 | 32,000,000 |

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

14. مطلوبات ضريبية مؤجلة

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|----------------|
| | دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| الربح المحاسبي قبل ضريبة الدخل | 2,271,550 | 801,347 |
| أرباح فوائد على السندات غير خاضعة للضريبة | (16,537) | (52,940) |
| مصروف نهاية الخدمة | 54,483 | 46,511 |
| خسائر بيع سندات | (9,556) | (13,401) |
| توزيعات ارباح | -- | (2,934) |
| الربح الضريبي | 2,299,940 | 778,583 |
| الضريبة | 344,991 | 116,787 |

- لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إصدار التقرير إلى تسويات نهائية مع دائرتي ضريبة الدخل والقيمة المضافة عن السنوات المالية 2015، 2016 و 2017. لم نستطع من خلال إجراءات التدقيق التأكد من مدى كفاية مخصص ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة. حيث أن المبلغ الفعلي لضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة المستحقة على الشركة يتم إقراره بشكل نهائي بعد المفاوضات مع دائرة ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة، هذا وقد قامت الشركة برفع قضية تحمل رقم 2015/8 لدى محكمة الجمارك البدائية.

15. مخصصات الموظفين

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال السنة:

| | رصيد بداية السنة دولار أمريكي | الإضافات خلال السنة دولار أمريكي | دفعات خلال السنة دولار أمريكي | رصيد نهاية السنة دولار أمريكي |
|----------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| تعويض نهاية الخدمة | 354,004 | 68,774 | 14,291 | 408,487 |
| صندوق ادخار الموظفين | 281,726 | 54,328 | 6,137 | 329,917 |
| رصيد نهاية السنة | 635,730 | 123,102 | 20,428 | 738,404 |

16. مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 دولار أمريكي | 2017 دولار أمريكي |
|--|----------------------|----------------------|
| مصاريف مستحقة | 770,420 | 572,715 |
| حجوزات ضمان حسن تنفيذ | 232,146 | 120,649 |
| مخصص إجازات | 49,956 | 41,586 |
| ذمم موظفين دائنة | 71,780 | 33,273 |
| ذمم مساهمين - تخفيض رأس المال وتوزيعات الأرباح | 350,841 | 392,503 |
| ضريبة قيمة مضافة مستحقة | 852,336 | 92,834 |
| دفعات مقدمة من زبائن | 5,235,549 | 8,896,152 |
| ذمم دائنة أخرى | 2,717 | 2,761 |
| رصيد نهاية السنة | 7,565,745 | 10,152,473 |

17. أرباح محفظة الموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 دولار أمريكي | 2017 دولار أمريكي |
|------------------|----------------------|----------------------|
| أرباح السندات | 104,374 | 265,366 |
| رصيد نهاية السنة | 104,374 | 265,366 |

18. أرباح استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 دولار أمريكي | 2017 دولار أمريكي |
|------------------|----------------------|----------------------|
| استثمارات عقارية | 4,610,657 | 2,282,852 |
| التكلفة | (2,842,964) | (1,265,280) |
| رصيد نهاية السنة | 1,767,693 | 1,017,572 |

19. مصاريف إدارية وعمومية

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 دولار أمريكي | 2017 دولار أمريكي |
|--|----------------------|----------------------|
| رواتب ومنافع الموظفين | 579,545 | 526,389 |
| مصاريف تدريب | 132 | 210 |
| بدلات ومكافئات الإدارة التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة | 36,000 | 36,000 |
| أتعاب مهنية واستشارات | 34,766 | 60,654 |
| سفر ومواصلات | 46,803 | 45,457 |
| صحف وإعلانات وتسويق | 38,147 | 27,764 |
| بريد وفاكس وهاتف | 14,082 | 14,482 |
| تأمين | 9,229 | 7,984 |
| رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات | 18,503 | 26,958 |
| قرطاسيه ومطبوعات | 2,116 | 2,338 |
| كهرباء ومياه | 5,765 | 5,638 |
| مصاريف بنكية | 3,517 | 5,572 |
| ضيافة ونظافة | 4,954 | 5,182 |
| صيانة | 7,419 | 3,036 |
| إيجارات | 23,678 | 22,629 |
| مصاريف اجتماع الهيئة العامة | 6,429 | 2,005 |
| مصاريف ضريبة الأملاك والمعارف | 8,975 | 8,857 |
| تبرعات | 3,300 | 275 |
| مصاريف خدمات | 46,367 | 37,087 |
| فرق عملة | 14,014 | (5,312) |
| أخرى | 1,967 | 2,142 |
| المجموع | 905,708 | 835,347 |

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

20. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي:

| | 2018 دولار أمريكي | 2017 دولار أمريكي |
|---|----------------------|----------------------|
| ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة | 1,926,559 | 684,560 |
| المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها | 32,000,000 | 32,000,000 |
| الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة | %6.02 | %2.14 |

21. معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

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

| | 2017 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| | دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| مساهمين رئيسيين مستحق من جهات ذات علاقة | 218,673 | 126,882 |
| مساهمين رئيسيين علاقة (المدير العام) استثمارات في شركة مملوكة من أطراف ذات | -- | 100,000 |

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

| | 2017 | 2018 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| | دولار أمريكي | دولار أمريكي |
| مكافآت ورواتب الإدارة العليا | 361,502 | 426,868 |
| مكافآت مجلس الإدارة | 60,000 | 60,000 |
| تعويض نهاية الخدمة | 16,000 | 16,000 |

2.2. 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.

2.3. 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 تلخص 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 31 كانون الأول 2018.

مخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة

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

مخاطر العملات

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

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية. تم وبناء على قرار الهيئة العامة في إجتماعها غير العادي بتاريخ 29 نيسان 2012 الموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% من رأس المال المدفوع والبالغ 40,000,000 دولار أمريكي ليصبح بمبلغ 32,000,000 دولار أمريكي. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال

المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطيات الأخرى بمجموع 41,021,774 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 مقابل 38,548,021 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2017.

2.4. 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.

2.5. القضايا المقامة ضد الشركة

يوجد قضايا مقامة على الشركة امام المحاكم بمبلغ 125,641 دولار امريكي كما في 31 كانون الاول 2018.

2.6. أرقام المقارنة

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

