



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار  
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT

# 2020

## التقرير السنوي الخامس عشر

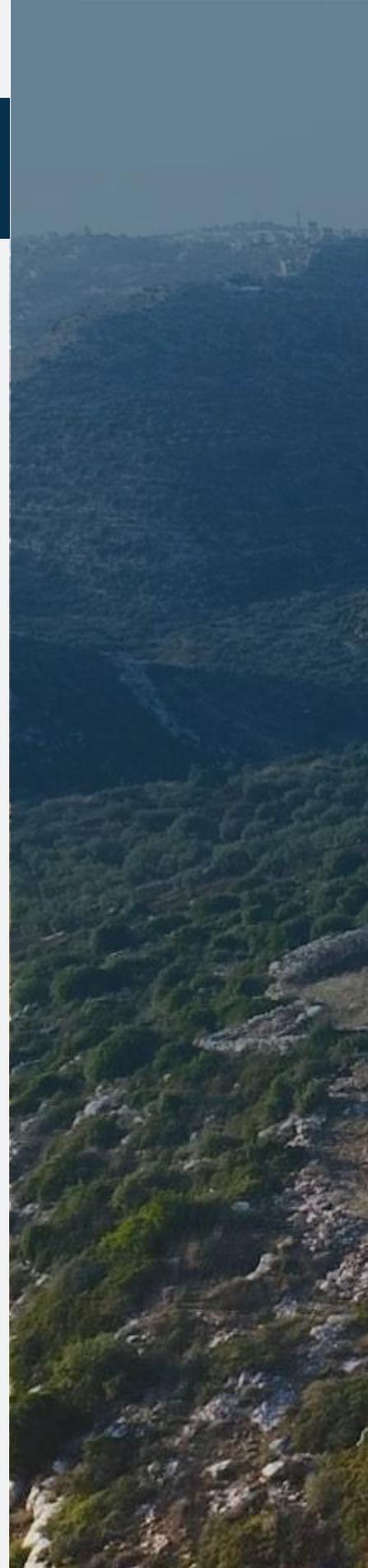


تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية



# قائمة المحتويات

4	<b>عن الشركة</b>
5	أهداف الشركة والخطة الاستراتيجية
6	<b>أعضاء مجلس الإدارة</b>
7	<b>الإدارة التنفيذية</b>
8	<b>تقرير رئيس مجلس الإدارة</b>
12	أهم الملامح والإنجازات المالية
14	<b>مشاريعنا</b>
16	سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز
18	مشروع طابو
21	مشروع ميديتيرا قبرص
22	مشاريع المسؤولية الاجتماعية
24	<b>أرقام ومعلومات ماليّة</b>
30	الأداء المالي خلال العام 2020
32	<b>القوائم المالية</b>
33	تقرير مدقق الحسابات المستقل
36	قائمة المركز المالي
37	قائمة الدخل
38	قائمة الدخل الشامل
39	قائمة التغييرات في حقوق الملكية
40	قائمة التدفّقات النقديّة
41	إيضاحات حول البيانات الماليّة



## عن الشركة



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

تأسست الشركة برأسمال قدره 40 مليون دولار أمريكي، عدّل ليصبح 32 مليوناً في العام 2012، بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على التخفيض وفقاً لتوصية من مجلس الإدارة، وتم إصدار أول ميزانية مدققة للشركة في العام 2006، كما تم إدراجها في بورصة فلسطين بداية العام 2007، وذلك وفقاً للقوانين المعمول بها في هيئة سوق رأس المال. وكان العام 2020 العام الرابع على التوالي، والتاسع في عدد المرّات التي اعتمدت فيها الشركة ضمن عينة الشركات المكوّنة لمؤشر القدس عن قطاع الاستثمار العقاري.

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

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

## أهداف الشركة

تتلخّص أهداف الشركة على المدى الطويل في:

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

## الخطة الاستراتيجية للشركة

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

## رسالتنا

تسعى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار إلى دعم الاقتصاد الفلسطيني من خلال طرح واستكمال المشاريع النموذجية الرائدة في مجال التطوير العقاري، وبالتالي خلق فرص عمل جديدة للفلسطينيين، وخلق كوادر فنية وحرفية متخصصة في إنشاء وتصميم البناء، ممّا يساهم في جعل فلسطين بيئة استثمارية جاذبة للمستثمرين على الصعيدين المحلي والدولي. كما وتلتزم الشركة ضمن رسالتها بدورها الوطني الذي يساهم في حماية الأرض الفلسطينية من خلال استخراج سندات ملكية للأراضي وتسجيلها بعد فرزها، وإعمار المخططات من خلال خدمات البنية التحتية التي تتمثل في شقّ وتعبيد الطرق وإنارتها وبناء شبكات الكهرباء وتوفير خزانات المياه في بعضها.

## أعضاء مجلس الإدارة

### الدكتور محمد السباعوي

رئيس مجلس الإدارة

رجل أعمال ذو خبرة تزيد عن الأربعين عاماً في إدارة الأعمال التجارية والمشاريع التنموية في الخليج العربي وكندا وفلسطين. حاصل على أول درجة دكتوراه في العالم العربي في الطرُق الكميّة لإدارة الخطر، وله مؤلّفات عدّة في الإدارة وإدارة الخطر، وهو مؤسس شركتيّ المجموعة الأهليّة للتأمين، والاتحاد للإعمار والاستثمار.





### بشار العزة

عضو مجلس إدارة - ممثلًا عن  
المتحدة للتسويق والخدمات

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



### ناهد القيشاوي

عضو مجلس إدارة - ممثلًا عن شركة  
المجموعة الأهلية للتأمين

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



### خالد السبعاوي

نائب رئيس مجلس الإدارة - الرئيس  
التنفيذي

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

## الإدارة التنفيذية

مدير التدقيق الداخلي  
أيمن سامي دحبور

الرئيس التنفيذي للعمليات  
نداء طويل ديسي

الرئيس التنفيذي  
خالد محمد السبعاوي

مدير التسويق وتكنولوجيا  
المعلومات  
حنان مجدي أبو ثريا

مدير المبيعات الدولية  
خالد وليد مصلاح

المدير المالي  
شادي نبيل عمر

# تقرير رئيس مجلس الإدارة



الدكتور محمد السباعوي  
رئيس مجلس الإدارة

# عامُ التحديّات، عامُ الإنجاز

**الأخوة: مساهمي شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار أعضاء الجمعية العامة المحترمين،**

**السلام عليكم ورحمة الله وبركاته**

**أحييكم أطيب التحيات وبعد،**

يشرفني لقاءكم ومخاطبتكم من خلال كلمتي هذه في موعد الحصاد من كل عام، لأقدم لكم موجزاً عن أعمال شركتكم عن العام الماضي.

2 (MG2)، ويضمّان 100 وحدة سكنيّة عصريّة توفّر أسلوب حياة فريد، يلبي أذواق واحتياجات زبائننا.

## مشروع الماصيون جاردنز 1

قمنا ضمن هذا المشروع حتى الآن بتحقيق ما يلي:

- تسليم مفاتيح 95% من الوحدات السكنيّة للزبائن.
- تطوير خطة صيانة شاملة ومدروسة قبل التسليم النهائي والكامل للزبائن.

## مشروع الماصيون جاردنز 2

ضمن هذا المشروع تم انجاز الآتي:

- بيع 83% من 36 وحدة سكنيّة ضمن المشروع خلال مرحلة الإنشاء، حيث يتكون المشروع من 3 مبان، ويضم كل منها 12 وحدة سكنيّة.
- تعيين مكتب إشراف هندسي ذي اختصاص وخبرة.
- الاستمرار في أعمال بناء العظم وتوقيع اتفاقيّات أعمال التشطيب مع مقاولين مؤهلين وذوي خبرة.

## ثانياً: مشروع طابو

تم انجاز ما يلي:

- طرح مخطّطات هيكلية جديدة في قرى المزرعة القبليّة، وكفر عين، وقراوة بني زيد، وفرخة، وذلك لتلبية الطلب المتزايد على أراضي مشروع طابو في تلك المناطق.
- مواصلة بناء المزيد من البيوت النموذجيّة في قرى كوبر وقراوة بني زيد.

بلا أدنى شك أن جميعكم يعلم كم كان العام الماضي 2020 صعباً وحزيناً على العالم كله وما زلنا نعاني آثاره وتداعياته وربما سوف يستمر ذلك حتى نهاية العام الحالي. كما أنكم تدركون أن هذه التلام وتلك الصعوبات قد طالت بلادنا سواء كان ذلك من خلال تفشي وباء الكورونا الذي فقدت فيه مئات العائلات على مستوى الوطن العديد من أعضائها وأعزائها، أو من خلال آثاره وتداعياته على الاقتصاد وما أحدثه من شلل وعجز في جميع مناحي الحياة وما تبعه من تدمير للنشطة التجارية والاقتصادية وإرباك في التعامل معه وعجز في إدارة الأزمة وتجنب تداعياتها.

وبالرغم من ذلك وبفضل دعمكم وصمودكم وثبات الإدارة وصلابتها في مواجهة هذه التحديات ونجاح فريق العمل والطاقت التنفيذية، فقد تمكنت الشركة من اجتياز هذه الصعوبات وواصلت مسيرتها نحو تحقيق الأهداف التي وعدت بتحقيقها، وفي نفس الوقت لم تتخلى عن واجباتها المجتمعية فقدمت الدعم لوزارتي الشؤون الاجتماعية ووزارة الصحة العامة لتواصل تقديم خدماتها الإغاثية للفئات المحتاجة من شعبنا الفلسطيني.

## والآن أيها الإخوة:

يسرني أن استعرض معكم أهم الإنجازات المالية التي حققتها شركتكم خلال العام الماضي 2020:

## أولاً: سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنيّة

تمكّنّا من الانتهاء من تنفيذ مشروع الماصيون جاردنز 1 (MG1)، ومواصلة تنفيذ مشروع الماصيون جاردنز

- مواصلة أعمال البنية التحتية، من شق الطرق وتعبيدها، إضافة إلى استكمال مد خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض في قرية قراوة بني زيد.
- متابعة أعمال التسوية مع هيئة تسوية الأراضي لأراضي مشروع طابو الواقعة في قرى فرخة، وكفر عين، وكوبر والمزرعة القبليّة.
- مواصلة استخراج وتسليم سندات ملكيّة الأراضي إلى العائلات الفلسطينية في فلسطين وخارجها.
- تنفيذ حملة تسويقيّة بعروض مميّزة حققت نتائج باهرة في الربع الأخير من العام 2020، ومن المقرّر القيام بالمزيد من الحملات التسويقية الهادفة إلى توسيع قاعدة عملاء الشركة محلياً ودولياً خلال العام القادم.
- تنفيذ جولة تسويقيّة لمشاريع طابو في المملكة العربيّة السعوديّة، تمهيداً لإطلاق برنامج تسويقي مخصّص للمملكة في المستقبل القريب.

### ثالثاً: مشروع ترمسعيّا

لا يزال مشروع شركتكم في ترمسعيّا مصدر فخر لكم ولشعبنا الفلسطيني، فهو في طليعة نضالنا لحماية الأرض الفلسطينيّة من المصادرة وعنف المستوطنين الإسرائيليّين.

واصلنا خلال العام 2020 متابعة الدعوى القضائيّة التي رفعناها في محكمة العدل العليا في القدس، بهدف إتمام مشروعنا كما هو مخطّط له، وبموجب القانون، وبعد 11 شهراً من تأجيل المشروع بسبب عنف المستوطنين الإسرائيليّين، في آب 2020، أرسل المحامي الخاص بمكتب قائد المنطقة الوسطى في الجيش الإسرائيليّ كتاباً رسمياً إلى المحكمة يؤكد فيه أنه بإمكان الشركة استئناف العمل في المنطقة تحت حماية الجيش الإسرائيليّ. وكان هذا بمثابة إنجاز كبير لشركتنا، كوننا انتزعنا حقنا في هذه الأرض، وفي إقامة مشروعنا دون الخوف من مصادرة الأرض أو تعرّض المستوطنين لنا أو لسكان المشروع لاحقاً.

وعليه، استأنفنا العمل فوراً على بناء السور الذي يحيط بالحيّ الخاصّ المقام على أعلى قمة جبليّة في ترمسعيّا، وتعبيد الطرق المؤدّية إليه، والتخطيط لإقامة بيوت مستقلة مع حدائق.



### رابعاً: المسؤولية الاجتماعية

لقد استجبتنا بشكل فوريّ للّزمة الصحيّة والإنسانيّة الناجمة عن تفشّي فيروس كورونا، بتقديم 245,000 شيكل كمساعدات طارئة للفتات المتأثرة بالجاحة من أبناء شعبنا في الضفة الغربيّة وقطاع غزّة، وذلك على شكل مستلزمات طبيّة وغذائيّة، بالشراكة مع وزارة الصحة الفلسطينيّة ووزارة الشؤون الاجتماعيّة، كانت على النحو التالي:

- ما قيمته 172,200 شيكل من القفّازات والكمّامات الطبيّة لاحتياجات الفرق الطبيّة في عملها لمكافحة الفيروس.
- ما قيمته 70,800 شيكل وقّرت 2,750 سلّة غذائيّة للأسر المتضرّرة.

### خامساً: الأرباح

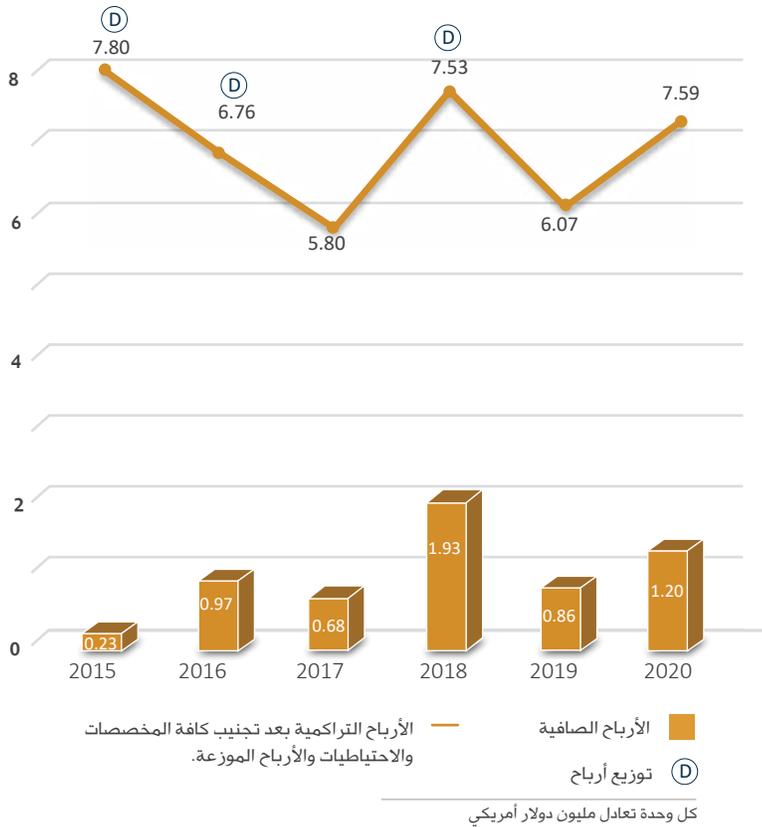
لقد حققت شركتكم وفق البيانات المالية المرفقة أرباحاً تبلغ 1,240,483 دولاراً أمريكياً قبل الضريبة، و1,203,225 دولاراً أمريكياً بعد الضريبة، ولا أبالغ إن ذكرت هنا أن هذا الإنجاز يعود الى تكاتفكم ودعمكم المتواصل لنا ونعاهدكم على أن نبذل المزيد من الجهود في الأعوام القادمة. وعلى ضوء ذلك سوف اتقدم في الاجتماع القادم بتاريخ 31 مارس مع الإخوة الزملاء أعضاء مجلس الإدارة بتوصية توزيع نسبة متواضعة من الأرباح على المساهمين المسجلين في سجلات الشركة حتى تاريخ انعقاد الجمعية العمومية. أشكركم وإلى اللقاء آملين أن تتكلل خطواتنا بالنجاح في إيصال سفننا إلى شاطئ الأمان.

د. محمد السبعوي

رئيس مجلس الإدارة



## أهم الملامح والإنجازات المالية



### التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية

لقد تمّ تحقيق صافي ربح يعود لمساهمي الشركة لعام 2020 بقيمة \$1,203,225، لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها \$7,149,432، وذلك بعد تجنيب كافة المخصصات والاحتياطيات والأرباح الموزعة.

السنة	الأرباح التراكمية	الأرباح الصافية
2015	\$7,804,393	\$232,241
2016	\$6,758,383	\$970,771
2017	\$5,797,280	\$684,560
2018	\$7,531,183	\$1,926,559
2019	\$6,066,530	\$861,497
2020	<b>\$7,149,432</b>	<b>\$1,203,225</b>

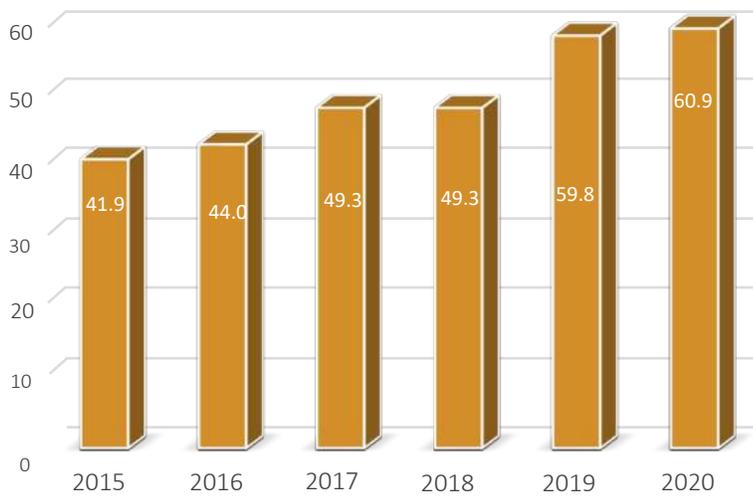
### توزيعات أرباح

ملخص توزيعات الأرباح للسنوات السابقة

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

## التطور في الموجودات الكلية للشركة

بلغت موجودات الشركة للعام 2020 مبلغاً قدره **\$60,855,380**، مقابل **\$59,824,480** للعام 2019.

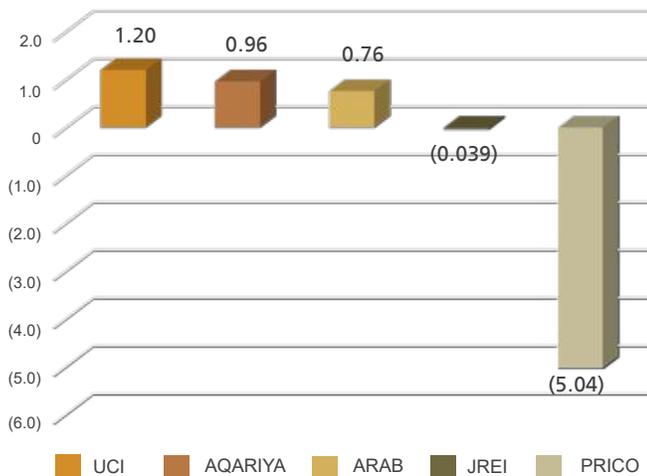


الموجودات الكلية للشركة  
كل وحدة تعادل مليون دولار أمريكي

### الموجودات الكلية

\$41,876,594	2015
\$44,033,226	2016
\$49,348,373	2017
\$49,343,781	2018
\$59,824,480	2019
<b>\$60,855,380</b>	<b>2020</b>

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



كل وحدة تعادل مليون دولار

الشركة	رأس المال	الأرباح الصافية
UCI	\$32,000,000	\$1,203,225
AQARIYA	\$7,757,405	\$962,640
ARAB	\$13,331,915	\$762,643
JREI	\$10,000,000	-\$39,719
PRICO	\$89,932,984	-\$5,038,910

المراجع: الإفصاحات للبيانات المالية الأولية (عن عام 2020) / بورصة فلسطين

## مشاريعنا

رغم الظروف الصعبة التي مرّت على فلسطين والعالم خلال العام 2020، إلّا أنّنا تمكّنا في شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من تخطّي الكثير من العقبات، وتمكّنت فرق الإدارة والتنفيذ من المضي قُدماً في وضع ما خطّطنا له في حيّز التنفيذ، حتّى تحوّلت المخطّطات إلى إنشآت، وتحوّل المشروع الواحد إلى سلسلة من المشاريع، والمشاريع إلى علامة فارقة في الجودة والتميّز.



## إنجازات شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار حتى عام 2020

# 540

عائلة فلسطينية  
تملّكت

# 175

شقة تمّ بيعها

# 27,109

متر  
شوارع تمّ تعبيدها

# 800

قطعة أرض  
تمّ تملكها

منطقة استثمارات عقارية



فرع للشركة



غزة



## أولاً: سلسلة مشاريع الماصيون جاردنز السكنية

وهي سلسلة مشاريع سكنية متكاملة تتمتع بموقع استراتيجي في حي الماصيون في مدينة رام الله، وتمتاز بتصاميم عصرية ومخططات رحبة ذات طابع راقٍ يناسب ويعكس أسلوب حياة الأسر الفلسطينية. تُعد هذه السلسلة من بين المشاريع الاستثمارية الريادية في فلسطين، حيث وفّرت ما يقارب 100 وحدة سكنية منذ إنشائها، وتم عرضها بأفضل الأسعار والتسهيلات المالية.

### مشروع الماصيون جاردنز 1

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

كما يوفر المشروع ضمن ما نسبته 5% من الوحدات السكنية شقق دوبلكس بمساحات مختلفة تتراوح بين 240 - 300 متر مربع، وتتكوّن كلّ من هذه الشقق من طابقين يربطهما سلّم داخلي عصري التصميم، ولكلّ شقة منها موقف سيارة خاص، ومجموعة من الخدمات المشتركة، مثل المصاعد الذكية، والحديقة العامة، وغيرها الكثير.

شهد هذا المشروع جُملة من التطورات خلال العام 2020، كان من أهمّها:

1. تسليم مفاتيح ما تصل نسبته إلى 95% من الوحدات السكنية للزبائن.
2. استكمال أعمال التطوير ومتابعة الصيانة الدورية تبعاً للخطة الاستراتيجية لتطوير المشروع.





لقطة منظوريّة لمشروع الماصيون جاردنز 2

## مشروع الماصيون جاردنز 2

جاء هذا المشروع بعد النجاح المتميّز الذي حقّقه مشروع الماصيون جاردنز (1)، وتبعاً لتوجّه الشركة في الاستمرار في التوسّع والتطوير. أنشئ مشروع الماصيون جاردنز (2) على مساحة أرض إجمالية تبلغ 1,990 متراً مربعاً، ويتكوّن من ثلاث بنايات سكنيّة، تحتوي كلّ منها على 12 شقة بمساحات تتراوح بين 120-160 متراً مربعاً، ليصل بذلك إجمالي الشقق التي يوفّرها المشروع إلى 36 شقة سكنيّة، وقد شهد هذا المشروع تطوّرات مهمّة خلال العام 2020، كان من أهمّها:

1. بيع ما نسبته 83% من الوحدات السكنيّة الموجودة على خارطة المشروع.
2. إتمام التعاقد مع المقاول الرئيسي للمشروع، والذي عمل على إنجاز أعمال القواعد، وطابق التسوية، والجدار الاستنادي الشمالي، وجزء من الطابق الأرضي.
3. تعيين مكتب إشراف هندسي مختصّ وذو خبرة وكفاءة عالية لمتابعة إنشاء المشروع وفقاً للمواصفات والمعايير الإنشائيّة والمتطلّبات النظاميّة.

## ثانياً: مشروع طابو

المشروع الوطني العقاري الذي أحدث ثورة في سوق العقارات في فلسطين منذ العام 2011، والذي يهدف إلى استصدار سندات ملكية للأراضي غير المسجلة في الضفة الغربية، وتحديدًا في محافظتي رام الله وسلفيت. تسعى شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، ضمن أهدافها الرئيسية، إلى مزيد من التوسع والتطوير من خلال شراء قطع أراضي استثمارية جديدة اعتماداً على دراسات مُعمّقة وإعادة تنظيمها ضمن مخططات هيكلية مُصادق عليها من الجهات الرسمية المختصة، ومن ثم تطويرها وإمدادها بخدمات البنية التحتية، وهو ما يساهم في إعمار المناطق الريفية وخلق تجمّعات سكنية جديدة بعيداً عن المدن الرئيسية، تحقيقاً لهدف الشركة الأساسي في تحقيق التوسع العمراني والتنمية المستدامة. وتحقيقاً لذلك، قامت الشركة بطرح مخططات المزرعة الغربية، وتم بيع ما نسبته 55% من أراضي المخطط. وقامت الشركة بتنفيذ جولة تسويقية في السعودية بهدف تكريم زبائنها المتواجدين هناك، وإطلاعهم على التطورات الجارية على أراضيهم وباقي أراضي مشروع طابو، وعرضت عليهم مخططات جديدة بهدف توسيع قاعدة عملائها على الصعيدين الإقليمي والدولي.

ويقوم مشروع طابو بدوره الوطني من خلال توسيع نطاق ملكيته للأراضي الفلسطينية، واستخراج سندات ملكية وإعمار للأرض لضمان حمايتها من التوسع الاستيطاني وتثبيت وجود الفلسطينيين في أرضهم وأرض أجدادهم. وتأكيداً على ذلك، شهد العام 2020 العديد من التطورات على الصعيدين الاستثماري والوطني في جميع مخططاته، وتحديدًا في مخطط ترمسعيّا، وهي بلدة فلسطينية تابعة لمحافظة رام الله والبيرة، تبلغ مساحتها 18,000 دونم، وتبعد عن مدينة رام الله 23 كيلو متراً تقريباً إلى الشمال الشرقي، وتقع في المنتصف بينها وبين مدينة نابلس، حيث تملك الشركة في المنطقة أرضاً بمساحة 96.7 دونم، علماً أنّ الشركة تعرّضت للعديد من الهجمات وعمليات التخريب خلال العامين 2019 و2020 من قبل المستوطنين أثناء عمليات التنفيذ في تلك المنطقة، ولكنها نجحت في التصدي لها، كما نجحت في البدء في شقّ وتعبيد الطرق مع نهاية العام 2020، بل وبدأت العمل على بناء سور خاص بأراضي المشروع بهدف إنشاء حيّ سكني متكامل يتمتع ساكنوه بالخصوصية والأمان، وتقديم حزمة متكاملة من الخدمات والمميزات التي تشمل مشاريع البنية التحتية وإمداد الأراضي بشبكات الكهرباء، وبناء البيوت الريفية النموذجية.

نطمح خلال العام 2021 إلى إنهاء بناء السور في ترمسعيّا، والعمل على بناء البيوت النموذجية واستكمال أعمال البنية التحتية، كما نطمح إلى الإيفاء بواجبنا الوطني والإنساني بإعمار الأرض وحمايتها من أيّ توسع استيطاني، بالعمل مع جميع الجهات القانونية المختصة على حماية الأرض الفلسطينية والتصدي لأي محاولة عنف أو اعتداء عليها.

## الاستثمار في البنية التحتية

يعدّ إنشاء بنية تحتية ملائمة ورفع مستواها في المناطق الواقعة خارج نطاق المدن الرئيسية عاملاً حيوياً مهماً في التحوّل الاقتصادي والاجتماعي في تلك المناطق، وخلق تجمّعات سكنية عصرية فيها، إذ تمثّل البنية التحتية السليمة العمود الفقري

والأساسي لنمو المجتمعات، وتلبية الاحتياجات الحضرية للمواطنين، وجلب المزيد من الاستثمارات، ودفع عجلة الاقتصاد الوطني. لذلك، أخذت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على عاتقها، منذ إطلاق مشروع طابو الريادي في العام 2011، مسؤولية تنفيذ مشاريع البنية التحتية في مشاريعها وفق أعلى معايير الجودة، وضمن جدول زمنيّ منظم ومدروس، من أجل تطوير تلك المناطق، وتثبيت الوجود الفلسطيني فيها، دون الحاجة إلى الحصول على مساعدات من المانحين الدوليين أو الحكومة.

## أهم مشاريع البنية التحتية التي نفذتها الشركة خلال العام 2020

### 1. إنشاء شبكات الطرق الداخلية وتعبيدها

واصلت الشركة خلال العام 2020 تنفيذ مشاريع إنشاء شبكات الطرق الداخلية وتعبيدها وربطها بالطرق الرئيسيّة المحيطة بها، حيث أنجزت هذه المشاريع في كلّ من قراوة بني زيد، وفرخة، وكفر عين، وكوبر، وترمسييا، لتغطّي من خلالها مسافة وصلت إلى ما يقارب 27 ألف متر، الأمر الذي سهّل التنقّل والوصول إلى كلّ قطعة أرض. كما تخدم هذه الشبكة احتياجات السكان الحاليين والمستقبليين في تلك المناطق. وتسعى الشركة إلى استكمال تنفيذ مشاريع إضافية في مخطّطات طابو الهيكلية الجديدة خلال العام 2021.



شبكات الطرق الداخليّة، من إنجاز شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

### 2. خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض

عملت الشركة على استكمال مشاريع الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض في أراضي مشروع طابو في قراوة بني زيد، تحقيقاً لوعود الشركة تجاه زبائنها بهذه الإمدادات، والتي يتعود بالمنفعة الكبيرة على البلديات المحيطة بأكملها.



خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي والمنخفض، من إنجاز شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

### 3. تشييد نماذج بيوت طابو

واصلت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار تطوير نماذج بيوت طابو، حيث وصل عدد البيوت التي تمّ إنشاؤها خلال المشروع إلى 13 بيتاً، وتطمح الشركة ضمن مخططاتها إلى بناء المزيد من هذه البيوت في أراضيها. وتتميّز هذه البيوت بموقعها الجذاب وإطلالتها الخلابة؛ فهي مصمّمة كملاد ترفيهي هادئ لقضاء العطلات بعيداً عن الازدحام وصخب الحياة في المدينة، إضافة إلى أن المواقع التي تتوقّر فيها هذه البيوت تبعد مسافة أقل من 30 دقيقة في السيارة عن مركز مدينة رام الله، وبذلك فإنّ مشروع طابو يقدّم الحلّ الأمثل للسكن، ممّا يضيف إلى الأرض قيمة استثنائية تعكس فرصة استثمارية واعدة لكل فلسطيني.



## ثالثاً: مشروع ميديتيرا قبرص



فلل ميديتيرا قبرص، من إنجاز شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

وهو أحد مشاريع شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار الذي تنفذه بالشراكة مع شركة المجموعة الأهلية للتأمين، ويضم مجموعة استثنائية من الفلل الفاخرة ذات التصميم العصري الجذاب، تقع على الجانب الجبلي المميّز من مدينة كارينا الساحليّة، الواقعة في جمهورية شمال قبرص التركيّة.

يتكون المشروع من 39 فيلا فاخرة، بتشطيب سوبر ديلوكس، وهي جاهزة للسكن الفوري. كل واحدة من فلل المشروع مصمّمة على أرض مستقلّة تبلغ مساحتها 650 متراً مربعاً. يضمّ المشروع فللاً من طابقين بمساحات متنوّعة ومفتوحة تتراوح بين 197 – 288 متراً مربعاً، وأخرى من ثلاثة طوابق تتراوح مساحتها بين 268 - 320 متراً مربعاً، وتشتمل كلُّ فيلا على بركة سباحة خاصّة، وموقف سيارات، بالإضافة إلى وجود ضمان صيانة لمدة عام. يبيع من فلل المشروع حتى الآن ما نسبته 41%، وتبقى ما نسبته 59%، أي 23 فيلا فقط!

تتميّز فلل مشروع "ميديتيرا قبرص" بخصوصيّة المكان وبإطلالتها الجذّابة، إذ تشرف على الجبال الساحرة والشاطئ الرملي النقي، وتبعد مسافة 10 دقائق سيراً على الأقدام، ومسافة أقل من 3 دقائق في السيارة عن شاطئ البحر الأبيض المتوسط وكبرى المحلّات التجاريّة والمطاعم والفنادق والصيدليّات ومراكز الخدمات العامّة في مدينة كارينا، ممّا يعكس مجتمعاً سكنياً وترفيهيّاً مميّزاً ومتكاملاً الخدمات. وتخلّل العام 2020 تغيير العلامة التجاريّة للمشروع من "فلل الشاطئ القبرصيّة" إلى "ميديتيرا قبرص"، ونطمح خلال العام 2021 إلى استكمال خطط التسويق والاستثمار محليّاً وعالميّاً.

## رابعاً: مشاريع المسؤولية الاجتماعية

انطلاقاً من إيمانها العميق بأهميّة التزام الشركات الخاصة بالمسؤوليّة الاجتماعيّة والوطنية، وتفعيل دورها في خدمة وتنمية المجتمع الفلسطيني على كافة الأصعدة، اتخذت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار على عاتقها خلال العام 2020 مواصلة العمل على مبادرة الحملة الوطنيّة لمكافحة التدخين في الأماكن العامّة، للمساهمة في خلق تأثير إيجابي على الأفراد والبيئة والمجتمع ككلّ. كما وساهمت الشركة في دعم الأسر المتضرّرة جرّاء وباء كورونا بإطلاق حملة "سلّة الرحمن"، بالإضافة إلى دعمها لجهود وزارة الصحة الفلسطينيّة لتعزيزاً لاصمود المواطن الفلسطيني ورعايةً لصحته وسلامته خلال الأزمة الصحيّة العالميّة.

### 1. الحملة الوطنيّة لمكافحة التدخين في الأماكن العامّة في فلسطين

إدراكاً ممّا بأنّ وباء التدخين خطر يهدّد الإنسانية، إضافةً إلى كونه مشكلة صحيّة واجتماعيّة واقتصاديّة ونفسية تهدّد المجتمع الفلسطيني، بادرت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، بدءاً من الربع الأخير من العام 2019 وحتى الآن، إلى إطلاق الحملة الوطنيّة لمكافحة التدخين في الأماكن العامّة، بدعم من المجموعة الأهليّة للتأمين ومجموعة الاتصالات الفلسطينيّة، وبالشراكة مع مطعم فيتافيه و7-Brothers، وقد لاقى الحملة الترويجيّة تفاعلاً واسعاً عبر منصات التواصل الاجتماعي، ووقّع على العريضة ما يقارب 8,000 مواطن. أطلقت الحملة عبر الموقع الإلكتروني الخاصّ [www.stopsmoking.ps](http://www.stopsmoking.ps)، وشجّعت المواطنين على التوقيع على عريضة إلكترونيّة تهدف إلى المطالبة بتطبيق قانون مكافحة التدخين الفلسطيني رقم 25 لسنة 2005، سعياً لحظر التدخين بكافة أنواعه في الأماكن العامّة في فلسطين.

**الداعمون**

مجموعة الاتصالات الفلسطينية  
PATEL GROUP

الأهلية للتأمين  
ANLIA INSURANCE

اتحاد البناء والاستثمار  
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT

**أوقفوا  
التدخين  
في فلسطين**

**المشاركون**

7 Brothers

fitafé

TABO  
مجموعة شركات  
مشاريع - إنفاست

## 2. المساهمة المجتمعية في مكافحة جائحة كورونا

### • حملة "سلة الرحمن" لدعم الأسر المتضررة جراء وباء كورونا

امتداداً لسياسة الشركة في الإسهام في دعم التنمية المجتمعية والوطنية، أطلقت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، بالتعاون مع المجموعة الأهلية للتأمين، حملة "سلة الرحمن"، والتي تمّ بموجبها توزيع 2,750 سلة غذائية بقيمة 70,800 شيكل على 2,750 أسرة فلسطينية ضمن قوائم وزارة التنمية الاجتماعية في الضفة الغربية وقطاع غزة.



### حملة "سلة الرحمن" لدعم الأسر المتضررة جراء وباء كورونا

### • دعم جهود وزارة الصحة الفلسطينية في مكافحة وباء كورونا

وقّعت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، بالتعاون مع شركة المجموعة الأهلية للتأمين، اتفاقية مع وزارة الصحة الفلسطينية بقيمة 172,200 شيكل لتزويدها بمستلزمات طبية وقائية، من قفازات وكمامات طبية، لمساعدة الكوادر الطبية في الوزارة في مواجهة خطر تفشي فيروس "كورونا" المستجد والحد من انتشاره، وجاءت هذه المستلزمات في حاويتين سعة عشرين قدماً لكل حاوية.



### دعم جهود وزارة الصحة الفلسطينية في مكافحة وباء كورونا

## أرقام ومعلومات مالية

### الموظفون

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

عدد الموظفين في العام 2019	عدد الموظفين في العام 2020	المؤهل العلمي
4	4	حاملو شهادة الماجستير
21	25	حاملو شهادة البكالوريوس
1	2	حاملو شهادة الدبلوم
1	4	حاملو شهادة الثانوية العامة
1	3	حاملو شهادة قبل الثانوي
28	38	المجموع

### مواعيد اجتماعات مجلس الإدارة عام 2020

مكان الاجتماع	تاريخ الاجتماع	رقم
رام الله واتصال مرئي	2020/05/16	1
اتصال مرئي	2020/10/29	2
تمرير	2020/11/30	3
تمرير	2020/12/27	4

## حصص أعضاء مجلس الإدارة من الأسهم

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهام كما في 2020/12/31	الأسهام كما في 2019/12/31
1	د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	كندية	886,004	886,004
2	م. خالد محمد السبعوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	كندية	248,069	260,965
3	المجموعة الأهلية للتأمين وتمثلها / ناهد كامل القيشاوي	عضو شخصي	فلسطينية	3,200,000	3,200,000
4	شركة سكاى لابن المساهمة الخصوصية ويمثلها / عايد محمد السبعوي	عضو شخصي	فلسطينية	3,200,000	100,000
5	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات ويمثلها / بشار عبد الفتاح عزة	عضو شخصي	فلسطينية	3,200,000	-
6	شركة اونتااريو للتطوير التكنولوجي	عضو	فلسطينية	3,034,377	3,026,977

## مساهمة شركة الاتحاد في شركات أخرى

الشركة	عدد الأسهم 2020	عدد الأسهم 2019	نسبة المساهمة
شركة المجموعة الأهلية للتأمين	5,400,000	5,400,000	10.00%
شركة منازل العقارية - أبو ظبي	1,077,533	1,077,533	0.041%

## مكافآت ورواتب أعضاء مجلس الإدارة

الإسم	الصفة	المكافآت (دولار أمريكي)
محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	\$10,000
خالد محمد السبعوي	نائب رئيس مجلس الإدارة	\$10,000
عايد محمد السبعوي	عضو مجلس إدارة	\$10,000
ناهد كامل القيشاوي	عضو مجلس إدارة	\$10,000
بشار عبد الفتاح عزة	عضو مجلس إدارة	\$10,000
<b>الإجمالي</b>		<b>\$50,000</b>

## كبار مساهمي شركة الإتحاد

2019		2020		العنوان	اسم المساهم
نسبة الأسهم	عدد الأسهم	نسبة الأسهم	عدد الأسهم		
10.00%	3,200,000	10.00%	3,200,000	رام الله	1 شركة المجموعة الأهلية للتأمين
10.00%	3,200,000	10.00%	3,200,000	لندن	2 General Mediterranean Holding (GMH)
10.00%	3,200,000	10.00%	3,200,000	رام الله	3 الشركة الأهلية للعقار والاستثمار
10.00%	3,200,000	10.00%	3,200,000	رام الله	4 الشركة المتحدة للتسويق والخدمات
10.00%	3,200,000	10.00%	3,200,000	رام الله	5 شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية
9.46%	3,026,977	9.48%	3,034,377	رام الله	6 شركة أونتااريو للتطوير التكنولوجي
6.33%	2,026,309	6.40%	2,048,531	لندن	7 كريم عبد المحسن العقابي
5.75%	1,840,000	5.75%	1,840,000	رام الله	8 ناهد كامل القيشاوي
2.77%	886,004	2.77%	886,004	رام الله	9 محمد مصطفى السبعواوي
2.50%	800,000	2.50%	800,000	لندن	10 نظمي شاكر أوجي
1.62%	519,480	1.70%	545,232	رام الله	11 داود داود القواسمي
1.58%	505,000	1.58%	505,000	غزة	12 سمير صليبا الدباغ
0.82%	260,965	0.78%	248,069	كندا	13 خالد محمد السبعواوي
<b>80.83%</b>	<b>25,864,735</b>	<b>80.96%</b>	<b>25,907,213</b>		إجمالي عدد الأسهم

1,241

1,251

بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة

## عدد مساهمي الشركة حسب فئات الأسهم التي يملكونها

الفئة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100 فأقل	54	2,879	0.01%
101	217	66,778	0.21%
501	364	292,822	0.92%
1,001	406	951,256	2.97%
5,001	69	528,542	1.65%
10,001	109	2,364,522	7.39%
50,001	13	976,950	3.05%
100,001 فأكثر	19	26,816,251	83.80%
المجموع الكلي	1251	32,000,000	100.00%

## نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2020

التداول خلال العام 2020	القيمة / النسبة 2020	الترتيب 2020	ملاحظات	نسبة التغيّر عن 2019
عدد الأسهم المتداولة	233,233	22	0.270% من إجمالي التداول	-92.35%
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	132,830	29	0.070% من إجمالي التداول	-93.76%
عدد الصفقات المنفّذة	186	16	1.079% من إجمالي عدد الصفقات	-80.11%
معدّل دوران السهم (%)	0.73%	28	معدّل الدّوران للشركات : 4.38%	-92.35%
عدد الجلسات التي تداول فيها سهم الشركة	60	16	27.27% من إجمالي الجلسات	-67.21%
القيمة السوقيّة للشركة (دولار أمريكي) كما في 2020/12/31	19,200,000	27	0.56% من إجمالي القيمة السوقيّة	-6.25%
نسبة الأسهم الحرة (Free Float)	24.82%	26	معدّل الأسهم الحرة للشركات : 36.72%	-21.00%
عدد المساهمين كما في 2020/12/31	1,251	16	1.27% من إجمالي عدد المساهمين	0.81%

أعلى سعر تداول 2020	أدنى سعر تداول 2020	سعر الإغلاق 2020	سعر الإغلاق 2019	نسبة التغيّر
\$0.65	\$0.46	\$0.60	\$0.64	-6.25%

## التصويت من قبل فئة من فئات الأوراق المالية

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

## الالتزام بقواعد الحوكمة

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

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

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

## اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

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

## الوضع التنافسيّ للشركة

- شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار شركة مساهمة عامّة تخضع في أعمالها للقوانين والتشريعات المتعلّقة بهذا النشاط، وتحديد موقعها التنافسيّ يعدُّ أحد أهمّ المعايير للشركات العقاريّة المرخّصة.
- تعتبر شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري، حيث قامت بتنفيذ مشاريع ضخمة (ضواحٍ ومجمّعات سكنيّة) بأعلى المواصفات والمعايير العالمية، من أحدثها مشروع الماصيون جاردنز السكنيّ الثنائي، الذي تمّ إطلاقه خلال العام 2018، إضافة إلى مشروعها المنفرد والمتميّز "طابو"، الذي ترك بصمة واضحة في المجتمع الفلسطيني، ما شجّع الشركة على والتوسع في هذا المشروع، من خلال مواصلة شراء مئات الدونمات من الأراضي الجميلة الواقعة خارج نطاق المدن الفلسطينيّة، وتكثيف العمل على إعادة تنظيمها ضمن مخطّطات هيكلية، وإفرازها وتطويرها وتمليكها للفلسطينيين بأسعار معقولة، إضافة إلى إعمارها وإمدادها بخدمات البنية التحتيّة، وخلق تجمّعات سكنيّة نموذجيّة فيها. وتستهدف شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار، بمشاريعها التطويريّة وخدماتها النوعيّة، أبناء الشعب الفلسطيني كآفة، داخل الوطن وخارجه.

## قرارات ذات أثر مادّي

لا توجد أيّة قرارات صادرة عن السلطات التنفيذية أو القضائيّة أو التشريعيّة أو عن المنظّمات الدوليّة، أو أيّة جهات أخرى، ذات أيّ تأثير مادّي على عمل الشركة، أو منتجاتها، أو قدرتها التنافسيّة، أو قدرتها على الاستمرارية.

## المخاطر

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

## العمليات غير المتكرّرة

لا يوجد أيُّ أثر ماليّ لعمليات ذات طبيعة غير متكرّرة حدثت خلال السنة المالية، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسيّ.

## الإجراءات القانونيّة والقضايا

ليس لها أيُّ تأثير مادّي على مركز الشركة.

## آليّة إيصال المعلومات إلى المساهمين

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

يُوضع التقرير السنويّ لدى قسم المساهمين في المركز الرئيسيّ للشركة، ويُنشر كلّ من الدعوة والتقرير السنويّ على الموقع الإلكتروني الخاصّ بالشركة: [www.uci.ps](http://www.uci.ps).

## السيطرة على الشركة

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

## الاختلافات بين البيانات المالية والمدقّقة والأوليّة

تم إعادة تصنيف بعض بنود الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز الماليّ.

## الأداء المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار خلال العام 2020

أهم المؤشّرات والنسب المالية لعامي 2019 و2020

المبالغ بالدولار الأمريكي

أهم بنود بيان الدخل الشامل	2020	2019	نسبة التغيّر
الإيرادات	2,543,707	1,981,027	28.40%
المصاريف (تشمل ضريبة الدخل)	1,340,482	1,119,530	19.74%
ربح السنة	1,203,225	861,497	39.67%

أهم بنود بيان المركز المالي	2020	2019	نسبة التغيّر
مجموع الموجودات المتداولة	19,847,553	19,221,659	3.26%
مجموع المطلوبات المتداولة	14,778,058	13,935,486	6.05%
مجموع الموجودات	60,855,380	59,824,480	1.72%
مجموع المطلوبات	20,011,685	20,007,341	0.02%
الاحتياطات والأرباح المدوّرة	9,336,410	8,133,185	14.79%
مجموع حقوق الملكية	40,843,695	39,817,139	2.58%

أهم المؤشّرات والنسب الماليّة	2020	2019	نسبة التغيّر
حصّة السهم من صافي الربح (دولار أمريكي)	3.76%	2.69%	39.67%
نسبة التداول (السّيولة) (مرّة)	1.34	1.38	-2.63%
القيمة الدفترية للسهم (دولار أمريكي)	1.28	1.24	2.58%
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرّة)	0.47	0.51	-8.61%
العائد إلى مجموع الموجودات	2.0%	1.4%	37.30%
العائد على حقوق ملكيّة حملة الأسهم - العائد لمساهمي الشركة	2.9%	2.2%	36.16%
حقوق الملكية/ مجموع الموجودات	67.1%	66.6%	0.84%
المطلوبات/ حقوق الملكية	49.0%	50.2%	-2.49%
رأس المال العامل (دولار أمريكي)	5,069,495	5,286,173	-4.10%

## المستشارون القانونيون

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

## مدققو الحسابات

### السادة طلال أبو غزالة وشركاه

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

صندوق بريد 3800

الهاتف : + 972 2 298.8220

الفاكس : + 972 2 298.8219

البريد الإلكتروني : tagco.ramallah@tagi.com

الموقع الإلكتروني : www.tagorg.com

# القوائم المالية

كما في 31 كانون الأول 2020

## شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

والبيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2020

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

لقد 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 2020، 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 2020 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

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

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

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

#### أمور التدقيق الرئيسية

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

وفيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بتدقيق القوائم المالية:

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	عند الأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات العقارية (أراضي) فقد قمنا بالاطلاع على شهادات التسجيل طابو وبما يؤكد ملكية الشركة لهذه الأراضي، كما تم الاطلاع على المستندات المعززة لتكاليف شراء الأراضي، كما تم الاطلاع على تقارير المخمنين المرخصين حيث يتم تقييم هذه الاستثمارات كل سنتين. ونحن متفقون مع الإدارة بشأن تقدير الاستثمارات العقارية (أراضي)، بالقيمة العادلة وبشأن الإفصاحات ذات العلاقة والتي كانت كافية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
كما هو موضح في الإيضاح رقم (4) حول القوائم المالية، فإن مبلغ 20,442,065 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2020 (مبلغ 19,339,962 دولار أمريكي كما في 2019) 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 46% من إجمالي الموجودات الغير متداولة.

#### مسئوليات الإدارة عن إعداد القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات في فلسطين، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية 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.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق فنحن نمارس الحكم المهني ونستخدم الشك المهني من خلال التدقيق، بالإضافة إلى أننا نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء الناشئة عن احتيال أو عن خطأ، ونصمم وننفذ إجراءات تدقيق للرد على تلك المخاطر، ونحصل على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن الخطر من عدم الكشف عن الأخطاء الجوهرية الناشئة عن الاحتيال أكبر من الخطر الناجم عن عدم الكشف عن الخطأ المرتكب، كون الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصود للمعلومات، أو حالات غش أو تحريف، أو تجاوزات لأحكام وقواعد الرقابة الداخلية.
- بالحصول على فهم لعمل الرقابة الداخلية بشكل يتصل بأعمال التدقيق وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، ليس بهدف إبداء الرأي فيما يتعلق بفعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة.
- بتقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة والإيضاحات المتعلقة بها.
- باستخلاص مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية استناداً لأدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك حالات من عدم التيقن بوجود أحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. فيما إذا تم الاستخلاص بوجود مثل هذه الحالات، نحن مطالبون بأن نُؤيّد

انتباه الإدارة ضمن تقريرنا كمدققي حسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فنحن مطالبون بتعديل رأينا. إن استخلاصنا يعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها لغاية تاريخ تقريرنا كمدققي حسابات، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تجعل الشركة تتوقف عن الاستمرار كشركة مستمرة.

- بتقييم العرض الشامل، وبنية ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- لقد تم تواصلنا مع الإدارة حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

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

طلال أبوغزالة وشركاه

رخصة رقم 1997/251



جمال ملحم

محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)

رام الله في 22 شباط 2021

## شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

## المساهمة العامة المحدودة

## قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2020 - قائمة "أ"

	ايضاح	2020 دولار أمريكي	2019 دولار أمريكي
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي	(3)	355,911	424,527
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(4)	20,442,065	19,339,962
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(5)	2,168,678	2,265,029
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	(6)	545,020	560,489
استثمارات في شركات حليفة	(7)	19,879	19,879
شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل		17,476,274	17,992,935
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>		<b>41,007,827</b>	<b>40,602,821</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
مواد بالمخزن	(8)	316,320	316,320
موجودات متداولة أخرى	(9)	2,966,422	3,388,335
مستحق من جهات ذات علاقة	(10)	1,169,237	1,116,257
عقارات معدة للبيع	(11)	157,107	136,573
ذمم مدينة		7,141,145	5,941,812
شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة		2,490,399	2,187,207
النقد والنقد المعادل	(12)	5,606,923	6,135,155
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>		<b>19,847,553</b>	<b>19,221,659</b>
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>60,855,380</b>	<b>59,824,480</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حقوق الملكية</b>			
رأس المال المدفوع	(13)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري		2,186,978	2,066,655
الأرباح المدورة - قائمة د		7,149,432	6,066,530
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(5، ج)	(492,715)	(316,046)
<b>مجموع حقوق الملكية</b>		<b>40,843,695</b>	<b>39,817,139</b>
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
مخصصات الموظفين	(15)	773,357	831,917
قروض طويلة الاجل		4,460,270	5,239,938
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>		<b>5,233,627</b>	<b>6,071,855</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
قروض قصيرة الاجل		1,526,733	1,788,904
ذمم وأرصدة دائنة		24,627	11,776
إيرادات غير مكتسبة		11,025	10,500
مستحق لجهات ذات علاقة	(10)	1,275,685	203,663
مطلوبات متداولة أخرى	(16)	11,939,988	11,920,643
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>		<b>14,778,058</b>	<b>13,935,486</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>		<b>20,011,685</b>	<b>20,007,341</b>
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>		<b>60,855,380</b>	<b>59,824,480</b>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

## شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

## المساهمة العامة المحدودة

## قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020 – قائمة "ب"

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>إيضاح</u>	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<u>الإيرادات</u>			
عوائد استثمارات لدى مؤسسات مالية		129,703	95,681
أرباح محفظة الموجودات المالية	(17)	--	78,576
أرباح استثمارات عقارية	(18)	1,008,338	1,093,411
مبيعات وحدات سكنية		236,843	1,561,575
إيراد إيجارات		131,081	127,635
إيرادات أخرى		298,486	380,357
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية		965,963	--
		<u>2,770,414</u>	<u>3,337,235</u>
مجموع الإيرادات		<u>2,770,414</u>	<u>3,337,235</u>
تكلفة الإيرادات – الوحدات السكنية		(226,707)	(1,356,208)
		<u>2,543,707</u>	<u>1,981,027</u>
<u>مجموع الربح</u>			
<u>المصاريف</u>			
مصاريف إدارية وعمومية	(19)	(1,246,747)	(875,496)
استهلاكات	(3)	(56,477)	(87,693)
		<u>(1,303,224)</u>	<u>(963,189)</u>
<u>مجموع المصاريف</u>			
صافي دخل السنة قبل ضريبة الدخل		1,240,483	1,017,838
مخصص ضريبة الدخل	(14)	(37,258)	(156,341)
		<u>1,203,225</u>	<u>861,497</u>
<u>الربح لكل سهم</u>			
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	(20)	<u>%3.76</u>	<u>%2.69</u>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

## شركة الاتحاد للأعمار والاستثمار

## المساهمة العامة المحدودة

## قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020 - قائمة "ج"

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
	إيضاح	دولار أمريكي	دولار أمريكي
دخل السنة		1,203,225	861,497
<b>بنود الدخل الشامل الأخرى:</b>			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(5- ب)	(176,669)	173,868
<b>بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة</b>		<u>(176,669)</u>	<u>173,868</u>
<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>		<u><u>1,026,556</u></u>	<u><u>1,035,365</u></u>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

## شركة الاتحاد للبحر والاستثمار

## المساهمة العامة المحدودة

## قائمة "د"

## قائمة التغيرات في حقوق الملكية السنوية المنتهية في 31 كانون الأول 2020

	رأس المال	احتياطي إجباري	الأرباح المدورة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	مجموع حقوق الملكية
	المدفوع	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
<b>31 كانون الأول 2020</b>					
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2020	32,000,000	2,066,655	6,066,530	(316,046)	39,817,139
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح 5)	--	--	--	(176,669)	(176,669)
ربح السنة	--	--	1,203,225	--	1,203,225
المحول إلى الاحتياطي الإجباري	--	120,323	(120,323)	--	--
<b>الرصيد كما في 31 كانون الأول 2020</b>	<b>32,000,000</b>	<b>2,186,978</b>	<b>7,149,432</b>	<b>(492,715)</b>	<b>40,843,695</b>
<b>31 كانون الأول 2019</b>					
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2019	32,000,000	1,980,505	7,531,183	(489,914)	41,021,774
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح 5)	--	--	--	173,868	173,868
أرباح موزعة على المساهمين	--	--	(2,240,000)	--	(2,240,000)
ربح السنة	--	--	861,497	--	861,497
المحول إلى الاحتياطي الإجباري	--	86,150	(86,150)	--	--
<b>الرصيد كما في 31 كانون الأول 2019</b>	<b>32,000,000</b>	<b>2,066,655</b>	<b>6,066,530</b>	<b>(316,046)</b>	<b>39,817,139</b>

"إن الأيضاحات 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 2020 قائمة "د"

	ايضاح	2020 دولار أمريكي	2019 دولار أمريكي
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>			
ربح السنة قبل ضريبة الدخل - قائمة ب		1,240,483	1,017,838
<b>تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية</b>			
<b>بنود لا تتطلب تدفقات نقدية</b>			
استهلاكات	(3)	75,303	96,254
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية		(965,963)	--
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	(15)	138,128	126,168
		<b>487,951</b>	<b>1,240,260</b>
<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</b>			
ذمم مدينة		(1,199,333)	(1,065,489)
موجودات متداولة أخرى		384,655	(521,409)
شيكات برسم التحصيل		213,469	(3,057,655)
مستحق من جهات ذات علاقة		1,019,042	1,182,008
ذمم وأرصدة دائنة		12,851	3,918
مطلوبات متداولة أخرى		19,345	4,354,898
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية		(136,140)	(1,930,963)
عقارات معدة للبيع		(20,534)	131,057
مدفوعات نهاية الخدمة وادخار	(15)	(196,688)	(32,655)
إيرادات غير مكتسبة		525	500
		<b>585,143</b>	<b>304,470</b>
<b>صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية</b>			
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>			
شراء آلات ومعدات	(3)	(6,687)	(4,456)
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(5)	(80,318)	(319,682)
التغير في الموجودات المالية حتى تاريخ الاستحقاق		15,469	(12,365)
		<b>(71,536)</b>	<b>(336,503)</b>
<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية</b>			
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>			
قروض		(1,041,839)	7,028,842
توزيعات أرباح		--	(2,240,000)
		<b>(1,041,839)</b>	<b>4,788,842</b>
<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الواردة من الأنشطة التمويلية</b>			
(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل للسنة		(528,232)	4,756,809
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		6,135,155	1,378,346
		<b>5,606,923</b>	<b>6,135,155</b>
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 2020 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 28 آذار 2021.

#### 2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

##### 1.2. 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. التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من 1 كانون الثاني 2020:

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8): تعريف "الجوهري"**  
أصدر المجلس الدولي للمحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - عرض القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8) - السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية لتوحيد تعريف ما هو "جوهري" ضمن المعايير كافة وتوضيح جوانب معينة من التعريف. ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تعتبر جوهرياً إذا نتج عن حذفها أو إغفالها أو إخفاءها، تأثير بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية محددة حول المنشأة".

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

##### **تعديل معدلات الفائدة على معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (7)**

إن تعديلات معايير معدلات الفائدة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (7) تشمل عدد من عمليات الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معايير معدلات الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى التعديل إلى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط أو أداة التحوط. نتيجة لهذا التعديل، قد يكون هناك عدم تيقن حول توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط أو أداة التحوط، خلال الفترة السابقة لاستبدال معيار معدل الفائدة الحالي بسعر فائدة خالي من المخاطر (RFR). قد يؤدي ذلك إلى عدم التيقن فيما إذا كانت المعاملة المتوقعة محتملة للغاية وما إذا كان من المتوقع أن تكون علاقة التحوط فعالة للغاية.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

### تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات" - تخفيضات او تأجيلات الإيجار المتعلقة بوباء COVID - 19

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية بتاريخ 28 أيار 2020 بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات" والتي تتعلق بتخفيضات او تأجيلات الإيجار الناتجة عن وباء COVID-19. تمنح هذه التعديلات إعفاءات للمستأجر من تطبيق متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) حول التعديلات المحاسبية لعقود الإيجار على تخفيضات او تأجيلات الإيجار الناتجة بشكل مباشر عن وباء COVID-19، يتعلق هذا التعديل بتخفيض لدفعات الإيجار المستحقة قبل 30 حزيران 2021. كحل عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم اعتبار تخفيضات او تأجيلات الإيجار الناتجة عن وباء COVID-19 كتعديل على عقد الإيجار.

تم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من 1 حزيران 2020، مع السماح بالتطبيق المبكر. لم ينتج عن تطبيق هذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية لدى الشركة.

**معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد**  
إن المعايير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية مدرجة أدناه، وستقوم الشركة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

#### معيار التقارير المالية الدولي رقم (17) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولي رقم (4) -عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين (دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023 مع ارقام المقارنة، مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (15) قبل أو مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (17).

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني 2020 بإصدار تعديلات على فقرات (69) الى (76) من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة، توضح هذه التعديلات:

- تعريف الحق لتأجيل التسوية،
- الحق لتأجيل التسوية يجب أن يكون موجود عند تاريخ إعداد القوائم المالية،
- إن التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل،
- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند اذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023.

#### الممتلكات والألات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعنى - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020 بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) الممتلكات والألات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعنى والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والألات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم إنتاجه في الفترة خلال إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة. وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة إنتاجها في الأرباح أو الخسائر.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022 على بنود الممتلكات والألات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية أول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

**العقود الخاسرة -كفلة التزامات العقود-تعديلات على معار المحاسبة الدولي رقم (37)**  
 قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كان العقد خاسراً أو سينتج عنه خسارة.

تطبق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". إن التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر.

لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها إلى الطرف الآخر بموجب شروط العقد.

سيتم تطبيق التعديلات اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يتم الوفاء بجميع شروطها كما في بداية السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

### **معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) الأدوات المالية -اختبار " 10 %" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية**

كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من 2018-2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (9). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها الشركة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر.

تقوم الشركة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها الشركة التعديل.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

### **3.2. الأسس والتقدير**

إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب استخدام عدة تقديرات وإفتراسات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات وعرض الإلتزامات 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 للآلات والمعدات**

تقوم إدارة الشركة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للآلات 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 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، حيث تقوم الشركة بتوقيع عقود وحدات سكنية واستلام دفعة مقدمة بنسبة 10% من قيمة العقد بشكل نقدي واستلام شيكات بنكية مؤجلة لباقي ثمن الشقق لفترة تصل إلى 10 سنوات.

**إيرادات الفوائد**

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

**إيرادات أرباح أسهم**

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

**تحقق المصاريف**

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

**ضريبة الدخل**

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

**آلات ومعدات**

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

**نسبة الاستهلاك**

أثاث وتجهيزات مكتبية	10%-20%
آلات ومعدات	5-20%
أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية	20%
تحسينات مأجور	10%
سيارات	15%
مباني	2%
مصاعد	10%
أعمال تكييف	7%
تجهيزات وأجهزة	15%

يتم دراسة تدني القيمة الدفترية للآلات والمعدات عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود أحد هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة 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 تتكبدها الشركة، وحصة الشركة من المطلوبات التي يتكبدها المشروع المشترك والدخل من بيع أو استخدام حصة الشركة في المشروع المشترك، وحصة الشركة من مصاريف المشروع المشترك بالإضافة إلى أية مصاريف تتكبدها الشركة ذات العلاقة بملكيتها في المشروع المشترك.

### المشاريع تحت التنفيذ

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

### 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 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 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. 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.

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

### موجودات مالية

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

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

يتم قيد عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية في تاريخ الصفقة وهو تاريخ الالتزام بشراء الموجودات المالية. إن عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية 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 للمتاخرة 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 المفيدة 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 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. 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.

### دُمم 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 الإجباري**

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**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
- شيفل جديد	0.3062	0.2893
- الدينار الأردني	1.41	1.41

**الربح لكل سهم**

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

## 3. الممتلكات والآلات والمعدات:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	سيارات	أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية	آلات ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	أراضي ومباني	التكلفة:
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	كما في أول كانون الثاني 2020 الإضافات
973,960	115,670	118,952	154,050	115,575	469,713	2020
6,687	--	4,574	--	984	1,129	
<u>980,647</u>	<u>115,670</u>	<u>123,526</u>	<u>154,050</u>	<u>116,559</u>	<u>470,842</u>	كما في 31 كانون الأول 2020
549,433	75,352	99,564	122,521	108,940	143,056	الاستهلاك المتراكم
75,303	17,000	7,782	5,195	1,482	43,844	كما في أول كانون الثاني 2020 الاستهلاك للسنة
<u>624,736</u>	<u>92,352</u>	<u>107,346</u>	<u>127,716</u>	<u>110,422</u>	<u>186,900</u>	كما في 31 كانون الأول 2020
355,911	23,318	16,180	26,334	6,137	283,942	صافي القيمة الدفترية
<u>424,527</u>	<u>40,318</u>	<u>19,388</u>	<u>31,529</u>	<u>6,635</u>	<u>326,657</u>	كما في 31 كانون الأول 2020 كما في 31 كانون الأول 2019

ب. قامت إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار برسمة 25% من الاستهلاك الخاص بالسنة وقيده على حساب الاستثمارات العقارية.

## 4. مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2020	2019
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشاريع تحت التنفيذ - ب	8,184,071	7,520,689
استثمارات عقارية - ج	10,718,560	10,703,270
مباني-د	1,575,434	1,116,003
رصيد نهاية السنة	<u>20,442,065</u>	<u>19,339,962</u>

## ب. مشاريع تحت التنفيذ

يتألف هذا البند مما يلي:

	2020	2019
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشروع برج رام الله	154,018	154,018
مشروع النادي الاجتماعي - ضاحية الاتحاد	938,289	938,289
استثمار AKA	1,636,364	1,607,201
مشروع الماصيون جاردنز 1	1,895,556	1,928,106
مشروع الماصيون جاردنز 2	3,288,946	2,578,342
مشروع الماصيون جاردنز 3	103,673	73,346
مشروع البيت النموذجي	131,225	241,387
رصيد نهاية السنة	<u>8,148,071</u>	<u>7,520,689</u>

ج. استثمارات عقارية

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	10,703,270	9,374,406
إضافات	1,837,000	2,636,919
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية	506,532	--
استبعاد استثمارات عقارية	(2,328,584)	(1,308,055)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>10,718,560</b>	<b>10,703,270</b>

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

\* قامت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار برسمة 25% من المصاريف الإدارية والعمومية وقيدها على الاستثمارات العقارية.

د. مباني:

فيما يلي ملخص الحركة على المباني:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	1,116,003	1,116,003
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية	459,431	--
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>1,575,434</b>	<b>1,116,003</b>

تمثل قيمة المباني الظاهرة اعلاه مبنى مملوك مناصفة من قبل شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار والشركة الشقيقة شركة الاهلية للتأمين، تم تحويل قيمة المبنى من الممتلكات والمعدات الى المباني في الاستثمارات العقارية باستثناء الجزء من المبنى الذي تشغله الشركة.

5. موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم في شركة منازل العقارية	102,678	117,346
أسهم في شركة الاهلية للتأمين	1,566,000	1,728,000
الاستثمار في شركة Open Screenplay – (إيضاح 5، ج)	500,000	419,683
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>2,168,678</b>	<b>2,265,029</b>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(316,046)	(489,914)
التغير في القيمة العادلة	(176,669)	173,868
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>(492,715)</b>	<b>(316,046)</b>

ج. تم بتاريخ 13 آب 2019 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. وصادقت الجمعية العامة على توصية مجلس الإدارة باجتماعها المنعقد بتاريخ 2 أيار 2018 بزيادة الاستثمارات الخارجية للشركة بما لا يزيد عن 5 مليون دولار أمريكي لما في ذلك من مصلحة للمساهمين والشركة في حال كانت ظروف الشركة المالية تسمح بذلك.

#### 6. استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق – Julius Bar	545,020	560,489
<b>المجموع</b>	<b>545,020</b>	<b>560,489</b>

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

#### 7. استثمارات في شركات حليفة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية	19,879	19,879
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>19,879</b>	<b>19,879</b>

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

#### 8. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	304,551	304,551
أخرى	11,769	11,769
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>316,320</b>	<b>316,320</b>

#### 9. موجودات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مدفوعة مقدماً	31,731	29,325
حسابات مدينة تحت التسوية	100,000	100,000
ضريبة القيمة المضافة والدخل	404,727	325,691
تأمينات مستردة	95,636	95,177
إيرادات مستحقة	22,461	100,328
دفعات مقدمة لشراء أراضي	2,245,238	2,574,202
ذمم رئيس مجلس الإدارة	66,629	163,612
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>2,966,422</b>	<b>3,388,335</b>

**10. مستحق من (ل) جهات ذات علاقة:**

يتألف بند المستحق من جهات ذات علاقة مما يلي:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من شركة سكاى لاين	941,780	941,780
مستحق من شركة مينا جيوثيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار	174,241	173,104
مستحق من شركة إعمار الضواحي	1,373	1,373
مستحقات من شركة Open Screen Play Inc.	51,843	--
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b><u>1,169,237</u></b>	<b><u>1,116,257</u></b>

ويتألف بند المستحق لجهات ذات علاقة مما يلي:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق للمجموعة الأهلية للتأمين	(839,049)	(5,669)
مستحق لشركة انتاريو للتطوير التكنولوجي	(436,636)	(197,994)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b><u>(1,275,685)</u></b>	<b><u>(203,663)</u></b>

**11. عقارات معدة للبيع:**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
البيوت النموذجية	157,107	136,573
<b>المجموع</b>	<b><u>157,107</u></b>	<b><u>136,573</u></b>

**12. النقد والنقد المعادل**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	325,027	445,694
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية - ب	4,368,965	5,016,103
شيكات برسم التحصيل	928,787	760,146
شيكات صادرة آجلة	(15,856)	(86,788)
<b>المجموع</b>	<b><u>5,606,923</u></b>	<b><u>6,135,155</u></b>

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

**13. رأس المال المدفوع**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رأس المال المصرح والمكتتب به	32,000,000	32,000,000
<b>رأس المال المدفوع</b>	<b><u>32,000,000</u></b>	<b><u>32,000,000</u></b>

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

**14. مخصص ضريبة الدخل**

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

	2020	2019
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الربح المحاسبي قبل ضريبة الدخل	1,240,483	1,017,838
أرباح فوائد على السندات غير خاضعة للضريبة	--	(7,144)
مصروف نهاية الخدمة	(26,134)	44,081
ارباح إعادة تقييم استثمارات عقارية	(965,963)	--
توزيعات ارباح	--	(12,500)
<b>الربح الضريبي</b>	<b>248,386</b>	<b>1,042,275</b>
<b>الضريبة (15%)</b>	<b>37,258</b>	<b>156,341</b>

- لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إصدار التقرير إلى تسويات نهائية مع دائرتي ضريبة الدخل والقيمة المضافة عن السنوات المالية منذ عام 2013 وحتى 2019 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	الإضافات	دفعات	رصيد
	بداية السنة	خلال السنة	خلال السنة	نهاية السنة
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	452,568	77,734	(103,868)	426,434
صندوق ادخار الموظفين	379,349	60,394	(92,820)	346,923
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>831,917</b>	<b>138,128</b>	<b>(196,688)</b>	<b>773,357</b>

**16. مطلوبات متداولة أخرى**

يتألف هذا البند مما يلي:

	2020	2019
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	803,033	780,473
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	172,389	300,768
مخصص إجازات	60,428	55,426
ذمم موظفين دائنة	475,289	263,108
ذمم مساهمين - تخفيض رأس المال وتوزيعات الأرباح	1,037,780	1,210,084
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	1,140,082	1,102,188
دفعات مقدمة من زبائن	8,248,809	8,182,315
مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة	1,751	25,751
ذمم دائنة أخرى	427	530
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>11,939,988</b>	<b>11,920,643</b>

## 17. أرباح محفظة الموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي:

	2020	2019
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
توزيعات أرباح الأسهم	--	50,000
فوائد السندات	--	28,576
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>--</b>	<b>78,576</b>

## 18. أرباح استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

	2020	2019
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
استثمارات عقارية	3,428,360	2,448,131
التكلفة	(2,420,022)	(1,354,720)
<b>رصيد نهاية السنة</b>	<b>1,008,338</b>	<b>1,093,411</b>

## 19. مصاريف إدارية وعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

	2020	2019
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	714,061	521,528
بدلات ومكافآت الإدارة التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة	131,250	36,000
أتعاب مهنية واستشارات	70,944	55,561
سفر ومواصلات	47,627	46,824
صحف وإعلانات وتسويق	33,601	47,325
بريد وفاكس وهاتف	19,083	15,977
تأمين	15,417	9,896
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	51,568	22,249
قرطاسيه ومطبوعات	3,307	755
كهرباء ومياه	6,121	7,232
مصاريف بنكية	25,921	4,814
ضيافة ونظافة	6,181	8,531
صيانة	8,764	6,996
إيجارات	14,797	23,766
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	2,161	2,159
مصاريف ضريبة الأملاك والمعارف	10,492	9,723
تبرعات	52,774	2,263
مصاريف خدمات	47,599	51,469
فرق عملة	(17,950)	(1,218)
أخرى	3,029	3,646
<b>المجموع</b>	<b>1,246,747</b>	<b>875,496</b>

ب. قامت إدارة شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار برسملة 40% من المصاريف الإدارية والعمومية الخاصة بالسنة وقيدتها على حساب مشروع الماصيون جاردينز ضمن مشاريع تحت التنفيذ لسنة 2019، وقامت الشركة برسملة 25% من المصاريف الإدارية والعمومية الخاصة بالسنة وقيدتها على حساب الاستثمارات العقارية لعام 2020.

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

يتألف هذا البند مما يلي:

	2020	2019
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	1,203,225	861,497
المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	32,000,000
<b>الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة</b>	<b>3.76%</b>	<b>2.69%</b>

**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:

	2020	2019
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من جهات ذات علاقة	839,049	(5,669)
استثمارات في شركة مملوكة من أطراف ذات علاقة (المدير العام)	500,000	419,682

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

	2020	2019
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مكافآت ورواتب الإدارة العليا	356,417	334,609
مكافآت مجلس الإدارة	50,000	60,000
تعويض نهاية الخدمة	18,309	16,000

**22. القيمة العادلة للأدوات المالية**

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

**23. أهداف وسياسات إدارة المخاطر**

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

**مخاطر أسعار الفائدة**

إن الشركة معرضة لخطر التغير في أسعار الفائدة على الودائع قصيرة الاجل الخاضعة للفائدة. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في 31 كانون الأول 2020.

**مخاطر الائتمان**

مخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية التي تشمل موجودات متداولة أخرى (إيضاح 9). إن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف الأخر 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. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطات الأخرى بمجموع 40,843,695 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2020 مقابل 39,817,139 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2019.

**24. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية**

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

**25. أرقام المقارنة**

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

**26. القضايا المقامة ضد الشركة:**

هناك 11 قضية مرفوعة ضد الشركة بمبلغ 859,455 دولار أمريكي وأنه لا يوجد التزامات جوهرية تترتب على الشركة حسب رد مستشاري الشركة.

**27. أحداث كوفيد 19**

تم تأكيد وجود فيروس كورونا (كوفيد - 19) خلال شهر كانون الثاني 2020 والذي انتشر لاحقاً في العديد من البلدان حول العالم. أعلنت منظمة الصحة العالمية عن هذا الحدث على أنه وباء عالمي (جائحة). وقد أثر هذا الوباء على العديد من القطاعات الاقتصادية خلال عام 2020.

قامت إدارة الشركة بدراسة مخاطر التعرض للشركة لمثل تلك الأحداث وكذلك قامت بتقييم الآثار المتوقعة على أعمال الشركة من أجل مراجعة وتقييم المخاطر المحتملة الناشئة عن هذا الحدث. بما يشمل مراقبة تأثير هذا الحدث على أعمال الشركة بشكل مستمر ودراسة أثر هذا الحدث على التقديرات والافتراضات المستخدمة من قبل إدارة الشركة المتعلقة بمخاطر الائتمان والمدخلات المستخدمة لإحتساب الخسائر المتوقعة للموجودات المالية وتقييم الاستثمارات العقارية.

كما أجرت الشركة تقييم حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ضمن الظروف الاقتصادية الحالية باستخدام كافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالة عدم التأكد المستقبلية. تم إعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للشركة ورأس المال والسيولة. والأثر المتفاجم للوباء إلا أنه في الوقت الراهن تشير المعلومات الى أن الشركة لديها موارد كافية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر الى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي للاستمرار في مزاولة أعمال الشركة منذ بداية السنة المالية. ونتيجة لذلك فقد أعدت هذه البيانات المالية بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية. كما خلصت إدارة الشركة الى عدم الحاجة إلى إجراء تعديلات مادية على المطلوبات والموجودات او نتائج الاعمال ضمن هذه البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020

وستحتاج إدارة الشركة الى المتابعة بعناية لمتطلبات القياس والأعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات الشركة مستقبلاً حيث لا يزال مدى ومدة الأثر الاقتصادي لهذه الجائحة غير مؤكد حيث أنه يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في هذا الوقت بما يشمل إجراءات الإغلاق المستمر أو انتهاء الإغلاق أو اعتماد التطعيم على مستوى مناطق السلطة الفلسطينية. ، ونظراً لعدم التيقن المستمر المتعلق بالأثر الاقتصادي فإنه لا يمكن إجراء تقدير موثوق للأثر المالي في الوقت الحالي على هذه البيانات المالية المرفقة ، ولربما قد يكون هناك تدني في قيمة موجودات الشركة وانخفاض على إجمالي الإيرادات بما يؤثر على البيانات المالية في الفترات المالية اللاحقة بعد تاريخ هذه القوائم المالية.

## شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

---

17 شارع نزار قباني

الماصيون - رام الله - فلسطين

ص.ب. 4029

هاتف +970.2.297.4992/3/4

فاكس +970.2.297.4977

موقع الكتروني [www.uci.ps](http://www.uci.ps)