

التاريخ: 2019/08/21  
رقم الصادر: R-19\01404

السادة: سوق فلسطين للأوراق المالية المحترمين  
عناية السيد / أحمد عويضة المحترم  
تحية طيبة وبعد ،،،

**الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية للنصف الأول من العام 2019**

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملا بأحكام نظام الإفصاح الساري وقواعد السوق المالي، نرفق لكم البيانات المالية  
المرحلية للنصف الأول من العام 2019، والتي تتضمن:

- المركز المالي المرحلي كما في 30 حزيران، 2019.
- بيان الدخل والدخل الشامل المرحلي للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران، 2019.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران، 2019.
- بيان التدفقات النقدية المرحلي للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران، 2019.

شاكرين لكم حسن تعاونكم معنا،  
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

- نسخة: السادة هيئة سوق رأس المال.

المدير العام



م. خالد السبعاعي

رئيس مجلس الإدارة



د. محمد السبعاعي

- أعضاء مجلس الإدارة:

الرئيس	د. محمد مصطفى السبعوي
نائب الرئيس	م. خالد محمد السبعوي
عضو	شركة اونتااريو للتطوير التكنولوجي / ممثلاً بالسيد: داود داود القواسمي
عضو	الشركة الأهلية للتأمين / ممثلاً بالسيدة: ناهد كامل القيشاوي
عضو	شركة سكاى لاين / ممثلاً بالسيد: عايد محمد السبعوي
عضو	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات / ممثلاً بالسيد: بشار عبد الفتاح عزة

- الإدارة التنفيذية:

المدير العام	م. خالد السبعوي
المدير المالي	شادي عمر
مدير الدائرة الهندسية	م. أمجد العطاري
مدير التسويق وتكنولوجيا المعلومات	م. حنان محمد مجدي أبو ثريا
مدير مبيعات فلسطين	فهيمي زياد حموري

- الأسهم الصادرة عن الشركة:

بلغت الأسهم الصادرة والمدفوعة 32,000,000 سهم بقيمة اسمية دولار واحد لكل سهم.

- المدققين الرئيسيين:

السادة طلال أبو غزالة وشركاه.

- التغيرات والمستجدات:

- لم يطرأ خلال هذه الفترة أية تغيير في نشاطها الرئيسي.
- لا توجد أية قضايا جوهرية تؤثر على المركز المالي للشركة.

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

**تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية**  
**والقوائم المالية**  
**للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران 2019**

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



**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**

**المساهمة العامة المحدودة**

**رام الله – فلسطين**

---

**الفهرس**

**الصفحة**

- 1 – تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة
- 2 – قائمة المركز المالي المرحلي كما في 30 حزيران 2019 – قائمة أ
- 3 – قائمة الدخل المرحلي لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2019 – قائمة ب
- 4 – قائمة الدخل الشامل المرحلي لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2019 – قائمة ج
- 5 – قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلي لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2019 – قائمة د
- 6 – قائمة التدفقات النقدية المرحلي لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2019 – قائمة هـ
- 21-7 – إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية



تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة

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

لقد راجعنا القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة لشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، والمكونة من المركز المالي المرحلي كما في 30 حزيران 2019 وقوائم الدخل والدخل الشامل المرحلية وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية والتدفقات النقدية المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حولها.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة:

لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

فقرة توكيدية:

كما هو بين في إيضاح رقم (7) حول فقدان السيطرة على الشركة التابعة (مينا جيو ثير مال للطاقة الجوفية) فإن البيانات المالية الحالية لا تشمل بيانات الشركة التابعة (سابقاً) وقد تم إعادة عرض ارقام المقارنة 2018/6/30 لتمثل نشاط الشركة بدون الشركة التابعة سابقاً وذلك لغرض تسهيل عملية المقارنة.

النتيجة:

بناءً على مراجعتنا، لم يسترعب انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34.

طلال أبو غزالة وشركاه  
رخصة رقم 1997/251

جمال ملحم  
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)  
رام الله في 31 تموز 2019



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

**قائمة المركز المالي المرحلي كما في 30 حزيران 2019** قائمة "أ"

	إيضاح	30 حزيران 2019 دولار أمريكي مراجعة	31 كانون أول 2018 دولار أمريكي مدققة
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي	(3)	1,579,024	1,632,328
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(4)	18,022,474	16,292,996
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(5)	2,212,678	1,771,479
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	(6)	548,124	548,124
استثمارات في شركات حليفة	(7)	19,879	19,879
شيكات برسم التحصيل تستحق بعد ثلاثة أشهر		19,451,046	17,122,487
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>		<b>41,833,225</b>	<b>37,387,293</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
مواد بالمخزن	(8)	316,320	316,320
موجودات متداولة أخرى	(9)	2,991,645	3,023,267
مستحق من جهات ذات علاقة	(10)	1,954,344	2,094,602
عقارات معدة للبيع	(11)	210,203	267,630
ذمم مدينة		4,716,001	4,876,323
النقد والنقد المعادل	(12)	861,283	1,378,346
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>		<b>11,049,796</b>	<b>11,956,488</b>
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>52,883,021</b>	<b>49,343,781</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حق ملكية حملة الأسهم</b>			
رأس المال المدفوع	(13)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري	(14)	2,015,144	1,980,505
الأرباح المدورة - بيان ج		7,842,933	7,531,183
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(ب،6)	(98,715)	(489,914)
<b>مجموع حقوق الملكية</b>		<b>41,759,362</b>	<b>41,021,774</b>
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
مخصصات الموظفين	(15)	782,133	738,404
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>		<b>782,133</b>	<b>738,404</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
ذمم وأرصدة دائنة		11,599	7,858
إيراد إيجارات غير مكتسب		70,946	10,000
قروض قصيرة الاجل	(16)	1,002,111	-
مطلوبات متداولة أخرى	(17)	9,256,870	7,565,745
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>		<b>10,341,526</b>	<b>7,583,603</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>		<b>11,123,659</b>	<b>8,322,007</b>
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>		<b>52,883,021</b>	<b>49,343,781</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**  
**رام الله - فلسطين**

**قائمة الدخل المرحلي لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2019 قائمة "ب"**

	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2018</u>
<u>ايضاح</u>	<u>دولار أمريكي</u> <u>مراجعة</u>	<u>دولار أمريكي</u> <u>غير مراجعة</u>
<b>الإيرادات</b>		
عوائد من استثمارات بنكية	-	35,258
أرباح محفظة السندات المالية (18)	-	130,109
أرباح استثمارات عقارية (19)	384,010	358,271
مبيعات وحدات سكنية (20)	1,072,443	3,404,638
إيراد إيجارات	63,692	56,845
إيرادات أخرى	184,268	53,755
خسائر (استثمارات في شركات حليفة)	-	(1,927)
<b>مجموع الإيرادات</b>	<b>1,704,413</b>	<b>4,036,949</b>
تكلفة الإيرادات (20)	(897,965)	(2,626,360)
<b>مجموع الربح</b>	<b>806,448</b>	<b>1,410,589</b>
<b>المصاريف</b>		
مصاريف إدارية وعمومية (21)	(383,437)	(400,049)
استهلاكات (3)	(46,786)	(34,316)
<b>مجموع المصاريف</b>	<b>(430,223)</b>	<b>(434,365)</b>
<b>صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل</b>	<b>376,225</b>	<b>976,224</b>
مصروف ضريبة الدخل	(29,836)	(72,791)
<b>صافي ربح الفترة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها</b>	<b>346,389</b>	<b>903,433</b>
<b>الربح لكل سهم</b>		
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة (22)	%1.08	%2.82

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار****المساهمة العامة المحدودة****رام الله - فلسطين****قائمة الدخل الشامل المرحلي****لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2019 - قائمة "ج"**

	<u>الإيضاح</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u> <u>مراجعة</u> دولار أمريكي	<u>30 حزيران</u> <u>2018</u> <u>غير مراجعة</u> دولار أمريكي
صافي ربح الفترة - قائمة ب		346,389	903,433
<b>بنود الدخل الشامل</b> التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(6)	391,199	87,730
صافي الدخل الشامل للفترة		391,199	87,730
إجمالي الدخل الشامل للفترة		737,588	991,163

**"إن الإيضاحات المرتبطة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا البيان"**رئيس مجلس الإدارةالمدير العامالمدير المالي



**شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**

**المساهمة العامة المحدودة**

**رام الله - فلسطين**

**قائمة التغيرات في حقوق الملكية لفترة السنة المنتهية في 30 حزيران 2019 - قائمة "د"**

مجموع حقوق الملكية	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح المتوقعة	احتياطي إجباري	رأس المال المدفوع	30 حزيران 2019
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2019
مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح 6)
مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	ريج الفترة احتياطي قانوني
41,021,774	(489,914)	7,531,183	1,980,505	32,000,000	30 حزيران 2019
391,199	391,199	--	--	--	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2019
346,389	--	346,389	--	--	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح 6)
--	--	(34,639)	34,639	--	ريج الفترة احتياطي قانوني
<b>41,759,362</b>	<b>(98,715)</b>	<b>7,842,933</b>	<b>2,015,144</b>	<b>32,000,000</b>	<b>الرصيد كما في 30 حزيران 2019</b>
غير مراجعة	غير مراجعة	غير مراجعة	غير مراجعة	غير مراجعة	
38,548,021	(1,037,108)	5,797,280	1,787,849	32,000,000	30 حزيران 2018
87,730	87,730	--	--	--	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2018
903,433	--	903,433	--	--	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل (إيضاح 6)
--	--	(90,343)	90,343	--	ريج الفترة احتياطي قانوني
<b>39,539,184</b>	<b>(949,378)</b>	<b>6,610,370</b>	<b>1,878,192</b>	<b>32,000,000</b>	<b>الرصيد كما في 30 حزيران 2018</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**

**رام الله - فلسطين**

**قائمة التدفقات النقدية المرحلية**

**لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2019 قائمة "د"**

	<u>ايضاح</u>	<u>30 حزيران 2019</u> دولار أمريكي مراجعة	<u>30 حزيران 2018</u> دولار أمريكي غير مراجعة
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>			
ربح الفترة قبل ضريبة الدخل		376,225	976,224
<b>تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية</b>			
<b>بنود لا تتطلب تدفقات نقدية</b>			
استهلاكات	(3)	55,347	57,195
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	(15)	71,845	68,858
		<b>503,417</b>	<b>1,102,277</b>
<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</b>			
ذمم مدينة		160,322	387,177
شيكات برسم التحصيل		(2,328,559)	(374,590)
موجودات متداولة أخرى		1,786	255,260
مستحق من جهات ذات علاقة		140,258	1,286
ذمم وأرصدة دائنة		3,741	215
مطلوبات متداولة أخرى		1,691,125	(2,677,417)
إيراد غير مكتسب		60,946	68,273
مكافأة نهاية خدمة الموظفين والإدخار المدفوعة	(15)	(28,116)	(19,485)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية		(1,729,478)	532,241
العقارات المعدة للبيع		57,427	(168,845)
استثمارات في شركات حليفة		-	1,927
		<b>(1,970,548)</b>	<b>(1,993,958)</b>
<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية</b>		<b>(1,467,131)</b>	<b>(891,681)</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>			
شراء آلات ومعدات	(4)	(2,043)	(5,832)
شراء موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل		(50,000)	--
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق		--	312,007
<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الواردة من الأنشطة الاستثمارية</b>		<b>(52,043)</b>	<b>306,175</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>			
قروض قصيرة الأجل		1,002,111	--
<b>صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التمويلية</b>		<b>1,002,111</b>	<b>--</b>
(النقص) في النقد والنقد المعادل خلال الفترة		(517,063)	(585,506)
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة		1,378,346	3,666,654
<b>النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة</b>	<b>(12)</b>	<b>861,283</b>	<b>3,081,148</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**

#### **رام الله – فلسطين**

### **إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية**

#### **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 المرحلية الموحدة كما في 30 حزيران 2019 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 21 آب 2019.

#### **2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية**

##### **2.1 أسس إعداد القوائم المالية**

- تم إعداد القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة 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 البيانات المالية.

##### **2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية**

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية للشركة مطابقة لتلك التي تم استخدامها لإعداد البيانات 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
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) الأدوات المالية\*\*

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

\*\* يمثل معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) بصيغته الحالية المرحلة الأولى للإحلال محل

معياري 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 وقد أصبح هذا المعيار نافذ المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2018.

### **2.3 الأسس والتقدير**

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

فيما يلي تفاصيل الإجهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

#### **الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات**

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

#### **موجودات غير ملموسة**

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

#### **مخصص ضريبة الدخل**

تستخدم الشركة تقديرات معينة لتحديد مخصص ضريبة الدخل. تعتقد إدارة الشركة بان هذه التقديرات 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 الشق 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 البيانات 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 للآلات والمعدات عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود أحد هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة المتوقع استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقع استردادها وهي القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو "القيمة في الاستخدام"، أيهما أعلى.

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

### مشروع مشترك

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

### المشاريع تحت التنفيذ

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

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

يتم رسملة % 40 من المصاريف الإدارية والعمومية على مشروع الماصيون جاردينز ضمن مشاريع تحت التنفيذ بناء على السياسة المتبعة من قبل الإدارة.

### 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 البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث التغير.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلي عنها أو عند إيقافها عن الخدمة بشكل دائم على أن لا يكون هناك توقع لتدفق منفعة اقتصادية مستقبلية نتيجة التخلي عنها. يتم قيد أية أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث الاستبعاد.

يتم التحويل من وإلى حساب الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الاستثمارات العقارية إلى حساب العقارات والآلات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدوث التغير في الاستخدام) هي الكلفة المفترضة لهذه العقارات عند قيد العمليات المحاسبية اللاحقة.

عند التحويل من حساب العقارات والآلات والمعدات إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد جميع العمليات التي تمت على العقارات باستخدام السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقارات والآلات والمعدات حتى تاريخ التحويل.

عند التحويل من حساب العقارات الجاهزة للبيع إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد. عند اكتمال أعمال بناء أو تطوير العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها من قبل الشركة، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

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

### موجودات مالية

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

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

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

### الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل

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

### الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

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

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

### القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق بتاريخ البيانات 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 بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد التدني في القيمة الدفترية على النحو التالي:

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

### **مخزون**

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

### **النقد والنقد المعادل**

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

### **منافع الموظفين**

يتم التخصيص لتعويض نهاية خدمة موظفي الشركة وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين والنظام الداخلي على أساس شهر عن كل سنة عمل. يتم التخصيص لمستحقات صندوق إيداع الموظفين على أساس مساهمة الموظف ومساهمة الشركة حيث يتم اقتطاع 5% شهرياً من الراتب الأساسي لكل موظف وتساهم الشركة بنسبة 5% من راتب الموظف الأساسي.

### ذمم دائنة ومستحقات

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

### عقود الإيجار

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

### المخصصات

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

### العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأخرى غير الدولار الأمريكي خلال السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية وتلك التي تستحق القبض أو الدفع بالعملات الأخرى في نهاية السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في بيان الدخل الشامل الموحد.

### الربح لكل سهم

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



### 3. الممتلكات والآلات والمعدات:

يتألف هذا البند مما يلي:

	أثاث	آلات ومعدات	أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية	تصنيقات ماجور	سيارات	مباني	مصاعد	أعمال تكيف	أراضي	تجهيزات وأجهزة	المجموع
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
كما في أول كانون الثاني 2019	115,467	154,050	114,604	287,496	115,670	1,346,326	56,562	221,216	309,905	112,652	2,833,948
الإضافات	108	-	1,935	-	-	-	-	-	-	-	2,043.00
كما في 30 حزيران 2019	115,575	154,050	116,539	287,496	115,670	1,346,326	56,562	221,216	309,905	112,652	2,835,991
الاستهلاك المتراكم											
كما في أول كانون الثاني 2019	104,528	116,006	92,442	270,517	58,002	250,596	53,734	143,390	-	112,405	1,201,620
الاستهلاك للفترة	2,712	3,246	3,461	13,145	8,628	13,461	2,828	7,735	-	131	55,347
كما في 30 حزيران 2019	107,240	119,252	95,903	283,662	66,630	264,057	56,562	151,125	-	112,536	1,256,967
صافي القيمة الدفترية											
كما في 30 حزيران 2019	8,335	34,798	20,636	3,834	49,040	1,082,269	-	70,091	309,905	116	1,579,024
كما في 31 كانون الأول 2018	10,939	38,044	22,162	16,979	57,668	1,095,730	2,828	77,826	309,905	247	1,632,328

## 4. مشاريع تحت التنفيذ – استثمارات عقارية:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u> <u>أول 2018</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشاريع تحت التنفيذ – ب	6,918,590	7,294,869
استثمارات عقارية – ج	9,374,406	10,727,605
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>16,292,996</b>	<b>18,022,474</b>

## ب. مشاريع تحت التنفيذ:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u> <u>أول 2018</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مشروع برج رام الله	154,018	154,018
مشروع النادي الاجتماعي – ضاحية الاتحاد	932,039	938,289
استثمار AKA	1,564,349	1,571,384
مشروع الماصيون جاردينز 1	2,249,397	2,221,024
مشروع الماصيون جاردينز 2	1,850,825	2,148,034
مشروع الماصيون جاردينز 3	34,179	73,346
مشروع البيوت النموذجية	133,783	188,774
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>6,918,590</b>	<b>7,294,869</b>

\* بناء على قرار ادارة شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار, قامت الشركة برسملة 40% من المصاريف الادارية والعمومية الخاصة بالفترة ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

## ج. استثمارات عقارية:

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	<u>31 كانون</u> <u>أول 2018</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية الفترة/ السنة	11,309,775	9,374,406
إضافات	1,598,488	1,646,835
محول الى مشروع الماصيون جاردينز	(1,004,950)	-
استبعاد استثمارات عقارية	(2,528,907)	(293,636)
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>9,374,406</b>	<b>10,727,605</b>

د. 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:

	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u>	<u>31 كانون</u> <u>أول 2018</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم في شركة منازل العقارية	102,678	111,479
أسهم في شركة الأهلية للتأمين	1,960,000	1,560,000
الاستثمار في شركة Open Screenplay (إيضاح 5, ج)	150,000	100,000
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>2,212,678</b>	<b>1,771,479</b>

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

	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u>	<u>31 كانون</u> <u>أول 2018</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(489,914)	(1,037,108)
التغير في القيمة العادلة	391,199	547,194
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>(98,715)</b>	<b>(489,914)</b>

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 150,000 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:

	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u>	<u>31 كانون</u> <u>أول 2018</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق – UBS	548,124	548,124
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>548,124</b>	<b>548,124</b>

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

7. استثمارات في شركات حليفة

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون</u> <u>أول 2018</u> دولار أمريكي
شركة مينا جيوثيرمال للطاقة الجوفية	19,879	19,879
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>19,879</b>	<b>19,879</b>

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

- بناءً على اجتماع الهيئة العامة غير العادية للشركة بتاريخ 3 أيلول 2018 قامت شركة الاتحاد للأعمار والاستثمار ببيع 30% من أسهم شركة مينا جيوثيرمال لطرف ذات علاقة بحيث أصبحت حصة شركة الاتحاد 20% فقط والتي تبلغ 100,000 سهم، وبالتالي فقدان السيطرة على الشركة مينا جيوثيرمال (التابعة سابقاً) وبناءً عليها تم تصنيف حصة شركة مينا جيوثيرمال للطاقة الجوفية ضمن الاستثمارات.

8. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون</u> <u>أول 2018</u> دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	304,551	304,551
أخرى	11,769	11,769
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>316,320</b>	<b>316,320</b>

9. موجودات متداولة أخرى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون</u> <u>أول 2018</u> دولار أمريكي
مستحق من ضريبة القيمة المضافة والدخل	362,831	276,486
دفعات مقدمة لشراء أرض	1,974,379	2,392,517
مصاريف مدفوعة مقدماً	35,406	29,849
حسابات مدينة تحت التسوية - ب	99,338	100,000
تأمينات مستردة	95,177	90,864
إيرادات مستحقة	291,509	8,227
أخرى	133,005	125,342
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>2,991,645</b>	<b>3,023,267</b>

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:

	<u>30 حزيران</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>2019</u>	<u>أول 2018</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من المجموعة الأهلية للتأمين	(12,667)	126,882
مستحق من شركة انتاريو	851,102	852,248
مستحق من شركة سكاى لاين	941,780	941,780
مستحق من شركة مينا جيوثيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار	172,756	172,319
مستحق من شركة إعمار الضواحي	1,373	1,373
رصيد نهاية الفترة/ السنة	<u>1,954,344</u>	<u>2,094,602</u>

**11. عقارات معدة للبيع:**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u>	<u>31 كانون</u>
	<u>2019</u>	<u>أول 2018</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
البيوت النموذجية	210,203	267,630
رصيد نهاية الفترة/ السنة	<u>210,203</u>	<u>267,630</u>

**12. النقد والنقد المعادل**

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون أول 2018</u>	<u>30 حزيران 2019</u>
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	563,645	544,713
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية - ب	53,096	-
شيكات برسم التحصيل	761,605	652,770
شيكات صادرة آجلة	-	(336,200)
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>1,378,346</b>	<b>861,283</b>

ب. تمثل حسابات هذا البند ودائع لدى بنوك محلية.

**13. رأس المال المدفوع**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون أول 2018</u>	<u>30 حزيران 2019</u>
رأس المال المصرح والمكتتب به	32,000,000	32,000,000
<b>رأس المال المدفوع</b>	<b>32,000,000</b>	<b>32,000,000</b>

**14. الاحتياطي الإجمالي**

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

**15. مخصصات الموظفين**

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال الفترة:

	<u>رصيد بداية السنة</u>	<u>الإضافات خلال الفترة</u>	<u>المدفوعات خلال الفترة</u>	<u>رصيد نهاية الفترة</u>
تعويض نهاية الخدمة	408,487	42,285	(20,696)	430,076
صندوق ادخار الموظفين	329,917	29,560	(7,420)	352,057
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>738,404</b>	<b>71,845</b>	<b>(28,116)</b>	<b>782,133</b>

**16. قروض قصيرة الأجل (1,002,111 دولار أمريكي):**

تم منح قرض قصير الأجل لشركة الاتحاد للأعمار والاستثمار من خلال البنك الوطني لأغراض تجارية بموجب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 12 حزيران 2019 بفائدة 4% متناقصة تسدد بموجب 12 قسط شهري ابتداء من تاريخ 12 تموز 2019.

**17. مطلوبات متداولة أخرى**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u>	<u>31 كانون</u> <u>أول 2018</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	760,617	770,420
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	184,064	232,146
مخصص إجازات	54,486	49,956
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	1,023,926	852,336
ذمم موظفين دائنة	120,058	71,780
دفعات زبائن مقدمة	6,798,373	5,235,549
ذمم مساهمين	314,853	350,841
ذمم دائنة أخرى	493	2,717
<b>رصيد نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>9,256,870</b>	<b>7,565,745</b>

**18. أرباح محفظة الموجودات المالية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2018</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أرباح سندات	-	130,109
<b>رصيد نهاية الفترة</b>	<b>-</b>	<b>130,109</b>

**19. أرباح من استثمارات عقارية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2018</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
استثمارات عقارية	807,204	714,589
التكلفة	(423,194)	(356,318)
<b>رصيد نهاية الفترة</b>	<b>384,010</b>	<b>358,271</b>

**20. مبيعات وحدات سكنية:**

تم قيد مبيعات وحدات سكنية بالسجلات المحاسبية بمبلغ 1,072,443 دولار أمريكي وتم قيد كامل قيمة الضريبة المضافة على الشقق المباعة بمبلغ 171,590.89 دولار أمريكي وقد بلغت تكلفة الوحدات السكنية 897,965 دولار أمريكي، حيث قامت الشركة باستلام 10 % من ثمن الشقق كدفوعات مقدمة واستلام شيكات مؤجلة بباقي ثمن الشقق على فترات مختلفة تصل إلى 10 سنوات.

**21. مصاريف إدارية وعمومية**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>مراجعة</u> <u>2019</u> دولار أمريكي	<u>30 حزيران</u> <u>غير مراجعة</u> <u>2018</u> دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	240,624	248,176
مصاريف تدريب	2,400	--
أتعاب مهنية واستشارات	21,662	14,417
سفر ومواصلات	21,432	29,406
صحف وإعلانات وتسويق	21,513	27,873
بريد وفاكس وهاتف	7,230	7,611
تأمين	4,753	4,382
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	8,371	10,403
قرطاسيه ومطبوعات	386	436
كهرباء ومياه	3,532	2,762
مصاريف بنكية	5,856	1,747
ضيافة ونظافة	3,628	2,352
صيانة	4,563	3,934
إيجارات	11,826	11,830
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	-	2,215
مصروف ضريبة الأملاك والمعارف	4,413	4,822
فرق عملة	(3,939)	5,419
مصاريف الخدمات	24,569	20,332
تبرعات	-	1,500
أخرى	618	432
<b>المجموع</b>	<b>383,437</b>	<b>400,049</b>

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

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2019</u> دولار أمريكي	<u>30 حزيران</u> <u>2018</u> دولار أمريكي
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	346,389	903,433
عدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	32,000,000
<b>الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة</b>	<b>%1.08</b>	<b>%2.82</b>



**23. معاملات مع أطراف ذات علاقة**

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

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

<u>البيان</u>	<u>العلاقة</u>	<u>30 حزيران</u>	<u>31 كانون</u>
		<u>2019</u>	<u>الأول 2018</u>
		دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من جهات ذات علاقة	مساهمين رئيسيين	(12,667)	126,882
استثمارات في شركة مملوكة من أطراف ذات علاقة (المدير العام)	مساهمين رئيسيين	150,000	100,000

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

	<u>30 حزيران</u>	<u>30 حزيران</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب الإدارة العليا	122,588	124,456
تعويض نهاية الخدمة	7,935	7,935

**24. القيمة العادلة للأدوات المالية**

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

**25. أهداف وسياسات إدارة المخاطر**

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

**مخاطر أسعار الفائدة**

إن الشركة معرضة لخطر التغير في أسعار الفائدة على الودائع قصيرة 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 30 حزيران 2019.

**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**

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

**26. إدارة رأس المال**

يتمثل الهدف الرئيسي في إدارة رأس المال في الحفاظ على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية. قامت الهيئة العامة بتاريخ 2012/4/29 بالموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% ليصبح من 40,000,000 دولار أمريكي إلى 32,000,000 دولار أمريكي.

يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطات الأخرى بمجموع 41,759,362 دولار أمريكي كما في 30 حزيران 2019 مقابل 41,021,774 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018.

**27. 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.

**28. أرقام المقارنة**

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتلائم مع عرض البيانات المالية للفترة/ للسنة الحالية.