



التاريخ: 2009/4/21

رقم الصادر: R-09/00602

السيد/ أحمد عويضة المحترم

الرئيس التنفيذي

سوق فلسطين للأوراق المالية

نابلس - فلسطين

فاكس رقم 09-2390998

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية الموحدة للربع الأول للسنة المالية 2009

إشارة إلى الموضوع أعلاه، وعطفا على كتابكم رقم COD/0011/1/09 المؤرخ في 2009/4/2، فإنه يسرنا أن نفتح لكم عما يلي:

أولاً: البيانات المالية الموحدة للربع الأول من سنة 2009 والتي تتضمن التالي:

- 1- الميزانية العمومية الموحدة.
- 2- قائمة الدخل الموحد.
- 3- قائمة التدفقات النقدية الموحدة.
- 4- قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
- 5- نسخة عن نماذج الإفصاح الإلكتروني المرسلة إلينا من قبلكم والتي تم تعبئتها وإرسالها على البريد الإلكتروني للسوق.

علما أن هذه البيانات تم مراجعتها من قبل المدقق الداخلي للشركة، وهي معتمدة حسب الأصول

nb

ثانيا: معلومات عامة:

بموجب قرار الهيئة العامة العادية للشركة التي عقدت بتاريخ 2009/3/28، فقد تم
إنتخاب السادة مكتب طلال أبو غزالة وشركاه-محاسبون قانونيون- لتدقيق حسابات شركة
الاتحاد للأعمار وشركة مينا جيوثيرمال المساهمة الخصوصية للسنة المالية 2009.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

رئيس مجلس الادارة



د.محمد مصطفى السبعوي

نسخة: السادة هيئة سوق رأس المال المحترمين

شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة
الميزانية الموحدة
كما في 31 اذار 2009

| دولار أمريكي | دولار أمريكي | |
|-------------------|-------------------|---|
| 31/12/2008 | 31/03/2009 | |
| | | الموجودات غير المتداولة |
| 420,197 | 424,264 | آلات ومعدات |
| 17,796,348 | 18,147,025 | استثمارات عقارية |
| 13,545,525 | 14,569,677 | مشاريع تحت التنفيذ |
| 1,966,327 | 1,917,933 | موجودات مالية متوفرة للبيع |
| 33,728,397 | 35,058,899 | مجموع الموجودات غير المتداولة |
| | | الموجودات المتداولة |
| 1,366,948 | 1,409,727 | البضاعة |
| 2,854,015 | 2,963,582 | موجودات متداولة أخرى |
| 1,458,226 | 765,090 | مستحق من جهات ذات علاقة |
| 184,183 | 241,056 | موجودات مالية للمتاجرة |
| - | 8,000,000 | استثمارات قصيرة الاجل لدى مؤسسات |
| 11,135,025 | 1,502,988 | النقد في الصندوق ولدى البنوك |
| 16,998,397 | 14,882,443 | مجموع الموجودات المتداولة |
| 50,726,794 | 49,941,342 | مجموع الموجودات |
| | | حقوق الملكية والمطلوبات |
| 40,000,000 | 40,000,000 | حقوق ملكية حملة الأسهم |
| - | (48,393) | رأس المال المدفوع |
| 791,108 | 791,108 | التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات |
| 6,271,125 | 6,319,455 | احتياطي إجباري |
| 47,062,233 | 47,062,170 | الأرباح المدورة |
| 136,982 | 150,015 | حقوق الأقلية |
| 47,199,215 | 47,212,185 | مجموع حقوق الملكية |
| | | المطلوبات غير المتداولة |
| 764,069 | 764,069 | مطلوبات ضريبية موجلة |
| 58,517 | 52,403 | مخصصات الموظفين |
| 822,586 | 816,472 | مجموع المطلوبات غير المتداولة |
| | | المطلوبات المتداولة |
| 344,293 | 200,079 | ذمم أرضية دائنة |
| 407,715 | 568,949 | إيرادات موجلة |
| 161,609 | 161,609 | مخصص ضريبة الدخل |
| 1,791,376 | 982,048 | مطلوبات متداولة أخرى |
| 2,704,993 | 1,912,685 | مجموع المطلوبات المتداولة |
| 3,527,579 | 2,729,157 | مجموع المطلوبات |
| 50,726,794 | 49,941,342 | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات |



الميزانية الموحدة
31 اذار 2009

شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار

قائمة الدخل الموحدة

للفترة المنتهية في 31 اذار 2009

| دولار امريكي | دولار امريكي | دولار امريكي | |
|------------------|----------------|----------------|--|
| 31/12/2008 | 31/03/2008 | 31/03/2009 | |
| | | | الإيرادات |
| 413,176 | 160,702 | 108,968 | عوائد استثمارات لدى بنوك ومؤسسات |
| (624,612) | 7,730 | 105,189 | (خسائر) أرباح محفظة الموجودات المالية |
| 3,233,239 | - | - | أرباح تقييم استثمارات عقارية |
| 742,951 | - | - | أرباح بيع استثمارات عقارية |
| 154,045 | 17,884 | (4,468) | إيرادات (خسائر) أخرى |
| 3,918,799 | 186,316 | 209,689 | مجموع الإيرادات |
| | | | المصاريف |
| 329,368 | 30,353 | 107,298 | المصاريف الإدارية والعمومية |
| - | - | 21,428 | المصاريف التشغيلية |
| 386,684 | - | - | تكلفة قيمة مشاريع تحت التنفيذ |
| 59,995 | 3,575 | 19,601 | الاستهلاكات |
| 776,047 | 33,928 | 148,327 | مجموع المصاريف |
| 3,142,752 | 152,388 | 61,362 | ربح السنة قبل ضريبة الدخل |
| (126,829) | - | - | مصروف ضريبة الدخل |
| 3,015,923 | 152,388 | 61,362 | صافي ربح السنة بعد الضريبة |
| | | | ويعود إلى: |
| 3,048,941 | 152,388 | 48,329 | مساهمي الشركة |
| (33,018) | - | 13,033 | حقوق الأقلية من ارباح (خسائر) الشركة التابعة |
| 3,015,923 | 152,388 | 61,362 | |
| | | | الربح لكل سهم |
| 0.076 | 0.0038 | 0.0012 | الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من |





شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للفترة المالية المنتهية في 31 آذار 2009

| دولار أمريكي | دولار أمريكي | |
|-------------------|------------------|---|
| 31/12/2008 | 31/03/2009 | |
| | | أنشطة التشغيل |
| 3,142,752 | 61,362 | صافي ربح الفترة |
| | | تعديلات لا تتطلب تدفق نقدي: |
| 59,995 | 19,601 | استهلاكات |
| 29,705 | (2,065) | مخصص تعويض نهاية الخدمة والادخار |
| 124,310 | (56,873) | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة |
| 554,604 | - | خسائر محققة الموجودات المالية المتوفرة للبيع |
| 386,684 | - | تكلفة قيمة مشاريع تحت التنفيذ |
| (3,233,239) | - | الزيادة في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية |
| (742,951) | - | أرباح بيع أراضي |
| 321,860 | 22,025 | صافي الإيراد بعد التعديلات |
| | | التغيرات في رأس المال العامل |
| (862,069) | (42,779) | (الزيادة) النقص في البضاعة |
| (2,031,411) | (109,567) | (الزيادة) في الموجودات المتداولة الأخرى |
| (17,951) | (144,214) | الزيادة (النقص) في الذمم والأرصدة الدائنة |
| 1,755,917 | (809,326) | الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة الأخرى |
| 179,715 | 161,234 | الإيرادات المؤجلة |
| 611,872 | 693,136 | مستحق من جهات ذات علاقة |
| (9,230) | (4,049) | مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة |
| (51,297) | (233,540) | صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل |
| | | أنشطة الاستثمار |
| (3,216,713) | (350,677) | شراء أراضي واستثمارات عقارية |
| 4,351,316 | - | بيع أراضي |
| (160,402) | (23,668) | شراء آلات ومعدات |
| (9,095,266) | (1,024,152) | مشاريع تحت التنفيذ |
| (1,076,294) | - | شراء موجودات مالية متوفرة للبيع |
| - | (8,000,000) | استثمارات لدى بنوك ومؤسسات |
| (9,197,359) | (9,398,497) | صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار |
| | | أنشطة التمويل |
| 4,635,590 | - | تسديدات رأس المال |
| 4,635,590 | - | صافي التدفقات من الأنشطة التمويلية |
| (4,613,066) | (9,632,037) | (النقص) الزيادة في النقد في الصندوق ولدى البنوك |
| 15,748,091 | 11,135,025 | النقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة |
| 11,135,025 | 1,502,988 | النقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية الفترة |





عربي

ENGLISH

| 2009 | | | | | 2008 | | | | | 2007 | | 2006 | البنود |
|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|------------------------|--------|
| مدفقة | غير مدفقة | غير مدفقة | مراجعة | غير مدفقة | مدفقة | غير مدفقة | غير مدفقة | مراجعة | غير مدفقة | مدفقة | مراجعة | مدفقه | |
| 31 12 2009 | 30 9 2009 | 30 6 2009 | 31 3 2009 | 31 12 2008 | 30 9 2008 | 30 6 2008 | 31 3 2008 | 30 6 2007 | مدفقه | 30 6 2007 | مدفقه | | |
| 1.00 | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | القيمة الاسمية للسهم | |
| 0.62 | | | | 0.67 | 0.67 | 0.73 | 0.76 | 0.87 | 0.91 | 1.03 | | سعر الاغلاق | |
| 563,180 | | | | 6,264,845 | 6,264,845 | 5,037,697 | 3,312,022 | 1,434,130 | 28,402,493 | 21,104,458 | | حجم التداول | |
| 856,196 | | | | 8,380,463 | 8,380,463 | 6,431,022 | 4,177,000 | 1,760,645 | 25,515,475 | 17,628,188 | | عدد الأسهم المتداولة | |
| 607 | | | | 5,015 | 5,015 | 4,073 | 2,747 | 1,401 | 12,016 | 7,085 | | عدد العقود المنفذة | |
| 40,000,000 | | | | 40,000,000 | 40,000,000 | 40,000,000 | 40,000,000 | 40,000,000 | 40,000,000 | 40,000,000 | | عدد الأسهم المكتتب بها | |
| - | - | - | - | 24,800,000 | 26,800,000 | 29,200,000 | 30,400,000 | 34,800,000 | 36,400,000 | 41,200,000 | - | القيمة السوقية | |

عربي

ENGLISH

| 2009 | | | | | 2008 | | | | | 2007 | | 2006 | | البند |
|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|------------|--|
| 31 12 2009 | 30 9 2009 | 30 6 2009 | 31 3 2009 | مدفقة | 31 12 2008 | 30 9 2008 | 30 6 2008 | 31 3 2008 | مدفقة | 30 6 2007 | مدفقة | مراجعة | مراجعة | |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.021 | 0.210 | 0.210 | 0.161 | 0.1044 | 0.04 | 0.64 | 0.44 | # | - | النسب المالية |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.002 | 0.075 | 0.077 | 0.093 | 0.095 | 0.00 | 0.11 | 0.02 | # | 0.01 | محل دوران السهم |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | - | - | - | - | - | - | - | - | # | - | عائد السهم الواحد |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 1.180 | 1.180 | 1.199 | 1.213 | 1.215 | 1.11 | 1.00 | 0.85 | # | 0.76 | الأرباح الموزعة للسهم الواحد |
| #DIV/0! | #DIV/0! | - | - | 5.783 | 8.886 | 8.648 | 6.809 | 7.088 | 8.11 | 8.49 | 93.91 | # | - | القيمة الدفترية للسهم الواحد |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | - | - | - | - | - | - | - | - | # | - | القيمة السوقية الى العائد (مرة) |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | - | - | - | - | - | - | - | - | # | #DIV/0! | الأرباح الموزعة الى القيمة السوقية |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | - | - | - | - | - | - | - | - | # | #DIV/0! | الأرباح الموزعة للسهم الى عائد السهم |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.525 | 0.568 | 0.559 | 0.602 | 0.625 | 0.78 | 0.91 | 1.22 | # | - | القيمة السوقية الى القيمة الدفترية (مرة) |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.795 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | #DIV/0! | 1.00 | #DIV/0! | # | 0.45 | اجمالي الربح من العمليات الى المبيعات |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.587 | 0.761 | 0.691 | 1.020 | 1.043 | #DIV/0! | 1.08 | #DIV/0! | # | 0.45 | صافي الربح قبل الفوائد والضريبة الى المبيعات |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.587 | 0.730 | 0.674 | 1.014 | 1.036 | #DIV/0! | 1.06 | #DIV/0! | # | 0.43 | صافي الربح الى المبيعات |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.001 | 0.059 | 0.061 | 0.076 | 0.076 | 0.00 | 0.11 | 0.02 | # | 0.01 | العائد على مجموع الموجودات |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.001 | 0.064 | 0.065 | 0.077 | 0.079 | 0.00 | 0.11 | 0.02 | # | 0.01 | العائد على حقوق المساهمين |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.055 | 0.070 | 0.054 | 0.018 | 0.032 | 0.01 | 0.01 | 0.00 | # | 0.00 | محل المديونية |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.945 | 0.930 | 0.946 | 0.982 | 0.968 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | # | 1.00 | نسبة الملكية |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | # | #DIV/0! | محل تغطية الفوائد (مرة) |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.002 | 0.081 | 0.091 | 0.075 | 0.073 | - | 0.10 | - | # | 0.03 | محل دوران الموجودات (مرة) |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.246 | 9.829 | 10.942 | 2.312 | 10.571 | - | 12.62 | - | # | 9.03 | محل دوران الموجودات الثابتة (مرة) |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 0.008 | 0.289 | 0.322 | 0.236 | 0.197 | - | 0.24 | - | # | 0.09 | محل دوران رأس المال العامل (مرة) |
| #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 7.781 | 6.284 | 6.284 | 19.288 | 12.909 | 75.28 | 35.50 | 135.11 | # | 82.70 | نسبة التداول (مرة) |
| - | - | - | - | 12,969,757 | 14,293,404 | 14,293,404 | 15,574,536 | 18,651,268 | 19,206,361 | 17,124,082 | 12,623,789 | | 10,929,249 | رأس المال العامل |

الإيضاحات

| | | | | |
|---------------|---------------|----------------|------------------------------------|------------|
| 22-4-2009 | تاريخ الإفصاح | الختم والتوقيع | شركة الاتحاد للأعمار والإستثمار | اسم الشركة |
| First Quarter | دورة الإفصاح | | UCI | رمز الشركة |
| 2009 | السنة المالية | | USD | العملة |

| الإيضاحات | الحساب | المجموعة الرئيسية للحساب |
|---|---------------------------------|-----------------------------|
| لم تقم الشركة بتقييم الاستثمارات العقارية (الأراضي) كما في 2009/3/31 وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 40 حيث ارتأت إدارة الشركة إعتبار تقييم 31 كانون اول 2008 هو القيمة الدفترية، وعليه يلاحظ في قائمة الدخل عدم وجود ارباح تقييم إستثمارات عقارية، حيث أشار مدقق الحسابات في تقرير مدقق الحسابات المستقل عن تدقيق بيانات 2008 و ضمن الفقرة التأكيدية ان أرباح تقييم الاستثمارات العقارية تشكل 83% من الأيرادات. | ارباح تقييم استثمارات عقارية | الإيرادات |
| لم يتم تقييمها بالقيمة العادلة كما في 2009/3/31، وتم إعتبار القيمة الدفترية في 31 كانون اول 2008 هي القيمة الواقعية لها نظرا لعدم وجود تغيير جوهري للقيمة العادلة مع القيمة الدفترية خلال فترة ثلاث شهور. | استثمارات عقارية | الموجودات غير المتداولة |
| | | |
| | | |