



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT

التقرير السنوي السادس

2011





المحتويات

9	تقرير رئيس مجلس الإدارة
23	معلومات عن شركة الاتحاد للإعمار و الاستثمار
32	القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون أول 2011
	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
	- بيان المركز المالي الموحد
	- بيان الدخل الشامل الموحد
	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
	- بيان التدفقات النقدية الموحدة
	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

أعضاء مجلس الإدارة



د. محمد مصطفى السبعوي
رئيس مجلس الادارة

رجل أعمال معروف، له خبرة في الأعمال التجارية والمشاريع التنموية تزيد على الأربعين عاماً في الخليج العربي وكندا وفلسطين، حاصل على أول درجة دكتوراه في العالم العربي في الطرق الكمية لإدارة الخطر وله عدة مؤلفات في الإدارة والخطر.



د. حسن خليل عودة
عضو مجلس إدارة

مهندس ومقاول ورجل أعمال يحمل شهادة دكتوراه في أعمال الهندسة الإنشائية، ولديه عدد من الشركات التجارية و المقاولات في دولة الإمارات وأهمها مجموعة عسقلان.



اسحق اسعد الغصين
عضو مجلس إدارة

رجل أعمال بخبرة واسعة في كافة جوانب الإدارة المالية والنظم، شملت أوجه النشاط التأميني والعقاري، وتركزت في الخليج العربي والأردن وفلسطين.



نظمي شاكر اوجي
نائب رئيس مجلس الادارة

رجل أعمال معروف عالمياً ويتأسس مجموعة جنرال ميديتيريان القابضة التي تملك العديد من الاستثمارات الفندقية والسياحية والتجارة العامة والبنوك ومحطات الكهرباء، وتمتد نشاطاتها لتشمل العالم العربي والدول الأوروبية.



خالد محمد السبعوي

عضو مجلس إدارة - المدير العام

مهندس وخبير في مجال الطاقة الجوفية الحرارية ورجل أعمال بخبرة عالمية، حاصل على شهادات تقدير وأوسمة من مؤسسات علمية ودولية.



إيهاب ياسر بسيسو

عضو مجلس إدارة

إعلامي يحمل شهادة الدكتوراه في التخطيط لتطوير وسائل الإعلام.



كريم العقابي

عضو مجلس إدارة

مهندس ورجل أعمال بخبرات طويلة ومتميزة في النشاط الصناعي والعقاري امتدت إلى عدد من دول الخليج العربي والأردن والدول الأوروبية.



عمر يوسف السراج

عضو مجلس إدارة

رجل أعمال بخبرة كبيرة في العلاقات العامة على المستوى الإقليمي.



سعيد احمد بغلف

عضو مجلس إدارة

من كبار رجال الأعمال في المملكة العربية السعودية ويرأس العديد من الشركات التجارية وشركات الاستثمار في الخليج والدول الأوروبية، ومن أهمها مجموعة بغلف القابضة للاستثمار.



د. محمد مصطفى السباعي
رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد للإعمار و الاستثمار

إلى الأخوة والأخوات المساهمين في شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار (UCI) السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الأخوات والأخوة الأفاضل

إذا شهدت المنطقة أي انفراج سياسي فمن المؤكد أن ذلك سوف ينعكس بصورة إيجابية على أداء الشركات وخاصة تلك العاملة في النشاط العقاري.

بالرغم من هذه التخوفات المشروعة إلا أننا ركزنا جهودنا على إطلاق رزمة من المشاريع التطويرية التي استهدفت كافة فئات الشعب الفلسطيني في الداخل وفي دول الشتات، والتي تعزز من إنتماء أبناء الشعب الفلسطيني بمختلف مشاربه ومواقعه على خريطة العالم، وتمكنه من تحقيق حلمه بامتلاك قطعة أرض طابو في فلسطين له ولأبنائه من بعده، حيث أطلقت شركتكم مشروعها الطموح والوحيد في فلسطين وهو مشروع (طابو) للتمليك وأعدت المرحلة الأولى والتي لاقت إقبلاً كبيراً من المواطنين سواءً بالداخل أو بالخارج، حيث تم بيع جزء كبير من هذه المرحلة خلال فترة قصيرة، وتقوم إدارة الشركة حالياً بالإعداد لإطلاق المرحلة الثانية.

أيها الإخوة والأخوات: على الرغم مما أوردت أعلاه من صورة غير وردية، إلا أن إدارة الشركة لم تدخر أي جهد لتحافظ على توازن الشركة وتحقيق نتائج جيدة لهذا العام.

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام...

لم يكن عام 2011 بأفضل من العام الذي سبقه، بل كان استمراراً للسنوات العجاف، ومما زاد الأمور تعقيداً تلك التطورات التي شهدتها الساحة العربية وما صاحب ذلك من محاولات انقضاظ على مشروع الربيع العربي حتى لا يتمكن من تحقيق أهدافه وما صاحب ذلك من ازدياد القلق واتساع أجواء الشك والريبة والخوف من المجهول، وبالتالي قد انعكس على قطاعات الإقتصاد وبأنواعها في المنطقة ومن ضمنها فلسطين التي عانت إضافة إلى غموض المستقبل تضارب نتائج جهود المصالحة التي لم يتحقق على الأرض منها سوى التصريحات المتفائلة أحياناً والمتشائمة في أغلب الأحيان مع استمرار الحصار الخانق على قطاع غزة وابتعاد الأمل في دوران العجلة الاقتصادية في وقت قريب.

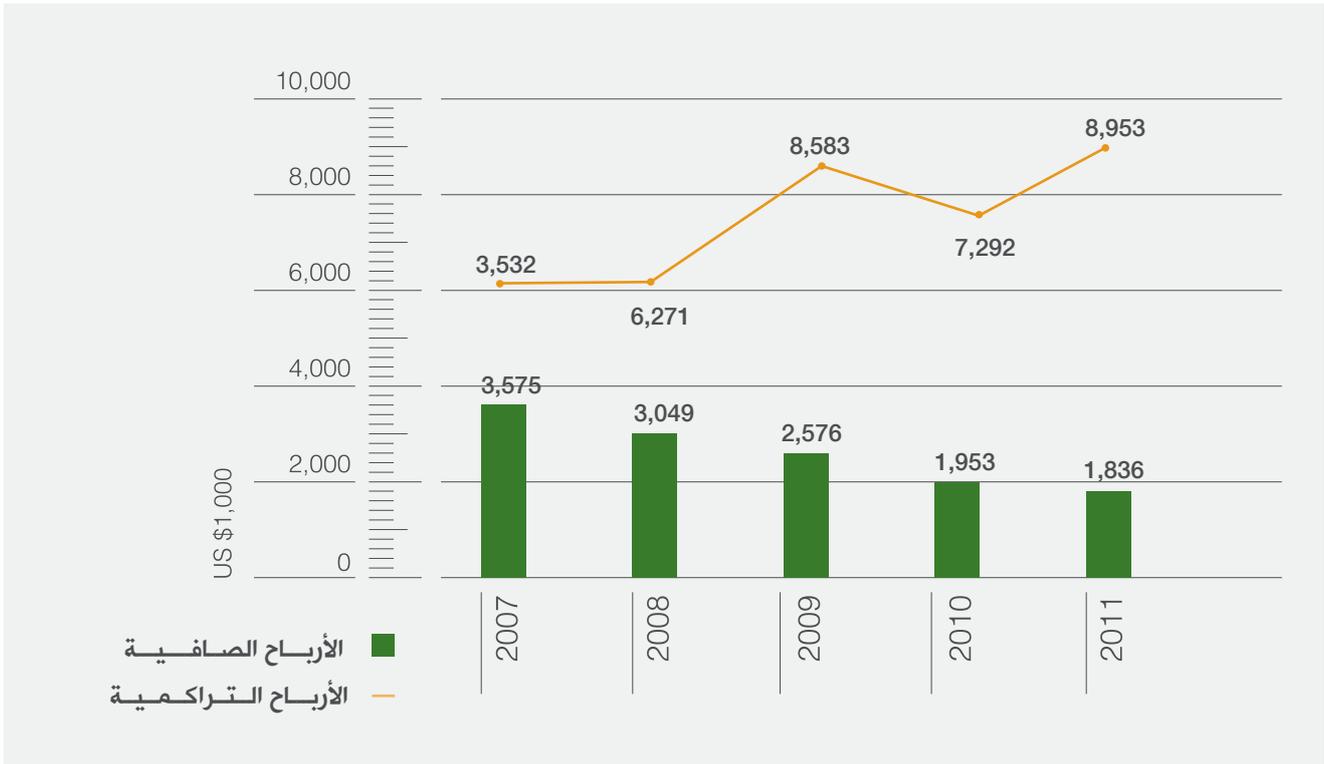
أيضاً وكما هو حال القطاعات عامة، فقد تأثر سوق العقار بما يجري حوله من كساد خاصةً مع استمرار الإحتلال في ضم أراضي جديدة متجاهلاً كافة القرارات الدولية وإقامة وتوسعة المستوطنات وإلى سياسة الهدم المبرمج التي ينتهجها دون اكتراث لأي رادع، مما عزز من شعور المواطن بعدم الإستقرار وانعدام الأمل بحل سياسي قريب، كل هذه الأمور مجتمعة انعكست على القرار الإقتصادي للمواطن الفلسطيني في اتخاذ قراره الاستثماري بخصوص العقار، كما ترك بصماته على مؤشرات السوق المالي الفلسطيني.

واسمحوا لي أن استعرض معكم ملخصاً لأداء الشركة المالي في عام 2011،
وأهم المؤشرات المالية التالية:

الأرباح

لقد تم تحقيق صافى ربح يعود لمساهمي الشركة لعام 2011 بقيمة 1,838,582 دولار، لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها 8,952,841 دولار وذلك بعد تجنيب كافة المخصصات والإحتياطيات والأرباح الموزعة.

رسم توضيحي يبين التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية للشركة:

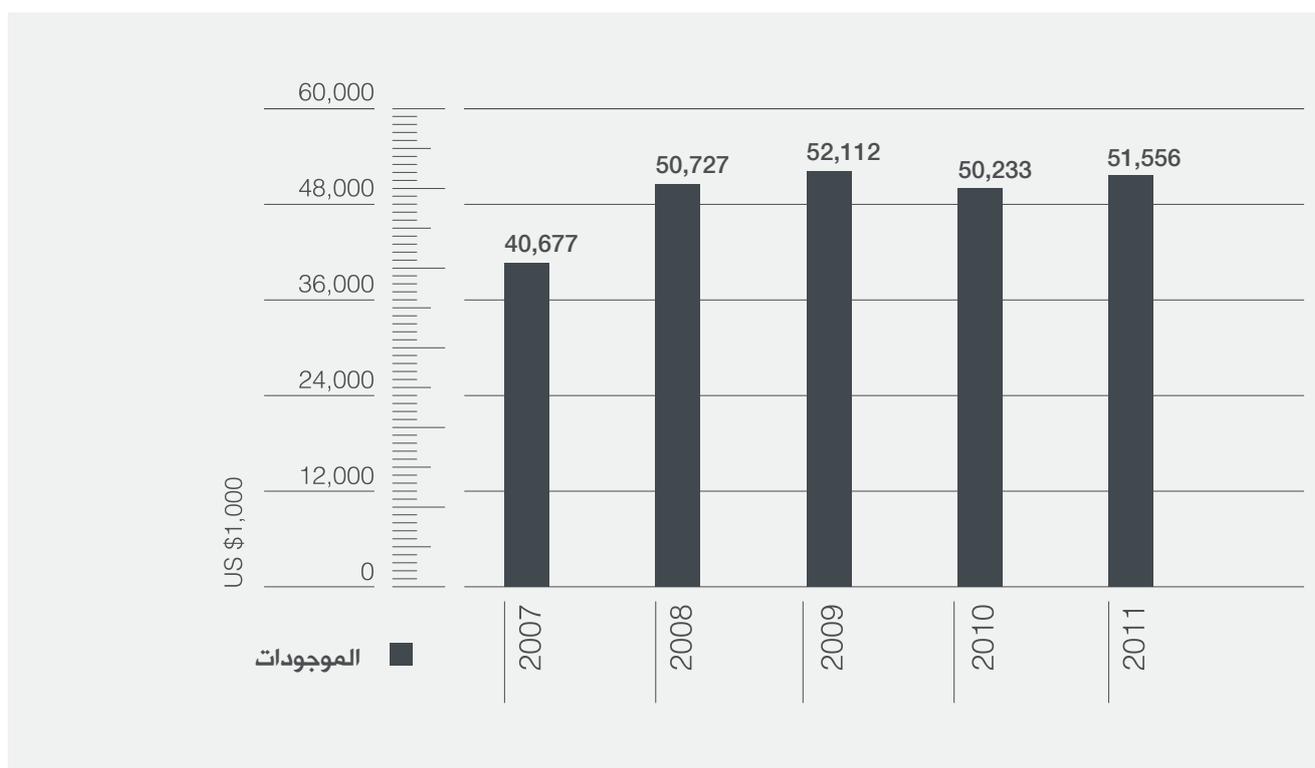


2011	2010	2009	2008	2007	
\$1,838,582	\$1,953,353	\$2,576,441	\$3,048,941	\$3,574,573	الأرباح الصافية
\$8,952,841	\$7,292,583	\$8,583,931	\$6,271,125	\$3,532,078	الأرباح التراكمية

الموجودات

حافظت الشركة على موجوداتها حيث بلغت للعام 2011 مبلغاً وقدره (\$ 51,556,532) مقابل (\$ 50,233,176) من العام 2010.

رسم توضيحي يبين التطور في الموجودات الكلية للشركة من العام 2007-2011:



2011	2010	2009	2008	2007	الموجودات الكلية
\$51,556,532	\$50,233,176	\$52,112,479	\$50,726,794	\$40,677,405	

مشاريع الشركة



تتضمن فلل الاتحاد 62 فيلا Semi-Detached مكونة من دورين أو ثلاثة بنظام الدوبلكس و عدد من وحدات الرووف (Penthouse) لكل منها حديقة خاصة وعدد من التراسات المكشوفة والمطلة.

1. فلل الاتحاد

بالرغم مما ذكر سابقاً، والتوقعات السابقة ببيع كافة الوحدات خلال عام 2011، إلا أن الشركة استطاعت حتى الآن بيع ما نسبته 60٪ تقريباً والبالغ قيمتها 7,499,169 دولار أمريكي، من إجمالي الوحدات السكنية والمؤلفة من 62 فيلا متلاصقة بنظام الدوبلكس والبالغ تكلفتها مبلغاً وقدره (11) مليون دولار أمريكي، ويتوقع حال وجود إنفراج سياسي والذي يرتبط به الوضع الإقتصادي ارتباطاً وثيقاً يتم استكمال بيع الجزء المتبقى من هذه الوحدات مع نهاية العام 2012، 2013.



يعد مشروع «فِلل الإِتْحَاد» أول مجتمع سكني وترفيهي متكامل الخدمات في فلسطين، طورته شركة الإِتْحَاد للإعمار والاستثمار لتحسين مزايا العيش للمواطن الفلسطيني في أرضه ومكان سكنه، ويوفر المشروع لسكانه نمط حياة عصري و منفرد قريب من مركز المدينة وفي الوقت نفسه بعيد عن مصادر الإزعاج.

تعتبر فِلل الإِتْحَاد حصيلة سنوات من التخطيط والتصميم والبناء، والتي أثمرت عن معلم عمراني مميز يختلف في مضمونه عن سائر مشاريع التطوير العقاري القائمة حالياً في فلسطين.





كوبر



قراوة بني زيد

من المناطق التي أطلق فيها مشروع طابو

2. مشروع طابو

لم يعد بمقدور المواطن الفلسطيني تحمل أعباء الارتفاع المتزايد في أسعار الأراضي داخل المدن الرئيسية، والذي نجم عن تسارع التنمية والتطوير الذي صاحب بناء مؤسسات الدولة الفلسطينية.

وفي حين تتراعى القرى الجميلة في محيط المدن الرئيسية، إلا أن هذه الأراضي، للأسف، غير مسجلة في سندات ملكية، مما يشكل عائقاً أمام تملك الفلسطيني لأرضه. جدير بالذكر أن 70% من أراضي الضفة الغربية غير مسجلة، ولا تقع ضمن أي مخطط، لذا، وعلى الرغم من كون هذه الأراضي متاحة للبيع، إلا أنها تتواجد بمساحات كبيرة غير مفرزة، وبأسعار باهظة، الأمر الذي جعل تملك المواطن لأرض في فلسطين أمراً صعباً، و ليس في متناول أغلبية الشعب الفلسطيني.

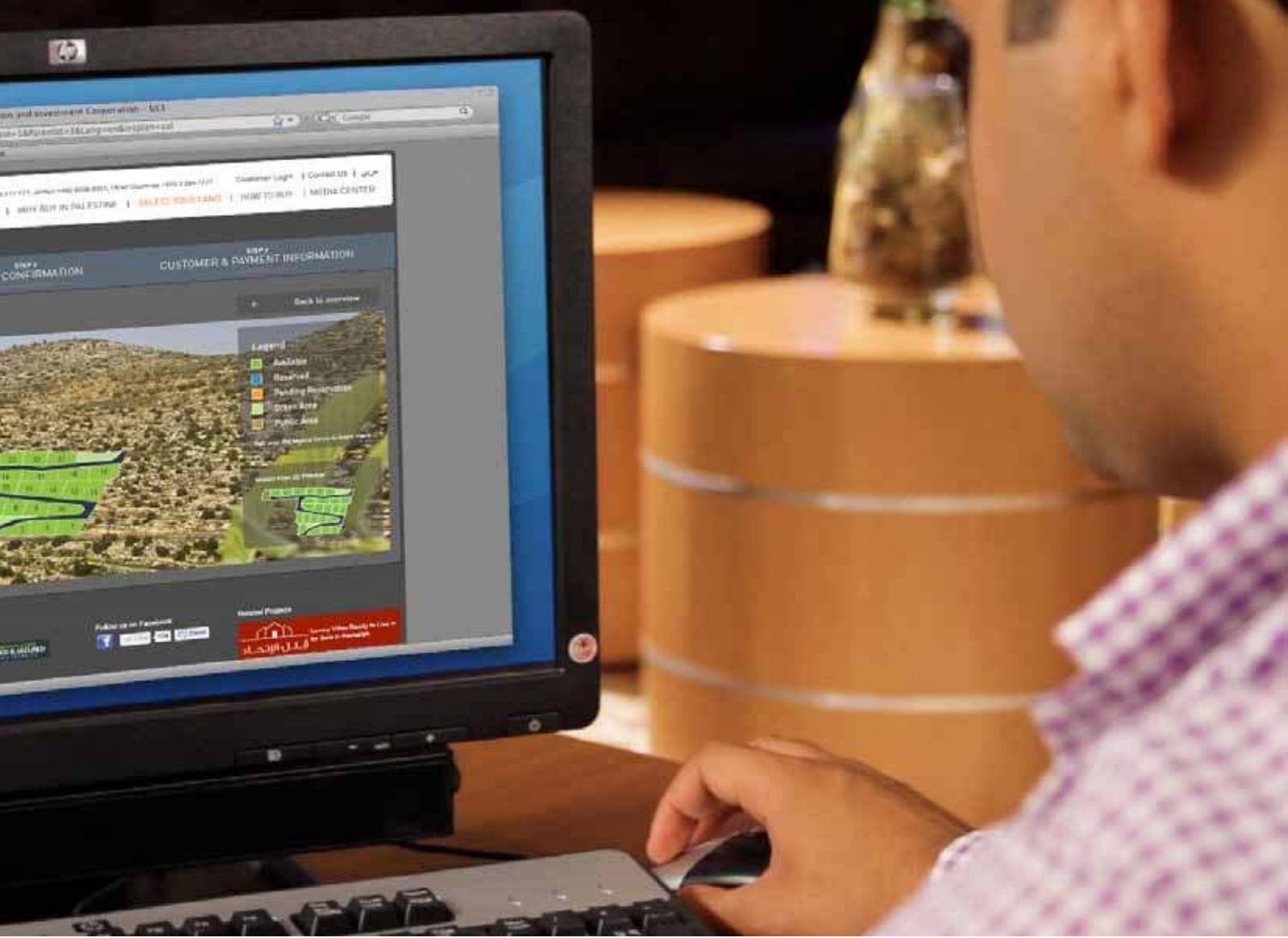
لقد ساهمت شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار من خلال مشروع "طابو"، في أن تجعل الأراضي في فلسطين ميسورة التكلفة، وذلك بتنظيمها لعدد من الأراضي في مناطق مجاورة لمدينة رام الله كأحياء سكنية، مخططة، ومقسمة لعدة قطع بمساحة 1000 م² (1 دونم صافي) للقطعة. حيث تتوفر الخدمات العامة في جميع المخططات التابعة لمشروع "طابو"، بما في ذلك المناطق الخضراء، والمساحات العامة، والطرق الداخلية، مما يضمن لكل قطعة المساحة المناسبة، والتخطيط السليم، والمنفذ الملائم.

طابو TABO

A UCI DEVELOPMENT
الوطن... إحنا أصحابو



يمكن مشروع طابو الفلسطينيين من إمتلاك دونم أرض مع طابو ويختصر عليهم متابعة كافة الإجراءات والمعاملات الرسمية. طابو توفر أراضي مصنفة لغايات السكن والاستثمار و يصلها شارع.



أهم إنجازات 2011

- مكّن مشروع «طابو» 120 عائلة في فلسطين وخارجها من تملك قطعة أرض مفرزة ومطوبة في الضفة الغربية.
- تم الانتهاء من شق الطرق الداخلية لأراضي المشروع الواقعة في المخططات الهيكلية لبلدتي فرخة وبروقين التابعتين لمحافظة سلفيت، وبلدة كوبر التابعة لمحافظة رام الله والبيرة.

الأهداف المستقبلية لمشروع طابو

- اطلاق المرحلة الثانية من مشروع طابو.
- الانتهاء من شق الطرق الداخلية في بلدتي كفر عين وقراوة بني زيد التابعتين لمحافظة رام الله والبيرة.
- القيام بحملات ترويجية إقليمية وعالمياً لتحقيق حلم فلسطينيي الشتات في تملك قطعة ارض في وطنهم ومدّ جسور الترابط مع جذورهم.

بهدف تنويع مصادر الدخل للشركة، وحيث أن هناك اهتماماً ملحوظاً لدى كافة المواطنين سواء المقيمين والذين يحملون الهوية الفلسطينية أو المقيمين في الشتات، والذين لم ينته حلمهم بتملك قطعة أرض في فلسطين، وتعميق جذورهم وارتباطهم بهذه الأرض. وحيث أن الشركة تملك محفظة استثمارية قامت بالإجراءات اللازمة لإفراز هذه الأراضي وفقاً للقانون وإطلاق الحملات الدعائية اللازمة لتسويق هذه الأراضي وبيع جزء كبير من المرحلة الأولى.

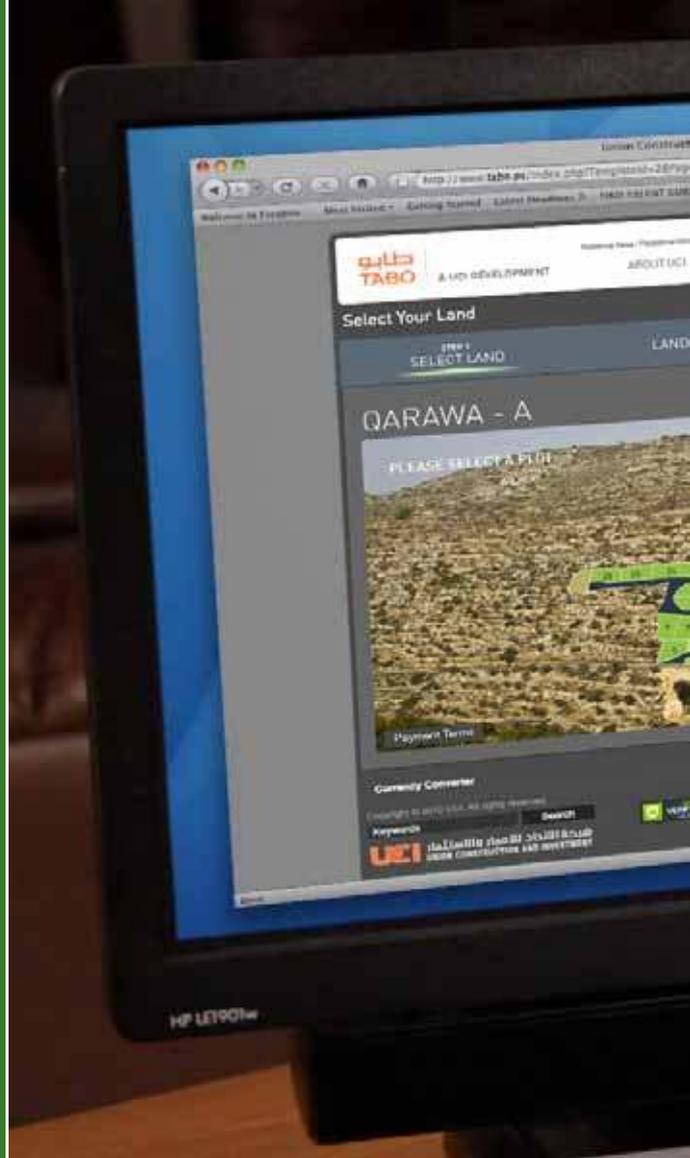
كما ستقوم الشركة بشراء المزيد من الأراضي وإفرازها وبيعها ضمن نفس التوجه حيث تم كطف جزء من ثمار هذا المشروع عام 2011 ومن المتوقع الإستمرار بكطف الثمار بالأعوام التالية وخاصة العام 2012 والأعوام التي تليه. كما يساهم مشروع طابو في حماية الأراضي الفلسطينية من عمليات السلب غير الشرعية، عبر تسجيل أراضي المشروع.



صور حقيقية تبين مخطط أحد الأراضي المعروضة في أحد مناطق مشروع طابو.

تمكن التكنولوجيا الفريدة والنظام الحديث الذي بني فيه الموقع الإلكتروني لمشروع طابو (www.TABO.ps) الفلسطينيين في جميع أنحاء العالم من حجز أراضي مشروع طابو في ثلاث خطوات، وتتولى الشركة متابعة كافة الإجراءات والمعاملات الرسمية المتبقية.

>



على الصعيد الإقليمي

- الاستثمارات في محافظ مالية خارجية وبعوائد عالية مضمونة ومكفولة.
- البحث عن مشاريع ذات جدوى اقتصادية ملائمة متوافقة مع أهداف الشركة.
- خلق بيئة استثمارية ملائمة لجذب المستثمرين الدوليين من فلسطيني المهجر أو من الدول الأخرى كما نأمل أن نتمكن من العثور على الاستثمار العقاري المناسب في العاصمة البريطانية (لندن)، بناءً على رغبة عدد من أعضاء مجلس الإدارة.

الشركات التابعة

التبريد عبر نظام الطاقة الجوفية - فصل الصيف

درجة حرارة الهواء الخارجي

36°C
(97°F)

درجة الحرارة في باطن الأرض

17°C
(63°F)

التدفئة عبر نظام الطاقة الجوفية - فصل الشتاء

درجة حرارة الهواء الخارجي

4°C
(39°F)

درجة الحرارة في باطن الأرض

17°C
(63°F)

مبدأ عمل التدفئة والتبريد عبر نظام الطاقة الجوفية

تقرير شركة مينا جيوتيرمال

مينا جيوتيرمال هي الشركة الفلسطينية الأولى المتخصصة في مجال تصميم وتنفيذ أنظمة التدفئة والتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية لكل من المباني السكنية والتجارية، تأسست عام 2008، وتهدف منذ تأسيسها الى رفع مستوى الوعي تجاه ضرورة استخدام هذا النوع من التكنولوجيا في فلسطين وغيرها من بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وخاصة في ظل الزيادة المستمرة في استهلاك الطاقة وندرة مواردها الطبيعية. وتسعى مينا جيوتيرمال من خلال عملها الى تنفيذ العديد من المشاريع التي تثبت كفاءة هذه التكنولوجيا مقارنة مع النظم التقليدية، وقد حازت على جائزة الطاقة العالمية لعام 2009.



أنهت الشركة القسم الأكبر من مشروع الجامعة (جامعة مادبا) وقامت بتسليمه وتشغيله حيث لاقى استحسان ورضى إدارة الجامعة حيث يعمل النظام حالياً في المبنى الأكبر (كلية العلوم) بقدرة 1 من أصل 1.6 ميغا واط والمرتبط إنهاؤها بأنهاء الأعمال الإنشائية في المباني الأخرى من قبل المقاولين الآخرين لتقوم شركة مينا بالتشغيل النهائي للمشروع. سيوفر نظام الطاقة الجوفية الحرارية الموجود في الجامعة الأمريكية في مادبا ما يعادل 300,000 كيلو واط من الكهرباء، 140,000 لتر من الديزل، وسيحفظ 310,000 كغ من انبعاثات غاز ثاني أكسيد الكربون سنوياً.



صورة جوية ثلاثية الأبعاد للجامعة الأمريكية في مادبا

كما تم اختيار شركة مينا جيوثيرمال وضمها إلى قائمة الشركات الخمسمائة الأسرع نمواً والأكثر ديناميكية في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وذلك وفقاً لتصنيف شركة Arabia 500 والتي تعد أحد مشاريع شبكة All World والتي تم إعلان الفائزين فيها خلال مؤتمر القمة العالمي لريادة الأعمال الذي أقيم في تركيا بشهر ديسمبر من العام 2011 بحضور رئيس وزراء تركيا.

بالإضافة إلى ذلك، شارك مدير عام الشركة في العديد من المؤتمرات وأهمها في مؤتمر العالم العربي السنوي الخامس لجامعة هارفرد للأعمال ومؤتمر مبادرة التنمية العربية حول مستقبل العالم العربي في جامعة ماكجيل.

نظراً للدراسات التسويقية التي قام بها طاقم الشركة في مجال الطاقة الجوفية في المملكة الأردنية والتي أشارت إلى وجود فرص كبيرة للشركة في السوق الأردني خاصة بعد استكمال وتشغيل النظام في الجامعة بشكل جزئي واهتمام المؤسسات والأفراد في مجال الطاقة الجوفية مما دفع مجلس الإدارة بإتخاذ قرار في إنشاء فرع للشركة في الأردن حيث يجري العمل حالياً على استصدار الرخص وتسجيل الشركة.

مشروع مينا جيوثيرمال المستقبلية :

وقعت شركة مينا جيوثيرمال اتفاقية لإعادة اصلاح واستكمال نظام للتدفئة والتبريد بواسطة الطاقة الجوفية الحرارية لإحدى الفلل الضخمة الواقعة في منطقة دابوق في مدينة عمان، وذلك بعد أن اخفقت إحدى شركات المقاولات هناك في تنفيذ هذا النظام.



تمكن فريق عمل مينا جيوثيرمال خلال سنتين ونصف من العمل الجاد والجهد المتواصل من جعلها واحدة من الشركات الرائدة في مجال الطاقة الخضراء في المنطقة، بالإضافة إلى جعلها من أسرع الشركات نمواً في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.



الأخوة والأخوات المساهمين الكرام،

أخيراً، لا يسعنا إلا أن نشكر لكم حضوركم واستماعكم لنا، لنأمل أيضاً أن نكون قد استعرضنا وإياكم كافة البيانات المالية ونتائج أعمال شركتكم للعام 2011، مؤكداً أن شركتكم تسير بخطوات ثابتة دائماً نحو التميز.

واسمحوا لي أيضاً، أن انتهز هذه الفرصة لشكر جميع الموظفين العاملين بالشركة لدورهم الفاعل في المحافظة على موجودات الشركة، وتحقيق النتائج مؤكداً أننا وبإذن الله سنبقى دوماً أوفياء لكم ولوطننا.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT



معلومات عن شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

في شهر يوليو عام 2005، بادرت مجموعة من رجال الأعمال الفلسطينيين والعرب ذوي الخبرة بدعمهم بعض الشركات الاستثمارية في الوطن العربي الى تأسيس شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار برأسمال قدره 40 مليون دولار أمريكي بهدف خلق بيئة استثمارية متميزة في فلسطين والخارج يتم من خلالها المشاركة فى الاعمار والتطوير في كافة الجوانب الاقتصادية وتم إصدار أول ميزانية مدققة للشركة عام 2006 كما تم ادراجها في بورصة فلسطين في أول عام 2007 وذلك وفق القوانين المعمول بها في هيئة الأوراق الفلسطينية.

غايات وأهداف الشركة

تتلخص أهم غايات وأهداف الشركة في:

- إيجاد فرص عمل وتعزيز خبرات الكوادر الفلسطينية ما ينعكس إيجابياً على الاقتصاد الفلسطيني.
- تقديم مشاريع بجودة عالية وبأسعار مناسبة لجميع مستويات وشرائح المجتمع الفلسطيني.
- دفع الاقتصاد بسواعد فلسطينية مواكبة للتطورات في مجال العقارات والاستثمارات.
- تعزيز الثقة وجذب مستثمرين خارجيين للاستثمار في فلسطين عبر التعاون بين القطاعين العام والخاص واستصدار قوانين تشجيع الاستثمار في فلسطين.
- تعزيز فكرة الشراكة من خلال بناء جسور التعاون مع جميع أنحاء العالم العربي والدولي.
- تمكين الإنسان الفلسطيني من أن يمتلك في وطنه قطعة أرض، من خلال المشاريع الطموحة التي تقوم بها الشركة.
- القيام بالأبحاث والاستثمار في مجال الطاقة المستدامة وخصوصاً الطاقة الجوفية الحرارية، والعمل على تطويرها وتسويقها لتكون رافداً مهماً من روافد الاقتصاد الوطني.

الخطة الاستراتيجية للشركة :-

- تتركز إستراتيجيتنا للسنوات العشرة الأولى منذ تأسيس الشركة والتي اعتمدها مجلس الإدارة في الامور التالية:-
- بناء مجمعات تجارية بمواصفات ذات جودة عالية وإقامة ضواح سكنية تتناسب مع كافة الأذواق وتلائم مختلف الدخول هادفة بذلك إلى تحقيق قفزة نوعية في مجال الاستثمار العقاري التطويري وعلى أسس عصرية ومستويات عالية.
 - إنشاء مراكز تسوق بمواصفات عصرية حديثة.
 - إنشاء مناطق سياحية وصناعية على مستوى عالٍ من الجودة.
 - شراء وفرز وتقسيم الأراضي في مناطق حيوية بهدف الاستثمار والبيع وتمكين المواطن الفلسطيني والمهجر من امتلاك قطعة أرض في فلسطين.
 - الاستثمار في أسواق المال المحلية والعربية والدولية وتكوين محافظ استثمارية متميزة.
- هذا فقد أقامت الشركة عدداً من المشاريع في الداخل كباكورة لنماذج مشاريعها وأهمها:
- ضاحية الاتحاد-السلامية-البيرة.
 - المبنى الإداري رقم(1)-الماصيون.
 - مجمع إسكان أركاديا.

بإختصار إن مهمة رسالتنا تتركز فيما يلي:

- دعم الاقتصاد الفلسطيني.
- تطوير النمط العمراني في فلسطين.
- خلق كوادر فنية قيادية في صناعة البناء.
- خلق بيئة استثمارية تجذب المستثمرين الدوليين.
- بناء جسور من التعاون مع العالم العربي والخارجي وخلق شراكة فعلية ومشاريع مشتركة معهم.
- خلق فرص عمل جديدة للفلسطينيين.
- كما ستقوم الشركة بشراء المزيد من الأراضي وإفرازها وبيعها ضمن نفس التوجه حيث تم قطف جزء من ثمار هذا المشروع عام 2011 ومن المتوقع الإستمرار بقطف الثمار بالأعوام التالية وخاصة العام 2012 والأعوام التي تليه.

مركز الشركة، فروعها و حجم القوة العاملة

كما في 31 كانون الأول 2011

الموظفين

عدد الموظفين	العنوان	فرع / المكتب
31	مبنى مكاتب الاتحاد / شارع نزار قباني	رام الله، المركز الرئيسي، الماصيون
1	برج الجلاء / شارع أحمد عبد العزيز	غزة

وقد بلغ عدد العاملين في شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في 31 كانون أول 2011، (31) موظفاً و موزعين على فرعين في رام الله وغزة. وفيما يلي يبين الجدول التالي عدد موظفي الشركة حسب مؤهلاتهم العلمية:

الوظيفة	عدد الموظفين 2011	عدد الموظفين 2010
ماجستير	2	1
بكالوريوس	16	16
دبلوم	3	2
ثانوية عامة	6	4
قبل الثانوي	4	10

الإدارة التنفيذية

المنصب	الاسم
المدير العام	م. خالد محمد مصطفى السبعاعي
مساعد المدير العام	عبد الفتاح سميح عبد عوده
مدير الموارد البشرية	هانيا خليل فايز جلاجل
ق. أ. المدير المالي	شادي نبيل صبحي عمر
مدير الدائرة الهندسية	م. أنس محمد عبد العزيز أقطش
مدير الإتصالات التسويقية	محمد خالد أحمد أبو عجمية
مسؤول قسم المساهمين و تكنولوجيا معلومات	م. حنان محمد مجدي أبو ثريا

تعريف بالشركة التابعة:

شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار

الطبيعة القانونية للشركة	مساهمة خصوصية
النشاط الرئيسي للشركة	العمل في إنشاء وإدارة وتنفيذ التصاميم الخاصة بالطاقة الجوفية الحرارية وذلك للأبنية بكافة أنواعها
رأس مال الشركة	(500,000) \$ خمسمائة ألف دولار أمريكي
نسبة ملكية الشركة الأم	50% من رأس المال
عنوان الشركة	الماصيون - مبنى مكاتب الاتحاد- الطابق الثالث
عدد الموظفين	7
حازت الشركة على	- جائزة الطاقة العالمية لسنة 2009، كما أنها مرشحة للفوز بها للمرة الثانية عن سنة 2011 - تصنيف ضمن الشركات 500 الأسرع نمواً والأكثر ديناميكية من قبل شركة Arabia 500

المساهمات في شركات أخرى:

الشركة	عدد الأسهم 2011	عدد الأسهم 2010	نسبة المساهمة
شركة المجموعة الأهلية للتأمين	1,674,966	1,674,966	5%
البنك الإسلامي العربي	177,444	100,000	0.372%
شركة فلسطين لتوليد الكهرباء	10,000	10,000	0.5%
شركة منازل العقارية - أبو ظبي	1,036,090	1,000,000	0.041%
شركة التكافل الفلسطينية للتأمين	-	100,000	0%

المسؤولية الاجتماعية والبيئية

على الصعيد الاجتماعي

تعتبر شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار (UCI) شركة وطنية ملتزمة وجزءاً من النسيج الاجتماعي الفلسطيني، حيث سعت الشركة ومنذ تاريخ تأسيسها إلى دراسة سبل تعزيز مفهوم المسؤولية الاجتماعية وتوفير السبل الكفيلة بإخراجه من المفهوم الضيق للتبرعات العابرة إلى الإسهام الفعلي في التنمية المجتمعية وفي هذا الإطار تسعى (UCI) إلى إيجاد السبل الكفيلة بتحقيق الآتي:

- إعطاء أهمية أكبر للبعد الاجتماعي والوطني لمشاريعها واستثماراتها و موازاتها مع العائد على الاستثمار.
- مراعاة الإحتياجات الاجتماعية وتوفير البنية التحتية في مشاريع الأراضي والخدمات في مشاريع الإسكان مثل الأماكن الترفيهية وملاعب للأطفال والنوادي الرياضية وغيرها ، وذلك على حساب جانب من الربحية إسهاماً في التنمية المجتمعية.

على صعيد البيئة

انطلاقاً من التزام الشركة بمسئولياتها تجاه البيئة واستخدام الطاقة البديلة المتناسبة مع الإحتياجات البيئية في مشاريع الشركة، فقد ساهمت الشركة في تأسيس شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية مع الشركة الشقيقة المجموعة الأهلية للتأمين برأس مال قدره 500 ألف دولار، حصة الشركة منها 50%، بحيث تقوم باستخدام الطاقة الحرارية من باطن الأرض للتكييف والتدفئة، وقد تم تطبيق هذه التكنولوجيا على مبنى الشركة الرئيسي في رام الله - الماصيون كأول مبنى بالشرق الأوسط يستخدم هذا النظام، إضافة إلى تطبيقها على إحدى الفلل السكنية في مشروع ضاحية الاتحاد.

- مساهمة من إدارة الشركة في زيادة الوعي والتثقيف الصحي حول أضرار التدخين على البيئة والصحة العامة، فقد قامت إدارة الشركة بمنع التدخين في المبنى الرئيسي للشركة المكون من ثمانية طوابق في منطقة الماصيون برام الله، سواء للموظفين أو زوار الشركة من أجل خلق بيئة خالية من التلوث.
- زيادة المساحات الخضراء في مشاريع الشركة الإسكانية والعقارية.
- ساهم مشروع طابو في حماية الأراضي الفلسطينية من عمليات السلب غير الشرعية، عبر تسجيل أراضي مشروع طابو. حيث أن الأداة الأساسية للاحتلال هي سلب الأراضي الفلسطينية الغير مسجلة و اعتبارها "أراضي دولة". علماً أن نسبة الأراضي الفلسطينية المسجلة لا تتعدى الثلث وذلك حسب تقارير البنك الدولي. بذلك فإن تسجيل الأرض في فلسطين يحميها من السلب والاستيطان الغير شرعيين كما ويدعم حق ملكية وحكم هذه الأراضي الفلسطينية من قبل الفلسطينيين أنفسهم.
- رعت الشركة حملة "أزيلو مكب نفايات الماصيون"، التي طالبت بالإزالة الفورية للمكبّ الواقع في منطقة الماصيون - عين منجد في رام الله، والذي يسبب عدة أنواع من السرطانات مثل سرطان المثانة والرئة، ويتسبب أيضاً في أمراض أخرى منها أمراض القلب وسكتات دماغية والتهاب الشعب الهوائية والعقم . عملت الحملة على رفع كتاب شكوى إلى بلدية رام الله، وقامت بجمع 1,593 توقيعاً لسكان منطقتي الماصيون وعين منجد، والاعتصام أمام مقرّ بلدية رام الله، و كونت لجنة مشتركة لمتابعة هذه المسألة والاجتماع بخصوصها بشكل أسبوعي للتأكد من أن البلدية تعمل على حل مشكلة المكب وتوليها الأهمية المطلوبة، حيث كان مدير عام الشركة عضواً أساسياً فيها. مثلت الحملة نموذجاً يحتذى به، ونجحت بالحصول على الموافقات المطلوبة لإغلاق مكب بعد 7 شهور من المتابعة المستمرة مع بلدية رام الله.

سياسة الشركة تجاه البحث والتطوير

انسجماً مع أهداف الشركة في مجال الاستثمار العقاري وإنشاء الضواحي السكنية تقوم الشركة ومن خلال مستشاريها ودوائرها المتخصصة بالبحث عن الفرص الملائمة وقد ترجم ذلك من خلال باكورة من المشاريع التي أطلقتها الشركة خلال العام 2011 والأعوام التي تليه وأهمها مشروع "طابو".

السيطرة على الشركة

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

الالتزام بقواعد الحوكمة

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

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

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

اجتماعات مجلس الإدارة عام 2011

تاريخ الاجتماع	مكان الاجتماع
الأربعاء 27/04/2011	رام الله - فيديو كونفرس مع غزة وعمان
الأربعاء 21/09/2011	عمان - الأردن / فندق لي رويال
الثلاثاء 21/11/2011	بالتمرير
الأحد 25/12/2011	عمان - الأردن / فندق لي رويال

نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2011

التداول في العام 2011	القيمة	الترتيب	ملاحظات
عدد الأسهم المتداولة	3,518,057	13	منها 57,154 سهم تحويلات خارج القاعة
قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)	2,251,756	18	منها 35,843 دولار تحويلات خارج القاعة
عدد الصفقات المنفذة	2,001	10	
معدل دوران السهم (%)	8.80 %	23	عدد الأسهم المتداولة / عدد الأسهم المكتتب بها
عدد الجلسات التي تداول فيها سهم الشركة	216	11	87.10 % من عدد الجلسات خلال العام 2011
القيمة السوقية للشركة كما في 31/12/2011 (دولار أمريكي)	28,000,000	17	القيمة السوقية لجميع الشركات المدرجة: 2,782,469,900 دولار كما في 31/12/2011
نسبة الأسهم الحرة (Free Float)	34.22 %	24	وفق محددات احتساب هذه النسبة المعتمدة لدى البورصة
عدد المساهمين	1,537	14	

أعلى سعر تداول 2011	أدنى سعر تداول 2011	سعر الإغلاق 2011	سعر الإغلاق 2010	نسبة التغير
0.78 دولار	0.53 دولار	0.70 دولار	0.60 دولار	16.67 %

كبار مساهمي شركة الاتحاد

2010		2011		العنوان	اسم المساهم	
نسبة الأسهم	عدد الاسهم	نسبة الأسهم	عدد الاسهم			
10.00%	4,000,000.00	10.00%	4,000,000.00	لندن	General Mediterranean Holding (GMH)	1
10.00%	4,000,000.00	10.00%	4,000,000.00	غزة	الشركة الاهلية للعقارات والاستثمار	2
10.00%	4,000,000.00	10.00%	4,000,000.00	غزة	شركة المجموعة الاهلية للتأمين	3
10.00%	4,000,000.00	10.00%	4,000,000.00	الرياض	مجموعة بغلف الظافر القابضة	4
9.13%	3,653,000.00	9.13%	3,653,000.00	غزة	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات	5
5.68%	2,275,073.00	5.68%	2,270,973.00	تورنتو	ناهد القيشاوي	6
5.29%	2,116,250.00	5.29%	2,116,250.00	لندن	م. كريم العقابي	7
4.75%	1,901,851.00	4.75%	1,901,851.00	رام الله	الشركة الفلسطينية لادارة صناديق الاستثمار	8
3.46%	1,382,020.00	3.29%	1,316,070.00	ابو ظبي	د. حسن خليل محمد عودة	9
2.50%	1,000,000.00	2.50%	1,000,000.00	لندن	نظمي شاكر اوجي	10
0.63%	250,000.00	2.09%	837,456.00	فلسطين	شركة سكاى لاين المساهمة الخصوصية	11
2.02%	808,619.00	2.02%	808,619.00	غزة	محمد " مجدي " حسن حسين ابو ثريا	12
1.00%	400,173.00	1.09%	435,825.00	تورنتو	م. خالد محمد السبعواوي	13
0.83%	330,000.00	0.83%	330,000.00	غزة	ايهاب ياسر عارف بسيسو	14
0.85%	341,304.00	0.82%	325,800.00	تورنتو	د. محمد مصطفى السبعواوي	15
0.70%	285,000.00	0.80%	317,952.00	تورنتو	عايد محمد السبعواوي	16
0.75%	300,000.00	0.77%	308,000.00	غزة	سمير صليبيا فرح الدباغ	17
0.75%	300,000.00	0.75%	300,000.00	غزة	عمر يوسف السراج	18
78.33%	31,343,290.0	79.79%	1,921,796.00	إجمالي عدد الأسهم		
	1705		1537	بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة		

حصص أعضاء مجلس الإدارة من الأسهم كما في 31 كانون الأول 2011

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 31/12/2011	الأسهم كما في 31/12/2010
1	د. محمد مصطفى السبعاعي	رئيس مجلس الإدارة	كندي	325,800.00	341,304.00
2	شركة جينيرال ميديتريال ويمثلها / نظمي شاكر اوجي	نائب رئيس مجلس الإدارة شخصي	بريطانية بريطاني	4,000,000.00	4,000,000.00
3	الشركة الاهلية للعقارات والاستثمار ويمثلها/ اسحق اسعد الغصين	عضو شخصي	فلسطينية	4,000,000.00	4,000,000.00
4	د. حسن خليل عودة	عضو	فلسطيني	1,316,070.00	1,382,020.00
5	عمر يوسف السراج	عضو	فلسطيني	300,000.00	300,000.00
6	مجموعة بغلف الظافر القابضة ويمثلها سعيد احمد بغلف	عضو	سعودية	4,000,000.00	4,000,000.00
7	م. كريم عبد المحسن العقابي	عضو	بريطاني	2,116,250.00	2,116,250.00
8	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات ويمثلها/م. خالد محمد السبعاعي	عضو شخصي	فلسطينية كندي	3,653,000.00	400,173.00
9	إيهاب ياسر بسيسو	عضو	فلسطيني	330,000.00	330,000.00

مساهمو الشركة حسب فئات الأسهم التي يملكونها كما في 31 كانون الأول 2011

الفئة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الأسهم
100 سهم فأقل	36	2,119.00	0.01%
101-500 سهم	210	76,814.00	0.19%
501-1000 سهم	476	453,921.00	1.13%
1001-5000 سهم	548	1,450,251.00	3.63%
10000-5001 سهم	109	866,606.00	2.17%
10001-50000 سهم	116	2,916,892.00	7.29%
100000-50001 سهم	19	1,570,766.00	3.93%
100001 سهم فأكثر	23	32,662,631.00	81.66%
المجموع الكلي	1537	40,000,000	100%

التبرعات خلال العام 2011

المبلغ (دولار أمريكي)	الجهة
\$1,056	مجلس محلي كوبر
\$136	جمعية الياسمين الخيرية
\$1,156	تبرعات عامة
\$2,348	المجموع

مكافآت ورواتب أعضاء مجلس الإدارة 2011

المكافآت (دولار أمريكي)	الصفة	الاسم
15,000	رئيس مجلس الإدارة	د. محمد مصطفى السبعوي
10,000	نائب رئيس مجلس الإدارة	نظمي شاكر أوجي
10,000	عضو مجلس إدارة	اسحق أسعد الغصين
15,000	عضو مجلس إدارة	د.حسن خليل عودة
-	عضو مجلس إدارة	عمر يوسف السراج
-	عضو مجلس إدارة	سعيد أحمد بغلف
10,000	عضو مجلس إدارة	م.كريم عبد المحسن العقابي
15,000	عضو مجلس إدارة - المدير العام	م.خالد محمد السبعوي
-	عضو مجلس إدارة	إيهاب ياسر بسيسو
75,000		الإجمالي

مكافآت ورواتب الإدارة التنفيذية 2011

بلغ إجمالي الرواتب و مكافآت الإدارة التنفيذية خلال العام \$394,090

التصويت من قبل فئة من فئات الأوراق المالية

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

الوضع التنافسي للشركة وحصتها من السوق

سوق العقارات هو سوق واسع ومختلف من حيث التصنيف وكون الشركة شركة مساهمة عامة تخضع بأعمالها للقوانين والتشريعات المتعلقة بهذا النشاط فإن تحديد موقعها التنافسي مقياس للشركات العقارية المرخصة، أذ تعتبر من أولى الشركات التي قامت بتنفيذ مشاريع ضخمة (ضواحي سكنية) بأدق المواصفات والمعايير، إضافة إلى مشروعها المنفرد والمتميز "طابو" والذي يقوم على أساس إفراز أراضي بمئات الدونمات من أجل بيعها للمواطنين. وتعتبر مدينتي غزة ورام الله السوق المحلية الرئيسية لأعمال الشركة، وحتى تصل في المستقبل إلى كل أرجاء الوطن.

الإمميزات

- تم منح الشركة التابعة (شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار) الإمتيازات التالية من قبل الهيئة العامة لتشجيع الاستثمار:
- إعفاء كامل من ضريبة الدخل ولمدة 5 سنوات من 1/1/2009 وحتى 31/12/2013 .
 - دفع ضريبة دخل بمعدل اسمي قدره 50% من الضريبة المستحقة لمدة 8 سنوات ابتداء من 1/1/2014 وحتى 31/12/2021 .

قرارات ذات أثر مادي

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

المخاطر

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

إنجازات الشركة للعام 2011

تحقيق أرباح تشغيلية صافية بقيمة 1,838,582 دولار.

- البدء بتسويق الأراضي التي تمتلكها الشركة ضمن مشروعها الطموح "طابو".
- تسجيل جزء من الأراضي واستلام سندات الطابو الخاصة بها، وبذلك تكون قد حققت الهدف العام وهو تغيير صفة الأرض من أراضٍ مالية إلى أراضٍ مطوبة.

العمليات غير المتكررة

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

الإجراءات القانونية والقضايا

هنالك قضايا مرفوعة على الشركة بقيمة 176,600 دولار لدى محكمة صلح رام الله، واستئناف رام الله. لم يتم البت بها حتى الآن والذي ميين تفاصيلها في البيانات المالية في الإيضاح رقم 30.

آلية إيصال المعلومات للمساهمين

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

المستشارون القانونيون

العنوان	الجهة
مركز كنعان التجاري شارع الإرسال رام الله-فلسطين هاتف: 02 295553 فاكس : 02 2955262	السيد نضال أمير طه

مدققو الحسابات

السادة طلال أبو غزالة وشركاه
شارع النزهة، بناية البرج الأخضر، الطابق الثالث، بجانب مكتبة رام الله - رام الله - فلسطين.
صندوق البريد : 3800
الهاتف : + 972 2 298.8220
الفاكس : + 972 2 298.8219
البريد الإلكتروني : tagco.ramallah@tagi.com
الموقع الإلكتروني : www.tagorg.com

الأداء المالي لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في عام 2011

أهم المؤشرات والنسب المالية لعامي 2010 و 2011

لمبالغ بالدولار الأمريكي

نسبة التغير	2010	2011	أهم بنود بيان الدخل الشامل الموحد
-13.13%	7,247,133	6,295,369	الإيرادات
-23.04%	1,882,231	1,448,494	المصاريف (تشمل ضريبة الدخل)
5.65%	1,942,774	2,052,470	ربح السنة
-5.88%	1,953,353	1,838,582	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
-423.17%	-10,579	-55,346	(خسارة) ربح السنة العائد لحقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها
نسبة التغير	2010	2011	أهم بنود بيان المركز المالي الموحد
2.63%	50,233,176	51,556,532	مجموع الموجودات
-9.71%	2,148,521	1,939,886	مجموع المطلوبات
-20.78%	266,311	210,965	حقوق ملكية حملة الأسهم غير المسيطر عليها
3.32%	47,818,344	49,405,681	حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
21.47%	8,563,782	10,402,364	الاحتياطيات والأرباح المدورة
3.19%	48,084,655	49,616,646	مجموع حقوق الملكية

المبالغ بالدولار الأمريكي

نسبة التغير	2010	2011	أهم المؤشرات والنسب المالية
-5.88%	0.049	0.046	حصة السهم من صافي الربح (دولار)
110.61%	14.14	29.78	نسبة التداول (السيولة) مره
3.19%	1.20	1.24	القيمة الدفترية للسهم (دولار)
13.06%	0.50	0.56	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مره)
2.93%	3.9%	4.0%	العائد إلى مجموع الموجودات
2.25%	4.1%	4.2%	العائد على حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
0.54%	95.7%	96.2%	حقوق الملكية / مجموع الموجودات
-12.50%	4.5%	3.9%	المطلوبات / حقوق الملكية
17.30%	16,299,153	19,119,418	رأس المال العامل (دولار)

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

الإختلاف بين البيانات المالية المدققة والأولية:

طراً هنالك بعض الاختلافات بين البيانات المالية الأولية في الإفصاح الأولي عنها عن البيانات المالية المدققة والناجمة عن إعادة تصنيف لبعض البنود في قائمة المركز المالي وقائمة التدفقات النقدية وقائمة الدخل. وقامت الشركة بتعديل مخصص مكافآت أعضاء مجلس الإدارة للعام 2011 بمبلغ 10,000 دولار وزيادة المصاريف الإدارية والعمومية بمبلغ 3,540 دولار، مما أدى إلى زيادة مجموع المصاريف بمبلغ 13,540 دولار

نتيجة لهذه التعديلات إنخفض صافي الأرباح بمقدار 11,509 دولار بعد تعديل ضريبة الدخل عن البيانات الأولية، وبالتالي انخفض حقوق الملكية بنفس المبلغ أيضاً.

القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون أول 2011

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل
والبيانات المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2011

طلال أبو غزالة وشركاه
"محاسبون قانونيون"

39	تقرير مدقق الحسابات المستقل	-
40	بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2011	-
41	بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011	-
42	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011	-
43	بيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011	-
44	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	-

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

مقدمة:

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2011 وكل من بيانات الدخل والدخل الشامل الموحد، التغييرات في حقوق الملكية الموحدة، والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية:

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

مسؤولية مدقق الحسابات:

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

الرأي:

برأينا، فإن البيانات المالية تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، كما في 31 كانون الأول 2011، ونتائج أعماله وتدفقاته النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

طلال أبو غزاله وشركاه



جمال الحسم
محاسب قانوني، مرقم (98/100)
رام الله في 26 شباط 2012

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

بيان "أ"

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2011

	إيضاح	2011	2010
			(دولار أمريكي)
			(دولار أمريكي)
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والآلات والمعدات بالصفحي	(4)	2,481,614	2,563,861
موجودات غير ملموسة		148,402	214,402
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(5)	24,381,075	28,629,630
استثمارات طويلة الأمد	(6)	3,857,074	--
موجودات مالية متوفرة للبيع	(7)	904,644	1,223,388
سلفيات ضريبة الدخل	(16)	--	61,921
مجموع الموجودات غير المتداولة		31,772,809	32,693,202
الموجودات المتداولة			
مواد بالمخزن	(8)	866,080	1,289,402
موجودات متداولة أخرى	(9)	628,598	1,358,535
مستحق من جهات ذات علاقة	(10)	447,644	-
موجودات مالية للمتاجرة	(11)	145,504	159,700
عقارات معدة للبيع	(12)	5,522,580	7,593,884
ذمم مدينة		5,334,146	1,087,018
النقد والنقد المعادل	(13)	6,839,171	6,051,435
مجموع الموجودات المتداولة		19,783,723	17,539,974
مجموع الموجودات		51,556,532	50,233,176
حقوق الملكية والمطلوبات حق ملكية حملة الأسهم		=====	=====
رأس المال المدفوع	(14)	40,000,000	40,000,000
احتياطي إجباري	(15)	1,449,523	1,271,199
الأرباح المدورة - بيان ج		8,952,841	7,292,583
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(ج.7)	(996,683)	(745,438)
مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم		49,405,681	47,818,344
حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها		210,965	266,311
مجموع حقوق الملكية		49,616,646	48,084,655
المطلوبات غير المتداولة			
مطلوبات ضريبية مؤجلة	(16)	1,064,219	764,069
مخصصات الموظفين	(17)	211,362	143,631
مجموع المطلوبات غير المتداولة		1,275,581	907,700
المطلوبات المتداولة			
ذمم وأرصدة دائنة		120,733	176,621
مستحق لجهات ذات علاقة	(10)	--	38,605
إيرادات مؤجلة	(18)	--	32,577
مطلوبات متداولة أخرى	(19)	543,572	993,018
مجموع المطلوبات المتداولة		664,305	1,240,821
مجموع المطلوبات		1,939,886	2,148,521
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		51,556,532	50,233,176

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

بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011 بيان "ب"

	إيضاح	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
الإيرادات			
عوائد استثمارات بنكية		205,373	305,984
أرباح محفظة الموجودات المالية	(20)	4,895	22,637
أرباح تقييم استثمارات عقارية	(5, ب)	-	2,507,061
أرباح استثمارات عقارية	(21)	2,313,144	188,528
مبيعات وحدات سكنية		3,030,819	2,743,812
إيرادات فوائد		26,115	-
إيراد إيجارات		136,274	145,588
إيرادات المقاولات - الجيوثيرمال		455,354	1,297,771
إيرادات أخرى		123,395	35,752
		_____	_____
مجموع الإيرادات		6,295,369	7,247,133
		_____	_____
تكلفة الإيرادات		(2,794,405)	(3,422,128)
		_____	_____
مجمل الربح		3,500,964	3,825,005
		_____	_____
المصاريف			
مصاريف إدارية وعمومية	(22)	(1,203,818)	(1,270,337)
استهلاكات وإطفاء		(249,676)	(236,968)
مخصص التزامات طارئة وتطوير		-	(294,926)
تعديلات سنوات سابقة		80,000	-
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(23)	(75,000)	(80,000)
		_____	_____
مجموع المصاريف		(1,448,494)	(1,882,231)
		_____	_____
صافي ربح السنة قبل ضريبة الدخل		2,052,470	1,942,774
		_____	_____
مصروف ضريبة الدخل	(18)	(269,234)	-
		_____	_____
صافي ربح السنة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها ويعود إلى:		1,783,236	1,942,774
مساهمي الشركة		1,838,582	1,953,353
(خسارة) ربح حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة		(55,346)	(10,579)
		_____	_____
الربح لكل سهم		1,783,236	1,942,774
		_____	_____
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	(24)	0.046	0.049

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

بيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011 بيان "د"

إيضاح	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
ربح السنة قبل ضريبة الدخل	2,052,470	1,942,774
تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية بنود لا تتطلب تدفقات نقدية		
استهلاكات وإطفاء	249,676	236,968
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	95,564	81,580
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	14,196	44,361
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	--	(2,507,061)
أرباح بيع موجودات ثابتة	(20,952)	(6,655)
	<u>2,390,954</u>	<u>(208,033)</u>
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية		
ذمم مدينة	(4,247,128)	2,325,067
مواد بالمخزن	423,322	(41,774)
موجودات متداولة أخرى	729,937	(460,053)
مستحق من جهات ذات علاقة	(447,644)	--
استثمارات طويلة الأمد	(3,857,074)	--
ذمم وأرصدة دائنة	(55,888)	106,791
مطلوبات متداولة أخرى	(105,512)	(370,449)
إيرادات مؤجلة	(32,577)	4,423
مستحق من جهات ذات علاقة	(38,605)	269,576
مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة	(27,833)	(35,299)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	4,248,555	(1,048,948)
العقارات المعدة للبيع	2,071,304	2,368,942
ضرائب مدفوعة	(251,098)	(119,985)
	<u>800,713</u>	<u>2,790,258</u>
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
شراء آلات ومعدات	(118,330)	(245,419)
العائد من بيع موجودات ثابتة	37,853	258,654
شراء موجودات مالية متوفرة للبيع	(32,500)	(2,500)
بيع موجودات مالية	100,000	--
	<u>(12,977)</u>	<u>10,735</u>
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
توزيعات أرباح	--	(2,999,677)
	<u>--</u>	<u>(2,999,677)</u>
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		
	<u>787,736</u>	<u>(198,684)</u>
النقد والنقد المعادل خلال السنة	6,051,435	6,250,119
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		
	<u>6,839,171</u>	<u>6,051,435</u>
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	(13)	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

1. الشركة ونشاطها

تأسست شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ 17 أيار 2005 وسجلت لدى مسجل الشركات في غزة/فلسطين، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (563201532) بموجب قانون الشركات لسنة 1929 وتعديلاته اللاحقة. تشمل أهداف الشركة إنشاء المجمعات التجارية والأسواق والمجمعات السكنية والفندقية والسياحية بكافة أنواعها وكذلك تخطيط وتصميم وتنفيذ وإنشاء وإدارة المدن الصناعية والسياحية إضافة إلى ممارسة العمل في التجارة العامة بما يحقق أهداف الشركة. تم إقرار البيانات المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2011 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 27 آذار 2012.

2. البيانات المالية الموحدة

تشمل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة (الشركة التابعة) كما في 31 كانون الأول 2011. تبلغ نسبة ملكية الشركة في الشركة التابعة 50%. بلغ رأس المال المكتتب به للشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2011 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ رأس المال المدفوع 500,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2011. الشركات التابعة هي الشركات التي تمتلك الشركة القدرة على التحكم في سياساتها المالية والتشغيلية. تعمل الشركة وشركتها التابعة في مناطق السلطة الفلسطينية.

3. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

1.3 أسس إعداد البيانات المالية

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

2.3 أسس توحيد البيانات المالية

تشمل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2011. تم إعداد البيانات المالية للشركة والشركة التابعة للسنة المالية ذاتها وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة. تم توحيد البيانات المالية للشركة والشركة التابعة من تاريخ الاستثمار، وهو التاريخ الذي أصبح فيه للشركة القدرة على السيطرة على الشركة التابعة. يستمر توحيد البيانات المالية للشركة التابعة حتى تاريخ التخلص من هذه الشركة وهو التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة. تم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والإيرادات والتكاليف والأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الشركة التابعة والمتحقة كموجودات. تمثل حصص غير المسيطر عليها الجزء غير المملوك من قبل الشركة من الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات ويتم إظهارها في بند منفصل في بيان الدخل الشامل الموحد وحقوق الملكية الموحدة منفصلة عن حقوق مساهمي الشركة. عند الاستحواذ على حقوق أقلية يتم قيد الفرق بين كلفة الشراء وصافي القيمة الدفترية للأسهم المستحوذ عليها كشهرة شراء.

3.3 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية مطابقة لتلك التي تم استخدامها في السنة السابقة. كما قامت الشركة بتطبيق التفسيرات الجديدة والمعدلة على معايير المحاسبة الدولية التالية. لم ينتج عن تطبيق هذه التفسيرات أي أثر على المركز أو الأداء المالي للشركة. التفسير رقم 11: معايير التقارير المالية الدولية رقم 2 - معاملات أسهم الخزينة. التفسير رقم 12: اتفاقيات امتياز تقديم الخدمات. التفسير رقم 14: معيار المحاسبة الدولي رقم 19 الحد لموجودات منافع الموظفين المُعرّفة، متطلبات التمويل الدنيا وترابطاتها. معيار التقارير المالية الدولية رقم 2 - الدفعات باستخدام الأسهم. معيار التقارير المالية الدولية رقم 8 - القطاعات التشغيلية. معيار المحاسبة الدولي رقم 23 - مصاريف التمويل. التفسير رقم 13: برامج الولاء للزبائن.

4.3 الأسس والتقديرية

إن إعداد البيانات 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 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 الإجتهدات 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.

-موجودات غير ملموسة

يتم اطفاء 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.

-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	
أثاث وتجهيزات مكتبية	10%-20%
آلات ومعدات	20%
أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية	20%
تحسينات مأجور	10%
سيارات	20%
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 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.

-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 إرباح 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 للمتاجرة

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

-الموجودات المالية المتوفرة للبيع

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

يتم إدراج الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالكلفة عند عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بصورة يعتمد عليها.

-القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق بتاريخ 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 المطلقة، 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.

-حصص غير المسيطر عليها

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

4. الممتلكات والألات والمعدات:

يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع (دولار أمريكي)	تجهيزات وأجهزة (دولار أمريكي)	أراضي (دولار أمريكي)	أعمال تكييف (دولار أمريكي)	مصاعد (دولار أمريكي)	مباني (دولار أمريكي)	سيارات (دولار أمريكي)	تحسينات ماجور (دولار أمريكي)	أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية (دولار أمريكي)	آلات ومعدات (دولار أمريكي)	أثاث وتجهيزات مكتبية (دولار أمريكي)
2,914,232	101,630	309,905	199,991	56,562	1,194,521	150,440	289,222	67,793	416,898	127,270
118,330	7,519	--	19,918	--	1,065	25,829	761	7,144	13,221	42,873
(37,853)	--	--	--	--	(2,327)	(19,985)	(3,559)	(1,355)	(10,148)	(479)
2,994,709	109,149	309,905	219,909	56,562	1,193,259	156,284	286,424	73,582	419,971	169,664
350,371	22,399	--	19,559	8,735	37,238	39,335	44,743	39,908	107,486	30,968
183,676	16,091	--	15,481	5,429	26,375	26,614	29,462	8,600	38,801	16,823
(20,952)	--	--	--	--	--	(10,096)	(1,803)	(1,275)	(7,523)	(255)
513,095	38,490	--	35,040	14,164	63,613	55,853	72,402	47,233	138,764	47,536
2,481,614	70,659	309,905	184,869	42,398	1,129,646	100,431	214,022	26,349	281,207	122,128
2,563,861	79,231	309,905	180,432	47,827	1,157,283	111,105	244,479	27,885	309,412	96,302

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا البيان"

5. مشاريع تحت التنفيذ – استثمارات عقارية:

أ. يتألف ذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
مشاريع تحت التنفيذ - ب	2,160,598	2,494,052
استثمارات عقارية - ج	22,220,477	26,135,578
رصيد نهاية السنة	24,381,075	28,629,630

ب. مشاريع تحت التنفيذ:

يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	2,494,052	1,271,953
إضافات	644,422	1,222,099
محول من استثمارات عقارية	186,300	-
محول إلى استثمارات عقارية	(1,164,176)	-
رصيد نهاية السنة	2,160,598	2,494,052

ج. استثمارات عقارية:

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
رصيد بداية السنة	26,135,578	23,801,669
إضافات	503,098	865,867
محول من مشاريع تحت التنفيذ	1,164,176	--
التغير في القيمة العادلة خلال السنة	--	2,507,061
استبعاد استثمارات عقارية	(5,396,075)	(74,043)
محول إلى مشاريع تحت التنفيذ	(186,300)	(964,976)
رصيد نهاية السنة	22,220,477	26,135,578

د. تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 2,110,224 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للتعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو).

6. استثمارات طويلة الأمد:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
رصيد بداية المدة	-	-
إضافات خلال السنة	3,857,074	-
رصيد نهاية المدة	3,857,074	-

ب. الاستثمارات طويلة الأمد تمثل استثمارات في سندات لمدة اربع سنوات تستحق في سنة 2015.

7. موجودات مالية متوفرة للبيع:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
أسهم متداولة في الأسواق المالية	468,990	720,235
أسهم غير متداولة في الأسواق المالية - ب	435,654	503,153
المجموع	904,644	1,223,388

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

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

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
رصيد بداية السنة	(745,438)	(75,451)
التغير في القيمة العادلة	(251,245)	(669,987)
رصيد نهاية السنة	(996,683)	(745,438)

8. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
أدوات صحية وتدفئة	650,870	1,063,879
أبواب	91,356	93,267
بضاعة شركة مينا	111,754	126,416
أخرى	12,100	5,840
المجموع	866,080	1,289,402

9. موجودات متداولة أخرى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
مستحق من ضريبة القيمة المضافة	--	22,666
مصاريق مدفوعة مقدما	21,622	27,073
حسابات مدينة تحت التسوية - ب	100,000	100,000
تأمينات مستردة	116,556	143,488
إيرادات مستحقة	385,359	1,050,792
أخرى	5,061	14,516
المجموع	628,598	1,358,535

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

10. مستحق (إلى) من جهات ذات علاقة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
مستحق (إلى) من المجموعة الأهلية للتأمين	33,675	(38,605)
مستحق (إلى) من جنرال ميديتيريان	413,969	--
المجموع	447,644	(38,605)

11. موجودات مالية للمتاجرة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
أسهم مدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية	145,504	159,700
المجموع	145,504	159,700

ب. يمثل هذا البند قيمة مساهمة الشركة في البنك الإسلامي العربي عدد 177,444 سهم بسعر 0.82 دولار أمريكي حسب نشرة سوق فلسطين للأوراق المالية بتاريخ 31/12/2011.

12. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
فلل الاتحاد	5,522,580	7,593,884
المجموع	5,522,580	7,593,884

13. النقد والنقد المعادل

يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	3,699,713	784,694
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية	2,580,977	5,258,923
شيكات برسم التحصيل	736,385	86,506
بنك دائن	(339)	(1,563)
شيكات صادرة آجلة	(177,565)	(77,125)
المجموع	6,839,171	6,051,435

14. رأس المال المدفوع

يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
رأس المال المصرح والمكتتب به	40,000,000	40,000,000
رأس المال المدفوع	40,000,000	40,000,000

15. 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.

16. مطلوبات ضريبية مؤجلة

أ. لقد كانت الحركة على حساب المطلوبات الضريبية المؤجلة كما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
رصيد بداية السنة	764,069	764,069
إضافات خلال السنة	300,150	--
رصيد نهاية السنة	1,064,219	764,069

ب. تتضمن الإضافات مخصص ضريبة الدخل لعام 2011 بمجموع مقداره 269,234 دولار أمريكي. فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب مخصص ضريبة الدخل خلال السنة:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
رصيد بداية السنة	(61,921)	29,496
يطرح: سلفيات ضريبية	(251,098)	(119,985)
التخصيص للسنة	269,234	-
تسويات مخصص ضريبة الدخل	313,019	28,568
رصيد نهاية السنة	269,234	(61,921)

فيما يلي تفاصيل ضريبة الدخل للأعوام 2010 و2011:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
ضريبة دخل للسنة الحالية	269,234	-
المجموع	269,234	-

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
الربح المحاسبي قبل ضريبة الدخل	2,052,470	1,942,774
أرباح غير خاضعة للضريبة	(257,579)	(2,610,908)
الدخل الخاضع للضريبة	1,794,891	(668,134)
مصروف الضريبة (معدل ضريبة الدخل القانوني 15%)	269,234	-
معدل ضريبة الدخل الفعلي	15%	-

لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إعداد هذه البيانات المالية إلى تسويات نهائية مع دوائر الضريبة عن نتائج أعمالها للعامين 2010 و2011.

17. مخصصات الموظفين

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال السنة:

	رصيد بداية السنة (دولار أمريكي)	الإضافات خلال السنة (دولار أمريكي)	دفعات خلال السنة (دولار أمريكي)	رصيد نهاية السنة (دولار أمريكي)
تعويض نهاية الخدمة	73,302	66,215	(27,833)	111,684
صندوق ادخار الموظفين	70,329	54,741	(25,392)	99,678
المجموع	143,631	120,956	(53,225)	211,362

18. إيرادات مؤجلة

يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
إيجارات مقبوضة مقدما	-	32,577
المجموع	-	32,577

19. مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
مصاريف مستحقة	188,575	121,097
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	27,485	18,971
مخصص إجازات	27,021	28,092
أخرى	4,653	26,192
ذمم الضريبة المضافة	6,105	73,450
ذمم أعضاء مجلس إدارة	154,955	279,765
ذمم موظفين دائنة	15,166	10,449
ذمم مساهمين	119,612	140,076
مخصصات مختلفة	--	294,926
المجموع	543,572	993,018

20. أرباح محفظة الموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
عوائد توزيعات أسهم	19,090	66,998
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	(14,196)	(44,361)
المجموع	4,895	22,637

21. الدخل من استثمارات عقارية :

يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
استثمارات عقارية	8,040,275	263,409
التكلفة	(5,727,131)	(74,881)
المجموع	2,313,144	188,528

22. مصاريف إدارية وعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
رواتب ومنافع الموظفين	644,349	537,119
بدل إدارة ونفقات ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة	--	138,000
مصاريف تدريب	180	1,098
أتعاب مهنية واستشارات	51,027	51,390
سفر ومواصلات وشحن	44,456	46,537
صحف وإعلانات وتسويق	173,335	86,087
بريد وفاكس وهاتف	33,108	30,332
تأمين	18,652	16,782
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	10,977	12,539
قرطاسيه ومطبوعات	10,235	16,652
كهرباء ومياه	8,968	8,192
مصاريف بنكية	9,416	9,201
ضيافة ونظافة	5,764	5,926
صيانة	12,893	9,999
إيجارات	14,195	23,421
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	9,430	24,784
مصروف ضريبة الأملاك والمعارف	18,954	19,227
مصاريف علاقات عامة	393	1,160
فرق عملة	19,606	48,987
تبرعات	2,348	10,729
مصاريف الخدمات	108,246	167,093
أخرى	7,286	5,082
المجموع	1,203,818	1,270,337

23. مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتم احتساب مبلغ 15,000 دولار أمريكي سنوياً لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة عن الحضور الكامل للاجتماعات بالإضافة إلى 5,000 دولار أمريكي بدل مواصلات سنوياً وفقاً لنسبة عدد مرات الحضور للاجتماعات.

24. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

	2011	2010
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)	1,838,582	1,953,353
المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها	40,000,000	40,000,000
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)	0,046	0,049

25. 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 الموحدة هي كما يلي:

العلاقة		2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
مستحق من جهات ذات علاقة	مساهمين رئيسيين	447,644	-
مستحق لجهات ذات علاقة	مساهمين رئيسيين	-	38,605

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

		2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
مكافآت ورواتب الإدارة العليا:		326,924	195,180
مكافآت مجلس الإدارة		75,000	80,000
تعويض نهاية الخدمة		29,558	4,000

26. 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.

27. 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 كانون الأول 2011.

-مخاطر الائتمان

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

-مخاطر السيولة

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

-مخاطر العملات

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

-إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي في إدارة رأس المال في الحفاظ على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية. لم تقم الشركة بإجراء أية تعديلات

على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 كانون الأول 2011 و2010. يتألف رأس مال الشركة من رأس المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطات الأخرى وخصص غير المسيطر عليها بمجموع 49,616,646 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2011 مقابل 48,084,655 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2010.

28. التزامات تعاقدية

على الشركة بتاريخ البيانات المالية الموحدة الالتزامات التعاقدية التالية:

	2011 (دولار أمريكي)	2010 (دولار أمريكي)
عقود أعمال إنشائية وأخرى	--	194,101
المجموع	--	194,101

تستحق معظم الالتزامات التعاقدية القائمة خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية الموحدة.

29. 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.

30. القضايا المقامة ضد الشركة

فيما يلي بيان بالقضايا المرفوعة على الشركة حسب الكشف الذي تم تزويدنا به من قبل محامي الشركة:

رقم القضية	اسم المدعي	المبالغ المطالب بها (دولار أمريكي)	المحكمة
2011/700	عبد الناصر عمر	32,234	صلح رام الله
2010/762	علي صلاحات	4,500	استئناف رام الله
2011/362	شركة اتلانتيك	51,509	صلح رام الله
2011/129	عبد الله ابو عمر	80,937	صلح رام الله
2011/737	فادي قسيس	7,420	استئناف رام الله
		176,600	

31. الأحداث اللاحقة:

قرر مجلس الادارة بتاريخ 19 شباط 2012 تقديم التوصيات التالية للهيئة العامة العادية والغير عادية:

- إعادة 25% من رأس المال إلى المساهمين المسجلين في سجلات بورصة فلسطين كما هم بأخر يوم تداول قبل إنعقاد إجتماع الهيئة العامة.
- توزيع ارباح نقدية بواقع 7.5% من القيمة الاسمية لرأس المال وذلك للمساهمين المسجلين في سجلات بورصة فلسطين كما هم بأخر يوم تداول قبل إنعقاد إجتماع الهيئة العامة.
- اجتماع الهيئة العامة سيعقد بتاريخ 29 نيسان 2012.

32. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتلائم مع عرض البيانات المالية للسنة الحالية.

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

17 شارع نزار قباني
الماصيون
رام الله ، الضفة الغربية - فلسطين
ص.ب. 4029
هاتف: + 970 2 297 4992
فاكس: + 970 2 297 4978