

التقرير السنوي
2010



شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT

التقرير السنوي
2010



شركة الاتحاد للآعمار والاستثمار
UNION CONSTRUCTION AND INVESTMENT

المحتويات

صفحة

6	تقرير رئيس مجلس الإدارة
24	معلومات عن شركة الإتحاد للإعمار والإستثمار
37	القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون أول 2010
38	تقرير مدقق الحسابات المستقل
39	بيان المركز المالي الموحد
40	بيان الدخل الشامل الموحد
41	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
42	بيان التدفقات النقدية الموحدة
43	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

أعضاء مجلس الإدارة

د. محمد مصطفى السبعواوي - 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.



نظمي شاكرا اوجي - نائب رئيس مجلس الادارة

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



اسحق اسعد الغصين - عضو

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



د، حسن خليل عودة - عضو

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



سعيد احمد بغلف - عضو

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.



كريم عبد المحسن العقابي - عضو

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



عمر يوسف السراج - عضو

رجل أعمال بخبرة كبيرة في العلاقات العامة على المستوى الإقليمي.



خالد محمد السبعواوي - عضو

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



ايهاب ياسر بيسسو - عضو

إعلامي يحمل شهادة الدكتوراه في التخطيط لتطوير وسائل الإعلام.



كلمة رئيس مجلس الإدارة



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

الى الاخوه والاخوات المساهمين في شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار (UCI) حضرات السيدات والساده المساهمين الكرام ...

باسمي وباسم أعضاء مجلس الإدارة أرحب بكم جميعاً في الاجتماع السنوي الخامس للهيئة العامة لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (UCI) ويسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي الخامس عن نتائج أعمال شركتكم وانجازاتها وبياناتها المالية للعام 2010 وخططها المستقبلية .

لقد كان عام 2010 من الأعوام العجاف التي عاشها الشعب الفلسطيني... فقد كان عام القلق وشدّ الأعصاب والجمود السياسي الذي ألقى بظلاله على كل قطاعات الاقتصاد في فلسطين. فبالإضافة إلى فشل جميع المحاولات المبذولة للمصالحة... استمر الحصار الخانق، واستمر تخبط المسؤولين في مستنقع قرارات عشوائية وغير مدروسة فيما يتعلق بمصادرة الأراضي والأملاك الخاصة في قطاع غزة... كما أن غبار الأزمة الاقتصادية ما زال يلف المنطقة ولا نعلم متى يهدأ.

لقد تأثر سوق العقار هذا العام بما يجري حوله من كساد، إضافة إلى الخصوصية الفلسطينية التي تتمثل في التأثير المباشر للسياسة وفشل محادثات السلام والتي وصلت إلى طريق مسدود، وقد انتهى بإعلان الولايات المتحدة فشلها الذريع في رعاية هذه المحادثات.

إن استمرار الاحتلال في ضم أراضي جديدة وإقامة المستوطنات متجاهلاً كافة القرارات الدولية وكذلك سياسة الهدم المبرمج لمساكن المواطنين وحظائر الحيوانات على السواء، إضافة إلى شعور المواطن بعدم الاستقرار وانعدام الأمل بحل سياسي قريب، كل ذلك قد انعكس على القرار الاقتصادي للمواطن في اتخاذ قراره الاستثماري بخصوص العقار، كما ترك بصماته على مؤشرات السوق المالي الفلسطيني.

الأخوات والأخوة الأفاضل

إن أي انفراج سياسي من المؤكد أنه سوف ينعكس وبصورة ايجابية على أداء شركات القطاع الخاص ، وخاصة تلك العاملة في النشاط العقاري.

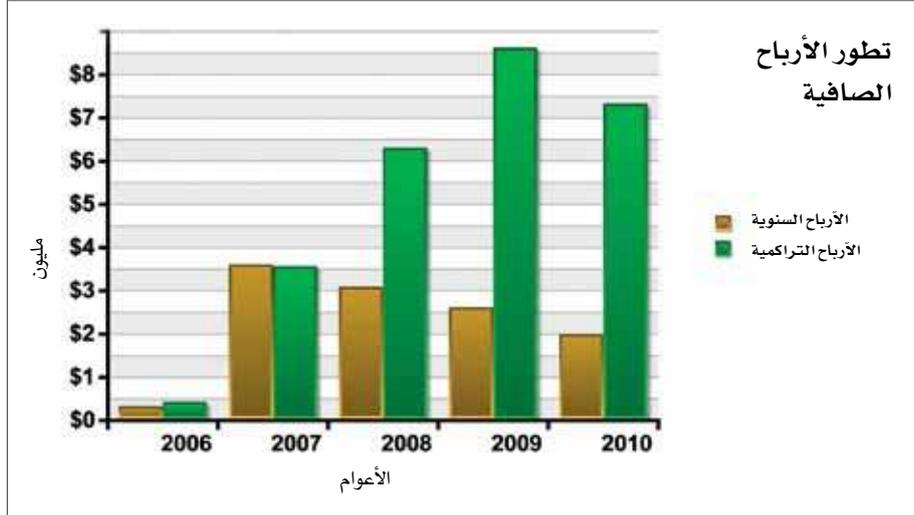
سنقوم بتركيز جهودنا في الفترة القادمة على إطلاق رزمة من المشاريع التطويرية التي تستهدف كافة فئات الشعب الفلسطيني في الداخل وفي دول الشتات، والتي نأمل أن تعزز من انتماء الشعب الفلسطيني بمختلف مشاربه ومواقعه على خريطة العالم، من تحقيق حلمه بامتلاك قطعة أرض طابو في فلسطين، حيث أنجزت شركتكم كافة التحضيرات اللازمة لإطلاق مشروع (طابو) للتمليك.

والآن أيها الأخوة، بالرغم مما أوردت أعلاه من صورة غير وردية، إلا أن إدارتكم استطاعت بحمد الله وجهود العاملين فيها من الحفاظ على توازن الشركة وتحقيق نتائج جيدة.

واسمحوا لي أن استعرض معكم ملخصاً لأداء الشركة المالي في عام 2010، وأهم المؤشرات المالية التالية:

الأرباح

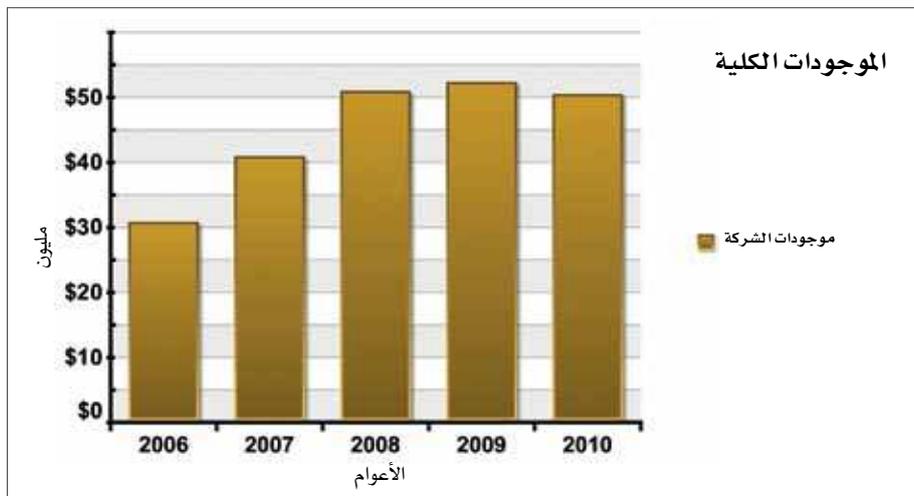
لقد تم تحقيق صافي ربح يعود لمساهمي الشركة لعام 2010 بقيمة 1,953,353 دولار ، لتصبح الأرباح التراكمية للشركة منذ تأسيسها 7,292,583 دولار وذلك بعد تجنيب كافة المخصصات والاحتياطيات والأرباح الموزعة.



رسم توضيحي يبين التطور في الأرباح السنوية الصافية والأرباح التراكمية للشركة

موجودات الشركة

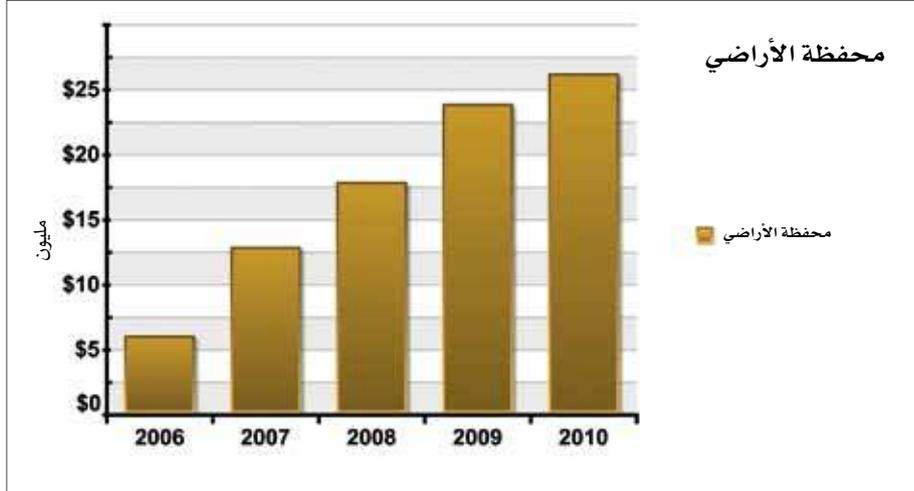
نظراً لقيام الشركة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين عن نتائج العام 2009، فقد انخفضت موجودات الشركة لعام 2010 لتصبح 50,233,176 دولار مقابل 52,112,479 دولار لعام 2009، وبنسبة انخفاض 3.6%



رسم توضيحي يبين التطور في الموجودات الكلية للشركة

محفظه الأراضي

بلغت قيمة محفظة الأراضي لعام 2010 لتصبح 26,135,578 دولار مقابل 23,801,669 دولار وبنسبة نمو 10% تقريبا .



العالم	محفظه الأراضي
2006	\$5,973,376
2007	\$12,797,911
2008	\$17,796,348
2009	\$23,801,669
2010	\$26,135,578

رسم توضيحي يبين شراء المزيد من الأراضي والتطور في تقييم محفظة أراضي الشركة:

مشاريع الشركة

مشروع ضاحية الاتحاد

بالرغم مما ذكر سابقا، والتوقعات السابقة ببيع كافة الوحدات خلال عام 2010، إلا أن الشركة استطاعت حتى الآن من بيع ما نسبته 40% تقريبا من إجمالي الوحدات السكنية والمؤلفة من 62 فيلا متلاصقة بنظام الدوبلكس، والبالغ تكلفتها مبلغا وقدره (11) مليون دولار أمريكي، ويتوقع حال وجود انفراج سياسي والذي يرتبط به الوضع الاقتصادي ارتباطا وثيقا يتم استكمال بيع الجزء الأكبر من هذه الوحدات العام 2011 .



مجمع اسكان اركاديا

مجمع سكني مؤلف من 26 شقة سكنية فاخرة في أجمل مناطق رام الله - الماصيون، تم بيعه بالكامل خلال العام 2010، وذلك لموقعه المميز والأسعار المناسبة مع كافة الدخول المتوسطة والمرتفعة.



مشاريع مستقبلية

مشروع مبنى المكاتب 2 - (UCI 2)

المزمع إنشاءه بجانب مبنى الاتحاد (1) الذي سيكون المبنى الأول في المنطقة الحاصل على شهادة LEED للتصميم الصديق للبيئة ، يتكون هذا المبنى من 8 طوابق إضافة إلى الروف، وسوف يستغل 6 طوابق منها كمكاتب إدارية، وطابقين لمواقف السيارات والخدمات، تم الانتهاء من إعادة دراسة التصميم الخاصة بالمشروع والحصول على التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة، وسيزود هذا المبنى بنظام الجيوثيرمال، ومن المتوقع البدء بتنفيذه خلال العام 2011.





مبنى النادي الاجتماعي في ضاحية الاتحاد

تم البدء في تنفيذ المشروع ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذه بشهر آب ٢٠١١، ويحوي المشروع على نادي رياضي ومسبح كما ويحوي محلات تجارية والتي تهدف إلى توفير الخدمات اللازمة في المقام الأول للسكان في ضاحية الاتحاد.



التطورات والخطط المستقبلية

على الصعيد المحلي:

مشروع "طابو"

تقسيم الأراضي وفرزها لتصبح قطعاً صالحة للبناء والتطوير، حيث يهدف هذا المشروع لتحقيق حلم كل الفلسطينيين سواء المقيمين في فلسطين أو في الشتات بتملك قطعة ارض في فلسطين، وتعميق ارتباطهم بهذه الأرض، وبما أن الشركة تملك محفظة أراضي، وبهدف تنوع مصادر الدخل، فقد قامت الشركة بالإجراءات اللازمة لإفراز عدد من الأراضي وفقاً للقانون وتجهيز الحملات الدعائية اللازمة لتسويقها وبيعها، ومن المتوقع قطف ثمار هذا المشروع ابتداءً من العام ٢٠١١.

طابو
TABO

A UCI DEVELOPMENT
الوطن... إحنا أصحابو

ستهياً شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار للمواطنين الفلسطينيين في الداخل والخارج الفرصة لاستثمار أموالهم بشراء قطعة أرض بأسعار معقولة قد لا تتعدى ١٤,٣٠٠ دينار أردني. وقد أثبتت تقارير صادرة عن البنك الدولي أن قيمة الأراضي في فلسطين في تزايد مستمر فقد تضاعفت في بعض السنين وارتفعت إلى ثلاثة أضعاف قيمتها في سنين أخرى. وقد بات امتلاك أرضاً في فلسطين مطلباً للجميع وذلك نظراً لكونه استثمار مربح وموثوق إضافة إلى قيمة هذه الأراضي التاريخية والوطنية والمعنوية لدى الفلسطينيين كافة. ومن الجدير بالذكر أنه بالرغم من الأزمة الاقتصادية العالمية الأخيرة فقد استمرت قيمة العقار الفلسطيني بالارتقاء التدريجي.



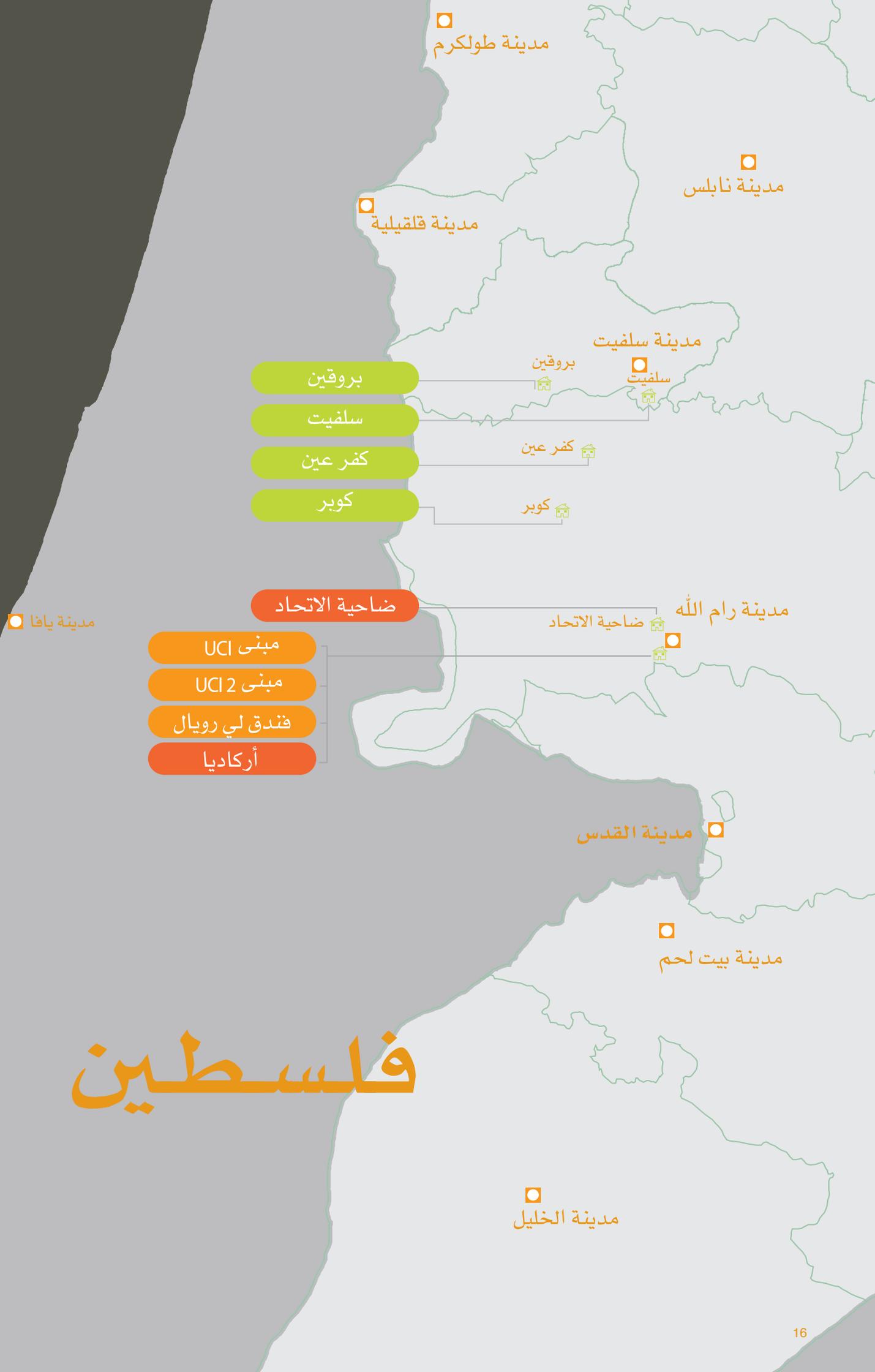
إقامة ضواحي سكنية في فلسطين

تم تقديم إقتراحات وإعداد دراسات أولية وتصاميم لإقامة ضواحي سكنية في فلسطين تتوافق مع احتياجات المجتمع، خاصة من فئات ذوي الدخل المحدود ومن موظفي القطاع العام والخاص. وتهدف هذه المشاريع بالدرجة الأولى إلى حماية الأراضي الفلسطينية من الزحف الاستيطاني وتمكين المواطن الفلسطيني من تحقيق حلمه في الحصول على بيت العمر. وهذه المشاريع تقع في الأراضي التي تملكها الشركة في المناطق التالية:

- كوبر - قضاء رام الله
- كفر عين - قضاء رام الله
- بروقين - قضاء سلفيت
- فرخة - قضاء سلفيت

على الصعيد الإقليمي :

بعد أن ننتهي من المحفظة الاستثمارية في قبرص، لا بد أن نبحث عن فرص أخرى خارج فلسطين، ونأمل أن نتمكن من العثور على الاستثمار العقاري المناسب في العاصمة البريطانية (لندن)، بناءً على رغبة عدد من أعضاء مجلس الإدارة.



مدينة طولكرم

مدينة نابلس

مدينة قلقيلية

مدينة سلفيت

بروقين

سلفيت

بروقين

سلفيت

كفر عين

كفر عين

كوبر

كوبر

مدينة يافا

ضاحية الاتحاد

ضاحية الاتحاد

مدينة رام الله

مبنى UCI

مبنى UCI 2

فندق لي رويال

أركاديا

مدينة القدس

مدينة بيت لحم

فلسطين

مدينة الخليل

ملخص الاستثمارات العقارية



مشاريع تجارية 🏠

مشاريع سكنية نموذجية 🏠

مشاريع سكنية للدخل المحدود 🏠

الروضة

مدينة غزة 🏠

تقرير أداء شركة مينا جيوتيرمال

المشاريع الحالية



تركيب المضخات في قِلل ضاحية الاتحاد وفحصها:

عملت شركة مينا جيوتيرمال على إتمام فحص الأنظمة الميكانيكية التقليدية التي تم تنفيذها في قِلل الاتحاد من قبل أحد المقاولين. لقد تم الانتهاء من فحص جميع الرووف ووحدات (B) (بينما لا يزال الفحص غير مكتمل في وحدات (A).



المنحة المقدمة من قبل الوكالة الأمريكية للتجارة والتنمية إلى شركة مينا جيوتيرمال

لقد تم الإعلان عن العطاء على الموقع الإلكتروني الخاص بالوكالة الأمريكية للتجارة والتنمية للمقاولين الأمريكيين وذلك بخصوص دراسة الجدوى الخاصة بتصميم وتنفيذ نظام تكييف وتدفئة معتمد على الطاقة الجوفية الحرارية في مشروع إسكان كوبر الميسور التكلفة. ستة مقاولون أمريكيون قاموا بالتقدم لهذا العطاء وقد تمت ترسية العطاء على أحدهم وهو Partnership International - PI. لقد تمت مناقشة واعتماد عقد الدراسة بين شركة مينا جيوتيرمال و PI من قبل الوكالة الأمريكية للتجارة والتنمية وقد تم توقيع العقد والبدء بالدراسة ومن المتوقع أن تستغرق الدراسة ٧ أشهر كحد أقصى.



جامعة مادبا - الأردن

بالرغم من ترسية عطاء جامعة مادبا على شركة مينا جيوتيرمال في ١٤ يناير ٢٠١٠ إلا أن الإجراءات البيروقراطية المتبعة من قبل السلطات في المملكة الأردنية الهاشمية قد أدت إلى تأخير البدء بتنفيذ المشروع لمدة ستة أشهر. فقد طالبت الحكومة الأردنية شركة مينا جيوتيرمال بالحصول على الموافقة من كل من: وزارة الأشغال العامة ووزارة الصناعة والتجارة ووزارة الداخلية وجهاز المخبرات الأردنية ومكتب رئيس الوزراء ووزارة المياه والطاقة والبيئة قبل السماح في البدء بتنفيذ المشروع. بعد المرور بجميع هذه الإجراءات المطولة تمكنت شركة مينا جيوتيرمال وأخيراً من البدء بالعمل في مشروع جامعة مادبا في ١٤ يونيو ٢٠١٠. أتمت شركة مينا جيوتيرمال حالياً ٧٥٪ من المشروع. تأمل الشركة الانتهاء من المشروع قبل نهاية مارس 2011.



شهادة المصمم المعتمد من قبل CGC

حاز فريق المهندسين العاملين لدى شركة مينا جيوثيرمال على شهادة في تصميم أنظمة الطاقة الجوفية الحرارية وذلك بعد إتمامهم بنجاح لدورة تدريبية مكثفة واختبار استغرق ٥ ساعات وذلك من قبل Canadian Geo-Exchange Coalition وبذلك أصبح جميع مهندسي شركة مينا جيوثيرمال معتمدين كمصممي أنظمة طاقة جوفية حرارية تجارية في كندا ومنفذين معتمدين لأنظمة الطاقة الجوفية الحرارية في الولايات المتحدة الأمريكية.

صيانة مبنى شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار:

أتمت شركة مينا جيوثيرمال كافة أعمال الصيانة الخاصة بالنظام الميكانيكي في مبنى شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار والبالغة مساحته ٤٦٠٠ متر مربع لعام ٢٠١٠.



الاخوه والاخوات المساهمين الكرام،

أخيرا، لا يسعنا إلا أن نشكر لكم حضوركم واستماعكم لنا، لنأمل أيضا أن نكون قد استعرضنا وإياكم كافة البيانات المالية ونتائج أعمال شركتكم، مؤكدين أن شركتكم تسير بخطوات ثابتة دائما نحو التميز.

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

اخوكم رئيس مجلس الاداره



د. محمد مصطفى السباعوي

دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادية الخامس

لمساهمي شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار

السادة / مساهمي شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار حفظهم الله

بناءً على قرار مجلس الإدارة ، يسرنا دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادية الخامس لمساهمي الشركة والذي سيعقد إنشاءً الله في مقر الشركة الرئيسي في مدينة رام الله – الماصيون، وبالفيديو كونفرنس مع مقر الشركة في مدينة غزة، ومكتب ارتباط الشركة في مدينة القاهرة وذلك في تمام الساعة السادسة من مساء يوم الأربعاء الموافق 6 ابريل 2011 .

وذلك لمناقشة جدول الأعمال التالي:

1. الاستماع إلى محضر الاجتماع العام السابق وإقراره.
2. الاستماع إلى تقرير السيد / رئيس مجلس الإدارة عن السنة المالية 2010 .
3. الاستماع إلى تقرير مدققي الحسابات.
4. اعتماد الحسابات الختامية والميزانية العمومية للسنة المالية 2010.
5. إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال عام 2010.
6. انتخاب مدققي الحسابات للسنة المالية 2011.
7. ما يستجد من أعمال .

وذلك للمساهمين المسجلين في سجلات بورصة فلسطين كما هم بأخر يوم تداول قبل انعقاد الهيئة العامة ، ومن ثم يتم إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة عن أعمال عام 2010.

ملاحظات هامة:

1. نعلم الأخوة المساهمين بأن الميزانية العمومية والحسابات الختامية للشركة موجودة على الموقع الإلكتروني للشركة www.uci.ps لمن يرغب بالاطلاع عليها.
2. طلب نسخة عن الميزانية أو الاستفسار عن أي معلومات حولها يمكن الاتصال بالسيد مساعد المدير العام للشؤون المالية والإدارية.
3. يرجى من الأخوة المساهمين الراغبين في حضور الاجتماع إعلام الشركة قبل 72 ساعة على الأقل كي يتم تجهيز مكان الاجتماع وذلك بالاتصال على ارقام الهاتف : 02-2974992/3/4/5
4. يرجى من المساهمين الاعتباريين تزويد من يمثلهم لحضور الاجتماع بكتاب تمثيل خطي (أصل) معتمد من مجلس إدارة الشركة باسم المفوض بالحضور نيابة عنهم.
5. بالنسبة لمساهمي الشركة في عمان- الأردن ، يتم تسليم وكالاتهم الأصلية لمكتب الشركة الشقيقة/ شركة مينيا جيوثيرمال على العنوان التالي : (شارع الملكة نور- مجمع الصلاحيات- الطابق الثالث- بجانب وزارة الصناعة والتجارة -هاتف رقم 065.5694811 ص.ب. 906 .
6. جميع التوكيلات الأصلية يجب أن ترسل قبل الموعد المعين لعقد الاجتماع بما لا يقل عن 48 ساعة وإلا فلا يعتبر هذا التوكيل صحيحاً.
7. إذا لم يتم توفر النصاب القانوني لعقد الاجتماع طبقاً للمادة (89 و 90) من النظام الداخلي للشركة فسوف يعقد الاجتماع الثاني يوم الخميس التالي الموافق 14 ابريل 2011 في نفس المكان والساعة حيث يعتبر النصاب في هذه الحالة مكتملاً مهماً كان عدد المساهمين حاضري الاجتماع.

8. يشرفنا حضوركم الشخصي لهذا الاجتماع ، إلا انه في حال عدم تمكنكم من الحضور فانه يرجى التفضل بتوقيع سند التوكيل المرفق مع كتاب الدعوة وضرورة تسليم النسخة الأصلية منه باليد في عنوان المركز الرئيسي للشركة في رام الله - غزة ، أو إرساله بالبريد السريع على صندوق بريد (ص.ب 4029) ، على أن يتم التصديق عليه وختمه من كاتب عدل أو محامي مزاوول حتى يمكن اعتماد التوكيل بشكل رسمي .

شاكرين للجميع ثقتهم الغالية وحسن تعاونهم.

مع تمنياتنا لكم بالتوفيق

رئيس مجلس الإدارة
د. محمد مصطفى السبعواوي

لمحة عن شركة الاتحاد



لمحة تاريخية

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 في 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.

الخطة الاستراتيجية للشركة :-

- تتركز إستراتيجيتنا للسنوات العشرة الأولى منذ تأسيس الشركة والتي اعتمدها مجلس الإدارة في الأمور التالية :-
- بناء مجمعات تجارية بمواصفات ذات جودة عالية وإقامة ضواحي سكنية تتناسب مع كافة الأذواق وتلاءم 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 عالي من الجودة.
- شراء وفرز وتقسيم الأراضي في مناطق حيوية بهدف الاستثمار والبيع وتمكين المواطن الفلسطيني والمهجر بامتلاك قطعة ارض في فلسطين.
- الاستثمار في أسواق المال المحلية والعربية والدولية وتكوين محافظ استثمارية متميزة.

هذا فقد اقامت الشركة عدداً من المشاريع في الداخل كباكورة لنماذج مشاريعها وأهمها:

- ضاحية الاتحاد-السلامية-البيهره.
- المبنى الإداري رقم(1)-الماصيون.
- مجمع إسكان أركاديا.
- وسوف نباشر قريباً في تنفيذ مشروع مبنى المكاتب (2) بالماصيون.

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.

مركز الشركة، فروعها و حجم القوة العاملة

كما في 31 كانون الأول 2010

الموظفين

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

وقد بلغ عدد العاملين في الإتحاد للإعمار و الإستثمار في 31 كانون أول 2010 ، (33) موظفاً و موزع على فرعين في رام الله و غزة. وفيما يلي يبين الجدول التالي عدد موظفي الشركة حسب مؤهلاتهم العلمية:

الوظيفة	عدد الموظفين 2010	عدد الموظفين 2009
ماجستير	1	-
بكالوريوس	16	18
دبلوم	2	3
ثانوية عامة	4	4
قبل الثانوي	10	15

الإدارة التنفيذية

المنصب	الاسم
المدير العام	م. خالد محمد مصطفى السبعراوي
مساعد المدير العام	عبد الفتاح سميح عبد عوده
المدير المالي	إبراهيم خالد نمر محاميد
مدير الدائرة الهندسية	م. أنس محمد عبد العزيز أقطش
مدير المبيعات والتسويق	م. علاء علي عبد الرزاق الشحام
مدير الصيانة و الأمن	محمود ياسين محمد أبو غوش
مسئول قسم المساهمين و تكنولوجيا معلومات	م. حنان محمد مجدي أبو ثريا

تعريف بالشركة التابعة:

شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار

المساهمة خصوصية	الطبيعة القانونية للشركة
العمل في إنشاء وإدارة وتنفيذ التصاميم الخاصة بالطاقة الجوفية الحرارية وذلك للأبنية بكافة أنواعها	النشاط الرئيسي للشركة
(500,000) \$ خمسمائة ألف دولار أمريكي	رأسمال الشركة
50% من رأس المال	نسبة ملكية الشركة الأم
المصيون - مبنى مكاتب الاتحاد- الطابق الثالث	عنوان الشركة
8	عدد الموظفين
شهادة المصمم المعتمد من قبل CGC	حازت الشركة على

المساهمات في شركات أخرى:

نسبة التغير	نسبة المساهمة	عدد الأسهم 2009	عدد الأسهم 2010	الشركة
-	%5	1,674,966	1,674,966	شركة المجموعة الأهلية للتأمين
-	%1.18	100,000	100,000	شركة التكافل الفلسطينية للتأمين
100%	%0.5	-	10,000	شركة فلسطين لتوليد الكهرباء
-	%0.04	1,000,000	1,000,000	شركة منازل العقارية- أبو ظبي

المسؤولية الاجتماعية والبيئية

على الصعيد الاجتماعي

- تعتبر شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار (UCI) شركة وطنية ملتزمة وجزء 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 الاحتياجات 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 إسهاما في التنمية المجتمعية .

على صعيد البيئة

- انطلاقا من التزام الشركة بمسئولياتها تجاه البيئة واستخدام الطاقة البديلة المتناسبة مع الاحتياجات 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 الإتحاد .
- 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 .

سياسة الشركة تجاه البحث والتطوير

انسجما 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 ستطلقها الشركة في المرحلة القادمة والموضحة ضمن الخطط المستقبلية .

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 سبعة عشر مساهما والذين تتراوح نسبة مساهمتهم بين 10% و 0.70% والموضح تحت بند كبار المساهمين .

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

اجتماعات مجلس الإدارة عام 2010

مكان الاجتماع	تاريخ الاجتماع
بالتمرير	الخميس 04/03/2010
عمان - الأردن / فندق الرويال	السبت 30/03/2010
بالتمرير	الخميس 19/09/2010
القاهرة / مكتب ارتباط المجموعة الأهلية	الاحد 26/12/2010

نشاط التداول على أسهم الشركة خلال العام 2010

ملاحظات	الترتيب	القيمة	التداول في العام 2010
منها 2,198,423 سهم تحويلات خارج القاعة	12	5,887,039	عدد الأسهم المتداولة
منها 1,349,634 دولار تحويلات خارج القاعة	16	3,823,971	قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)
	12	2,232	عدد الصفقات المنعقدة
عدد الأسهم المتداولة / عدد الأسهم المكتتب بها	16	14.72	معدل دوران السهم (%)
القيمة السوقية لجميع الشركات المدرجة : 2,449,901,545 دولار كما في 31/12/2010 .	18	24,000,000	القيمة السوقية للشركة كما في 31/12/2010 (دولار أمريكي)

نسبة التغير	سعر الإغلاق 2009	سعر الإغلاق 2010	أدنى سعر تداول 2010	أعلى سعر تداول 2010
-10.45%	0.67 دولار	0.60 دولار	0.60 دولار	0.80 دولار

كبار مساهمي شركة الاتحاد

2009		2010		العنوان	اسم المساهم	مسلسل
نسبة الأسهم	عدد الاسهم	نسبة الأسهم	عدد الاسهم			
10.00%	4,000,000	10.00%	4,000,000	لندن	General Mediterranean Holding (GMH)	1
10.00%	4,000,000	10.00%	4,000,000	غزة	الشركة الأهلية للعقارات والاستثمار	2
10.00%	4,000,000	10.00%	4,000,000	غزة	شركة المجموعة الأهلية للتأمين	3
10.00%	4,000,000	10.00%	4,000,000	الرياض	مجموعة بغلف الظافر القابضة	4
9.13%	3,653,000	9.13%	3,653,000	غزة	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات	5
0.73%	290,000	5.68%	2,275,073	تورنتو	ناهد القيشاوي	6
5.00%	2,000,000	5.29%	2,116,250	لندن	م. كريم العقابي	7
4.75%	1,901,851	4.75%	1,901,851	رام الله	الشركة الفلسطينية لإدارة صناديق الاستثمار	8
3.32%	1,328,833	3.46%	1,382,020	أبو ظبي	د. حسن خليل محمد عوده	9
2.50%	1,000,000	2.50%	1,000,000	لندن	نظمي شاكرا اوجي	10
2.02%	808,619	2.02%	808,619	غزة	محمد "مجدي" حسن حسين ابوثرية	11
0.70%	285,173	1.00%	400,173	تورنتو	م. خالد محمد مصطفى السبعواي	12
5.50%	2,200,017	0.85%	341,304	تورنتو	د. محمد مصطفى السبعواي	13
0.82%	329,000	0.83%	330,000	غزة	إيهاب ياسر عارف بسيسو	14
0.63%	250,000	0.75%	300,000	غزة	سمير صليبيا فرح الدباغ	15
0.85%	339,949	0.75%	300,000	غزة	عمر يوسف عمر السراج	16
0.70%	285,000	0.70%	285,000	تورنتو	عايد محمد مصطفى السبعواي	17
76.61%	30,671,442	77.70%	31,093,290	إجمالي عدد الأسهم		
1752		1705		بلغ عدد المساهمين في نهاية السنة		

ملكية أعضاء مجلس الإدارة من الأوراق المالية

كما في 31 كانون الأول 2010

الرقم	اسم العضو	المتصب	الجنسية	الأسهم كما في 31/12/2010	الأسهم كما في 31/12/2009
1	د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة	كندي	341,304	2,200,017
2	شركة جينيرال ميديترنيان ويمثلها / نظمي شاكر أوجي	نائب ريس مجلس الإدارة	بريطانية	4,000,000	4,000,000
3	الشركة الأهلية للعقارات والاستثمار ويمثلها / اسحق أسعد الفصين	عضو	فلسطينية	4,000,000	4,000,000
4	د. حسن خليل عودة	عضو	فلسطيني	1,382,020	1,328,833
5	عمر يوسف السراج	عضو	فلسطيني	300,000	339,949
6	مجموعة بغلف الظافر القابضة ويمثلها / سعيد أحمد بغلف	عضو	سعودية	4,000,000	4,000,000
7	م. كريم عبد المحسن العقابي	عضو	بريطاني	2,116,250	2,000,000
8	الشركة المتحدة للتسويق والخدمات ويمثلها / م. خالد محمد السبعوي	عضو	فلسطينية	3,653,000	3,653,000
9	إيهاب ياسر بسيسو	عضو	فلسطينية	330,000	285,173

أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى

نسبة الأسهم	مجموع الأسهم	عدد أسهم الأقارب	عدد الاسهم الشخصية	اسم العضو	مسلسل
7.84%	3,136,377	2,795,073	341,304	د. محمد مصطفى السبعواوي	1
2.50%	1,000,000	-	1,000,000	نظمي شاكر أوجي	2
0.19%	74,000	24,000	50,000	اسحق أسعد الفصين	3
3.74%	1,495,093	113,073	1,382,020	د. حسن خليل عودة	4
0.75%	300,000	-	300,000	عمر يوسف السراج	5
-	-	-	-	سعيد أحمد بغلف	6
5.29%	2,116,250	-	2,116,250	م. كريم عبد المحسن العقابي	7
1.00%	400,173	-	400,173	م. خالد محمد السبعواوي	8
0.88%	350,000	20,000	330,000	إيهاب ياسر بسيسو	9

مساهمي الشركة حسب فئات الأسهم التي يملكونها

كما في 31 كانون الأول 2010

نسبة الأسهم	عدد الأسهم	عدد المساهمين	المنته
0.006%	2,259	37	100 سهم فأقل
0.213%	85,307	234	101-500 سهم
1.215%	486,090	513	501-1000 سهم
4.179%	1,671,486	623	1001-5000 سهم
2.563%	1,025,327	130	5001-10000 سهم
7.663%	3,065,387	126	10001-50000 سهم
3.980%	1,591,910	19	50001-100000 سهم
80.181%	32,072,234	23	100001 سهم فأكثر
100%	40,000,000	1705	المجموع الكلي

التبرعات خلال العام 2010

المبلغ (دولار أمريكي)	الجهة
5000	صندوق الكرامة الوطنية والتمكين - وزارة الاقتصاد
4000	فرقة وشاح للرقص الشعبي
661	جمعية الاتحاد النسائي العربي - البيرة
661	جمعية أصدقاء دار الأيتام الإسلامية
276	مدرسة ابو جهاد الثانوية - قباطية
131	جمعية ياسمين الخيرية للاحتياجات الخاصة
10,729	المجموع

مكافآت ورواتب أعضاء مجلس الإدارة 2010

الاسم	الصفة	المكافآت (دولار أمريكي)	الرواتب (دولار أمريكي)
د. محمد مصطفى السبعوي	رئيس مجلس الإدارة - قائم بأعمال المدير العام	-	138,000
نظمي شاكر أوجي	نائب رئيس مجلس الإدارة	10,000	-
اسحق أسعد الفصين	عضو مجلس إدارة	10,000	-
د. حسن خليل عودة	عضو مجلس إدارة	10,000	-
عمر يوسف السراج	عضو مجلس إدارة	10,000	-
سعيد أحمد بلف	عضو مجلس إدارة	10,000	-
م. كريم عبد المحسن العقابي	عضو مجلس إدارة	10,000	-
م. خالد محمد السبعوي	عضو مجلس إدارة - مدير تطوير الاستثمار	10,000	57,180
إيهاب ياسر بسيسو	عضو مجلس إدارة	10,000	-
الإجمالي		80,000	195,180

مكافآت ورواتب الإدارة التنفيذية 2010

بلغ إجمالي الرواتب و مكافآت الإدارة التنفيذية خلال العام \$124,291 .

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 مقياسا للشركات العقارية المرخصة تعتبر الأولى خاصة أنها الوحيدة التي قامت وحتى الآن بتنفيذ مشاريع ضخمة (ضواحي سكنية) بأدق المواصفات والمعايير، وإفراز 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.

الامتيازات

- تم منح الشركة التابعة (شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار) الامتيازات 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 الاستمرارية .

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 اقلها 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 الالكتروني الخاص بالشركة .
www.uci.ps

المستشارون القانونيون

العنوان	الجهة
برج الجلاء - الطابق الثالث - غزة - فلسطين / هاتف : 08 2828294 فاكس : 08 2844004	السيد ناظم عويضة
مركز كنعان التجاري - شارع الإرسال - رام الله-فلسطين هاتف :02 2955530 فاكس : 02 2955262	السيد نضال أمير طه

مدققي الحسابات

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

الأداء المالي لشركة الاتحاد للاعمار والاستثمار في عام 2010

أهم المؤشرات والنسب المالية لعامي 2009 و2010

المبالغ بالدولار الأمريكي

نسبة التغير	2009	2010	أهم بنود بيان الدخل الشامل الموحد
1.23%	7,159,216	7,247,132	الإيرادات
67.84%	852,822	1,431,379	المصاريف (تشمل ضريبة الدخل)
-26.31%	2,636,349	1,942,774	ربح السنة
-24.18%	2,576,441	1,953,353	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
-117.66%	59,908	(10,579)	(خسارة) ربح السنة العائد لحقوق حملة السهم غير المسيطر عليها
نسبة التغير	2009	2010	أهم بنود بيان المركز المالي الموحد
-3.61%	52,112,479	50,233,176	مجموع الموجودات
-8.67%	2,352,366	2,148,521	مجموع المطلوبات
35.26%	196,890	266,311	حقوق ملكية حملة الأسهم غير المسيطر عليها
-3.52%	49,563,223	47,818,344	حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
-11.15%	9,638,674	8,563,782	الاحتياطيات والأرباح المدورة
-3.37%	49,760,113	48,084,655	مجموع حقوق الملكية

المبالغ بالدولار الأمريكي

نسبة التغير	2009	2010	أهم المؤشرات والنسب المالية
-23.44%	0.064	0.049	حصة السهم من صافي الربح (دولار)
-5.04%	14.89	14.14	نسبة التداول (السيولة) مره
-3.23%	1.24	1.20	القيمة الدفترية للسهم (دولار)
-7.41%	0.54	0.50	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مره)
-20.00%	5%	4%	العائد إلى مجموع الموجودات
-20.00%	5%	4%	العائد على حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
1.05%	95%	96%	حقوق الملكية / مجموع الموجودات
-20.00%	5%	4%	المطلوبات / حقوق الملكية
-21.32%	20,715,224	16,299,153	رأس المال العامل (دولار)

ومن المؤشرات المالية أعلاه نلاحظ أن الشركة تحافظ على هيكل رأس مال متحفظ نسبيا 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 مودين ومقاولين ومؤسسات مالية وموظفين .

الاختلاف 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، إضافة إلى قيام مدققي الحسابات بعمل قيد تعديل على أرباح تقييم استثمارات عقارية مما أدى إلى زيادة على مجموع الإيرادات بمبلغ 216,927 دولار ، وقامت الشركة بأخذ مخصص للالتزامات الطارئة ومكافآت لأعضاء مجلس الإدارة عن العام 2010 والتي لم تسجل مسبقاً ولم تكن تظهر في البيانات الأولية ، وهي على التوالي 294,926 دولار ، 80,000 دولار .

نتيجة لهذه التعديلات أدى إلى انخفاض في صافي الربح بمبلغ 157,999 دولار عن البيانات الأولية وبالتالي انخفاض حقوق الملكية بنفس المبلغ أيضاً .

القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون أول 2010

الفهرس

38	تقرير مدقق الحسابات المستقل
39	بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2010
40	بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
41	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
42	بيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
43	إيضاحات حول البيانات المالية

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 2010 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:

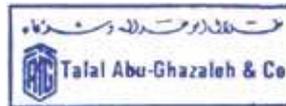
إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات استناداً إلى تدقيقنا، لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيدات معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات 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 إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية 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 لإبداء 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 2010، ونتائج أعماله وتدفقاته النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

طلال أبو غزالة وشركاه



جمال ملحم
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)
رام الله في 17 كانون الثاني 2011



MEMBER OF THE

FORUM OF FIRMS

TAGI is a full member of the Forum of Firms. The Forum conducts its business through its executive arm, the Transnational Auditors Committee (TAC), which is also a committee of the International Federation of Accountants (IFAC). www.ifac.org/forum_of_firms

Ramallah Office: Tel.: (+970) 229 88 220 / 1, Fax: (+970) 229 88 219

مكتب رام الله: هاتف: / 1 229 88 220 (+970)، فاكس: 229 88 219 (+970)

Green Tower Bld., Al-Shaheed Nazeq Qurah Street P.O. Box: 3800 Al-Bireh, Ramallah, The West Bank

بناية البرج الاخضر، شارع الشهيد نزيه قوره، ص ب: 3800 البيرة، رام الله، الضفة الغربية

We Work Hard to Stay First

www.tagi.com

نعمل بجهد لنبقى في المقدمة

	إيضاح	2010 دولار أمريكي	2009 دولار أمريكي
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي	(4)	2,563,861	2,741,409
موجودات غير ملموسة	(5)	214,402	200,402
مشاريع تحت التنفيذ	(6)	2,494,052	1,271,953
استثمارات عقارية	(7)	26,135,578	23,801,669
موجودات مالية متوفرة للبيع	(8)	1,223,388	1,890,875
سلفيات ضريبة الدخل	(20)	61,921	-
مجموع الموجودات غير المتداولة		32,693,202	29,906,308
الموجودات المتداولة			
مواد بالمخزن	(9)	1,289,402	1,247,628
موجودات متداولة أخرى	(10)	1,358,535	898,481
مستحق من جهات ذات علاقة	(11)	-	230,971
موجودات مالية للمتاجرة	(12)	159,700	204,061
عقارات معدة للبيع	(13)	7,593,884	9,962,826
ذمم مدينة		1,087,018	3,412,085
النقد والنقد المعادل	(14)	6,051,435	6,250,119
مجموع الموجودات المتداولة		17,539,974	22,206,171
مجموع الموجودات		50,233,176	52,112,479
حقوق الملكية والمطلوبات			
حق ملكية حملة الأسهم			
رأس المال المدفوع	(15)	40,000,000	40,000,000
احتياطي إجباري	(16)	1,271,199	1,054,743
الأرباح المدورة - بيان ج		7,292,583	8,583,931
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(8، ج)	(745,438)	(75,451)
مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم		47,818,344	49,563,223
حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها		266,311	196,890
مجموع حقوق الملكية		48,084,655	49,760,113
المطلوبات غير المتداولة			
مطلوبات ضريبية مؤجلة	(17)	764,069	764,069
مخصصات الموظفين	(18)	143,631	97,350
مجموع المطلوبات غير المتداولة		907,700	861,419
المطلوبات المتداولة			
ذمم وارصدة دائنة		176,621	69,830
مستحق لجهات ذات علاقة	(11)	38,605	-
إيرادات مؤجلة	(19)	32,577	28,154
مخصص ضريبة الدخل	(20)	-	29,496
مطلوبات متداولة أخرى	(21)	993,018	1,363,467
مجموع المطلوبات المتداولة		1,240,821	1,490,947
مجموع المطلوبات		2,148,521	2,352,366
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		50,233,176	52,112,479

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

		2010	2009
	ايضاح	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الإيرادات			
عوائد استثمارات بنكية		305,984	430,827
أرباح محفظة الموجودات المالية	(22)	22,637	90,731
أرباح تقييم استثمارات عقارية	(7)	2,507,061	1,603,893
أرباح بيع استثمارات عقارية		188,528	228,725
مبيعات وحدات سكنية		2,743,812	4,535,887
إيراد إيجارات		145,588	99,745
إيرادات المقاولات - الجيوثيرمال		1,297,771	-
إيرادات أخرى		35,752	169,408
مجموع الإيرادات		7,247,132	7,159,216
تكلفة الإيرادات		(3,872,979)	(3,670,045)
مجموع الربح		3,374,153	3,489,171
المصاريف			
مصاريف إدارية وعمومية	(23)	(819,485)	(466,236)
استهلاكات وإطفاء		(236,968)	(157,083)
مخصص التزامات طارئة وتطوير		(294,926)	-
مصاريف سنوات سابقة		-	(100,878)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(24)	(80,000)	(60,000)
مجموع المصاريف		(1,431,379)	(784,197)
صافي ربح السنة قبل ضريبة الدخل		1,942,774	2,704,974
مصروف ضريبة الدخل	(20)	-	(68,625)
صافي ربح السنة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها		1,942,774	2,636,349
ويعود إلى:			
مساهمي الشركة		1,953,353	2,576,441
(خسارة) ربح حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة		(10,579)	59,908
		1,942,774	2,636,349
الربح لكل سهم			
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	(25)	0,049	0,064

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

بيان "ج"

مجموع حقوق الملكية	حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها	مجموع حقوق ملكي الأسهم	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح المدورة	احتياطي إجباري	رأس المال المدفوع	31 كانون الأول 2010
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2010
49,760,113	196,890	49,563,223	(75,451)	8,583,931	1,054,743	40,000,000	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
(669,987)	-	(669,987)	(669,987)	-	-	-	المتوفرة للبيع (إيضاح 8)
(2,999,677)	-	(2,999,677)	-	(2,999,677)	-	-	توزيعات أرباح خلال السنة
1,942,774	(10,579)	1,953,353	-	1,953,353	194,277	-	ربح السنة
-	-	-	-	(194,277)	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإجباري
80,000	80,000	-	-	-	-	-	رأسمال الشركة التابعة
(28,568)	-	(28,568)	-	(50,747)	22,179	-	تسويات خلال السنة
48,084,655	266,311	47,818,344	(745,438)	7,292,583	1,271,199	40,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2010
47,199,215	136,982	47,062,233	-	6,271,125	791,108	40,000,000	31 كانون الأول 2009
(75,451)	-	(75,451)	(75,451)	-	-	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2009
2,636,349	59,908	2,576,441	-	2,576,441	-	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
-	-	-	-	(263,635)	263,635	-	المتوفرة للبيع (إيضاح 8)
-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
49,760,113	196,890	49,563,223	(75,451)	8,583,931	1,054,743	40,000,000	المحول إلى الاحتياطي الإجباري

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

	<u>2010</u> دولار أمريكي	<u>2009</u> دولار أمريكي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
ربح السنة قبل ضريبة الدخل	1,942,774	2,704,974
تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية		
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية		
استهلاكات وإطفاء	236,968	157,082
مخصص تعويض نهاية الخدمة وإدخار	81,580	49,117
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة	44,361	(19,878)
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	(2,507,061)	(1,603,893)
أرباح بيع موجودات ثابتة	(6,655)	(6,546)
	(208,033)	1,280,856
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية		
ذمم مدينة	2,325,067	(3,412,085)
مواد بالمخزن	(41,774)	119,320
موجودات متداولة أخرى	(460,053)	1,955,534
ذمم وأرصدة دائنة	106,791	(274,463)
مطلوبات متداولة أخرى	(370,449)	(429,270)
إيرادات مؤجلة	4,423	(379,561)
مستحق من جهات ذات علاقة	269,576	1,227,255
مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة	(35,299)	(7,560)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية والعقارات المعدة للبيع	1,319,994	(2,090,682)
ضرائب مدفوعة	(119,985)	(202,099)
صافي التدفقات النقدية الواردة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية	2,998,291	(3,493,611)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
شراء آلات ومعدات	(245,419)	(2,574,273)
موجودات غير ملموسة	-	(250,402)
العائد من بيع موجودات ثابتة	258,654	152,524
شراء موجودات مالية متوفرة للبيع	(2,500)	-
صافي التدفقات النقدية الواردة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية	10,735	(2,672,151)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
توزيعات أرباح	(2,999,677)	-
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	(2,999,677)	-
(النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة	(198,684)	(4,884,906)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	6,250,119	11,135,025
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (14)	6,051,435	6,250,119

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

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 2010 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 24 فبراير 2011.

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 2010. تبلغ نسبة ملكية الشركة في الشركة التابعة 50%. بلغ رأس المال المكتتب به للشركة التابعة كما في 31 كانون الأول 2009 مبلغ 500,000 دولار أمريكي، كما بلغ رأس المال المدفوع 500,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2010. 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 2010. 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.

التغيرات 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 والتقدير

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

تحقق الإيرادات

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

إيرادات مبيعات الوحدات السكنية

تتحقق إيرادات مبيعات الوحدات السكنية عند انتقال المخاطر الهامة ومنافع الملكية للمشتري.

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:

<u>نسبة الاستهلاك</u>	
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 تغييرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود أحد هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة المتوقعة استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقعة استردادها وهي القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو "القيمة في الاستخدام"، أيهما أعلى.

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

المشاريع تحت التنفيذ

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

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 التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث التغيير. يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلي عنها أو عند إيقافها عن الخدمة بشكل دائم على أن لا يكون هناك توقع لتدفق منفعة اقتصادية مستقبلية نتيجة التخلي عنها. يتم قيد أية إرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث الاستبعاد. يتم التحويل من وإلى حساب الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغيير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الاستثمارات العقارية إلى حساب العقارات والآلات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدث التغيير في الاستخدام) هي الكلفة المفترضة لهذه العقارات عند قيد العمليات المحاسبية اللاحقة.

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

عند التحويل من حساب العقارات الجاهزة للبيع إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في 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 التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث هذا التغيير.

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 للبند الخاضعة للفائدة بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة باستخدام نفس أسعار الفائدة لبند 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 المتوقعة 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 إخبار 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.

دُم دانئة 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 إثبات 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.

5. موجودات غير ملموسة:

يمثل هذا المبلغ قيمة مخططات هندسية لمشاريع سيتم تنفيذها مستقبلاً ومشروع الجيوثيرمال وقد تم تخفيض قيمة هذه المخططات بمبلغ 50,000 دولار أمريكي خلال السنة الحالية ونسبة 20% من مشروع الجيوثيرمال.

6. مشاريع تحت التنفيذ

يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	1,271,953	13,545,525
إضافات	1,222,099	4,042,421
محول إلى استثمارات عقارية	-	(3,661,521)
محول إلى عقارات معدة للبيع	-	(9,962,826)
محول إلى موجودات غير ملموسة (مشروع برج التاج)	-	(250,402)
محول إلى موجودات ثابتة	-	(2,441,244)
رصيد نهاية السنة	2,494,052	1,271,953

7. استثمارات عقارية

أ- فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	23,801,669	17,796,348
إضافات	865,867	4,401,428
محول من مشاريع تحت التنفيذ	-	3,661,521
التغير في القيمة العادلة خلال السنة	2,507,061	1,603,893
بيع استثمارات عقارية	(74,043)	(3,661,521)
محول إلى مشاريع تحت التنفيذ	(964,976)	-
رصيد نهاية السنة	26,135,578	23,801,669

ب- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 3,267,173 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو).

8. موجودات مالية متوفرة للبيع:

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم متداولة في الأسواق المالية	720,235	1,390,222
أسهم غير متداولة في الأسواق المالية - ب	503,153	500,653
المجموع	1,223,388	1,890,875

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:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	(75,451)	-
التغير في القيمة العادلة	(669,987)	(75,451)
رصيد نهاية السنة	(745,438)	(75,451)

9. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أدوات صحية وتدفئة	1,063,879	1,041,728
أبواب	93,267	83,801
بضاعة شركة مينا	126,416	115,165
أخرى	5,840	6,934
المجموع	1,289,402	1,247,628

10. موجودات متداولة أخرى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق من ضريبة القيمة المضافة	22,666	34,171
دفعات مقدمة لشراء أراضي	-	290,259
مصاريف مدفوعة مقدماً	27,073	21,440
حسابات مدينة تحت التسوية - ب	100,000	100,000
تأمينات مستردة	143,488	180,576
إيرادات مستحقة	1,050,792	268,944
أخرى	14,516	3,091
المجموع	1,358,535	898,481

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

11. مستحق (إلى) من جهات ذات علاقة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحق (إلى) من المجموعة الأهلية للتأمين	(38,605)	230,971
المجموع	(38,605)	230,971

12. موجودات مالية للمتاجرة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أسهم مدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية	159,700	204,061
المجموع	159,700	204,061

ب. يمثل هذا البند قيمة مساهمة الشركة في البنك الإسلامي العربي عدد 177444 سهم بسعر 0.9 حسب نشرة سوق فلسطين للأوراق المالية بتاريخ 2010/12/31.

13. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
قلل ضاحية الاتحاد	7,593,884	8,854,080
شقق إسكان أركاديا	-	1,108,746
المجموع	7,593,884	9,962,826

14. النقد والنقد المعادل

يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	784,694	579,387
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية	5,258,923	5,497,562
شيكات برسم التحصيل	86,506	193,550
بنك دائن	(1,563)	(380)
شيكات صادرة آجلة	(77,125)	(20,000)
المجموع	6,051,435	6,250,119

15. رأس المال المدفوع

يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رأس المال المصرح والمكتتب به	40,000,000	40,000,000
رأس المال المدفوع	40,000,000	40,000,000

16. الاحتياطي الإجمالي

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

17. مطلوبات ضريبية مؤجلة

لقد كانت الحركة على حساب المطلوبات الضريبية المؤجلة كما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	764,069	764,069
رصيد نهاية السنة	764,069	764,069

18. مخصصات الموظفين

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال السنة:

	رصيد بداية السنة	الإضافات خلال السنة	دفعات خلال السنة	رصيد نهاية السنة
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
تعويض نهاية الخدمة	50,610	47,356	(24,664)	73,302
صندوق ادخار الموظفين	46,740	34,224	(10,635)	70,329
المجموع	97,350	81,580	(35,299)	143,631

19. إيرادات مؤجلة

يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
إيرادات بيع عقارات مؤجلة	-	14,525
إيجارات مقبوضة مقدماً	32,577	12,504
فوائد مقبوضة مقدماً	-	1,125
المجموع	32,577	28,154

.20

مخصص ضريبة الدخل

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب مخصص ضريبة الدخل خلال السنة:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد بداية السنة	29,496	161,609
يطرح: سلفيات ضريبية	(119,985)	(202,099)
التخصيص للسنة	-	68,625
خصم من المصدر	-	1,361
تسويات مخصص ضريبة الدخل	28,568	-
رصيد نهاية السنة	(61,921)	29,496

فيما يلي تفاصيل ضريبة الدخل للأعوام 2010 و2009:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ضريبة دخل للسنة الحالية	-	68,625
المجموع	-	68,625

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الربح المحاسبي قبل ضريبة الدخل	1,942,774	2,704,974
أرباح غير خاضعة للضريبة	(2,610,908)	(2,247,474)
(الخسارة) الربح الضريبي	(668,134)	457,500
مصرف الضريبة (معدل ضريبة الدخل القانوني 15%)	-	68,625
معدل ضريبة الدخل الفعلي	-	%2,5

لم تتوصل الشركة حتى تاريخ إعداد هذه البيانات المالية إلى تسويات نهائية مع دوائر الضريبة عن نتائج أعمالها منذ التأسيس في عام 2005 و حتى عام 2010.

.21

مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مصاريف مستحقة	121,097	583,079
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	18,971	112,082
مخصص إجازات	28,092	23,688
أخرى	26,192	14,985
ذمم الضريبة المضافة	73,450	90,906
ذمم أعضاء مجلس إدارة	279,765	248,000
تأمينات مستردة للغير	-	100,000
ذمم موظفين دائنة	10,449	26,301
ذمم مساهمين	140,076	-
مخصصات مختلفة	294,926	164,426
المجموع	993,018	1,363,467

22. أرباح محفظة الموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
عوائد توزيعات أسهم	66,998	70,853
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمناجزة	(44,361)	19,878
المجموع	22,637	90,731

23. مصاريف إدارية وعمومية

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب ومنافع الموظفين	403,436	168,887
بدل إدارة ونفقات ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة	98,626	138,000
أتعاب مهنية واستشارات	42,747	18,184
سفر ومواصلات و شحن	34,270	23,093
صحف وإعلانات وتسويق	63,505	34,266
بريد وفاكس وهاتف	23,562	13,569
تأمين	7,369	5,069
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	12,301	6,570
قرطاسيه ومطبوعات	12,547	5,736
كهرباء ومياه	6,016	7,601
مصاريف بنكية	7,603	4,473
ضيافة ونظافة	4,150	3,145
صيانة	7,645	5,903
إيجارات	17,359	2,596
مصاريف اجتماع الهيئة العامة	16,988	5,166
مصروف الضريبة المضافة	-	5,476
مصاريف علاقات عامة	336	9,425
فرق عملة	46,752	56
تبرعات	7,668	-
أخرى	6,605	9,021
المجموع	819,485	466,236

ب- تم خلال عام 2009 الموافقة على صرف مبلغ 198,000 دولار أمريكي وذلك بدل إدارة ونفقات ومكافآت لرئيس مجلس الإدارة ومبلغ 138,000 خلال عام 2010 تم قيد مبلغ 39,374 دولار أمريكي على تكاليف المشاريع.

24. مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتم احتساب مبلغ 10,000 دولار أمريكي سنوياً لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة عن مكافأة واتعاب ادارة.

25. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

	2010	2009
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة (دولار أمريكي)	1,953,353	2,576,441
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)	0,049	0,064

26.

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:

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
العلاقة		
مساهمين رئيسيين	-	230,971
مساهمين رئيسيين	38,605	-

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

	2010	2009
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مكافآت ورواتب الإدارة العليا:		
منافع قصيرة الأجل	275,180	268,000
تعويض نهاية الخدمة	4,000	-

27.

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.

28.

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 الأجل الخاضعة للفائدة. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في كانون الأول 2010.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية التي تشمل موجودات متداولة أخرى (إيضاح 10). 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.

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

رام الله - فلسطين

ص.ب. 4029

هاتف +970.2.297.4992/3/4

فاكس +970.2.297.4977

موقع الكتروني : www.uci.ps

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 2010 و 2009. يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطات الأخرى وحصص غير المسيطر عليها بمجموع 48,084,655 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2010 مقابل 49,760,113 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2009.

التزامات تعاقدية .29

على الشركة بتاريخ البيانات المالية الموحدة الالتزامات التعاقدية التالية:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
عقود أعمال إنشائية وأخرى	194,101	65,000
المجموع	194,101	65,000

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

تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية .30

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.

القضايا المقامة ضد الشركة .31

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

<u>رقم القضية</u>	<u>اسم المدعي</u>	<u>المبالغ المطالب بها</u>	<u>المحكمة</u>
		<u>دولار أمريكي</u>	
2008/635	شركة مجيدكو لخدمات المعدات	2,500	صلح رام الله
2010/170	شركة مركز الهندسة	96,906	استئناف رام الله
2010/762	علي فرج حافظ صلاحات	4,500	صلح رام الله
		103,906	
		=====	

أرقام المقارنة .32

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