

التاريخ : 2018/2/14

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

الموضوع: الإفصاح عن البيانات الختامية الأولية الموحدة للسنة المالية 2017

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملا بأحكام المادة (35) من قانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 وقواعد
البورصة وتعليمات هيئة سوق رأس المال الفلسطينية، نرفق لكم البيانات الختامية الأولية الموحدة للسنة المالية 2017، والتي
تتضمن:

- المركز المالي الموحد.
- بيان الدخل والدخل الشامل الموحد.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية.
- بيان التدفقات النقدية الموحد.
- ملخص النتائج الختامية الأولية.

نسخة: السادة هيئة سوق رأس المال.

المدير العام



م. خالد السبعاعي

رئيس مجلس الإدارة



د. محمد السبعاعي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2017 بيان "أ"

2016	2017	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
1,716,170	1,604,710	الممتلكات والألات والمعدات
15,409,086	17,318,688	مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية
601,362	1,124,285	موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل
1,398,899	907,133	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
9,055,749	14,850,427	شيكات برسم التحصيل
28,181,266	35,805,243	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
547,806	547,806	مخزون
1,925,403	2,749,600	موجودات متداولة أخرى
436,736	2,014,074	مستحق من جهات ذات علاقة
149,568	149,568	عقارات معدة للبيع
5,482,960	4,294,924	الذمم المدينة
7,309,487	3,697,311	النقد والنقد المعادل
15,851,960	13,453,283	مجموع الموجودات المتداولة
44,033,226	49,258,526	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حق ملكية حملة الأسهم
32,000,000	32,000,000	رأس المال المدفوع
1,705,844	1,773,875	احتياطي إجباري
6,758,383	5,615,113	الأرباح المدورة - بيان جـ
(1,439,691)	(1,037,108)	التغير المتراكم في القيمة العادلة
39,024,536	38,351,880	مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم
27,277	23,026	حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها
39,051,813	38,374,906	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات غير المتداولة
556,984	647,420	مخصصات الموظفين
556,984	647,420	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
50,813	47,748	ذمم وأرصدة دائنة
4,373,616	10,188,452	مطلوبات متداولة أخرى
4,424,429	10,236,200	مجموع المطلوبات المتداولة
4,981,413	10,883,620	مجموع المطلوبات
44,033,226	49,258,526	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة



المدير العام



المدير المالي



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 بيان "ب"

2016	2017	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
182,804	200,664	عوائد استثمارات بنكية
76,023	277,101	أرباح محفظة الموجودات المالية
1,328,485	1,017,572	أرباح استثمارات عقارية
580,210	-	مبيعات وحدات سكنية
97,142	100,343	إيرادات الإيجارات
7,019	-	إيرادات الشركات الحليفة
190,434	115,187	إيرادات أخرى
2,462,117	1,710,867	مجموع الإيرادات
(475,594)	-	تكلفة الإيرادات
1,986,523	1,710,867	مجموع الربح
(768,651)	(835,886)	مصاريف إدارية وعمومية
(79,764)	(77,885)	إستهلاكات وإطفاء
(848,415)	(913,771)	مجموع المصاريف
1,138,108	797,096	صافي ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
(168,073)	(116,787)	مصروف ضريبة الدخل
970,035	680,309	صافي ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها
		ويعود إلى :
736	4,251	ربح (خسائر) حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة
970,771	684,560	مساهمي الشركة
		الربح لكل سهم :
% 3.03	% 2.14	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة

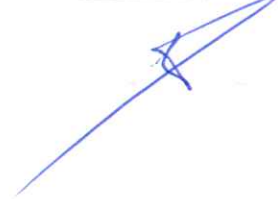
رئيس مجلس الإدارة



المدير العام



المدير المالي



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 بيان "ج"

2016	2017	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
970,035	680,309	صافي ربح (خسارة) السنة
		<u>بنود الدخل الشامل</u>
2,392	402,583	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
<u>2,392</u>	<u>402,583</u>	صافي الدخل الشامل للسنة
<u>972,427</u>	<u>1,082,892</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإصمات والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017

بيان "ب"	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مجموع حقوق الملكية	39,051,813	27,277	39,024,536	(1,439,691)	6,758,383	1,705,844	32,000,000	2017
حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها	402,583	(4,251)	402,583	402,583	(1,759,799)	68,031	32,000,000	2017
حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها	(1,759,799)	(4,251)	(1,759,799)	(1,759,799)	684,560	68,031	32,000,000	2017
دولار أمريكي	680,309	(4,251)	684,560	684,560	(68,031)	68,031	32,000,000	2017
مجموع حقوق مالكي الأسهم	38,374,906	23,026	38,351,880	(1,037,108)	5,615,113	1,773,875	32,000,000	2016
التغير المتراكم في القيمة العادلة	39,999,163	28,013	39,971,150	(1,442,083)	7,804,393	1,608,840	32,000,000	2016
في القيمة العادلة	2,392		2,392	2,392			32,000,000	2016
الأرباح المحورة	(1,919,777)		(1,919,777)	(1,919,777)	970,771	97,004	32,000,000	2016
احتياطي إيجاري	970,035	(736)	970,771	(97,004)	97,004	97,004	32,000,000	2016
رأس المال المدفوع	-		-	(1,439,691)	6,758,383	1,705,844	32,000,000	2016
مجموع حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها	39,051,813	27,277	39,024,536	(1,439,691)	6,758,383	1,705,844	32,000,000	2016

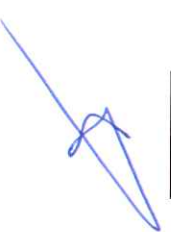
رئيس مجلس الإدارة



المدير العام



المدير المالي



الرصيد كما في أول كانون الثاني 2017
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
المتوفرة للبيع
توزيعات أرباح
ربح السنة

المحول إلى الاحتياطي الإيجاري

الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017

2017

الرصيد كما في أول كانون الثاني 2016
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
المتوفرة للبيع
توزيعات أرباح
ربح السنة

المحول إلى الاحتياطي الإيجاري

الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016

2016

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 بيان "هـ"

2016	2017	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
1,138,108	797,096	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
127,544	124,499	ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
133,461	101,583	تعديلات على البنود غير النقدية :
88,761	-	استهلاكات وإطفاء
(13,438)	-	مخصص تعويض نهاية الخدمة والادخار
1,474,436	1,023,178	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة
		خسائر (أرباح) بيع موجودات ثابتة
		صافي الإيراد بعد التعديلات
		التغيرات في رأس المال العامل
(1,585,030)	1,188,036	النقص (الزيادة) في الذمم المدينة
271	-	النقص (الزيادة) في المخزون
(712,991)	(940,984)	النقص (الزيادة) في الموجودات المتداولة الأخرى
(366,458)	(5,794,678)	النقص (الزيادة) في الشيكات برسم التحصيل
1,074,390	(1,577,338)	مستحق من جهات ذات علاقة
(2,755)	(3,065)	الزيادة (النقص) في الذمم والأرصدة الدائنة
2,975,624	5,814,836	الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة الأخرى
(2,348)	(11,147)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
(1,633,002)	(1,909,602)	مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية
-	-	العقارات المعدة للبيع
(78,305)	-	ضرائب مدفوعة
(330,604)	(3,233,942)	المجموع
1,143,832	(2,210,764)	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(52,305)	(13,039)	شراء عقارات وآلات ومعدات
13,438	-	العائد من بيع موجودات ثابتة
(149,724)	(120,340)	شراء موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
2,831,996	-	بيع موجودات مالية
148,016	491,766	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
2,791,421	358,387	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(1,919,777)	(1,759,799)	توزيعات أرباح
(1,919,777)	(1,759,799)	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة التمويل
2,015,476	(3,612,176)	الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة
5,294,011	7,309,487	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
7,309,487	3,697,311	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

ملخص النتائج المالية الختامية الأولية للشركات المساهمة العامة المدرجة

أولاً: المعلومات العامة الأساسية عن الشركة:	
اسم الشركة:	شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار
القطاع:	الاستثمار
رمز تداولها:	UCI
رقم ISIN:	PS4008112055
تاريخ التسجيل:	2015/05/17
نوع السوق (أولى / ثانية):	أولى
رأس المال المصرح به:	32,000,000
رأس المال المكتتب به:	32,000,000
رأس المال المدفوع:	32,000,000
رئيس مجلس الإدارة:	د. محمد مصطفى السبعاري
الرئيس التنفيذي / المدير العام:	م. خالد محمد السبعاري
اسم المدقق الداخلي للشركة:	-
اسم المدقق الخارجي المستقل للشركة:	طلال ابو غزالة وشركاه
مركز الشركة:	رام الله - الماصيون
رقم الهاتف:	02-297-4992/3/4/5
البريد الإلكتروني:	info@uci.ps

ثانياً: معلومات عن التقرير السنوي واجتماع الهيئة العامة القادم:	
الموعد التقريبي لنشر التقرير السنوي:	نهاية شهر آذار 2018
المكان الذي سيوضع فيه التقرير السنوي لإطلاع الجمهور عليه:	مكاتب الشركة، موقع الشركة الإلكتروني (www.uci.ps)
الموعد المقترح لعقد اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي:	نيسان 2018

نصت الفقرة (أ) من المادة (3) من تعليمات الإفصاح لسنة 2006 والصادرة إلى قانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 على ما يلي:
"الإفصاح للسوق عن البيانات الختامية الأولية مدققة من المدقق الداخلي بأسرع وقت ممكن خلال فترة (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ انتهاء السنة المالية."

العملة: دولار أمريكي		ثالثاً: النتائج الأولية المقارنة
2016/12/31 (مدققة)	2017/12/31 (غير مدققة)	البند
44,030,990	49,258,526	(1) مجموع الموجودات
28,181,266	35,805,243	أ- موجودات غير متداولة
15,851,960	13,453,283	ب- موجودات متداولة

4,981,413	10,883,620	(2) مجموع المطلوبات
556,984	647,420	أ- مطلوبات غير متداولة
4,424,429	10,236,200	ب- مطلوبات متداولة
		ت- حقوق أصحاب حسابات الاستثمار المطلقة (للمصارف الإسلامية)
		ث- حساب الاستثمار المخصص (للمصارف الإسلامية)
38,374,906	39,051,813	(3) مجموع حقوق الملكية
39,024,536	38,351,880	أ- حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
27,277	23,026	ب- حقوق ملكية جهات غير مسيطرة
1,986,523	1,710,867	(4) الأرباح / (الخسائر) التشغيلية
1,138,108	797,096	(5) ربح/ (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
(168,073)	(116,787)	(6) مخصص ضريبة الدخل على الأرباح
970,035	680,309	(7) ربح/ (خسارة) السنة بعد ضريبة الدخل
970,771	684,560	أ- حقوق مساهمي الشركة في الربح/ (الخسارة)
(736)	(4,251)	ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الربح/ (الخسارة)
2,392	402,583	(8) مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
972,427	1,082,892	(9) إجمالي الدخل الشامل (7+8)
		أ- حقوق مساهمي الشركة في الدخل الشامل
		ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الدخل الشامل
		(10) ملخص عن أداء الشركة المالي خلال السنة المالية ¹ :
		- بلغت القيمة الدفترية للسهم 1.2 دولار امريكي.
		- بلغ صافي رأس المال العامل 3,217,083 دولار امريكي
		- بلغت نسبة التداول 1.31 مرة.



م. خالد محمد السبعائي
المدبر العام

التاريخ:

2018/2/14

د. محمد مصطفى السبعائي

رئيس مجلس الإدارة



¹بوضع ملخص (يفضل على شكل نقاط) يستعرض النمو/التراجع بالأرقام والنسب المنوية لأداء الشركة المالي.