

التاريخ : 2019/02/07

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

الموضوع: الإفصاح عن البيانات الختامية الأولية للسنة المالية 2018

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 للسنة المالية 2018، والتي تتضمن:

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

نسخة: السادة هيئة سوق رأس المال.

المدير العام



م. خالد السبعراوي

رئيس مجلس الإدارة



د. محمد السبعراوي

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 السبعوي
الرئيس التنفيذي/ المدير العام:	م. خالد محمد السبعوي
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:	شهر آذار 2019
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:	حزيران 2019

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
2017/12/31	2018/12/31	البند
(مدققة)	(غير مدققة)	
49,348,373	49,343,781	1) مجموع الموجودات
36,017,661	37,387,293	أ- موجودات غير متداولة
13,330,712	11,956,488	ب- موجودات متداولة
10,800,352	8,322,007	2) مجموع المطلوبات
635,730	738,404	أ- مطلوبات غير متداولة
10,164,622	7,583,603	ب- مطلوبات متداولة
		ت- حقوق أصحاب حسابات الاستثمار المطلقة (للمصارف الإسلامية)
		ث- حساب الاستثمار المخصص (للمصارف الإسلامية)
38,548,021	41,021,774	3) مجموع حقوق الملكية
38,548,021	41,021,774	أ- حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
		ب- حقوق ملكية جهات غير مسيطرة
1,706,616	3,246,135	4) الأرباح / (الخسائر) التشغيلية
801,347	2,271,550	5) ربح / (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
(116,787)	(344,991)	6) مخصص ضريبة الدخل على الأرباح
684,560	1,926,559	7) ربح / (خسارة) السنة بعد ضريبة الدخل
684,560	1,926,559	أ- حقوق مساهمي الشركة في الربح / (الخسارة)
		ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الربح / (الخسارة)
402,583	547,194	8) مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
1,087,143	2,473,753	9) إجمالي الدخل الشامل (7+8)
1,087,143	2,473,753	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 1.28 دولار أمريكي.
		- بلغ صافي رأس المال العامل 4,372,885 دولار أمريكي
		- بلغت نسبة التداول 1.57 مرة.

م. خالد محمد السباعوي

المدير العام

التاريخ:

2019/02/07

د. محمد مصطفى السباعوي

رئيس مجلس الإدارة

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

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2018 بيان "أ"

2017	2018	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
		الممتلكات والآلات والمعدات
1,727,375	1,632,328	مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية
17,385,417	16,292,996	موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل
1,124,285	1,771,479	استثمارات في شركات حليفة
23,024	19,879	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
907,133	548,124	شيكات برسم التحصيل
14,850,427	17,122,487	مجموع الموجودات غير المتداولة
36,017,661	37,387,293	الموجودات المتداولة
		مخزون
442,965	316,320	موجودات متداولة أخرى
2,694,758	3,023,267	مستحق من جهات ذات علاقة
2,186,699	2,094,602	عقارات معدة للبيع
149,568	267,630	الذمم المدينة
4,190,068	4,876,323	النقد والنقد المعادل
3,666,654	1,378,346	مجموع الموجودات المتداولة
13,330,712	11,956,488	مجموع الموجودات
49,348,373	49,343,781	حقوق الملكية والمطلوبات
		حق ملكية حملة الأسهم
		رأس المال المدفوع
32,000,000	32,000,000	احتياطي إجباري
1,787,849	1,980,505	الأرباح المدورة - بيان د
5,797,280	7,531,183	التغير المتراكم في القيمة العادلة
(1,037,108)	(489,914)	مجموع حقوق الملكية
38,548,021	41,021,774	المطلوبات غير المتداولة
		مخصصات الموظفين
647,420	738,404	مجموع المطلوبات غير المتداولة
647,420	738,404	المطلوبات المتداولة
		ذمم وأرصدة دائنة
12,149	7,858	إيرادات مؤجلة
-	10,000	مطلوبات متداولة أخرى
10,152,473	7,565,745	مجموع المطلوبات المتداولة
10,236,200	7,583,603	مجموع المطلوبات
10,800,352	8,322,007	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
49,348,373	49,343,781	

رئيس مجلس الإدارة



المدير العام



المدير المالي



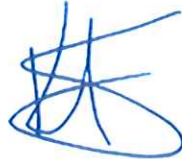
شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة
رام الله - فلسطين
بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 بيان "ب"

2017	2018	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
200,664	57,116	عوائد استثمارات بنكية
277,101	104,374	أرباح محفظة الموجودات المالية
1,017,572	1,767,693	أرباح استثمارات عقارية
-	4,746,884	مبيعات وحدات سكنية
100,343	118,691	إيرادات الإيجارات
115,187	235,603	إيرادات أخرى
(4,251)	(3,145)	(خسائر) استثمارات في شركات حليفة
1,706,616	7,027,216	مجموع الإيرادات
-	(3,781,081)	تكلفة الإيرادات
1,706,616	3,246,135	مجمل الربح
(835,347)	(905,708)	مصاريف إدارية وعمومية
(69,922)	(68,877)	إستهلاكات وإطفاء
(905,269)	(974,585)	مجموع المصاريف
801,347	2,271,550	صافي دخل السنة قبل ضريبة الدخل
(116,787)	(344,991)	مصروف ضريبة الدخل
684,560	1,926,559	صافي دخل السنة بعد الضريبة
		الربح لكل سهم:
% 2.14	% 6.02	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 للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 بيان "ج"

2017	2018	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
684,560	1,926,559	صافي دخل السنة
		<u>بنود الدخل الشامل</u>
402,583	547,194	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
<u>402,583</u>	<u>547,194</u>	صافي الدخل الشامل للسنة
<u>1,087,143</u>	<u>2,473,753</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة

رئيس مجلس الإدارة



المدير العام



المدير المالي



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 بيان "د"

مجموع حقوق الملكية	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح المدورة	إحتياطي إجباري	رأس المال المدفوع	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
38,548,021	(1,037,108)	5,797,280	1,787,849	32,000,000	2018
547,194	547,194				الرصيد كما في أول كانون الثاني 2018
1,926,559		1,926,559			التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
-		(192,656)	192,656		ربح السنة
41,021,774	(489,914)	7,531,183	1980,505	32,000,000	المحول إلى الإحتياطي الإجباري
					الرصيد كما في 31 كانون الأول 2018
39,220,677	(1,439,691)	6,940,975	1,719,393	32,000,000	2017
402,583	402,583				الرصيد كما في أول كانون الثاني 2017
(1,759,799)		(1,759,799)			التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
684,560		684,560			توزيعات أرباح
-		(68,456)	68,456		ربح السنة
38,548,021	(1,037,108)	5,797,280	1,787,849	32,000,000	المحول إلى الإحتياطي الإجباري
					الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017

رئيس مجلس الإدارة



المدير العام



المدير المالي



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 بيان "هـ"

2017	2018	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
801,347	2,271,550	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
116,536	114,795	ربح السنة قبل ضريبة الدخل
101,583	123,102	تعديلات على البنود غير النقدية :
1,019,466	2,509,447	استهلاكات وإطفاء
		مخصص تعويض نهاية الخدمة والادخار
		صافي الإيراد بعد التعديلات
1,188,233	(686,255)	التغيرات في رأس المال العامل
-	126,645	النقص (الزيادة) في الذمم المدينة
(940,374)	(673,500)	النقص (الزيادة) في البضاعة
(5,794,678)	(2,272,060)	النقص (الزيادة) في الموجودات المتداولة الأخرى
(1,578,521)	92,097	النقص (الزيادة) في الشيكات برسم التحصيل
(3,204)	(4,291)	مستحق من جهات ذات علاقة
5,814,835	(2,586,728)	الزيادة (النقص) في الذمم والأرصدة الدائنة
-	10,000	الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة الأخرى
4,251	3,145	الزيادة (النقص) في الإيرادات المؤجلة
(1,909,602)	1,092,421	استثمارات في شركات حليفة
-	(118,062)	مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية
(11,147)	(20,428)	العقارات المعدة للبيع
(3,230,207)	(5,037,016)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
(2,210,741)	(2,527,569)	المجموع
		صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(13,039)	(19,748)	شراء عقارات وآلات ومعدات
(120,340)	-	شراء موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
-	(100,000)	استثمارات في شركات حليفة
491,766	359,009	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
358,387	239,261	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(1,759,799)	-	توزيعات أرباح
(1,759,799)	-	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة التمويل
(3,612,153)	(2,288,308)	الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة
7,278,807	3,666,654	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,666,654	1,378,346	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي