

التاريخ : 2017/2/12

رقم الصادر : R-17\00424

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

الموضوع: الإفصاح عن البيانات الختامية الأولية الموحدة للسنة المالية 2016

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 2016، 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 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:	نهاية شهر آذار 2017
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 2017

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."
السنة المالية.

العملة: دولار أمريكي		ثالثا: النتائج الأولية المقارنة
2015/12/31 (مدققة)	2016/12/31 (غير مدققة)	البند
41,876,594	44,030,990	(1) مجموع الموجودات
24,706,029	29,379,469	أ- موجودات غير متداولة
17,170,565	14,651,521	ب- موجودات متداولة
1,877,431	4,978,998	(2) مجموع المطلوبات
425,871	556,984	أ- مطلوبات غير متداولة
1,451,560	4,422,014	ب- مطلوبات متداولة
		ت- حقوق أصحاب حسابات الاستثمار المطلقة (للمصارف الإسلامية)
		ث- حساب الاستثمار المخصص (للمصارف الإسلامية)
39,999,163	39,999,163	(3) مجموع حقوق الملكية
39,971,150	39,971,150	أ- حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
28,013	28,013	ب- حقوق ملكية جهات غير مسيطرة
1,416,699	1,986,523	(4) الأرباح / (الخسائر) التشغيلية
200,155	1,138,108	(5) ربح/ (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
(35,515)	(168,073)	(6) مخصص ضريبة الدخل على الأرباح
164,640	970,035	(7) ربح/ (خسارة) السنة بعد ضريبة الدخل
232,241	970,771	أ- حقوق مساهمي الشركة في الربح/ (الخسارة)
(67,601)	(736)	ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الربح/ (الخسارة)
(256,408)	2,571	(8) مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
(91,768)	972,606	(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:
		- بلغت القيمة الدفترية للسهم 1.22 دولار أمريكي.
		- بلغ صافي رأس المال العامل 10,229,507 دولار أمريكي .
		- بلغت نسبة التداول 3.31 مرة.

م. خالد محمد السباعوي

المدير العام

التاريخ:

2017/02/12

د. محمد مصطفى السباعوي

رئيس مجلس الإدارة

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

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2016 بيان "أ"

2015	2016	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
1,791,409	1,716,170	الممتلكات والألات والمعدات - بالصافي
13,776,084	15,409,086	مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية
449,245	599,125	موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل
-	1,398,899	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
8,689,291	10,256,189	شيكات برسم التحصيل
24,706,029	29,379,469	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
548,077	547,806	مخزون
1,302,181	1,925,403	موجودات متداولة أخرى
1,511,126	436,736	مستحق من جهات ذات علاقة
4,467,672	-	موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
149,568	149,568	عقارات معدة للبيع
3,897,930	4,282,521	الذمم المدينة
5,294,011	7,309,487	النقد والنقد المعادل
17,170,565	14,651,521	مجموع الموجودات المتداولة
41,876,594	44,030,990	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حق ملكية حملة الأسهم
32,000,000	32,000,000	رأس المال المدفوع
1,608,840	1,705,844	احتياطي إجباري
7,804,393	6,758,383	الأرباح المدورة - بيان ج
(1,442,083)	(1,439,512)	التغير المتراكم في القيمة العادلة
39,971,150	39,024,715	مجموع حقوق ملكية حملة الأسهم
28,013	27,277	حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها
39,999,163	39,051,992	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات غير المتداولة
425,871	556,984	مخصصات الموظفين
425,871	556,984	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
53,568	48,398	ذمم وأرصدة دائنة
1,397,992	4,373,616	مطلوبات متداولة أخرى
1,451,560	4,422,014	مجموع المطلوبات المتداولة
1,877,431	4,978,998	مجموع المطلوبات
41,876,594	44,030,990	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 2016 بيان "ب"

2015	2016	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
31,435	182,804	عوائد استثمارات بنكية
(250,049)	76,023	خسائر/ أرباح محفظة الموجودات المالية
1,291,361	1,328,485	أرباح استثمارات عقارية
315,000	580,210	مبيعات وحدات سكنية
94,081	97,142	إيرادات الإيجارات
9,446	7,019	إيرادات الشركات الحليفة
267,002	190,434	إيرادات أخرى
1,758,276	2,462,117	مجموع الإيرادات
(341,577)	(475,594)	تكلفة الإيرادات
1,416,699	1,986,523	مجموع الربح
(1,068,207)	(768,651)	مصاريف إدارية وعمومية
(148,337)	(79,764)	إستهلاكات وإطفاء
(1,216,544)	(848,415)	مجموع المصاريف
200,155	1,138,108	صافي ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
(35,515)	(168,073)	مصروف ضريبة الدخل
164,640	970,035	صافي ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها
		ويعود إلى :
(67,601)	(736)	ربح (خسائر) حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها في الشركة التابعة
232,241	970,771	مساهمي الشركة
		الربح لكل سهم :
% 0.73	% 3.03	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 2016 بيان "ج"

2015	2016	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
164,640	970,035	صافي ربح (خسارة) السنة
		<u>بنود الدخل الشامل</u>
(256,408)	2,571	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
<u>(256,408)</u>	<u>2,571</u>	صافي الدخل الشامل للسنة
<u>(91,768)</u>	<u>972,606</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رلم الله - فلسطين

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016	بيان 2015
رأس المال المدفوع	32,000,000
احتياطي إيجابي	1,608,840
الأرباح المدورة	7,804,393
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(1,442,083)
مجموع حقوق مالكي الأسهم المسيطر عليها	39,971,150
حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها	28,013
مجموع حقوق مالكي الأسهم	39,999,163
توزيعات الأرباح	97,004
احتياطي إيجابي	1,705,844
الأرباح المدورة	6,758,383
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(1,439,512)
مجموع حقوق مالكي الأسهم	39,024,715
حقوق حملة الأسهم غير المسيطر عليها	27,277
مجموع حقوق مالكي الأسهم	39,051,992
رصيد كما في أول كانون الثاني 2015	32,000,000
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2015	1,592,376
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع	7,588,616
ربح السنة	232,241
المحول إلى الاحتياطي الإيجابي	(16,464)
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015	32,000,000
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015	39,999,163

رئيس مجلس الإدارة



المدير العام



المدير المالي



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 بيان "هـ"

2015	2016	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
200,155	1,138,108	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
148,337	127,544	ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
71,553	133,461	تعديلات على البنود غير النقدية :
289,130	88,761	استهلاكات وإطفاء
4,800	(13,438)	مخصص تعويض نهاية الخدمة والادخار
713,975	1,474,436	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة
		خسائر (أرباح) بيع موجودات ثابتة
		صافي الإيراد بعد التعديلات
		التغيرات في رأس المال العامل
50,990	271	النقص (الزيادة) في البضاعة
50,162	(384,591)	النقص (الزيادة) في الذمم المدينة
(396,905)	(712,990)	النقص (الزيادة) في الموجودات المتداولة الأخرى
1,847,568	(1,566,898)	النقص (الزيادة) في الشيكات برسم التحصيل
-	148,016	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
(770,127)	1,074,390	مستحق من جهات ذات علاقة
(15,302)	(5,170)	الزيادة (النقص) في الذمم والأرصدة الدائنة
(573,692)	2,975,624	الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة الأخرى
(19,772)	(2,348)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
457,234	(1,633,002)	مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية
249,475	-	العقارات المعدة للبيع
-	(78,305)	ضرائب مدفوعة
879,631	(185,003)	المجموع
1,593,606	1,289,433	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(63,652)	(52,305)	شراء عقارات وآلات ومعدات
159,136	13,438	العائد من بيع موجودات ثابتة
(491,055)	(147,309)	شراء موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
525,895	2,831,996	بيع موجودات مالية
130,324	2,645,820	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(1,919,777)	توزيعات أرباح
-	(1,919,777)	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة التمويل
1,723,930	2,015,476	الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة
3,570,081	5,294,011	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
5,294,011	7,309,487	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي



