

التاريخ : 2022/02/13

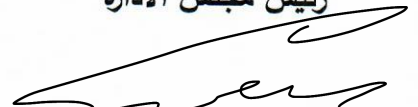
السادة: سوق فلسطين للأوراق المالية المحترمين
تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات الختامية الأولية للسنة المالية 2021

- بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً 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 2021، 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.

رئيس مجلس الإدارة



د. محمد السباعوي

ملخص النتائج المالية الختامية الأولية للشركات المساهمة العامة المدرجة

أولاً: المعلومات العامة الأساسية عن الشركة:	
اسم الشركة:	شركة الاتحاد للاعمار والاستثمار
القطاع:	ز
رمز تداولها:	UCI
رقم ISIN:	PS4008112055
تاريخ التسجيل:	2005/05/17
نوع السوق (أولى/ ثانية):	ي
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 السبعلاوي
الرئيس التنفيذي/ المدير العام:	م. خالد محمد السبعلاوي
اسم المدقق الداخلي للشركة:	أيمن سامي دحيور
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:	آذار 2022
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 2022

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
2020/12/31 (مدققة)	2021/12/31 (غير مدققة)	البند
60,855,380	63,464,109	(1) مجموع الموجودات
41,007,827	43,357,685	أ- موجودات غير متداولة
19,847,553	20,106,424	ب- موجودات متداولة
20,011,685	22,358,506	(2) مجموع المطلوبات
5,233,627	7,446,514	أ- مطلوبات غير متداولة
14,778,058	14,911,992	ب- مطلوبات متداولة
		ت- حقوق أصحاب حسابات الاستثمار المطلقة (للمصارف الإسلامية)
		ث- حساب الاستثمار المخصص (للمصارف الإسلامية)
40,843,695	41,105,603	(3) مجموع حقوق الملكية
40,843,695	41,105,603	أ- حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
		ب- حقوق ملكية جهات غير مسيطرة
2,543,707	2,615,310	(4) الأرباح / (الخسائر) التشغيلية
1,240,483	1,385,381	(5) ربح / (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
(37,258)	(212,519)	(6) مخصص ضريبة الدخل على الأرباح
1,203,225	1,172,862	(7) ربح / (خسارة) السنة بعد ضريبة الدخل
1,203,225	1,172,862	أ- حقوق مساهمي الشركة في الربح / (الخسارة)
		ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الربح / (الخسارة)
(176,669)	(110,954)	(8) مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
1,026,556	1,061,908	(9) إجمالي الدخل الشامل (7+8)
1,026,556	1,061,908	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 1.285 دولار امريكي.
		- بلغ صافي رأس المال العامل 5,194,432 دولار امريكي.
		- بلغت نسبة التداول 1.35 مرة.

م. خالد محمد السبعواوي

المدير العام

التاريخ:

2022/02/13

د. محمد مصطفى السبعواوي

رئيس مجلس الإدارة

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2021 بيان "أ"

2020	2021	الموجودات
دولار أمريكي	دولار أمريكي	الموجودات غير المتداولة
355,911	308,121	الممتلكات والألات والمعدات
20,442,065	22,490,181	مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية
2,168,678	2,057,725	موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل
19,879	19,879	استثمارات في شركات حليفة
545,020	540,055	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
17,476,274	17,941,724	شيكات طويلة الأجل
41,007,827	43,357,685	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
316,320	316,320	مخزون
2,966,422	2,220,976	موجودات متداولة أخرى
2,490,399	2,342,320	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة
1,169,237	1,229,966	مستحق من جهات ذات علاقة
157,107	157,107	عقارات معدة للبيع
7,141,145	9,171,814	الذمم المدينة
5,606,923	4,667,921	النقد والنقد المعادل
19,847,553	20,106,424	مجموع الموجودات المتداولة
60,855,380	63,464,109	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
32,000,000	32,000,000	رأس المال المدفوع
2,186,978	2,304,264	احتياطي إجباري
7,149,432	7,405,008	الأرباح المدورة - بيان د
(492,715)	(603,669)	التغير المتراكم في القيمة العادلة
40,843,695	41,105,603	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات غير المتداولة
773,357	840,787	مخصصات الموظفين
4,460,270	3,237,081	قروض طويلة الأجل
-	3,368,646	شيكات آجلة طويلة الأجل
5,233,627	7,446,514	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
24,627	31,060	ذمم وأرصدة دائنة
11,025	84,493	إيرادات مؤجلة
1,275,685	1,876,717	مستحق لجهات ذات علاقة
1,526,733	1,486,240	قروض قصيرة الأجل
11,939,988	11,433,482	مطلوبات متداولة أخرى
14,778,058	14,911,992	مجموع المطلوبات المتداولة
20,011,685	22,358,506	مجموع المطلوبات
60,855,380	63,464,109	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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 2021 بيان "ب"

2020	2021	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
129,703	136,726	عوائد استثمارات بنكية
965,963	-	أرباح تقييم استثمارات عقارية
1,008,338	2,158,413	أرباح استثمارات عقارية
236,843	-	مبيعات وحدات سكنية
131,081	195,891	إيرادات الإيجارات
298,486	124,280	إيرادات أخرى
2,770,414	2,615,310	مجموع الإيرادات
(226,707)	-	تكلفة الإيرادات
2,543,707	2,615,310	مجموع الربح
(1,246,747)	(1,191,360)	مصاريف إدارية وعمومية
(56,477)	(38,569)	استهلاكات وإطفاء
(1,303,224)	(1,229,929)	مجموع المصاريف
1,240,483	1,385,381	صافي دخل السنة قبل ضريبة الدخل
(37,258)	(212,519)	مصروف ضريبة الدخل
1,203,225	1,172,862	صافي دخل السنة بعد الضريبة
		الربح لكل سهم:
%3.76	%3.67	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 2021 بيان "ج"

2020	2021	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
1,203,225	1,172,862	صافي دخل السنة
		بنود الدخل الشامل
(176,669)	(110,954)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
(176,669)	(110,954)	صافي الدخل الشامل للسنة
1,026,556	1,061,908	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 2021 بيان "د"

رأس المال المدفوع	احتياطي إجباري	الأرباح المدورة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	مجموع حقوق الملكية
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
32,000,000	2,186,978	7,149,432	(492,715)	40,843,695
			(110,954)	(110,954)
		(800,000)		(800,000)
		1,172,862		1,172,862
	117,286	(117,286)		-
32,000,000	2,304,264	7,405,008	(603,669)	41,105,603
32,000,000	2,066,655	6,066,530	(316,046)	39,817,139
			(176,669)	(176,669)
		1,203,225		1,203,225
	120,323	(120,323)		-
32,000,000	2,186,978	7,149,432	(492,715)	40,843,695

2020/3/31

الرصيد كما في أول كانون الثاني 2021

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع

توزيعات أرباح

ربح السنة

المحول إلى الاحتياطي الإجباري

الرصيد كما في 31 كانون الأول 2021

2019/3/31

الرصيد كما في أول كانون الثاني 2020

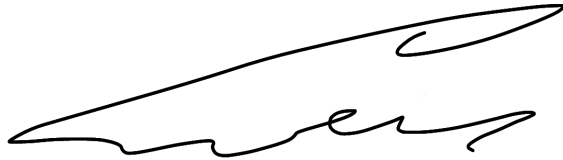
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع

ربح السنة

المحول إلى الاحتياطي الإجباري

الرصيد كما في 31 كانون الأول 2020

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 2021 بيان "هـ"

2020	2021	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
1,240,483	1,385,381	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات على البنود غير النقدية:
75,303	48,211	استهلاكات
138,128	115,011	مخصص تعويض نهاية الخدمة والإدخار
-	526	خسائر التخلص من ممتلكات ومعدات
(965,963)	-	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
487,951	1,549,129	صافي الإيراد بعد التعديلات
		التغيرات في رأس المال العامل
(1,199,333)	(2,030,669)	النقص (الزيادة) في الذمم المدينة
384,655	745,446	النقص (الزيادة) في الموجودات المتداولة الأخرى
213,469	(317,371)	النقص (الزيادة) في الشيكات برسم التحصيل
(52,980)	(60,729)	مستحق من جهات ذات علاقة
12,851	6,433	الزيادة (النقص) في الذمم والأرصدة الدائنة
19,345	(719,026)	الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة الأخرى
1,072,022	601,032	مستحق لجهات ذات علاقة
-	3,368,646	الزيادة (النقص) في الشيكات الآجلة
525	73,468	الزيادة (النقص) في الإيرادات المؤجلة
(20,534)	-	العقارات المعدة للبيع
(196,688)	(47,581)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
233,332	1,619,649	المجموع
721,283	3,168,778	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(6,687)	(947)	شراء عقارات وآلات ومعدات
(136,140)	(2,048,116)	مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية
(80,318)	-	شراء موجودات مالية
15,469	4,965	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
(207,676)	(2,044,098)	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(800,000)	توزيعات أرباح
(1,041,839)	(1,263,682)	قروض
(1,041,839)	(2,063,682)	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة التمويل
(528,232)	(939,002)	الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة
6,135,155	5,606,923	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
5,606,923	4,667,921	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي