



التاريخ: 2019/10/31
الإشارة: الإفصاح 2019-09-30

السادة/ بورصة فلسطين المحترمين،
نابلس - فلسطين

فاكس رقم: 09-2390998

تحية طيبة وبعد،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية المرحلية للربع الثالث من عام 2019

يسرنا أن نرفق طيبا البيانات المالية المرحلية لشركة أبراج الوطنية عن الفترة المالية المنتهية في 2019/09/30 مقارنة مع البيانات المالية المرحلية كما هي في 2018/09/30 و 2018/12/31، ومعتمدة من المدقق الداخلي والتي تشمل على ما يلي:

- البيانات المطلوبة في المادة (2/38) من نظام الإفصاح الساري.
- بيان المركز المالي المرحلي المختصر.
- بيان الدخل المرحلي المختصر.
- بيان الدخل الشامل المرحلي المختصر.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المختصر.
- بيان التدفقات النقدية المرحلي المختصر.
- إيضاحات حول البيانات المالية من رقم 1 إلى رقم 9.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

شركة أبراج الوطنية



نسخة إلى:

- هيئة سوق رأس المال الفلسطينية - الإدارة العامة للأوراق المالية.

A.S.



**شركة أبراج الوطنية
المساهمة العامة المحدودة
(رام الله)**

**تقرير الربع الثالث و
البيانات المالية المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2019**

لمحة عن الشركة

تأسست شركة أبراج الوطنية المساهمة العامة المحدودة (الشركة) كشركة مساهمة خصوصية محدودة بمقتضى قانون الشركات لسنة 1964 تحت رقم (562420901) بتاريخ 16 تشرين الأول 1995 وبرأس مال مقداره 1,000,000 دينار أردني مقسم إلى 100,000 سهم بقيمة اسمية مقدارها 10 دينار أردني للسهم الواحد والمكتتب بها بالكامل. تمت زيادة رأس المال خلال عام 2005 إلى عشرة ملايين دولار أمريكي مقسم إلى عشرة ملايين سهم مكتتب بها بالكامل بقيمة اسمية مقدارها دولار أمريكي واحد للسهم. وتم تحويل الشركة من مساهمة خصوصية محدودة إلى مساهمة عامة محدودة تحت رقم (562601153) خلال عام 2006. تم إدراج أسهم الشركة للتداول في بورصة فلسطين خلال عام 2010. تم زيادة رأس مال الشركة خلال عام 2012 من عشرة ملايين دولار أمريكي إلى أحد عشر مليون دولار أمريكي مقسمة إلى أحد عشر مليون سهم وذلك عن طريق توزيع أسهم مجانية بنسبة 10% من رأس المال.

تمتلك شركة التأمين الوطنية المساهمة العامة المحدودة ما نسبته 93% من أسهم شركة أبراج الوطنية. تعتبر الشركة تابعة لشركة التأمين الوطنية (الشركة الأم) ويتم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية للشركة الأم.

تمارس الشركة عملها من خلال مركزها الرئيسي في مدينة البيرة ولا يوجد لها فروع أخرى، وقد بلغ عدد موظفي الشركة 9 موظفين كما في 30 أيلول 2019.

تهدف الشركة إلى الاستثمار وبيع وشراء العقارات والأراضي وإدارتها، إفراز أو البيع نقداً أو بالتقسيط أو رهن الأراضي وتأثيث الشقق والعقارات مع خدمات أو بدون خدمات، والقيام بتنمية وتشجيع وإدارة الاستثمارات في المجالات الاقتصادية المختلفة التجارية والصناعية والخدماتية وغيرها.

أعضاء مجلس الإدارة

ممثل لنفسه	رئيس مجلس الإدارة	عزيز محمود عبد الجواد
ممثل لشركة التأمين الوطنية	نائب رئيس مجلس الإدارة	إياد محمد مسروحي
ممثل لشركة التأمين الوطنية	عضو مجلس الإدارة	بشار توفيق حسين
ممثل لنفسه	عضو مجلس الإدارة	سامر عزيز شحادة
ممثل لنفسه	عضو مجلس الإدارة	إبراهيم علي الطويل
ممثل لشركة التأمين الوطنية	عضو مجلس الإدارة	سبير رزق خوري
ممثل لشركة التأمين الوطنية	عضو مجلس الإدارة	فؤاد نخلة قطان

المدير العام

أحمد فؤاد مشعشع

مدققو حسابات الشركة

برايس ووتر هاوس كوبرز (PWC)

مستشار الشركة القانوني

أ. فؤاد شحادة / مكتب شحادة للمحاماة

الإدارة التنفيذية

المدير العام
نائب المدير العام للشؤون المالية
مدير دائرة التدقيق الداخلي

أحمد فؤاد مشعشع
علاء علي صافي
مصطفى سليمان طه

الأوراق المالية

2018/09/30	2019/09/30	البيان
11,000,000 دولار أمريكي	11,000,000 دولار أمريكي	رأس المال المدفوع
11,000,000 سهم	11,000,000 سهم	عدد الأسهم
1 دولار أمريكي	1 دولار أمريكي	القيمة الاسمية
17,148 سهم	14,035 سهم	عدد الأسهم المتداولة
21,334 دولار أمريكي	18,389 دولار أمريكي	قيمة الأسهم المتداولة
38 عقداً	30 عقداً	عدد العقود المنفذة
1.26 دولار أمريكي	1.31 دولار أمريكي	سعر الإغلاق

التغيرات خلال الفترة

مجلس إدارة الشركة

- لم يطرأ خلال الربع الثالث من عام 2019 أي تغيير على أعضاء مجلس إدارة الشركة.

إدارة الشركة

- لم يطرأ خلال الربع الثالث من عام 2019 أي تغيير على الإدارة التنفيذية.

مدققي الحسابات

- قررت الهيئة العامة في جلستها المنعقدة بتاريخ 28 أذار 2019 إعادة تعيين السادة برايس وتر هاوس كوبرز (PWC) كمدققين خارجيين للشركة للعام 2019.

النشاطات الرئيسية

- لم يطرأ خلال الربع الثالث من عام 2019 أية تعديلات على النشاطات الرئيسية للشركة.

السيطرة

- لم تظهر أية بوادر من قبل أي من مساهمي الشركة تدل على نيتهم للسيطرة على الشركة.

الإجراءات القانونية الجوهرية

- لا يوجد أي قضايا مقامة ضد الشركة.

قرارات الهيئة العامة الرئيسية في جلستها المعقودة بتاريخ 28 أذار 2019

- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة وتقرير مدقق حسابات الشركة الخارجي والبيانات المالية السنوية للعام 2018.
- الموافقة على إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم عن كل ما يتعلق بتصرفاتهم عن العام 2018.
- الموافقة على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للعام 2018.
- إعادة تعيين السادة برايس وتر هاوس كوبرز (PWC) كمدققين خارجيين للشركة للعام 2019.

أهم المؤشرات المالية 2019

2018/09/30	2019/09/30	البيان
1.908	2.008	القيمة الدفترية للسهم الواحد (دولار أمريكي)
0.660	0.652	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرة)
1.077	0.759	صافي الدخل إلى الإيرادات
0.029	0.016	العائد على مجموع الموجودات
0.032	0.017	العائد على حقوق المساهمين
0.085	0.078	معدل المديونية
0.915	0.922	نسبة الملكية
3.810	2.400	نسبة التداول (مرة)
1,551,996	841,731	رأس المال العامل (دولار أمريكي)

شركة أبراج الوطنية المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2019

بيان المركز المالي المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

كما في	31 كانون الأول	30 أيلول	إيضاح
1 كانون الثاني	31 كانون الأول	30 أيلول	
2018	2018	2019	
مدققة	مدققة	غير مدققة	
(معدلة إيضاح 8)	(معدلة إيضاح 8)		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
20,112,230	19,817,191	21,593,282	(3) استثمارات عقارية
25,464	22,954	20,289	ممتلكات ومعدات
42,917	47,575	49,199	(8) موجودات ضريبية مؤجلة
466,543	550,234	610,270	استثمار في شركة حليفة
-	1,189,824	241,385	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
20,647,154	21,627,778	22,514,425	مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
780,704	799,729	1,235,008	ذمم مدينة
312,487	-	-	موجودات مالية من خلال بيان الدخل
15,280	2,765	37,744	(4) سلفيات الضرائب
16,863	19,219	39,399	أرصدة مدينة أخرى
511,061	953,475	-	ودائع لدى البنوك
37,442	46,824	63,154	شيكات يرسم التحصيل
42,094	100,862	65,585	النقد والتقد المعادل
1,715,931	1,922,874	1,440,890	مجموع الموجودات المتداولة
22,363,085	23,550,652	23,955,315	مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
11,000,000	11,000,000	11,000,000	رأس المال المدفوع
1,208,229	1,346,463	1,346,463	(5) احتياطي إجباري
8,112,577	9,356,682	9,738,953	أرباح متراكمة
20,320,806	21,703,145	22,085,416	مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
102,182	105,098	117,382	مخصص تعويض نهاية الخدمة
1,200,906	1,153,358	1,153,358	(8) مطلوبات ضريبية مؤجلة
186,780	64,670	-	قروض
1,489,868	1,323,126	1,270,740	مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
98,345	113,017	102,974	الجزء المتداول من القروض
114,135	122,472	161,328	إيرادات مقبوضة مقدماً
32,442	31,970	55,346	ذمم دائنة
307,489	256,922	279,511	أرصدة دائنة أخرى
552,411	524,381	599,159	مجموع المطلوبات المتداولة
2,042,279	1,847,507	1,869,899	مجموع المطلوبات
22,363,085	23,550,652	23,955,315	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من إيضاح رقم 1-9) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

السيد/ أحمد مشرع
المدير العام

السيد/ مصطفى طه
مدير دائرة التدقيق الداخلي

السيد/ علاء صافي
نائب المدير العام للشؤون
المالية و الخدمات المساندة

بيان الدخل المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول		إيضاح
2018	2019	
غير مدققة (معدلة إيضاح 8)	غير مدققة	
476,721	399,900	الإيرادات
146,803	103,707	إيرادات إيجارات
623,524	503,607	إيرادات خدمات
		مجموع الإيرادات
		المصاريف
(151,051)	(141,968)	مصاريف مباشرة
(24,851)	(23,457)	مصاريف إدارية وعامة
(175,902)	(165,425)	مجموع المصاريف
447,622	338,182	الربح التشغيلي
122,530	-	ربح بيع استثمارات عقارية
124,213	-	ربح بيع موجودات مالية من خلال بيان الدخل
-	11,165	ربح بيع موجودات مالية بالكلفة المطفأة
(29,557)	12,336	استرداد (مخصص) تدني موجودات مالية بالكلفة المطفأة
91,170	99,236	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
61,690	24,645	إيرادات أخرى
(10,500)	(19,250)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(12,999)	(17,845)	فروقات عملة
(6,565)	16,115	استرداد (مخصص) تدني ودائع لدى البنوك
(8,944)	(14,963)	(مخصص) تدني ديون مشكوك في تحصيلها
-	(276)	(مخصص) تدني شبكات برسم التحصيل
778,660	449,345	دخل الفترة قبل ضريبة الأملاك والدخل
(57,352)	(52,849)	ضريبة الأملاك
721,308	396,496	دخل الفترة قبل ضريبة الدخل
4,190	1,624	إضافات موجودات ضريبية مؤجلة
4,591	4,420	توفيرات ضريبة الدخل
(58,776)	(20,269)	ضريبة الدخل
671,313	382,271	صافي دخل الفترة
0.061	0.035	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من دخل الفترة

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من إيضاح رقم 1-9) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

السيد/ أحمد مشوشع
المدير العام

السيد/ مصطفى طه
مدير دائرة التدقيق الداخلي

السيد/ علاء صافي
نائب المدير العام للشؤون
المالية و الخدمات المساندة

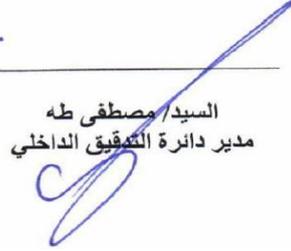
بيان الدخل الشامل المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول		إيضاح
2018	2019	
غير مدققة (معدلة إيضاح 8)	غير مدققة	
671,313	382,271	
-	-	
671,313	382,271	

صافي دخل الفترة
صافي بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
إجمالي الدخل الشامل للفترة

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من إيضاح رقم 1-9) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.


السيد/ أحمد مشعشع
المدير العام


السيد/ مصطفى طه
مدير دائرة التدقيق الداخلي

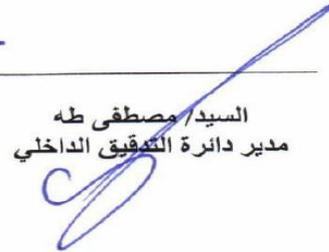

السيد/ علاء صافي
نائب المدير العام للشؤون
المالية و الخدمات المساندة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

المجموع	أرباح متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطي إجباري	رأس المال المدفوع	
21,703,145	9,356,682	-	1,346,463	11,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2019 (معدلة إيضاح 8)
382,271	382,271	-	-	-	صافي دخل الفترة
22,085,416	9,738,953	-	1,346,463	11,000,000	الرصيد كما في 30 أيلول 2019 (غير مدققة)
21,502,220	9,127,878	50,314	1,324,028	11,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018 قبل التعديل (إيضاح 8)
(23,425)	26,889	(50,314)	-	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)
(1,157,989)	(1,042,190)	-	(115,799)	-	تعديلات سنوات سابقة - الضرائب المؤجلة (إيضاح 8)
20,320,806	8,112,577	-	1,208,229	11,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018 بعد التعديل (إيضاح 8)
671,313	671,313	-	-	-	صافي دخل الفترة
20,992,119	8,783,890	-	1,208,229	11,000,000	الرصيد كما في 30 أيلول 2018 (غير مدققة)

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من إيضاح رقم 1-9) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.


السيد/ أحمد مشعشع
المدير العام


السيد/ مصطفى طه
مدير دائرة التدقيق الداخلي


السيد/ علاء صافي
نائب المدير العام للشؤون
المالية و الخدمات المساندة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول		إيضاح
2018	2019	
غير مدققة	غير مدققة	
721,308	396,496	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		دخل الفترة قبل ضريبة الدخل
		تسويات:
3,308	3,574	استهلاكات ممتلكات ومعدات
8,944	14,963	مخصص تدني ديون مشكوك في تحصيلها
6,565	(16,115)	(استرداد) مخصص تدني الودائع لدى البنوك
29,557	(12,336)	(استرداد) مخصص تدني موجودات مالية بالكلفة المطفأة
-	276	مخصص تدني شيكات برسم التحصيل
1,405	12,284	مخصص تعويض نهاية الخدمة
(122,530)	-	ربح بيع استثمارات عقارية
-	(11,165)	ربح بيع موجودات مالية بالكلفة المطفأة
(91,170)	(99,236)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
(124,213)	-	ربح بيع موجودات مالية من خلال بيان الدخل
		تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(52,254)	(450,242)	ذمم مدينة
8,632	(16,606)	شيكات برسم التحصيل
(24,050)	(20,180)	أرصدة مدينة أخرى
(8,339)	23,376	ذمم دائنة
81,777	38,856	إيرادات مقبوضة مقدماً
(77,281)	22,589	أرصدة دائنة أخرى
(7,519)	-	شراء موجودات مالية من خلال بيان الدخل
444,219	-	بيع موجودات مالية من خلال بيان الدخل
(68,913)	(50,828)	ضريبة الدخل المدفوعة
729,446	(164,294)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة عن الأنشطة التشغيلية
		(4)
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(437,681)	969,590	ودائع لدى البنوك
(86,714)	(1,776,091)	شراء استثمارات عقارية
1,058,561	-	بيع استثمارات عقارية
(985,223)	971,940	بيع موجودات مالية بالكلفة المطفأة
-	39,200	التغير في استثمار في شركة حليفة
(2,035)	(909)	شراء ممتلكات ومعدات
(453,092)	203,730	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(80,089)	(74,713)	قروض
(80,089)	(74,713)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
196,265	(35,277)	التغير في النقد والنقد المعادل
42,094	100,862	رصيد النقد والنقد المعادل، بداية الفترة
238,359	65,585	رصيد النقد والنقد المعادل، نهاية الفترة

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من إيضاح رقم 1-9) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

السيد/ أحمد مشوشع
المدير العام

السيد/ مصطفى طه
مدير دائرة التدقيق الداخلي

السيد/ علاء صافي
نائب المدير العام للشؤون
المالية و الخدمات المساندة

الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

إيضاح (1) عام

تأسست شركة أبراج الوطنية المساهمة العامة المحدودة (الشركة) كشركة مساهمة خصوصية محدودة بمقتضى قانون الشركات لسنة 1964 تحت رقم (562420901) بتاريخ 16 تشرين أول 1995 ورأس مال مقداره 1,000,000 دينار أردني مقسم إلى 100,000 سهم بقيمة إسمية مقدارها 10 دينار أردني للسهم الواحد والمكتتب بها بالكامل. تمت زيادة رأس المال عام 2005 إلى عشرة ملايين دولار أمريكي مقسم إلى عشرة ملايين سهم مكتتب بها بالكامل بقيمة إسمية مقدارها دولار أمريكي واحد للسهم. وتم تحويل الشركة من مساهمة خصوصية محدودة إلى مساهمة عامة محدودة تحت رقم (562601153) خلال عام 2006. تم إدراج أسهم الشركة للتداول في بورصة فلسطين خلال عام 2010. تم زيادة رأس مال الشركة خلال عام 2012 من عشرة ملايين دولار أمريكي إلى أحد عشر مليون دولار أمريكي مقسمة إلى أحد عشر مليون سهم وذلك عن طريق توزيع أسهم مجانية بنسبة 10% من رأس المال. تمتلك شركة التأمين الوطنية المساهمة العامة المحدودة ما نسبته 92.87% من أسهم شركة أبراج الوطنية. تعتبر الشركة تابعة لشركة التأمين الوطنية (الشركة الأم) ويتم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية للشركة الأم.

تمارس الشركة عملها من خلال مركزها الرئيسي في مدينة البيرة ولا يوجد لها فروع أخرى، وقد بلغ عدد موظفي الشركة 9 موظفين كما في 30 أيلول 2019.

تهدف الشركة إلى:

- الإستثمار وبيع وشراء العقارات والأراضي وإدارتها،
- إفراز أو البيع نقداً أو بالتقسيط أو رهن الأراضي وتأثيث الشقق والعقارات مع خدمات أو بدون خدمات،
- القيام بتنمية وتشجيع وإدارة الإستثمارات في المجالات الإقتصادية المختلفة التجارية والصناعية والخدماتية وغيرها.

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة كما في 30 أيلول 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 30 تشرين الأول 2019.

إيضاح (2) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة للشركة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2019 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية" وتم عرضها بالدولار الأمريكي والذي يمثل عملة الأساس للشركة.

لا تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة التي تكون موجودة عادة عند إعداد البيانات المالية السنوية وبالتالي يجب قراءة هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة مع البيانات المالية السنوية للشركة كما في 31 كانون الأول 2018 والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

إن نتائج أعمال التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2019 لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في 31 كانون الأول 2019.

أ- التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة للشركة تتوافق مع تلك السياسات المتبعة في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة نافذة التطبيق في السنة المالية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2019:

1- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، "الإيجارات" - يحل هذا المعيار محل التوجيهات الحالية في المعيار المحاسبي الدولي رقم 17، ويعد المعيار تعديلاً كبيراً في عملية المحاسبة من قبل المستأجرين على وجه الخصوص حيث كان يجب عليهم بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 التمييز بين عقود الإيجار التمويلي (المدرجة في الميزانية العمومية) وعقود الإيجار التشغيلي (غير المدرجة في الميزانية العمومية). أما الآن فيجب على المستأجرين بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 الاعتراف بالتزامات الإيجار بما يعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و "حق استخدام الأصل" لجميع عقود الإيجار تقريباً. كما أدرج مجلس معايير المحاسبة الدولية إعفاءً اختيارياً لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الموجودات منخفضة القيمة، إلا أن هذا الإعفاء لا يمكن تطبيقه إلا بواسطة المستأجرين.

وفيما يتعلق بالمؤجرين تبقى المعالجة المحاسبية نفسها تقريباً. ومع ذلك ونظراً لقيام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتحديث التوجيهات بشأن تعريف عقد الإيجار (وكذلك التوجيهات حول التجميع والفصل بين العقود)، فسوف يتأثر المؤجرون أيضاً بالمعيار الجديد. وعلى أقل تقدير، فمن المتوقع أن يؤثر نموذج المحاسبة الجديد للمستأجرين على المفاوضات بين المؤجرين والمستأجرين. وبموجب المعيار الدولي رقم 16، فإن العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين لفترة من الزمن مقابل تعويض ما.

قامت الشركة بتقييم تأثير المعيار الجديد، ونظراً لعدم وجود عقود إيجار تمويلية وتشغيلية لديها وأيضاً كونها مؤجرة، لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي تأثير جوهري على المبالغ المعروضة للسنتين الحالية والسابقة.

الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

2- **التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، "الأدوات المالية"** - يسمح التعديل بقياس المزيد من الموجودات بالتكلفة المطفأة بتأثير أكبر مقارنة بالإصدار السابق للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، وبشكل خاص بعض الموجودات المالية المدفوعة مسبقاً. يؤكد التعديل أيضاً على أن التعديلات في المطلوبات المالية سيؤدي إلى الاعتراف الفوري بالربح أو الخسارة.

لم يكن للتعديل أي تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية المختصرة.

3- **التفسير رقم 23 الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية "الشكوك حول معالجات ضريبة الدخل"** - يوضح التفسير تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسارة الضريبية) والأسس الضريبية والمزايا الضريبية غير المستخدمة ومعدلات الضريبة عندما يكون هناك عدم يقين حول معالجات ضريبة الدخل بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 12. ويراعي التفسير على وجه التحديد:

- ما إذا كان ينبغي النظر في المعالجات الضريبية بشكل جماعي.
- افتراضات السلطات الضريبية.
- تحديد الربح الضريبي (الخسارة الضريبية) والأسس الضريبية والخسائر الضريبية غير المستخدمة ومعدلات الضريبة.
- تأثير التغيرات في الوقائع والظروف.

لم يكن للتفسير أي تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية المختصرة.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة لكن غير السارية حتى تاريخه ولم تقم الشركة بالتطبيق المبكر لأي منها:

1- **التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3** - ينقح هذا التعديل تعريف النشاط التجاري. وفقاً للتعليقات التي تلقاها مجلس معايير المحاسبة الدولية، يُعتقد أن تطبيق الإرشادات الحالية معقد للغاية ويؤدي إلى عدد كبير جداً من المعاملات المؤهلة للتصنيف كاندماجات أعمال.

سوف يكون هذا المعيار ساري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2022.

2- **التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 8** - هذه التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1، "عرض البيانات المالية"، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 8، "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"، والتعديلات اللاحقة على المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى: (1) تستخدم تعريفاً ثابتاً للأهمية النسبية في جميع المعايير الدولية للتقارير المالية وإطار المفاهيم للتقارير المالية، (2) توضح تفسير تعريف الأهمية النسبية، (3) تدرج بعض التوجيهات في المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 حول المعلومات غير الهامة.

سوف يكون هذا المعيار ساري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2022.

تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير هذه المعايير والتعديلات على البيانات المالية المستقبلية للشركة وتعتزم تطبيقها، حيثما يكون ملائماً، عندما تصبح سارية المفعول.

ب- الأسس والتقديرات

إن إعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات. وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها. إن التقديرات المذكورة والمتماشية مع البيانات المالية السنوية للشركة كما في 31 كانون الأول 2018 (والتي تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية) مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

ت- إدارة المخاطر

تقوم الشركة بإدارة المخاطر المتنوعة بوسائل متعددة وذلك من خلال استراتيجية تحدد المخاطر وسبل مواجهتها وتخفيفها حيث يتم مراجعة المخاطر وتبني الإجراءات الضرورية لمواجهتها والعمل على تخفيفها والحد منها. إضافة إلى ذلك فإن كافة مراكز العمل مسؤولة عن تحديد المخاطر المتعلقة بنشاطها ووضع الضوابط الرقابية المناسبة ومراقبة استمرارية فعاليتها. يعتبر مجلس إدارة الشركة هو المسؤول عن تحديد ومراقبة المخاطر في الشركة. لا تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة تحت بند إدارة المخاطر التي تكون موجودة عادة عند إعداد البيانات المالية السنوية وبالتالي يجب قراءة هذه البيانات مع البيانات المالية السنوية للشركة كما في 31 كانون الأول 2018 والتي تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

شركة أبراج الوطنية المساهمة العامة المحدودة
البيانات المالية المرحلية المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2019

الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

ث- إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية وطبيعة العمل. لم تقم الشركة بإجراء أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكلية رأس المال خلال السنة الحالية.

إيضاح (3) استثمارات عقارية

31 كانون الأول 2018	30 أيلول 2019	
20,112,230	19,817,191	الرصيد في بداية الفترة / السنة
97,928	1,776,091	الإضافات
(936,030)	-	استبعاذات
543,063	-	أرباح القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
19,817,191	21,593,282	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

*مدرج ضمن الاستثمارات قطعة أرض تقع في منطقة جفنا حيث تم رهنها لصالح بنك فلسطين بالكامل كضمان للقرض الممنوح للشركة في شهر آب 2015، بلغت قيمتها العادلة 1,047,461 دولار أمريكي كما في 30 أيلول 2019.

إيضاح (4) سلفيات الضرائب

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب سلفيات الضرائب خلال الفترة / السنة:

31 كانون الأول 2018	30 أيلول 2019	
(معدلة إيضاح 8)		الرصيد المستحق من دائرة ضريبة الدخل في بداية الفترة / السنة
15,280	2,765	يضاف: ضرائب مدفوعة
57,389	50,828	ضريبة الدخل للفترة / السنة
(86,019)	(20,269)	توفيرات ضريبة الدخل
4,591	4,420	ناتج مخالصات الضريبة
11,524	-	الرصيد المستحق من دائرة ضريبة الدخل في نهاية الفترة / السنة
2,765	37,744	

إيضاح (5) احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات رقم (12) لسنة 1964 المعمول به في فلسطين، يتم اقتطاع 10% من الأرباح السنوية لحساب الاحتياطي الإجباري ولا يجوز وقف هذا الاقتطاع قبل أن يبلغ مجموع الاحتياطي المتجمع ما يعادل ربع رأس المال، كما لا يجوز توزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين. لم تقم الشركة خلال الربع الثالث من عام 2019 باقتطاع الاحتياطي الإجباري حسب أحكام قانون الشركات حيث أن هذه البيانات المالية مرحلية.

إيضاح (6) قطاعات الأعمال

إن كافة أنشطة الشركة متمثلة بشكل رئيسي في قطاع واحد وهو قطاع الاستثمار العقاري ومتركزة في منطقة جغرافية واحدة.

إيضاح (7) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من دخل الفترة

تم احتساب عائد الربح الأساسي للسهم الواحد على أساس المتوسط المرجح للأسهم العادية المتداولة خلال الفترة على النحو التالي:

30 أيلول 2018	30 أيلول 2019	
(معدلة إيضاح 8)		صافي دخل الفترة (معدل إيضاح 8)
دولار أمريكي		
671,313	382,271	
سهم		المتوسط المرجح للأسهم المتداولة خلال الفترة
11,000,000	11,000,000	
دولار أمريكي		الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من دخل الفترة
0.061	0.035	

الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

إيضاح (8) – أرقام مقارنة

في ضوء اتضاح بعض الممارسات الضريبية الخاصة بتطبيق قانون ضريبة الدخل الفلسطيني وبناءً على آخر المخالصات الضريبية التي توصلت لها الشركة، قامت الإدارة وبأثر رجعي باحتساب وتسجيل الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة اللازمة الإضافية تماشياً مع متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 "السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء".

- فيما يلي أثر التعديلات على الأرباح المتراكمة وبنود بيان المركز المالي المرحلي المختصر كما في 1 كانون الثاني 2018:

بعد التعديل	التعديل	قبل التعديل	
42,917	42,917	-	موجودات ضريبية مؤجلة
1,200,906	1,200,906	-	مطلوبات ضريبية مؤجلة
1,208,229	(115,799)	1,324,028	احتياطي إجباري
8,112,577	(1,042,190)	9,154,767	أرباح متراكمة

- فيما يلي أثر التعديلات على بيان المركز المالي المرحلي المختصر والأرباح المتراكمة كما في 31 كانون الأول 2018:

بعد التعديل	التعديل	قبل التعديل	
47,575	47,575	-	موجودات ضريبية مؤجلة
1,153,358	1,153,358	-	مطلوبات ضريبية مؤجلة
2,765	147,387	(144,622)	مخصص الضرائب (دائن) مدين
1,346,463	(95,840)	1,442,303	احتياطي إجباري
9,356,682	(862,556)	10,219,238	أرباح متراكمة

- فيما يلي أثر التعديلات على بيان الدخل المرحلي المختصر كما في 30 أيلول 2018:

بعد التعديل	التعديل	قبل التعديل	
4,190	4,190	-	إضافات موجودات ضريبية مؤجلة
(58,776)	129,009	(187,785)	مصروف ضريبة الدخل
671,313	130,270	541,043	صافي دخل الفترة

- فيما يلي أثر التعديلات على بيان الدخل المرحلي المختصر والحصة الأساسية والمخفضة للسهم من دخل الفترة كما في 30 أيلول 2018:

بعد التعديل	التعديل	قبل التعديل	
671,313	130,270	541,043	صافي دخل الفترة
0.061	0.012	0.049	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من دخل الفترة

إيضاح (9) معاملات مع جهات ذات علاقة

تعتبر المعاملات كمعاملات مع جهات ذات علاقة عندما تتم مع الشركات الحليفة والمساهمين الرئيسيين 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.

فيما يلي الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

31 كانون الأول 2018	30 أيلول 2019	
4,195	365,827	حساب جاري الشركة الأم / مدين
1,030	32,620	حساب جاري الشركة الحليفة / مدين

يتضمن بيان الدخل المعاملات التالية مع جهات ذات العلاقة:

30 أيلول 2018	30 أيلول 2019	
163,750	164,600	إيرادات إيجار من الشركة الأم
10,522	11,417	شراء عقود تأمين من الشركة الأم
42,297	43,268	إيرادات إيجار من الشركة الحليفة

رواتب ومنافع الإدارة العليا:

30 أيلول 2018	30 أيلول 2019	
22,500	22,500	منافع قصيرة الأجل
10,500	19,250	مكافآت ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة