



التاريخ: 2019/08/19
الإشارة: الإفصاح 2019-06-30

السادة / بورصة فلسطين المحترمين،
نابلس - فلسطين

فاكس رقم: 09-2390998

تحية طيبة وبعد،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية المرحلية للنصف الأول من عام 2019

يسرنا أن نرفق طيا البيانات المالية المرحلية المختصرة لشركة أبراج الوطنية عن الفترة المالية المنتهية في 2019/06/30 مقارنة مع البيانات المالية المرحلية المختصرة كما في 2018/06/30 و 2018/12/31، ومراجعة من المدقق الخارجي 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 التغييرات 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)**

**التقرير النصف السنوي و
البيانات المالية المرحلية
للفترة المنتهية في 30 حزيران 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 حزيران 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 مسروجي
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

2018/06/30	2019/06/30	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
9,858 سهم	7,143 سهم	عدد الأسهم المتداولة
12,113 دولار أمريكي	9,343 دولار أمريكي	قيمة الأسهم المتداولة
25 عقداً	15 عقداً	عدد العقود المنفذة
1.26 دولار أمريكي	1.30 دولار أمريكي	سعر الإغلاق

التغيرات خلال الفترة

مجلس إدارة الشركة

- لم يطرأ خلال النصف الأول من عام 2019 أي تغيير على أعضاء مجلس إدارة الشركة.

إدارة الشركة

- لم يطرأ خلال النصف الأول من عام 2019 أي تغيير على الإدارة التنفيذية.

مدققي الحسابات

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

النشاطات الرئيسية

- لم يطرأ خلال النصف الأول 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

- 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

2018/06/30	2019/06/30	البيان
1.895	1.998	القيمة الدفترية للسهم الواحد (دولار أمريكي)
0.665	0.651	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرة)
1.254	0.796	صافي الدخل إلى الإيرادات
0.023	0.012	العائد على مجموع الموجودات
0.025	0.012	العائد على حقوق المساهمين
0.092	0.078	معدل المديونية
0.908	0.922	نسبة الملكية
4.689	2.300	نسبة التداول (مرة)
2,485,837	751,771	رأس المال العامل (دولار أمريكي)

شركة أبراج الوطنية المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة (غير مدققة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2019
مع تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة

- الفهرس -

صفحة

2	تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة
3	بيان المركز المالي المرحلي المختصر
4	بيان الدخل المرحلي المختصر
5	بيان الدخل الشامل المرحلي المختصر
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المختصر
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المختصر
8	الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة

إلى رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة أبراج الوطنية المساهمة العامة المحدودة

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المختصر المرفق لشركة أبراج الوطنية المساهمة العامة المحدودة (فيما يلي "الشركة") كما في 30 حزيران 2019 وكل من بيان الدخل المرحلي المختصر وبيان الدخل الشامل المرحلي المختصر وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المختصر وبيان التدفقات النقدية المرحلي المختصر لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة (2410) "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل بشكل أساسي في القيام باستفسارات من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

النتيجة

بناءً على مراجعتنا، لم يسترع انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (34).

PrizvatehnaoCoopar

برايس ووتر هاوس كوبرز فلسطين
19 آب 2019

رام الله، فلسطين

بيان المركز المالي المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

كما في			
1 كانون الثاني 2018 مدققة (معدلة إيضاح 8)	31 كانون الأول 2018 مدققة (معدلة إيضاح 8)	30 حزيران 2019 غير مدققة	إيضاح
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
20,112,230	19,817,191	21,591,386	(3)
25,464	22,954	21,448	
42,917	47,575	47,174	(8)
466,543	550,234	608,334	
-	1,189,824	242,009	
20,647,154	21,627,778	22,510,351	
الموجودات المتداولة			
780,704	799,729	846,857	
312,487	-	-	
15,280	2,765	41,479	(4)
16,863	19,219	57,702	
511,061	953,475	-	
37,442	46,824	-	
42,094	100,862	384,094	
1,715,931	1,922,874	1,330,132	
22,363,085	23,550,652	23,840,483	
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
11,000,000	11,000,000	11,000,000	
1,208,229	1,346,463	1,346,463	(5)
8,112,577	9,356,682	9,630,848	
20,320,806	21,703,145	21,977,311	
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
102,182	105,098	115,582	
1,200,906	1,153,358	1,153,358	(8)
186,780	64,670	15,871	
1,489,868	1,323,126	1,284,811	
المطلوبات المتداولة			
98,345	113,017	115,360	
114,135	122,472	186,413	
32,442	31,970	33,486	
307,489	256,922	243,102	
552,411	524,381	578,361	
2,042,279	1,847,507	1,863,172	
22,363,085	23,550,652	23,840,483	

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من صفحة 8-12) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

بيان الدخل المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران		إيضاح	
2018	2019		
غير مدققة (معدلة إيضاح 8)	غير مدققة		
316,269	276,843		الإيرادات
103,405	67,756		إيرادات إيجارات
419,674	344,599		إيرادات خدمات
			مجموع الإيرادات
			المصاريف
(108,369)	(93,268)		مصاريف مباشرة
(14,118)	(16,328)		مصاريف إدارية وعامة
(122,487)	(109,596)		مجموع المصاريف
297,187	235,003		الربح التشغيلي
122,530	-		ربح بيع استثمارات عقارية
122,164	-		ربح بيع موجودات مالية من خلال بيان الدخل
(1,503)	-		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية من خلال بيان الدخل
-	11,165		ربح بيع موجودات مالية بالكلفة المطفأة
-	12,326		استرداد مخصص تدني موجودات مالية بالكلفة المطفأة
58,681	58,100		حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
34,994	19,327		إيرادات أخرى
(7,000)	(12,925)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(5,394)	(10,769)		فروقات عملة
(15,788)	16,115		استرداد (مخصص) تدني ودائع لدى البنوك
(4,451)	(7,219)		(مخصص) تدني ديون مشكوك في تحصيلها
-	791		استرداد مخصص تدني شيكات برسم التحصيل
601,420	321,914		دخل الفترة قبل ضريبة الأملاك والدخل
(38,235)	(35,233)		ضريبة الأملاك
563,185	286,681		دخل الفترة قبل ضريبة الدخل
5,278	(401)		(إطفاءات) إضافات موجودات ضريبية مؤجلة
4,591	4,420		توفيرات ضريبة الدخل
(46,808)	(16,534)	(4)	ضريبة الدخل
526,246	274,166		صافي دخل الفترة
0.048	0.025	(7)	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من دخل الفترة

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من صفحة 8-12) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

بيان الدخل الشامل المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران		إيضاح
2018	2019	
غير مدققة (معدلة إيضاح 8)	غير مدققة	
526,246	274,166	صافي دخل الفترة
-	-	صافي بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
526,246	274,166	إجمالي الدخل الشامل للفترة

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من صفحة 8-12) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

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

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)
274,166	274,166	-	-	-	صافي دخل الفترة
21,977,311	9,630,848	-	1,346,463	11,000,000	الرصيد كما في 30 حزيران 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)
526,246	526,246	-	-	-	صافي دخل الفترة
20,847,052	8,638,823	-	1,208,229	11,000,000	الرصيد كما في 30 حزيران 2018 (غير مدققة)

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من صفحة 8-12) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران		إيضاح
2018	2019	
غير مدققة	غير مدققة	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
563,185	286,681	دخل الفترة قبل ضريبة الدخل
		تسويات:
2,085	2,414	استهلاكات ممتلكات ومعدات
4,451	7,219	مخصص تندي ديون مشكوك في تحصيلها
15,788	(16,115)	(استرداد) مخصص تندي الودائع لدى البنوك
-	(12,326)	(استرداد) مخصص تندي موجودات مالية بالكلفة المطفأة
-	(791)	(استرداد) مخصص تندي شيكات برسم التحصيل
7,932	10,484	مخصص تعويض نهاية الخدمة
(122,530)	-	ربح بيع استثمارات عقارية
-	(11,165)	ربح بيع موجودات مالية بالكلفة المطفأة
(58,681)	(58,100)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
(122,164)	-	ربح بيع موجودات مالية من خلال بيان الدخل
1,503	-	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية من خلال بيان الدخل
(23,425)	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)
(13,898)	-	بنود غير نقدية
		تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(12,689)	(54,347)	ذمم مدينة
(218,059)	47,615	شيكات برسم التحصيل
(66,795)	(38,483)	أرصدة مدينة أخرى
(8,479)	1,516	ذمم دائنة
159,593	63,941	إيرادات مقبوضة مقدماً
(40,973)	(13,820)	أرصدة دائنة أخرى
(7,520)	-	شراء موجودات مالية من خلال بيان الدخل
304,599	-	بيع موجودات مالية من خلال بيان الدخل
(52,798)	(50,828)	ضريبة الدخل المدفوعة
311,125	163,895	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(1,044,758)	969,590	ودائع لدى البنوك
(29,900)	(1,774,195)	شراء استثمارات عقارية
1,058,560	-	بيع استثمارات عقارية
-	971,306	بيع موجودات مالية بالكلفة المطفأة
(568)	(908)	شراء ممتلكات ومعدات
(16,666)	165,793	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(44,176)	(46,456)	قروض
(44,176)	(46,456)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
250,283	283,232	الزيادة في النقد والنقد المعادل
42,094	100,862	رصيد النقد والنقد المعادل، بداية الفترة
292,377	384,094	رصيد النقد والنقد المعادل، نهاية الفترة

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من صفحة 8-12) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

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 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 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 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 حزيران 2019.

تهدف الشركة إلى:

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

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة كما في 30 حزيران 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 5 آب 2019.

تم فقط مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة ولم يتم تدقيقها.

إيضاح (2) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة للشركة للسنة أشهر المنتهية في 30 حزيران 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 السنة أشهر المنتهية في 30 حزيران 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 بوتيرة 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 التغييرات 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 وتعترم تطبيقها، حيثما يكون ملائماً، عندما تصبح سارية المفعول.

الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

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 والمتمشية 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 التغييرات 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 تخفيضها 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.

ث- القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب صنفها كما في 30 حزيران 2019 و 31 كانون الأول 2018:

31 كانون الأول 2018		30 حزيران 2019		
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
550,234	550,234	608,334	608,334	موجودات مالية
1,189,824	1,189,824	242,009	242,009	استثمار في شركة حليفة
799,729	799,729	846,857	846,857	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
19,219	19,219	57,702	57,702	ذمم مدينة
953,475	953,475	-	-	أرصدة مدينة أخرى
46,824	46,824	-	-	ودائع لدى البنوك
100,862	100,862	384,094	384,094	شيكات برسم التحصيل
3,660,167	3,660,167	2,138,996	2,138,996	النقد والنقد المعادل
				مطلوبات مالية
177,687	177,687	131,231	131,231	قروض
122,472	122,472	186,413	186,413	إيرادات مقبوضة مقدماً
31,970	31,970	33,486	33,486	ذمم دائنة
256,922	256,922	243,102	243,102	أرصدة دائنة أخرى
589,051	589,051	594,232	594,232	

تم إظهار القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للقيم التي يمكن أن تتم بها عمليات التبادل بين جهات معنية بذلك، باستثناء عمليات البيع الإجبارية أو التصفية.

- إن القيم العادلة للذمم المدينة والموجودات المالية الأخرى والنقد والنقد المعادل والشيكات برسم التحصيل والقروض والذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى هي مقاربة بشكل كبير لقيمتها الدفترية وذلك لكون تلك الأدوات ذات فترات سداد أو تحصيل قصيرة الأجل.

ج- 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 تغييرات الظروف الاقتصادية وطبيعة العمل. لم تقم الشركة بإجراء أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكلية رأس المال خلال السنة الحالية.

الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

إيضاح (3) استثمارات عقارية

تفاصيل البند:

31 كانون الأول 2018	30 حزيران 2019	
20,112,230	19,817,191	الرصيد في بداية الفترة / السنة
97,928	1,774,195	الإضافات
(936,030)	-	استبعادات
543,063	-	أرباح القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
19,817,191	21,591,386	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

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

إيضاح (4) سلفيات الضرائب

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

31 كانون الأول 2018	30 حزيران 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)	(16,534)	توفيرات ضريبة الدخل
4,591	4,420	نتائج مخالصات الضريبة
11,524	-	الرصيد المستحق من دائرة ضريبة الدخل في نهاية الفترة / السنة
2,765	41,479	

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 النصف الأول 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 حزيران 2018	30 حزيران 2019	
(معدلة إيضاح 8)		صافي دخل الفترة (معدل إيضاح 8)
دولار أمريكي		
526,246	274,166	
سهم		المتوسط المرجح للأسهم المتداولة خلال الفترة
11,000,000	11,000,000	
دولار أمريكي		الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من دخل الفترة
0.048	0.025	

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 المخالفات 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 حزيران 2018:

بعد التعديل	التعديل	قبل التعديل	
5,278	5,278	-	إضافات موجودات ضريبية مؤجلة
(46,808)	129,008	(175,816)	مصروف ضريبة الدخل
526,246	134,286	391,960	صافي دخل الفترة

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

بعد التعديل	التعديل	قبل التعديل	
526,246	134,286	391,960	صافي دخل الفترة
0.048	0.012	0.036	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 حزيران 2019	
4,195	(18,399)	حساب جاري الشركة الأم (دائن) / مدين
1,030	(4,761)	حساب جاري الشركة الحليفة (دائن) / مدين

يتضمن بيان الدخل المعاملات التالية مع جهات ذات العلاقة:

30 حزيران 2018	30 حزيران 2019	
109,703	109,499	إيرادات إيجار من الشركة الأم
5,690	7,414	شراء عقود تأمين من الشركة الأم
28,338	28,784	إيرادات إيجار من الشركة الحليفة

رواتب ومنافع الإدارة العليا:

30 حزيران 2018	30 حزيران 2019	
15,000	15,000	منافع قصيرة الأجل
7,000	12,925	مكافآت ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة