



التاريخ: 2018/10/28
الإشارة: الإفصاح 2018-09-30

السادة/ بورصة فلسطين المحترمين،

نابلس - فلسطين

فاكس رقم: 09-2390998

تحية طيبة وبعد،

الموضوع : الإفصاح عن البيانات المالية المرحلية للربع الثالث من عام 2018

يسرنا أن نرفق طيا البيانات المالية المرحلية لشركة أبراج الوطنية عن الفترة المالية المنتهية في 2018/09/30 مقارنة مع البيانات المالية المرحلية كما هي في 2017/09/30 و 2017/12/31، 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 والدخل الشامل المرحلي المختصر
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المختصر
- بيان التدفقات النقدية المرحلي المختصر
- إيضاحات من رقم 1 إلى رقم 10

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

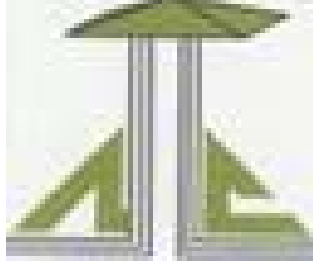
شركة أبراج الوطنية



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 2018**

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

المدير العام
نائب المدير العام للشؤون المالية والخدمات المساندة
مدير دائرة التدقيق الداخلي

أحمد فؤاد مشعشع
علاء علي صافي
مصطفى سليمان طه

2017/09/30	2018/09/30	
11,000,000	11,000,000	
11,000,000	11,000,000	
1	1	
29,231	17,148	
34,488	21,334	
56	38	
1.17	1.26	

: 2018 29 •

: 2018 29 •

○

○

. 2018 •

2018 29 •

.2018 (PWC)

. 2018 •

. •

. •

.2018 (PWC) •

2018

2017/09/30	2018/09/30	
1.78	2.00	
65.6%	63.0%	()
62.5%	86.8%	
1.9%	2.4%	
2.0%	2.5%	
4.4%	3.8%	
95.6%	96.2%	
2.44	3.18	()
842,244	1,422,988	()

شركة أبراج الوطنية المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2018

شركة أبراج الوطنية المساهمة العامة المحدودة
البيانات المالية المرحلية المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2018

بيان المركز المالي المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

كما في		إيضاح	
31 كانون الأول 2017	30 أيلول 2018		
مدققة	غير مدققة		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
20,112,230	19,262,913	(3)	استثمارات عقارية
25,464	24,191		ممتلكات ومعدات
312,487	-		موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
466,543	557,713		استثمار في شركة حليفة
-	955,666		موجودات مالية محتفظ بها لتاريخ الاستحقاق
20,916,724	20,800,483		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
796,346	824,014		ذمم مدينة
15,280	-	(4)	مخصص الضرائب
16,863	40,913		أرصدة مدينة أخرى
37,442	28,810		شيكات برسم التحصيل
518,844	942,177		ودائع لدى البنوك
42,094	238,359		النقد والنقد المعادل
1,426,869	2,074,273		مجموع الموجودات المتداولة
22,343,593	22,874,756		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
11,000,000	11,000,000	(5)	رأس المال المدفوع
1,324,028	1,324,028		احتياطي إجباري
50,314	-		التغير المتراكم في القيمة العادلة
9,127,878	9,692,882		أرباح متراكمة
21,502,220	22,016,910		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
102,182	103,587		مخصص تعويض نهاية الخدمة
186,780	102,974		قروض
288,962	206,561		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
98,345	102,062		الجزء المتداول من القروض
114,135	195,912		إيرادات مقبوضة مقدما
32,442	24,103		ذمم دائنة
-	99,000	(4)	مخصص الضرائب
307,489	230,208		أرصدة دائنة أخرى
552,411	651,285		مجموع المطلوبات المتداولة
841,373	857,846		مجموع المطلوبات
22,343,593	22,874,756		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من إيضاح رقم 1-10) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

المدير العام

أحمد مشعشع

مدير دائرة التدقيق
الداخلي

مصطفى طه

نائب المدير العام للشؤون
المالية والخدمات المساندة

علاء صافي

بيان الدخل المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول		إيضاح	
2017	2018		
غير مدققة (معدلة إيضاح 8)	غير مدققة		
460,566	476,721		الإيرادات
136,842	146,803		إيرادات إيجارات
597,408	623,524		إيرادات خدمات
			مجموع الإيرادات
(171,995)	(151,051)		المصاريف
(24,258)	(24,851)		مصاريف مباشرة
(196,253)	(175,902)		مصاريف إدارية وعامة
401,155	447,622		مجموع المصاريف
			الربح التشغيلي
-	122,530		ربح بيع استثمارات عقارية
-	124,213		ربح بيع موجودات مالية من خلال بيان الدخل
74,273	91,170		حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
30,792	61,690		إيرادات أخرى
(10,500)	(10,500)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(18,195)	(12,999)		فروقات عملة
-	(6,565)		مخصص تدني الودائع لدى البنوك
-	(29,557)		مخصص موجودات مالية محتفظ بها لتاريخ الاستحقاق
-	(6,015)		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
477,525	781,589		دخل الفترة قبل ضريبة الأملاك والدخل
(57,316)	(57,352)		ضريبة الأملاك
420,209	724,237		دخل الفترة قبل ضريبة الدخل
2,168	4,591		توفيرات ضريبة الدخل
(32,897)	(187,785)	(4)	ضريبة الدخل
389,480	541,043		صافي دخل الفترة
0.035	0.049	(7)	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من دخل الفترة

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من إيضاح رقم 1-10) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

المدير العام

أحمد مشعشع

مدير دائرة التدقيق
الداخلي

مصطفى طه

نائب المدير العام للشؤون
المالية والخدمات المساندة

علاء صافي

بيان الدخل الشامل المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول		إيضاح
2017	2018	
غير مدققة (معدلة إيضاح 8)	غير مدققة	
389,480	541,043	
(6,629)	-	
(6,629)	-	
382,851	541,043	

صافي دخل الفترة
بنود الدخل الشامل الأخرى
بنود قابلة للتحويل لاحقاً لبيان الدخل المرحلي المختصر:
التغير المتراكم في القيمة العادلة
صافي بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
إجمالي الدخل الشامل للفترة

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من إيضاح رقم 1-10) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

المدير العام

أحمد مشعشع

مدير دائرة التدقيق
الداخلي

مصطفى طه

نائب المدير العام للشؤون
المالية والخدمات المساندة

علاء صافي

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

المجموع	أرباح متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطي إجباري	رأس المال المدفوع
21,502,220	9,127,878	50,314	1,324,028	11,000,000
(26,353)	(26,353)	-	-	-
21,475,867	9,101,525	50,314	1,324,028	11,000,000
541,043	541,043	-	-	-
-	50,314	(50,314)	-	-
22,016,910	9,692,882	-	1,324,028	11,000,000
19,237,260	7,097,936	40,845	1,098,479	11,000,000
389,480	389,480	-	-	-
(6,629)	-	(6,629)	-	-
19,620,111	7,487,416	34,216	1,098,479	11,000,000

الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018

التغيرات خلال الفترة:

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – إيضاح (10)

الرصيد المعدل كما في 1 كانون الثاني 2018

صافي دخل الفترة

التغير المتراكم في القيمة العادلة

الرصيد كما في 30 أيلول 2018 (غير مدققة)

الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2017

التغيرات خلال الفترة

صافي دخل الفترة

التغير المتراكم في القيمة العادلة

الرصيد كما في 30 أيلول 2017 (غير مدققة)

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من إيضاح رقم 1-10) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

المدير العام

أحمد مشعشع

مدير دائرة التدقيق
الداخلي

مصطفى طه

نائب المدير العام للشؤون
المالية والخدمات المساندة

علاء صافي

بيان التدفقات النقدية المرحلي المختصر
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول		إيضاح	
2017	2018		
غير مدققة	غير مدققة		
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
420,209	724,237		دخل الفترة قبل ضريبة الدخل
			تسويات:
4,908	3,308		استهلاكات ممتلكات ومعدات
-	6,015		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	6,565		مخصص تدني الودائع لدى البنوك
10,292	1,405		مخصص تعويض نهاية الخدمة
-	(122,530)		ربح بيع استثمارات عقارية
(74,273)	(91,170)		حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
-	(124,213)		ربح بيع موجودات مالية من خلال بيان الدخل
-	(26,353)		أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)
(21,548)	(16,116)		بنود غير نقدية
			تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
27,580	(33,683)		ذمم مدينة
(36,587)	8,632		شيكات برسم التحصيل
(22,861)	(24,050)		أرصدة مدينة أخرى
26,015	(8,339)		ذمم دائنة
65,677	81,777		إيرادات مقبوضة مقدما
(29,560)	(77,281)		أرصدة دائنة أخرى
-	(7,519)		شراء موجودات مالية من خلال بيان الدخل
-	444,219		بيع موجودات مالية من خلال بيان الدخل
1,289	(52,798)	(4)	مخصص الضرائب
371,141	692,106		صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(277,917)	(429,898)		ودائع لدى البنوك
-	(955,666)		موجودات مالية محتفظ بها لتاريخ الاستحقاق
(15,061)	(86,714)	(3)	شراء استثمارات عقارية
-	1,058,561	(3)	بيع استثمارات عقارية
(6,861)	(2,035)		شراء ممتلكات ومعدات
(299,839)	(415,752)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(67,580)	(80,089)		قروض
(67,580)	(80,089)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
3,722	196,265		الزيادة في النقد والنقد المعادل
46,751	42,094		رصيد النقد والنقد المعادل، بداية الفترة
50,473	238,359		رصيد النقد والنقد المعادل، نهاية الفترة

- إن الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المرحلية المختصرة (من إيضاح رقم 1-10) تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

المدير العام

أحمد مشعشع

مدير دائرة التدقيق
الداخلي

مصطفى طه

نائب المدير العام للشؤون
المالية والخدمات المساندة

علاء صافي

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 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 92.86% من أسهم شركة أبراج الوطنية. تعتبر الشركة تابعة لشركة التأمين الوطنية (الشركة الأم) ويتم توحيد قوائمها 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 2018.

تهدف الشركة إلى:

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

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة كما في 30 أيلول 2018 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 24 تشرين الأول 2018.

إيضاح (2) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة للشركة التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2018 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 2017 والتي تم إعدادها وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

إن نتائج أعمال التسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2018 لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في 31 كانون الأول 2018.

أ- التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة للشركة متوافقة مع تلك التي اتبعت في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة نافذة التطبيق في السنة المالية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2018:

1- معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) "الأدوات المالية" والنافذ تطبيقه في أول كانون الثاني 2018. يتناول تصنيف وقياس والاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية ويدخل قواعد جديدة لمحاسبة التحوط. محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) محل المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) الذي يتعلق بالاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية وتصنيفها وقياسها، وإلغاء الاعتراف بالأدوات المالية، والانخفاض في قيمة الموجودات المالية، ومحاسبة التحوط.

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) "الأدوات المالية" اعتباراً من 1 كانون الثاني 2018 إلى حدوث تغييرات في السياسات المحاسبية وتعديلات على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المرحلية المختصرة. إن السياسات المحاسبية الجديدة ونتائج تطبيقها مبينة في إيضاح (10). ووفقاً للأحكام الانتقالية في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) (7.2.15) و(7.2.26)، لم يتم تعديل الأرقام المقارنة.

الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

2- معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) "الإيراد من العقود مع العملاء"، والنافذ تطبيقه في أول كانون الثاني 2018. هذا وسوف يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم (18) والذي يغطي عقود السلع والخدمات ومعيار المحاسبة الدولي رقم (11) الذي يغطي عقود البناء. بناءً على المعيار الجديد يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على السلعة أو الخدمة للعميل وبالتالي فإن فكرة السيطرة تحل محل فكرة المخاطر والعائد.

إن معظم عقود الإيرادات القائمة لدى الشركة تتمثل بشكل رئيسي من التزام أداء واحد وإن معايير الاعتراف بالإيرادات تلبى معايير الاعتراف بمرور الوقت، فقد قدرت الشركة عدم وجود تأثير جوهري على الإيرادات المسجلة من عقود الإيرادات الحالية.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي صدرت نافذة التطبيق في السنة المالية التي تبدأ في أول كانون الثاني 2019 ولم تقم الشركة بالتطبيق المبكر لأي منها:

- معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "عقود الإيجار"، والنافذ تطبيقه في أول كانون الثاني 2019. هذا وسوف يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم (17) "عقود الإيجار". يتطلب المعيار الجديد أن يسجل المستأجر التزامات التأجير المستقبلية لكافة عقود التأجير بما فيها "حق استخدام الأصل".
تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير المعايير الجديدة والتي ليست سارية المفعول على عملياتها كما في 30 أيلول 2018.

ب- الأسس والتقدير

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 2017 (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 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 2017 والتي تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

ث- القيمة العادلة للأدوات المالية

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة لأدواتها المالية:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأدوات مالية مشابهة تماماً في أسواق مالية نشطة لأدوات مالية.
- المستوى الثاني: باستخدام معطيات غير أسعار التداول ولكن يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: باستخدام معطيات لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

يمثل الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات وتوزيعها حسب التسلسل الهرمي كما في تاريخ البيانات المالية:

كما في 30 أيلول 2018			
موجودات مالية من خلال بيان الدخل			
المجموع	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
-	-	-	-
-	-	-	-
كما في 31 كانون الأول 2017			
موجودات مالية من خلال بيان الدخل			
الشامل			
أسهـم مدرجة	312,487	-	-
أسهـم مدرجة	312,487	-	-

- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل التي لها أسعار سوقية وفقاً لأسعار تداولها في تاريخ البيانات المالية.
- لم يتم خلال الفترة إجراء تحويلات لأدوات مالية بين المستويين الأول والثاني كما لم يتم إجراء أية تحويلات من وإلى المستوى الثالث.

الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

إيضاح (3) استثمارات عقارية

تفاصيل البند:

31 كانون الأول 2017	30 أيلول 2018	
18,336,290	20,112,230	الرصيد في بداية الفترة / السنة
35,163	86,714	الإضافات
-	(936,031)	استبعادات
1,740,777	-	أرباح القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
20,112,230	19,262,913	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 959,068 دولار أمريكي كما في 30 أيلول 2018.

إيضاح (4) مخصص ضرائب

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب ضريبة الدخل خلال الفترة / السنة:

31 كانون الأول 2017	30 أيلول 2018	
62,855	15,280	الرصيد المستحق من دائرة ضريبة الدخل في بداية الفترة / السنة
27,100	57,389	يضاف: ضرائب مدفوعة
(55,874)	(187,785)	ضريبة الدخل للفترة / السنة
(18,801)	16,116	نتائج مخالصات الضريبة
15,280	(99,000)	الرصيد المستحق (إلى) من دائرة ضريبة الدخل في نهاية الفترة / السنة

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 2018 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 2017	30 أيلول 2018	
389,480	541,043	صافي دخل الفترة
11,000,000	11,000,000	المتوسط المرجح للأسهم المتداولة خلال الفترة
0.035	0.049	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من دخل الفترة

الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

إيضاح (8) أرقام المقارنة

تم تعديل البيانات المالية بأثر رجعي بسبب تغيير السياسة المحاسبية الخاصة بالاستثمارات العقارية. قامت الشركة خلال عام 2017 بتغيير السياسة المحاسبية المرتبطة بمعالجة بند الاستثمارات العقارية ليتم إظهارها بالقيمة العادلة وذلك بأثر رجعي كون ذلك يعكس بشكل أفضل قيمة هذه الاستثمارات. أثر التعديلات على بيان الدخل كما في 30 أيلول 2017:

دخول الفترة	قبل التعديل	التعديل	بعد التعديل
	221,821	167,659	389,480

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 2017	30 أيلول 2018	
4,143	18,965	حساب جاري الشركة الأم مدين
(4,623)	4,601	حساب جاري الشركة الحليفة مدين/(دائن)
		يتضمن بيان الدخل المعاملات التالية مع جهات ذات العلاقة:
30 أيلول 2017	30 أيلول 2018	
163,685	163,750	إيرادات إيجار من الشركة الأم
10,406	10,522	شراء عقود تأمين من الشركة الأم
39,107	42,297	إيرادات إيجار من الشركة الحليفة
		رواتب ومنافع الإدارة العليا:
30 أيلول 2017	30 أيلول 2018	
22,500	22,500	منافع قصيرة الأجل
10,500	10,500	مكافآت ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة

إيضاح (10) التغيرات في السياسات المحاسبية

يُبين هذا الإيضاح تأثير اعتماد معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) - الأدوات المالية على البيانات المالية المرحلية المختصرة للشركة، ويُفصّل عن السياسات المحاسبية الجديدة المطبقة اعتباراً من 1 كانون الثاني 2018، في مواطن الاختلاف عن تلك المعايير المطبقة في فترات سابقة.

نتيجة للتغييرات في السياسات المحاسبية للشركة، لم يتم تعديل الأرقام المقارنة للبيانات المالية للفترة السابقة. وكما هو مبين في بند (أ) أدناه، حيث اختارت الشركة تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) بشكل عام دون تعديل الأرقام المقارنة. وعليه فإن التعديلات الناتجة عن القواعد الجديدة لن يتم إعادة الاعتراف بها في بيان المركز المالي المرحلي المختصر كما في 31 كانون الأول 2017، لكن يتم الاعتراف بها في بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المختصر كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المدورة كما في 1 كانون الثاني 2018.

الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

(أ) معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) - الأدوات المالية - أثر تطبيق المعيار

يحل معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) محل معيار المحاسبي الدولي رقم (39) والذي يتعلق بالاعتراف والتصنيف والقياس للموجودات والمطلوبات المالية، وإلغاء الاعتراف بالأدوات المالية، وانخفاض قيمة الموجودات المالية، ومحاسبة التحوط.

أدى اعتماد معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) - الأدوات المالية، اعتباراً من 1 كانون الثاني 2018 إلى حصول تغييرات في السياسات المحاسبية وتعديلات على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية. إن السياسات المحاسبية الجديدة مبينة في بند (ب) أدناه. وفقاً للأحكام الانتقالية لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9)، لم يتم تعديل الأرقام المقارنة للسنة السابقة.

ليس هناك تأثير على سياسة محاسبة الشركة للمطلوبات المالية، نظراً لأن المتطلبات الجديدة تؤثر فقط على سياسة محاسبة المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل وليس لدى الشركة مثل هذه المطلوبات. تم استبدال قواعد إلغاء الإدراج من المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) الأدوات المالية: "الاعتراف والقياس" ولم تتغير هذه القواعد. فيما يتعلق بالموجودات المالية، النوع الوحيد الذي تأثر بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) هو الذمم المدينة والودائع، مع مراعاة أن الأنواع الأخرى للموجودات المالية تخضع أيضاً إلى متطلبات انخفاض القيمة بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (9). غير أن ناتج الخسارة لانخفاض القيمة المحددة لا يوجد لها أثر جوهري على البيانات المالية.

1- يبين الجدول التالي التعديلات التي قامت بها الشركة لكل بند من البنود. البنود التي لم تتأثر بالتغيير غير مدرجة. التعديلات موضحة بمزيد من التفاصيل وفق المعيار أدناه:

31 كانون الأول 2017			الموجودات
1 كانون الثاني 2018	أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	كما تم الاعتراف بها سابقاً	
(مدفقة)	(رقم)	(مدفقة)	
777,776	(18,570)	796,346	ذمم مدينة
511,061	(7,783)	518,844	الودائع
9,101,525	(26,353)	9,127,878	حقوق الملكية
			الأرباح المتراكمة

2- فيما يلي التأثير الكلي لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) على الأرباح المتراكمة للشركة كما في 1 كانون الثاني 2018:

الأرصدة الختامية للأرباح المتراكمة كما في 31 كانون الأول 2017	9,127,878
زيادة مخصص التدني في الذمم المدينة من تاريخ اعتماد معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	(18,570)
مخصص التدني على الودائع لدى البنوك (مؤسسات مالية بدون تصنيف ائتماني)	(7,783)
إجمالي التعديلات من تاريخ اعتماد معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	(26,353)
الأرصدة الافتتاحية للأرباح المتراكمة كما في 1 كانون الثاني 2018	9,101,525

3- فيما يلي تأثير اعتماد معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) - انخفاض قيمة الموجودات المالية:

الذمم المدينة والودائع هي الموجودات المالية التي خضعت للنموذج الجديد للخسارة الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9). يتعين على الشركة مراجعة منهجية انخفاض القيمة لديها وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) فيما يتعلق بالذمم المدينة والودائع. وتم الإفصاح في الإيضاح أعلاه عن تأثير التغييرات في منهجية انخفاض القيمة على الأرباح المتراكمة للشركة وحقوق الملكية. في حين أن الأنواع الأخرى للموجودات المالية تخضع أيضاً إلى متطلبات انخفاض القيمة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9)، ولكن ناتج خسارة انخفاض القيمة المحددة لهذه الموجودات المالية ليس لها أثر مادي على البيانات المالية.

قامت الشركة بتطبيق منهجاً مبسطاً لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، حيث يقوم هذا المنهج على قياس مخصص التدني للذمم المدينة والودائع (الخسارة المتوقعة) على أساس مدار عمر جميع الذمم المدينة.

الإيضاحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

ومن أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المتشابهة وعدد أيام التأخر في السداد.

تسوية مخصص التدني للذمم المدينة كما في 31 كانون الأول 2017 مع مخصص التدني للذمم المدينة الافتتاحي كما في 1 كانون الثاني 2018 على النحو التالي:

47,071	كما في 31 كانون الأول 2017 - المحتسب وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (39)
18,570	الأثر الناتج من التطبيق
<u>65,641</u>	مخصص تدني الذمم المدينة الافتتاحي كما في 1 كانون الثاني 2018 - المحتسب وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (9)

تمت زيادة مخصص التدني للذمم المدينة بمبلغ 18,570 دولار أمريكي. كانت الزيادة لتكون أقل بمبلغ 18,570 دولار أمريكي وفقاً لنموذج الخسارة المتكيدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (39).

كما وتم تكوين مخصص التدني للودائع بمبلغ 7,783 دولار أمريكي على النحو التالي:

-	كما في 31 كانون الأول 2017 - المحتسب وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (39)
7,783	الأثر الناتج من التطبيق
<u>7,783</u>	مخصص تدني الودائع الافتتاحي كما في 1 كانون الثاني 2018 - المحتسب وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (9)

يتم شطب الذمم المدينة عندما لا يكون هناك احتمال لاستردادها. تضم المؤشرات التي تُشير إلى أنه لا يوجد توقع معقول للاسترداد، من بين أمور أخرى، تعثر المدين في الاتفاق على خطة سداد مع الشركة والتعثر في سداد الدفعات التعاقدية لمدة تزيد عن 360 يوماً.

(ب) معيار التقارير المالية الدولية رقم (9)، "الأدوات المالية" - السياسات المحاسبية المطبقة اعتباراً من 1 كانون الثاني 2018

الموجودات المالية
التصنيف

في 1 كانون الثاني 2018، قامت الشركة بتصنيف موجوداتها المالية حسب فئات القياس التالية:

- التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى أو من خلال بيان الدخل)؛ و
- التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة.

قامت الشركة بتحليل مفصل لنماذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية بالإضافة إلى تحليل الشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تم إعادة تصنيف الاستثمار في الأسهم المدرجة البالغة 312,487 دولار أمريكي من استثمارات متوفرة للبيع إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. وتم تحويل أرباح القيمة العادلة ذات الصلة و البالغة 50,314 دولار أمريكي من التغير المتراكم في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع إلى الأرباح المتراكمة بتاريخ 1 كانون الثاني 2018.

القياس

عند الاعتراف الأولي؛ تقوم الشركة بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها، في حالة أنها غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل تكاليف المعاملة التي تتسبب مباشرة إلى اقتناء تلك الموجودات المالية. يتم إدراج تكاليف معاملات الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل في بيان الدخل المختصر المرحلي.

تدني قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية (9) نموذج "الخسارة" في المعيار المحاسبي الدولي رقم (39) لنموذج "خسائر الائتمان المتوقع". ينطبق نموذج تدني القيمة الجديد أيضاً على حسابات الذمم المدينة والودائع لدى البنوك و ضمانات القروض والتعهدات. وقامت الشركة بتطبيق نهج مبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة.