



التاريخ: 2022/02/13  
الإشارة: الإفصاح 2021-12-31

**السادة/ بورصة فلسطين المحترمين،  
نابلس - فلسطين**

فاكس رقم: 09-2390998

تحية طيبة وبعد،

**الموضوع: الإفصاح الأولي عن البيانات المالية السنوية للعام 2021**

يسرنا أن نرفق طياً البيانات المالية السنوية الأولية لشركة أبراج الوطنية عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 مقارنة مع البيانات المالية السنوية كما هي في 2020/12/31، ومعتمدة من المدقق الداخلي والتي تشمل على ما يلي:

- البيانات المطلوبة في المادة (2/38) من نظام الإفصاح الساري.
- بيان المركز المالي.
- بيان الدخل.
- بيان الدخل الشامل.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية.
- بيان التدفقات النقدية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

شركة أبراج الوطنية

نسخة إلى:

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

## ملخص النتائج المالية الختامية الأولية للشركات المساهمة العامة المدرجة

أولاً: المعلومات العامة الأساسية عن الشركة:	
اسم الشركة:	شركة أبراج الوطنية المساهمة العامة المحدودة
القطاع:	الخدمات
رمز تداولها:	ABRAJ
رقم ISIN:	PS 5010112959
تاريخ التسجيل:	1995/10/16
نوع السوق (أولى/ ثانية):	ثانية
رأس المال المصرح به:	USD11,000,000
رأس المال المكتتب به:	USD11,000,000
رأس المال المدفوع:	USD11,000,000
رئيس مجلس الإدارة:	السيد/ بشار توفيق حسين
الرئيس التنفيذي/ المدير العام:	السيد/ أحمد فؤاد مشعشع
اسم المدقق الداخلي للشركة:	السيد/ مصطفى سليمان طه
اسم المدقق الخارجي المستقل للشركة:	السادة/برايس ووتر هاوس كوبرز
مركز الشركة:	البيرة - مجمع أبراج الوطنية
رقم الهاتف:	009702-2983800
البريد الإلكتروني:	info@abraj-pal.com

ثانياً: معلومات عن التقرير السنوي واجتماع الهيئة العامة القادم:	
الموعد التقريبي لنشر التقرير السنوي:	2022/03/15
المكان الذي سيوضع فيه التقرير السنوي لإطلاع الجمهور عليه:	مقر الشركة والموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني لبورصة فلسطين
الموعد المقترح لعقد اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي:	2022/03/31

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		ثالثاً: النتائج الأولية المقارنة
2020/12/31 (مدققة)	2021/12/31 (غير مدققة)	البند
26,566,418	28,061,862	(1) مجموع الموجودات
25,214,807	25,299,898	أ- موجودات غير متداولة
1,351,611	2,761,964	ب- موجودات متداولة
2,068,360	2,309,781	(2) مجموع المطلوبات
1,559,033	1,689,175	أ- مطلوبات غير متداولة
509,327	620,606	ب- مطلوبات متداولة
		ت- حقوق أصحاب حسابات الاستثمار المطلقة (للمصارف الإسلامية)
		ث- حساب الاستثمار المخصص (للمصارف الإسلامية)
24,498,058	25,752,081	(3) مجموع حقوق الملكية
24,498,058	25,752,081	أ- حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
		ب- حقوق ملكية جهات غير مسيطرة
1,314,459	1,268,409	(4) الأرباح / (الخسائر) التشغيلية
1,450,153	1,351,046	(5) ربح / (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
(172,629)	(162,125)	(6) مخصص ضريبة الدخل على الأرباح
1,277,524	1,188,921	(7) ربح / (خسارة) السنة بعد ضريبة الدخل
1,277,524	1,188,921	أ- حقوق مساهمي الشركة في الربح / (الخسارة)
		ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الربح / (الخسارة)
55,612	65,102	(8) مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
1,333,136	1,254,023	(9) إجمالي الدخل الشامل (8+7)
1,333,136	1,254,023	أ- حقوق مساهمي الشركة في الدخل الشامل
		ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الدخل الشامل
		(10) ملخص عن أداء الشركة المالي خلال السنة المالية <sup>1</sup> :
		(1) انخفض صافي دخل الشركة بنسبة 6.9% مقارنة بالعام الماضي.
		(2) ارتفعت أصول الشركة بنسبة 5.6% مقارنة بالعام الماضي.
		(3) ارتفعت حقوق الملكية بنسبة 5.1% مقارنة بالعام الماضي.

علاء صفاقي  
قائب المدير العام للشؤون المالية

التاريخ:

2022 / 02 / 13

احمد مشعل  
المدير العام

<sup>1</sup> يوضع ملخص (يفضل على شكل نقاط) يستعرض النمو/التراجع بالأرقام والنسب المنوية لأداء الشركة المالي.



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

**التقرير السنوي  
والبيانات المالية الأولية  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021**

## أعضاء مجلس الإدارة

بشار توفيق اسماعيل حسين	رئيس مجلس الإدارة	ممثل لنفسه
فضل مصطفى فضل حماد	نائب رئيس مجلس الإدارة	ممثل لشركة التأمين الوطنية
جاد الله يوسف سالم جاد الله	عضو مجلس الإدارة	ممثل لشركة التأمين الوطنية
سامر عزيز بولص شحادة	عضو مجلس الإدارة	ممثل لنفسه
فادي سعيد لبيب برنسي	عضو مجلس الإدارة	ممثل لشركة التأمين الوطنية
سبير رزق سبيرو خوري	عضو مجلس الإدارة	ممثل لنفسه
عزيز سامر عزيز شحادة	عضو مجلس الإدارة	ممثل لشركة التأمين الوطنية

## المدير العام

أحمد فؤاد مشعشع

## مدققو حسابات الشركة

برايس ووتر هاوس كوبرز (PWC)

## مستشار الشركة القانوني

مكتب شحادة للمحاماة

## 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 93.16% 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 31 كانون الأول 2021 مقابل 9 موظفين كما في 31 كانون الأول 2020.

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.

## الإدارة التنفيذية

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

أحمد فؤاد مشعشع  
علاء علي صافي  
مصطفى سليمان طه

## الأوراق المالية

31/12/2020	31/12/2021	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
19,089 سهم	122,293 سهم	عدد الأسهم المتداولة
26,108 دولار	171,883 دولار أمريكي	قيمة الأسهم المتداولة
26 عقد	51 عقد	عدد العقود المنفذة
1.41 دولار أمريكي	1.40 دولار أمريكي	سعر الإغلاق

## التغيرات خلال السنة

### مجلس إدارة الشركة

- تم انتخاب مجلس إدارة جديد في اجتماع الهيئة العامة المنعقد بتاريخ 01 نيسان 2021، بحيث أصبح المجلس الجديد كما يلي:

1) بشار توفيق اسماعيل حسين	رئيس مجلس الإدارة	ممثل لنفسه
2) فضل مصطفى فضل حماد	نائب رئيس مجلس الإدارة	ممثل لشركة التأمين الوطنية
3) جاد الله يوسف سالم جاد الله	عضو مجلس الإدارة	ممثل لشركة التأمين الوطنية
4) سامر عزيز بولص شحادة	عضو مجلس الإدارة	ممثل لنفسه
5) أليكس فؤاد إسكندر حنا	عضو مجلس الإدارة	ممثل لشركة التأمين الوطنية
6) فادي سعيد لبيب برنسي	عضو مجلس الإدارة	ممثل لشركة التأمين الوطنية
7) سبير رزق سبيرو خوري	عضو مجلس الإدارة	ممثل لنفسه

- استقال السيد اليكس فؤاد إسكندر حنا من مجلس الإدارة بتاريخ 25 تشرين الثاني 2021، وتم تسمية السيد عزيز سامر عزيز شحادة كعضو مجلس إدارة خلفاً له بتاريخ 15 كانون الأول 2021.

### إدارة الشركة

- لم يطرأ خلال العام 2021 أي تغيير على الإدارة التنفيذية.

### مدققي الحسابات

- قررت الهيئة العامة في جلستها المنعقدة بتاريخ 01 نيسان 2021 إعادة تعيين السادة بريس ووتر هاوس كوبرز (PWC) كمدققين خارجيين للشركة للعام 2021.

### النشاطات الرئيسية

- لم يطرأ خلال العام 2021 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 والمعلومات المالية السنوية للعام 2020.
- الموافقة على إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم عن كل ما يتعلق بتصرفاتهم عن العام 2020.
- الموافقة على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للعام 2020.
- انتخاب مجلس إدارة جديد للشركة لمدة أربع سنوات.
- إعادة تعيين السادة برايس ووتر هاوس كوبرز (PWC) كمدققين خارجيين للشركة للعام 2021.

## أهم المؤشرات المالية

31/12/2020	31/12/2021	البيان
2.227	2.341	القيمة الدفترية للسهم الواحد
0.633	0.598	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرة)
0.819	0.780	صافي الدخل إلى الإيرادات
0.048	0.042	العائد على مجموع الموجودات
0.052	0.046	العائد على حقوق المساهمين
0.078	0.082	معدل المديونية
0.922	0.918	نسبة الملكية
2.654	4.450	نسبة التداول (مرة)
842,284	2,141,358	رأس المال العامل (دولار أمريكي)

**شركة أبراج الوطنية المساهمة العامة المحدودة**

**البيانات المالية الأولية (غير المدققة)**

**للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021**

بيان المركز المالي  
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

كما في		
31 كانون الأول 2020 مدققة	31 كانون الأول 2021 غير مدققة	
		<b>الموجودات</b>
		<b>الموجودات غير المتداولة</b>
22,207,571	23,438,087	استثمارات عقارية
15,456	26,010	ممتلكات ومعدات
59,860	74,497	موجودات ضريبية مؤجلة
806,638	824,495	استثمار في شركة حليفة
2,125,282	936,809	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
<b>25,214,807</b>	<b>25,299,898</b>	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
		<b>الموجودات المتداولة</b>
838,424	731,148	ذمم مدينة
280,000	1,499,078	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
19,483	21,856	أرصدة مدينة أخرى
11,991	12,645	شيكات برسم التحصيل
176,101	220,758	ودائع
25,612	276,479	النقد والنقد المعادل
<b>1,351,611</b>	<b>2,761,964</b>	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>26,566,418</b>	<b>28,061,862</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
11,000,000	11,000,000	رأس المال المدفوع
1,620,393	1,739,285	احتياطي إجباري
55,612	120,714	فروقات ترجمة عملات أجنبية
11,822,053	12,892,082	أرباح مدورة
<b>24,498,058</b>	<b>25,752,081</b>	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
		<b>المطلوبات</b>
		<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
131,052	128,309	مخصص تعويض نهاية الخدمة
1,427,981	1,560,866	مطلوبات ضريبية مؤجلة
<b>1,559,033</b>	<b>1,689,175</b>	<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
		<b>المطلوبات المتداولة</b>
100,689	122,049	إيرادات مقبوضة مقدماً
12,121	27,754	مخصص الضرائب
34,569	96,395	ذمم دائنة
361,948	374,408	أرصدة دائنة أخرى
<b>509,327</b>	<b>620,606</b>	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>2,068,360</b>	<b>2,309,781</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>26,566,418</b>	<b>28,061,862</b>	<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

السيد/ احمد مشوشع  
المدير العام

السيد/ مصطفى طه  
مدير دائرة التدقيق الداخلي

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

بيان الدخل  
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

للسنة المنتهية في		
31 كانون الأول 2020	31 كانون الأول 2021	
مدققة	غير مدققة	
		<b>الإيرادات</b>
485,561	486,611	إيرادات إيجارات
930,408	885,901	أرباح القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
144,453	152,684	إيرادات خدمات
<b>1,560,422</b>	<b>1,525,196</b>	<b>مجموع الإيرادات</b>
		<b>المصاريف</b>
(198,647)	(204,501)	مصاريف مباشرة
(47,316)	(52,286)	مصاريف إدارية وعامة
<b>(245,963)</b>	<b>(256,787)</b>	<b>مجموع المصاريف</b>
<b>1,314,459</b>	<b>1,268,409</b>	<b>الدخل التشغيلي</b>
		عوائد الاستثمارات
150,793	272,110	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
156,010	50,755	إيرادات أخرى
7,794	8,080	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(38,500)	(43,000)	فروقات عملة
(19,126)	(20,016)	صافي خسائر انخفاض القيمة
(45,395)	(116,021)	<b>صافي الدخل قبل ضريبة الأملاك والدخل</b>
<b>1,526,035</b>	<b>1,420,317</b>	
		ضريبة الأملاك
(75,882)	(69,271)	<b>صافي الدخل قبل ضريبة الدخل</b>
<b>1,450,153</b>	<b>1,351,046</b>	
		مصروف ضريبة الدخل
(172,629)	(162,125)	<b>صافي الدخل</b>
<b>1,277,524</b>	<b>1,188,921</b>	
<b>0.116</b>	<b>0.108</b>	<b>الحصة الأساسية للسهم من صافي الدخل</b>

السيد/ أحمد مشوع  
المدير العام

السيد/ مصطفى طه  
مدير دائرة التدقيق الداخلي

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

بيان الدخل الشامل  
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

31 كانون الأول 2020	31 كانون الأول 2021	
مدققة	غير مدققة	
1,277,524	1,188,921	صافي الدخل
		بنود الدخل الشامل الأخرى
		بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل في فترات لاحقة
55,612	65,102	فروقات ترجمة عملات أجنبية
55,612	65,102	مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
1,333,136	1,254,023	إجمالي الدخل الشامل للسنة

بيان التغيرات في حقوق الملكية  
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

مجموع حقوق الملكية	أرباح مدورة	فروقات ترجمة عملات أجنبية	احتياطي إجباري	رأس المال المدفوع	
					<b><u>2020</u></b>
23,164,922	10,672,281	-	1,492,641	11,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2020
1,277,524	1,277,524	-	-	-	صافي الدخل
55,612	-	55,612	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
-	(127,752)	-	127,752	-	محول إلى الاحتياطي الإجباري
24,498,058	11,822,053	55,612	1,620,393	11,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2020 (مدققة)
					<b><u>2021</u></b>
24,498,058	11,822,053	55,612	1,620,393	11,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2021
1,188,921	1,188,921	-	-	-	صافي الدخل
65,102	-	65,102	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
-	(118,892)	-	118,892	-	محول إلى الاحتياطي الإجباري
25,752,081	12,892,082	120,714	1,739,285	11,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2021 (غير مدققة)

بيان التدفقات النقدية  
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

للسنة المنتهية في		
31 كانون الأول 2020 مدققة	31 كانون الأول 2021 غير مدققة	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
<b>1,450,153</b>	<b>1,351,046</b>	<b>صافي الدخل قبل ضريبة الدخل</b>
		<b>تسويات:</b>
(930,408)	(885,901)	(أرباح) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
3,694	3,859	استهلاك ممتلكات ومعدات
(156,010)	(50,755)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
45,395	116,021	صافي خسائر انخفاض القيمة
11,870	15,505	مخصص تعويض نهاية الخدمة
(30,662)	-	(ربح) بيع استثمارات عقارية
(43,860)	(14,490)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(76,271)	(106,304)	عوائد الاستثمارات
-	(42,776)	(ربح) بيع موجودات مالية بالكلفة المطفأة
-	(131,947)	(ربح) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
<b>273,901</b>	<b>254,258</b>	
		<b>التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
(49,725)	(5,950)	ذمم مدينة
(4,041)	(2,373)	أرصدة مدينة أخرى
(41,581)	21,360	إيرادات مقبوضة مقدماً
43,493	(806)	شيكات برسم التحصيل
5,613	61,826	ذمم دائنة
84,049	12,460	أرصدة دائنة أخرى
(236,140)	(2,257,742)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	1,185,101	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
<b>75,569</b>	<b>(731,866)</b>	<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة عن الأنشطة التشغيلية قبل دفعات تعويض نهاية الخدمة وضريبة الدخل</b>
-	(18,248)	دفعات تعويض نهاية الخدمة
(27,153)	(28,244)	ضريبة الدخل المدفوعة
<b>48,416</b>	<b>(778,358)</b>	<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة عن الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(177,700)	(47,300)	ودائع
(1,475,235)	(245,164)	شراء موجودات مالية بالكلفة المطفأة
-	1,463,368	بيع موجودات مالية بالكلفة المطفأة
-	13,045	التغير في موجودات مالية بالكلفة المطفأة
(12,612)	(344,615)	شراء استثمارات عقارية
1,510,269	-	بيع استثمارات عقارية
83,300	98,000	التغير في استثمار في شركة حليفة
(244)	(14,413)	شراء ممتلكات ومعدات
76,271	106,304	عوائد استثمارات مقبوضة
<b>4,049</b>	<b>1,029,225</b>	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(64,673)	-	قروض
(64,673)	-	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
<b>(12,208)</b>	<b>250,867</b>	<b>صافي التغير في النقد والنقد المعادل</b>
<b>37,820</b>	<b>25,612</b>	<b>رصيد النقد والنقد المعادل، بداية السنة</b>
<b>25,612</b>	<b>276,479</b>	<b>رصيد النقد والنقد المعادل، نهاية السنة</b>