



باديكو القابضة
PADICO HOLDING

التاريخ : 30/04/2019
إشارة : FIN/034/04/2019


حضرة السيد احمد عويضة المحترم
الرئيس التنفيذي لبورصة فلسطين
نابلس - فلسطين

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية الموحدة للربع الاول من العام 2019

أرفق لكم طيه البيانات المالية الموحدة لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو) للفترة المذكورة أعلاه، وتقرير مراجعي الحسابات السادة ارنست ويونغ، وتحليل الأداء المالي، وتقرير الإفصاحات الأخرى بموجب المادة رقم 2/37 من نظام الإفصاح المعمول به. هذا وقد تم الإفصاح أيضا عن البيانات المالية الموحدة المرفقة باستخدام نظام الإفصاح الالكتروني وبالتزامن مع إصدار هذا الكتاب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،


نهاد كمال
نائب المدير العام


أمجد حسون
رئيس الادارة المالية

نسخة / السادة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية المحترمين



باديكو القابضة
PADICO HOLDING

ملخص الأداء المالي للربع الأول من العام 2019

المبالغ الواردة في هذا التقرير لأقرب مليون دولار باستثناء ما ذكر

التاريخ: 2019/04/30

ملخص النتائج المالية

حققت باديكو القابضة أرباحاً موحدة في الربع الأول من العام 2019 بمبلغ 15.85 مليون دولار مقارنة مع 6.53 مليون دولار في الربع الأول من العام 2018 بنسبة إرتفاع 142.8%، وجاء هذا النمو الملموس في الأرباح نتيجة لتحسن الأداء التشغيلي لعدد من الشركات التابعة والحليفة خاصة باديكو السياحية، وشركة نخيل فلسطين وشركة بوابة أريحا للإستثمار العقاري وشركة فلسطين للإستثمار العقاري، بالإضافة إلى الأرباح الناتجة عن بيع جزء من حصة باديكو في شركة بوابة أريحا للإستثمار العقاري، كما شهدت أرباح محفظة الموجودات المالية إرتفاعاً ملحوظاً لتبلغ 4.96 مليون دولار في الربع الأول من العام الحالي. في المقابل، قامت الشركة بأخذ المخصصات اللازمة لمواجهة أي تدني في قيمة الاستثمارات خاصة استثمارات القطاع السياحي التي عادة ما تتأثر بشكل جوهري بالأوضاع السياسية غير المستقرة.

الايادات الموحدة

بلغت الايرادات الموحدة 70.23 مليون دولار في الربع الاول من العام 2019 مقارنة مع 31.29 مليون دولار في العام الماضي أي بنسبة إرتفاع 124.4%، وجاء هذا الإرتفاع نتيجة لإرتفاع الايرادات التشغيلية للشركات التابعة بنسبة 10.4% من 20.89 مليون دولار في الربع الاول من العام 2018 إلى 23.06 مليون دولار في الربع الاول من العام 2019، كما إرتفعت حصة باديكو من نتائج أعمال الشركات الحليفة بنسبة 12.8% حيث إرتفعت من 10.26 مليون دولار في الربع الاول من العام 2018 إلى 11.57 مليون دولار في الربع الاول من العام 2019 ويعود ذلك إلى التحسن بشكل رئيسي في أرباح شركة الاتصالات الفلسطينية من 29.96 مليون دولار في الربع الاول من العام 2018 إلى 32.62 مليون دولار في الربع الاول من العام 2019.

وتضمنت الايرادات الموحدة أرباحاً محققة من بيع حصة في شركة بوابة أريحا للإستثمار العقاري بقيمة 17.07 مليون دولار، كما تم تسجيل أرباح غير محققة من الحصة المتبقية لباديكو في هذه الشركة بقيمة 13.57 مليون دولار وذلك وفقاً لمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية.

وكما بلغت أرباح محفظة الموجودات المالية 4.96 مليون دولار في الربع الاول من العام 2019 مقارنة مع 0.14 مليون دولار في الربع الأول من العام 2018.

جدول رقم (1): الايرادات الموحدة

البند	Q1/2018	Q1/2019	% التغير
أرباح متحققة وغير متحققة ناتجة عن بيع حصة في شركة تابعة	-	30.64	100.0
ايرادات تشغيلية للشركات التابعة	20.89	23.06	10.4
حصة باديكو من نتائج أعمال الشركات الحليفة	10.26	11.57	12.8
أرباح محفظة الموجودات المالية	0.14	4.96	3342.4
مجموع الايرادات الموحدة	31.29	70.23	124.4

المصاريف الموحدة

ارتفعت المصاريف التشغيلية للشركات التابعة بنسبة 15.3 % لتصل الى 16.92 مليون دولار في الربع الاول من العام 2019 مقارنة مع 14.68 مليون دولار في الربع الاول من العام 2018، وذلك كنتيجة مباشرة للإرتفاع في الإيرادات التشغيلية كما ذكر سابقاً. كما إنخفضت المصاريف الإدارية والعمومية الموحدة بنسبة 18.0 % من 3.86 مليون دولار في الربع الاول من العام 2018 إلى 3.17 مليون دولار في الربع الاول من العام 2019.

جدول رقم (2) : المصاريف الموحدة

البند	Q1/2019	Q1/2018	% التغير
المصاريف التشغيلية	16.92	14.68	15.3
المصاريف الادارية والعامه والبيع والتسويق	3.17	3.86	(18.0)
مصاريف التمويل	3.82	3.27	17.0
استهلاكات واطفاءات	2.52	2.43	3.5
مجموع المصاريف الموحدة	26.42	24.23	9.0

أما مصاريف التمويل الموحدة فقد إرتفعت بنسبة 17.0 % من 3.27 مليون دولار في الربع الاول من العام 2018 لتصل إلى 3.82 مليون دولار في الربع الاول من العام 2019 وذلك نتيجة لإرتفاع معدل الإقتراض الموحد بنسبة 13.6% من 247.67 مليون دولار في الربع الاول من العام 2018 إلى 281.46 مليون دولار في الربع الاول من العام 2019 بالإضافة إلى إرتفاع أسعار الفائدة العالمية. وارتفعت مصاريف الاستهلاكات والاطفاءات الموحدة بنسبة 3.5% من 2.43 مليون دولار في الربع الاول من العام 2018 إلى 2.52 مليون دولار في الربع الاول من العام 2019.

ملخص المركز المالي الموحد

الموجودات الموحدة

بلغت الموجودات الموحدة 824.85 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2019 منها 15.1% موجودات متداولة و 84.9% موجودات غير متداولة. ويبين الجدول التالي توزيع موجودات واستثمارات الشركة كما في نهاية الربع الأول من العام 2019 مقارنة مع نهاية العام 2018.

جدول رقم (3) توزيع الموجودات والاستثمارات

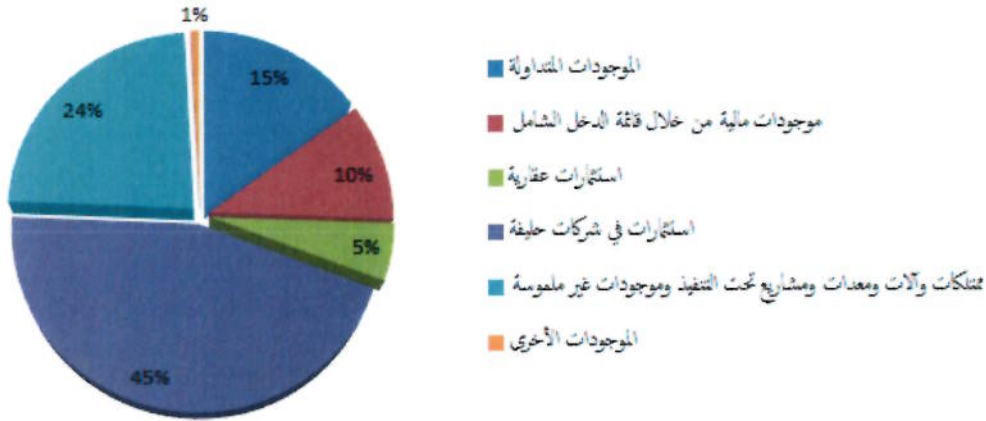
البند	2019/03/31	% من المجموع	2018/12/31	% من المجموع	% التغير
نقد وموجودات مالية من خلال قائمة الدخل	22.83	2.8	18.85	2.2	21.1
ذم وأرصدة مدينة	77.13	9.4	47.78	5.7	61.4
بضاعة وعقارات جاهزة للبيع	31.26	3.8	32.19	3.8	(2.9)
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	86.16	10.4	82.09	9.8	5.0
استثمارات في شركات حليفة	371.77	45.1	367.85	43.9	1.1
استثمارات عقارية	41.63	5.0	94.72	11.3	(56.0)
ممتلكات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ، وموجودات غير ملموسة	194.08	23.5	194.56	23.2	(0.2)
مجموع الموجودات	824.85	100.0	838.02	100.0	(1.6)

ارتفع رصيد النقد والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل من 18.85 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2018 ليصل إلى 22.83 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2019 وهي تشكل 2.8% من مجموع الموجودات ، وكما بلغ رصيد الذم والأرصدة المدينة 77.13 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2019 مشكلاً ما نسبته 9.4% من مجموع الموجودات، وقد ارتفعت هذه الذم بشكل مؤقت نتيجة لقيام باديكو ببيع الأرباح النقدية المستحقة لها من بالتل والبنك العربي التي تم إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركتين المذكورتين في شهر آذار من العام 2019.

وقد شكل رصيد البضاعة والعقارات الجاهزة للبيع ما نسبته 3.8% من مجموع الموجودات حيث بلغ 31.26 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2019 وهي تمثل بشكل رئيسي البضاعة لدى كل من شركتي بريكو والصناعية، فيما بلغ رصيد محفظة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل 86.16 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2019 مقارنة مع 82.09 مليون دولار في الربع الأول من العام 2018 أي بنسبة إرتفاع 5.0% ويعود ذلك إلى قيام باديكو بزيادة الاستثمار في هذه المحفظة خلال الربع الأول من العام 2019.

وعلى صعيد الاستثمارات في الشركات الحليفة فقد إرتفعت بنسبة 1.1% لتصل إلى 371.77 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2019 مقارنة مع 367.85 مليون دولار في نهاية العام 2018 لتشكل ما نسبته 45.1% من مجموع الموجودات وجاءت هذه الزيادة بشكل رئيسي نتيجة لإعادة تصنيف الإستثمار في شركة بوابة أريحا من "إستثمار في شركة تابعة" إلى "إستثمار في شركة حليفة" نظراً لإنخفاض مساهمة باديكو فيها من 50% إلى 25%.

توزيع الموجودات الموحدة



أما فيما يخص الاستثمارات العقارية، فقد شكلت ما نسبته 5.0% من مجموع الموجودات لتبلغ 41.63 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2019 مقارنة مع 94.72 مليون دولار في نهاية العام 2018، وجاء هذا الإنخفاض نتيجة للتوقف عن توحيد البيانات المالية لشركة بوابة أريحا للإستثمار العقاري كونها أصبحت شركة حليفة بدلاً من شركة تابعة كما ذكر آنفاً.

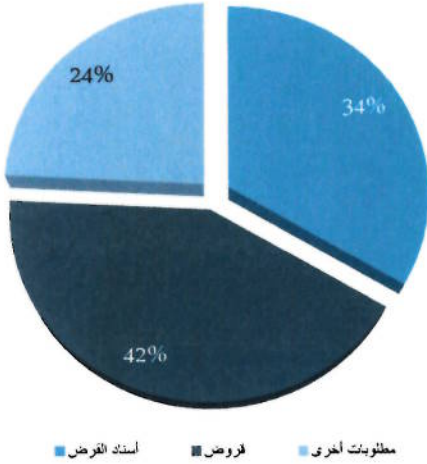
كما بلغ رصيد الممتلكات والآلات والمعدات ومشاريع تحت التنفيذ وموجودات غير ملموسة 194.08 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2019 مشكلاً ما نسبته 23.5% من مجموع الموجودات.

المطلوبات الموحدة

بلغ مجموع المطلوبات الموحدة 357.66 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2019 بالمقارنة مع 361.51 مليون دولار نهاية العام 2018، أي بإنخفاض قدره 3.85 مليون دولار ونسبة 1.1%.

ويشكل الاقتراض (سندات الدين، القروض، والتسهيلات الائتمانية) حوالي 76% من مجموع المطلوبات الموحدة. حيث إنخفض الاقتراض الموحد بنسبة 7.2% من 291.92 مليون دولار نهاية العام 2018 ليصل إلى 271.00 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2019، ويشكل مجموع الاقتراض الموحد ما نسبته 32.9% و58.0% من مجموع الموجودات الموحدة وحقوق الملكية الموحد على التوالي.

توزيع المطلوبات الموحدة

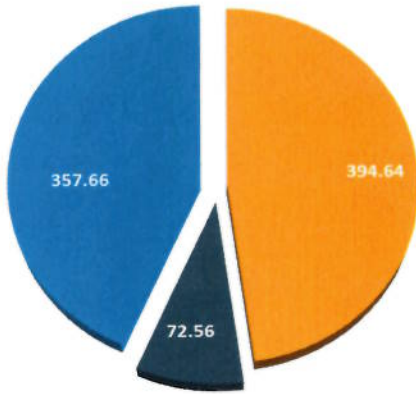


يبين الجدول التالي الاقتراض الموحد كما في نهاية الربع الأول من العام 2019 موزعا على باديكو القابضة وشركاتها التابعة:

البند	الاقتراض	الاقتراض / حقوق الملكية %	الاقتراض / مجموع الموجودات %
باديكو القابضة	189.55	48.0	30.5
فلسطين للاستثمار الصناعي	28.49	42.2	25.5
فلسطين للاستثمار العقاري	25.54	36.0	19.4
نخيل فلسطين	15.90	93.3	42.5
باديكو السياحية	11.52	20.8	16.2
مجموع الاقتراض الموحد	271.00	58.0	32.9

فما تشكل الأرصدة الدائنة الأخرى حوالي 24% من مجموع المطلوبات حيث بلغت 86.66 مليون دولار نهاية الربع الأول من العام 2019، والجزء الأكبر منها عبارة عن ذم دائنة تجارية تتعلق بأنشطة الشركات التابعة، والباقي يمثل المخصصات والأرصدة الدائنة الأخرى وتشمل مخصصات توزيعات الأرباح ومخصصات ضريبة الدخل ومخصصات منافع الموظفين.

توزيع المطلوبات وحقوق الملكية



المطلوبات ■ حقوق جهات غير مسيطرة ■ حقوق مساهمي الشركة الام

حقوق الملكية

بلغت حقوق الملكية العائدة لمساهمي باديكو القابضة 394.64 مليون دولار نهاية الربع الاول من العام 2019 حيث يتكون من رأس المال المدفوع البالغ 250 مليون دولار، ومن الأرباح المدورة التي بلغت 144.94 مليون دولار، بالإضافة إلى الاحتياطيات والبنود الأخرى التي بلغت (0.30) مليون دولار نهاية الربع الاول من العام 2019. وبهذا تكون القيمة الدفترية للسهم قد بلغت حوالي 1.58 دولار نهاية الربع الاول من العام 2019 وهي تزيد عن القيمة السوقية للسهم بنسبة 15.4% (1.37 دولار للسهم). أما حقوق الجهات غير المسيطرة (حقوق المساهمين الآخرين في الشركات التابعة)، فقد بلغت 72.56 مليون دولار نهاية الربع الاول من العام 2019، وتشكل 15.5% من مجموع حقوق الملكية الذي بلغ 467.20 مليون دولار نهاية الربع الاول من العام 2019 كما هو مبين في الجدول التالي.

جدول رقم (4) حقوق الملكية

البند	2019/03/31	% من المجموع	2018/12/31	% من المجموع	% التغير
رأس المال المدفوع	250.00	53.5	250.00	52.5	0.0
أرباح مدورة	144.94	31.0	129.91	27.3	11.6
احتياطيات وبنود أخرى	(0.3)	0.1	2.91	0.6	(110.3)
حقوق مساهمي الشركة الام	394.64	84.5	382.82	80.3	3.1
حقوق جهات غير مسيطرة	72.56	15.5	93.70	19.7	(22.6)
مجموع حقوق الملكية	467.20	100.0	476.51	100.0	(2.0)

أهم المؤشرات المالية

(المبالغ لأقرب مليون دولار باستثناء ما يتعلق بالسهم)

% التغير	Q1/2018	Q1/2019	أهم بنود قائمة الدخل الموحدة والمؤشرات
124.4	31.29	70.23	مجموع الإيرادات الموحدة
218.6	6.75	21.53	الربح قبل ضريبة الدخل
161.0	5.76	15.03	الربح العائد لمساهمي الشركة الأم
142.8	6.53	15.85	الربح الموحد
161.0	% 9.23	% 24.08	العائد على رأس المال *
161.0	%5.15	%13.44	العائد على متوسط مجموع حقوق الملكية *
142.7	%3.14	%7.63	العائد على متوسط الأصول *

* على أساس سنوي

% التغير	2018/12/31	2019/03/31	أهم بنود قائمة المركز المالي الموحدة
(1.6)	838.02	824.85	مجموع الموجودات
(1.1)	361.51	357.66	مجموع المطلوبات
(2.0)	476.51	467.20	حقوق الملكية
3.1	382.82	394.64	حقوق مساهمي الشركة الأم
(7.2)	291.92	271.00	الاقتراض
(5.3)	%61.26	%58.00	القروض / حقوق الملكية
(5.7)	%34.83	%32.85	القروض / مجموع الموجودات
28.4	0.83	1.06	النسبة الجارية (مرة)

% التغير	Q1/2018	Q1/2019	أهم مؤشرات السهم والسوق
-	250.00	250.00	عدد الاسهم المدرجة (مليون سهم)
0.5	1.57	1.58	القيمة الدفترية للسهم نهاية الفترة (دولار)
(4.0)	0.90	0.87	مضاعف القيمة الدفترية للسهم (مرة)
(3.5)	1.42	1.37	سعر اغلاق السهم نهاية الفترة (دولار)
(63.0)	61.56	22.75	مضاعف سعر السهم (مرة)
30.2	4.51	5.87	حجم التداول (مليون سهم)
23.4	6.36	7.85	قيمة التداول (مليون دولار)
30.2	%1.80	%2.35	معدل دوران السهم
(8.5)	1.53	1.40	أعلى سعر تداول (دولار)
(7.4)	1.35	1.25	أدنى سعر تداول (دولار)

تقرير الربع الأول للإفصاح عن البيانات المالية

بالاستناد إلى نظام الإفصاح المعمول به، فيما يلي تقرير حول أهم المعلومات التي تتعلق بإدارة الشركة ومشاريعها وأنشطتها الرئيسية في الثلاثة أشهر الأولى من العام 2019.

مجلس الإدارة

إنتخبت الهيئة العامة في إجتماعها الأخير بتاريخ 2019/04/22 أعضاء مجلس الادارة التالية أسماؤهم للدورة القادمة (2019-2023) :

- السيد صبيح طاهر المصري
- السيد نبيل غطاس الصراف
- السيد بشار فائق المصري
- السيد عمار عبدالمنعم العكر
- السيد هشام ظافر المصري
- السيدة دينا منيب المصري
- السادة البنك العربي
- السادة بنك القاهرة عمان
- السادة شركة الاتصالات الفلسطينية
- السادة شركة المسيرة الدولية
- السادة شركة مسار العالمية للاستثمار
- السادة شركة فلسطين لنقل التكنولوجيا
- السادة شركة النواة لادارة الاستثمارات

وفي جلسته الاولى التي إنعقدت بتاريخ 2019/04/22 قرر مجلس الإدارة إنتخاب السيد بشار فائق المصري رئيساً لمجلس الإدارة وانتخاب السيد زياد محمد الترك أميناً عاماً للشركة ومجلس الإدارة.

الإدارة التنفيذية

أعضاء الإدارة التنفيذية الحاليين:

- السيد زياد محمد الترك – الامين العام.
- السيد نهاد طلال كمال – نائب المدير العام
- السيد امجد يوسف حسون- رئيس الادارة المالية
- السيد سعيد يوسف دويكات - رئيس إدارة تطوير المشاريع
- السيد نمر سمير عبد الواحد – مدير إدارة القطاع العقاري
- السيد جهاد اسعد زماري- مدير دائرة التدقيق الداخلي
- السيدة رشا علي متولي – المدير الإداري
- السيد سامر مروان الصفدي- رئيس وحدة شؤون المساهمين
- السيد زياد يحيى طافش – رئيس وحدة الدعم الفني

رأس المال والأسهم الصادرة

لا يوجد أي تعديل على رأسمال الشركة، حيث بقي مجموع الأسهم الصادرة عن الشركة 250 مليون سهم بقيمة اسمية دولار أمريكي واحد للسهم الواحد.

المدققين المستقلين

قررت الهيئة العامة انتخاب السادة (إرنست ويونغ) كمدققين لحسابات الشركة للسنة المالية 2019 التي تنتهي بتاريخ 2019/12/31 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

السيطرة والإجراءات القانونية

لا يوجد أي تغيير فيما يتعلق بموضوع السيطرة، ولا يوجد أي ترتيبات بهذا الخصوص، ولم تكن الشركة طرفاً في أي إجراءات قانونية رئيسية يمكن أن تؤثر على المركز المالي للشركة سواء جهة قضائية أو تحكيم.

الإقتراض الخارجي

إنخفض مستوى الإقتراض والتسهيلات البنكية بنسبة 7.2% من 291.9 مليون دولار أمريكي في نهاية العام 2018 إلى 271.0 مليون دولار أمريكي نهاية آذار من العام 2019.

النشاطات الرئيسية

استمرت باديكو القابضة بمتابعة ودعم مشاريعها وشركاتها التابعة خلال الربع الأول من العام 2019، حيث شهدت هذه الفترة عملاً دوّوباً ومكثفاً لتحسين الاداء المالي والتشغيلي لهذه المشاريع.

حققت باديكو السياحية نموا ملموسا في أداها التشغيلي خلال الربع الأول من العام 2019، حيث ارتفع مجمل الدخل التشغيلي للربع الأول بنسبة 146% مقارنة مع ذات الفترة من العام الماضي، فيما شهدت الإيرادات التشغيلية للربع الأول للعام 2019 ارتفاعا بنسبة 22% عن فترة العام الماضي. وشهدت نسب الاشغال في كل من فندقي قصر الجاسر في بيت لحم والسانت جورج في القدس تحسنا بنسبة 28.2% و 8.6% على التوالي.

أما شركة فلسطين للاستثمار الصناعي وشركاتها التابعة فقد استكملت شركة دواجن فلسطين تسكين جزء من قطيع الابقار في مزرعة الابقار الحلوب، وبدأت بإنتاج الحليب وفق اعلى مواصفات الجودة، فيما استكملت شركة البينار اعمال انشاء المرحلة الأولى من مصنعها الجديد في منطقة النبي صالح قضاء رام الله، وستبشر فورا في اعمال المرحلة الثانية بعد ان أنجزت اعمال استدرج العروض وتحليل الأسعار. وبدأت الشركة الوطنية لصناعة الكرتون بمرحلة الإنتاج التجاري على خط ألواح الكرتون المعرج الجديد في نهاية الربع الأول من عام 2019 وهو الذي يتوقع ان يعزز من مكانة الشركة السوقية ويدعم نتائج اعمالها خلال الفترة القادمة. كما قامت شركة فلسطين للاستثمار الصناعي بتأسيس شركة الراية للأعلاف والحبوب في منطقة جنوب الضفة الغربية بالشراكة مع مستثمر آخر برأس مال قدره 8.2 مليون دولار أمريكي والتي ستتولى انشاء مصنع للأعلاف وصوامع للحبوب، وقد اتمت الشركة عملية شراء ارض المصنع وترسية عطاءات الآلات والمعدات.

وعلى صعيد آخر، فقد حققت شركة نخيل فلسطين العديد من الإنجازات، حيث قامت بالمشاركة في معرض Gulf Food والذي يقام سنويا في دبي، إضافة الى المشاركة في معرض البحرين الدولي في المنامة والذي يشهد لقاءات مع الزبائن الحاليين والتعرف على زبائن جدد محتملين بالإضافة الى مواكبة التطورات الحاصلة في جوانب التسويق الغذائي الزراعي. كما عملت شركة نخيل على تكثيف جهودها في أنشطة البيع والتسويق وشحن البضائع حيث نجحت ببيع وشحن أكثر من نصف انتاج العام 2018 مع نهاية الربع الأول من العام 2019، وتعمل الشركة حاليا على مواكبة الطلب العالي على التمر وتكثيف جهودها في هذا المجال خاصة مع قرب شهر رمضان الفضيل.

وقعت شركة فلسطين للاستثمار العقاري "بريكو" عقد تنفيذ وتركيب مشروع الطاقة المتجددة في مدينة غزة الصناعية بتكلفة إجمالية تبلغ 12 مليون دولار وطاقه إنتاجية 7 ميغاواط، ومن المتوقع ان تصل معدات المشروع الى الموقع في الأشهر المقبلة، كما يتوقع ان يبدأ المشروع بالعمل خلال فترة 9 أشهر. وفيما يخص شركة اريحا لتطوير وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية، فقد تم العمل على تجهيز هناجر اضافية عدد 12 في المدينة الصناعية من تركيب الهيكل المعدني وكافة الاعمال اللازمة من بنية تحتية واتصالات وغيرها، حيث تم البدء بعملية تسليمها للمستثمرين الجدد للبدء بالعمل، كما تم انتهاء اعمال تسوية لحوالي 100 دونم كجزء اول من المرحلة الثانية من مدينة اريحا الزراعية الصناعية، ولا بد من الاشارة الى ان عدد الهناجر المطورة أصبح 35 هنجر في المرحلة الاولى.

وبالنسبة لمشروع بوابة أريحا للاستثمار العقاري، فهناك العديد من التطورات الجارية لإنجاز المشروع، حيث تم ترسيه جميع عطاءات البنية التحتية للمرحلة الأولى على مجموعة من المقاولين الفلسطينيين في مختلف المجالات كل حسب اختصاصه بما فيها شق وتعبيد الطرق، خزانات المياه، مجرى مياه الفيضانات، وخطوط الصرف الصحي، وغيرها. كما يجري العمل حاليا على إنشاء الفلل السكنية من قبل المطورين العقاريين.

شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)

شركة مساهمة قابضة محدودة المسؤولية

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير المدققة)

31 آذار 2019

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة شركة مساهمة قابضة محدودة المسؤولية وشركاتها التابعة (باديكو) كما في 31 آذار 2019 وقائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

باستثناء ما هو موضح في الفقرة التالية، 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 في القيام باستفسارات بشكل أساسي 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 يمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدى رأي تدقيق حولها.

أساس النتيجة المتحفظة

لم تقم بعض الشركات التابعة لباديكو بإصدار قوائم مالية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات كما في 31 آذار 2019 و2018، لذلك تم توحيد القوائم المالية لتلك الشركات بالاعتماد على قوائم مالية غير مراجعة. تشكل موجودات الشركات التابعة التي لم يتم مراجعة قوائمها المالية كما في 31 آذار 2019 ما نسبته 33% من مجموع موجودات باديكو، وتشكل إيرادات تلك الشركات التابعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019 ما نسبته 31% من مجموع إيرادات باديكو. بالإضافة إلى ذلك، وكما هو مشار إليه في إيضاح رقم (2) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، لم تقم الشركة بالانتهاء من دراسة تقييم أثر متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) وبالتالي لم يتم تحديد الأثر الكمي لتطبيق هذا المعيار كما في 1 كانون الثاني 2019 و31 آذار 2019. فيما لو حصلنا على معلومات مالية مرحلية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات التابعة لربما ظهرت لدينا مؤشرات قد تؤدي إلى تعديل في القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة.

النتيجة المتحفظة

بناء على مراجعتنا، باستثناء أية تعديلات للمعلومات المرحلية والتي كان من الممكن أن تسترعي انتباهنا في حال عدم وجود الأمور المذكورة أعلاه، لم يسترعي انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34).

إرنست ويونغ

30 نيسان 2019

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

31 كانون الأول 2018 (مدققة) دولار أمريكي	31 آذار 2019 (غير مدققة) دولار أمريكي	إيضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
148,261	151,056		ممتلكات وألات ومعدات
34,287	33,933		موجودات غير ملموسة
94,715	41,633		إستثمارات عقارية
12,007	9,086		مشاريع تحت التنفيذ
367,850	371,769	4	إستثمارات في شركات حليفة
82,085	86,159		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
8,939	6,643		نم مدينة طويلة الأجل
<u>748,144</u>	<u>700,279</u>		
			موجودات متداولة
32,192	31,263		بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
38,840	70,485	5	نم وأرصدة مدينة
11,678	11,528		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
7,167	11,298	6	نقد وودائع قصيرة الأجل
<u>89,877</u>	<u>124,574</u>		
<u>838,021</u>	<u>824,853</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
250,000	250,000		رأس المال المدفوع
16,932	16,932		علاوة إصدار
(361)	(361)		أسهم خزينة
28,158	28,158	7	احتياطي إجباري
1,594	1,594		احتياطي اختياري
(45,084)	(49,072)		احتياطي القيمة العادلة
1,674	2,448		احتياطي فروقات ترجمة عملات أجنبية
129,905	144,936		أرباح متدورة
382,818	394,635		حق ملكية حملة الأسهم المائد لمساهمي الشركة الأم
93,696	72,562	3	حقوق جهات غير مسيطرة
<u>476,514</u>	<u>467,197</u>		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
116,060	105,514		أقساط قروض طويلة الأجل تستحق بعد عام
120,000	120,000		أسناد قرض
6,201	6,238		مخصص تعويض نهاية الخدمة
10,877	8,885		مطلوبات غير متداولة أخرى
<u>253,138</u>	<u>240,637</u>		
			مطلوبات متداولة
55,864	45,481		تسهيلات ائتمانية وأقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
51,527	65,267		نم وأرصدة دائنة أخرى
978	6,271	9	مخصص ضريبة الدخل
<u>108,369</u>	<u>117,019</u>		
<u>361,507</u>	<u>357,656</u>		مجموع المطلوبات
<u>838,021</u>	<u>824,853</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 جزءا من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019

(لأقرب ألف دولار أمريكي)

للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2018 (غير مدققة) دولار أمريكي	للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019 (غير مدققة) دولار أمريكي	ايضاح	
			الإيرادات
-	30,640	3	أرباح متحققة وغير متحققة ناتجة عن بيع حصة في شركة تابعة إيرادات من العقود مع العملاء
19,520	21,750		
10,260	11,570	4	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
144	4,957		أرباح محفظة الموجودات المالية
1,369	1,313		إيرادات اجارات
<u>31,293</u>	<u>70,230</u>		
			المصاريف
(14,675)	(16,919)		مصاريف وتكاليف تشغيلية
(3,861)	(3,166)		مصاريف إدارية وعامة
(3,266)	(3,820)		مصاريف تمويل
(2,432)	(2,517)		استهلاكات واطفاءات
7,059	43,808		
(307)	(22,283)	8	مصاريف ومخصصات أخرى، بالصافي
6,752	21,525		ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
(224)	(5,672)	9	مصروف ضريبة الدخل
<u>6,528</u>	<u>15,853</u>		ربح الفترة
			ويعود إلى:
5,758	15,031		مساهمي الشركة الأم
770	822		حقوق جهات غير مسيطرة
<u>6,528</u>	<u>15,853</u>		
<u>0.023</u>	<u>0.060</u>		الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (دولار أمريكي)

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019

(لأقرب ألف دولار أمريكي)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2018 (غير مدققة) دولار أمريكي	للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019 (غير مدققة) دولار أمريكي	
6,528	15,853	ربح الفترة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة:
4,142	(2,085)	صافي أرباح الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
5,135	(2,134)	حصة باديكو من بنود الدخل الشامل الأخرى لشركات حليفة
9,277	(4,219)	
		بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة:
314	1,325	فروقات ترجمة عملات أجنبية
5	37	حصة باديكو من بنود الدخل الشامل الأخرى لشركات حليفة
9,596	(2,857)	مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
16,124	12,996	صافي الدخل الشامل للفترة
		ويعود إلى:
13,344	11,817	مساهمي الشركة الأم
2,780	1,179	حقوق جهات غير مسيطرة
16,124	12,996	

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019
(لأقرب ألف دولار أمريكي)

مجموع حقوق الملكية	حقوق جهات غير مسيطرة	المجموع	أرباح متدرة	احتياطي فروقات				احتياطي إجماعي	احتياطي إجماعي	احتياطي إجماعي	أسمم خزينة	إصدار	رأس المال المدفوع
				حقوق جهات غير مسيطرة	مجموع	أرباح متدرة	احتياطي إجماعي						
476,514	93,696	382,818	129,905	1,674	(45,084)	1,594	28,158	(361)	16,932	250,000			
15,853	822	15,031	15,031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(2,857)	357	(3,214)	-	774	(3,988)	-	-	-	-	-	-	-	
12,996	1,179	11,817	15,031	774	(3,988)	-	-	-	-	-	-	-	
(22,313)	(22,313)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
467,197	72,562	394,635	144,936	2,448	(49,072)	1,594	28,158	(361)	16,932	250,000			
520,012	99,057	420,955	162,829	4,470	(46,443)	1,594	31,934	(361)	16,932	250,000			
(41,543)	-	(41,543)	(42,714)	-	1,171	-	-	-	-	-	-	-	
478,469	99,057	379,412	120,115	4,470	(45,272)	1,594	31,934	(361)	16,932	250,000			
6,528	770	5,758	5,758	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9,596	2,010	7,586	-	96	7,490	-	-	-	-	-	-	-	
16,124	2,780	13,344	5,758	96	7,490	-	-	-	-	-	-	-	
(168)	(168)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
494,425	101,669	392,756	125,873	4,566	(37,782)	1,594	31,934	(361)	16,932	250,000			

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019
(لأقرب ألف دولار أمريكي)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2018	للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019	إيضاح
(غير مدققة) دولار أمريكي	(غير مدققة) دولار أمريكي	
6,752	21,525	أنشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات:
2,432	2,517	استهلاكات واطفاءات
(10,260)	(11,570)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الطيفة
(144)	(4,957)	أرباح محفظة الموجودات المالية
3,266	3,820	مصاريف تمويل
(821)	(7,549)	بنود أخرى غير نقدية
1,225	3,786	
		التغير في رأس المال العامل
(3,463)	1,965	ذمم وأرصدة مدينة
695	3,362	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
(249)	150	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
3,098	(12,745)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(1,418)	(430)	دفعات ضريبة دخل وتعويض نهاية خدمة
(112)	(3,912)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(89)	(6,159)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(3,207)	(1,121)	ممتلكات وآلات ومعدات
(249)	-	استثمارات عقارية
(1,138)	(236)	مشاريع تحت التنفيذ
-	36,468	النقد المتدفق من بيع حصة في شركة تابعة
(4,683)	28,952	صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(397)	(39)	توزيعات أرباح نقدية
(168)	1,495	دفعات من حقوق جهات غير مسيطرة
698	(19,909)	قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية
(3,526)	(3,653)	مصاريف تمويل مدفوعة
227	(76)	التغير في النقد مقيد السحب
(3,166)	(22,182)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(7,961)	2,858	الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
(87)	1,197	فروقات ترجمة عملات أجنبية
19,190	6,785	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
11,142	10,840	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

1. الشركة ونشاطها

تأسست شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو) كشركة مساهمة قابضة محدودة المسؤولية بموجب قانون الشركات غير المقيمة (أوف شور) لجمهورية ليبيريا بتاريخ 14 تشرين الأول 1993 في منوروفيا، ليبيريا، وأسهمها مدرجة في بورصة فلسطين. تم بتاريخ 3 كانون الأول 2009 تسجيل الشركة لدى مراقب الشركات في فلسطين كشركة أجنبية تحت رقم (562801332).

من الغايات الأساسية لباديكو القيام بتنمية وتشجيع الإستثمارات في المجالات الإقتصادية المختلفة ومن ضمنها الصناعية والزراعية والعمارة والسياحية والإسكان والخدمات وتقديم الدراسات الفنية والاستشارية، وذلك من خلال تأسيس الشركات والمشاريع المستقلة والتابعة والمتفرعة والاشتراك والتعاون مع الشركات التابعة والمرتبطة بغاياتها.

تم إقرار هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة كما في 31 آذار 2019 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 30 نيسان 2019.

2. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة القوائم المالية لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو) وشركاتها التابعة كما في 31 آذار 2019. لقد كانت نسب ملكية باديكو في رأس مال شركاتها التابعة كما يلي:

نسبة الملكية		بلد المنشأ	طبيعة النشاط	شركة فلسطين للاستثمار العقاري (العقارية)
31 آذار 2019	31 كانون الأول 2018			
75.71	75.71	فلسطين	عقاري	شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري (بوابة أريحا) (إيضاح 3)
50	25	فلسطين	عقاري	شركة تايكو للتجارة والاستثمار
100	100	الأردن	عقاري	شركة فلسطين للاستثمار الصناعي (الصناعية)
56.72	56.72	فلسطين	صناعي	الشركة الفلسطينية لتدوير النفايات (تدوير)
100	100	فلسطين	صناعي	شركة سوق فلسطين للأوراق المالية (السوق المالي)
74.72	74.72	فلسطين	سوق مالي	شركة القدس للإعمار والاستثمار (جيدكو)
100	100	بريطانيا	سياحي	شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة
100	100	فلسطين	استثماري	شركة روان للاستثمارات الدولية
100	100	الأردن	استثماري	شركة فلسطين للتجارة العامة
100	100	فلسطين	استثماري	شركة فلسطين لنقل التكنولوجيا
100	100	فلسطين	استثماري	شركة فلسطين للتغليف والتعليب
100	100	فلسطين	استثماري	شركة فلسطين للمواد الكيماوية الأساسية
100	100	فلسطين	استثماري	شركة باديكو للخدمات

أسس الإعداد والتغييرات في السياسات المحاسبية

أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لباديكو للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولية رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة بالدولار الأمريكي، وباستثناء ما ذكر غير ذلك، تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ألف دولار أمريكي.

لا تتضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد قوائم مالية سنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية السنوية لباديكو كما في 31 كانون الأول 2018. كذلك فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019 لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في 31 كانون الأول 2019.

التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لباديكو كانت متفقة مع تلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018. فيما يلي المعايير والتعديلات نافذة المفعول ابتداءً من 1 كانون الثاني 2019. لم تقم باديكو بتطبيق مبكر لأي معايير صادرة وغير نافذة المفعول.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات"

حل معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات" بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم (17) "عقود الإيجار" وتفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (4) "تحديد ما إذا كان الاتفاق يحتوي على عقد إيجار" وتفسيرات لجنة تفسير معايير المحاسبة الدولية رقم (15) "عقود الإيجار التشغيلية - الحوافز" ورقم (27) "تقييم محتوى العمليات التي تتضمن الصيغة القانونية لعقود الإيجار". يحدد المعيار المبادئ المتعلقة بالاعتراف والقياس والعرض والافصاح للإيجارات. ويتطلب المعيار من المستأجرين الاعتراف بمعظم عقود الإيجار وفقاً لنموذج موحد في قائمة المركز المالي الموحدة.

حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، لم تقم الشركة بالانتهاء من دراسة تقييم أثر متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) وبالتالي لم يتم تحديد الأثر الكمي لتطبيق هذا المعيار كما في 1 كانون الثاني 2019 و 31 آذار 2019.

تفسير رقم (23) لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية - عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل

يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عند وجود درجة من عدم التأكد فيما يتعلق بالضريبة والتي تؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (12). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبية الغير مؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما إذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حدى أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28): الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة

توضح التعديلات أن الشركة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن يشكل، من حيث الجوهر، جزءاً من صافي الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (على المدى الطويل). يعتبر هذا التعديل مناسب حيث أن نموذج خسارة الائتمان المتوقع في معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ينطبق على هذه الاستثمارات طويلة الأجل.

توضح التعديلات أيضاً أنه عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)، لا تسجل الشركة أي خسائر للشركات الحليفة والمشاريع المشتركة، أو أي خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار، كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الحليفة أو المشروع المشترك التي قد تنشأ نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (28) الاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة.

3. توحيد الأعمال

قامت باديكو في كانون الثاني 2019 ببيع 50% من استثمارها في شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري (شركة تابعة) لشركة الاتصالات الفلسطينية (شركة حليفة) لتصبح نسبة ملكية باديكو في شركة بوابة أريحا 25%، وبالتالي فقدت باديكو القدرة على السيطرة على الشركة ولم يتم توحيد قوائم الشركة مع القوائم المالية الموحدة لباديكو خلال عام 2019، بلغت قيمة الصفقة 26 مليون دينار أردني (ما يعادل 37 مليون دولار أمريكي) كما بلغ الربح المتأتي من هذه الصفقة 17 مليون دولار أمريكي تم قيده في قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة.

تعتقد إدارة باديكو أنه لا زال لديها تمثيل في مجلس إدارة بوابة أريحا قادر على التأثير على السياسات المالية والتشغيلية للشركة، وبالتالي تم تصنيف استثمارها المتبقي في شركة بوابة أريحا كاستثمار في شركة حليفة حيث تم إعادة تقييم استثمار باديكو المتبقي في شركة بوابة أريحا وتم قيد أرباح غير متحققة بمبلغ 13,571,000 دولار أمريكي في قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة. فيما يلي القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات شركة بوابة أريحا في تاريخ الاستبعاد:

دولار أمريكي (بالآلاف)	الموجودات
القيمة العادلة	
بتاريخ	
الاستبعاد	
315	عقارات وآلات ومعدات
116,216	ممتلكات قيد التطوير
3,553	ذمم مدينة
1,031	موجودات متداولة أخرى
202	نقد ونقد معادل
121,317	
	المطلوبات
1,020	قروض وتسهيلات ائتمانية
9,864	مطلوبات ضريبية مؤجلة
54	مخصص تعويض نهاية الخدمة
750	ذمم دائنة
1,615	إيرادات مؤجلة
193	مخصص ضريبة الدخل
13,496	
107,821	القيمة العادلة لصافي الموجودات
26,955	حصة باديكو من صافي الموجودات بالقيمة العادلة (25%)
(13,384)	القيمة الدفترية لاستثمار باديكو المتبقي في بوابة أريحا (25%)
13,571	التغير في القيمة العادلة لإستثمار باديكو المتبقي والذي تم قيده في قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب حقوق جهات غير مسيطرة خلال الفترة:

31 آذار 2019	
93,696	الرصيد في بداية الفترة
822	حصة الجهات غير المسيطرة من نتائج الفترة
357	حصة الجهات غير المسيطرة من بنود الدخل الشامل الأخرى
1,495	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة
(23,808)	استبعاد حقوق جهات غير مسيطرة - بوابة أرباح
72,562	الرصيد في نهاية الفترة

4. استثمارات في شركات حليفة

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على رصيد الاستثمارات في أسهم الشركات الحليفة خلال الفترة المنتهية في 31 آذار 2019:

31 كانون الأول 2018	31 آذار 2019	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
400,187	367,850	رصيد بداية الفترة/السنة قبل التعديل
(42,179)	-	أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)
358,008	367,850	رصيد بداية الفترة/السنة بعد التعديل
32,913	11,570	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركات الحليفة
(24,582)	(23,343)	توزيعات أرباح نقدية من شركات حليفة
2,401	(2,134)	حصة الشركة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية لشركات حليفة
(945)	37	حصة الشركة من فروقات ترجمة عملات أجنبية لشركات حليفة
-	13,384	محول من استثمارات في شركات تابعة (إيضاح 3)
-	13,571	أرباح غير متحققة نتيجة إعادة التقييم (إيضاح 3)
-	(9,166)	استبعادات أرباح بيع من شركة حليفة
55	-	شراء أسهم في شركات حليفة
367,850	371,769	رصيد نهاية الفترة/السنة

5. نثم وأرصدة مدينة

يشمل هذا البند توزيعات أرباح مستحقة من شركة الاتصالات الفلسطينية (شركة حليفة) وشركة البنك العربي (مساهم رئيسي) بمبلغ 27 مليون دولار أمريكي تقريبا، وذلك بناء على قرارات الهيئات العامة لتلك الشركات بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين.

6. نقد وودائع قصيرة الأجل

لأغراض قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة، يتألف النقد والنقد المعادل مما يلي:

لأقرب ألف دولار أمريكي		
31 آذار 2018	31 آذار 2019	
10,404	10,482	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
818	816	ودائع لأجل لدى البنوك
11,222	11,298	
(80)	(458)	نقد مقيد السحب
11,142	10,840	

7. احتياطي إجباري

لم تقم باديكو بإقتطاع الاحتياطي الإجباري وفقا للنظام الأساسي لباديكو حيث أن هذه القوائم المالية الموحدة مرحلية.

8. مصاريف ومخصصات أخرى، بالصافي

لأقرب ألف دولار أمريكي		
31 آذار 2018	31 آذار 2019	
-	(15,070)	مخصص تدني استثمارات سياحية *
(606)	(1,570)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	(1,060)	خسائر تدني عقارات وآلات ومعدات
-	(605)	خسائر بيع ممتلكات وآلات ومعدات
299	(3,978)	أخرى
(307)	(22,283)	

* قامت الشركة خلال الفترة بعمل دراسات تدني لاستثماراتها المختلفة في القطاع السياحي. ونتيجة لمؤشرات الأوضاع السياسية والاقتصادية والأداء المالي الحالي لهذه الاستثمارات، فقد قرر مجلس إدارة باديكو التحوط لذلك وأخذ مخصصات لتدني قيمة هذه الاستثمارات.

9. مخصص ضريبة الدخل

لأقرب ألف دولار أمريكي		
31 كانون الأول 2018	31 آذار 2019	
1,031	949	الرصيد في بداية الفترة/السنة
649	5,672	التخصيص للفترة/السنة
-	(193)	استبعاد شركة تابعة (إيضاح 3)
(731)	(157)	دفعات خلال الفترة/السنة
949	6,271	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

يمثل التخصيص للفترة ما تم تخصيصه من قبل باديكو وشركاتها التابعة عن نتائج أعمالها للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019. كما تعمل الشركات التابعة على التوصل الى تسويات نهائية مع دوائر الضريبة عن نتائج أعمالها لعدد من السنوات الضريبية.

10. معاملات مع جهات ذات علاقة

يمثل هذا البند الأرصدة والمعاملات التي تمت مع جهات ذات علاقة والتي تتضمن الشركات الحليفة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأية شركات يسيطرون عليها كلياً أو جزئياً أو لهم القدرة على التأثير بها، يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة.

تتضمن قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة الأرصدة التالية مع الجهات ذات العلاقة كما في 31 آذار 2019 و 31 كانون الأول 2018:

لأقرب ألف دولار أمريكي		طبيعة العلاقة	
31 كانون الأول 2018	31 آذار 2019		
1,941	29,818	شركات حليفة وشقيقة	ذمم وأرصدة مدينة
2,203	291	شركات حليفة وشقيقة	أرصدة دائنة أخرى
6,681	6,642	مساهمين	توزيعات ارباح مستحقة
1,255	687	مساهمين وأعضاء مجلس إدارة	مصاريف مستحقة
84,755	62,058	بنوك - أعضاء مجلس إدارة	قروض وتسهيلات ائتمانية
2,197	2,282	مساهمون رئيسيون	قروض طويلة الاجل
43,000	43,000	بنوك - أعضاء مجلس إدارة	أسناد قرض

تتضمن قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة المعاملات التالية مع الجهات ذات العلاقة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019 و 2018:

لأقرب ألف دولار أمريكي		طبيعة العلاقة	
31 آذار 2018	31 آذار 2019		
1,526	1,586	بنوك - أعضاء مجلس إدارة ومساهمين رئيسيين	مصاريف تمويل
685	629		رواتب ومنافع الإدارة العليا

1.1. التزمات محتملة

بلغ الرصيد غير المدفوع من مساهمة باديكو وشركائها التابعة في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل مبلغ 90,670 دولار أمريكي كما في 31 آذار 2019 و 31 كانون الأول 2018، على التوالي.

قامت شركة فلسطين للاستثمار العقاري (شركة تابعة) خلال السنوات السابقة بتوقيع اتفاقيات شراكة واستثمار مع جهات حكومية (بلدية رام الله ووزارة الأوقاف ووزارة الأشغال العامة والإسكان) تم بموجبها تطوير وإقامة مشاريع استثمارية خلال فترات استثمار مختلفة، يبلغ حجم الالتزامات التعاقدية الحالية السنوية المترتبة على الشركة مقابل هذه الاتفاقيات مبلغ 226,196 دولار أمريكي، مع الإشارة إلى أن هذا المبلغ قابل للتغيير نتيجة انتهاء العقود الاستثمارية الحالية أو الدخول في شراكات وتوقيع عقود استثمارية جديدة.

بلغت الالتزامات التعاقدية بتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة مبلغ 475,233 دولار أمريكي ناتجة عن عقود واتفاقيات مع موردين تتعلق بمشاريع باديكو وشركائها التابعة. يمثل مبلغ الالتزامات المحتملة الفرق بين القيمة الإجمالية للعقد والمبلغ الذي تم تنفيذه من قيمة العقد حتى تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

يوجد عدة قضايا مقامة ضد الشركات التابعة وذلك ضمن النشاط الطبيعي لها. وفي اعتقاد إدارة تلك الشركات، ووفقاً لرأي مستشاريها القانونيين، فإن المخصصات المكونة مقابل هذه القضايا كافية ولن يترتب على الشركة أية التزامات جوهرية غير مخصص لها.

12. القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب صنفها كما في 31 آذار 2019 و31 كانون الأول 2018:

لأقرب ألف دولار أمريكي			
القيمة العادلة		القيمة الدفترية	
31 كانون الأول 2018	31 آذار 2019	31 كانون الأول 2018	31 آذار 2019
موجودات مالية			
44,959	66,146	44,959	66,146
نم وأرصدة مدينة			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من			
11,678	11,528	11,678	11,528
خلال قائمة الدخل			
7,167	11,298	7,167	11,298
نقد وودائع قصيرة الأجل			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من			
خلال قائمة الدخل الشامل:			
65,840	69,775	65,840	69,775
مدرجة			
16,245	16,384	16,245	16,384
غير مدرجة			
<u>145,889</u>	<u>175,131</u>	<u>145,889</u>	<u>175,131</u>
مطلوبات مالية			
120,000	120,000	120,000	120,000
أسناد قرض			
171,924	150,995	171,924	150,995
قرروض وتسهيلات ائتمانية			
36,448	47,541	36,448	47,541
نم أرصدة دائنة أخرى			
<u>328,372</u>	<u>318,536</u>	<u>328,372</u>	<u>318,536</u>

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

- إن القيم العادلة للذمم والأرصدة المدينة (باستثناء الذمم المدينة طويلة الأجل) والنقد والودائع قصيرة الأجل والذمم والأرصدة الدائنة الأخرى والتسهيلات الائتمانية هي مقارنة بشكل كبير لقيمتها الدفترية لكون تلك الأدوات ذات فترات سداد أو تحصيل قصيرة الأجل.
- تم تحديد القيمة العادلة للذمم المدينة طويلة الأجل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة للذمم وتسهيلات ائتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.
- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل المدرجة في الاسواق المالية وفقا لأسعار تداولها في تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.
- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل غير المدرجة باستخدام طرق تقييم مناسبة.
- تم تحديد القيمة العادلة للقرروض وأسناد القرض من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة لقرروض أخرى ذات شروط مشابهة.

قياس القيمة العادلة

يمثل الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة. فيما يلي الإفصاحات الكمية لقياس القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للموجودات والمطلوبات كما في 31 آذار 2019:

قياس القيمة العادلة باستخدام		أسعار التداول في		المجموع
معطيات جوهريّة لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)	معطيات جوهريّة يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني)	أسواق مالية نشطة (المستوى الأول)	أسواق مالية نشطة (المستوى الأول)	
-	-	69,775	69,775	69,775
11,523	4,861	-	-	16,384
-	3,893	7,635	7,635	11,528

لأقرب ألف دولار أمريكي

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل:

مدرجة

غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

فيما يلي الإفصاحات الكمية لقياس القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للموجودات والمطلوبات كما في 31 كانون الأول 2018:

قياس القيمة العادلة باستخدام		أسعار التداول في	
معلومات لا يمكن ملاحظتها	معلومات يمكن ملاحظتها	أسواق مالية نشطة	أسواق مالية نشطة
(المستوى الثالث)	(المستوى الثاني)	(المستوى الأول)	(المستوى الأول)
لأغرب ألف دولار أمريكي			
-	-	65,840	65,840
11,523	4,722	-	16,245
-	3,829	7,849	11,678

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل:

مدرجة
غير مدرجة

- 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 للأدوات المالية.
- 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.

لم يتم خلال الفترة إجراء تحويلات لأدوات مالية بين المستويين الأول والثاني كما لم يتم إجراء أية تحويلات من وإلى المستوى الثالث.

13. قطاعات أعمال باديكو وشركاتها التابعة

يتم عرض قطاعات أعمال باديكو وفقا لطبيعة أنشطة باديكو والشركات التابعة، حيث أن المخاطر ونسبة العائد يتأثران جوهريا باختلاف قطاعات الأعمال. تعمل باديكو وشركاتها التابعة بعدة قطاعات اقتصادية تشمل القطاع العقاري والصناعي والزراعي والسياحي والسوق المالي بالإضافة إلى قطاع الاستثمار. يمثل الجدول التالي إيرادات ونتائج أعمال قطاعات أعمال باديكو للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019 و 2018، على التوالي:

لأقرب ألف دولار أمريكي						
الموحد	إستثمارات	القطاع السياحي	السوق المالي	القطاع الصناعي والزراعي	القطاع العقاري	القطاع الاستثماري
70,230	(130)	2,818	779	18,193	2,690	45,880
(15,070)	-	(15,070)	-	-	-	-
21,525	(586)	(16,205)	344	1,018	(1,391)	38,345
الإيرادات						
مخصص تنفي استثمارات						
نتائج أعمال القطاع قبل الضريبة						
للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019 (غير مدققة)						
لأقرب ألف دولار أمريكي						
الموحد	إستثمارات	القطاع السياحي	السوق المالي	القطاع الصناعي والزراعي	القطاع العقاري	القطاع الاستثماري
31,293	(134)	2,311	976	17,084	1,624	9,432
6,752	(7)	(1,123)	521	2,190	(1,367)	6,538
الإيرادات						
نتائج أعمال القطاع قبل الضريبة						
للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2018 (غير مدققة)						

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات قطاعات أعمال باينكو كما في 31 آذار 2019 و 31 كانون الأول 2018:

لأقرب ألف دولار أمريكي

الموحد	إستثمارات	القطاع السياحي	السوق المالي	القطاع الصناعي والزراعي	القطاع العقاري	القطاع الاستثماري
824,853	(171,256)	71,184	14,182	149,924	142,670	618,149
838,021	(205,750)	72,800	13,176	144,585	196,453	616,757
357,656	(33,444)	15,918	1,955	71,750	69,924	231,553
361,507	(34,037)	16,338	1,335	70,428	79,569	227,874

موجودات القطاع

كما في 31 آذار 2019 (غير مدققة)

كما في 31 كانون الأول 2018

مطلوبات القطاع

كما في 31 آذار 2019 (غير مدققة)

كما في 31 كانون الأول 2018