



باديكو القابضة  
PADICO HOLDING

التاريخ: 28/03/2019  
إشارة: FIN/020/03/2019

السادة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية المحترمين  
رام الله - فلسطين

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية النهائية للعام 2018

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، تجدون مرفقاً التقرير السنوي متضمناً البيانات المالية الموحدة لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو) للعام 2018.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

  
نهاد كمال  
نائب المدير العام

نسخة / السادة بورصة فلسطين المحترمين



باديكو القابضة  
PADICO HOLDING

التقرير السنوي  
2018

شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة  
شركة مساهمة قابضة محدودة المسؤولية مسجلة في  
جمهورية ليبيا

عملاً بقانون الأعمال الليبي لسنة 1977

**التقرير السنوي 2018**

# قائمة المحتويات

4	<b>عن باديكو القابضة</b>
6	..... باديكو القابضة
8	..... رسالة رئيس مجلس الإدارة
10	..... أعضاء مجلس الإدارة
16	<b>المساهمون واداء السهم</b>
18	..... المساهمون
20	..... أداء سهم باديكو القابضة
22	<b>استثماراتنا</b>
24	..... القطاعات والاستثمارات
25	..... تصنف الاستثمارات لأغراض التقارير المالية
26	..... ملخص أداء الاستثمارات
48	<b>التوجهات المستقبلية</b>
52	<b>التزامنا المجتمعي وريادتنا الفكرية</b>
56	<b>الأداء المالي</b>
58	..... الأداء المالي في عام 2018
64	..... اهم المؤشرات المالية
66	<b>تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية الموحدة</b>





## عن باديكو القابضة

- باديكو القابضة
- رسالة رئيس مجلس الإدارة
- أعضاء مجلس الإدارة

## عن باديكو القابضة

بمبادرة رجال أعمال فلسطينيين وعرب تأسست شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو القابضة) في العام 1993 كشركة أجنبية مساهمة قابضة محدودة المسؤولية مسجلة، وهي مدرجة في بورصة فلسطين برأس مال مكتتب ومدفوع يبلغ 250 مليون دولار أمريكي، تم إنشاؤها بهدف المساهمة في بناء وتطوير الاقتصاد الفلسطيني، من خلال إقامة مشاريع تنموية في قطاعات اقتصادية حيوية. وعلى مدى أربعة وعشرين عاماً مضت على مسيرة الشركة، نمت استثمارات باديكو القابضة وتوسعت لتشمل قطاعات أساسية وحيوية تشكل حيز الزاوية في بناء اقتصاد فلسطيني ليكون رافعة للدولة الفلسطينية المستقلة. وقد توزعت استثمارات الشركة على قطاعات عدة تديرها مجموعة من الشركات التابعة والحليفة لباديكو القابضة، ومن أبرز هذه القطاعات: قطاع الاتصالات والخدمات، السياحة، العقار والبنية التحتية، البيئة، والصناعة. وقد حققت الشركة على مدى السنوات الماضية قفزات نوعية ومهمة في هذه القطاعات، ونجحت باقتدار في أن تكون رائدة القطاع الخاص الفلسطيني بتنوعها الاستثماري، وإنجازاتها الكبيرة، وإسهاماتها الملموسة في دفع عملية البناء والتنمية وتطوير البنية التحتية والنهوض بالاقتصاد الفلسطيني، فضلاً عن رفد الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية بمنتجات وخدمات مميزة، كما أسهمت في خلق آلاف الوظائف لأبناء الشعب الفلسطيني، وما زالت تسير بخطوات واثقة نحو مزيد من التوسع والنمو.

### رؤيتنا:

تتطلع باديكو القابضة بأن تبقى الخيار الأول والواجهة الأولى للمستثمرين في فلسطين، وذلك عبر استراتيجيتها بالاستثمار القائمة على التنوع الاستثماري في قطاعات اقتصادية حيوية بالإضافة إلى التوسع جغرافياً في مختلف محافظات فلسطين، من أجل الإيفاء بالتزامها الراسخ تجاه تنمية الاقتصاد الفلسطيني والمساهمة في خلق آلاف فرص العمل للمجتمع المحلي.

### قيمنا ورسالتنا:

تلتزم باديكو القابضة ومجموعة شركاتها ومؤسساتها ومساهميها بدورها الريادي في دفع عملية التنمية الاقتصادية في فلسطين، وإطلاق المبادرات الاقتصادية الخلاقة وتنفيذها بالشراكة مع مؤسسات القطاعين العام والخاص، وتسعي إلى جذب المستثمرين المحليين والدوليين، وتحفيزهم على الاستثمار في فلسطين.

كما تلتزم باديكو القابضة بدورها الأخلاقي والمجتمعي تجاه أسرة الشركة ومجتمعها المحلي على السواء، حيث تلتزم كشركة دولية بمنظومة من القيم والمبادئ وبمعايير الحوكمة وبالممارسات الإدارية الفضلى الناضجة لممارستها وأنشطتها الداخلية وعلاقتها مع البيئة المحيطة. وكشركة وطنية فهي تلتزم بمدونة للسلوك والأخلاق في كافة أنشطتها وممارساتها، وتحرص على نشر معايير المواطنة الصالحة، والإخلاص في العمل، وتراعي تحسين بيئة العمل الداخلية، وتتبنى مشاريع استثمارية مسؤولة، كما تواصل التزامها بدعم المبادرات والمشاريع المجتمعية والتنموية.

### ميزاتنا:

تتميز باديكو القابضة بتوجهها الاستثماري التنموي بعيد المدى، مما وضعها في موقع الصدارة والريادة على خارطة الاقتصاد في فلسطين، وبرهنت الشركة خلال السنوات الماضية على قدرتها على الدخول في مشاريع استثمارية ريادية كبيرة الحجم وذات عائد مضمون. وتفتخر الشركة بأعضاء مجلس إدارتها، الذين يتمتعون بخبرة دولية في شتى القطاعات الاقتصادية وريادة الأعمال، مما أسهم في تعزيز رؤيتها وتوجهاتها ورسم استراتيجية مرنة تقوم على التنوع في الاستثمار لضمان تحقيق عائدات متراكمة تساند أهداف الاستدامة والمشاركة الفاعلة في التنمية على حد سواء، كما أن إدارتها الحكيمة تمتلك خبرة كبيرة في التعامل مع الظرف الاستثماري الفلسطيني الذي يتسم بالتعقيد والغموض والتطورات الدراماتيكية المفاجئة.

وقد أسهمت الخطط الحكيمة لمجلس الإدارة في المحافظة على التوجه الاستثماري للشركة على الرغم من كافة التحديات، بفضل استراتيجية الشركة القائمة على التنوع الاستثماري، وهو ما مكنها من تحقيق عائدات متواصلة خلال السنوات الماضية رغم الظروف الصعبة، فضلاً عن توزيع المخاطر من جانب آخر. واليوم تمتلك باديكو القابضة واحدة من أكثر المحافظ الاستثمارية تنوعاً على المستوى الإقليمي.

### استراتيجيتنا:

تمضي شركة باديكو القابضة قدماً في تحقيق رسالتها، وتواصل التزامها بتطوير الاقتصاد الفلسطيني عبر مجموعة من الشركات التابعة والحليفة التي تعمل في قطاعات استثمارية رئيسية تتوافق مع الاستراتيجية العامة للشركة، وتشمل القطاع العقاري والاتصالات والسياحة والصناعة والزراعة والبيئة والخدمات المالية. ويتوقف الأداء المالي لباديكو القابضة أساساً على أداء الشركات التابعة والحليفة. وقد أتاحت استراتيجية باديكو القابضة القائمة على تنوع الاستثمار في عدة قطاعات ومناطق جغرافية الفرصة أمامها لتصبح شركة استثمارية تطويرية رائدة في فلسطين تسهم بقوة في إثراء مختلف القطاعات الاقتصادية في فلسطين باستثمارات نوعية من شأنها دفع عملية التنمية الاقتصادية.



## رسالة رئيس مجلس الإدارة

المساهمون الكرام،

أرحب بكم أجمل ترحيب في اجتماع الهيئة العامة العادي الرابع والعشرين لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة باديكو القابضة، ويسعدني، باسم مجلس الإدارة أن أقدم لكم التقرير السنوي عن أعمال باديكو القابضة للعام 2018، والذي يتضمن، عرضاً مفصلاً عن إنجازات الشركة في العام المنصرم وبياناتها المالية، إضافة إلى نظرة على توجهاتها المستقبلية للأعوام القادمة.

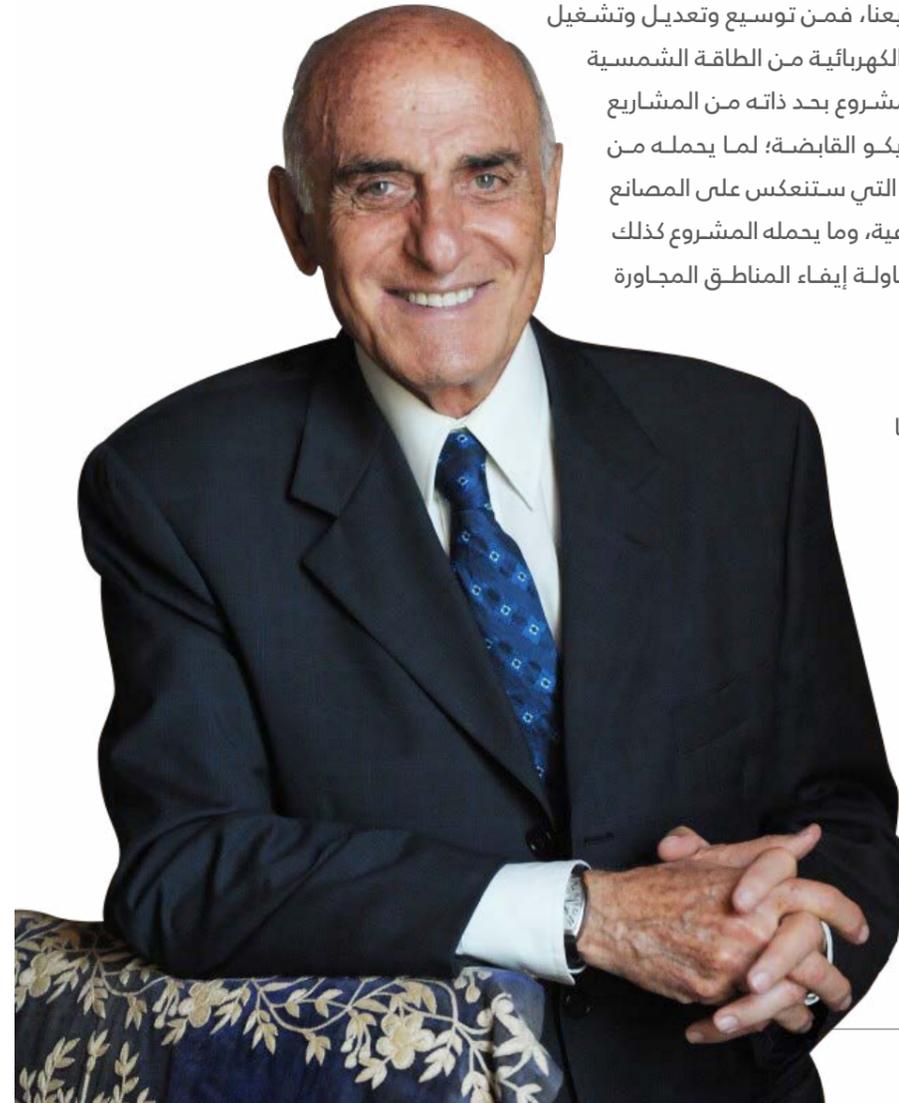
لقد حظت باديكو القابضة منذ تأسيسها قبل أربعة وعشرين عاماً طريقها ضمن رؤية استراتيجية تركز على الاستثمار في قطاعات حيوية ساهمت في تأسيس بنية الاقتصاد الفلسطيني. حيث استثمرت الشركة في سنواتها الأولى في مشاريع مهمة وحيوية في فلسطين مثل الاتصالات الفلسطينية (باتل)، والسوق المالي، والمناطق الصناعية، وفنادق الخمس نجوم. ولم تقتصر استثمارات باديكو القابضة على هذه المشاريع، بل طالت العديد من القطاعات النوعية مثل قطاع البنية التحتية والطاقة المتجددة؛ إذ كانت السباقة والتميزة والأولى في هذا المجال على مستوى فلسطين، كما استثمرت باديكو القابضة في القطاع الزراعي والصناعي وقطاع التطوير العقاري.

كان لباديكو القابضة الامتياز والريادة في إنشاء وتأسيس مشاريع كبيرة الحجم تعد الأولى من نوعها في فلسطين أهمها المناطق الصناعية وما تبعها من مشاريع بهذا الخصوص، حيث كانت باديكو القابضة الرائدة في مشاريع الطاقة المتجددة في فلسطين. ونذكر بهذا السياق توقيع اتفاقية إنشاء الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية في مدينة غزة الصناعية بقدرات كهربائية كبيرة تغذي المنطقة الصناعية بشكل كامل، وهو مشروع قابل للتوسع.

لقد كان لقطاع غزة مكانة دائمة في استراتيجية باديكو القابضة، فتراها دائماً في خططنا ماضينا ومستقبلا. ولقد احتل قطاع غزة في الأعوام الماضية جزءاً كبيراً من مشاريعنا، فمن توسيع وتعديل وتشغيل المنطقة الصناعية إلى توقيع اتفاقية الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية وبدء العمل على تطبيقها، حيث يعتبر هذا المشروع بحد ذاته من المشاريع التي تحظى بأهمية، وأولوية قصوى لدى باديكو القابضة؛ لما يحمله من قيمة إنسانية بالإضافة إلى قيمته الاستثمارية التي ستعكس على المصانع والعمال العاملين في منطقة مدينة غزة الصناعية، وما يحمله المشروع كذلك من إمكانية التوسع في قدرته الإنتاجية لمحاولة إيفاء المناطق المجاورة للمدينة الصناعية بالطاقة الكهربائية.

الأخوات والأخوة،

إن الرسالة التي خطتها باديكو القابضة لنفسها منذ اللحظات الأولى لإنشائها من قبل مجموعة من المستثمرين الفلسطينيين والعرب، يحركهم دافع الانتماء لهذا الشعب وانيازهم المطلق لقضيتهم العادلة، لم تكتف بضح الاستثمارات المباشرة، وإنما أولت اهتماماً كبيراً لجذب المستثمرين العرب والأجانب إلى فلسطين، وهو الهدف الذي وضعه المؤسسون الرواد نصب أعينهم؛ فحققوا نجاحاً ملموساً على هذا الصعيد رغم الصعاب والظروف غير المواتية في معظم الأوقات. لقد شهدنا وإياكم في السنوات



القليلة الماضية التغيير الذي تبع قرار مجلس الإدارة في باديكو القابضة بما يخص مجموعة شركاتنا التابعة من توحيد سياسات الشركات وضبط النفقات والتكاليف الإدارية وإجراء ما يلزم من تغيير إداري؛ الأمر الذي أدى إلى نهوض تدريجي وجذري، فقد حققت هذه الإجراءات نتائج ملموسة للعيان. إذ إن باديكو القابضة التي تبنت مبدأ إعادة الإعمار والبناء في فلسطين طبقت في السنوات القليلة الماضية داخلياً في أروقة مجموعة شركاتنا.

لم تكن المهمة بالسهلة أو اليسيرة، ولم تكن الطريق خالية من الصعاب، لكن مرة أخرى تثبت باديكو القابضة ومجموعة شركاتها التابعة والحليفة أنها صرح استثماري راسخ ذو أسس متينة قادرة على التغيير للأفضل.

مساهمونا الكرام،

على مدى عقدين ونيف من الزمن، أسست باديكو القابضة وشاركت واستثمرت في نحو 33 شركة موزعة على مختلف القطاعات الاقتصادية التي ذكرناها سابقاً، ليصل إجمالي موجودات الشركة إلى 838.02 مليون دولار مع نهاية العام 2018.

حققت باديكو القابضة نمواً ملموساً في نتائج أعمالها بنسبة 213.0% في العام 2018، إذ بلغ صافي الربح الموحد 15.54 مليون دولار في العام 2018 مقارنة مع 4.96 مليون دولار للعام السابق، وجاء ذلك نتيجة لتحسن أداء عدد من الشركات التابعة خاصة باديكو السياحية التي حققت نمواً في نتائج أعمالها بنسبة 40.8%، وشركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) التي قلصت خسائرها الصافية بنسبة 71.1% وفي المقابل، شهد أداء شركة فلسطين للاستثمار الصناعي (الصناعية) تراجعاً بنسبة 36.5% وذلك نتيجة تراجع أداء شركة دواجن فلسطين التي تأثرت أرباحها بشكل جوهري بأوضاع السوق وتراجع أسعار الدواجن.

كما وجاء النمو في أداء باديكو القابضة في العام 2018 مدعوماً بانخفاض النفقات الإدارية لشركات المجموعة وذلك كنتيجة مباشرة لإعادة الهيكلة التي نفذتها باديكو القابضة وشركاتها التابعة في العام 2017، حيث انخفضت المصاريف الإدارية والعامة الموحدة في العام 2018 بنسبة 21.6%.

الأخوات والأخوة الكرام،

إن إنجازات باديكو القابضة ونجاحاتها، والتي راكمتها على مدى أربعة وعشرين عاماً، ما كانت لتري النور لولا الالتزام التام الذي أظهره المؤسسون ورواد المستثمرين الأوائل الذين قادوا المسيرة الاستثمارية في أصعب الظروف، وثقتهم الكاملة وإيمانهم بمستقبلها ومساهماتها الفاعلة في عملية البناء والنهوض في الاقتصاد الوطني والإعمار الذي ساهمت في بنائه في كافة مناحي الوطن. كما أنه لم يكن لهذه الإنجازات لتتحقق أيضاً، لولا الجهود المخلصة التي بذلها المدراء العامون والرؤساء التنفيذيون وجميع الموظفين وكافة كوادر الإدارات التنفيذية التي تعاقبت على اعتبار باديكو القابضة.

في الختام، أسمحوا لي مساهمينا الكرام أن أشكركم على دعمكم المتواصل وثقتكم التي تزيدنا عزماً وإصراراً على الاستمرار في مسيرة التنمية والبناء، والتي كان وما زال عنوانها الوفاء لفلسطين وشعبها العظيم.

أخوكم

منيب رشيد المصري  
رئيس مجلس الإدارة

منيب رشيد المصري

## أعضاء مجلس الإدارة



مانياب رشيد المصري - رئيس مجلس الإدارة



نضال منير سختيان - نائب رئيس مجلس الإدارة



صبيح طاهر المصري - عضو مجلس الإدارة



بشار فائق المصري - عضو مجلس الإدارة



زاهي وديع خوري - عضو مجلس الإدارة



نبيل غطاس الصراف - عضو مجلس الإدارة



عمار عبد المنعم عكر - عضو مجلس الإدارة



كميل عبد الرحمن سعد الدين - عضو مجلس الإدارة



يزيد عدنان المفتي - عضو مجلس الإدارة



عمر أكرم البيطار - عضو مجلس الإدارة



جمال صدقي حوراني - عضو مجلس الإدارة



ايداد نبيه "درويش الحجي" - عضو مجلس الإدارة



هشام ظافر المصري - عضو مجلس الإدارة

### لجان مجلس الإدارة:

ينبثق عن مجلس الإدارة لجنتان وهما:

#### المجلس التنفيذي

بشار فائق المصري	رئيساً
نبيل غطاس الصراف	عضواً
عمار عبد المنعم العكر	عضواً

#### لجنة التدقيق

يزيد عدنان المفتي	رئيس اللجنة
كميل عبد الرحمن سعد الدين	عضواً
زياد محمد الترك	عضواً

#### المستشارون القانونيون

شركة سند للمحاماة (Sanad Law Group association with Eversheds) – دوليا

هيثم الزعبي – فلسطين

#### مدققو الحسابات الخارجيون

شركة أرنست ويونغ



تعد باديكو القابضة من المؤسسات الفلسطينية البارزة التي قطعت خطوات مهمة فيما يخص الحوكمة، وما يتبعها من إرساء متين لقواعد الحكم الرشيد والشفافية والممارسات المثلى. حيث تنظر باديكو القابضة إلى مفهوم الحوكمة باعتباره جزءاً أصيلاً من مبادئها الإدارية الناظمة لعملها كونها ضرورة استراتيجية تضمن سير الشركة في الاتجاه الصحيح واستشراف الآفاق المستقبلية، والاستغلال الأمثل للموارد، وتوزيع المهام والصلاحيات بين أعضاء مجلس الإدارة من جانب، وبين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من جانب آخر، ومن خلال التزامها بأسس الحوكمة تهدف باديكو القابضة لرفع الكفاءة في العمل وتحقيق الربح والنمو المستدام، الأمر الذي يعزز ثقة المساهمين بمجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية ويسهم في استقطاب نسبة أكبر من الاستثمارات في الأصول. وتبعاً لهذه الثقة تدرك باديكو القابضة حجم المسؤولية الملقاة على عاتقها لخدمة المجتمع المحلي والالتزام الطوعي نحوه بمبادرات مجتمعية ومساهمات نوعية غير ربحية تعبر عن التزام أصيل ومبدئي تجاههم. ومن جانب آخر تنظر باديكو القابضة إلى مفهوم الحوكمة كمبدأ أساسي يضمن التزامها بالمعايير العالمية بما في ذلك: بيئة عمل سليمة، ومدونة سلوك تضبط بيئة العمل، وتنظم علاقة الشركة مع محيطها الخارجي الذي يشكل امتداداً اجتماعياً لها. وقد أسهمت عملية إعادة هيكلة الاستثمارات التي قامت بها باديكو القابضة في التعزيز من الممارسات الفضلى والحكم الرشيد، وتحسين كفاءة وفعالية الأنظمة التي تعمل وفقاً لها.

وتلتزم الشركة بشكل دوري ومستمر بإصدار تقاريرها المالية والإفصاحات الربعية والسنوية، وبيانات صحفية توضح آخر فعاليتها مثل برامج المسؤولية الاجتماعية وبرامج الاستدامة وحماية البيئة. كما تلتزم الشركة بإصدار التقارير السنوية وفقاً لكافة متطلبات هيئة سوق رأس المال الفلسطينية وبورصة فلسطين.

## دور مجلس الإدارة ولجانه وآلية عمله

### حول مهام مجلس الإدارة:

يتألف مجلس إدارة باديكو القابضة من ثلاثة عشر عضواً، وتمثل مهامه في متابعة سير أعمال الشركة واستراتيجيتها وخطتها المستقبلية واستشراف الظروف والمتغيرات السياسية والاقتصادية المؤثرة في المرحلة القادمة، إضافة إلى إقرار الموازنات والأنظمة والسياسات المالية والاستثمارية واعتماد البيانات المالية، وتنفذ هذه المهام من خلال لجان المجلس المختلفة.

تلتزم الشركة بمبادئ الحوكمة وذلك من خلال اتخاذ القرارات بالأغلبية، ويبلغ الحد الأدنى للتأهل لعضوية مجلس الإدارة 100,000 سهم، وليس لأي من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة مناصب تنفيذية سواء في الشركة أو شركاتها التابعة. وقد قام مجلس الإدارة خلال السنوات الماضية بتشكيل عدد من اللجان الداخلية من المجلس، منها لجان دائمة، ولجان بصفة مؤقتة كُلفت بمهام وصلاحيات محددة ومرتبطة بجدول زمني. وقد عقد المجلس خلال العام 2018 ما مجموعه 6 جلسات رسمية، والعديد من الاجتماعات وورش العمل الخاصة لمناقشة أمور الشركة.

## علاقات المستثمرين وآلية التواصل مع المساهمين

تبذل باديكو القابضة جهوداً كبيرة في التواصل الفعال والتنسيق المستمر مع كافة مستثمريها ومساهميها لإبقائهم على اطلاع دائم بكافة التفاصيل التي تهمهم، حيث تساعدهم على فهم الآفاق المستقبلية لاستثماراتهم، والتعرف على إنجازات الشركة ونشاطاتها أولاً بأول من خلال وحدة شؤون المساهمين. كما توظف الشركة مختلف وسائل الاتصال بما يشمل المكالمات الهاتفية، والموقع الإلكتروني للشركة، والبريد الإلكتروني، والتقرير السنوي، ووسائل الإعلام، وشبكات التواصل الاجتماعي.

وتعقد باديكو القابضة اجتماع الهيئة العامة السنوي في الفترة ما بين شهري نيسان وأيار، ويشكل هذا الاجتماع منبراً لنقاش وضع الشركة ونتائج أعمالها وخططها المستقبلية، ويتم خلاله بحث ومناقشة البنود الواردة على جدول الأعمال ومنها المصادقة على البيانات المالية للسنة المالية المنتهية وإبراء ذمة مجلس الإدارة، وانتخاب مدققي الحسابات الخارجية. وتوجه الشركة دعوة إلى مساهميها لحضور الاجتماع قبل شهر من انعقاده، وذلك عبر إرسال الدعوات بالبريد وعبر الإعلان في الصحف المحلية والموقع الإلكتروني للشركة.

## الافصاحات المالية

تفصح باديكو القابضة عن بياناتها المالية من خلال تقارير المراجعة الربعية، وتقريرها السنوي وخلال اجتماعات هيئتها العامة، ويتم تقديم البيانات المالية إلى هيئة سوق رأس المال وبورصة فلسطين عملاً بالأنظمة المعمول بها في فلسطين، كما يتم نشر البيانات والتقارير على الموقع الإلكتروني للشركة.

## التدقيق الداخلي

تولي باديكو القابضة أهمية كبيرة لأنظمة الرقابة الداخلية، حيث تتمتع دائرة التدقيق الداخلي فيها بالاستقلالية الكاملة، وتتبع مباشرة وتقدم تقاريرها إلى لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة باديكو القابضة.

وتقوم الدائرة بتنفيذ مهام التدقيق على باديكو القابضة وكافة شركاتها التابعة وفق المعايير الدولية المتعارف عليها، وقد نُظمت علاقة الدائرة مع الشركات، بموجب قرارات مجلس الإدارة واستناداً إلى وثيقة التدقيق الداخلي (Internal Audit Charter) المعتمدة من مجلس الإدارة.

## البنوك الرئيسية

البنك العربي

بنك القاهرة عمان

## الأمين العام

زياد محمد الترك

## الإدارة التنفيذية

نهاد طلال كمال - نائب المدير العام

أمجد يوسف حسون - رئيس الإدارة المالية

نمر عبد الواحد - رئيس إدارة القطاع العقاري

سعيد يوسف دويكات - رئيس إدارة تطوير المشاريع

جهاد أسعد زماري - مدير دائرة التدقيق الداخلي

رشا علي متولي - المدير الإداري

سامر مروان الصفدي - رئيس وحدة شؤون المساهمين

زياد يحيى طافش - رئيس وحدة الدعم الفني

## الاستدامة والاستثمارات المسؤولة

تحافظ باديكو القابضة على التزامها الوطني والأخلاقي والاجتماعي إتجاه مختلف شرائح المجتمع المحلي. وتسعى الشركة من خلال هذا الالتزام الطوعي والممارسات الإدارية المسؤولة إلى تحقيق الانسجام بين ممارساتها العملية وأنشطتها المختلفة مع معايير حقوق الإنسان، وحقوق العمال، والبيئة، وتطبيق الممارسة السليمة في الأعمال وأخلاقيات المهنة. ويمكن القول إن باديكو القابضة من بين أكثر الشركات الفلسطينية التزاماً بمبادئ الحكم الرشيد والممارسات المثلى في الإدارة.



## المساهمون وأداء السهم

- المساهمون
- أداء سهم باديكو القابضة

## كبار المساهمين

المساهم	نسبة الملكية
مجموعة شركة الاتصالات الفلسطينية	16.91%
صبيح المصري وأطراف ذوو علاقة	12.63%
مجموعة سراج لصناديق الاستثمار وأطراف ذوو علاقة	8.67%
مجموعة شركات مسار العالمية للاستثمار وأطراف ذوو علاقة	8.16%
منيب المصري وأطراف ذوو علاقة	5.23%
مجموعة شركة سهم	4.66%
نضال سختيان وأطراف ذوو علاقة	2.23%
صديق عمر هاشم أبو سيدو	1.33%
شركة المشروبات الوطنية	1.08%
مها موسى مصطفى عبد الفتاح	1.03%
الشيخ محمد بن حمد آل ثاني وأطراف ذوو علاقة	1.02%
شركة البنك العربي ش م ع	1.00%
الشركة الفلسطينية للاستثمار والإنتاج	0.97%
المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	0.96%
مؤسسة عبد المحسن القطان	0.88%
شركة السعيد المحدودة	0.74%
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة	0.72%
نبيل اميل إبراهيم حداد	0.65%
عادل سعيد إبراهيم القاسم	0.58%
رياض توفيق الصادق	0.56%
شركة دبي الوطنية للاستثمار	0.56%
شركة البنك الوطني	0.52%
بنك الاستثمار العربي الأردني	0.52%
بنك الاتحاد/ الأردن	0.50%



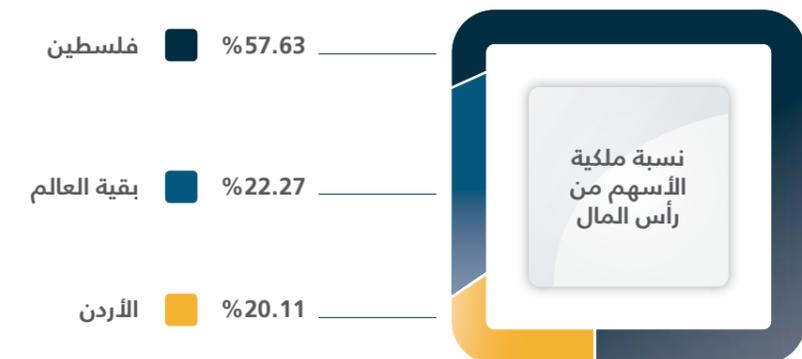
## المساهمون

تضم قاعدة مساهمي باديكو القابضة 7266 مساهماً كما في نهاية العام 2018، موزعين كالتالي:

نوع المساهمة	عدد الأسهم	النسبة	عدد المساهمين
شركات	154,873,509	61.95%	102
أفراد	95,126,491	38.05%	7164
المجموع	250,000,000	100.00%	7266



توزيع المساهمين حسب الجنسية	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة ملكية الأسهم من رأس المال
فلسطين	6,257	144,068,176	57.63%
الأردن	702	50,268,744	20.11%
بقية العالم	307	55,663,080	22.27%
المجموع	7,266	250,000,000	100.00%



نسبة التغير	2017	2018	أهم مؤشرات السهم والسوق
-	250.00	250.00	عدد الاسهم المدرجة (مليون سهم)
(9.1)	1.69	1.53	القيمة الدفترية للسهم نهاية العام (دولار)
(5.7)	0.89	0.84	مضاعف القيمة الدفترية للسهم (مرة)
(14.7)	1.50	1.28	سعر اغلاق السهم نهاية العام (دولار)
(61.4)	55.13	21.28	مضاعف سعر السهم (مرة)
(72.9)	79.48	21.53	حجم التداول (مليون سهم)
(74.4)	111.70	28.55	قيمة التداول (مليون دولار)
(72.9)	%31.79	%8.61	معدل دوران السهم
(6.7)	1.64	1.53	أعلى سعر تداول (دولار)
19.8	1.01	1.21	أدنى سعر تداول (دولار)





## استثمارنا

- القطاعات والاستثمارات
- تصنيف الاستثمارات لأغراض التقارير المالية
- ملخص أداء الاستثمارات

## تصنيف الاستثمارات لأغراض التقارير المالية

يتم تصنيف الاستثمارات المباشرة إلى ثلاث مجموعات رئيسية، وذلك لأغراض التقارير المالية، وهي الشركات التابعة والشركات الحليفة والشركات الأخرى. يوضح الجدول التالي توزيع محفظة الاستثمارات المباشرة لبديكو القابضة بناء على تصنيفها المحاسبي كما في نهاية العام 2018:

التصنيف	مليون دولار
الشركات التابعة	178.1
الشركات الحليفة	348.0
الشركات الأخرى	70.9
المجموع	597.0

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تمتلك فيها باديكو القابضة أكثر من 50% من رأس مالها أو من حقوق التصويت فيها، ويخولها المشاركة الفاعلة في رسم الاستراتيجيات والسياسات المالية والتشغيلية لها. أما الشركات الحليفة، فهي التي تمتلك فيها باديكو القابضة القدرة على التأثير الجوهري في سياساتها المالية والتشغيلية، وعادة ما تتراوح نسبة مساهمة باديكو القابضة فيها ما بين 20% و50%. أما الشركات الأخرى، فهي التي لا يوجد لبديكو القابضة فيها تمثيل كافٍ يمكنها من ممارسة التأثير الجوهري في سياساتها المالية والتشغيلية، وعادة ما تكون نسبة مساهمة باديكو القابضة فيها أقل من 20%.

## القطاعات الاستثمارية

بلغ إجمالي حجم الاستثمارات المباشرة لبديكو القابضة في نهاية العام 2018 بالقيمة الدفترية 597.0 مليون دولار، موزعة على عدد من القطاعات الاقتصادية، ويوضح الشكل التالي التوزيع النسبي لهذه القطاعات كما في نهاية العام 2018.



يستحوذ القطاع المالي والخدمات على 70.7% من إجمالي الاستثمارات المباشرة، وذلك من خلال الاستثمار في شركة الاتصالات الفلسطينية بشكل رئيسي وهذا القطاع هو أقل القطاعات الاقتصادية تأثراً بالتقلبات السياسية والاقتصادية.

يأتي الاستثمار في مجال التطوير العقاري في المرتبة الثانية بعد القطاع المالي والخدمات، إذ تشكل استثمارات باديكو القابضة في هذا القطاع 12.0% من إجمالي الاستثمارات المباشرة وذلك من خلال المساهمة في شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) بشكل رئيسي، ومشاريع بوابة أريحا وراية القدس.

أما الاستثمارات في قطاع السياحة فتشكل ما نسبته 7.4% من إجمالي استثمارات الشركة، من خلال المساهمة في شركة القدس للإعمار والاستثمار (باديكو السياحية) الذراع الاستثمارية لبديكو القابضة في قطاع السياحة.

وفيما يتعلق بالاستثمارات في قطاعات الصناعة والزراعة، فهي تشكل 6.9% من إجمالي الاستثمارات المباشرة لبديكو القابضة، أما قطاع البنية التحتية والبيئة فتشكل 1.3% من إجمالي الاستثمارات المباشرة لبديكو القابضة، أما قطاع المدن الصناعية فتشكل 1.7% من إجمالي الاستثمارات المباشرة لبديكو القابضة وتولي الشركة أهمية لزيادة الاستثمارات في هذه القطاعات كجزء من خطتها للسنوات القادمة.

## شركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل)

تقدم خدمات الهاتف الثابت وخدمة خط النت فائق السرعة وخدمات قطاع الأعمال، وغيرها من الخدمات المضافة.

التزمت شركة الاتصالات الفلسطينية "بالتل" رائدة قطاع الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات في فلسطين، على مدار الأعوام الماضية باستخدام أكثر التقنيات العالمية تطوراً ليتمتع مشتركوها بأفضل خدمات الاتصالات. وانتقلت بالتل في العام 2018 من شركة مزودة لخدمات الاتصالات والبنية التحتية فقط إلى تقديم خدمات معلوماتية وتكنولوجية متكاملة، وتمتد شبكة بالتل من رفح إلى جنين، وتواصل بالتل الاستثمار بشبكاتها وتوسعتها في كل عام بهدف إيصال خدماتها لكل بيت ومنشأة في فلسطين، واليوم تغطي شبكة بالتل أكثر من 36,000 كم وتخدم أكثر من 470.000 مشترك وتربط أكثر من 7 ملايين جهاز مع العالم في اللحظة نفسها. وهي المزود الرئيسي لخطوط النت فائقة السرعة والهاتف الثابت وخدمات الأعمال والربط ونقل البيانات التي تمكّن مختلف قطاعات الأعمال في فلسطين من التواصل مع العالم ومع عملائها؛ وتقدم خدمات المبيعات بالجملة لكبرى الشركات العاملة في مجال الاتصالات، بالإضافة إلى تقديم منتجات تكنولوجية ذات تقنية عالية.

وضمن استراتيجيتها الانتقالية لتقديم خدمات معلوماتية متكاملة لقطاع الأعمال، قامت بالتل بإنشاء مراكز بيانات متطورة في كل من مدينتي البيرة و نابلس مجهزة وفق أعلى معايير الجودة العالمية، وتم بيع وحجز كافة الخوادم التي يقدمها مركز بيانات نابلس قبل افتتاحه. كما وأطلقت بالتل في العام 2018 تطبيق وموقع "Paltel Store"، والذي يستطيع المشترك من خلالهما اختيار وشراء المنتجات ذات التقنية العالية المتوفرة في معرض "Paltel Store"، وأطلقت موقع Paltel.app وهو أول منصة إلكترونية تعتمد نطاق "App"، وتجمع فيها كافة تطبيقات بالتل، إضافة إلى تطبيق خاص بقطاع الأعمال الفلسطيني وهو "Paltel Business Services"، الذي يمكّن مستخدمي قطاع الأعمال من إدارة حساباتهم، كما قامت بإطلاق "تطبيق الموزعين" الذي يمكّنهم من تقديم طلبات الاشتراك لكافة حملات وخدمات بالتل بكل سهولة.

وبنت شركة الاتصالات العديد من الشراكات الاستراتيجية للارتقاء بالخدمات المقدمة من قبلها، عبر توقيع اتفاقيات عديدة خلال العام 2018 كان أهمها مع بنك الاستثمار الفلسطيني والبنك الوطني وبنك القاهرة عمان والبنك الأهلي وبنك الأردن لتقديم خدمات مراكز البيانات والربط بيني وربط فروعها بالمقرات الرئيسية عبر شبكة الألياف الضوئية، بالإضافة إلى توقيع اتفاقية مع شركة PALPAY لاعتمادها كقناة للاشتراك بكافة خدمات بالتل.

هذا واستمرت بالتل بتوسعة شبكتها من خلال تنفيذ عدة مشاريع على الشبكة النحاسية وشبكة الألياف الضوئية مثل مشاريع تقصير المسافات التي تم تنفيذها في 100 موقع، وتركيب محطات للخلايا الشمسية في قطاع غزة.

وإيماناً منها بأهمية مستخدميها أيضاً، فقد كرّست بالتل جهودها منذ بداية العام لإثراء تجربة المشترك ضمن مشروع "Customer Experience"، والذي يهدف إلى تطوير عملية دعم المشتركين في جوانب مختلفة أهمها تنفيذ طلبات المشترك بأقل وقت ومتابعة الطلب معه بعد التنفيذ والارتقاء بآليات التعامل مع المشترك. ولأنها ترحب دوماً بالطاقات الشابة وتعمل جاهدة على استقطابها بطرق مميزة، وفرت بالتل ميزة جديدة في عالم التوظيف وهي "Video CV" والتي تمكّن خريجي الجامعات من التقدم لمختلف الوظائف في بالتل من خلال تصوير فيديو لا تتجاوز مدته 90 ثانية يعبر عن خلاله عن شخصيته وما يميزه

## ملخص أداء الاستثمارات

### القطاع المالي والخدمات

يلغ حجم استثمارات باديكو القابضة في القطاع المالي والخدمات حوالي 422.0 مليون دولار، أي ما نسبته 70.7% من إجمالي استثمارات باديكو القابضة في نهاية العام 2018.

### مجموعة الاتصالات الفلسطينية:



تعتبر مجموعة الاتصالات الفلسطينية رائدة قطاع الاتصالات في فلسطين، حيث باشرت الاتصالات الفلسطينية أعمالها عام 1997 كشركة مساهمة عامة بهدف تقديم خدمات الاتصالات السلكية واللاسلكية والإنترنت في فلسطين، وذلك من خلال إنشاء وتطوير البنية التحتية اللازمة للتشغيل والقادرة على تقديم أفضل الخدمات وأحدثها للمستهلكين، وقيادة قطاع الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات في فلسطين، وبالتالي أصبحت شركة الاتصالات المشغل الأكبر في فلسطين والشركة الأكبر من حيث القيمة السوقية بالنسبة إلى إجمالي القيمة السوقية لبورصة فلسطين لتصل إلى 21.8% نهاية العام 2018. وتضم مجموعة الاتصالات الفلسطينية الشركات التالية:

الجديدة Chat Bot عبر messenger والتي تخاطب المشترك وتجيّب على استفساراته وتقدم له الخدمات المختلفة. وأهم ما ميز العام 2018 هو تقديم خدمات العناية بالزبائن على كل شبكات التواصل الاجتماعي لتكون جوال الشركة الأولى في فلسطين التي تهتم بهذا المجال مما ينعكس على تحسين خدماتها وجودة أدائها.

كما أنها استمرت خلال العام 2018 برعاية الرياضة الفلسطينية بمختلف أشكالها، حيث تميزت بإطلاقها فيديو كأس العالم الذي حظي بـ7 ملايين مشاهدة وتصدرت أخباره القنوات العالمية، واستمرت برعاية المنتخب الوطني لكرة القدم الفدائي بتجديدها للاتفاقية وكرة اليد وكرة السلة وكرة الطائرة ورعاية السيارات، إضافة إلى الكاراتيه والسوفتبول والبيسبول في غزة، إلى جانب رعاية العديد من الفعاليات والنشاطات الرياضية الفلسطينية بالشراكة مع الاتحادات الرياضية المختلفة، وجاءت في نهاية العام حملة الأصل فلسطيني لتسلط الضوء على تاريخنا وماضيها العريق الذي هو أصل الحاضر الذي نعيشه وأساس التطور المستقبلي الذي نطمح إليه.

### **شركة حضارة للاستثمار التكنولوجي (حضارة)، أكبر مزود لخدمات الإنترنت في فلسطين.**

تتطلع شركة حضارة للاستثمار التكنولوجي إلى الاستمرار في تطبيق رؤية وشعار "عالم جديد"، إيماناً منها بأن الوصول إلى هذا العالم يكون من خلال تواصلها المستمر مع المشتركين سواء بتقديم أفضل خدمات الإنترنت والدعم الفني أو خلق التجربة الرقمية الفريدة باستخدام التلفزيون التفاعلي والتطبيقات الشيقة.

حققت حضارة في العام 2018 إنجازات ملموسة؛ لتكون من خلالها السبّاقة في تقديم أحدث وأفضل خدمات ومنتجات الإنترنت والتكنولوجيا. فقد شهدت خلال العام 2018 إطلاق العديد من الحملات المميزة التي وفرت للمشاركين خدمات ومنتجات حضارة ضمن عروض منافسة كان الهدف منها زيادة التواصل مع المشتركين والعمل تلبية احتياجاتهم ومتطلباتهم المتجددة بالشكل الذي يتفق مع توقعاتهم ويحقق رضاهم، فاليوم يتمتع أكثر من 150 ألف مشترك بخدمات حضارة عبر 11 مركزاً رئيسياً ومن خلال ما يزيد عن 300 موزع معتمد منتشرين في جميع أرجاء الوطن.

وعلى الصعيد ذاته أثبتت الشركة بصمة إنجازاتها من خلال تطوير تطبيق "myhadara" الحل التكنولوجي الذكي، والذي كان بمثابة نقلة نوعية انفردت بها حضارة؛ لما أتاحت من خصوصية وتحكم مباشر للمشاركين بخدماتهم ومعلوماتهم. فهو نظام متكامل يقدم سلسلة واسعة ومبتكرة من الخدمات مثل: التحكم بشبكة الإنترنت من خلال راوتر السوبر بوكس، وطلب العديد من خدمات ومنتجات الإنترنت التي توفرها الشركة وغيرها الكثير من الخدمات المميزة، بحيث أصبح تطبيق myhadra علامة فارقة على إنجازات الشركة وقفزاتها الكبيرة نحو التحول الرقمي خلال العام 2018.

ولم يخل العام 2018 من الإنجازات المجتمعية التي بادرت بها شركة حضارة من خلال مشاركتها في العديد من المؤتمرات والندوات المحلية، إضافة إلى تقديمها العديد من المشاركات والدعم لمختلف المؤسسات التي ترعى وترتكز على فئة الشباب والأطفال والطلاب وذوي الاحتياجات الخاصة في مختلف محافظات الوطن.

هذا وقد تبنت الشركة خطة تشغيلية ضخمة للاستمرار بتوفير أقوى المنتجات في السوق الفلسطيني مثل راوتر سوبر بوكس المعروف بقوته ومتانته واستقراره، وجهاز "حضارة TV" الذي يتميز بتنوع تطبيقات المحتوى وجودتها.

من مهارات وقدرات تمكّنه من المنافسة؛ الأمر الذي يظهر مدى البراعة والابتكار الذي تنتهجه الشركة في متابعة الطفرات الرقمية والتماهي معها وتبنيها.

وقد توجت بالتل إنجازاتها على مواقع التواصل الاجتماعي بتوثيق حساب الانستغرام لتصبح بذلك الشركة الأولى في فلسطين التي تحصل على علامة التوثيق لحساباتها الرئيسية الثلاثة (فيسبوك، وتويتر، وانستغرام).

### **شركة الاتصالات الخلية الفلسطينية (جوال)، أول مشغل للهواتف الخلية في فلسطين.**

شركة الاتصالات الخلية الفلسطينية جوال هي المزود الفلسطيني الأول لخدمة الاتصال الخليوي في فلسطين والتي تعمل على توفير خدمة الاتصال بأحدث الوسائل العالمية في ظروف سياسية واقتصادية واجتماعية صعبة.

تسعى جوال لتحافظ على موقعها في قمة الشركات الرائدة في السوق الفلسطينية التي توفر خدمات الاتصال الخليوي بكفاءة وفاعلية واحترافية عالية لجميع مشركيها، متغلبة بذلك على جميع المصاعب والمعوقات. كما تعمل على أن يكون لها الدور الأكبر في التقريب بين الجميع ولم شملهم وتسيير أعمالهم، وأن يتواصل نموها جنباً إلى جنب مع نمو الاقتصاد الوطني.

وعلى الرغم الظروف السياسية والاقتصادية الصعبة، فقد تمكنت جوال من تحقيق نجاحات متتالية ولملوسة على أرض الواقع منذ تأسيسها في العام 1999، وتخطت العقبات التي اعترضت سبيل تقدمها وأثبتت وجودها كأول شركة للاتصالات الخلية في فلسطين، وجسدت حلماً فلسطينياً هدفه التميز والإبداع، وذلك من خلال العمل المستمر على توفير أحدث خدمات وتطبيقات الاتصالات الخلية في السوق الفلسطينية بكفاءة وجودة في قطاع يتصف بالديناميكية والتغير المستمر، وتطوير شبكة اتصالات متينة وأمنة في جميع أرجاء الوطن.

والتحقت بركب التطور التكنولوجي حيث أصبحت مزوداً لخدمات الجيل الثالث لمشركيها في الضفة وتسعى لذلك في قطاع غزة.

وقد حمل العام 2018 عنوان "3G" حيث قامت "جوال" بإطلاق خدمات الجيل الثالث في الضفة في مستهل العام من خلال حزم إنترنت متنوعة وتناسب مع جميع الفئات وتشمل كافة مشركي الدفع المسبق ومكس والقاتورة الحاليين والجدد لكافة المشتركين ممن لديهم أجهزة تدعم الإنترنت، وذلك بهدف تشجيع المشتركين على استخدام خدمة الإنترنت المقدمة من شركة جوال، وأطلقت العديد من العروض والحملات ذات العلاقة.

وسعيّاً منها لمواكبة كل ما هو جديد في عالم التكنولوجيا، عملت جوال على تحديث موقع حسابي وتطبيق حسابي الذي شهد زيادة في عدد تحميله بنسبة 40% وإطلاقه بحلته الجديدة ليسهل على المشترك الاستفادة من العديد من الخدمات بسهولة وبتصميم عصري، وتطبيق إنجاز لطلاب التوجيهي الذي قام بتحميله 40 ألف شخص بينما تم استخدامه 800 ألف مرة يوم نتائج التوجيهي، بالإضافة لمنصة جوال كما أطلقت خدمة جوال كاش وهي المحفظة (JAS) للألعاب ومنصة جوال للتطبيقات ذات التصفح المجاني الإلكترونية التي تمكن المشترك من تسديد فواتيره في جوال وحضارة والاتصالات الفلسطينية بالتل؛ لأنها تسعى دوماً لتقديم أفضل الخدمات لمشركيها وتوفير أحدث الوسائل لتسهيل تقديم هذه الخدمات.

وفي العام 2018 عززت جوال من حضورها عبر مختلف وسائل الإعلام والإعلان الإلكترونية ونجحت في تصدر مواقع التواصل الاجتماعي في فلسطين حسب مختلف الإحصائيات والتقارير وقد أطلقت خدماتها

منذ تأسيسها للحفاظ على موقع مميز ضمن الأسواق المالية الإقليمية والعالمية، وسيكون لهذه الأنظمة الجديدة أثرها البالغ في قطع أشواط سريعة نحو الأهداف والرؤية المنشودة. ومن الجدير بالذكر أن الاستثمار في هذه الأنظمة بلغ ما يقارب 3 ملايين دولار أمريكي وفق ما نصت عليه اتفاقية التوريد.

وأعلنت بورصة فلسطين في حزيران من العام الماضي 2018 عن إطلاق خدمات فتح وإدارة الحسابات من خلال النظام الإلكتروني "BPM" لشركات الأوراق المالية اعتباراً من تاريخه، وتشمل هذه الخدمات فتح حسابات التداول الجديدة وتغيير حالة الحسابات القائمة وتحديثها، وتأتي هذه الخطوة في سياق الأتمتة الخاصة بأنظمة الإيداع والتحويل الخاصة ببورصة فلسطين وتحويلها للعمل على النظام الإلكتروني العام للبورصة "BPM" للانتقال من مرحلة العمل التقليدي إلى العمل الإلكتروني المؤتمت، وذلك لتسهيل تنفيذ العمليات وجعلها أكثر مرونة.

## قطاع التطوير العقاري

بلغ إجمالي حجم استثمارات باديكو القابضة في القطاع العقاري 71.3 مليون دولار، أي ما نسبته 12.0% من إجمالي الاستثمارات في نهاية العام 2018، وذلك من خلال شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) الذراع الاستثمارية لباديكو القابضة في القطاعات العقارية. إضافة إلى مشروع بوابة أربحا وراية القدس.

## شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو)



شركة فلسطين للتنمية والاستثمار العقاري (بريكو) هي الذراع الاستثمارية لباديكو القابضة في القطاع العقاري. وقد أنجزت الشركة منذ تأسيسها الكثير من المشاريع العقارية الضخمة والتميزة، وأثبتت تميزها وجودة أعمالها في القطاع العقاري. كما تعمل بريكو الاستثمار في قطاع الطاقة المتجددة والصديقة للبيئة، حيث قامت بتنفيذ العديد من المشاريع في هذا الحقل الاستثماري المتميز سواء داخل فلسطين أو خارجها، وطورت خبراتها في هذا المجال خلال فتره قصيرة حتى أصبحت من أولى الشركات الرائدة في قطاع الطاقة البديلة والبنية التحتية.

## شركة ريتش لخدمات الاتصالات (ريتش)، أول مركز اتصال متخصص في فلسطين.

ريتش هي أول وأكبر مركز اتصالات فلسطيني للتزويد الخارجي لخدمات الاتصالات، تأسست في العام 2009 كعضو في مجموعة الاتصالات الفلسطينية 'بالتل'، مقدمة أعلى مستوى أداء خدماتي من خلال قنوات اتصال متعددة.

تستقبل ريتش 45,000 مكالمة هاتفية يومياً باستخدام تكنولوجيا نظام سيسكو IPCC الخاص بنا، والمؤرّع على 260 وحدة مكتبية، حيث يقوم موظفونا المتحدثون بعدة لغات بإجراء المكالمات الهاتفية واستقبالها من كل أنحاء العالم، وهم على مستوى من الاختصاص والاحترافية في مجالات مهنية متنوعة.

## شركة فلسطين للأوراق المالية - بورصة فلسطين



يعتبر العام المنصرم 2018 حلقة جديدة في سلسلة النهج التطوري السريع لأعمال وخدمات بورصة فلسطين على كافة الأصعدة، ولعل الاتفاقية التي وقعتها البورصة بداية العام مع شركة "ناسداك" لتوريد أنظمة الجيل الجديد من منصات تشغيل التداول "إكستريم" كان من أهم الأحداث التي شهدتها هذه الفترة والتي ستوسع تأثيراتها على المستقبل القريب. ويعتبر نظام "إكستريم" محرك مطابقة الصفقات الأكثر استخداماً على نطاق واسع في العالم ويجمع بين الأداء الاستثنائي مع وظائف واسعة لتلبية متطلبات الأداء الحالية والمستقبلية، ويعتبر فعالاً من حيث التكلفة خاصة للبورصات الصغيرة والمتوسطة، كما يمكنه تنفيذ أكثر من 100,000 صفقة في الثانية الواحدة، حيث من المتوقع أن يبدأ العمل به خلال العام الجاري 2019، بما يتيح المجال أمام البورصة لتقديم المزيد من المنتجات والخدمات للمستثمرين فيها وكذلك يوسع الخيارات أمام الشركات الأعضاء بتقديم عدد من الخدمات المتميزة لجمهورها.

وتأتي تلك الخطوة في سياق السعي المتواصل من قبل بورصة فلسطين لمواجهة أحدث تطبيقات التداول العالمية، رغبة منها في تطوير قطاع الأوراق المالية الفلسطينية والارتقاء بخدمات أعضائها ومستثمريها، علماً بأن بورصة فلسطين كانت من أوائل البورصات العربية التي عملت وفق أنظمة "ناسداك". وتسعى البورصة

## مشروع رابية القدس العقاري:

رابية القدس مشروع اسكاني متميز تنفذه باديكو القابضة في منطقة بيت صافا في قلب مدينة القدس، وتحديداً في حي الشرفات. يتكون المشروع من 22 عمارة سكنية، ويتميز بتصميمه المبتكر، كما يحتوي على حي متكامل يتضمن منطقة خضراء مشتركة تتيح للسكان العيش ضمن مجتمع محلي يشجعهم على التواصل الاجتماعي، وفي الوقت نفسه يحافظ على خصوصية السكان من خلال توفير استقلالية تامة لكل مبنى. ويوفر المشروع بيئة ترفيهية للأطفال تمكن الأهالي من مراقبتهم ومتابعتهم أثناء اللعب في الفراغات المعمارية الخضراء المشجرة والمحمية بشكل كامل لتوفير الأمان للأطفال.

وفيما يتعلق بالشرائح التي يستهدفها مشروع رابية القدس؛ فإن الهدف الأول هو الوصول إلى أكبر عدد من السكان من حاملي الهوية المقدسية، لاسيما وأنهم يعانون بشكل كبير من نقص حاد في الشقق السكنية المرخصة التي تتوافق مع الشروط والمواصفات التي تم تحديدها من قبل بلدية القدس. أما الفئة الأخرى المستهدفة فهم المواطنون الفلسطينيون في الداخل والذين يعملون في القدس أو يرغبون بالاستثمار فيها.

## الشراكة مع القطاع العام

تدير بريكو الآن العديد من المشاريع التي تندرج تحت بند الشراكة مع القطاع العام في فلسطين وخارجها ومنها:

- مبنى الأوقاف.
- محطة البيرة المركزية.
- مبنى الكشافة.
- مشروع Park Plaza – الأردن.

## المشاريع السكنية والتجارية

تمضي بريكو قدماً في تطوير خططها العقارية على كافة الأصعدة، سواء من النواحي الإدارية أو اللوجستية، والآن تسعى لتطوير المفهوم العام للمجمعات السكنية (الضواحي) وإدارتها، حيث قامت بريكو بالاستثمار في مشاريع عدّة منها:

- مشروع ضاحية الغدير.
- أدراج المصايف.
- مشروع بريكو هاوس 2.

## شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري

كان العام 2018 مليئاً بالإنجازات في شركة بوابة أريحا، حيث حققت الشركة تطورات مهمة على صعيد البنية التحتية الخاصة بأراضي المرحلة الأولى من مشروع بوابة أريحا. فقد كان هناك تطور ملحوظ في أعمال الرزمة الثالثة والمتعلقة بشبكات المياه، وكذلك الحال فيما يخص أعمال الرزمة الرابعة المتمثلة في بناء غرف محولات الكهرباء.

وفي خضم ذلك، شرعت بوابة أريحا بأعمال الرزمة الخامسة المتعلقة ببناء خزانات علوية وسفلية للمياه خاصة بالمشروع. وفيما يتعلق بأعمال الرزمة السادسة، فقد تم إنجاز ما نسبته 14.4% من الأعمال المتعلقة بشبكة الطرق والاتصالات وإنارة الشوارع.

وبذلك فإنه من المتوقع أن يتم الانتهاء من أعمال البنية التحتية للمرحلة الأولى من المشروع خلال الربع الأخير من عام 2019.

وعلى صعيد التطوير العقاري في أراضي المرحلة الأولى من مشروع بوابة أريحا، فقد شهد العام الماضي تطورات كبيرة فيما يتعلق بأعمال بناء الفلل السكنية على الأراضي التي سبق بيعها للمطورين خلال الفترة الماضية، حيث تم البدء بتشييد أعداد كبيرة منها وفق تصاميم عصرية حديثة، ومن المتوقع الانتهاء من أعمال بناء وتطوير الفلل السكنية خلال الربع الثاني من 2020.

## مدينة غزة الصناعية (المنطار)

شهد العام 2018 توقيع اتفاقية إنتاج الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية لتزويد مدينة غزة الصناعية بالطاقة الكهربائية بقدرة إنتاجية تبلغ 7 ميغا واط قابلة للزيادة والتطوير، ويعتبر هذا المشروع هو الأول من نوعه في فلسطين كافة. كما تم القيام بالعديد من المشاريع الإنشائية والإصلاحية، حيث تم تطوير وصيانة البنية التحتية في المدينة الصناعية، وتم الانتهاء من إنشاء ثمانين غرفة كهرباء ومحولات ومشروع إنارة المنطقة الصناعية، وكما تم إنشاء وإصلاح عدد من الآبار في المنطقة.

وتعتبر مدينة غزة الصناعية أولى المدن الصناعية في فلسطين، وتعد من أهم المظاهر الحضارية على المستويين البيئي والتنموي من حيث دورها الرئيسي في إنهاء مشاكل المنشآت المخالفة ضمن التجمعات السكنية من جهة، وتحقيق إمكانية إقامة المشاريع الصغيرة والمتوسطة والتي تعد شرابين الصناعات الكبيرة من جهة أخرى.

كما زار العديد من الوفود والمبعوثين الدوليين مدينة غزة الصناعية في عام 2018، للوقوف على هذا الإنجاز المتقدم وبحث سبل تعزيز التعاون والاستثمار والتطوير من جهة أخرى، ومن هذه الوفود: القنصلية الفرنسية، مفوضية وسفير الاتحاد الأوروبي، والسفير الياباني، والمبعوث الياباني الخاص لعملية السلام في الشرق الأوسط.



## قطاع المدن الصناعية:

ومن ضمن القطاعات المهمة التي تعمل باديكو القابضة على زيادة الاستثمار بها قطاع المدن الصناعية، حيث تعمل من خلال ذراعها الإستثماري بريكو لمعرفة حاجة السوق الماسة وإيجاد حلول فعالة للمشاكل التي يواجهها قطاع المدن الصناعية؛ فقامت بتنفيذ العديد من المشاريع التي تؤثر في الاقتصاد الفلسطيني من الناحية الصناعية، منها:

### مدينة أريحا الزراعية الصناعية

عملت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية على إنشاء المرحلة الثانية من المباني الصناعية والتي تشمل اثني عشر مبنىً صناعياً في مدينة أريحا الزراعية الصناعية من خلال توقيع عدة اتفاقيات مع شركات مقاولات عدة. وأصبح عدد المصانع التي بدأت تعمل في المدينة الصناعية الزراعية 14 مصنعاً حتى نهاية العام 2018، كما تم استكمال الخدمات الأساسية من الكهرباء والمياه والاتصالات للمباني الصناعية، وتم تسليم المباني إلى مستأجريها. كما تم العمل على أعمال تسوية الموقع لما يقارب 115 الف متر مربع كجزء أول من "المرحلة أ" من المرحلة الثانية من مدينة أريحا الزراعية الصناعية. وسيتم البدء بأعمال خدمات البنية التحتية منتصف عام 2019.

وتقوم الاستراتيجية المستقبلية في التسويق والمبيعات على فتح مجال الاستثمار لجميع القطاعات الصناعية مع التركيز على المستثمرين الجديين والصناعات المميّزة والواعدة في فلسطين. والتركيز على زيادة وتطوير مستوى الخدمات التي تقدّمها مدينة أريحا الزراعية الصناعية للعملاء والمستثمرين ورفع كفاءة عملياتها الخدمية بما يلبي احتياجات ومتطلبات الأسواق الوطنية والعالمية. حيث يجري العمل على استقطاب مستثمرين استراتيجيين أجنبيين بخبرات كبيرة في هذا المجال، وتوسيع نطاق التعاون والعمل المشترك مع مختلف الجهات الداخلية والخارجية بما يدعم مسيرة التنمية والتطوير لمدينة أريحا الزراعية الصناعية ورفع مستوى المنتج الصناعي الوطني والتعريف عليه، وفقاً لمصالح قطاع الصناعة الفلسطيني. تحظى مدينة أريحا الزراعية الصناعية بإقبال واهتمام شديدين بين منظمات ومؤسسات المجتمع المحلي والدولي. وانطلاقاً من الأجندة الاستراتيجية لرؤية مدينة أريحا الزراعية الصناعية الطموحة، بناء قاعدة متينة من المنتجات الفلسطينية ذات القدرة على التنافس إقليمياً وعالمياً، استقبلت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المدينة الزراعية الصناعية عدداً من الوفود المختلفة التي زارت المدينة الزراعية الصناعية للتعرف عليها وعلى الصناعات القائمة فيها لما لها من أثر على الصعيد الاقتصادي لدولة فلسطين.



## القطاع السياحي



بلغ إجمالي استثمارات باديكو القابضة في قطاع السياحة 44.1 مليون دولار، أي ما نسبته 7.4% من إجمالي استثمارات باديكو القابضة في نهاية العام 2018، وذلك من خلال شركة القدس للإعمار والاستثمار (باديكو السياحية) الذراع الاستثمارية لباديكو القابضة في قطاع السياحة.

### شركة القدس للإعمار والاستثمار - جيديكو (باديكو السياحية)

تأسست شركة جيديكو في جزر فيرجن البريطانية كشركة أعمال دولية محدودة في عام 1997 برأس مال قدره 100 مليون دولار أمريكي، وهي شركة مملوكة بالكامل لباديكو القابضة.

وفي إطار عملية إعادة هيكلة استثمارات باديكو القابضة في القطاع السياحي، تشكلت شركة القدس للإعمار والاستثمار (جيديكو) لتكون الشركة القابضة لإدارة استثمارات باديكو القابضة في القطاع السياحي، ليتم ضم كل من الاستثمارات التالية تحت المحفظة الاستثمارية للشركة: شركة القدس للاستثمار السياحي، شركة فلسطين للاستثمار السياحي، شركة المشتل للاستثمارات السياحية، بالإضافة إلى الشركة الأولى الترفيهية الاختصاصية. وفيما يلي استعراض لاستثمارات جيديكو في قطاع السياحة:

## قطاع الطاقة المتجددة والبنية التحتية

أولت باديكو القابضة أهمية خاصة لقطاع الطاقة المتجددة والبنية التحتية، وتسعى لزيادة الاستثمار في هذا القطاع بشكل ملموس لما له من أثر واضح وفوائد على كافة الأصعدة والجوانب أهمها الجانب البيئي والإنساني، كما يتوقع أن يدر هذا القطاع عوائد جيدة في الفترات القريبة.

### مشروع إنتاج الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية في مدينة غزة الصناعية - غزة

بعد توقيع اتفاقية تمويل مشروع إنتاج الكهرباء من الطاقة الشمسية مع مجموعة البنك الدولي والمؤسسات التابعة العام المنصرم، قامت بريكو وخلال العام 2018 باستصدار كافة التراخيص اللازمة لتنفيذ مشروع إنتاج الكهرباء من الطاقة الشمسية وبقدرة إنتاجية تصل إلى ما يقارب 7 ميغا واط وقابلة للزيادة بما يقارب 10 ميغاواط مستقبلاً، علماً أن كافة العقود والاتفاقيات للبدء بتنفيذ المشروع قد تم إنجازها وذلك بعد دراسات فنية ومالية لتتوافق مع احتياجات المستثمرين داخل المدينة، والتي هدفت لوقف انقطاع الكهرباء نهائياً عن المصانع داخل مدينة غزة الصناعية.

### مشروع إنتاج الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية في منتج بلو بيتش - غزة

تم الاستثمار في مشروع الطاقة الكهربائية من الطاقة الشمسية بواسطة نظام ربط يعمل على تشغيل النظام واستمرار عمله في حال انقطاع التيار الكهربائي بنظام عمل أوتوماتيكي مربوط بمولدات كهربائية ليستمر النظام بتخزين الطاقة الشمسية وتحويلها لتيار كهربائي دون انقطاع، ويقوم النظام بتغذية المنتجج بالكهرباء في حالة انقطاعها من شركة الكهرباء ويتم تحويل الفائض للشركة العامة مقابل التعرفة المعتمدة من قبلهم، حيث تبلغ إنتاجيته ما مقداره 467 كيلو واط.

### مشروع معالجة مياه الصرف الصحي - جنين

يهدف مشروع معالجة مياه الصرف الصحي في جنين إلى تعزيز وتوسيع محطة معالجة المياه العادمة القائمة من خلال إنشاء وحدة معالجة ثلاثية لتحسين نوعية المياه وزيادة قدرة المعالجة من أجل إعادة تدوير المياه لتوفير للاستخدامات الزراعية.

بعد اختتام المرحلة الأولى من المشروع، والتي شملت إجراء القياسات والرصد وإعداد التصميم للتوسع الجديد. تم خلال العام 2018 تركيب نظام المعالج الجديد وزيادة قدرة المصنع الإنتاجية.

## شركة فلسطين للاستثمار السياحي - فندق قصر جاسر - بيت لحم

شهد فندق سانت جورج ازدياداً في الحركة السياحية في الأرض المقدسة بشكل مضطرب خلال الفترة الماضية، فقد حقق الفندق ازدياداً في نسبة الإشغال، وازداد إقبال المجموعات السياحية والوفود التي اختارت الفندق لتناول وجبة الغداء بسبب الخدمة المميزة التي يقدمها الفندق وموقعة الاستراتيجية في قلب مدينة القدس، حيث استقبل الفندق مجموعات سياحية من الدول الغربية والعربية. وقد حصل فندق سانت جورج القدس على عدة جوائز عالمية ومحلية، وأضاف إلى إنجازاته جائزة مُصدّر فلسطين للعام 2017 ضمن فئة السياحة الوافدة.

ويجري العمل حالياً على ترميم وتطوير وتحسين غرف ومرافق الفندق من ناحية صيانة وتحديث الأثاث وتجميل الديكور، بالإضافة إلى تبني برنامج حجوزات جديد يتضمن العديد من المزايا والتحديثات الني من شأنها تسريع وتحديث عملية الحجز والتدقيق.

كذلك تم تحديث ديكور مطعم الفندق "ميجانا" بتصميم جديد، وهو مطعم مميز بإطلالته الفريدة على معالم مدينة القدس وكنيسة القيامة. ويتميز بجلساته الهادئة وأجوائه الدافئة. وقد تم تصميمه بطريقة جديدة لاستقبال الزبائن بحلة جديدة وطابع عصري، وقد أنهى فندق سانت جورج القدس العام 2018 بحفل مميز وأجواء ميلادية هادئة وحضور كثيف، شارك فيه العديد من الشخصيات البارزة ورجال الأعمال ومدراء الشركات السياحية والفنادق، حيث تم خلال الحفل افتتاح مطعم الفندق "ميجانا" وإضاءة شجرة عيد الميلاد المجيد، وتخلل الحفل العديد من الفقرات الموسيقية الكلاسيكية، وعرض مباشر للعازفين على آلات الساكسوفون والأورغ والدرامز، هذا وقد تفنن طاقم العمل بتقديم أطباق متنوعة وأنيقة تتناسب مع فخامة الحدث.

## شركة المشتل للاستثمارات السياحية - فندق المشتل - غزة



يلقي الوضع الاقتصادي المتردي في قطاع غزة بظلاله على أداء القطاع السياحي، حيث شهد القطاع السياحي تراجعاً كبيراً في قطاع غزة خلال العام 2018، وذلك بسبب استمرار إغلاق المعابر وانقطاع الكهرباء لفترات طويلة، كذلك تراجعت حركة السياحة الداخلية في غزة بسبب الإغلاق وارتفاع الأسعار والخصومات على رواتب موظفي القطاع العام وموظفي الجامعات والكليات بغزة، مما أدى إلى انخفاض أعداد النزلاء. وعلى الرغم من الظروف المحيطة استمر فندق المشتل بتقديم معظم الخدمات الأساسية في الفندق،



يعد فندق قصر جاسر من أهم فنادق فلسطين، إذا احتل مكانه على سلم القطاع السياحي على مستوى الوطن، حيث يعتبر فندق قصر جاسر صرحاً تاريخياً مميزاً يقدم أعلى مستويات الخدمة الفندقية.

توج فندق قصر جاسر في عام 2018 كأفضل فندق تاريخي في الشرق الأوسط وأفضل فندق كلاسيكي في الشرق الأوسط، كما احتل أفضل فندق لشهر العسل في فلسطين، وصُنّف كأفضل فندق من حيث التصميم في فلسطين من قبل Haute Grandeur Global Awards. كما قام الفندق بمراسلات مع Guinness World Records لإدراج الفندق بمزاياه في كتابهم العالمي.

شهد العام 2018 ازدياداً في عدد إشغال الغرف الفندقية مقارنة مع العام السابق لنفس الفترة الزمنية، كما ازداد الإقبال أكبر على القاعات من حيث ازدياد ملحوظ بعدد المؤتمرات والمناسبات الخاصة، ولربما يعود هذا الازدياد لما قام به الفندق من تجديد واعمال صيانة لازمة للفندق، حيث تم تجديد عدد كبير من الغرف بشكل كامل ويتم العمل على تجديد ضعف هذا العدد، كما تم إضافة حمام تركي في النادي الصحي وتجديد الماكينات الرياضية، كما تم تغيير معدات المطابخ اللازمة في نادي رجال الاعمال.

## شركة القدس للاستثمار السياحي - فندق سانت جورج - القدس



## القطاع الصناعي الزراعي

بلغ حجم استثمارات باديكو القابضة في هذا القطاع 41.3 مليون دولار أي ما نسبته 6.9% من إجمالي الاستثمارات في نهاية العام 2018.

### شركة فلسطين للاستثمار الصناعي

تأسست شركة فلسطين للاستثمار الصناعي في العام 1995 بمبادرة من شركة باديكو القابضة كشركة مساهمة عامة برأسمال قدره 15 مليون دينار أردني، وتم رفعه مع مرور الوقت ليصل إلى 18.75 مليون دينار أردني من خلال رسملة الأرباح وذلك لمواكبة التطور في أعمال الشركة.

ويقع مقر الشركة الرئيسي في مدينة نابلس حيث تمارس أعمالها من خلال مجموعة من الشركات التابعة والحليفة المنتشرة في محافظات مختلفة.

وتشير بيانات شركة فلسطين للاستثمار الصناعي الختامية للسنة المالية 2018 إلى أن أرباح الشركة الصافية الموحدة بلغت قيمتها 3.50 مليون دينار أردني من جميع استثماراتها في الشركات التابعة والحليفة مقارنة بـ 5.50 مليون دينار أردني حققتها الشركة خلال العام 2017، أي بانخفاض نسبته 36%.

وقد بلغت إيرادات الشركة الموحدة خلال العام 2018 ما قيمته 41.05 مليون دينار أردني مقابل 46.49 مليون دينار أردني كانت الشركة قد حققتها خلال العام 2017، حيث تأثرت إيرادات الشركة الموحدة بالانخفاض في إيرادات شركة دواجن فلسطين التي صاحبت اضطرابات سوق الدواجن خلال العام.

### وفيما يلي استعراض لأهم استثمارات شركة فلسطين للاستثمار الصناعي:

#### شركة دواجن فلسطين "عزيزا":



شركة دواجن فلسطين هي شركة رائدة في صناعة الدواجن في فلسطين، تميزت بكونها الشركة الوحيدة المتكاملة في قطاع الدواجن، حيث تمتلك أكبر المشاريع وأكثرها تطوراً في جميع حلقات الإنتاج في قطاع الدواجن وتشمل: مصنع الأعلاف، مزارع أمهات الدجاج اللحم، الفقاس، مزارع الدجاج اللحم، مسلخ الدواجن، ونقاط بيع دجاج عزيزا.

وفي الوقت نفسه تم المحافظة على مستوى جيد من الإيرادات التي تغطي معظم التكاليف التشغيلية. ومع نهاية العام 2018 وقع الفندق اتفاقية لتقديم خدمات الطعام والشراب لكافيتيريا موظفي شركة جوال بغزة، مما سيدعم الوضع التشغيلي للفندق.

يذكر أن فندق المشتل هو الفندق الوحيد المصنف كفندق 5 نجوم في قطاع غزة. وهو يضم 222 غرفة فندقية وجناح، وقاعة احتفالات كبرى، وست قاعات لخدمة رجال الأعمال والمؤسسات والمنظمات الأهلية، ومسبلاً كبيراً ومقاهي ومطاعم مختلفة، وهو يعد من أكبر المشاريع السياحية في فلسطين، وأقيم وفق أحدث المواصفات العالمية.

### الشركة الأولى الترفيهية الاختصاصية



في إطار التغييرات الحاصلة على هوية نادي الأعمال تم اعتماد اسم جديد للنادي ليعكس الهوية الجديدة "EC Health Club & SPA" وتم الترويج له عبر شبكات التواصل الاجتماعي وعبر المراسلات والحملات الإعلامية والإعلانية.

ويهدف العام 2018 إلى ضم كل فرد من أفراد الأسرة تحت سقف واحد، حيث شهدت إضافة قاعة مسائية للنساء فقط، وصالة ألعاب رياضية للأطفال، وتوسيع مجموعة متنوعة من فصول اللياقة البدنية مع الحفاظ على معايير النخبة من المرافق والخدمات الحالية.

يوفر النادي تجربة لياقة بدنية فريدة من نوعها مع مدربين محترفين يوفرون التوجيه والتحفيز والدعم للمتدربين لتحقيق أهدافهم الرياضية بما في ذلك تخفيض أو تنظيم الوزن وذلك وفق أحدث الأساليب المتبعة في اللياقة البدنية.

وقد استثمرت الشركة خلال العام 2018 في خط لإنتاج ألواح الكرتون المعرج والذي يعد المدخل الأساسي في إنتاج علب الكرتون، ومن المتوقع أن يعزز ذلك من القدرة التنافسية للشركة من خلال تحقيق التكاملية في العملية الإنتاجية وخفض تكاليف الإنتاج، وبحيث سيدخل هذا الخط في الإنتاج التجاري خلال شهر كانون ثاني المقبل 2019.

وتشير بيانات الشركة الختامية للسنة المالية 2018 إلى أنّ صافي خسارة الشركة قد بلغت 163 ألف دولار أمريكي مقارنة مع صافي أرباح بعد الضريبة بلغت 158 ألف دولار أمريكي للعام 2017.

### شركة البيمار للتجارة العامة:



البيمار شركة فلسطينية مساهمة خصوصية رائدة في قطاع تصنيع منتجات الألبان، تقع في المنطقة الصناعية في البيرة، تأسست عام 1999 كشركة متخصصة في إنتاج الألبان، والأجبان، واللبن، والمحليات، وحققت الشركة خلال الأعوام الماضية نمواً في كافة مؤشرات الأداء التشغيلية والمالية حيث ارتفعت إيراداتها بمعدل 10% وبشكل تراكمي في كل عام من الأعوام الثلاثة السابقة، كما حققت قفزة نوعية في صافي دخلها خلال الأعوام الثلاثة الماضية التي تلت عملية الاستحواذ.

وباشرت الشركة بتطبيق خطة للتطوير الإداري والمؤسسي داخلها، إضافة إلى تطوير منتجاتها، حيث يتم ضخ أموال لتمويل خطة التطوير في الشركة والتي تشمل إنشاء مصنع جديد متطور لتصبح البيمار واحدة من أهم شركات صناعات الألبان في فلسطين.

وقد بلغت القيمة الاستثمارية في مشاريع الشركة حوالي 35 مليون دينار أردني، بينما وصل عدد الموظفين إلى 269 موظف، حيث تنتشر استثمارات الشركة في محافظات طولكرم وجنين وأريحا وقلقيلية، وتباع منتجاتها في كافة محافظات الوطن من خلال معارضها المنتشرة ونقاط البيع المعتمدة لديها.

وقد تطور عمل الشركة للدخول في استثمارات أخرى في قطاع الثروة الحيوانية، حيث باشرت خلال العام 2018 بتأسيس أولى استثماراتها الجديدة في قطاع الأبقار، والتي ستدخل في الإنتاج خلال الربع الأول من عام 2019 ضمن استراتيجية الشركة في تنويع مصادر الدخل وتوسيع أنشطتها.

وقد عانى قطاع الدواجن خلال العام 2018 من انهيار حاد في أسعار المنتجات نتج عن إغراق السوق الفلسطيني بفائض إنتاج السوق في أراضى عام 1948، الذي كان في معظمه يدخل السوق الفلسطيني بشكل غير قانوني.

وتشير البيانات المالية الختامية للعام 2018 إلى أنّ مبيعات الشركة خلال العام الماضي بلغت 30.27 مليون دينار أردني مقارنة بـ 35.08 مليون دينار كانت قد تحققت خلال العام 2017، في حين بلغت صافي أرباح السنة بعد الضريبة حوالي 0.84 مليون دينار أردني مقارنة مع 3.18 مليون دينار أردني للعام 2017.

### الشركة الوطنية لصناعة الكرتون:



تأسست الشركة الوطنية لصناعة الكرتون في العام 1989 كشركة مساهمة خصوصية برأس مال قدره 600 ألف دينار أردني، ومع حلول عام 1993 تم تحويلها إلى شركة مساهمة عامة ورفع رأسمالها إلى 5.0 مليون دولار أمريكي من خلال استقطاب مستثمرين جدد.

وتعتبر الشركة من أبرز مصنعي الكرتون المعالج في فلسطين، حيث تقوم بإنتاج علب الكرتون الجاهزة بأشكال وأحجام مختلفة وتسوق منتجاتها في السوق المحلي الفلسطيني، وهي أول شركة فلسطينية تحصل على ترخيص في مجال صناعة الكرتون، وتملك العديد من المقومات التي تمكنها من تحسين أدائها بشكل مستمر والبحث دائماً عن فرص استثمارية جديدة في صناعة التغليف، حيث تتسم هذه الصناعة بطابع التجدد والتطور السريع والدائم.

## شركة مصانع الزيوت النباتية:

الأوسط من حيث التجهيزات والمعدات والمباني، وتبلغ قدرتها الإنتاجية حوالي 450 طناً يومياً. وتنتج الشركة مادة الطحين بكافة أنواعه بالإضافة إلى منتجات أخرى مثل السميد والنخالة، وتقوم الشركة حالياً بدراسة العديد من الفرص والمشاريع مثل وحدة إنتاج دقيق الذرة، تصنيع المعكرونة، ومشروع البسكويت وجميع هذه المشاريع يكون الطحين فيها المكون الرئيسي وذلك من أجل التكامل مع هذه الصناعات وتسويقها في السوق المحلي والأسواق العربية.

وقد حققت الشركة نمواً ملفتاً في مبيعاتها خلال السنوات الأخيرة، حيث تشير بيانات الشركة الختامية للسنة المالية 2018 إلى أنّ مبيعات الشركة بلغت 8.91 مليون دينار أردني كما بلغ صافي دخلها بعد الضريبة 74 الف دينار أردني.

## شركة مصانع الزيوت النباتية الأردنية:



تختص شركة مصانع الزيوت النباتية الأردنية بإنتاج السمينة النباتية 100% من زيت النخيل غير المهدرج وزيت الذرة المكرر وزيت الصويا وزيت عباد الشمس.

وتعد شركة مصانع الزيوت النباتية الأردنية من أعرق شركات تصنيع الزيوت النباتية في العالم العربي وأقدمها، حيث تأسست عام 1953 كشركة مساهمة عامة برأسمال 500,000 دينار أردني، وتم رفع رأسمال الشركة ليصبح 3 مليون دينار أردني عام 1998، ولاحقاً تم زيادته ليصبح 4 مليون دينار أردني.

بلغت كمية الإنتاج لعام 2018 ما قدره 3866 طن من السمينة مقارنة مع 3828 طن سمينة وزيوت أنتجت خلال العام 2017، حيث قامت الشركة بتجميد إنتاج الزيوت لظروف السوق الحالية. كما بلغت كمية المبيعات خلال العام المنصرم 3781 طن تقريباً من السمينة والزيوت ومعظمها في السوق المحلي الأردني، وبلغت المبيعات للعام 2018 ما قيمته 5.23 مليون دينار أردني.



تأسست شركة مصانع الزيوت النباتية م.ع.م في العام 1953 في مدينة نابلس وتعتبر أولى مصانع تكرير الزيوت النباتية في منطقة الشرق الأوسط ويتركز نشاطها في إنتاج السمن النباتي والزيوت النباتية بعد القيام بتكريرها ومعالجتها لتصبح صالحة للاستهلاك البشري، كما تمتلك الشركة حصة مقدارها 25% من شركة المشروبات الوطنية.

خلال العام 2018 بلغ صافي دخلها بعد الضريبة ما قيمته 6.39 مليون دينار أردني.

## شركة مطاحن القمح الذهبي:



تأسست شركة مطاحن القمح الذهبي في العام 1995، حيث تعتبر الشركة الأحدث على مستوى الشرق

## شركة نخيل فلسطين للاستثمار الزراعي:

شهد العام 2018 نمواً ملحوظاً في حجم أعمال شركة نخيل للاستثمار الزراعي بعد استكمال الاستحواذ على شركة السلطان للفواكه الطازجة وعمليات تطوير الطاقة الإنتاجية لبيت التعبئة والقدرة التخزينية. ونجحت الشركة بإنجاز العمل الزراعي والتعبئة والتسويق لموسم 2018 - 2019 بوقت قياسي وبجودة عالية لتضع تمر المجلول الفلسطيني في الأسواق العالمية. وما زالت الشركة تسوق منتجاتها بنجاح في أكثر من 20 دولة منها: نيوزيلندا، وماليزيا، واندونيسيا، وقطر، والامارات العربية المتحدة، والكويت، ولبنان، وتركيا، وإيطاليا، والنرويج، والسويد، والمملكة المتحدة، وموريشيوس، والولايات المتحدة، وكندا، والأرجنتين والبرازيل. وقامت الشركة بتطوير عمليات التسويق في هذه الأسواق من خلال المشاركة الفعالة في معارض الأغذية العالمية مثل معرض SIAL باريس وSIAL أبو ظبي وGulfood الذي يقام سنوياً في دبي. ومع زيادة الطاقة الإنتاجية ورفع القدرة التخزينية لاستيعاب كميات الإنتاج التي ستصل قرابة 2000 طن في موسم 2019 قامت الهيئة العامة لمساهمي شركة نخيل فلسطين للاستثمار الزراعي بزيادة رأس مال الشركة بقيمة 4 ملايين دولار ليصبح إجمالي رأس المال 19 مليون دولار أمريكي. واستقطبت الشركة أيضاً الخبرات المحلية في قطاع الاستثمار الزراعي وإدارة العمليات ليصل عدد موظفي وموظفات الشركة الدائمين حوالي 80 موظف وموظفة، وتحتضن الشركة بالتعاون مع المؤسسات العلمية والجامعات الفلسطينية مجموعة من الطالبات والطلاب من خلال المنح الدراسية وتشجيع التحصيل العلمي في مجالات الزراعة والسلامة الغذائية والتصنيع.

ويصل عدد أشجار النخيل إلى حوالي 42000 شجرة بمساحة تقدر بحوالي 3,5 مليون متر مربع وتقوم الشركة باستخدام آخر التقنيات الحديثة في عمليات الزراعة والري والبحث العلمي لتطوير جودة المنتج. وتعتبر شركة نخيل الموظف الأول للعمال في القطاع الزراعي حيث يصل عدد العمال والعاملات الموسمي إلى حوالي 500 عامل وعاملة.

ومن الجدير بالذكر أن شركة نخيل فلسطين حاصلة على عدة شهادات محلية وعالمية، منها شهادات الحلال التي تمنح من مؤسسة المواصفات والمقاييس الفلسطينية، كما أن الشركة حائزة أيضاً على شهادة جلوبال جاب وشهادة Food Safety System 22000 لاعتمادها نظام سلامة الأغذية العالمي حيث تخضع بنجاح للتدقيق السنوي.



## التوجهات المستقبلية



## التوجهات المستقبلية:

فيما يلي الإطار العام لتوجهات باديكو القابضة وخطتها المستقبلية خلال السنوات القليلة القادمة:

- التركيز على تحسين أداء العمليات التشغيلية في كافة الشركات والمشاريع التي تستثمر بها باديكو القابضة وشركاتها التابعة، وذلك من خلال زيادة الكفاءة وتعزيز الفعالية في كافة مراكز التشغيل والإنتاج من خلال ترشيد النفقات الإدارية وضبط النفقات التشغيلية وتعزيز الإيرادات وتنويع مصادرها.
- إيلاء الاهتمام الأكبر للمشاريع والشركات العاملة في قطاعات حيوية تستثمر بها حالياً مجموعة باديكو القابضة لا سيما القطاع العقاري والإنشاءات والمدن الصناعية والطاقة البديلة، لتكون هذه الاستثمارات رافعة رئيسية للأرباح في المستقبل المتوسط والطويل، وذلك من خلال توسيع قاعدة هذه الاستثمارات عن طريق الدخول في مشاريع جديدة والاستخدام الأمثل للأصول والطاقات الكامنة في المشاريع الحالية.
- تركيز الجهود على الاستثمارات التي مازالت تشكل عبئاً على الأرباح السنوية للمجموعة، خاصة شركات القطاع السياحي وتحويلها من شركات خاسرة إلى شركات رابحة في الأجل القصير والمتوسط.
- الاستثمار في مشاريع تنموية جديدة في قطاعات واعدة والتركيز على قطاعات البنية التحتية والطاقة النظيفة.
- تخفيض مديونية باديكو القابضة لتقتصر على أسناد القرض خلال الخمسة سنوات القادمة.



التزامنا المجتمعي وريادتنا الفكرية

## التزامنا المجتمعي وريادتنا الفكرية

تستمر مسيرة باديكو القابضة في تطوير برامجها التنموية والمجتمعية المستدامة الراسخة، ضمن استراتيجيتها وخططها السنوية، وبالتعاون مع ذوي العلاقة من كافة القطاعات، لتحقيق هدف باديكو القابضة وكافة شركاتها التابعة والحليفة المجتمعي، والارتقاء بالمجتمع الفلسطيني.

ومنذ انطلاقتها قبل أكثر من عقدين من الزمان كشركة استثمارية وطنية؛ انفردت باديكو القابضة بتوجه تنموي واجتماعي استثنائي، التزمت الشركة في تنفيذ ودعم برامج مجتمعية متميزة جعلتها في طليعة المؤسسات الفلسطينية الرائدة في هذا المجال، فعلى مدى السنوات الأربع والعشرين الماضية حرصت باديكو القابضة على تطوير برامجها المجتمعية وإثرائها وتنوعها لتشمل مختلف المجالات الحيوية والنوعية لتحقيق التنمية المستدامة، بما في ذلك المجالات الاقتصادية والاجتماعية والتعليمية والفنية والثقافية والرياضية، إضافة إلى الاهتمام بشكل أساسي بشريحة الشباب باعتبارهم حجر الزاوية والقوة الدافعة لأي نهضة حقيقية.

وتتميز استراتيجية باديكو القابضة المجتمعية بأربع سمات رئيسية:

- الدراسة الاستباقية للواقع المجتمعي.
- الاستدامة والمسار الاستراتيجي.
- الدعم المدروس لمجالات حيوية ومؤثرة.
- الشراكة ومأسسة العمل المجتمعي.

وقد واصلت باديكو القابضة ومجموعة شركاتها جهودها الحثيثة في العام 2018 ضمن التوجه المجتمعي التنموي المنظم، من خلال البرامج والمشاريع التي تتبناها وتستهدفها.

### التعليم:

تؤمن باديكو القابضة بأن التعليم حجر الزاوية في تحقيق الأهداف التنموية المنشودة، لذا كان قطاع التعليم محل اهتمام دائم لباديكو القابضة، سواء من خلال دعم الصناديق التعليمية، أو تقديم المنح الدراسية، أو التشبيك والتواصل مع الجامعات ورعاية مختلف الأنشطة التعليمية الهادفة.

وقد تنوعت أنشطة باديكو القابضة في المجال التعليمي خلال العام 2018، حيث تواصلت الشركة دعمها السنوي المباشر للطلبة الجامعيين، عن طريق برنامجها الخاص للمنح الجامعية، الذي يهدف لمساعدة الطلبة المحتاجين، في تغطية الرسوم الدراسية لبرامجهم المختلفة في الجامعات المحلية، وقد استفاد المئات من الطلبة الجامعيين، في مختلف أرجاء فلسطين، من هذا البرنامج منذ إنطلاقه.

كما واصلت باديكو القابضة دعمها للأنشطة والبرامج التعليمية والتثقيفية لمؤسسة إنجاز فلسطين، وهي مؤسسة فلسطينية مستقلة تديرها وترعاها نخبة من الشركات الفلسطينية، وتهدف لتعزيز الفرص الاقتصادية لدى فئة الشباب الفلسطيني، عن طريق تقديم سلسلة دورات تعليمية اقتصادية ذات طابع عملي في المدارس والجامعات، ينفذها متطوعون ومتطوعات من القطاع الخاص. وعلى مدار الأعوام الماضية واصلت باديكو القابضة دعمها لصندوق منح الفيزياء والرياضيات في الجامعات الفلسطينية والذي يديره المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والإعمار "بكدار".

ودعمت باديكو القابضة الطلاب الفلسطينيين في جامعة "Swarthmore" تحت إطار التبادلات التعليمية والثقافية من أجل التعريف بفلسطين والفلسطينيين وتقديم المنح الجامعية للطلبة الفلسطينيين.

وكما تحرص باديكو القابضة على دعم الخريجين الجدد وتأهيلهم وإكسابهم الخبرات والمهارات اللازمة لسوق العمل من خلال التعاون مع برنامج (مسارك) الذي يهتم في تمكين الطلاب الخريجين من أجل إيجاد فرص عمل. وقد قامت باديكو خلال العام 2018 بتدريب وتوظيف عدد كبير من الخريجين في مقرها الرئيسي ومقرات شركاتها التابعة.

### دعم مؤسسات المجتمع المدني:

وفي إطار سعيها لتوفير المعرفة وتوفير قاعدة معلومات واسعة لخدمة المجتمع، رعت باديكو مجموعة التطويرات للمركز التجاري الفلسطيني (بالتريد). كما قدمت دعماً كبيراً للمؤسسات الأهلية والمجتمعية في مدينة أريحا.

### قطاع الرياضة:

إيماناً منها بأهمية تشجيع الرياضة ضمن فئة اليافعين والشباب، ومع ازدياد الحاجة لدعم وتشجيع الشباب الناشئ على الانخراط في الرياضة المحلية، وتمكينه من المشاركة ورفع اسم فلسطين في الفعاليات الإقليمية والدولية، قامت باديكو القابضة برعاية ودعم عدة أندية وفعاليات رياضية وتبنت من خلال الأندية 5 أطفال رياضيين وتم تأمين احتياجاتهم لبلوغ بطولتين دوليتين، وحصد الفريق المتبني مدينتين فضيتين و4 ميداليات برونزية، كما حصل الفريق على كأس أفضل لاعب مشارك وذلك تكريماً لهم على الأداء المشرف خلال فترة البطولة.





## الأداء المالي في عام 2018

- الأداء المالي في عام 2018
- أهم المؤشرات المالية

### المصاريف الموحدة

انخفضت المصاريف الموحدة بنسبة 14.6% من 121.80 مليون دولار في العام 2017 إلى 103.97 مليون دولار في العام 2018، ويعزى هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى انخفاض المصاريف التشغيلية للشركات التابعة بنسبة 18.6% لتصل إلى 64.13 مليون دولار في العام 2018 مقارنة مع 78.77 مليون دولار في العام 2017، وذلك بالتزامن مع انخفاض الإيرادات التشغيلية بنسبة 20.1% كما ذكر سابقاً.

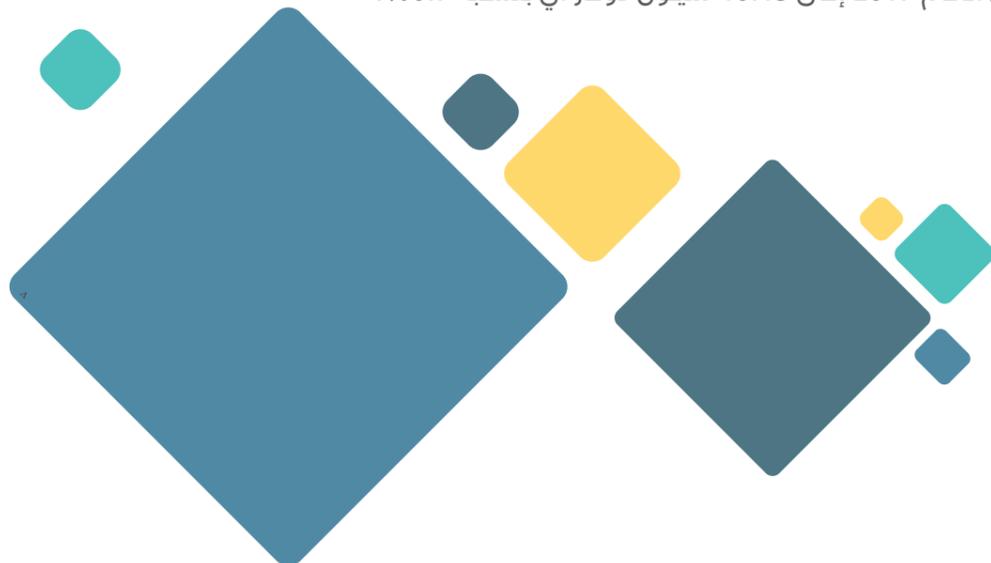
كما انخفضت المصاريف الإدارية والعمومية الموحدة بنسبة 21.6% من 19.17 مليون دولار في العام 2017 إلى 15.02 مليون دولار في العام 2018 نتيجة لإعادة الهيكلة وسياسة ضبط النفقات التي نفذتها باديكو كما ذكر سابقاً.

### جدول رقم (2): المصاريف الموحدة

للقرب مليون دولار أمريكي

البند	2018	2017	نسبة التغير
المصاريف التشغيلية	64.13	78.77	(18.6)
المصاريف الإدارية والعمومية والبيع والتسويق	15.02	19.17	(21.6)
مصاريف التمويل	14.67	13.79	6.4
استهلاكات واطفاءات	10.15	10.08	0.7
مجموع المصاريف الموحدة	103.97	121.80	(14.6)

أما مصاريف التمويل الموحدة فقد ارتفعت بنسبة 6.4% من 13.79 مليون دولار في العام 2017 لتصل إلى 14.67 مليون دولار في العام 2018 وذلك نتيجة لارتفاع معدل الاقتراض الموحد بنسبة 8.7% من 248.14 مليون دولار في العام 2017 إلى 269.79 مليون دولار في العام 2018 بالإضافة إلى ارتفاع أسعار الفائدة العالمية. وارتفعت مصاريف الاستهلاكات والاطفاءات الموحدة بشكل طفيف من 10.08 مليون دولار في العام 2017 إلى 10.15 مليون دولار أي بنسبة 0.7%.



حققت باديكو القابضة نمواً ملموساً في نتائج أعمالها بنسبة 213.0% في العام 2018، إذ بلغ صافي الربح الموحد 15.54 مليون دولار في العام 2018 مقارنة مع 4.96 مليون دولار للعام السابق، وجاء ذلك نتيجة لتحسن أداء عدد من الشركات التابعة خاصة باديكو السياحية التي حققت نمواً في نتائج أعمالها بنسبة 40.8%، وشركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) التي قلصت خسائرها الصافية بنسبة 71.1%، وفي المقابل، شهد أداء شركة فلسطين للاستثمار الصناعي (الصناعية) تراجعاً بنسبة 36.5% وذلك نتيجة تراجع أداء شركة دواجن فلسطين التي تأثرت أرباحها بشكل جوهري بأوضاع السوق وتراجع أسعار الدواجن.

كما وجاء النمو المذكور في أداء باديكو القابضة في العام 2018 مدعوماً بانخفاض النفقات الإدارية لشركات المجموعة وذلك كنتيجة مباشرة لإعادة الهيكلة التي نفذتها باديكو القابضة وشركاتها التابعة في العام 2017، حيث انخفضت المصاريف الإدارية والعمومية الموحدة في العام 2018 بنسبة 21.6%.

### الإيرادات الموحدة

بلغت الإيرادات الموحدة 121.18 مليون دولار في العام 2018 مقارنة مع 142.20 مليون دولار في العام الماضي أي بنسبة انخفاض 14.8%، وجاء هذا الانخفاض نتيجة انخفاض الإيرادات التشغيلية بنسبة 20.1% من 108.28 مليون دولار في العام 2017 إلى 86.53 مليون دولار في العام 2018، كما انخفضت حصة باديكو من نتائج أعمال الشركات الحليفة بشكل طفيف بنسبة 2.9% حيث انخفضت من 33.89 مليون دولار في العام 2017 إلى 32.91 مليون دولار في العام 2018 ويعود ذلك إلى انخفاض أرباح شركة الاتصالات الفلسطينية من 99.47 مليون دولار في العام 2017 إلى 94.63 مليون دولار في العام 2018، وبلغت أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية وأخرى 1.74 مليون دولار في العام 2018 وهي تمثل الأرباح النقدية من الاستثمارات في الموجودات المالية والأرباح غير المحققة منها خلال العام 2018.

### جدول رقم (1): الإيرادات الموحدة

للقرب مليون دولار أمريكي

البند	2018	2017	نسبة التغير
الإيرادات التشغيلية للشركات التابعة	86.53	108.28	(20.1)
حصة باديكو من نتائج أعمال الشركات الحليفة	32.91	33.89	(2.9)
أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية وأخرى	1.74	0.03	5020.6
مجموع الإيرادات الموحدة	121.18	142.20	(14.8)

## ملخص المركز المالي الموحد

### الموجودات الموحدة

بلغت الموجودات الموحدة 838.02 مليون دولار نهاية العام 2018 منها 10.7% موجودات متداولة و 89.3% موجودات غير متداولة. ويبين الجدول التالي توزيع موجودات واستثمارات الشركة كما في نهاية العام 2018 مقارنة مع نهاية العام 2017.

### جدول رقم (3): توزيع الموجودات والاستثمارات

لأقرب مليون دولار أمريكي

البند	31/12/2018	النسبة من المجموع	31/12/2017	النسبة من المجموع	نسبة التغير
نقد وموجودات مالية من خلال قائمة الدخل	18.85	2.2	24.71	2.9	(23.7)
ذمم وأرصدة مدينة	47.78	5.7	66.79	7.9	(28.5)
بضاعة وعقارات جاهزة للبيع	32.19	3.8	32.48	3.8	(0.9)
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	82.09	9.8	31.38	3.7	161.6
استثمارات في شركات حليفة	367.85	43.9	400.19	47.2	(8.0)
استثمارات عقارية	94.72	11.3	94.23	11.1	0.5
ممتلكات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ، وموجودات غير ملموسة	194.56	23.2	197.75	23.3	(1.6)
مجموع الموجودات	838.02	100.0	847.53	100.0	(1.1)

بلغ رصيد النقد والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل 18.85 مليون دولار نهاية العام 2018 وهي تشكل 2.2% من مجموع الموجودات، وكما انخفض رصيد الذمم والأرصدة المدينة من 66.79 مليون دولار في العام 2017 لتصل إلى 47.78 مليون دولار العام 2018.

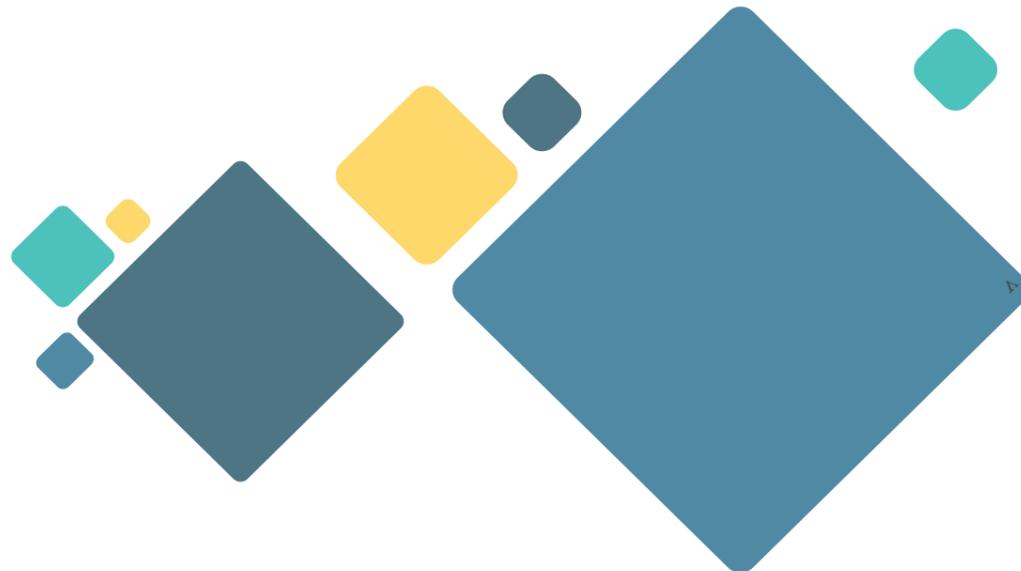
وقد شكل رصيد البضاعة والعقارات الجاهزة للبيع ما نسبته 3.8% من مجموع الموجودات حيث بلغ 32.19 مليون دولار نهاية العام 2018 وهي تمثل بشكل رئيسي البضاعة لدى كل من شركتي بريكو والصناعية، فيما بلغ رصيد محفظة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل 82.09 مليون دولار نهاية العام 2018 مقارنة مع 31.38 مليون دولار في العام 2017 أي بنسبة ارتفاع 161.6% ويعود ذلك إلى قيام باديكو بزيادة المحفظة الاستثمارية الخاصة بها خلال الربع الثالث من العام 2018 من خلال شراء أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية وذلك بما يساهم في تعزيز ربحية المجموعة وتنويع مصادر دخلها.

وعلى صعيد الاستثمارات في الشركات الحليفة فقد بلغت 367.85 مليون دولار نهاية العام 2018 مشكّلة ما نسبته 43.9% من مجموع الموجودات والجزء الأكبر منها يمثل استثمار باديكو القابضة في شركة الاتصالات الفلسطينية.



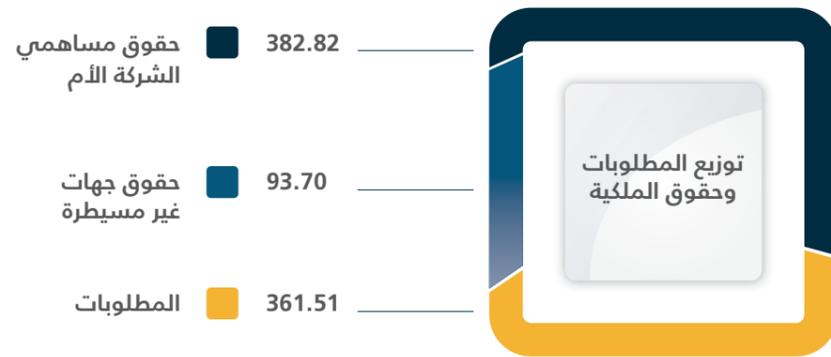
أما فيما يخص الاستثمارات العقارية، فقد شكلت ما نسبته 11.3% من مجموع الموجودات لتبلغ 94.72 مليون دولار نهاية العام 2018، ويشمل هذا البند كافة استثمارات المجموعة وشركاتها التابعة في الأراضي والعقارات، وأهمها لدى شركتي بوابة أريحا وبريكو. ويشار إلى أن قيمة هذه الاستثمارات تظهر بتكلفتها التاريخية في البيانات المالية الموحدة ولا يتم تسجيل الأرباح غير المحققة منها سواء في بيان الدخل أو في حقوق الملكية، وكل ذلك وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة في باديكو القابضة.

كما بلغ رصيد الممتلكات والآلات والمعدات ومشاريع تحت التنفيذ وموجودات غير ملموسة 194.56 مليون دولار نهاية العام 2018 مشكّلة ما نسبته 23.2% من مجموع الموجودات.



## حقوق الملكية

بلغت حقوق الملكية العائدة لمساهمي باديكو القابضة 382.82 مليون دولار نهاية العام 2018 وتتكون من رأس المال المدفوع البالغ 250 مليون دولار، ومن الأرباح المدورة التي بلغت 129.91 مليون دولار، بالإضافة إلى الاحتياطيات والبنود الأخرى التي بلغت 2.91 مليون دولار. وبهذا تكون القيمة الدفترية للسهم قد بلغت حوالي 1.53 دولار نهاية العام 2018 وهي تزيد عن القيمة السوقية للسهم بنسبة 19.8% (1.28 دولار للسهم). أمّا حقوق الجهات غير المسيطرة (حقوق المساهمين الآخريين في الشركات التابعة)، فقد بلغت 93.70 مليون دولار نهاية العام 2018، وتشكل 19.7% من مجموع حقوق الملكية الذي بلغ 476.51 مليون دولار نهاية العام 2018 كما هو مبين في الجدول التالي.



### جدول رقم (4): حقوق الملكية

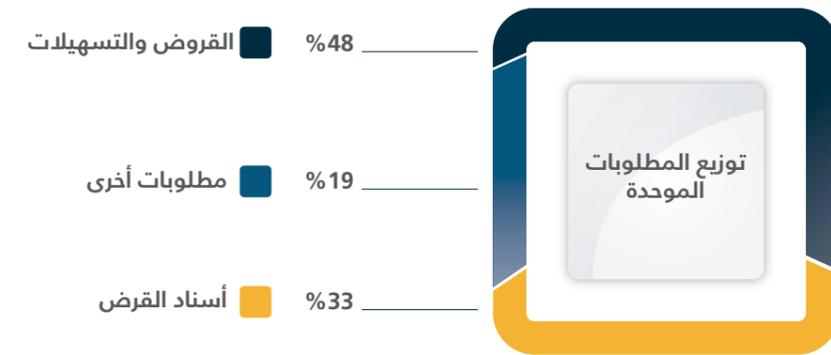
للقرب مليون دولار أمريكي

البند	31/12/2018	النسبة من المجموع	31/12/2017	النسبة من المجموع	نسبة التغير
رأس المال المدفوع	250.00	52.5	250.00	48.1	0.00
احتياطيات وبنود أخرى	2.91	0.6	8.13	1.6	(64.2)
أرباح مدورة	129.91	27.3	162.83	31.3	(20.2)
<b>حقوق مساهمي الشركة الأم</b>	<b>382.82</b>	<b>80.3</b>	<b>420.96</b>	<b>81.0</b>	<b>(9.0)</b>
حقوق جهات غير مسيطرة	93.70	19.7	99.06	19.0	(5.4)
<b>مجموع حقوق الملكية</b>	<b>476.51</b>	<b>100.0</b>	<b>520.01</b>	<b>100.0</b>	<b>(8.4)</b>

## المطلوبات الموحدة

بلغ مجموع المطلوبات الموحدة 361.51 مليون دولار نهاية العام 2018 بالمقارنة مع 327.51 مليون دولار نهاية العام 2017، أي بارتفاع قدره 33.99 مليون دولار وبنسبة 10.4%.

ويشكل الاقتراض (سندات الدين، القروض، والتسهيلات الائتمانية) حوالي 81% من مجموع المطلوبات الموحدة. حيث ارتفع الاقتراض الموحد بنسبة 17.9% من 247.66 مليون دولار نهاية العام 2017 ليصل إلى 291.92 مليون دولار نهاية العام 2018 وجاء ذلك نتيجة لقيام باديكو القابضة بالاقتراض لشراء أسهم في بورصة عمان كما ذكر سابقاً، ويشكل مجموع الاقتراض الموحد ما نسبته 34.8% و 61.3% من مجموع الموجودات الموحدة وحقوق الملكية الموحدة على التوالي.



يبين الجدول التالي الاقتراض الموحد كما في نهاية العام 2018 موزعاً على باديكو القابضة وشركاتها التابعة:

للقرب مليون دولار أمريكي

البند	الأقتراض	الإقتراض/حقوق الملكية %	الإقتراض/مجموع الموجودات %
باديكو القابضة	209.95	54.8	34.1
فلسطين للاستثمار العقاري	26.96	39.1	20.8
فلسطين للاستثمار الصناعي	26.18	40.7	25.0
باديكو السياحة	11.55	20.4	16.0
شركات تابعة أخرى	17.28	29.6	18.0
<b>مجموع الاقتراض الموحد</b>	<b>291.92</b>	<b>61.3</b>	<b>34.8</b>

فيما تشكل الأرصدة الدائنة الأخرى حوالي 19% من مجموع المطلوبات حيث بلغت 69.58 مليون دولار نهاية العام 2018، والجزء الأكبر منها عبارة عن ذمم دائنة تجارية تتعلق بأنشطة الشركات التابعة، والباقي يمثل المخصصات والأرصدة الدائنة الأخرى وتشمل مخصصات توزيعات الأرباح ومخصصات ضريبة الدخل ومخصصات منافع الموظفين.

## الاختلاف بين الافصاح النهائي والاولي

لم يكن هناك اختلاف في الربح الموحد بين الافصاح النهائي والاولي، فكما يلاحظ من البيانات المالية الموحدة، فقد بلغ صافي الربح الموحد 15,539 ألف دولار وهو لا يختلف عن الربح المفصّل عنه في البيانات المالية الأولية والذي تم الافصاح عنها في 17 شباط/2019، ولكن يوجد هناك بعض الاختلافات البسيطة في بنود اليرادات والمصاريف والتي نتجت بشكل رئيسي عن إعادة التصنيف والتبويب. ونفس الامر ينسحب على بنود المركز المالي الموحد حيث حدثت هناك بعض الفروقات في العديد من بنود الموجودات والمطلوبات نتيجة عمليات إعادة التبويب بين البنود بما تقتضيه المعايير المحاسبية الدولية ومعايير التقارير المالية الدولية. ونشأ عن إعادة التبويب انخفاض في مجموع الموجودات بقيمة 2,659 ألف دولار قابله انخفاض في مجموع المطلوبات وحقوق الملكية بنفس القيمة.

## أتعاب مجالس الادارة ومنافع الادارات العليا

بلغت أتعاب وتنقلات مجالس ادارة باديكو القابضة وشركاتها التابعة 592 ألف دولار في العام 2018 منها 360 ألف دولار تخص مجلس ادارة باديكو القابضة، فيما بلغت رواتب ومنافع الادارات العليا لباديكو القابضة وشركاتها التابعة 2,933 ألف دولار منها 675 ألف دولار تخص الادارة العليا لباديكو القابضة.

## اهم المؤشرات المالية

للقرب مليون دولار أمريكي

أهم بنود قائمة الدخل الموحدة والمؤشرات	2017	2018	نسبة التغير
مجموع الإيرادات الموحدة	142.20	121.18	(14.8)
الربح قبل ضريبة الدخل	6.27	16.22	158.6
الربح العائد لمساهمي الشركة الأم	6.79	15.01	121.0
الربح الموحد	4.96	15.54	213.0
العائد على رأس المال	%2.72	%6.01	121.0
العائد على متوسط مجموع حقوق الملكية	%0.94	%3.12	232.0
العائد على متوسط الأصول	%0.59	%1.84	212.6

للقرب مليون دولار أمريكي

أهم بنود قائمة المركز المالي الموحدة	31/12/2017	31/12/2018	نسبة التغير
مجموع الموجودات	847.53	838.02	(1.1)
مجموع المطلوبات	327.51	361.51	10.4
حقوق الملكية	520.01	476.51	(8.4)
اللاقتراض	247.66	291.92	17.9
نسبة خدمة الدين	2.19	2.80	27.9
النسبة الجارية (مرة)	1.15	0.83	(27.9)



**شركة فلسطين للتنمية والإستثمار  
المحدودة (باديكو)  
شركة مساهمة قابضة محدودة المسؤولة  
القوائم المالية الموحدة  
31 كانون الأول 2018**

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى مساهمي شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)

### الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة - شركة مساهمة قابضة محدودة المسؤولية وشركاتها التابعة (باديكو) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018 وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والبيانات حول القوائم المالية الموحدة وملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لباديكو كما في 31 كانون الأول 2018 وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن باديكو وفقاً لقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الدولية للسلوك المهني للمحاسبين، كما التزمنا بمسؤولياتنا المهنية الأخرى وفقاً لمتطلبات قواعد السلوك المهني للمجلس، في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، وفقاً لاجتهادنا المهني، كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018، لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية الموحدة لإبداء رأينا حولها ككل ولا تبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

لقد قمنا بالمهام المذكورة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا، بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك، وعليه تضمن تدقيقنا القيام بإجراءات تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك نتائج الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

### إجراءات التدقيق

### أمور التدقيق الهامة

#### تحقق الإيرادات

كما هو مشار إليه في إيضاح رقم (3)، فقد قامت باديكو بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) "الإيرادات من العقود مع العملاء" والذي أصبح نافذ المفعول ابتداءً من 1 كانون الثاني 2018. إن اثر تطبيق المعيار غير جوهرية على القوائم المالية الموحدة لباديكو وعلى السياسة المحاسبية للاعتراف بالإيرادات.

بلغت إيرادات باديكو من العقود مع العملاء للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 مبلغ 80,424,000 دولار أمريكي. نتحقق إيرادات باديكو من مجموعة من الخدمات ومعاملات البيع الناتجة عن علاقات تعاقدية متنوعة مع العملاء.

يحدد المعيار الجديد نموذجاً من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) يتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المنشأة أن تحققه مقابل نقل البضاعة أو تقديم الخدمات إلى العميل.

لقد اعتبرنا الاعتراف بالإيرادات من أمور التدقيق الهامة نظراً لطبيعة التعاقدات التجارية لباديكو، حيث أن الاعتراف بالإيرادات يتطلب مستوى عالي من الاجتهادات فيما يتعلق بتوقيت وقيمة الإيرادات التي يجب الاعتراف بها. كما يتطلب المعيار الجديد من الشركات استخدام التقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق خطوات الاعتراف بالإيراد.

لقد قمنا بدراسة البنود ذات الصلة من العقود الرئيسية وتقييم الشروط التعاقدية وكيفية انتقال المخاطر والمنافع والسيطرة إلى المشتري وذلك لتحديد ما إذا كانت الإيرادات المتعلقة بهذه العقود قد تم الاعتراف بها بشكل صحيح وتم الإفصاح عنها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

بالإضافة إلى ذلك، قمنا بدراسة تفصيلية لعينة من العقود الأخرى والوثائق المتعلقة بها وذلك للتأكد من صحتها وحدثها والتحقق من دقة وتوقيت الإيرادات المسجلة والمفصّل عنها في القوائم المالية الموحدة.

كما قمنا بتقييم الإفصاحات ذات الصلة والواردة في إيضاح (27) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.

تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) - الخسائر الائتمانية المتوقعة  
كما هو مبين في إيضاح رقم (3)، قامت باديكو بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) في تاريخ تطبيقه الإلزامي في 1 كانون الثاني 2018.

بلغ إجمالي الذمم المدينة كما في 31 كانون الأول 2018 مبلغ 76,027,000 دولار أمريكي وذلك قبل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والبالغ 28,248,000 دولار أمريكي والذي يمثل ما نسبته 37% من إجمالي الذمم المدينة.

تقوم باديكو بتقديم خدماتها لقاعدة واسعة من العملاء على أساس ائتماني. ونظراً لطبيعة الذمم المدينة غير المعقدة للشركة وكونها لا تحتوي على مكون تمويلي كبير، فقد قامت الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة من معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) لتطوير نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

### المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي لباديكو لعام 2018

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي لباديكو لعام 2018 غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها، ان الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى، إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي لباديكو لعام 2018 بتاريخ لاحق لتقريرنا.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإنما لا نبدي أي تأكيد حولها، فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة، إن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نُقيّم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا من خلال عملية التدقيق أو أن هذه المعلومات تحتوي ظاهرياً على أخطاء جوهرية.

### مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلية الضروري لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط.

كما أن الإدارة مسؤولة، عند إعداد القوائم المالية الموحدة، عن تقييم قدرة باديكو على الاستمرار في أعمالها مستقبلاً كمنشأة مستمرة والإفصاح، إذا تطلب الأمر ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وإعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، إلا إذا كانت نية الإدارة تصفية باديكو أو إيقاف عملياتها أو عند عدم وجود أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية.

### مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا.

إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضماناً ان التدقيق الذي يجري وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده، إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيايل أو غلط، ويتم اعتبارها جوهرياً إذا كانت، منفردة أو مجتمعة، يمكن ان يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

إننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وكذلك نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مناسبة تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي، إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يفوق ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيايل من تواطؤ وتزوير وحذف متعدد وتأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذي الصلة بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بهدف ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلية لباديكو.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات التي قامت بها الإدارة.

في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. وقمنا بالتحقق من صحة العمليات الحسابية لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. كذلك قمنا بتقييم الإفصاحات في إيضاحي رقم (3) ورقم (13) حول القوائم المالية الموحدة وتقييم مدى مطابقتها لمتطلبات الإفصاح حسب معيار التقارير المالية الدولي رقم (9).

يتضمن هذا النموذج استخدام تقديرات وافتراضات تعكس معلومات عن الاحداث السابقة، كأعمار أرصدة هذه الذمم المدينة، والخلافات السابقة مع العملاء، وأنماط التحصيل التاريخية، والظروف الحالية والتوقعات للظروف المستقبلية، وكذلك أية معلومات أخرى متوفرة حول الملاءة الائتمانية للطرف المقابل، وذلك من أجل تقدير مبالغ وتوقيت التدفقات المستقبلية لتسوية رصيد الذمم للوصول إلى قيمتها الحالية.

تم قيد الفروقات كما في 1 كانون الثاني 2018 بين القيمة الدفترية المسجلة مسبقاً باستخدام معيار المحاسبة الدولي رقم (39)، والقيمة الدفترية الجديدة باستخدام معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) والتي بلغت 11,500,000 دولار أمريكي في الرصيد الافتتاحي للأرباح المدورة. بالإضافة الى ذلك قامت باديكو بقيد خسائر ائتمانية متوقعة للسنة بمبلغ 2,398,000 دولار أمريكي (إيضاح 13).

### استثمار في أسهم شركات حليفة وحصة باديكو من نتائج اعمال الشركات الحليفة

لقد قمنا بالحصول على أحدث بيانات مالية مدققة للشركات الحليفة وأعدنا احتساب حصة باديكو من نتائج اعمال الشركات الحليفة. قمنا أيضاً ببعض الإجراءات التحليلية على البيانات المالية للشركات الحليفة للتأكد من الإفصاحات والمبالغ المفصح عنها.

كذلك حصلنا على كتب تأييد للاستثمارات في الشركات الحليفة. كما قمنا بتقييم اعتبارات الإدارة لمؤشرات تدني قيمة هذه الاستثمارات.

قمنا أيضاً بتقييم الإفصاح الخاص بالاستثمار في الشركات الحليفة المشار إليه في إيضاح رقم (10) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.

بلغ إجمالي استثمار باديكو في أسهم الشركات الحليفة 367,850,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018، ما يشكل 44% من إجمالي الموجودات. كما بلغت حصة باديكو من نتائج اعمال الشركات الحليفة 32,913,000 دولار أمريكي ما يشكل 27% من إجمالي الإيرادات. وكما هو مبين في الإفصاحات حول القوائم المالية الموحدة المرفقة، يتم قيد الاستثمار في الشركات الحليفة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لهذه الطريقة، يظهر الاستثمار في الشركات الحليفة في قائمة المركز المالي الموحدة بالكلفة، مضافاً إليه التغيرات اللاحقة في حصة باديكو من صافي موجودات الشركات الحليفة. لقد قمنا بالتركيز على هذا الأمر نظراً لأهميته النسبية في القوائم المالية الموحدة حيث أن جزء كبير من إيرادات باديكو نتجت عن حصتها من نتائج أعمال الشركات الحليفة وهناك اعتماد كبير على نتائج أعمال الشركات الحليفة في تحقيق أرباح.

2017	2018	إيضاح	
دولار أمريكي	دولار أمريكي		
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
154,247	148,261	6	ممتلكات وآلات ومعدات
33,591	34,287	7	موجودات غير ملموسة
94,225	94,715	8	إستثمارات عقارية
9,915	12,007	9	مشاريع تحت التنفيذ
400,187	367,850	10	إستثمارات في شركات حليفة
31,381	82,085	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
11,113	8,939	13	ذمم مدينة طويلة الأجل
<u>734,659</u>	<u>748,144</u>		
			<b>موجودات متداولة</b>
32,481	32,192	12	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
55,680	38,840	13	ذمم وأرصدة مدينة
5,209	11,678	14	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
19,497	7,167	15	نقد وودائع قصيرة الأجل
<u>112,867</u>	<u>89,877</u>		
<u>847,526</u>	<u>838,021</u>		
			<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
250,000	250,000	16	رأس المال المدفوع
16,932	16,932		علاوة إصدار
(361)	(361)	17	أسهم خزينة
31,934	28,158	18,3	احتياطي إجباري
1,594	1,594	18	احتياطي إختياري
(46,443)	(45,084)	11,3	احتياطي القيمة العادلة
4,470	1,674		احتياطي فروقات ترجمة عملات أجنبية
162,829	129,905	3	أرباح مدورة
420,955	382,818		حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
99,057	93,696	5	حقوق جهات غير مسيطرة
<u>520,012</u>	<u>476,514</u>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
89,644	116,060	20	قروض طويلة الأجل
120,000	120,000	21	أسناد قرض
6,452	6,201	22	مخصص تعويض نهاية الخدمة
13,281	10,877	23	مطلوبات غير متداولة أخرى
<u>229,377</u>	<u>253,138</u>		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
38,019	55,864	20	تسهيلات ائتمانية وتمويلات والجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
20,116	15,569	24	ذمم دائنة وأوراق دفع
38,971	35,958	25	أرصدة دائنة أخرى
1,031	978	26	مخصص ضريبة الدخل
<u>98,137</u>	<u>108,369</u>		
<u>327,514</u>	<u>361,507</u>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<u>847,526</u>	<u>838,021</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

- التوصل إلى نتيجة حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، التوصل إلى نتيجة حول ما إذا كان هناك شك جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك كبيرة حول قدرة باديكو على الاستمرار، وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى إيضاحات القوائم المالية الموحدة ذات الصلة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإيضاحات غير كافية، إن نتائج التدقيق تعتمد على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار باديكو في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بما في ذلك الإيضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق باديكو لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة، إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق لباديكو، ونحن المسؤولون عن رأينا.

إننا نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيتته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

نقوم كذلك بتزويد مجلس الإدارة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية والإفصاح لمجلس الإدارة عن كافة العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر على أنها تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه الحفاظ على هذه الاستقلالية.

من تلك الأمور التي يتم التواصل حولها مع مجلس الإدارة، يتم تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018 وهي التي تمثل أمور التدقيق الهامة، ونقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الأمر، أو، في حالات نادرة جداً، عندما نرتئي عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

**لرنست ويونغ**

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

28 آذار 2019

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 42 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(لأقرب ألف دولار أمريكي)

2017	2018	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
4,964	15,539	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة:
		صافي خسائر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة
(7,111)	(2,053)	الدخل الشامل
(8,009)	2,401	حصة باديكو من بنود الدخل الشامل الأخرى لشركات حليفة
(15,120)	348	
		بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة:
		فروقات ترجمة عملات أجنبية
5,440	(3,799)	حصة باديكو من بنود الدخل الشامل الأخرى لشركات حليفة
771	(945)	
6,211	(4,744)	
(8,909)	(4,396)	مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
(3,945)	11,143	صافي الدخل الشامل للسنة
		ويعود إلى:
(3,250)	11,982	حملة أسهم الشركة الأم
(695)	(839)	حقوق جهات غير مسيطرة
(3,945)	11,143	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 42 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

قائمة الدخل الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(لأقرب ألف دولار أمريكي)

2017	2018	إيضاح	
دولار أمريكي	دولار أمريكي		
			<b>الإيرادات</b>
102,224	80,424	27	إيرادات من العقود مع العملاء
33,889	32,913	10	حصة باديكو من نتائج أعمال الشركات الحليفة
6,052	6,106		إيرادات ايجارات
(33)	1,741	28	أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية
67	-	8	أرباح بيع إستثمارات عقارية
142,199	121,184		
			<b>المصاريف</b>
(78,767)	(64,132)	29	مصاريف وتكاليف تشغيلية
(19,165)	(15,016)	30	مصاريف إدارية وعامة
(13,787)	(14,669)		مصاريف تمويل
(10,078)	(10,150)	31	إستهلاكات وإطفاءات
20,402	17,217		
(14,132)	(1,001)	32	مصاريف ومخصصات أخرى، بالصافي
6,270	16,216		ربح السنة قبل ضريبة الدخل
(1,306)	(677)	26	مصروف ضريبة الدخل
4,964	15,539		ربح السنة
			ويعود إلى:
6,792	15,013		حملة أسهم الشركة الأم
(1,828)	526		حقوق جهات غير مسيطرة
4,964	15,539		
0.03	0.06	33	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 42 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(لأقرب ألف دولار أمريكي)

2017	2018	إيضاح
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
6,270	16,216	
10,078	10,150	
(33,889)	(32,913)	
33	(1,741)	
13,787	14,669	
(67)	-	
84	(125)	
9,159	1,247	
6,731	1,235	
12,186	8,738	
(850)	6,267	
160	1,806	
4,242	(30)	
4,966	(1,426)	
711	(3,013)	
(207)	(2,404)	
(2,225)	(1,339)	
(1,449)	(730)	
17,534	7,869	
(14,142)	(59,023)	
(1,228)	(55)	
(5,706)	(4,683)	
345	1,250	
3	-	4
3,520	(1,736)	
(2,461)	(6,201)	
(6,587)	-	
24,497	24,582	
1,648	1,567	
(111)	(44,299)	
(16,110)	(5,066)	
(958)	44,261	
1,446	(75)	
(13,597)	(14,346)	
680	660	
(28,539)	25,434	
(11,116)	(10,996)	
1,193	(1,409)	
29,113	19,190	
19,190	6,785	15

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 42 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018  
(لأقرب ألف دولار أمريكي)

2018	حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم						2017
	رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	أسهم خزينة	احتياطي إيجاري	احتياطي إختياري	احتياطي القيمة العادلة	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	26,922	1,594	(44,849)	250,000	
-	-	-	-	-	(2,35)	-	
-	-	-	-	-	(2,796)	-	
-	-	-	1,236	-	(2,35)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	28,158	1,594	(45,084)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417	1,594	(34,804)	250,000	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	(11,639)	-	
-	-	-	1,517	-	(11,639)	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
250,000	16,932	(361)	31,934	1,594	(46,443)	250,000	
250,000	16,932	(361)	30,417				

### 1. الشركة ونشاطها

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

من الغايات الأساسية لباديكو القيام بتنمية وتشجيع الإستثمارات في المجالات الاقتصادية المختلفة ومن ضمنها الصناعية والعقارية 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 القوائم المالية الموحدة لباديكو كما في 31 كانون الأول 2018 من قبل مجلس إدارة باديكو بتاريخ 4 آذار 2019.

### 2. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة فلسطين للتنمية والإستثمار المحدودة (باديكو) وشركاتها التابعة كما في 31 كانون الأول 2018. لقد كانت نسب ملكية باديكو في رأس مال شركاتها التابعة كما يلي:

طبيعة النشاط	بلد المنشأ	نسبة الملكية	
		2018	2017
شركة فلسطين للإستثمار العقاري (العقارية)	فلسطين	75.71	75.71
شركة بوابة أريحا للإستثمار العقاري (بوابة أريحا)	فلسطين	50	50
شركة تايكو للتجارة والإستثمار	الأردن	100	100
شركة فلسطين للإستثمار الصناعي (الصناعية)	فلسطين	56.72	56.72
الشركة الفلسطينية لتدوير النفايات (تدوير)	فلسطين	100	100
شركة سوق فلسطين للأوراق المالية (السوق المالي)	فلسطين	74.72	74.72
شركة القدس للإعمار والإستثمار (جيدكو)	بريطانيا	100	100
شركة فلسطين للتنمية والإستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة	فلسطين	100	100
شركة روان للإستثمارات الدولية	الأردن	100	100
شركة فلسطين للتجارة العامة	فلسطين	100	100
شركة فلسطين لنقل التكنولوجيا	فلسطين	100	100
شركة فلسطين للتغليف والتعليب	فلسطين	100	100
شركة فلسطين للمواد الكيماوية الأساسية	فلسطين	100	100
شركة باديكو للخدمات	فلسطين	100	100

إن السنة المالية للشركات التابعة هي ذات السنة المالية للشركة وعند الضرورة تقوم الشركة بإجراء تعديلات لتتوافق السياسات المتبعة في الشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للشركة.

### 3. السياسات المحاسبية

#### 1.3 أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة لباديكو وشركاتها التابعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، الصادرة عن لجنة معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة بالدولار الأمريكي والذي يمثل عملة الأساس لباديكو. بإستثناء ما ذكر غير ذلك، تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ألف دولار أمريكي.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية، بإستثناء قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل والتي تظهر بالقيمة العادلة في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

#### 2.3 أسس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لباديكو وشركاتها التابعة كما في 31 كانون الأول 2018.

تتحقق سيطرة باديكو على الشركة المستثمر فيها إذا فقط إذا كانت باديكو لديها:

- النفوذ على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة تعطي الشركة القدرة على توجيه نشاطات الشركة المستثمر فيها)

- الحق في العوائد المتغيرة نتيجة سيطرتها على الشركة المستثمر بها

- القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال نفوذها على هذه الشركة

عندما تكون نسبة ملكية باديكو في رأس مال الشركة المستثمر بها أقل من الأغلبية، تأخذ باديكو بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف لتقييم ما إذا تحققت السيطرة على الشركة المستثمر بها والتي تشمل ما يلي:

- الاتفاقيات التعاقدية مع المساهمين الآخرين في الشركة المستثمر بها

- الحقوق الناتجة عن اتفاقيات تعاقدية أخرى

- حقوق تصويت باديكو وحقوق التصويت المحتملة

تقوم باديكو بإعادة تقييم قدرتها على السيطرة في الشركة المستثمر بها في حال وجود حقائق أو ظروف تدل على تغير في أحد العناصر الثلاثة لإثبات السيطرة. يبدأ توحيد القوائم المالية للشركات التابعة عند حصول باديكو على السيطرة وينتهي التوحيد عند فقدانها للسيطرة على شركاتها التابعة. يتم إضافة الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف للشركات التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو التي تم التخلص منها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ الحصول على السيطرة وحتى تاريخ فقدانها. يتم تسجيل أثر التغير في نسبة الملكية في الشركة التابعة (دون فقدان السيطرة عليها) كمعاملات بين المالكين.

تم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المتحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات باديكو وتوزيعات الأرباح بالكامل.

يتم قيد حصة حقوق الجهات غير المسيطرة من الخسائر حتى لو كان هنالك عجز في رصيد حقوق الجهات غير المسيطرة.

في حال فقدان باديكو السيطرة على أحد الشركات التابعة، يتم استبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة والقيمة الدفترية لحقوق الجهات غير المسيطرة، ويتم قيد الفائض أو العجز من الاستبعاد في قائمة الدخل الموحدة. يتم قيد أي إستثمار متبقي بالقيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) على قياس الموجودات المالية كما في 1 كانون الثاني 2018:

القياس الحالي وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	إعادة قياس	القياس القديم وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)	نم مدينة
			الرصيد الافتتاحي
66,793	-	66,793	إعادة قياس
(11,500)	(11,500)	-	الرصيد النهائي
<u>55,293</u>			

يوضح الجدول التالي أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) على حساب الاستثمارات في شركات حليفة كما في 1 كانون الثاني 2018:

استثمارات في شركات حليفة لأقرب ألف دولار أمريكي	الرصيد الافتتاحي
400,187	حصة باديكو من أثر تطبيق الشركات الحليفة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9)
(42,179)	الرصيد النهائي
<u>358,008</u>	

#### ب) محاسبة التحوط

لم ينتج أي أثر لمحاسبة التحوط على أداء باديكو أو مركزها المالي حيث لا تملك باديكو أية أدوات مالية مخصصة للتحوط.

#### معيار المحاسبة الدولي رقم (7) - تعديل على الإيضاحات

تم تعديل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (7) الأدوات المالية - الإفصاحات - ليشمل إفصاحات نوعية وكمية أكثر اتساعاً تتعلق بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) مثل فئات التصنيف الجديدة والتدني ومتطلبات محاسبة التحوط.

#### معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) الإيرادات من العقود مع العملاء

حل معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم (18) الإيرادات ومعيار المحاسبي الدولي رقم (11) عقود الإنشاءات والتفسيرات ذات الصلة وينطبق على جميع إيرادات عقود العملاء، ما لم تكن هذه العقود في نطاق المعايير الأخرى. يحدد المعيار الجديد نموذجاً من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) يتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المنشأة أن تحققه مقابل نقل البضاعة أو تقديم الخدمات إلى العميل.

يتطلب المعيار من الشركات استخدام التقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق خطوات الاعتراف بالإيراد. كما يحدد المعيار المعالجة المحاسبية المتعلقة بالتكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المباشرة المرتبطة بتنفيذ العقد.

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة لباديكو مطابقة لتلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية الموحدة للسنة السابقة باستثناء قيام باديكو بتطبيق المعايير والتعديلات نافذة المفعول التالية ابتداء من 1 كانون الثاني 2018. باستثناء معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)، لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير والتعديلات أي أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة لباديكو. لم تقم باديكو بتطبيق مبكر لأي معايير صادرة وغير نافذة المفعول.

#### معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) - الأدوات المالية

حل معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم (39) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" اعتباراً من 1 كانون الثاني 2018 لجميع الجوانب المحاسبية الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدني ومحاسبة التحوط.

قامت باديكو بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) الصادر عام 2009. وكان التطبيق المبدئي للمرحلة الأولى من المعيار في عام 2012. قامت باديكو بتطبيق المعيار بأثر رجعي وبما يتماشى مع معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) - الأدوات المالية، ولم تقم باديكو بتعديل أرقام المقارنة.

قامت باديكو خلال العام بتطبيق باقي مراحل معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) والمتعلقة بالتدني ومحاسبة التحوط وتم اعتماد تاريخ 1 كانون الثاني 2018 كتاريخ للتطبيق. اختارت باديكو عدم تعديل أرقام المقارنة للفترة السابقة وذلك كما هو مسموح به وفقاً للمعيار.

تم الاعتراف بأثر تطبيق المعيار في 1 كانون الثاني 2018 من خلال تعديل الأرصدة الافتتاحية لبند حقوق الملكية. استبدل معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) - الأدوات المالية نموذج الخسارة الائتمانية المتكبد وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) - الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. وتضمن نموذجاً شاملاً لآلية الاعتراف وتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة وأطار محاسبة التحوط، ومتطلبات التصنيف والقياس.

تم إظهار أثر التطبيق لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) على السنوات السابقة من خلال تعديل الرصيد الافتتاحي لبند حقوق الملكية كما في 1 كانون الثاني 2018.

#### أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9):

يوضح الجدول التالي أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) على الأرباح المدورة واحتياطي القيمة العادلة والاحتياطي الاجباري وحقوق جهات غير مسيطرة كما في 1 كانون الثاني 2018:

الأرباح المدورة	لأقرب ألف دولار أمريكي		الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018 - قبل التعديل
	احتياطي القيمة العادلة	الاحتياطي الاجباري	
162,829	(46,443)	31,934	قيد مخصصات تدني في شركات تابعة وفقاً لقيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة
(7,992)	-	-	قيد مخصصات تدني في شركات حليفة وفقاً لقيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة
(42,127)	-	(52)	إعادة تصنيف أرباح تقييم من حساب احتياطي القيمة العادلة إلى حساب الأرباح المدورة
(1,594)	1,594	-	أثر التعديل على الاحتياطي الإجمالي
5,012	-	(5,012)	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018 - بعد التعديل
<u>116,128</u>	<u>(44,849)</u>	<u>26,922</u>	

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (2) تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (2) "الدفع على أساس الأسهم" بحيث تشمل هذه التعديلات ثلاثة أمور رئيسية: تأثير شروط الاستحقاق على قياس معاملة الدفع على أساس الأسهم مقابل النقد، وتصنيف معاملة الدفع على أساس الأسهم مع خيار التسوية مقابل مطلوبات ضريبة ومحاسبة التعديلات على أحكام وشروط معاملة الدفع على أساس الأسهم التي تغير تصنيفها من معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل النقد إلى معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل أدوات حقوق الملكية. عند تطبيق التعديلات لا يجب على باديكو تعديل الفترات السابقة، ولكن يسمح بتطبيقها باثر رجعي إذا تم تطبيق جميع التعديلات الثلاثة. بالإضافة إلى ذلك، ليس لدى باديكو اي معاملات دفع على أساس الأسهم مقابل تسوية مطلوبات ضريبة مقطوعة ولم يجر اي تعديلات على احكام وشروط معاملات دفع على أساس الأسهم.

لم ينتج أي اثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة لبديكو.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) الاستثمار في شركات الحليفة ومشاريع مشتركة – قياس الاستثمارات بالقيمة

العادلة من خلال قائمة الدخل

توضح هذه التعديلات أنه يمكن للمنشأة الإستثمارية عند الاعتراف المبدئي قياس الاستثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل. اذا كانت المنشأة ليست منشأة استثمارية ولها حصة في شركة حليفة او مشروع مشترك والتي بدورها هي منشأة استثمارية يمكن للمنشأة عند تطبيق طريقة حقوق الملكية إبقاء القيمة العادلة المطبقة من قبل الشركة الحليفة او المشروع المشترك (التي بدورها هي منشأة استثمارية) على الحصة في الاستثمار في الشركة الحليفة او المشروع المشترك للشركة التابعة. يتم الاختيار في المنشأة الاستثمارية لكل استثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك كل بشكل منفصل في اخر تاريخ لما يلي:

أ. عند الاعتراف المبدئي بالاستثمار في شركة حليفة او مشروع مشترك.

ب. عندما تصبح الشركة الحليفة او المشروع المشترك منشأة استثمارية.

ج. عندما تصبح الشركة الحليفة او المشروع المشترك للمنشأة الاستثمارية شركة أم (أي تملك شركات تابعة وحليفة).

لم ينتج أي اثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة لبديكو.

المعايير الصادرة وغير نافذة المفعول

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية بعض المعايير والتي لا تزال غير نافذة المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل باديكو. إن المعايير التالية هي التي تتوقع إدارة باديكو بأن يكون لتطبيقها، عند سريان مفعولها، أثر على المركز أو الأداء المالي أو حول افصاحات القوائم المالية الموحدة لبديكو. سيتم تطبيق هذه المعايير عندما تصبح نافذة المفعول.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) عقود الايجار

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) عقود الايجار خلال كانون الثاني 2016 الذي يحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والافصاح عن عقود الايجار.

تشابه متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) بشكل جوهري المتطلبات المحاسبية للمؤجر في معيار المحاسبة الدولي رقم (17)، ووفقاً لذلك، يستمر المؤجر في تصنيف عقود الايجار على انها عقود ايجار تشغيلية أو عقود ايجار تمويلية، بحيث يقوم بمعالجة هذين النوعين من العقود بشكل مختلف.

يتطلب معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) من المستأجر ان يقوم بالاعتراف بالموجودات والمطلوبات لجميع عقود الايجار التي تزيد مدتها عن 12 شهر، الا اذا كان الاصل ذو قيمة منخفضة ويتطلب من المستأجر الاعتراف ببقه في استخدام الاصل والمتمثل في الاعتراف بالأصل المستأجر والالتزام الناتج المتمثل بدفعات الايجار.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر.

قامت باديكو بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) بطريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي. باستثناء بعض الإفصاحات الإضافية، إن أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) غير جوهري على القوائم المالية الموحدة لبديكو وعلى السياسة المحاسبية للاعتراف بالإيرادات كما هو مبين أدناه، إن السياسات المحاسبية المتعلقة بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (15) موضحة تحت بند "أهم السياسات المحاسبية".

إن أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) غير جوهري على القوائم المالية الموحدة لبديكو وعلى السياسة المحاسبية للاعتراف بالإيرادات كما هو مبين فيما يلي:

(أ) تقديم الخدمات: بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (15)، ستستمر باديكو بالاعتراف بإيرادات الخدمات مع مرور الوقت وحسب عدد الوحدات المستخدمة بطريقة مشابهة للسياسة المحاسبية السابقة، حيث أن العميل يقوم باستلام واستخدام الميزات والخدمات المقدمة من قبل باديكو في نفس الوقت.

(ب) بيع العقارات:

عادة ما تتضمن عقود بيع العقارات لدى باديكو التزامات للتنفيذ. ترى باديكو أنه يجب الاعتراف بإيرادات بيع العقارات عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار المباع إلى العميل، أي عند تسليم العقارات. لم ينتج عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) أي أثر على توقيت تحقق الإيرادات أو قيمتها.

(ج) عنصر التمويل:

عند قيام باديكو بتبسيط اي من العقارات المبيعة، وكانت فترة سداد العميل للمبالغ المستحقة عليه أكثر من سنة، تقوم باديكو بتحديد ما إذا كان العقد يتضمن عنصر تمويل. تقوم باديكو بتعديل الفروقات الزمنية للقيمة العادلة بسعر البيع المتفق عليه حيث تعتقد الشركة انه يوجد عنصر تمويل في عقودها الحالية.

(د) دفعات مقدمة من العملاء:

بشكل عام، تقوم باديكو بتحصيل دفعات قصيرة الأجل مقدمة من عملائها. قامت باديكو بإظهار هذه الدفعات كإيرادات مؤجلة في قائمة المركز المالي الموحد قبل تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (15).

عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) بما يتعلق بالدفعات المقدمة قصيرة الأجل، لن تقوم باديكو بتعديل سعر البيع المتفق عليه نتيجة تمويل أي جزء من العقد إذا كان باعتقاد باديكو أن الفترة ما بين دفع العميل للمبالغ المستحقة وتسليم البضائع او الخدمات المتفق عليها للعميل لا تتجاوز السنة من تاريخ العقد. اما إذا كانت الفترة ما بين دفع العميل للمبالغ المستحقة وتسليم البضائع أو الخدمات المتفق عليها أكثر من سنة، تقوم باديكو بتعديل الفروقات الزمنية للقيمة العادلة بسعر البيع المتفق عليه.

تفسير رقم (22) لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية – المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات المقدمة

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عند الاعتراف الاولي المتعلق بأصل أو مصروف أو عائد (أو جزء منه) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف الاولي بالأصل او الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة دفعات مقدمة، فإن الشركة تحدد تاريخ لكل من الدفعات المقدمة.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة لبديكو.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (40) تحويلات الاستثمارات العقارية

توضح هذه التعديلات متى يجب على الشركة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى او من بند الاستثمارات العقارية. تنص التعديلات ان التغير في استخدام العقار يحدث عند توفر متطلبات تعريف الاستثمارات العقارية (او في حال لم تعد متطلبات التعريف متوفرة) ويكون هناك دليل على التغير في الاستخدام. إن مجرد التغير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يمثل دليل على التغير في الاستخدام.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة لبديكو.

### 4.3 الأسس والتقدير

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب استخدام عدة تقديرات وافتراسات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات وعرض الإلتزامات المحتملة كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة. نظراً لإستخدام هذه التقديرات والافتراضات، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات، وقد يستدعي ذلك تعديل القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في المستقبل.

تشمل الإيضاحات الأخرى والتي تبين مدى تعرض باديكو لمخاطر الإيضاحات التالية:

- أهداف وسياسات إدارة المخاطر (إيضاح 37)
- إدارة رأس المال (إيضاح 37)

فيما يلي تفاصيل الإجتهدات الجوهرية التي قامت بها باديكو وشركاتها التابعة:

#### تدني الموجودات غير المالية

يتحقق التدني عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد عن القيمة المتوقعة إستردادها. تمثل القيمة المتوقعة إستردادها القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو القيمة في الإستخدام أيهما أعلى. يتم إحتساب القيمة العادلة مطروحاً منها مصاريف البيع بناء على معلومات متوفرة من حركات بيع ملزمة على أسس تجارية لموجودات مشابهة أو أسعار سوق يمكن ملاحظتها بعد تنزيل المصاريف الإضافية للتخلص من الأصل. يتم إحتساب القيمة قيد الاستخدام وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

#### مخصص تدني الموجودات المالية (مخصص خسائر ائتمانية متوقعة)

يتم تقييم الموجودات المالية لتحديد التدني على الأساس المبين في فقرة " تدني قيمة الموجودات المالية".

عند تحديد التدني للموجودات المالية، تستخدم إدارة باديكو تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمن المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

#### تدني قيمة المخزون

تقوم الشركات التابعة لباديكو بتقدير صافي قيمة المخزون المتوقع تحصيله في تاريخ القوائم المالية الموحدة بناءً على الخبرات السابقة، ويتم تخفيض القيمة الدفترية للمخزون، إن لزم الأمر.

#### تدني قيمة عقارات جاهزة للبيع

تقوم الشركة والشركات التابعة بتقدير صافي قيمة العقارات الجاهزة للبيع المتوقع تحقيقها في تاريخ القوائم المالية الموحدة بناءً على الخبرات السابقة، ويتم تخفيض القيمة الدفترية، إن لزم الأمر.

#### الضرائب

تقوم باديكو وشركاتها التابعة بتسجيل مخصصات الضريبة بناءً على تقديرات معقولة لنتائج تدقيق محتملة من قبل السلطات الضريبية في الدول التي تعمل فيها. إن قيمة هذه المخصصات مبنية على عوامل متعددة مثل عملية تدقيق الضرائب السابقة والتفسيرات المختلفة للقوانين الضريبية من قبل الشركات التابعة وسلطات الضرائب.

### تطبيق معيار التقارير المالية الدولي (16)

يمكن لباديكو تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) بأثر رجعي بحيث يتم تعديل كل الفترات السابقة في القوائم المالية او بطريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي حيث يتم تعديل اثر المعيار على الرصيد الافتتاحي للأرباح المدورة. سوف تطبق الشركة المعيار على العقود التي تم تحديدها سابقاً كعقود إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17) وتفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم (4).

سوف تقوم باديكو بتطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) بطريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي. من المتوقع أن ينتج عن تطبيق المعيار زيادة في الموجودات (حق استخدام) والمطلوبات (الالتزامات التأجير). تعمل باديكو حالياً على دراسة الأثر الكمي لمعيار رقم (16).

#### 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 التيقن 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 (12) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات الناتجة عن معالجات ضريبة غير متيقنة. يجب على المنشأة تحديد ما اذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير متيقنة على حدى أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

يتم تطبيق هذا التفسير للفترات التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2019 مع وجود إعفاءات انتقالية محددة للتطبيق.

#### تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28): بيع أو تحويل الموجودات بين المستثمر وشركاته الحليفة أو مشاريعه المشتركة

تركز التعديلات على التناقض بين معيار التقارير المالية الدولي رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28) فيما يتعلق بفقدان السيطرة على الشركة التابعة والناجمة عن عملية بيع أو تحويل الإستثمار في الشركة التابعة الى استثمار في شركة حليفة أو مشاريع مشتركة. توضح التعديلات أنه يتم الاعتراف بكامل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الموجودات التي ينطبق عليها تعريف المنشأة، وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (3)، بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة. في حين يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الموجودات التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة الى مدى حصة المستثمرين الآخرين في الشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بتأجيل تاريخ تطبيق هذه التعديلات إلى أجل غير مسمى. ستطبق الشركة هذه التعديلات عندما تصبح نافذة المفعول.

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

توضح التعديلات تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) على الإستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن يشكل، من حيث الجوهر، جزءاً من صافي الإستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (على المدى الطويل). تعتبر هذه التعديلات مناسبة ضمناً حيث ان نموذج خسارة الائتمان المتوقع في معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ينطبق على هذه الإستثمارات 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 الإستثمار، كتعديلات على صافي الإستثمار في الشركة الحليفة أو المشروع المشترك التي قد تنشأ نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (28) - الإستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة.

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من 1 كانون الثاني 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تتحقق إيرادات رسوم الإدراج السنوية للشركات المدرجة في السوق والرسوم السنوية لعضوية شركات الوساطة في السوق ورسوم الاشتراك بخدمات السوق بشكل عام، على مدى فترة من الزمن من خلال الرجوع إلى نسبة استكمال الخدمات المقدمة في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

يتم تحديد أسعار الخدمات المقدمة من السوق من خلال الرجوع إلى لائحة الرسوم والعمولات والغرامات والعقوبات المصادق عليها من هيئة سوق رأس المال الفلسطيني.

#### إيرادات بيع عقارات جاهزة للبيع

يتم اعتبار العقار مباعاً عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار المباع إلى العميل، أي عند تسليم العقارات وذلك للعقود المتضمنة لتبادل غير مشروط، أما في حالة العقود المتضمنة لتبادل مشروط، فإن قيد البيع يتم فقط عند تلبية كافة الشروط المتضمنة في العقد.

#### إيرادات عقود المقاولات

يتم تحقق إيرادات عقود المقاولات على مدى فترة من الزمن من خلال الرجوع إلى نسبة استكمال الأعمال المنجزة إلى إجمالي إيرادات المشروع بما فيها أوامر التغيير.

#### إيرادات تشغيل محطات الباصات

يتم تحقق إيرادات تشغيل محطات الباصات وفقاً لمبدأ الاستحقاق، عند تقديم خدمات التشغيل المختلفة.

#### إيرادات الغرف الفندقية

تتحقق إيرادات الغرف على مدى فترة من الزمن من خلال الرجوع إلى نسبة استكمال الخدمات المقدمة في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

#### إيرادات المأكولات والمشروبات الفندقية

تتحقق إيرادات المأكولات والمشروبات عند نقطة معينة من الزمن وذلك عند بيعها.

#### إيرادات أخرى

##### إيرادات الفوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد عند تحققها باستخدام طريقة العائد الفعلي، بناءً على المعدل المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة خلال العمر الإنتاجي المتوقع للموجود المالي نسبة إلى صافي قيمته الدفترية.

##### إيرادات أرباح الأسهم

تتحقق أرباح أو خسائر تداول الإستثمارات في الموجودات المالية عند إتمام عملية التداول، ويتم الاعتراف بأرباح توزيعات الأسهم من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق إستلامها.

#### تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

#### تصنيف البنود المتداولة وغير المتداولة

تقوم باديكو بعرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس تصنيفها كمتداولة أو غير متداولة.

تكون الموجودات متداولة في الحالات التالية:

- من المتوقع أن تتحقق أو تهدف إلى بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها لغرض المتاجرة

#### القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية من خلال الأسواق النشطة، يتم تحديد القيمة العادلة من خلال تقييم التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة. تم استخدام مدخلات لهذه النماذج من معلومات السوق الملاحظة قدر الإمكان، ولكن عندما يكون الرجوع إلى المعلومات السوقية غير مجدي، يتطلب الأمر درجة تقدير لتحديد القيمة العادلة لها. إن التقديرات تتضمن الأخذ بعين الاعتبار مدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات السوقية. إن التغييرات في التقديرات الناتجة عن هذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المصرح بها للأدوات المالية.

#### الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة وغير الملموسة

تقوم إدارة باديكو بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة وغير الملموسة وتقوم بتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

#### الإستثمارات العقارية

تعتمد الإدارة على تقديرات خبراء عقارات في تقييم الإستثمارات العقارية.

#### تدني الشهرة

يعتمد تحديد تدني قيمة الشهرة على تقدير "القيمة قيد الاستخدام" للوحدات المنتجة للنقد والتي تم توزيع الشهرة عليها. يتطلب ذلك تقدير التدفقات النقدية المستقبلية من الوحدات المنتجة للنقد واختيار نسب الخصم لإحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية.

#### الاجتهادات المتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء

تتضمن العقود الموقعة مع المطورين بيع لأراضي وخدمات البنية التحتية المتعلقة بها. توصلت باديكو الى أنه يترتب عليها التزامين منفصلين وذلك ببيع الأراضي للمطورين بالإضافة الى تزويدهم بخدمات البنية التحتية المتعلقة بتلك الأراضي. لذلك، يتم توزيع مبلغ البيع ما بين الأرض وخدمات البنية التحتية المتعلقة بها.

### **5.3 أهم السياسات المحاسبية:**

#### **تحقق الإيرادات من العقود مع العملاء**

##### إيرادات مبيعات البضائع

تتحقق إيرادات المبيعات عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على البضاعة المباعة إلى العميل.

##### إيرادات الإيجارات

يتم تصنيف عقود التأجير التي لا تنتقل فيها مخاطر ومنافع الملكية من المؤجر إلى المستأجر كعقود إيجار تشغيلية. يتم إضافة الكلفة التي يتم تكبدها في عقود الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها كإيرادات إيجار على فترة عقد الإيجار.

تتحقق إيرادات الإيجار التشغيلي والخدمات على طول فترة الإيجار. يتم قيد قيمة الإيجارات والخدمات التي دفعت من قبل المستأجرين لفترات ما بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة كإيرادات مقبوضة مقدما بينما يتم قيد قيمة الإيجارات والخدمات التي لم يتم دفعها كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة كإيرادات مستحقة وغير مقبوضة.

##### إيرادات الخدمات

تتحقق إيرادات عمولات تداول وتحويل الأوراق المالية (وما يتبعها من إيراد التسوية النقدية) ورسوم رهن الأسهم عند تقديم الخدمة وعند نقطة معينة من الزمن.

## ممتلكات وآلات ومعدات

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التدهن المتراكمة، إن وجدت. تشمل كلفة الممتلكات والآلات والمعدات الكلفة المتكبدة لإستبدال أي من مكونات الممتلكات والآلات والمعدات ومصاريف التمويل للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل إذا تحققت شروط الاعتراف. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تحققها. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للعمر الإنتاجي المتوقع كما يلي:

العمر الإنتاجي (سنوات)	
50-10	مباني وإنشاءات
20-14	آلات ومعدات
7-4	أثاث وأجهزة مكتبية
7	سيارات
5	أجهزة وبرامج الحاسب الآلي
7	تحسينات مأجور
14-10	شيكات ري وتجهيزات أرض
19	أشجار النخيل الناضجة

يتم شطب أي بند من الممتلكات والآلات والمعدات وأي أجزاء جوهريّة منها عند التخلص منها أو عند عدم وجود منفعة إقتصادية متوقعة من استخدام البند أو التخلص منه. يتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن شطب البند، والذي يمثل الفرق بين العائد من التخلص وصافي القيمة الدفترية للبند، في قائمة الدخل الموحدة.

تتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الإستهلاك في كل سنة مالية ويتم تعديلها لاحقاً إن لزم الأمر.

## قياس القيمة العادلة

تقوم باديكو بقياس القيمة العادلة لبعض الأدوات المالية والموجودات غير المالية كإستثمارات العقارية في تاريخ القوائم المالية الموحدة. تقوم باديكو أيضاً بالإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية الظاهرة بالكلفة في الإفصاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة والتي تشمل ما يلي:

- الإفصاح عن آليات التقييم والتقدير والتفويضات الجوهريّة (إيضاح 3 و 7)

- التسلسل المستخدم لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة لأدواتها المالية (إيضاح 35)

- إستثمارات عقارية (إيضاح 8)

القيمة العادلة هي المقابل المالي لبيع موجودات أو سداد مطلوبات وذلك من خلال عملية منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية بيع الموجودات أو سداد المطلوبات إما في:

- سوق رئيسي للموجودات أو المطلوبات.

- أو في حال غياب السوق الرئيسي، في سوق أكثر ملاءمة للموجودات والمطلوبات.

يجب أن يكون لباديكو القدرة على الوصول للسوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

- من المتوقع أن تتحقق خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة

- النقد والنقد المعادل باستثناء النقد مقيد السحب أو المستخدم لتسديد مطلوبات تستحق خلال فترة تتجاوز اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة.

أما باقي الموجودات الأخرى فيتم تصنيفها كموجودات غير متداولة.

تكون المطلوبات متداولة في الحالات التالية:

- من المتوقع تسديدها ضمن دورة التشغيل العادية

- محتفظ بها لغرض المتاجرة

- مستحقة الدفع ضمن فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة

- لا يوجد قيود أو شروط لتأجيل تسديد المطلوبات لفترة تتجاوز اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة.

أما باقي المطلوبات الأخرى فيتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

## مصاريف التمويل

تتم رسمة مصاريف التمويل ذات العلاقة المباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج موجودات تحتاج لفترة زمنية لتصبح جاهزة للاستعمال أو البيع كجزء من تكلفة هذه الموجودات. يتم قيد جميع مصاريف التمويل الأخرى كمصاريف عند حدوثها. تتكون مصاريف التمويل من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها باديكو للحصول على التمويل.

## ضريبة الدخل

تقوم باديكو وشركاتها التابعة باقتطاع مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقوانين ضريبة الدخل المعمول بها في المناطق التي تعمل بها باديكو وشركاتها التابعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (12) والذي يتطلب الإعراف بالفروقات الزمنية المؤقتة كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة كموجودات أو مطلوبات ضريبية مؤجلة.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الإلتزام بقائمة المركز المالي الموحدة، وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الإلتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يمثل مصروف ضريبة الدخل الضريبة المستحقة والتي تم احتسابها بناءً على الربح الضريبي. قد يختلف الربح الضريبي عن الربح المحاسبي الظاهر في القوائم المالية الموحدة بسبب إدراج إيرادات غير خاضعة لضريبة الدخل أو مصاريف لا يمكن تنزيلها من ضريبة الدخل. إن مثل هذه الإيرادات أو المصاريف قد تكون خاضعة أو يمكن تنزيلها في السنوات اللاحقة.

يتم إجراء تقاص بين الموجودات الضريبية المؤجلة والمطلوبات الضريبية المؤجلة وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

عند استبعاد أحد الأنشطة التشغيلية ضمن وحدة منتجة للنقد، يتم اعتبار الشهرة المرتبطة بالنشاط التشغيلي المستبعد كجزء من القيمة الدفترية لذلك النشاط لتحديد مبلغ الربح أو الخسارة. يتم تحديد مبلغ الشهرة المستبعد وفقاً لنسبة القيمة الدفترية للنشاط المستبعد إلى صافي القيمة المتبقية من الوحدة المنتجة للنقد.

#### مشاريع تحت التنفيذ

تمثل المشاريع تحت التنفيذ كلفة تصاميم وكلفة الإنشاء والأجور المباشرة وكلفة الأراضي وجزء من الكلفة غير المباشرة ومصاريف التمويل. عند الإنتهاء من تنفيذ كل مشروع يحول إلى حساب الممتلكات والآلات والمعدات أو حساب عقارات جاهزة للبيع أو حساب إستثمارات عقارية حسب توجهات الإدارة أو طبيعة المشروع.

يتم إجراء دراسة التدني في القيمة الدفترية للمشاريع تحت التنفيذ عند وجود أدلة تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه المشاريع. في حال وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تفوق القيمة الدفترية القيمة المتوقع استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقع استردادها.

#### موجودات غير ملموسة

يتم قيد الموجودات غير الملموسة، التي تم الحصول عليها بشكل منفصل بالكلفة. إن كلفة الموجودات غير الملموسة التي تم الحصول عليها من خلال عمليات توحيد الأعمال هي قيمتها العادلة في ذلك التاريخ.

لا يتم رسمة الموجودات غير الملموسة المطورة داخلياً، باستثناء مصاريف التطوير المرسمة. ويتم قيد المصاريف المتعلقة بها في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي تحققت فيها هذه المصاريف.

يتم تحديد العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة بكونه لفترة محددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة محددة حسب العمر الإنتاجي المتوقع، ويتم دراسة تدني قيمتها الدفترية عند وجود مؤشرات تدل على ذلك. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة إحتسابه للموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة محددة مرة على الأقل في نهاية السنة المالية. تتم المعالجة المحاسبية للتغير في العمر الإنتاجي المتوقع أو التغير في نمط الإستهلاك للمنافع الاقتصادية المستقبلية للأصل عن طريق تغيير فترة الإطفاء أو طريقة الإحتساب كما هو ملائم. يتم التعامل مع هذه التغيرات على أساس أنها تغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم قيد مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة محددة في قائمة الدخل الموحدة.

إن الموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الزمني بفترة غير محددة لا يتم إطفائها بل يتم إجراء دراسة لوجود تدني في قيمتها بشكل سنوي سواء بصورة فردية أو على مستوى الوحدات المنتجة للنقد. تتم مراجعة الموجودات غير الملموسة غير المقدر عمرها الزمني سنوياً لتحديد ما إذا كان تصنيف عمرها الإنتاجي لفترة غير محددة ما زال صحيحاً، وإذا لم يكن كذلك فيتم تغيير العمر الإنتاجي من كونه فترة غير محددة لفترة محددة. يتم تطبيق هذا التغيير بشكل مستقبلي.

تشمل الموجودات غير الملموسة علامة تجارية ناتجة عن شراء شركة تابعة حيث أن عمرها الزمني غير محدد وبالتالي لا يتم إطفاءها.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناجمة عن إستبعاد الموجودات غير الملموسة والتي تمثل الفرق بين العائد من التخلص من الأصل والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الدخل الموحدة.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يؤخذ في الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل لهذه الموجودات أو عن طريق بيعها إلى مشاركين آخرين في السوق الذين بدورهم سيستخدمون هذه الموجودات بالشكل الأمثل.

تستخدم باديكو أساليب التقييم المناسبة حسب الظروف التي توفر معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، وذلك من خلال زيادة استخدام معطيات ذات صلة يمكن ملاحظتها والتقليل من استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها.

جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس بالقيمة العادلة المصرح عنها في القوائم المالية الموحدة تصنف ضمن هرم القيمة العادلة، كما هو موضح أدناه:

المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول لأدوات مالية مشابهة تماماً في أسواق مالية نشطة.

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.

يقوم مضمون خارجيون معتمون ومرخصون من قبل هيئة سوق رأس المال بالمشاركة في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الإستثمارات العقارية. بعد النقاش مع هؤلاء المضمين الخارجيين، تقوم باديكو باختيار الأساليب والمدخلات والتي ستستخدم للتقييم في كل حالة.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت باديكو بتحديد أصناف من الموجودات والمطلوبات وفقاً لطبيعة وخصائص ومخاطر ومستوى القيمة العادلة لهذه الموجودات والمطلوبات.

#### توزيعات أرباح مدفوعة

تقوم باديكو بالاعتراف بمطلوبات مقابل التوزيعات النقدية الموافق عليها من قبل مساهمي باديكو في اجتماع الهيئة العامة، ويتم الاعتراف بهذا المبلغ في قائمة حقوق الملكية الموحدة.

#### توحيد الأعمال وشهرة الشراء

يتم قيد عمليات توحيد الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. تمثل كلفة الاستحواذ مجموع القيمة العادلة للمقابل المالي المدفوع بتاريخ الاستحواذ وقيمة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركات المستحوذ عليها. عند أي توحيد للأعمال تقوم باديكو بتقييم حصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة. يتم الإعراف بمصاريف الاستحواذ في قائمة الدخل الموحدة.

تقوم باديكو عند الاستحواذ بتقدير وتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للشركة المستحوذ عليها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية بتاريخ الاستحواذ.

في حال توحيد الأعمال نتيجة الاستحواذ التدريجي، يتم قياس الإستثمار المصنف سابقاً للشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم قيد الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية للإستثمار المصنف سابقاً في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الشهرة الناتجة عن شراء الشركات التابعة بالكلفة والتي تمثل الزيادة في المقابل المالي الذي تم تحويله عن حصة باديكو في صافي الموجودات والمطلوبات التي تم الحصول عليها من الشركة التابعة. إذا كان المقابل المالي أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات للشركة التابعة، يتم تسجيل الفرق كريح في قائمة الدخل الموحدة.

لاحقاً للإثبات المبدئي، يتم إثبات الشهرة بالكلفة بعد تنزيل أية خسائر تدن متراكمة. لغرض إجراء دراسة حول وجود تدني في القيمة الدفترية للشهرة، يتم توزيع قيمة الشهرة بتاريخ الشراء على الوحدات، أو مجموعة الوحدات، المنتجة للنقد، والمتوقع أن تستفيد من عملية توحيد الأعمال، بغض النظر عن كون الموجودات والمطلوبات الأخرى للشركة المستحوذ عليها قد تم توزيعها على هذه الوحدات أم لا.

القيمة المتوقع تحقيقها هي سعر البيع المقدر في الأعمال التجارية العادية، بعد تنزيل التكاليف المقدره للإنجاز والتكاليف المقدره اللازمة لإتمام عملية البيع.

تظهر الموجودات الحية الناضجة وغير الناضجة (أمهات الدجاج اللاحم) بالكلفة بعد تنزيل أية خسارة ناتجة عن التذني في القيمة الدفترية.

#### إستثمارات في شركات حليفة

يتم قيد الإستثمار في الشركات الحليفة باستخدام طريقة حقوق الملكية. الشركة الحليفة هي تلك التي يكون لباديكو نفوذاً مؤثراً عليها، وهو القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها وليس التحكم بهذه السياسات.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يظهر الإستثمار في الشركات الحليفة في قائمة المركز المالي الموحدة بالكلفة، مضافاً إليه التغييرات اللاحقة في حصة باديكو من صافي موجودات الشركات الحليفة. يتم قيد الشهرة الناتجة عن شراء الشركات الحليفة كجزء من القيمة الدفترية للإستثمارات فيها، حيث لا يتم إطفاء هذه الشهرة أو دراسة التذني في قيمتها بشكل منفصل.

يتم إظهار حصة باديكو من صافي نتائج أعمال الشركات الحليفة في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين باديكو والشركة الحليفة إلى حد نسبة ملكية باديكو في الشركة الحليفة.

إن السنة المالية للشركات الحليفة هي ذات السنة المالية لباديكو. عند الضرورة تقوم باديكو بإجراء تعديلات لتتوافق السياسات المتبعة في الشركات الحليفة مع السياسات المحاسبية لباديكو.

لاحقاً لإستخدام طريقة حقوق الملكية تقرر باديكو ما إذا كان هناك ضرورة لقيد خسائر تذني على إستثماراتها في الشركات الحليفة. تقوم باديكو في تاريخ القوائم المالية الموحدة بتحديد ما إذا كان هناك وجود لأدلة موضوعية تشير إلى تذني في قيمة الإستثمارات في الشركات الحليفة. في حال وجود هذه الأدلة، تقوم باديكو بإحساب قيمة التذني والتي تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للإستثمار والقيمة المتوقع إستردادها ويتم قيد هذا الفرق في قائمة الدخل الموحدة.

في حال فقدان باديكو النفوذ المؤثر على الشركة الحليفة، تقوم بإظهار الإستثمار المتبقي بالقيمة العادلة. يتم قيد أي فروقات بين القيمة الدفترية للشركة الحليفة والقيمة العادلة للإستثمار المتبقي والعائد من البيع بتاريخ فقدان النفوذ المؤثر في قائمة الدخل الموحدة.

#### إستثمارات في موجودات مالية

يتم قيد عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية في تاريخ العملية وهو تاريخ الإلتزام بشراء الموجودات المالية. إن عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية هي تلك التي يتم فيها تحويل الموجودات المالية خلال الفترة المحددة وفقاً للقوانين أو وفقاً لما هو متعارف عليه في أنظمة السوق. يتم قيد الموجودات المالية عند الشراء بالقيمة العادلة ويتم إضافة مصاريف الإقتناء المباشرة باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة والتي يتم قيدها بشكل مبني بالقيمة العادلة. يتم لاحقاً قيد كل الموجودات المالية بالكلفة المطفأة أو القيمة العادلة.

#### موجودات مالية بالكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

يتم قياس أدوات الدين بالكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:

- أن يتم الإحتفاظ بأداة الدين ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الإحتفاظ بالأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- أن تعطي الشروط التعاقدية للأداة في تواريخ محددة حق الانتفاع من التدفقات النقدية التي تمثل دفعات من الأصل وفائدة على الرصيد القائم.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة المقدر عمرها الإنتاجي لفترة محدودة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة العمر الزمني لها كما يلي:

فترة الاطفاء (سنوات)	حق استخدام محطة البيرة المركزية
22	حق إستئجار المنطقة الصناعية - غزة
20	حق إستئجار الأرض الساحلية - مشروع الشاليهات - غزة
31	حق إستئجار المنطقة الصناعية الزراعية - أريحا
45	حق انتفاع مجمع الأوقاف التجاري - البيرة
9	

#### تصنيف الممتلكات العقارية

يتم تصنيف الممتلكات العقارية كما يلي:

- الإستثمارات العقارية والتي تشمل الأراضي والمباني (المكاتب والمستودعات التجارية) حيث لا يتم الاحتفاظ بها لغرض استخدامها في أنشطة الشركة ولا لغرض بيعها خلال أنشطة الشركة الاعتيادية وإنما لتحقيق إيرادات تأجير أو زيادة قيمتها.
- المخزون العقاري والذي يشمل العقارات المحتفظ بها لغرض بيعها من خلال أنشطة الشركة الاعتيادية وبشكل رئيسي العقارات السكنية التي يتم إنشاؤها لغرض بيعها قبل أو عند الانتهاء من انشائها.

#### إستثمارات عقارية

تظهر الإستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وأية خسائر تذني متراكمة في القيمة الدفترية. يتم إستهلاك الإستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) حسب طريقة القسط الثابت وفقاً للعمر الإنتاجي المتوقع.

يتم دراسة تذني القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية عند وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية إسترداد قيمتها الدفترية. عند وجود أحد هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة المتوقع إستردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقع إستردادها وهي القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو "القيمة قيد الإستخدام"، أيهما أعلى.

يتم إستبعاد الإستثمارات العقارية عند التوقف عن إستخدامها وعدم وجود أي منافع إقتصادية مستقبلية متوقعة نتيجة بيعها. يتم تسجيل الفرق بين العائد من إستبعاد الأصل والقيمة الدفترية في قائمة الدخل الموحدة في فترة الإستبعاد.

يتم التحويل من أو إلى الإستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الإستخدام. عند التحويل من إستثمارات عقارية إلى بند الممتلكات والآلات والمعدات والتي يتم إستخدامها من قبل باديكو، فإن كلفة الممتلكات والآلات والمعدات المحولة للإستخدام هي قيمتها الدفترية في تاريخ التحويل. إذا تم تحويل الممتلكات والآلات والمعدات إلى إستثمارات عقارية، تستمر باديكو بإستخدام السياسات المحاسبية الخاصة بالممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ التغير في الإستخدام.

#### بضاعة وعقارات جاهزة للبيع

يتم إظهار مخزون المواد بالكلفة، أو صافي القيمة المتوقع تحقيقها أيهما أقل.

تمثل الكلفة كافة النفقات من أجل إيصال المواد إلى حالتها وموقعها لتكون جاهزة للبيع كما يلي:

- المواد الخام: كلفة الشراء على أساس المتوسط المرجح.
- البضاعة الجاهزة وتحت التصنيع: كلفة المواد والعمالة المباشرة ونسبة من نفقات التصنيع غير المباشرة.
- العقارات المتوفرة للبيع: تشمل تكاليف البناء والبحث والتصميم وتكاليف التمويل والأراضي بالإضافة للكلفة غير المباشرة.

يتم قياس أدوات الملكية من خلال الدخل الشامل مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء (باستثناء إذا إختارت باديكو تصنيف هذه الموجودات من خلال قائمة الدخل الموحدة كما هو مبين أدناه). لاحقاً يتم قياسها بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد تنزيل التدني. يتم الإعترا ف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تعتبر الذمم المدينة من أدوات الدين بالكلفة المطفأة. تظهر الذمم المدينة بقيمة الفواتير الصادرة للملاء بعد تنزيل أية مخصصات على الذمم متدنية القيمة. عند تحديد التدني للموجودات المالية، تستخدم إدارة الشركة تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمن المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

#### تدني قيمة الموجودات المالية

##### بعد تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) كما في 1 كانون الثاني 2018

يتم إثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص التدني) لأدوات الدين التي لا يتم قياسها من خلال قائمة الدخل الموحدة. لا يتم إثبات خسائر تدني على الاستثمارات في الأسهم (حقوق الملكية).

يتم قيد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر ائتمانية متوقعة على مدى 12 شهراً فقط:

- سندات الدين الاستثمارية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (أي ما يعادل تصنيف الدرجة الاستثمارية) بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- الأدوات المالية الأخرى التي لم تزد مخاطرها الائتمانية بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي لها.

قامت باديكو بتطبيق الطريقة المبسطة من المعيار لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة، وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر الذمم المدينة.

في نموذج احتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، وعندما يلزم الأمر، تعتمد باديكو على معلومات مستقبلية مستخدمة كمدخلات، مثل الزيادة في الناتج الإجمالي المحلي ومعدلات البطالة.

يتم قيد مخصص التدني في قائمة الدخل الموحدة ويتم إظهارها في حساب مخصص مقابل القروض الممنوحة وأدوات الدين الاستثمارية.

يتم شطب الموجودات المالية بعد استيفاء جميع محاولات إعادة الجدولة وأنشطة التحصيل ولا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد في المستقبل. يتم قيد الاسترداد اللاحقة في حساب إيرادات أخرى.

يتم فحص الموجودات المالية المقاسة بالكلفة المطفأة لتحديد فيما إذا كانت متدنية ائتمانياً. يتضمن الدليل الموضوعي بأن الموجود المالي متدني ائتمانياً على ما يلي: عدم الالتزام ببند التعاقد كالتعثر في السداد أو التأخر في دفع الفوائد أو مبلغ الدين الأصلي أو منح خصومات لأسباب اقتصادية أو قانونية متعلقة بالصعوبات المالية للمقترض.

الموجودات المالية التي تمت إعادة جدولتها ولم تعد تعتبر مستحقة يتم إعادة تصنيفها ضمن الموجودات المالية العاملة وذلك عند سداد جميع مبالغ أصل الدين والفوائد بانتظام وعند اعتبار التسديدات المستقبلية مضمونة بمعقولة. تخضع الموجودات المالية المعاد جدولتها إلى مراجعة مستمرة لتحديد في ما إذا كانت لا تزال متدنية أو يمكن إعتبارها مستحقة.

##### قبل تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) كما في 1 كانون الثاني 2018

يتم إجراء تقييم في تاريخ القوائم المالية الموحدة لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت تدني موجودات مالية محددة. إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم إثبات أية خسارة تدني ضمن قائمة الدخل الموحدة. يمثل التدني الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

إن أدوات الدين التي تحقق الشرطين السابقين تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء (باستثناء إذا إختارت باديكو تصنيف هذه الموجودات من خلال قائمة الدخل الموحدة كما هو مبين أدناه). لاحقاً يتم قياسها بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد تنزيل التدني. يتم الإعترا ف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تعتبر الذمم المدينة من أدوات الدين بالكلفة المطفأة. تظهر الذمم المدينة بقيمة الفواتير الصادرة للملاء بعد تنزيل أية مخصصات على الذمم متدنية القيمة. عند تحديد التدني للموجودات المالية، تستخدم إدارة الشركة تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمن المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

تقوم باديكو بإعادة تصنيف أدوات الدين من الكلفة المطفأة إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة إذا تغير الهدف من نموذج الأعمال للأعمال المبدئي وبالتالي تكون طريقة الكلفة المطفأة لم تعد مناسبة.

إن معدل الفائدة الفعلي هو نسبة الفائدة التي يتم إستخدامها لخصم التدفقات النقدية المستقبلية على فترة عمر أداة الدين، أو فترة أقل في حالات معينة، لتساوي القيمة الدفترية في تاريخ الاعتراف المبدئي.

عند الإعترا ف المبدئي تستطيع باديكو بشكل لا يمكن التراجع عنه تصنيف أداة دين حققت شروط الكلفة المطفأة المذكورة أعلاه كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة إذا أدى ذلك إلى إزالة أو التخفيف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل ويتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في قيمتها العادلة في قائمة الدخل الموحدة.

يتم الإعترا ف بأرباح توزيعات الأسهم من الإستثمار في الأدوات المالية من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لإستلامها.

تقوم باديكو عند الإعترا ف المبدئي بتصنيف أدوات الملكية بالقيمة العادلة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة باستثناء الإستثمارات غير المحتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث يتم تصنيف هذه الموجودات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

لم تقم باديكو بتصنيف أية أداة دين تحقق شروط أدوات دين بالكلفة المطفأة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة.

تمثل هذه الموجودات المالية أدوات الدين التي لا تحقق شروط الكلفة المطفأة أو أدوات مالية تحقق شروط الكلفة المطفأة ولكن إختارت باديكو تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل عند الإعترا ف المبدئي.

لاحقاً للإعترا ف المبدئي، يترتب على باديكو إعادة تصنيف أدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إلى أدوات دين بالكلفة المطفأة. عند تغير الهدف من نموذج الأعمال فإن شروط الكلفة المطفأة تبدأ بالتحقق. لا يحق لباديكو إعادة تصنيف أدوات الدين التي تم تصنيفها عند الإعترا ف المبدئي كأدوات دين بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

تقوم باديكو عند الإعترا ف المبدئي بتصنيف أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. يتم هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدى ولا يمكن التراجع عنه. كذلك لا تستطيع باديكو تصنيف أداة ملكية محتفظ بها للمتاجرة كأدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

يتم إستبعاد الموجودات المالية عند إنتهاء الحق التعاقدى للإنتفاع من التدفقات النقدية لهذه الموجودات، أو عند تحويل الموجودات المالية وجميع المخاطر وعوائد الملكية إلى منشأة أخرى. في حال لم يتم باديكو بتحويل أو ابقاء كل المخاطر والعوائد الأساسية وأبقت السيطرة على الموجودات المحولة، تسجل باديكو حصتها المتبقية في الموجودات وتسجل المطلوبات بقيمة المبالغ المتوقع دفعها. إذا أبقت باديكو كل المخاطر والعوائد الأساسية لملكية الموجودات المحولة، تستمر باديكو في تسجيلها وتسجل أيضا ضمانات الديون للمبالغ المقبوضة معها.

#### القروض

يتم قيد القروض طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة بعد تنزيل أية تكاليف مباشرة. ويعاد لاحقاً تقييمها بالكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم إحتساب الكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الإعتبار أي خصم أو علاوة على الشراء والرسوم والمصاريف الأخرى التي تشكل جزءاً من العائد الفعلي. يتم قيد الإطفاء الناتج عن إستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن قائمة الدخل الموحدة.

#### أسناد القرض

يتم قيد أسناد القرض مبدئياً بالقيمة العادلة. ويعاد لاحقاً تقييمها بالكلفة المطفأة بإستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم اطفاء جميع التكاليف التي تكبدتها باديكو لإصدار هذه الأسناد على فترة 5 سنوات.

#### ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ مستحقة السداد في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

#### النقد وودائع قصيرة الأجل

لأغراض قائمة التدفقات النقدية، يشمل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل تستحق خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل، بعد تنزيل النقد مقيد السحب.

#### تقاص الأدوات المالية

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

#### الإيجارات

يعتمد تحديد فيما إذا كان ترتيب معين عبارة عن عقد إيجار على جوهر العقد أو الاتفاق في تاريخ بدايته، سواء كان تحقيق شروط العقد يعتمد على إستخدام الموجودات أو ينقل الحق في إستخدام الموجودات.

#### باديكو كمستأجر

يتم رسلة عقود التأجير التمويلي والتي تنتقل إلى الشركة مخاطر ومناافع الملكية على أساس القيمة العادلة للمأجور أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد التأجير التمويلي، أيهما أقل. توزع دفعات عقد التأجير بين تكاليف التمويل وبين المبلغ الذي يخصم من قيمة التزامات عقود التأجير التمويلية وذلك لتحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي للإلتزامات. يتم قيد تكاليف التمويل مباشرة في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إستهلاك أي مأجور تمت رسملته على العمر الإنتاجي المتوقع أو فترة عقد التأجير التمويلي، أيهما أقل.

عقود التأجير التشغيلية هي تلك العقود التي يحتفظ المؤجر بموجبها بجميع المخاطر والمناافع الرئيسية لملكية الموجودات المؤجرة. يتم إثبات مدفوعات عقد التأجير التشغيلي كمصرف ضمن قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على فترة التأجير.

#### باديكو كمؤجر

يتم تصنيف عقود التأجير التي لا تنتقل فيها باديكو إلى المستأجر مخاطر ومناافع الملكية كعقود تأجير تشغيلية. يتم إضافة التكاليف التي يتم تكبدها في مفاوضات عقود التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الإعتراف بها كإيرادات إيجار على فترة عقد التأجير.

#### مخصصات

يتم احتساب مخصصات عندما يترتب على البنك التزامات (قانونية أو ضمنية) ناشئة عن أحداث سابقة على أن يكون من المرجح نشوء هذه الإلتزامات وتوافر إمكانية تحديد قيمتها بشكل موضوعي.

#### أسهم الخزينة

تظهر أسهم الخزينة بالكلفة ويتم الإعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة عن إعادة إصدار أسهم الخزينة ضمن حقوق الملكية.

#### العملات الأجنبية

يتم عرض القوائم المالية الموحدة لباديكو بالدولار الأمريكي والذي يمثل عملة الأساس للشركة الأم. تحدد الشركات التابعة عملات الأساس الخاصة بها. يتم قياس البنود المتضمنة في القوائم المالية للشركات التابعة بإستخدام عملة الأساس لهذه الشركات.

#### الحركات والأرصدة

تقوم باديكو وشركاتها التابعة بتحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة إلى عملة الأساس الخاصة بكل شركة وفقاً لأسعار الصرف في تاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية وتلك التي تستحق القبض أو الدفع بالعملات الأخرى في نهاية السنة إلى عملة الأساس وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في قائمة الدخل الموحدة، باستثناء الموجودات المالية المقيدة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى والتي يتم قيد التغيير بقيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

#### الشركات التابعة لباديكو

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الشركات التابعة، التي تصدر قوائمها المالية بعملة غير الدولار الأمريكي، إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. ويتم تحويل بنود قائمة الدخل لهذه الشركات إلى الدولار الأمريكي وفقاً لمعدل أسعار الصرف خلال السنة. يتم قيد الفروقات الناتجة عن التحويل في بند خاص ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

#### الربح لكل سهم

يتم احتساب الحصة الأساسية للسهم في الأرباح من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية لباديكو على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام.

يتم احتساب الحصة المخفضة للسهم من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية لباديكو على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام مضافاً إليه المعدل المرجح لعدد الاسهم العادية التي كان يجب إصدارها فيما لو تم تحويل الأسهم القابلة للتحويل إلى أسهم عادية ومطروحاً منها أسهم الخزينة.

قامت نخيل فلسطين (شركة تابعة لتدوير) بتاريخ 9 آذار 2017 بشراء كامل أسهم شركة السلطان للفواكه الطازجة المساهمة الخصوصية المحدودة (السلطان) والبالغة 3,500,000 سهم بمبلغ 11,350,000 دولار أمريكي يسد من خلال شيكات مؤجلة الدفع بلغت قيمتها الحالية 11,150,000 دولار أمريكي كما في تاريخ الاستحواد. بلغ الجزء طويل الأجل من هذه الشيكات المؤجلة 3,600,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2017. بناءً على عملية الاستحواد أصبح لدى نخيل فلسطين القدرة على السيطرة على السلطان من خلال امتلاكها كامل حقوق التصويت، حيث تم توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية الموحدة لنخيل فلسطين. ساهمت السلطان في صافي نتائج أعمال نخيل فلسطين بخسارة بلغت 81,059 دولار أمريكي خلال الفترة من تاريخ الاستحواد وحتى 31 كانون الأول 2017.

فيما يلي القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات شركة السلطان في تاريخ الاستحواد:

الموجودات بالقيمة العادلة	لأقرب ألف دولار أمريكي القيمة العادلة بتاريخ الاستحواد
ممتلكات وآلات ومعدات	10,992
ذمم وارصدة مدينة	485
النقد وودائع قصيرة الأجل	3
	<u>11,480</u>
المطلوبات بالقيمة العادلة	
ذمم وارصدة دائنة	271
مخصص تعويض نهاية الخدمة	59
	<u>330</u>
	<u>11,150</u>
القيمة العادلة لصافي الموجودات	<u>11,150</u>
تكلفة شراء شركة السلطان	

2.4 استبعاد شركة تابعة خلال عام 2018

قامت الصناعية (شركة تابعة لباديكو) في بداية السنة ببيع كامل حصتها في أسهم شركة اثمار للصناعات البلاستيكية (اثمار)، وبالتالي لم يتم توحيد القوائم المالية لإثمار مع القوائم المالية الموحدة للصناعية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018. قامت الصناعية باستبعاد القيمة الدفترية لموجودات ومطلوبات شركة اثمار والقيمة الدفترية لحقوق الجهات غير المسيطرة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (10) في تاريخ فقدان السيطرة عليها في بداية عام 2018، حيث نتج عن ذلك خسائر بمبلغ 146,000 دولار أمريكي تم قيدها في قائمة الدخل الموحدة.

5. حصص مؤثرة في شركات تابعة

فيما يلي معلومات مالية عن شركات تابعة وغير مملوكة بالكامل فيها حصص جوهرية لجهات غير مسيطرة:

نسبة ملكية الجهات غير المسيطرة:

اسم الشركة	بلد المنشأ	2018	2017
شركة فلسطين للإستثمار العقاري	فلسطين	24.29	24.29
شركة فلسطين للإستثمار الصناعي	فلسطين	43.28	43.28
شركة سوق فلسطين للأوراق المالية	فلسطين	25.28	25.28
شركة بوابة أريحا للإستثمار العقاري	فلسطين	50	50

2018	2017
لأقرب ألف دولار أمريكي	لأقرب ألف دولار أمريكي

أرصدة حصص الجهات غير المسيطرة في الشركات التابعة

الجوهرية:

شركة فلسطين للإستثمار العقاري	17,347	14,937
شركة فلسطين للإستثمار الصناعي	33,068	31,315
شركة سوق فلسطين للأوراق المالية	2,215	2,055
شركة بوابة أريحا للإستثمار العقاري	24,019	23,808

(الخسائر) الأرباح العائدة لجهات غير مسيطرة في الشركات

التابعة الجوهرية:

شركة فلسطين للإستثمار العقاري	(4,447)	(514)
شركة فلسطين للإستثمار الصناعي	3,439	2,102
شركة سوق فلسطين للأوراق المالية	70	(4)
شركة بوابة أريحا للإستثمار العقاري	240	(210)

بنود الدخل الشامل العائدة لجهات غير مسيطرة في

الشركات التابعة الجوهرية:

شركة فلسطين للإستثمار العقاري	(333)	(2)
شركة فلسطين للإستثمار الصناعي	1,584	(1,326)
شركة سوق فلسطين للأوراق المالية	(9)	(5)

التغير في حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركات

التابعة الجوهرية:

شركة فلسطين للإستثمار العقاري	300	303
شركة فلسطين للإستثمار الصناعي	-	197

**ملخص بيانات قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2017:**

لأقرب ألف دولار أمريكي			
العقارية	الصناعية	السوق المالي	بوابة أريحا
إيرادات	9,054	65,565	3,526
مصاريف وتكاليف تشغيلية	(8,294)	(53,545)	(2,416)
مصاريف إدارية وعمامة وتسويقية	(3,669)	(5,934)	(603)
مصاريف تمويل	(2,275)	(1,006)	(2)
(مصاريف) إيرادات أخرى	(13,922)	3,318	156
(خسارة) ربح السنة قبل ضريبة الدخل	(19,106)	8,398	661
مصروف ضريبة الدخل	(120)	(634)	(97)
(خسارة) ربح السنة	(19,226)	7,764	564
بنود الدخل الشامل الأخرى	(1,370)	3,176	-
صافي الدخل الشامل للسنة	(20,596)	10,940	564
العائد لجهات غير مسيطرة في باديكو	(4,447)	3,439	240

**ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2018**

لأقرب ألف دولار أمريكي			
العقارية	الصناعية	السوق المالي	بوابة أريحا
أنشطة التشغيل	5,639	3,528	1,175
أنشطة الإستثمار	(1,609)	(3,958)	(2,086)
أنشطة التمويل	(3,614)	(2,209)	1,007
الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل	416	(2,639)	96

**ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2017**

لأقرب ألف دولار أمريكي			
العقارية	الصناعية	السوق المالي	بوابة أريحا
أنشطة التشغيل	4,786	5,165	443
أنشطة الإستثمار	6,719	(18,612)	(806)
أنشطة التمويل	(11,243)	11,911	(8,207)
الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل	262	(1,536)	(8,570)

**ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2018:**

لأقرب ألف دولار أمريكي			
العقارية	الصناعية	السوق المالي	بوابة أريحا
موجودات متداولة	35,970	29,880	3,395
موجودات غير متداولة	93,588	74,632	52,159
مطلوبات متداولة	(29,111)	(15,928)	(3,475)
مطلوبات غير متداولة	(31,548)	(24,214)	(157)
مجموع حقوق الملكية	68,899	64,370	51,922
العائد لجهات غير مسيطرة في باديكو	14,937	31,315	23,808

**ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2017:**

لأقرب ألف دولار أمريكي			
العقارية	الصناعية	السوق المالي	بوابة أريحا
موجودات متداولة	48,191	30,172	3,964
موجودات غير متداولة	102,635	77,998	50,765
مطلوبات متداولة	(35,521)	(18,406)	(2,370)
مطلوبات غير متداولة	(32,099)	(22,153)	(112)
مجموع حقوق الملكية	83,206	67,611	52,247
العائد لجهات غير مسيطرة في باديكو	17,347	33,068	24,019

**ملخص بيانات قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2018:**

لأقرب ألف دولار أمريكي			
العقارية	الصناعية	السوق المالي	بوابة أريحا
إيرادات	4,343	57,891	383
مصاريف وتكاليف تشغيلية	(6,553)	(49,742)	(235)
مصاريف إدارية وعمامة وتسويقية	(1,886)	(5,643)	(530)
مصاريف تمويل	(2,060)	(1,176)	(1)
إيرادات أخرى	135	3,988	59
(خسارة) ربح السنة قبل ضريبة الدخل	(6,021)	5,318	(324)
استرداد (مصروف) ضريبة الدخل	463	(384)	-
(خسارة) ربح السنة	(5,558)	4,934	(324)
بنود الدخل الشامل الأخرى	(10)	(2,723)	-
صافي الدخل الشامل للسنة	(5,568)	2,211	(324)
العائد لجهات غير مسيطرة في باديكو	(514)	2,102	(210)

**ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)**

المجموع	لأقرب ألف دولار أمريكي									
	أشجار	شبكات ري	تجهيزات أرض	تجهيزات مآجور	أجهزة وبرامج الحاسب الآلي	سيارات	أثاث وأجهزة مكتبية	آلات ومعدات	مباني وإنشاءات	أراضي
204,711	12,948	2,193	13,565	3,527	3,843	11,928	37,447	99,509	19,751	
6,091	1,248	583	190	105	555	179	1,811	1,420	-	
1,463	-	-	-	-	-	114	926	302	121	
(1,878)	(172)	-	(142)	(53)	(855)	(283)	(368)	(5)	-	
11,680	9,799	1,165	-	-	208	42	265	201	-	
6,427	254	123	2	82	295	109	2,356	2,558	648	
228,494	24,077	4,064	13,615	3,661	4,046	12,089	42,437	103,985	20,520	
64,044	429	873	5,338	3,115	2,421	8,156	18,399	25,313	-	
8,342	507	338	1,153	94	472	696	2,381	2,701	-	
(1,449)	-	-	(126)	(50)	(737)	(182)	(353)	(1)	-	
688	222	228	-	-	107	60	20	51	-	
72	-	-	-	-	22	-	50	-	-	
2,550	30	28	1	61	187	47	1,225	971	-	
74,247	1,188	1,467	6,366	3,220	2,472	8,777	21,722	29,035	-	
154,247	22,889	2,597	7,249	441	1,574	3,312	20,715	74,950	20,520	

**الإستهلاك المتراكم**

الرصيد في 1 كانون الثاني 2017 -  
الإستهلاك للسنة -  
إستبدادات -  
استحوذ على شركة تابعة (إيضاح 4)  
تدني ممتلكات وعقارات ومعدات  
فروقات ترجمة عملات أجنبية  
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017 -

**صافي القيمة الدفترية**

كما في 31 كانون الأول 2017 20,520

وفقاً لتأقيقات بعض القروض طويلة الأجل، قامت الشركات التابعة لباديكو برهن أراضي وعقارات وما عليها من إنشاءات وممتلكات لصالح بنوك محلية. بلغت القيمة الدفترية لهذه الموجودات كما في 31 كانون الأول 2017 مبلغ 34,034,000 دولار أمريكي. بلغ مجموع الاستهلاكات المحملة على أشجار النخيل مبلغ 385,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2017.

**6. ممتلكات وآلات ومعدات**

المجموع	لأقرب ألف دولار أمريكي									
	أشجار	شبكات ري	تجهيزات أرض	تجهيزات مآجور	أجهزة وبرامج الحاسب الآلي	سيارات	أثاث وأجهزة مكتبية	آلات ومعدات	مباني وإنشاءات	أراضي
228,494	24,077	4,064	13,615	3,661	4,046	12,089	42,437	103,985	20,520	
5,103	1,728	80	87	362	269	126	1,399	1,052	-	
1,457	-	-	-	-	-	-	1,396	61	-	
(3,098)	-	-	(283)	(667)	(375)	(354)	(852)	(567)	-	
(2,447)	-	-	-	(15)	-	(74)	-	(2,147)	(211)	
(456)	-	-	-	(17)	(9)	(1)	(371)	(58)	-	
(4,343)	69	(370)	(1)	(60)	(303)	(102)	(1,748)	(1,373)	(455)	
224,710	25,874	3,774	13,418	3,264	3,628	11,684	42,261	100,953	19,854	
74,247	1,188	1,467	6,366	3,220	2,472	8,777	21,722	29,035	-	
8,388	633	357	1,169	130	388	522	2,486	2,703	-	
(2,405)	-	-	(208)	(666)	(326)	(343)	(822)	(40)	-	
(1,248)	-	-	-	(15)	-	(74)	-	(1,159)	-	
(24)	-	-	-	(1)	(1)	-	(20)	(2)	-	
(2,509)	(216)	(255)	-	(46)	(237)	(83)	(873)	(799)	-	
76,449	1,605	1,569	7,327	2,622	2,296	8,799	22,493	29,738	-	
148,261	24,269	2,205	6,091	642	1,332	2,885	19,768	71,215	19,854	

**صافي القيمة الدفترية**

كما في 31 كانون الأول 2018 19,854

وفقاً لتأقيقات بعض القروض طويلة الأجل، قامت الشركات التابعة لباديكو برهن أراضي وعقارات وما عليها من إنشاءات وممتلكات لصالح بنوك محلية. بلغت القيمة الدفترية لهذه الموجودات كما في 31 كانون الأول 2018 مبلغ 33,699,000 دولار أمريكي (إيضاح 20). بلغ مجموع الاستهلاكات المحملة على أشجار النخيل مبلغ 420,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018.

بالإضافة الى ذلك، قامت العقارية (شركة تابعة) بتاريخ 2 تشرين الثاني 1995 بتوقيع عقد إيجار قطعة أرض مع السلطة الوطنية الفلسطينية لمدة 49 سنة وذلك لغايات الإستثمار السياحي. قامت الشركة خلال عام 2015 باستكمال انشاء مشروع الشاليهات (فندق بلو بيتش) بمبلغ 17,892,722 دولار أمريكي وبالتالي تم تحويله الى حق استئجار. يتم إطفاء كلفة المشروع على مدة الإيجار المتبقية والتي تنتهي في 20 تشرين الأول 2044.

كما يشمل هذا البند التكاليف التي تكبدتها ببيكو - غزة للحصول على حق إستئجار المنطقة الصناعية في غزة من السلطة الوطنية الفلسطينية. يتم إطفاء كلفة حق إستئجار المنطقة الصناعية على مدى 20 عاماً ابتداءً من أول كانون الثاني 1999.

#### (د) حق استخدام محطات الباصات

تم خلال عام 2000 الإنتهاء من إنشاء وبدء التشغيل الكامل لمحطة الباصات المركزية في البيرة ومحطة الباصات السياحية في بيت لحم والتي عملت شركة العقارية (شركة تابعة لبديكو) على تمويل إنشائها على أساس البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T) على أرض مملوكة من قبل بلديتي البيرة وبيت لحم، وذلك مقابل قيام الشركة باستثمار وتشغيل محطة البيرة المركزية لمدة 24 سنة تشمل سنتين مدة التنفيذ، واستثمار وتشغيل محطة الباصات السياحية في بيت لحم لمدة 15 سنة تم تمديدها لمدة سنتين إضافيتين، يتم بعدها تسليمها إلى البلديتين وفقاً لاتفاقيات تمت مع البلديتين. تشمل تلك المحطات على مواقف للباصات والسيارات بالإضافة إلى شركة من المحلات التجارية والمكاتب ومرافق ترفيهية. تمثل الموجودات غير الملموسة الحق في فرض رسوم مقابل الخدمات العامة المقدمة لغرض إتفاقيات إمتياز تقديم خدمات في محطات الباصات. قامت الشركة خلال عام 2017 بتسليم محطة بيت لحم وذلك بعد انتهاء مدة الاستثمار والتشغيل في شهر نيسان 2017 حسب الاتفاقية الموقعة مع بلدية بيت لحم.

#### دراسة تدني قيمة الشهرة والعلامة التجارية

لغرض دراسة تدني قيمة الشهرة والعلامة التجارية، تم توزيع القيمة الدفترية للشهرة والعلامة التجارية الناتجة عن شراء شركات تابعة على الوحدات المنتجة للنقد، والتي تمثل أيضا بعض قطاعات أعمال باديكو، كما يلي:

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
1,445	1,445	قطاع السوق المالي
2,071	2,071	القطاع العقاري
3,888	3,888	القطاع الصناعي
7,404	7,404	

#### الفرضيات الرئيسية المستخدمة في إحتساب القيمة في الإستخدام

إن إحتساب القيمة في الإستخدام يخضع لحساسية معدل الخصم المستخدم ومعدل نمو التدفقات النقدية للفترة ما بعد فترة الموازنات:

**معدل الخصم:** يعكس معدل الخصم تقديرات الإدارة للمخاطر المرتبطة بقطاع الأعمال، مع الأخذ بالإعتبار قيمة الوقت وأيضاً المخاطر الخاصة بالموجودات التي لم يتم تضمينها بتقديرات التدفقات النقدية. يعتمد احتساب معدل الخصم على عوامل ذات علاقة بباديكو وقطاع الأعمال وهو مشتق من المعدل المرجح لكلفة رأس المال. يعتمد احتساب المعدل المرجح لكلفة رأس المال على تكلفة الإقراض وتكلفة رأس المال. يتم احتساب تكلفة رأس المال بناءً على العائد المتوقع على الاستثمار ويعتمد احتساب تكلفة الإقراض على اقتراضات باديكو الخاضعة للفائدة والتي تلتزم باديكو بتسديدها. يتم ادراج المخاطر الخاصة بالقطاع من خلال استخدام معاملات بيتا (Beta) بشكل منفرد. يتم تقييم معاملات بيتا بشكل سنوي باستخدام معلومات سوقية متوفرة.

#### لأقرب ألف دولار أمريكي

الكلفة	لأقرب ألف دولار أمريكي				
	الشهرة (أ)	العلامة التجارية (ب)	وانتفاع (ج)	مخاطر محطات	حق استخدام
الرصيد في 1 كانون الثاني 2018	3,516	3,888	27,579	8,180	43,163
محول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح 9)	-	-	2,097	-	2,097
الرصيد في 31 كانون الأول 2018	3,516	3,888	29,676	8,180	45,260
الإطفاء					
الرصيد في 1 كانون الثاني 2018	-	-	2,465	7,107	9,572
الإطفاء للسنة	-	-	1,057	344	1,401
الرصيد في 31 كانون الأول 2018	-	-	3,522	7,451	10,973
صافي القيمة الدفترية					
كما في 31 كانون الأول 2018	3,516	3,888	26,154	729	34,287
كما في 31 كانون الأول 2017	3,516	3,888	25,114	1,073	33,591

#### (أ) الشهرة

يمثل هذا البند شهرة شراء أسهم شركة سوق فلسطين للأوراق المالية (شركة تابعة لبديكو) وأسهم شركة فلسطين لإنشاء وإدارة المناطق الصناعية - ببيكو غزة (شركة تابعة لبديكو) والنتائج عن الفرق بين كلفة الشراء وحصة الشركة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات في تاريخ الشراء.

#### (ب) العلامة التجارية

يمثل هذا البند موجودات غير ملموسة تعود في مجملها إلى العلامة التجارية لشركة البينار (شركة تابعة للصناعية) التي تم الاعتراف بها وتسجيلها بعد اكتمال عملية توزيع مبلغ الشراء.

#### (ج) حقوق إستئجار وانفتاح

قامت العقارية (شركة تابعة) خلال عام 2016 بتوقيع اتفاقية استثمار مع وزارة الأوقاف والشؤون الدينية وذلك لغايات انشاء مجمع تجاري والانفتاح منه لمدة 9 سنوات تبدأ بتاريخ 1 حزيران 2016 وتنتهي بتاريخ 31 أيار 2025. قامت الشركة خلال عام 2017 بالانتهاء من أعمال البناء والتجهيز الخاصة بإنشاء المجمع التجاري والبالغة 3,011,000 دولار أمريكي وبالتالي تم تحويله الى حساب موجودات غير ملموسة (حق استئجار وانفتاح). يتم اطفاء هذا المشروع على فترة 9 سنوات.

كما قامت شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية (شركة تابعة للعقارية) خلال العام والاعوام السابقة بالانتهاء من أعمال البناء والتجهيز الخاصة بالمرحلة الأولى من مشروع المدينة الصناعية الزراعية في أريحا وبالتالي تم تحويلها الى حساب موجودات غير ملموسة (حق إستئجار وانفتاح). يتم اطفاء هذا المشروع على فترة 45 سنة.

تقدر إدارة الشركة القيمة العادلة لهذه الأراضي والمباني وفقاً لتقارير مخرنين عقاريين متخصصين بمبلغ 208,543,567 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 مقابل 203,837,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2017. بلغت القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية المرهونة مقابل قروض من البنوك ممنوحة للعقارية والصناعية مبلغ 17,403,889 دولار أمريكي تقريباً (إيضاح 20).

قامت باديكو خلال عام 2017 ببيع جزء من استثماراتها العقارية نتج عنها أرباح بمبلغ 67,000 دولار أمريكي تم قيدها في قائمة الدخل الموحدة.

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على الإستثمارات العقارية:

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
102,395	94,225	رصيد بداية السنة
1,115	1,971	إضافات
1,107	(1,664)	محول (الى) من بضاعة وعقارات جاهزة للبيع (إيضاح 12)
-	1,199	محول من عقارات والآت ومعدات (إيضاح 6)
(8,928)	(235)	مبيعات
(712)	(781)	استهلاكات خلال السنة
(752)	-	مخصص تدني استثمارات عقارية
94,225	94,715	رصيد نهاية السنة

#### 9. مشاريع تحت التنفيذ

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
16,126	9,915	رصيد بداية السنة
4,821	6,201	إضافات
(7,117)	-	مبيعات
(100)	-	استبعادات
(3,011)	(2,097)	محول إلى موجودات غير ملموسة (إيضاح 7)
(1,463)	(1,457)	محول إلى عقارات والآت ومعدات (إيضاح 6)
659	(555)	فروقات عملة
9,915	12,007	رصيد نهاية السنة

**تقدير معدل النمو:** يعتمد معدل النمو على قيمة نتائج قطاع الأعمال بعد فترة الموازنة المعلنة. لتحديد معدلات النمو المناسبة، تم الأخذ بالاعتبار القوى التنافسية المتوقع أن تسود بعد فترة الموازنة المعلنة.

بالنسبة لتقدير "القيمة قيد الإستخدام" لكل قطاع أعمال فإن إدارة باديكو تعتقد بأنه لا يوجد تغير ممكن معقول في الفرضيات الرئيسية السابقة قد يؤدي إلى زيادة القيمة الدفترية لقطاع الأعمال عن القيمة قيد الإستخدام.

#### قطاع السوق المالي

تم تحديد القيمة المتوقع إستردادها لقطاع السوق المالي بناءً على "القيمة قيد الإستخدام" وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة والمتوقعة لفترة خمس سنوات من خلال توقعات مالية مستقبلية تم إعتماها من قبل الإدارة العليا. تم إستخدام معدل خصم قبل الضريبة بمقدار 18.40% للتدفقات النقدية. تم إستخدام معدل نمو دائم للتدفقات النقدية المتوقعة لفترة ما بعد الخمس سنوات بمقدار 2%.

#### القطاع العقاري

تم تحديد القيمة المتوقع إستردادها للقطاع العقاري بناءً على "القيمة قيد الإستخدام" وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة والمتوقعة لفترة خمس سنوات من خلال توقعات مالية مستقبلية تم إعتماها من قبل الإدارة العليا. تم إستخدام معدل خصم قبل الضريبة بمقدار 14.50% للتدفقات النقدية. تم إستخدام معدل نمو دائم للتدفقات النقدية المتوقعة لفترة ما بعد الخمس سنوات بمقدار 3%.

#### القطاع الصناعي

تم تحديد القيمة المتوقع إستردادها للقطاع الصناعي بناءً على "القيمة المستخدمة" وفقاً للتدفقات النقدية المتوقعة لفترة خمس سنوات من خلال موازنات مالية مستقبلية تم إعتماها من قبل إدارة باديكو. تم استخدام معدل خصم قبل الضريبة بمقدار 15.5% للتدفقات النقدية خلال الخمس سنوات القادمة. تم استخدام معدل لنمو التدفقات النقدية المتوقعة لفترة ما بعد الخمس سنوات بمقدار 2.7%.

#### 8. إستثمارات عقارية

تشمل الإستثمارات العقارية كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017 ما يلي:

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
71,992	74,813	أراضي*
22,233	19,902	مباني**
94,225	94,715	

\* يشمل هذا البند استثمارات باديكو وبعض الشركات التابعة في أراضي يتم الاحتفاظ بها لغرض زيادة قيمتها وعليه تم تصنيفها كإستثمارات عقارية.

\*\* يشمل هذا البند استثمار شركة المرافق الاستثمارية (شركة تابعة للعقارية) في مجمع بارك بلازا لمواقف السيارات حيث تم خلال 2007 توقيع إتفاقية بين شركة المرافق للإشياء والتشغيل (شركة تابعة) وأمانة عمان لإنشاء مجمع تجاري يتضمن مبنى وموقف سيارات في منطقة الصويفية في عمان على أساس البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T) على أرض مملوكة لأمانة عمان مقابل قيام مرافق بتأجير وتشغيل المبنى وموقف السيارات لمدة 25 سنة غير شاملة مدة التنفيذ، يتم بعدها تسليم المبنى والموقف إلى أمانة عمان. قامت شركة المرافق بتاريخ 23 كانون الثاني 2017 بتوقيع ملحق إتفاقية مع امانة عمان الكبرى حيث نص على زيادة المدة الاستثمارية الى 30 عاماً ابتداءً من تاريخ 1 تشرين أول 2010.

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على رصيد الاستثمارات في أسهم الشركات الحليفة خلال عامي 2018 و2017:

31 كانون الأول 2017	31 كانون الأول 2018	
لأقرب ألف دولار أمريكي	لأقرب ألف دولار أمريكي	
397,269	400,187	رصيد بداية السنة - قبل التعديل
-	(42,179)	أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) (إيضاح 3)
397,269	358,008	رصيد بداية السنة - بعد التعديل
33,889	32,913	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(24,497)	(24,582)	توزيعات أرباح نقدية من شركات حليفة
(8,009)	2,401	حصة باديكو من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية لشركات حليفة
771	(945)	حصة باديكو من فروقات ترجمة عملات أجنبية لشركات حليفة
1,228	55	شراء أسهم في شركات حليفة
(464)	-	مخصص تدني استثمارات في شركات حليفة
400,187	367,850	رصيد نهاية السنة

فيما يلي تفاصيل المشاريع تحت التنفيذ كما في 31 كانون الأول 2018 و2017:

اسم المشروع	الشركة	لأقرب ألف دولار أمريكي الكلفة	2017	2018
مشروع الشرفات	شركة تايكو للتجارة والاستثمار		4,860	4,694
مشروع أريحا لتطوير المنطقة الصناعية الزراعية	شركة أريحا لتطوير المنطقة الصناعية الزراعية		1,435	57
مشروع نظام الطاقة الشمسية	شركة بريكو للتشغيل والصيانة		-	787
مشروع مزارع الابقار	شركة دواجن فلسطين		1,670	4,135
مشروع إنشاء مصنع ومقر جديد للشركة	شركة البيمار للتجارة العامة		1,608	1,594
مشروع شراء وتطبيق أنظمة محوسبة	شركة سوق فلسطين للأوراق المالية		-	331
مشاريع أخرى	شركات أخرى		342	409
			9,915	12,007

من المتوقع أن تصل التكلفة المتبقية لإتمام هذه المشاريع إلى 63,790,059 دولار أمريكي ومن المتوقع الانتهاء من هذه المشاريع في مدة تتراوح من 2-5 سنوات.

#### 10. إستثمارات في شركات حليفة

يمثل هذا البند إستثمارات في شركات حليفة كما يلي:

بلد المنشأ	نسبة الملكية %	لأقرب ألف دولار أمريكي	
		القيمة الدفترية	2017
فلسطين	31.41	341,279	374,962
فلسطين	32.80	17,069	15,640
فلسطين	19.41	3,674	3,630
الأردن	17.00	1,950	1,841
فلسطين	25.02	456	446
فلسطين	20.00	3,236	3,337
الأردن	49.00	-	145
فلسطين	25.00	186	186
		367,850	400,187

- تم رهن جزء من أسهم الشركات الحليفة لصالح بنوك محلية وإقليمية. بلغت القيمة الدفترية للأسهم المرهونة كما في 31 كانون الأول 2018 مبلغ 131,878,953 دولار أمريكي (إيضاح 20). كما تم رهن جزء من أسهم الشركات الحليفة لصالح حملة أسناد القرض حيث بلغت القيمة الدفترية للأسهم المرهونة كما في 31 كانون الأول 2018 مبلغ 168,879,704 دولار أمريكي (إيضاح 21).

- بالرغم من أن نسبة ملكية باديكو في شركة مطاحن القمح الذهبي وشركة مصانع الزيوت النباتية الأردنية تقل عن 20%، إلا أن لها تمثيل في مجالس الإدارة قادر على التأثير في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات، وبالتالي تم تصنيف إستثمارها في هذه الشركات كإستثمارات في شركات حليفة.

- بلغت القيمة السوقية لإستثمارات باديكو في الشركات الحليفة المدرجة مبلغ 282,714,584 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018.



### 13. ذمم وأرصدة مدينة

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
35,854	38,680	ذمم تجارية
32,313	24,920	شيكات آجلة برسم التحصيل
6,875	6,263	مستحق من ضريبة القيمة المضافة
2,342	2,165	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
3,271	1,941	مستحق من شركات حليفة وشقيقة
706	655	مصاريف مدفوعة مقدماً
1,361	1,403	أرصدة مدينة أخرى
82,722	76,027	
(15,929)	(28,248)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة*
66,793	47,779	
(11,113)	(8,939)	ذمم مدينة طويلة الأجل
55,680	38,840	

\* تظهر الذمم المدينة بالصافي بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9)، يتم احتساب هذا المخصص بنسب محددة تم إحتسابها من مجموعة عوامل تشمل أنماط التحصيل التاريخية، ونوع العملاء والخدمات المقدمة، وكشوف تعيير الذمم المدينة، وتحديد تعريف التعثر من خلال عدد أيام معين، بالإضافة إلى ذلك تم الأخذ بعين الإعتبار العوامل المستقبلية.

فيما يلي ملخص الحركة على حساب مخصص خسائر ائتمانية متوقعة كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017:

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
6,423	15,929	رصيد بداية السنة - قبل التعديل
-	11,500	أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) (إيضاح 3)
6,423	27,429	رصيد بداية السنة - بعد التعديل
9,159	2,398	إضافات خلال السنة
-	(1,151)	استردادات خلال السنة
347	(428)	فروقات عملة
15,929	28,248	رصيد نهاية السنة

فيما يلي تحليل لأعمار الذمم التجارية والشيكات الآجلة برسم التحصيل غير متدنية القيمة كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017:

لأقرب ألف دولار أمريكي				
ذمم مستحقة وغير متدنية القيمة		ذمم غير مستحقة وغير		
أكثر من	أقل من	أقل من	أقل من	المجموع
181 يوم	91 إلى 180 يوم	90 يوم	متدنية القيمة	
2,704	2,510	5,106	25,032	35,352
9,959	4,325	11,151	26,803	52,238

في تقدير إدارة بانديكو وشركاتها التابعة بناءً على خبرتها السابقة فإنه من المتوقع تحصيل الذمم غير متدنية القيمة بالكامل. لا تقوم الشركة بالحصول على ضمانات مقابل بعض الذمم المدينة. أما الكمبيالات المدينة والذمم المدينة التي تنتج من بيع العقارات، وكضمان للوفاء بتسديد العملاء، فلا يتم نقل ملكية العقارات المباعة إلا بعد سداد كافة المبالغ المستحقة عليهم.

### 11. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
15,309	65,840	أسهم مدرجة في الأسواق المالية
16,072	16,245	أسهم غير مدرجة في الأسواق المالية*
31,381	82,085	

\* ترى بانديكو أن هذه الاستثمارات ذات طبيعة استراتيجية، لذلك، تم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة.

وفقاً لاتفاقيات بعض القروض طويلة الأجل، قامت بانديكو برهن جزء من موجوداتها المالية لصالح بنك اقليمي. بلغت القيمة الدفترية لهذه الموجودات كما في 31 كانون الأول 2018 مبلغ 9,352,223 دولار أمريكي (إيضاح 20).

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على احتياطي القيمة العادلة:

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
(34,804)	(46,443)	رصيد بداية السنة - قبل التعديل
-	1,594	أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) (إيضاح 3)
(34,804)	(44,849)	رصيد بداية السنة - بعد التعديل
(13,685)	(235)	صافي خسائر تقييم الموجودات المالية
2,046	-	صافي خسائر بيع موجودات مالية مثبتة مباشرة في الأرباح المدورة*
(46,443)	(45,084)	رصيد نهاية السنة

\* قامت بانديكو خلال عام 2017 ببيع جزء من موجوداتها المالية حيث نتج عنها خسائر بقيمة 2,046,000 دولار أمريكي تم قيدها مباشرة في الأرباح المدورة.

### 12. بضاعة وعقارات جاهزة للبيع

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
21,517	21,300	أراضي وعقارات جاهزة للبيع*
4,709	5,311	أعلاف وبيض ودجاج وتمور وحليب وألبان
2,056	1,815	مواد خام
798	1,216	موجودات حية - ناضجة ومنتجة
1,329	863	موجودات حية - غير ناضجة
734	712	علب وصفائح كرتون
542	399	بضاعة تشغيلية للفنادق
232	-	مخزون بلاستيك
564	576	أخرى
32,481	32,192	

\* وفقاً لاتفاقيات بعض القروض الموقعة من قبل العقارية، فقد تم رهن جزء من العقارات الجاهزة للبيع والتي تخص مشاريع الغدير وبنكو هاوس (2). بلغت القيمة الدفترية للعقارات المرهونة 16,691,803 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 (إيضاح 20).

#### 14. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تمثل هذه الموجودات المالية ما يلي:

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
3,638	3,829	صناديق إستثمارية
1,571	7,849	إستثمارات في أسهم محلية وإقليمية
<u>5,209</u>	<u>11,678</u>	

#### 15. نقد وودائع قصيرة الأجل

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
9,624	6,441	نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك
9,873	726	ودائع لأجل لدى البنوك
<u>19,497</u>	<u>7,167</u>	

تتضمن الودائع لأجل لدى البنوك كما في 31 كانون الأول 2018 ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال ثلاثة شهور أو أقل من تاريخ ربطها. بلغ معدل الفوائد الثابتة خلال العام على الودائع لأجل بالدولار الأمريكي من 3.5% إلى 3.8%.

تشمل الودائع لأجل لدى البنوك مبلغ 382,000 دولار أمريكي و307,000 دولار أمريكي محجوزة كتأمينات للتسهيلات الإئتمانية وإسناد القرض الممنوحة للشركة وشركاتها التابعة كما في 31 كانون الأول 2018 و2017 (إيضاح 20 و21).

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

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
9,624	6,441	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
9,873	726	ودائع لأجل لدى البنوك
19,497	7,167	
(307)	(382)	نقد مقيد السحب (إيضاح 20)
<u>19,190</u>	<u>6,785</u>	

#### 16. رأس المال المنفوع

يتألف رأس المال كما في 31 كانون الأول 2018 و2017 مما يلي:

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
300,000	300,000	رأس المال المصرح به
<u>250,000</u>	<u>250,000</u>	رأس المال المكتتب به والمدفوع

تبلغ القيمة الإسمية للسهم دولار أمريكي واحد.

#### 17. أسهم خزينة

يمثل هذا البند صافي كلفة أسهم الخزينة الناتجة عن توحيد القوائم المالية للشركات التابعة مع باديكو.

#### 18. الاحتياطات

##### احتياطي إجباري

بلغ رصيد الاحتياطي الإجباري 28,158,000 دولار أمريكي و31,934,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 و2017، على التوالي. وفقاً للنظام الأساسي لباديكو، يقتطع ما نسبته 5% من أرباحها السنوية قبل التوحيد لحساب الاحتياطي الإجباري. لا يجوز وقف هذا الإقتطاع قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي المتجمع ما يعادل 40% من رأس المال المصرح به ولا يجوز توزيع هذا الاحتياطي على المساهمين. ووفقاً لقانون الشركات الفلسطيني والانظمة الداخلية للشركات التابعة، يقتطع 10% من الأرباح السنوية الصافية يخصص لحساب الاحتياطي الإجباري، وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

##### احتياطي إختياري

بلغ رصيد الاحتياطي الإختياري 1,594,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 و2017 وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

#### 19. أرباح نقدية موزعة

قررت الهيئة العامة لباديكو في اجتماعها الذي عقد في 15 أيار 2017 توزيع أرباح نقدية بمبلغ 0.05 دولار أمريكي للسهم الواحد بإجمالي مبلغ 12,500,000 دولار أمريكي. لأغراض إعداد القوائم المالية الموحدة تم تخفيض مبلغ 8,000 دولار أمريكي من الأرباح النقدية والتي تخص الشركات التابعة كونها تملك أسهماً في رأس مال باديكو.

#### أرباح نقدية موزعة من شركات تابعة خلال عام 2018

قررت الهيئة العامة للصناعية (شركة تابعة) في اجتماعها الذي عقد في 25 نيسان 2018 توزيع أرباح نقدية بمبلغ 0.10 دينار أردني للسهم الواحد بإجمالي مبلغ 2,644,500 دولار أمريكي. بلغت حصة الجهات غير المسيطرة من الأرباح الموزعة ما مجموعه 1,144,000 دولار أمريكي.

كما قررت الهيئة العامة لشركة سوق فلسطين للأوراق المالية (شركة تابعة) في اجتماعها بتاريخ 17 نيسان 2018 توزيع أرباح نقدية على المساهمين بمقدار 0.06 دولار أمريكي للسهم الواحد بإجمالي 600,000 دولار أمريكي. بلغت حصة الجهات غير المسيطرة من الأرباح الموزعة ما مجموعه 152,000 دولار أمريكي.

### قروض طويلة الأجل ممنوحة من بنوك ومؤسسات مالية

- وقعت باديكو وشركاتها التابعة على اتفاقيات قروض طويلة الأجل مع بنوك محلية وإقليمية بالدولار الأمريكي والدينار الأردني بأسعار فوائد متغيرة تتراوح بين 2% إلى 4% بالإضافة إلى أسعار الاقتراض في اسواق لندن (ليبور)، وأسعار فوائد ثابتة تتراوح بين 3% إلى 8.75%. تتراوح فترات سداد هذه القروض في مدة لا تتجاوز ست سنوات. بلغ رصيد القروض القائم مبلغ 88,053,000 دولار أمريكي و 78,317,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017، على التوالي.
- وقعت شركة نخيل فلسطين (شركة تابعة لتدوير) بتاريخ 4 نيسان 2017 اتفاقية تمويل مع هيئة التشجيع والمشاركة من أجل التعاون الاقتصادي المساهمة العامة "Proparco" (هيئة فرنسية) بقيمة 10,000,000 دولار أمريكي وذلك من أجل تمويل شراء أسهم شركة السلطان للفواكه الطازجة (إيضاح 4)، تبلغ الفائدة السنوية معدل سعر الإقراض في أسواق لندن (ليبور) لستة أشهر مضافاً إليه 4.4% ويسدد بموجب 15 قسط نصف سنوي تبدأ في 15 حزيران 2020. بلغ رصيد القروض القائم مبلغ 10,000,000 دولار أمريكي و 8,000,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017، على التوالي.
- وقعت الصناعية وشركاتها التابعة (شركة تابعة) خلال العام والاعوام السابقة اتفاقيات قروض مع بنوك محلية وإقليمية بالدولار الأمريكي بسعر فائدة متغيرة بلغت 2.75% بالإضافة إلى أسعار الاقتراض في اسواق لندن (ليبور)، وأسعار فوائد ثابتة تتراوح بين 3.75% و 5%. تم الحصول على هذه القروض لغرض تمويل الأنشطة الاستثمارية والاحتياجات التمويلية لتلك الشركات كما تسدد هذه القروض بموجب أقساط شهرية وربعية ونصف سنوية. بلغ رصيد القروض القائم مبلغ 23,442,000 دولار أمريكي و 21,057,605 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017، على التوالي.

### قروض طويلة الأجل ممنوحة من جهات ذات علاقة

- وقعت الشركات التابعة لجيديكو (شركة تابعة) خلال الاعوام السابقة اتفاقيات قروض مع بعض المساهمين وذلك لغرض تغطية الاحتياجات التمويلية لتلك الشركات. بلغت قيمة القروض 2,197,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018. يحتسب على هذه القروض فائدة سنوية بنسبة تتراوح ما بين 5% و 7.5% وتسدد بموجب أقساط ربع سنوية.

### حسابات جاري مدين

- حصلت باديكو وبعض الشركات التابعة لها على حسابات جاري مدين وتسهيلات تسهيل شيكات مخصصة من بنوك محلية وإقليمية بالدولار الأمريكي والدينار الأردني والشيكال الاسرائيلي، بلغ إجمالي سقها كما في 31 كانون الأول 2018 مبلغ 33,006,000 دولار أمريكي كما بلغ الرصيد المستغل من هذه التسهيلات مبلغ 29,180,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018. تخضع هذه التسهيلات لأسعار فوائد متغيرة تتراوح بين 3% إلى 5.25% بالإضافة إلى أسعار الاقتراض في اسواق لندن (ليبور)، وأسعار فوائد ثابتة تتراوح بين 4.5% إلى 6.5%.

### عقود مرابحة واستصناع

- حصلت باديكو خلال العام والاعوام السابقة على حسابات تمويل مرابحة من بنوك ومؤسسات مالية محلية، بلغ إجمالي سقف التمويل كما في 31 كانون الأول 2018 مبلغ 15,000,000 دولار أمريكي. يخضع التمويل لربح سنوي بمعدل 5%. قامت العقارية خلال عام 2014 بتوقيع إتفاقية استصناع بمبلغ 3 مليون دولار أمريكي مع أحد البنوك المحلية بربح سنوي ثابت بمقدار 4.5%. يتم تسديد دفعات الإتفاقية بعد الإنتهاء من فترة الاعداد للمشروع ومرور فترة السماح الإضافية للمشروع. كما قامت شركة نخيل فلسطين (شركة تابعة لتدوير) خلال الأعوام السابقة بتوقيع اتفاقيات مرابحة مع أحد المؤسسات المالية المحلية بربح سنوي ثابت يتراوح بين 3% إلى 5%. يتم تسديد دفعات الإتفاقية خلال فترة 6 سنوات ابتداءً من عام 2017. بلغ الرصيد المستغل من هذه التسهيلات مبلغ 19,052,000 دولار أمريكي و 10,124,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017، على التوالي.

كما قررت الهيئة العامة لشركة دواجن فلسطين (شركة تابعة للصناعية) في اجتماعها بتاريخ 25 نيسان 2018 توزيع أرباح نقدية على المساهمين بمقدار 0.18 دينار أردني للسهم الواحد بإجمالي 2,843,366 دولار أمريكي. بلغت حصة الجهات غير المسيطرة من الأرباح الموزعة ما مجموعه 326,000 دولار أمريكي.

### أرباح نقدية موزعة من شركات تابعة خلال عام 2017

قررت الهيئة العامة للصناعية (شركة تابعة) في اجتماعها الذي عقد في 4 أيار 2017 توزيع أرباح نقدية بمبلغ 0.06 دينار أردني للسهم الواحد بإجمالي 1,586,700 دولار أمريكي. بلغت حصة الجهات غير المسيطرة من الأرباح الموزعة ما مجموعه 687,000 دولار أمريكي.

كما قررت الهيئة العامة لشركة دواجن فلسطين (شركة تابعة للصناعية) في اجتماعها بتاريخ 4 أيار 2017 توزيع أرباح نقدية على المساهمين بمقدار 0.18 دينار أردني للسهم الواحد بإجمالي 3,412,040 دولار أمريكي. بلغت حصة الجهات غير المسيطرة من الأرباح الموزعة ما مجموعه 391,000 دولار أمريكي.

كما قررت الهيئة العامة للشركة الوطنية لصناعة الكرتون (شركة تابعة للصناعية) في اجتماعها المنعقد بتاريخ 27 نيسان 2017 توزيع أرباح نقدية بمبلغ 0.06 دولار أمريكي للسهم الواحد بإجمالي 300,000 دولار أمريكي. بلغت حصة الجهات غير المسيطرة من الأرباح الموزعة ما مجموعه 171,000 دولار أمريكي.

### 20. قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية وتمويلات اسلامية

لأقرب ألف دولار أمريكي	2017	2018	
	107,375	121,495	قروض طويلة الأجل ممنوحة من بنوك ومؤسسات مالية
	1,855	2,197	قروض طويلة الأجل ممنوحة من جهات ذات علاقة
	8,309	29,180	حسابات جاري مدين
	10,124	19,052	عقود مرابحة واستصناع
	127,663	171,924	
	(38,019)	(55,864)	أقساط قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية وتمويلات تستحق خلال عام
	89,644	116,060	

فيما يلي جدول استحقاق رصيد القروض والتسهيلات الائتمانية والتمويلات الاسلامية:

لأقرب ألف دولار أمريكي	2019	2020	2021	2022	
55,864					ما يستحق خلال عام
26,993					ما يستحق خلال عام
30,135					ما يستحق خلال عام
17,053					ما يستحق خلال عام
41,879					ما يستحق لاحقاً
171,924					

### 23. مطلوبات غير متداولة أخرى

لأقرب ألف دولار أمريكي	
2017	2018
9,011	6,297
3,496	3,922
774	658
13,281	10,877

إيرادات ايجارات مؤجلة  
شيكات آجلة تستحق بعد عام  
إيرادات منح مؤجلة

### 24. ذمم دائنة وأوراق دفع

لأقرب ألف دولار أمريكي	
2017	2018
11,657	10,609
8,459	4,960
20,116	15,569

ذمم دائنة تجارية  
شيكات آجلة

### 25. أرصدة دائنة أخرى

لأقرب ألف دولار أمريكي	
2017	2018
7,358	7,829
7,481	6,681
7,933	6,357
2,171	2,203
635	622
199	535
326	272
574	225
12,294	11,234
38,971	35,958

فوائد ومصاريف مستحقة  
توزيعات أرباح مستحقة  
إيرادات مؤجلة  
مستحق لجهات ذات علاقة  
حجوزات ضمان حسن التنفيذ  
صندوق اندخار الموظفين  
مخصص اجازات الموظفين  
مخصص قضايا  
أرصدة ومخصصات أخرى

### 26. مخصص ضريبة الدخل

لأقرب ألف دولار أمريكي	
2017	2018
1,174	1,031
1,306	677
(1,449)	(730)
1,031	978

الرصيد في بداية السنة  
التخصيص للسنة  
دفعات خلال السنة  
الرصيد في نهاية السنة

يمثل التخصيص للسنة ما تم تخصيصه من قبل الشركات التابعة عن نتائج أعمالها لعام 2018. كما تعمل الشركات التابعة على التوصل الى تسويات نهائية مع دوائر الضريبة عن نتائج أعمالها لعدد من السنوات الضريبية.

تم الحصول على هذه القروض والتسهيلات والتمويلات مقابل رهن موجودات قيمتها 222,108,764 دولار أمريكي، بالإضافة إلى شيك ضمان بقيمة 500 ألف دولار أمريكي وتأمينات نقدية بمبلغ 382,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018. يبين الجدول التالي تفاصيل الموجودات المرهونة كما في 31 كانون الأول 2018:

البند	القيمة الدفترية	للرهونات	الإيضاح
ممتلكات وآلات ومعدات	33,698,753		إيضاح (6)
إستثمارات عقارية	17,403,889		إيضاح (8)
إستثمارات في شركات حليفة	131,878,953		إيضاح (10)
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	9,352,223		إيضاح (11)
بضاعة وعقارات جاهزة للبيع	16,691,803		إيضاح (12)
إستثمارات في شركات تابعة	13,083,143		-
المجموع	222,108,764		

### 21. أسناد قرض

قامت باديكو خلال شهر آب 2016 بإصدار 240 سند بقيمة إسمية 500,000 دولار أمريكي للسند بفائدة ثابتة للأشهر الستة والثلاثين الأولى مقدارها 5% سنوياً، وسعر فائدة سنوية 3% بالإضافة إلى سعر الإقراض في أسواق لندن لليبور لستة شهور للأربعة وعشرين شهراً المتبقية من عمر السندات على أن لا يقل سعر الفائدة في أي وقت من الأوقات عن 5% سنوياً. يتم تسديد الفائدة كل ستة شهور ابتداءً من 15 شباط 2017، وتسدّد السندات دفعة واحدة بعد مرور 5 سنوات من تاريخ الإصدار في آب 2021. تم إصدار هذه السندات لسداد قيمة السندات السابقة والبالغة 85 مليون دولار أمريكي والتي استحققت في 15 أيلول 2016 بالإضافة إلى تمويل مشاريع وانشطة باديكو المستقبلية. تم إصدار هذه السندات مقابل رهن أسهم في شركات تابعة وحليفة بلغت قيمتها الدفترية كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة 200,690,216 دولار أمريكي.

### 22. مخصص تعويض نهاية الخدمة

لأقرب ألف دولار أمريكي	
2017	2018
7,426	6,452
1,525	1,261
59	-
(622)	-
(2,225)	(1,339)
289	(173)
6,452	6,201

يتم التخصيص لتعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين ونظام شؤون الموظفين الخاص بباديكو. هذا وكان من المتوقع تطبيق قانون الضمان الاجتماعي الفلسطيني خلال عام 2018 والذي تم إيقاف تنفيذه وفقاً لقرار بقانون رئاسي بتاريخ 28 كانون الثاني 2019 على ان يستمر الحوار مع الجهات ذات العلاقة من أجل الوصول لتوافق وطني على احكام القانون وموعد نفاذه. هذا ويلزم القانون بنسخته الحالية صاحب العمل بتسوية مكافأة نهاية الخدمة للفترات السابقة لتطبيق أحكام هذا القانون.

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
6,270	16,216	الربح المحاسبي قبل ضريبة الدخل
(30,541)	(29,819)	أرباح غير خاضعة للضريبة
32,944	18,059	مصروفات غير مقبولة ضريبياً
8,673	4,456	الدخل الخاضع لضريبة الدخل
1,301	668	ضريبة الدخل المستحقة
1,306	677	مخصص الضريبة المكون من قبل باديكو

### 27. إيرادات من العقود مع العملاء

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
64,979	59,407	مبيعات أعلاف وبيض ودجاج وتمور ومنتجات حليب وألبان
10,603	11,323	إيرادات تشغيل الفنادق والمطاعم والمرافق السياحية
5,287	3,779	مبيعات صفائح وعلب كرتون
13,331	2,506	إيرادات بيع عقارات وأراضي
2,757	2,226	رسوم وعمولات بورصة فلسطين
1,172	781	إيرادات مواقف السيارات والباصات
3,525	383	إيرادات حقوق تطوير عقاري
552	-	مبيعات عبوات وأنايب بلاستيكية
18	19	أخرى
102,224	80,424	

### 28. أرباح (خسائر) محفظة الموجودات المالية

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
1,373	981	توزيعات أرباح للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
275	586	توزيعات أرباح للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(1,721)	174	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل
40	-	أرباح بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
(33)	1,741	

### 29. مصاريف وتكاليف تشغيلية

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
48,392	46,722	كلفة أعلاف وبيض ودجاج وتمور ومنتجات حليب وألبان
8,954	8,646	كلفة تشغيل الفنادق والمطاعم والمرافق السياحية
4,551	3,408	كلفة صفائح وعلب كرتون مباعه
9,417	2,147	كلفة عقارات وأراضي مباعه
2,416	235	كلفة حقوق تطوير عقاري
486	4	كلفة عبوات وأنايب بلاستيكية مباعه
490	-	كلفة عقود مقاولات
4,061	2,970	مصاريف تشغيلية أخرى
78,767	64,132	

### 30. مصاريف إدارية وعامة

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
9,397	6,001	رواتب ومنافع الموظفين
3,092	2,685	مصاريف بيعية وإعلانات وعلاقات عامة
1,516	1,415	إيجارات وخدمات عامة
1,087	1,188	أتعاب مهنية واستشارات
907	911	رسوم ورخص وإشتراكات
808	669	سفر وتنقلات
479	592	أتعاب ومصاريف أعضاء مجالس الإدارة
378	368	تأمينات
257	208	هاتف وإرساليات وبريد
325	167	تبرعات ورعايات
191	158	مؤتمرات واجتماعات وضيافة
111	82	قرطاسية ومطبوعات
617	572	أخرى
19,165	15,016	

### 31. استهلاكات وإطفاءات

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
8,342	8,388	ممتلكات وآلات ومعدات
712	781	إستثمارات عقارية
1,409	1,401	موجودات غير ملموسة
10,463	10,570	
(385)	(420)	استهلاكات محملة على أشجار النخيل
10,078	10,150	

35. 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 كانون الأول 2018:

قياس القيمة العادلة باستخدام	تاريخ التقييم	
	لأقرب ألف دولار أمريكي	المجموع
أسعار التداول في معطيات جوهريّة	31 كانون الأول 2018	31 كانون الأول 2018
أسواق مالية نشطة يمكن ملاحظتها	31 كانون الأول 2018	31 كانون الأول 2018
يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني)	31 كانون الأول 2018	31 كانون الأول 2018
يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)	31 كانون الأول 2018	31 كانون الأول 2018
لا يمكن ملاحظتها (المستوى الرابع)	31 كانون الأول 2018	31 كانون الأول 2018
المجموع	31 كانون الأول 2018	31 كانون الأول 2018

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة  
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل  
(إيضاح 11):  
مدرجة  
غير مدرجة  
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل (إيضاح 14):  
موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة  
الإستثمارات المقاربية (إيضاح 8)

### 32. مصاريف ومخصصات اخرى، بالصافي

لأقرب ألف دولار أمريكي	
2017	2018
(9,159)	(1,247)
(4,162)	(147)
(444)	-
(84)	125
(283)	268
(14,132)	(1,001)

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة  
مخصص تدني بضاعة وعقارات جاهزة للبيع ومشاريع تحت التنفيذ  
مخصص قضايا  
أرباح (خسائر) بيع ممتلكات وآلات ومعدات  
أخرى

### 33. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

لأقرب ألف دولار أمريكي	
2017	2018
6,792	15,013
250,000	250,000
(150)	(150)
249,850	249,850
0.03	0.06

ربح السنة العائد إلى مساهمي باديكو (لأقرب ألف دولار أمريكي)  
المتوسط المرجح لعدد الاسهم المكتتب بها (لأقرب ألف سهم)  
ينزل: أسهم خزينة (لأقرب ألف سهم)

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة (لأقرب دولار أمريكي)

### 34. 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 أو لهم القدرة على التأثير بها. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة باديكو.

تشمل قائمة المركز المالي الموحدة الأرصدة التالية مع جهات ذات علاقة:

لأقرب ألف دولار أمريكي	
2017	2018
3,271	1,941
2,171	2,203
7,481	6,681
1,088	1,255
68,644	84,755
1,855	2,197
43,000	43,000

#### طبيعة العلاقة

#### بنود داخل قائمة المركز المالي الموحدة:

شركات حليفة وشقيقة	ذمم وأرصدة مدينة
شركات حليفة وشقيقة	أرصدة دائنة أخرى
مساهمين	توزيعات ارباح مستحقة
مساهمين وأعضاء مجلس إدارة	مصاريف مستحقة
بنوك - أعضاء مجلس إدارة	قروض وتسهيلات ائتمانية
مساهمون رئيسيون	قروض طويلة الاجل
بنوك - أعضاء مجلس إدارة	أسناد قرض

#### تشمل قائمة الدخل الموحدة المعاملات التالية مع جهات ذات علاقة:

لأقرب ألف دولار أمريكي	
2017	2018
6,364	6,854
3,563	2,731
472	202
479	592

#### طبيعة العلاقة

بنوك - أعضاء مجلس إدارة ومساهمين رئيسيين	مصاريف تمويل
	رواتب ومنافع الإدارة العليا:
	رواتب ومصاريف متعلقة بها
	مصروف تعويض نهاية الخدمة
	أتعاب ومصاريف أعضاء مجالس الإدارة



### 37. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتألف المطلوبات المالية لبانديكو وشركاتها التابعة من قروض طويلة وقصيرة الأجل وأسناد قرض وتسهيلات إئتمانية وذمم دائنة وأوراق دفع وأرصدة دائنة أخرى ومطلوبات متداولة أخرى. إن الهدف من هذه المطلوبات المالية هو تمويل نشاطات بانديكو وشركاتها التابعة. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك بانديكو وشركاتها التابعة عدة موجودات مالية مثل الذمم والأرصدة المدينة والنقد والودائع لدى البنوك وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والتي تنشأ بشكل مباشر من نشاطات بانديكو.

إن المخاطر الأساسية الناتجة عن الأدوات المالية لبانديكو هي مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الإئتمان ومخاطر السيولة ومخاطر التغير في أسعار الأسهم ومخاطر العملات الأجنبية. يقوم مجلس إدارة بانديكو بمراجعة والموافقة على سياسات إدارة هذه المخاطر والتي تلخص بما يلي:

#### - مخاطر أسعار الفائدة

تتجم مخاطر أسعار الفائدة بشكل رئيسي عن التغيرات في أسعار الفائدة على القروض وأسناد القرض والتسهيلات الإئتمانية والودائع قصيرة الأجل الخاضعة لأسعار فوائد متغيرة.

يمثل الجدول التالي مدى حساسية قائمة الدخل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفوائد مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الفائدة مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه.

2018	الزيادة في سعر الفائدة	
	الأثر على ربح السنة قبل الضريبة	لأقرب ألف دولار
العملة دولار أمريكي	(نقطة أساس)	أمريكي
	20	(159)
2017	الزيادة في سعر الفائدة	
	الأثر على ربح السنة قبل الضريبة	لأقرب ألف دولار
العملة دولار أمريكي	(نقطة أساس)	أمريكي
	20	(215)

#### - مخاطر الإئتمان

هي المخاطر الناجمة عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته المحددة في أداة مالية أو عقد من عقود العملاء، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض بانديكو لمخاطر الإئتمان الناجمة عن الأنشطة التشغيلية بشكل أساسي (الذمم المدينة) وكذلك أنشطة الإستثمار والتمويل ويشمل الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية وغيرها من الأدوات المالية.

### الذمم المدينة

يقوم كل قطاع من قطاعات الأعمال بإدارة مخاطر الإئتمان وفق سياسة بانديكو فيما يتعلق بإدارة مخاطر الإئتمان. لدى الشركات التابعة لبانديكو قاعدة كبيرة من العملاء وبالتالي فإن مخاطر الإئتمان المرتبطة بالذمم المدينة موزعة على عدد كبير من العملاء. تحد الشركات التابعة لبانديكو من مخاطر الإئتمان عن طريق الحصول على ضمانات عينية من بعض العملاء ومتابعة تحصيل الذمم المدينة من خلال مراقبة الذمم المدينة وبالتعاون مع المستشارين القانونيين.

يتم إجراء دراسة تدني القيمة بشكل منفرد على بعض العملاء الرئيسيين كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. بالإضافة إلى إجراء دراسة تدني القيمة على عدد كبير من الذمم الأخرى بشكل مجموعات. تتضمن طريقة الإحتساب نسب تخصيص محددة تم إحتسابها من مجموعة عوامل تشمل أنماط التحصيل التاريخية، ونوع العملاء والخدمات المقدمة، وكشوف تعميم الذمم المدينة، وتحديد تعريف التعثر من خلال عدد أيام معين.

إن الحد الأقصى لتعرض الذمم المدينة لمخاطر الإئتمان هو مبلغ الذمم المدينة المبينة في (إيضاح 13). بالإضافة إلى ذلك، تعمل بانديكو وشركاتها التابعة على بيع معظم عقاراتها الجاهزة للبيع بأقساط تستحق خلال عدة سنوات. تحد الشركات المقارئة لبانديكو من مخاطر الإئتمان عن طريق عدم نقل ملكية العقارات المباعة إلى العملاء إلا بعد تسديد كافة رصيد الكمبيالات والذمم المدينة.

#### موجودات مالية أخرى

بالنسبة لمخاطر الإئتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى والتي تشمل النقد والودائع لدى البنوك فإن تعرض بانديكو وشركاتها التابعة لمخاطر الإئتمان ينتج عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته والتي تساوي القيمة الدفترية لهذه الموجودات المالية.

#### - مخاطر السيولة

تعمل بانديكو وشركاتها التابعة على إدارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية ومتابعة تحصيل الذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى.

يبين الجدول التالي أرصدة المطلوبات المالية الموحدة غير المخصومة لبانديكو كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017 موزعة حسب فترة استحقاقها:

تحت الطلب	لأقرب ألف دولار أمريكي				
	أقل من 3 أشهر	3 إلى 12 شهر	1 إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	المجموع
<b>31 كانون الأول 2018</b>					
قروض وتسهيلات إئتمانية وأسناد قرض	34,994	31,506	266,633	4,777	342,654
ذمم دائنة وأوراق دفع وأرصدة دائنة أخرى	7,615	8,102	3,922	-	36,448
	42,609	39,608	270,555	4,777	379,102
<b>31 كانون الأول 2017</b>					
قروض وتسهيلات إئتمانية وأسناد قرض	12,767	32,578	228,891	11,054	290,508
ذمم دائنة وأوراق دفع وأرصدة دائنة أخرى	13,381	12,996	3,496	-	44,213
	26,148	45,574	232,387	11,054	334,721

## - مخاطر التغير في أسعار الأسهم

يبين الجدول التالي مدى حساسية قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة نتيجة للتغيرات الممكنة المحتملة في أسعار الأسهم مع بقاء جميع المؤثرات الأخرى ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الأسهم مساوي ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

### 2018

الزيادة في المؤشر (%)	لأقرب ألف دولار أمريكي	
	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على حقوق الملكية
10	-	71
10	695	6,328
10	109	183
10	284	1,624
10	80	3

### 2017

الزيادة في المؤشر (%)	لأقرب ألف دولار أمريكي	
	الأثر على قائمة الدخل الموحدة	الأثر على حقوق الملكية
10	-	64
10	-	1,372
10	89	93
10	286	1,607
10	146	3

## - مخاطر العملات الأجنبية

يوضح الجدول التالي مدى حساسية قائمة الدخل الموحدة للتغيرات المعقولة في أسعار صرف العملات التي تتعامل بها باديكو والشركات التابعة مقابل الدولار الأمريكي، مع بقاء جميع المؤثرات الأخرى ثابتة. إن سعر صرف الدينار الأردني مربوط بسعر ثابت مقابل الدولار الأمريكي، وبالتالي لا يوجد أثر على القوائم المالية الموحدة نتيجة للمتغيرات في سعر صرف الدينار الأردني. إن أثر النقص المتوقع في أسعار العملات الأجنبية مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

لأقرب ألف دولار أمريكي			
الزيادة في سعر صرف الشيفل الإسرائيلي مقابل الدولار الأمريكي	الزيادة في سعر صرف العملات الأخرى مقابل الدولار الأمريكي	الزيادة في سعر صرف العملات الأخرى مقابل الدولار الأمريكي	الزيادة في سعر صرف العملات الأخرى مقابل الدولار الأمريكي
20	278	20	22
20	1,001	20	14

### 2018

دولار أمريكي

### 2017

دولار أمريكي

## - إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي في إدارة رأس المال في الحفاظ على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط باديكو ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية. لم تقم الشركة بإجراء أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 كانون الأول 2018 و 2017.

إن البنود المتضمنة في هيكلية رأس مال باديكو تتمثل في رأس المال المدفوع وعلاوة الإصدار والاحتياطات الأخرى والأرباح المدورة وحقوق جهات غير مسيطرة بعد تنزيل أسهم الخزينة بمجموع 476,514,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 مقابل 520,012,000 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2017.

### 38. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس معظم الشركات التابعة لباديكو غالبية أنشطتها في فلسطين. إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة الشركات لانشطتها وقد يؤثر سلباً على أداءها.

### 39. التزامات محتملة

- بلغ الرصيد غير المدفوع من مساهمة باديكو وشركاتها التابعة في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل واستثمارات في شركات حليفة مبلغ 40,309 دولار أمريكي و 90,670 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2018 و 31 كانون الأول 2017، 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) يتم 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 الموحدة مبلغ 7,000,944 دولار أمريكي ناتجة عن عقود واتفاقيات مع موردين ومقاولين تتعلق بمشاريع باديكو وشركاتها التابعة. يمثل مبلغ الالتزامات المحتملة الفرق بين القيمة الإجمالية للعقد والمبلغ الذي تم تنفيذه من قيمة العقد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

- يوجد عدة قضايا مقامة ضد الشركات التابعة لباديكو بمبلغ 21,813,530 دولار أمريكي تقريباً وذلك ضمن النشاط الطبيعي لتلك الشركات. 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.

- دخلت باديكو وشركاتها التابعة في عقود إيجارات لبعض ممتلكاتها التجارية ضمن محفظة إستثماراتها العقارية والموجودات غير الملموسة. إن هذه الإيجارات غير القابلة للإلغاء تتراوح مدتها بين 6 و 11 عام.

فيما يلي جدول يبين الحد الأدنى لقيمة هذه الإيجارات غير القابلة للإلغاء.

لأقرب ألف دولار أمريكي		
2017	2018	
3,528	3,528	خلال سنة واحدة
13,832	13,458	بعد سنة واحدة وحتى 5 سنوات
66,656	63,501	أكثر من 5 سنوات
84,016	80,487	

لأقرب ألف دولار أمريكي

الموحد	دولار أمريكي	إستثمارات	قطاع سياحي	السوق المالي	قطاع صناعي وزراعي	قطاع عقاري	قطاع الإستثمار
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي					
142,199	-	10,603	2,819	75,231	22,938	30,608	30,608
-	(554)	-	427	-	59	68	68
142,199	(554)	10,603	3,246	75,231	22,997	30,676	30,676
10,078	(532)	3,115	181	3,697	3,409	208	208
13,787	(384)	650	-	1,701	2,280	9,540	9,540
6,270	2,262	(4,683)	792	7,672	(17,158)	17,385	17,385
12,636	(1,190)	260	1,238	8,834	3,468	26	26
33,889	-	-	-	3,565	(128)	30,452	30,452
847,526	(220,103)	74,601	13,203	146,324	216,408	617,093	617,093
327,514	(34,391)	18,062	1,128	67,850	84,706	190,159	190,159
400,187	(631)	-	-	19,756	591	380,471	380,471

**41. أرقام المقارنة**

تم إعادة تويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة لعام 2017 لتتناسب مع تصنيف أرقام القوائم المالية الموحدة لسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018. ان هذه التوبيبات لا تؤثر على أرباح السنة السابقة أو حقوق الملكية.

**40. قطاعات أعمال باديكو وشركاتها التابعة**

يتم عرض قطاعات أعمال باديكو وفقاً لطبيعة أنشطة باديكو، حيث أن المخاطر ونسبة العائد يتأثران جوهرياً باختلاف الخدمات التي يتم تقديمها. تعمل باديكو وشركاتها التابعة بعدة قطاعات إقتصادية تشمل القطاع العقاري والصناعي والزراعي والسياحي والسوق المالي بالإضافة إلى قطاع الإستثمار. فيما يلي ملخص لقوائم مالية محدودة موزعة على كل قطاع من أعمال باديكو وشركاتها التابعة:

لأقرب ألف دولار أمريكي

الموحد	دولار أمريكي	إستثمارات	قطاع سياحي	السوق المالي	قطاع صناعي وزراعي	قطاع عقاري	قطاع الإستثمار
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي					
121,184	-	11,323	2,279	67,874	9,109	30,599	30,599
-	(611)	-	455	-	59	97	97
121,184	(611)	11,323	2,734	67,874	9,168	30,696	30,696
10,150	(64)	3,096	196	3,815	2,935	172	172
14,669	(602)	637	-	2,274	2,060	10,300	10,300
16,216	4,915	(2,403)	516	4,460	(7,922)	16,650	16,650
12,890	(1,190)	371	665	9,158	3,882	4	4
32,913	-	-	-	2,972	(88)	30,029	30,029
838,021	(205,750)	72,800	13,176	144,585	196,453	616,757	616,757
361,507	(34,037)	16,338	1,335	70,428	79,569	227,874	227,874
367,850	(679)	-	-	21,277	456	346,796	346,796

#### 42. أحداث لاحقة

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 ستفقد باديكو القدرة على السيطرة على الشركة ولن 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).

[www.Padico.com](http://www.Padico.com)

رام الله

هاتف: +970 2 294 8222

فاكس: +970 2 294 8223

ص.ب 1708 رام الله، فلسطين

المكتب الإقليمي (عمّان)

هاتف: +962 6 464 7837

فاكس: +962 6 463 0451

ص.ب 6181 عمّان 11118، الأردن