



منازل القابضة  
MANAZEL HOLDING



التقرير السنوي  
ANNUAL REPORT **2020**



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





سمو الشيخ  
**مشعل الأحمد الجابر الصباح**  
ولي عهد دولة الكويت



حضره صاحب السمو الشيخ  
**نواف الأحمد الجابر الصباح**  
أمير دولة الكويت

# المحتويات

- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- تقرير مجلس الإدارة
- تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
- تقرير حوكمه الشركات
- تقرير لجنة التدقيق
- تعهد مجلس الإدارة
- البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية  
المنتهية في 31 / 12 / 2020

## أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية



السيد / عبد الوهاب النصف  
نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس التنفيذي



السيد / عبد الوهاب النصف  
رئيس مجلس الإدارة



السيد / سامي دعيج الفهد  
عضو مجلس الإدارة



السيد / عيسى يوسف الشملان  
عضو مجلس الإدارة



السيد / عبدالله مشاري الحميضي  
عضو مجلس الإدارة

# تقرير مجلس الإدارة

بسم الله والحمد لله والصلوة والسلام على نبيه محمد وعلی آلـه وصـحـبـهـ أـجـمـعـينـ،ـ

حضرات / السادة المساهمين  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بالأصلـةـ عنـ نـفـسـيـ وـنيـابـةـ عنـ إـخـوـانـيـ أـعـضـاءـ مـجـلـسـ الإـدـارـةـ وـالـإـدـارـةـ التـفـيـذـيـةـ يـطـيـبـ لـيـ أـرـحـبـ بـكـمـ،ـ وـاضـعـاـًـ بـيـنـ أـيـدـيـكـمـ التـقـرـيرـ السـنـوـيـ لـلـسـنـةـ الـمـالـيـةـ الـمـنـتـهـيـةـ فـيـ 31ـ دـيـسـمـبـرـ 2020ـ.

## الأخوة المساهمين الكرام ،،،

بلغ اجمالي موجودات الشركة لعام 2020 مبلغ 91 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2019 بمبلغ 87.2 مليون دينار كويتي، ويعود سبب الارتفاع في الموجودات الى ارتفاع بند مشروعات قيد التطوير وبدل موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر والخاصة بشركة منازل للتطوير العقاري - مصر ( احدى الشركات التابعة ) ، وبلغت الموجودات المتداولة لعام 2020 مبلغ 19.1 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2019 مبلغ 19.5 مليون دينار كويتي كما بلغت المطلوبات المتداولة لعام 2020 مبلغ 11.4 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2019 مبلغ 7.5 مليون دينار كويتي وبلغت حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الام لعام 2020 مبلغ 20.6 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2019 والتي بلغت 19.6 مليون دينار كويتي.

بلغت اجمالي المصروفات العمومية والإدارية لعام 2020 قيمة 3.3 مليون دينار كويتي مقارنة بالمصروفات العمومية والإدارية لعام 2019 بقيمة 2.8 مليون دينار كويتي ، كما بلغت ارباح مساهمي الشركة الام لعام 2020 مبلغ 775 ألف دينار كويتي مقارنة بأرباح عام 2019 البالغة 669 ألف دينار كويتي، بلغت ربحيه السهم 1.80 فلس مقارنة بعام 2019 حيث بلغت ربحيه السهم 1.56 فلس.

وفي ضوء هذه النتائج فقد أوصى مجلس الإدارة للجمعية العمومية بعدم توزيع ارباح عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31 .

## اخوانى الأعزاء الكرام ،،،

نوجز لكم آخر التطورات الخاصة بمشروع ليان الملوك لإحدى الشركات التابعة - شركة منازل للتطوير العقاري جمهورية مصر العربية والمملوكة بنسبة 71% حيث بلغت نسبة الإنجاز في أعمال الإنشاءات ما يقارب 96% ، كما تم بيع ما يقارب 95% من وحدات المشروع بقيمة تبلغ 3.9 مليار جنيه مصرى بما يعادل 74.9 مليون دينار كويتي وخلال العام تم تسليم 187 وحدة سكنية من المشروع وتم تحقيق صافي ربح من الوحدات المسلمة بقيمة 3,835,981 د.ك قبل الضريبة ، وبلغت قيمة المتحصلات النقدية مبلغ 3.072 مليار جنيه مصرى بما يعادل 59.030 مليون دينار كويتي.

كذلك قامت شركة منازل للتطوير العقاري (مصر) بالمضي قدما في مبيعات (مشروع آريا) حيث بلغت قيمة المبيعات 1 مليار جنيه مصرى بما يعادل 19.2 مليون دينار كويتى ، وبلغت اجمالى قيمة المتحصلات النقدية مبلغ 462 مليون جنيه مصرى بما يعادل 8.8 مليون دينار كويتى.

الاخوة المساهمين الكرام ،،،

وختاما ي يقدم كافة أعضاء مجلس الإدارة بجزيل الشكر والامتنان والتقدير للمساهمين الكرام على دعمهم ومساندتهم المستمرة لدفع مسيرة التقدم للشركة كما لا يفوته تقديم الشكر لكافة العاملين في الشركة على الجهد والى بذلوها خلال هذا العام متمنين للجميع دوام التوفيق والنجاح.

والله ولي التوفيق ،،،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

عدنان عبدالوهاب النصف

رئيس مجلس الإدارة





# بسم الله الرحمن الرحيم

## تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

### لشركة منازل القابضة

باطلنا على عقود وانشطه شركة منازل القابضة التي عرضت على الهيئة، وبناء على تقرير المراقب الشرعي الذي يدقق على اعمال الشركة تباعاً، تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ونقر بأن عقود وانشطه الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قد تمت وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك مما عرض عليها.

**الشيخ الدكتور / خالد مذكور المذكور**

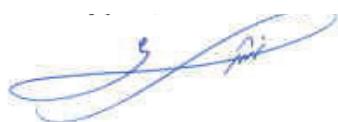
رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



**الشيخ الدكتور / عصام خلف العنزي**

**الشيخ الدكتور / ياسر عجیل النشمي**

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



# تقرير حوكمة الشركات 2020م

## القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

### تشكيل مجلس الإدارة

تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 28 يونيو 2020 وتم تشكيل مجلس الإدارة في محضر مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 29 يونيو 2020 ويتألف المجلس من ثلاثة أعضاء غير تفويديين وعضو تنفيذي وعضو مستقل.

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
عدنان عبدالوهاب النصف	رئيس مجلس الإدارة / غير تنفيذي	بكالوريوس ادارة اعمال - خبره 29 سنه	29 يونيو 2020
عتر السيد جاد	نائب رئيس مجلس الإدارة / تنفيذي	بكالوريوس محاسبه - خبره 29 سنه	28 يونيو 2020
عبدالله مشاري الحميضي	عضو مجلس الإدارة / غير تنفيذي	دبلوم - خبره 44 سنه	29 يونيو 2020
عيسي يوسف الشملان	عضو مجلس الإدارة / غير تنفيذي	دبلوم - خبره 24 سنه	29 يونيو 2020
سامي دعيج الفهد	عضو مجلس الإدارة / مستقل	بكالوريوس هندسة ميكانيكية - خبره 17 سنه	28 يونيو 2020
محمد حسين أبو دبسه	أمين السر	بكالوريوس محاسبه - خبره 18 سنه	29 يونيو 2020

### اجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة شركة منازل القابضة عدد (6) اجتماعات خلال العام 2020 وذلك حسب الجدول أدناه:-

اسم العضو	اجتماع رقم 2020/01 المنعقد في 2020/03/29	اجتماع رقم 2020/02 المنعقد في 2020/06/29	اجتماع رقم 2020/03 المنعقد في 2020/08/12	اجتماع رقم 2020/04 المنعقد في 2020/11/12	اجتماع رقم 2020/05 المنعقد في 2020/12/09	اجتماع رقم 2020/06 المنعقد في 2020/12/30	عدد الاجتماعات
عدنان عبدالوهاب النصف (رئيس مجلس الاداره )	تم الحضور	6					
عتر السيد جاد (نائب رئيس مجلس الاداره والرئيس التنفيذي )	تم الحضور	6					
عبدالله مشاري الحميضي (عضو)	-	تم الحضور	5				
عيسي يوسف الشملان (عضو)	-	تم الحضور	5				
سامي دعيج الفهد (عضو مستقل)	تم الحضور	6					

## تسجيل وتنسيق وحفظ محاضرات جماعات مجلس الإدارة

قام أمين سر المجلس باعداد موضوعات جداول اجتماعات مجلس الإدارة، وتحرير محاضر اجتماعات المجلس في سجل خاص مرقم بصورة متسلسلة، كما تولى إصدار ومتابعة قرارات المجلس وعميم هذه القرارات على الجهات ذات الصلة، وإعداد موضوعات جداول أعمال اللجان التابعة للمجلس، وتحرير محاضر اجتماعاتها، هذا بالإضافة إلى أرشفة وتنظيم وحفظ سجلات محاضرات اجتماعات المجلس، والوثائق والتقارير المتصلة بعمل المجلس وللجان المنبثقة عنه والمراسلات ذات الصلة.

## القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

### مسؤوليات، وواجبات أعضاء مجلس الإدارة

#### سياسة عمل مجلس الاداره

نص دليل عمل مجلس اداره الشركة على ان مجلس اداره الشركة يتحمل المسؤليه الشامله عن الشركة وفيما يلي نبذه عن الواجبات العامه لمجلس الاداره.

- أ. يتولى مجلس الاداره جميع السلطات والصلاحيات الالزمة لاداره الشركة دون تجاوز لاختصاصات الجمعيه العامه
- ب. المشاركة في اجتماعات مجلس الإدارة وإبداء رأي مستقل حول المسائل الاستراتيجية والأداء والمساءلة والموارد ومعايير العمل.
- ج. ضمان إعطاء الأولوية لمصالح الشركة والمساهمين في حال حصول أي تعارض في المصالح.
- د. مراقبة أداء الشركة في تحقيق غاياتها وأهدافها المتفق عليها ومراجعة التقارير الخاصة بادائها.
- ه. الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية الخاصة بحوكمة الشركة للإشراف على تطبيقها بشكل يتواافق وتلك القواعد.
- و. إتاحة مهاراتهم وخبراتهم واحتياجاتهم المتعددة ومؤهلاتهم لمجلس الإدارة أو لجانه المختلفة من خلال حضورهم المنتظم لاجتماعات المجلس ومشاركتهم الفعالة في الجمعيات العمومية وفهمهم لآراء المساهمين بشكل متوازن وعادل.
- ز. مراجعة سلامة المعلومات والضوابط والأنظمة المالية وضمان قوتها وسلامتها.

### مسؤوليات، وواجبات الإدارة التنفيذية

#### السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الاداره التنفيذية

وفيما يلي بعض مهام ومسؤوليات الإدارة التنفيذية الواجب الإلتزام بها، في ضوء السلطات والصلاحيات المخولة لها من قبل مجلس الإدارة:

- أ. المسؤولية الكاملة عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها، وذلك من خلال إنشاء هيكل تنظيمي يتم الموافقة عليه من مجلس الإدارة.
- ب. العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة، المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- ج. تنفيذ الإستراتيجية والخطة السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- د. إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الإستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- ه. وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدقائق وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق البيانات المالية وحسابات الدخل، بما يتيح المحافظة على أصول الشركة وإعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

- و. إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط، فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات، وذلك بما يتفق مع أهداف واستراتيجية الشركة.
- ز. وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاية تلك النظم، والحرص على الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

#### السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية

مجلس الإدارة جميع السلطات لإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي يقتضيها عرضها ويجوز لمجلس الإدارة تفويض صلاحياته للجان تنفيذية منبثقة من مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بموجب تفويضات محددة أو عامة تحدد صلاحيات الإدارة التنفيذية وذلك لتحقيق أهداف الشركة.

تقوم الإدارة التنفيذية على تنفيذ استراتيجية الشركة وإدارة شؤونها اليومية وفقاً لخطط وأنشطة الأعمال التي أقرها مجلس الإدارة لحماية مصالح المساهمين واعتماد أفضل الممارسات الناجحة لإنجاز أهداف الشركة وغاياتها.

قام مجلس الإدارة باعتماد «مصفوفة التفويض بالصلاحيات» التي توضح حدود الموافقة والخطوطة الواضحة لتحمل مسؤولية إدارة أعمال الشركة بما يتماشى مع أهداف الشركة الإستراتيجية والسياسات المعتمدة من مجلس الإدارة وأحكام القانون والتشريعات الأخرى ذات العلاقة بأعمال الشركة وأنشطتها.

وبشكل عام فقد فوض المجلس الصلاحيات التالية إلى الإدارة التنفيذية:

- أ. تزويد مجلس الإدارة بتقارير دورية دقيقة عن أوضاع الشركة المالية وأعمالها والإجراءات المتخذة في إدارة المخاطر ونظام الرقابة الداخلية، وذلك لتمكين مجلس الإدارة من مراجعة الأهداف والخطط والسياسات الموضوعة ومساءلة الإدارة التنفيذية عن أدائها.
- ب. تقديم التوصيات بخصوص أي إقتراحات يراها ضرورية تتعلق بأعمال الشركة.
- ج. تزويد الجهات الرقابية ذات العلاقة بأي معلومات وبيانات ووثائق مطلوبة وفقاً لأحكام القانون والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضى أي منها.
- د. تمثيل الشركة والمثول أمام جميع الدوائر الرسمية أو المكاتب الإدارية الأخرى.
- ه. تعيين موظفي الشركة أو عزفهم.

#### إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

أهم إنجازات مجلس إدارة شركة منازل القابضة والتي نورد بهذه عن أهمها كما يلي:-

1. اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية لشركة منازل القابضة.
2. اعتماد التقارير السنوية لـ ( حوكمه الشركات - المكافآت - لجنه التدقيق ) لشركة منازل القابضة.
3. التعاقد مع مدقق مستقل بشأن اعداد تقرير الرقابة الداخلية ( ICR ) .
4. التعاقد مع مكتب مستقل بشأن اعداد تقرير إدارة المخاطر بشكل نصف سنوي.
5. التعاقد مع مكتب مستقل بشأن اعداد تقرير التدقيق الداخلي بشكل ربع سنوي.
6. الالشراف العام على انجاز التطبيق الفعال لقواعد الحكمه وإجراءات الرقابه الداخلية.
7. متابعة سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذية ومناقشه جميع ملاحظات الجهات الرقابيه.
8. متابعة جميع القضايا القانونيه للشركة.
9. اعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمده سابقاً من مجلس الاداره.
10. مراجعة التوصيات الصادره عن اللجان والالشراف على اعمال اللجان.

## لجان مجلس الإدارة

شكل مجلس الإدارة للجان المتخصصه وفقا لقواعد حوكمه الشركات وفيما يلي بيان بتلك اللجان:

### لجنة التدقيق

- أقر مجلس الإدارة في 29/06/2020 تشكيل لجنة التدقيق وتنتهي بانتهاء المجلس، ويحدد ميثاق لجنة التدقيق الصالحيات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:
- أ. مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
  - ب. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه، ويراعى عند التوصية بالتعيين التأكيد من استقلاليته، ومراجعة خطاب تعيينه.
  - ج. متابعة أعمال مراقب الحسابات الخارجي، والتأكد من عدم قيامه بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
  - د. دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على البيانات المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
  - هـ. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
  - وـ. تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
  - زـ. الإشراف على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التتحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.
  - حـ. التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي، ونقله، وعزله، وتقييم أدائه، وأداء إدارة التدقيق الداخلي.
  - طـ. مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي، وإبداء ملاحظاتها عليها.
  - يـ. مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية الالزمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.
  - كـ. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات الالزمة بشأنها.
  - لـ. التأكيد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
  - مـ. مراجعة الصفقات والمعاملات المقترحة أن تقوم بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة، وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها إلى مجلس الإدارة.

### اجتماعات لجنة التدقيق

تم عقد عدد (5) اجتماعات خلال السنة 2020 بحضور كافة الأعضاء.

أعضاء لجنة التدقيق			
عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	السيد / عيسى يوسف الشملان	رئيس اللجنة	
عضو مجلس الإدارة - مستقل	السيد / سامي دعيع الفهد	عضو اللجنة	
عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	السيد / عبدالله مشاري الحميضي	عضو اللجنة	

## لجنة الترشيحات والمكافآت

أقر مجلس الإدارة في 29/06/2020 تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت وتنتهي بانتهاء المجلس، ويحدد ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت السلطات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:

### أولاً: المهام والمسؤوليات المتعلقة بالترشيحات:

- أ. التوصية بالترشيح وإعادة الترشيح لعضوية مجلس الإدارة ولجان المجلس والإدارة التنفيذية
- ب. وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتجاجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات، وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت نهاية الخدمة
- ج. وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين
- د. التأكيد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل
- هـ. إعداد تقرير الحوكمة بشكل سنوي يتضمن كافة المكافآت المنوطة للأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيًّا كانت طبيعتها ومسماها، على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه ويتلى من رئيس مجلس الإدارة. ويعين أن تقوم الشركة بإتباع معايير الدقة والشفافية عند إعداد التقرير الخاص بالمكافآت، بحيث يتم الإفصاح عن كافة المكافآت المنوطة سواء كانت في صورة مباشرة أو غير مباشرة، وتجنب أية محاولة للإخفاء أو التضليل.
- و. المراجعة السنوية للاحتجاجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة.
- زـ. التأكيد من أن كل من يرغب في الترشح لعضوية مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية يتوافر لديه ما يلي:
  - مؤهلات دراسية وعلمية تتفق مع المجال الوظيفي المرشح له.
  - خبرات مهنية مناسبة في مجال يتواافق مع طبيعة عمل الشركة والوظيفة المرشح لها.
  - قدرات فنية، قيادية، وإدارية تتيح له الاستقلالية في العمل، والسرعة في اتخاذ القرار، واستيعاب كافة المتطلبات الفنية والمستجدات المتعلقة بسير العمل.
  - وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.
- حـ. اقتراح ترشيح الأعضاء المستقلين وإعادة ترشيحهم، والتأكيد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
- طـ. التأكيد من حصول الأعضاء الجدد في مجلس الإدارة على البرامج التعريفية من أجل ضمان تمعهم بفهم مناسب لسير عمل الشركة وعملياتها، وأن فرص التطوير والتعليم المستمر متوفرة لكافة الأعضاء.
- يـ. إجراء التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة، وأعضاء مجلس الإدارة، ولجان مجلس الإدارة، ورفع تقرير تقييم الأداء للمجلس في هذا الشأن.

### ثانياً: المهام والمسؤوليات المتعلقة بالكافآت:

- أـ. وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، مع مراعاة الالتزام بمعايير سياسة منح المكافآت.
- بـ. تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.
- جـ. التأكيد من أن المكافآت يتم منحها وفق ما هو منصوص عليه في السياسة الموضوعة في هذا الشأن.

د. المراجعة الدورية (سنوية) لسياسة منح المكافآت، وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها والمتمثلة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين ذوي الكفاءة المهنية والقدرات الفنية اللازمة للرفع من شأن الشركة.

هـ. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت المنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيًّا كانت طبيعتها ومسماها، على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه.

اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت.

تم عقد عدد (1) اجتماع خلال سنة 2020 بحضور كافة الأعضاء.

#### أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

رئيس اللجنة	السيد / عدنان عبدالوهاب النصف	رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد / عنتر السيد جاد	عضو مجلس الإدارة - تنفيذي
عضو اللجنة	السيد / سامي دعيج الفهد	عضو مجلس الإدارة - مستقل

#### لجنة إدارة المخاطر

أقر مجلس الإدارة في 29/06/2020 تشكيل لجنة إدارة المخاطر وتنتهي بانتهاء المجلس ويحدد ميثاق لجنة إدارة المخاطر الصالحيات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:

أـ. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تفاصيل هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.

بـ. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر.

جـ. تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها.

دـ. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة.

هـ. مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة.

وـ. التأكد من استقلالية موظفي وحدة إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر.

زـ. التأكد من أن موظفي وحدة إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحينة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكيهم لها.

حـ. إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.

طـ. مراجعة المسائل التي تشيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.

اجتماعات لجنة إدارة المخاطر.

تم عقد عدد (4) اجتماعات خلال سنة 2020 بحضور كافة الأعضاء.

#### أعضاء لجنة إدارة المخاطر

رئيس اللجنة	السيد / عبدالله مشاري الحميضي	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد / عنتر السيد جاد	نائب رئيس مجلس الإدارة - تنفيذي
عضو اللجنة	السيد / سامي دعيج الفهد	عضو مجلس الإدارة - مستقل

### إتاحة البيانات والمعلومات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بالتأكد من امكانية وصول أعضاء المجلس إلى كل محاضر اجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عن المجلس والمعلومات والوثائق والسجلات المتعلقة بالمجلس بشكل كامل وسريع. ويشمل ذلك أرشفة وتنظيم وحفظ سجلات محاضر اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والوثائق والتقارير المتصلة بعمل المجلس واللجان والراسلات ذات الصلة.

### القاعدة الثالثة: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.

تقوم اللجنة برفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن الترشيح لعضوية المجلس وفقاً للسياسات والمعايير كما تراجع اللجنة الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف القدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس. وتعمل اللجنة على ضمان وضع وتطبيق إطار المكافآت للرئيس التنفيذي والوظائف التنفيذية، وتقوم بالمراجعة برفع التوصيات بشأن الأمور المتعلقة بالتغييرات في سياسة الأجر والكافآت.

### تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

سياسة الحوافز والمكافآت

سياسة مكافآت مجلس الإدارة

- يتم تحديد مكافأة مجلس الإدارة وفقاً لقانون رقم 1 لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات وتعديلاته ولائحته التنفيذية والنظام الأساسي للشركة.
- لا يحق لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أي رواتب ثابتة.
- لا تشمل مكافآت أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين العناصر المتصلة بالأداء.
- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بوضع سياسة واضحة لمنح المكافآت تتضمن تحديد مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.
- تخضع مكافأة مجلس الإدارة لموافقة المساهمين الحاضرين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

سياسة مكافآت الإدارة التنفيذية

- تعتمد سياسة المكافآت للشركة على تقديم مستوى تناصفيًّا من الأجر الاجمالية لجذب والاحتفاظ بالموظفين المؤهلين والأكفاء.
- تقوم سياسة المكافآت فيما يتعلق بالكون المتغير من المكافآت على ثقافة الأداء حيث تتكون حزمة المكافآت من الأجر الثابت والمزايا المتغيرة.
- تقوم الشركة بتقييم الأداء الفردي للموظف مقابل الأهداف المالية وغير المالية السنوية.
- ترتبط حزمة المكافآت باستراتيجية الشركة وأهدافها سواء على المدى الطويل أو المدى القصير وتأخذ بعين الاعتبار حجم وطبيعة درجة المخاطر لدى الشركة.
- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالإشراف على جميع مسائل الأجر.

### تقرير المكافآت المنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

المكافآت والمزايا لاعضاء مجلس الإدارة	
المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم	
المكافآت والمزايا المتغيرة ( دينار كويتي )	اجمالي عدد الاعضاء
مكافآت سنوية	
10,000 د.ك	5

المكافآت والمزايا المنوحة للإدارة التنفيذية والمدراء									
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة					المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				
المكافآت والمزايا المتغيرة ( دينار كويتي )	المكافآت والمزايا الثابتة ( دينار كويتي )				المكافآت والمزايا الثابتة ( دينار الكويتي )				اجمالي عدد المناصب التنفيذية
مكافآت سنوية	بدل هاتف	بدل مواصلات	تأمين صحي	(الرواتب الشهرية الاجمالية خلال العام)	مكافآت سنوية	تقاضي سنوية	تأمين صحي	(الرواتب الشهرية الاجمالية خلال العام)	6
22,178	100	460	3,570	265,501	30,000	700	355	120,000	

لم يكن هناك أي انحرافات أو تغييرات جوهرية لتطبيق نظام المكافآت لعام 2020 عن السياسة المعتمدة من مجلس الإدارة.

### القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

يلتزم كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بتقديم تعهدات كتابية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة عن الشركة وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيليه ويتم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة ، وتساعد لجنة التدقيق مجلس الإدارة في الوفاء بمسؤولياته تجاه حوكمة الشركات فيما يتعلق بإدارة أنظمة الرقابة الداخلية والسياسات والممارسات المحاسبية والتقارير المالية ومهام التدقيق الداخلية والخارجية ، وقد قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة للتدقيق تتسمق مع طبيعة نشاط الشركة، وتنتمي اللجنة بالاستقلالية التامة حيث أنها تتتألف من ثلاثة أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين أحدهم من الأعضاء المستقلين لديهم الخبرات المتخصصة اللازمة ل القيام بالمهام المنطة بها. ولا تضم اللجنة في عضويتها رئيس مجلس الإدارة.

### استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

وافقت الجمعية العامة العادي للشركة والمنعقدة بتاريخ 28 يونيو 2020 على اعاده تعيين مراقب الحسابات الخارجي علي عبدالرحمن الحساوي من مكتب رودل الشرق الأوسط (بركان محاسبون عاليون) ، وهو من مراقبي الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، ويتمتع بالاستقلالية التامة عن الشركة ومجلس ادارتها.

وامتثالاً للأحكام الخاصة بالإفصاح والشفافية الصادرة عن هيئة أسواق المال، فقد تم إعداد التقارير المالية عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2020 طبقاً لمعايير المحاسبة الدولية (IFRS) والصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وذلك التزاماً بتطبيق أعلى درجة من الشفافية والالتزام من قبل مجلس إدارة الشركة ولتقديم بيانات مالية تعكس واقع الشركة للمساهمين وأصحاب المصالح.

#### العلاقة مع مراقب الحسابات الخارجي

تتولى لجنة التدقيق آلية تعيين مراقب الحسابات الخارجي، والمحافظة على علاقات جيدة معهم، وتوضح مهام لجنة التدقيق علاقة الشركة مع مراقب الحسابات الخارجي كما يلي:

- أ. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه.
- ب. التأكيد من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي ومراجعة خطابات تعيينه.
- ج. متابعة أعمال مراقب الحسابات الخارجي، والتأكيد من عدم قيامه بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- د. دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.

### القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

#### إدارة المخاطر

تم الاستعانة بمكتب استشاري مستقل للقيام بمهام إدارة المخاطر وإصدار التقارير، حيث يقوم المكتب الاستشاري بإصدار تقرير المخاطر بشكل نصف سنوي.

#### لجنة إدارة المخاطر

تقوم لجنة إدارة المخاطر بتحديد المستويات المقبولة من المخاطر التي ترتبط بأنشطة الشركه وفقاً لتوجيهات مجلس الادارة كما تشرف على عملية تحديد ومراقبة المخاطر وتقديم فعالية إجراءات المخاطر وتقديم التوصيات اللازمة ورفعها إلى مجلس الإدارة.

#### أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تم وضع نظام الرقابة الداخلية في الشركة لضمان تحديد المخاطر والتخفيف من حدتها عند الضرورة، والتطبيق الفعال لقواعد الحكومة، والالتزام بالقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها والتي تتنظم عمل الشركة وإجراءاتها وسياساتها الداخلية، ومراجعة المعلومات المالية التي تحال إلى إدارة الشركة العليا وستستخدم لصياغة البيانات المالية.

والفرض من نظام الرقابة الداخلية هو الكشف عن أي مخاطر تهدد وضع الشركة أو الالتزام بالقوانين واللوائح المنظمة وذلك من أجل وضع الأمور في نصابها الصحيح. كما تقوم الشركة بمراقبة مسائل المخاطر التنظيمية وأن الأنشطة ذات الصلة تتم بطريقة آمنة وسلية وبما يتسم مع اللوائح، أما لجنة التدقيق فتقوم بمراقبة السياسات المالية والمحاسبية والضوابط المالية والضوابط الداخلية بصفة منتظمة.

ويشرف مجلس الإدارة على أنظمة الرقابة الداخلية، كما يقر المجلس بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة ومراجعته وفعاليته.

#### تشكيل وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي

تم الاستعانة بمكتب استشاري مستقل للقيام بمهام إدارة التدقيق الداخلي وإصدار التقارير، حيث يقوم المكتب الاستشاري بإصدار تقرير التدقيق الداخلي بشكل ربع سنوي.

## القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

### ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

يعتبر الحرص على وجود ثقافة تحت على ضرورة الالتزام بالسلوك الأخلاقي أثناء العمل من ضمن مسؤوليات الإدارة العليا. ويكون للقيم المثلية التي يتم وضعها من قبل الأفراد في الإدارة العليا تأثير كبير على كيفية تصرف باقي أفراد الشركة. لذلك تبذل الشركة جهوداً لتشجيع القيادة بالمثلثيات والإبلاغ عن السلوكيات غير الأخلاقية وغير القويمية عبر وسائل مختلفة و بما يتوافق مع أعلى المعايير وأفضل الممارسات.

وقد قام مجلس الإدارة باعتماد مدونة السلوك المهني حيث ترسخ قيم الشركة والمعايير العالية. تطبق هذه المدونة على أعضاء مجلس الإدارة وجميع الموظفين، كما تضع هذه المدونة المبادئ والمعايير التي تتوقع الشركة من الأطراف الخارجية الالتزام بها أثناء أدائهم أعمالاً لحساب الشركة أو نيابة عنها.

### السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

لدى الشركة سياسة معتمدة من مجلس الإدارة بشأن تعارض المصالح، وتشتمل هذه السياسة على أمثلة واضحة لحالات تعارض المصالح وكيفية معالجتها والتعامل معها.

تراعي الشركة في كل تعاملاتها مع الجميع بأن تكون قائمة على أسس نظامية عادلة، وتحرص على توخي العدالة والإنصاف سواء في تعاملاتها مع عملائها من موردين وعملاء أو المساهمين أو موظفيها.

يتم استيفاء إقرار بعدم تعارض المصالح من أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة وتحديثه كلما كانت هناك حاجة إلى ذلك، وتقوم لجنة التدقيق بالتأكد من عدم وجود أي تعارض مصالح لأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة إذا كان يشغل عضوية مجالس إدارة شركات أخرى، كما تحفظ الشركة بسجل إفصاحات لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين عن حالات تعارض المصالح.

## القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

### آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفافية التي تحدد جوانب و مجالات وخصائص الإفصاح

تدرك الشركة بأن الإفصاح للعامة في الوقت المناسب وبطريقة متسلقة بشأن عملياتها ومركزها المالي سيكون له تأثير إيجابي على صورتها العامة ومصداقيتها. كما تقر الشركة بالتزامها القانوني بالإفصاح عن المعلومات المتعلقة بنشاط الشركة.

وقد أقر مجلس الإدارة سياسة تهدف إلى توفير المبادئ التوجيهية العامة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بخصوص الإفصاح عن المعلومات ذات الصلة بالشركة لأصحاب المصالح. وتلتزم الشركة بتنفيذ السياسات والإجراءات التي وضعها مجلس الإدارة بشأن الإفصاح عن التطورات الهامة والبيانات المالية وغير المالية وفقاً للمتطلبات القانونية واللوائح المعمول بها.

وتتصس سياسة الإفصاح على أن تستخدم الشركة الآليات الملائمة للافصاح الدقيق وفي الوقت المناسب من أجل مساعدة أصحاب المصالح في الاطلاع على وضع الشركة بشكل متكامل، وتشمل آليات العرض والإفصاح على الموقع الإلكتروني للشركة، التقرير السنوي لمجلس الإدارة والبيانات الصحفية.

### سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تحفظ الشركة بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وهو متاح للاطلاع عليه من قبل كافة مساهمي الشركة دون أي رسم أو مقابل، وتلتزم الشركة بتحديث بيانات هذا السجل دوريًا بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

## تنظيم شؤون المستثمرين

يختص مسؤول تنظيم شؤون المستثمرين بإدارة شؤون الاتصال للشركة بالجهات الخارجية ذات الاختصاص وإدارة المعلومات والإفصاح والتواصل مع المساهمين وأصحاب المصالح الآخرين، وذلك عن طريق التنسيق لنشر أحدث المعلومات المتعلقة بنشاط الشركة والأمور المتعلقة بمجلس الإدارة وشئون الحكومة والإفصاحات الأخرى بما يتفق مع القوانين واللوائح المعمول بها، وذلك لتعزيز الشفافية في التعامل مع المساهمين وأصحاب المصالح الآخرين والمساهمين، كما تعمل الشركة على الالتزام بمتطلبات الإفصاح، وترسيمة مبدأ الشفافية مع المساهمين فيما يخص الطريقة التي تعامل بها الشركة، وتعارض المصالح وعمليات الإفصاح.

### الموقع الإلكتروني للشركة

يوفر الموقع الإلكتروني للشركة إتاحة كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة والتي تسهل الاطلاع على مجموعة كبيرة من المعلومات التي تهم المستثمرين والعملاء، ويتم تحديث تلك المعلومات أول بأول.

## القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين

### تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

يعمل مجلس الإدارة على تعزيز إقامة العلاقات البناءة مع المساهمين مما يشجعهم على العمل مع الشركة، ويحرص على ضمان حقوق المساهمين المنوحة لهم بموجب القانون وقواعد حوكمة الشركات.

وضعت الشركة في نظامها الأساسي ودليل حوكمة الشركة الخاص بها سياسة تحدد فيها الإرشادات والمعايير التي تضمن تعزيز العلاقات الفعالة بين الشركة والمساهمين وذلك بإقامة قنوات اتصال شفافة مع المساهمين عن طريق الموقع الإلكتروني للشركة أو وسائل الاتصال المختلفة.

كما أن الشركة قد اعتمدت سياسة حماية حقوق المساهمين التي بموجبها تقر الشركة أن مجلس الإدارة يضمن احترام حقوق المساهمين بطريقة عادلة ومنصفة وفقاً لما يلي:

- أ. للمساهمين الحق في التصرف في الأسهم من تسجيل للملكية ونقلها وأو تحويلها
- ب. تقوم الشركة بتوفير معلومات دقيقة في الوقت المناسب فيما يتعلق بالشركة بما في ذلك المركز المالي.
- ج. تسعى الشركة إلى تشجيع المساهمين على المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة.
- د. تضمن الشركة للمساهمين الحصول على جميع المعلومات التي تمكنه من ممارسة حقوقه على أكمل وجه، بحيث تكون هذه المعلومات وافية ودقيقة، وأن تقدم بطريقة منتظمة وفي المواعيد المحددة.
- هـ. للمساهمين الحق في الحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح.
- و. تلتزم الشركة بأن يحصل المساهمين قبل اجتماع الجمعية العامة بسبعة أيام على الأقل على البيانات المالية للشركة عن الفترة المحاسبية المنقضية وتقرير مجلس الإدارة وتقرير مراقب الحسابات.
- زـ. للمساهمين الحق في مساعدة أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية ورفع دعوى المسؤولية، وذلك في حالة إخفاقةهم في أداء المهام المنطة بهم.

انعقدت الجمعية العامة العادية في 28/06/2020 حيث تم من خلالها اتخاذ القرارات التالية:

1. تمت المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2019م.
2. تمت المصادقة على تقرير مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2019م.
3. تمت المصادقة على تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2019م.
4. تم مناقشة واعتماد البيانات المالية عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2019م.

5. تمت تلاوة تقرير الحوكمة وتقرير المكافآت وتقرير لجنه التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2019م وتمت المصادقة عليهم.
  6. تمت تلاوة تقرير الجزاءات والمخالفات التي تم توقيعها على الشركة والصادرة من قبل الجهات الرقابية ، حيث افاد السيد / عدنان النصف رئيس الجلسة بأنه تم استلام كتاب تتبهه من هيئة أسواق المال بخصوص عدم الالتزام بتقديم البيانات المالية للسنة المنتهية في 31/12/2018 خلال المهلة المحددة حسب قوانين هيئة أسواق المال ، كما تم استلام مخالفه من هيئة أسواق المال وذلك لمخالفه الشركة احكام الفقرتين ( ب، ج ) من البند رقم ( 2 ) من الملحق رقم ( 1 ) ( تقييم الأصول العقارية ) من الكتاب الحادي عشر ( التعامل في الأوراق المالية ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتها.
  7. تمت المصادقة على التعاملات التي تمت مع أطراف ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م أو التي سوف تتم مع الأطراف ذات الصلة في عام 2020م.
  8. تمت الموافقة على عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2019م.
  9. تمت الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بصرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2019م بمبلغ اجمالي - 10,000 د.ك.
  10. تمت الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بتحميل السادة المساهمين الزكاة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2019م بنسبة 0.0005215 للسهم الواحد.
  11. تمت الموافقة على تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقاً لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
  12. تمت الموافقة على إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم عن كل ما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية خلال السنة المالية المنتهية في 31/12/2019م.
  13. تمت الموافقة على تخصيص مبلغ لتوجيهه نحو المسئولية الاجتماعية وتفويض مجلس الإدارة بتحديد حسب الأنشطة التي سينفذها خلال عام 2020 بما لا يتجاوز مبلغ - 2,000 د.ك.
  14. تمت الموافقة على انتخاب أعضاء مجلس الإدارة لثلاث سنوات قادمة (2020-2021-2022).
- شركة دار الاستثمار
  - شركة ادام كابيتال القابضة
  - شركة صواف العقارية
  - السيد عنتر السيد جاد ( عضو منتخب )
  - السيد / سامي دعيج الفهد ( عضو مستقل )
15. تمت الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات السيد / علي عبد الرحمن الحساوي من مكتب روبل الشرق الأوسط ( بركان محاسبون عالميون ) من ضمن القائمة المعتمدة لدى هيئة أسواق المال للسنة المالية المنتهية في 31/12/2020م وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابه.
  16. تمت الموافقة على إعادة تعيين هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للسنة المالية المنتهية في 31/12/2020م وتخويل مجلس الإدارة بتحديد أتعابها وهم السادة:
    - الدكتور / خالد منصور المذكور
    - الدكتور / عصام خلف العنزي
    - الدكتور / ياسر عجیل النشمي

#### بيانات المساهمين

تحتفظ ( وكالة المقاصلة ) بسجلات المساهمين في الشركة وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه، وكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصلة تزويده ببيانات من هذا السجل

**تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة**  
يحرص مجلس الإدارة على تشجيع المساهمين على المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العمومية والتصويت على المقترنات تطرح أثناء هذه الاجتماعات؛ وذلك باتباع ما يلي:

- أ. إخطار المساهمين بموعد وتوقيت انعقاد اجتماعات الجمعية العامة وجدول الأعمال قبل موعد الاجتماع بوقت كاف.
- ب. تزويد المساهمين بالقواعد والإجراءات التي تنظم عملية التصويت.
- ج. الإعلان عن مكان ووقت إنعقاد أجتماع الجمعية العامة للمساهمين وفقاً لما تحدده القوانين والقواعد واللوائح المتبعة في هذا الشأن.
- د. الإفصاح بشفافية عن هيكلة رأس المال أو أي ترتيبات قد ينبع عنها سيطرة بعض المساهمين على الشركة.
- ه. إتاحة الفرصة للمساهمين للإطلاع ومراجعة محاضر اجتماعات الجمعية العمومية.

#### **القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح**

##### **نظم وسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح**

قامت الشركة بوضع سياسة وإجراءات حماية حقوق أصحاب المصالح، والغرض من هذه السياسة هو تنظيم العلاقة بين الشركة وأصحاب المصالح وبيان النظم والإجراءات الخاصة بذلك، بهدف تحقيق ما يلي:

- أ. الاعتراف بحقوق أصحاب المصالح وحمايتها بمن فيهم المساهمين.
- ب. بيان النظم والإجراءات الخاصة بالعلاقة مع أصحاب المصالح.
- ج. توفير السبل الملائمة التي تمكن المساهمين وأصحاب المصالح من الإبلاغ عن الحالات التي قد تكون الشركة تعدت فيها على حقوقهم مع اتخاذ الإجراءات التصحيحية الالزمة حسبما يتطلب الأمر.
- د. المحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بأصحاب المصالح.
- هـ. الالتزام بأن لا يحصل أي من أصحاب المصالح على أية ميزة من خلال تعامله في الصفقات والعقود والاتفاقيات التي تدخل في نشاطات الشركة الاعتيادية.

##### **تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة**

تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية الحصول على المعلومات والبيانات ذات الصلة بأنشطتهم وبما يكفل تحقيق مبدأ العدالة في توفير المعلومات المناسبة في الوقت المناسب بغرض مساعدة أصحاب المصلحة على اتخاذ القرارات بناءً على معلومات صحيحة وواافية، وحصولهم على فرص متكافئة في الوصول إلى المعلومة وضمان عدم تسرب المعلومات إلى بعضهم دون البعض الآخر.  
كما تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية إبلاغ مجلس الإدارة عن أية ممارسات غير سليمة يتعرضون إليها من قبل الشركة، وتتوفر الشركة الحماية المناسبة للأطراف التي تقوم بالإبلاغ، وذلك وفقاً لسياسة الإبلاغ عن المخالفات التي توفر الحماية المناسبة للأطراف التي تقوم بالإبلاغ.

#### **القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء**

##### **آليات التدريب لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية**

إن التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية أصبح من الأركان الأساسية لقواعد الحوكمة، حيث إنه يساهم بشكل كبير في تعزيز أداء الشركة، وذلك من خلال قيام كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بممارسة المهام والمسؤوليات المنطة بهم على أكمل وجه.

حيث يتم عرض برنامج الدورات التدريبيه والبرامج التعريفيه على مجلس الاداره ويقوم المجلس باعتماد الدورات المناسبه.

وخلال العام 2020 قام مجلس الاداره باتمام الدورة التدريبيه التالية:-

- اداره وقيادة الازمات والمخاطر في ظل ازمة كورونا.

#### تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

لدى الشركة آلية معتمدة لإجراء التقييم الذاتي لمجلس الادارة ككل وأعضاء مجلس الإدارة ولجان مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية حيث يعتبر التقييم الذاتي من الممارسات الرائدة في الحكومة تمكن من الحصول على تقييم بشكل عام للتعرف على فرص التطوير المستمر والتحسين، وطبقاً لسياسة الشركة. بالإضافة إلى ذلك، يعتمد تقييم الأداء إلى حد كبير على مؤشرات الأداء الرئيسية KPIs، التي تعد عنصراً هاماً من عناصر المعلومات الازمة لبيان تقدم الشركة نحو تحقيق أهدافها المعلنة، وقد قامت الشركة بتحديد عدد من مؤشرات الأداء الرئيسية المالية وغير المالية التي تعتبرها هامة لقياس نجاح الشركة في تحقيق أهدافها الاستراتيجية.

**جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين بالشركة**

الشركة لديها نظم لإعداد التقارير المتكاملة التي تعد إحدى الأدوات الفعالة في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وبالتالي خلق القيم المؤسسية (Value Creation). وتقوم الشركة بإعداد التقارير بصفة دورية، ويتم تحديث التقارير بآخر المعلومات والمستجدات. كما توضح التقارير المتكاملة الأهداف الإستراتيجية التي تسعى الشركة إلى تحقيقها، والإجراءات والمبادرات التوجيهية المتبعة من قبل الشركة لتحقيق تلك الأهداف، حيث أن ذلك يساعد مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم، ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين.

#### القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

##### نبذة عن سياسة المسؤولية الاجتماعية

تتظر الشركة بجدية بالغة إلى جميع المسائل المتعلقة بمسؤولياتها الاجتماعية وتسعى لاتخاذ القرارات السليمة التي تدعم نهج النمو المستدام في الشركة، والالتزام بالمسؤولية الاجتماعية

تهدف سياسة المسؤولية الاجتماعية لدى الشركة إلى تحقيق ما يلي:

- تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بوجه عام وللعاملين بالشركة بوجه خاص.
- تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها، والعمل على تطوير الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الذي تزاول نشاطها فيه.
- زيادة ولاء الموظفين والعملاء خصوصاً في ظل وعي العملاء لفضيل الشركات المهتمة بالمسؤولية الاجتماعية.
- إعانة الشركة في استقطاب وتعيين وتطوير مواردها البشرية والحفاظ عليها.
- المساهمة في حيوية الشركة على المدى الطويل عن طريق تعزيز استدامة الموارد الطبيعية والخدمات البيئية.
- الالتزام بالمعايير الدولية المتمثلة بحسن تطبيق المسؤولية الاجتماعية كاستثمار بعيد المدى يعود بالنفع على الشركة والمجتمع بكافة مكوناته.

#### لجنة الترشيحات والمكافآت

شركة منازل القابضة

## تقرير لجنه التدقيق

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

مقدمة:

يعد وجود لجنه للتدقيق أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحكمه الرشيدة، حيث تعمل هذه اللجنه على ترسیخ ثقافه الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامه ونزاهه التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكيد من كفاية وفاعليه أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

### صحة البيانات والتقارير المالية :

تقوم لجنه التدقيق بمراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإداره وابداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإداره، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية والاجتماع مع المدققين في حال تطلب الأمر ذلك وكذلك التأكيد من استقلاليه مراقب الحسابات الخارجي.

يلتزم كل من مجلس الإداره والإدارة التنفيذية بتقديم تعهدات كتابيه بسلامه ونزاهه التقارير المالية المعدة عن الشركة وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيليه ويتم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدوليه المعتمدة.

### كفاية وفاعليه أنظمه الرقابة الداخلية والالتزامات الرقابية:

عقدت لجنه التدقيق الاجتماعات الدورية مع المدقق الداخلي، وتم مراجعته نتائج تقارير التدقيق الداخلي ومناقشته جميع الملاحظات الصادرة من المدقق الداخلي، وتعمل اللجنه على التأكيد من انه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمه بشأن الملاحظات الواردة في التقارير، كما تعامل على التحقق من مدى التزام الإدارة التنفيذية والموظفين بتنفيذ السياسات واللوائح المعتمدة من مجلس الإداره.

قامت اللجنه باتخاذ الإجراءات اللازمه نحو تففيذ تعليمات حوكمه الشركات وفقاً لمتطلبات هيئه أسواق المال وتعمل اللجنه على تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة واعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنه في هذا الشأن، كما تقوم بالتأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والتعليمات ذات العلاقة ومراجعته ملاحظات تقارير الجهات الرقابية والتأكد من انه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمه بشأنها ، تم التعاقد مع مكتب تدقيق خارجي مستقل من اجل اعداد تقرير مراجعته أنظمة الرقابة الداخلية ( ICR ) عن الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

لجنة التدقيق

شركة منازل القابضة

## تعهد مجلس الإدارة

يتعهد مجلس إدارة شركة منازل القابضة بأن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 تم عرضها بصورة سليمة وعادلة من جميع النواحي المالية وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية وأن البيانات المالية تم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة.

عدنان عبدالوهاب النصف  
رئيس مجلس الإدارة



# منازل القابضة

شركة منازل القابضة  
شركة مساهمة كويتية عامة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2020  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل



# المحتويات

## الصفحة

33-30	تقرير مراقب الحسابات المستقل
34	بيان المركز المالي المجمع
35	بيان الربح أو الخسارة المجمع
36	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
37	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
38	بيان التدفقات النقدية المجمع
69-39	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



## تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين  
شركة منازل القابضة  
شركة مساهمة كويتية عامة  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منازل القابضة - ش.م.ك.ع («الشركة الأم») وشركتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ «المجموعة») والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2020 وكذلك بيان الربح أو الخسارة المجمع وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع وبيان التدفقات النقدية المجمع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المالية - المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بشكل تفصيلي في قسم «مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية» ضمن تقريرنا. كما أثنا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين («ميثاق الأخلاقيات») الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات. ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس يمكننا من إثبات رأينا.

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجموعة للسنة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجموعة ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأيًا منفصلاً بشأن تلك الأمور. لكل أمر تدقيق رئيسي تم تحديده أدناه، تم الشرح ضمنه لكيفية تناولنا لكل أمر في إطار تدقيقنا.

## رسملة التكاليف في المشروعات قيد التطوير

تمثل المشروعات قيد التطوير ما نسبته 64% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2020. إن تحديد التكاليف المؤهلة للرسملة وجميع العناصر المتعلقة بها ضمن مشروعات قيد التنفيذ تتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل الإداره. تم اعتبار هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية لاعتباره جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة.

تضمنت إجراءات التدقيق تقييم السياسات والإجراءات التي تم تطبيقها لرسملة تكاليف التطوير. كما تضمنت إجراءاتنا فحص عينة من مكونات التكاليف المرسملة وتتبعها لل المستدات المؤيدة ومطابقة عملية الرسملة للسياسات المحاسبية المتّبعة وعلاقتها بالمشروعات المرسملة عليها. كما قمنا بالتأكد من وجود سياسة لرسملة تكاليف الاقتراض على الرغم من أن المجموعة ليس لديها قروض لتمويل المشروعات قيد التطوير. كما قمنا بمراجعة افصاحات المجموعة بخصوص المشروعات قيد التطوير وعملاء دفعات مقدمة المتضمنة في الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المجمعة والسياسة المحاسبية المتّبعة.

## معلومات أخرى

إن الإداره هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير رئيس مجلس الإداره الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات والتقرير السنوي الذي من المتوقع أن يتم تزويدنا به بعد تاريخ التقرير. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في الإطلاع على المعلومات الأخرى المعرفة أعلاه عندما تصبح ممتلكة، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

## مسؤوليات الإداره والقائمون على الحكومة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإداره مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإداره ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإداره مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كشركة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبى، ما لم تتوافق الإداره تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

ويعتبر القائمين على الحكومة مسؤولين عن الاتساع على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

## مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

تمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة بمجملها خالية من الأخطاء المالية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. ان التأكيد المعقول هو مستوى عالٌ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائمًا أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ بحيث تعتبر جوهريّة بشكل فردي أو مُجمّع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

جزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بتصميم و القيام بإجراءات التدقيق بما يتاسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومتناهية توفر أساس يمكننا من ابداء رأينا. ان مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتمعد أو سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- فهم نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستثمارية المحاسبية بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تشير شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستثمار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريّة من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. نعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستثمارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة ونحن مسؤولين عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وعن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمون على الحكومة فيما يتعلق - ضمن أمور أخرى بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبيّن لنا من خلال تدقيقنا.

#### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كما نقوم بإطلاع الإدارة ببيان يظهر امثالتنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بشأنها مع الإدارة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية المجمعة والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في السجلات المحاسبية، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.



علي عبد الرحمن الحساوي  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

Rödl الشرق الأوسط

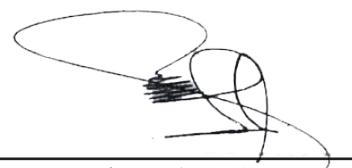
برقان - محاسبون عالميون  
30 مارس 2021

دولة الكويت

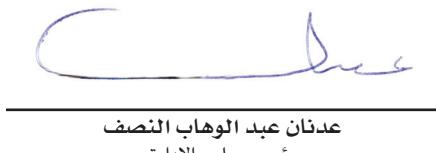
بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - أ

2019	2020	إيضاح	
9,848,218	<b>9,045,302</b>	6	موجودات
58,459	<b>14,647</b>	7	موجودات متداولة
9,682,064	<b>10,135,582</b>	8	نقد ونقد معادل
<u>19,588,741</u>	<u><b>19,195,531</b></u>		مستحق من أطراف ذات صلة
			مدينون وأرصدة مدينة أخرى
56,526	<b>57,639</b>	9	موجودات غير متداولة
184,046	<b>137,430</b>	10	إستثمارات في شركات زميلة
4,988,691	<b>8,296,157</b>	11	موجودات حق استخدام
5,100,000	<b>5,100,000</b>	12	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
56,070,680	<b>58,124,714</b>	13	الآخر
1,163,002	<b>12,952</b>	8	عقارات إستثمارية
147,447	<b>117,116</b>		مشروعات قيد التطوير
<u>67,710,392</u>	<u><b>71,846,008</b></u>		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
<u>87,299,133</u>	<u><b>91,041,539</b></u>		ممتلكات ومعدات
			<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
7,378,061	<b>9,549,476</b>	14	مطلوبات متداولة
172,350	<b>1,846,858</b>	7	دائنون ومصاريف مستحقة
44,351	<b>46,568</b>	10	مستحق إلى أطراف ذات صلة
<u>7,594,762</u>	<u><b>11,442,902</b></u>		الالتزامات عقود ايجار
54,197,650	<b>52,713,981</b>	15	مطلوبات غير متداولة
144,079	<b>97,646</b>	10	عملاء دفعات مقدمة
<u>54,341,729</u>	<u><b>52,811,627</b></u>		الالتزامات عقود ايجار
<u>61,936,491</u>	<u><b>64,254,529</b></u>		<b>مجموع المطلوبات</b>
43,043,000	<b>43,043,000</b>	16	<b>حقوق الملكية</b>
65,559	<b>121,773</b>	17	رأس المال
65,559	<b>121,773</b>	18	احتياطي قانوني
(1,082,920)	<b>(1,071,570)</b>		احتياطي اختياري
(22,193,367)	<b>(21,924,965)</b>		احتياطي التغير في القيمة العادلة
(266,520)	<b>396,764</b>		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
<u>19,631,311</u>	<u><b>20,686,775</b></u>	5	أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)
<u>5,731,331</u>	<u><b>6,100,235</b></u>		<b>مجموع حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الأم</b>
<u>25,362,642</u>	<u><b>26,787,010</b></u>		حصص غير مسيطرة
<u>87,299,133</u>	<u><b>91,041,539</b></u>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>



عنتر السيد جاد  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



عدنان عبد الوهاب النصيف  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان - ب

	2019	2020	ايصال	
231,000	<b>294,500</b>			الايرادات
(118,689)	<b>(45,892)</b>			إيرادات ايجارات
799,000	<b>—</b>	12		خسارة من فروق عملات
3,315,260	<b>3,835,981</b>			ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات
505,715	<b>595,901</b>			استثمارية
103,877	<b>109,387</b>			أرباح بيع عقارات
4,836,163	<b>4,789,877</b>			إيرادات عوائد
(2,821,748)	<b>(3,397,096)</b>	19		إيرادات اخرى
(11,532)	<b>(9,421)</b>			
(900,398)	<b>52,361</b>	8		المصروفات والأعباء الأخرى
(98,449)	<b>(96,183)</b>			مصاريف عمومية وإدارية
1,004,036	<b>1,339,538</b>			تكاليف تمويل
(16,918)	<b>(4,973)</b>	20		صافي (رد)/المكون لمخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(42,293)	<b>(7,991)</b>	20		استهلاكات
(20,000)	<b>(19,979)</b>	20		صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
924,825	<b>(20,000)</b>	20		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
924,825	<b>1,286,595</b>			الزكاة
669,671	<b>775,712</b>			ضريبة دعم العمالة الوطنية
255,154	<b>510,883</b>			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
924,825	<b>1,286,595</b>			صافي ربح السنة
1.56	<b>1.80</b>	23		صافي ربح السنة العائد :
				مساهمي الشركة الأم
				حصص غير مسيطرة
				صافي ربح السنة
				ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - ج

2019	2020	
924,825	<b>1,286,595</b>	صافي ربع السنة
1,973,562	<b>379,452</b>	الدخل الشامل الآخر بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(123)	<b>11,350</b>	فروق ترجمة عملات أجنبية بنود ليس من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
1,973,439	<b>390,802</b>	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,898,264	<b>1,677,397</b>	<b>إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة</b> <b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>
2,065,529	<b>1,055,464</b>	<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة الخاصة بـ :</b>
832,735	<b>621,933</b>	مساهمي الشركة الأم حصص غير مسيطرة
2,898,264	<b>1,677,397</b>	<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي إختياري	احتياطي التغفيقية العادلة	احتياطي ممتلكة أجنبية	مجموع حقوق الملكية
22,464,378	4,898,596	17,565,782	(849,766)	(23,589,348)	(1,169,222)
924,825	255,154	669,671	669,671	—	—
1,973,439	577,581	1,395,858	—	1,395,981	(123)
2,898,264	832,735	2,065,529	669,671	1,395,981	(123)
<hr/>					
—	—	—	(86,425)	—	—
25,362,642	5,731,331	19,631,311	(266,520)	(22,193,367)	(1,082,920)
<hr/>					
25,362,642	5,731,331	19,631,311	(266,520)	(22,193,367)	(1,082,920)
1,286,595	510,883	775,712	775,712	—	—
390,802	111,050	279,752	—	268,402	11,350
1,677,397	621,933	1,055,464	775,712	268,402	11,350
—	—	—	(112,428)	—	—
(253,029)	(253,029)	—	—	—	—
<b>26,787,010</b>	<b>6,100,235</b>	<b>20,686,775</b>	<b>396,764</b>	<b>(21,924,965)</b>	<b>(1,071,570)</b>
<hr/>					
الرصيد في 31 ديسمبر 2020	(إيضاح 4)	توزيعات أرباح للمساهمين غير المسisterة	إجمالي الدخل الشامل للسنة	إجمالي الدخل الشامل للسنة	إجمالي الدخل الشامل للسنة
الرصيد في 1 يناير 2020	20,686,775	56,214	56,214	56,214	56,214
صافي ربح السنة	—	—	—	—	—
إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة	—	—	—	—	—
المجموع للإحتياطيات	—	—	—	—	—

إن الإيصالات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
جميع المبالغ بالدينار الكويتي.

بيان - ٥

	2019	2020	
924,825		<b>1,286,595</b>	<b>الأنشطة التشغيلية</b>
98,449		<b>96,183</b>	صافي ربح السنة
(799,000)		<b>-</b>	تعديلات
900,398		<b>(52,361)</b>	إستهلاكات
(505,715)		<b>(595,501)</b>	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
11,532		<b>9,421</b>	صافي (رد)/(المكون لمخصص خسائر ائتمانية متوقعة
57,245		<b>58,440</b>	إيرادات عوائد
687,734		<b>802,777</b>	مصروفات تمويل
(6,996,420)		<b>748,893</b>	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
4,770,793		<b>1,895,539</b>	صافي الربح المعدل قبل التغير في بنود رأس المال العامل
(25,233)		<b>1,718,320</b>	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
8,097,554		<b>(2,550,824)</b>	دائتون ومصاريف مستحقة
(14,789)		<b>(35,593)</b>	أطراف ذات صلة (بالصافي)
6,519,639		<b>2,579,112</b>	عملاء دفعات مقدمة
			مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
346,938		<b>(3,296,116)</b>	<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
505,715		<b>595,501</b>	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
694,894		<b>(965,401)</b>	إيرادات عوائد مستلمة
(34,417)		<b>(16,455)</b>	مشروعات قيد التطوير
1,513,130		<b>(3,682,471)</b>	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
			صافي النقد المستخدم (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الإستثمارية
(42,232)		<b>(44,216)</b>	<b>الأنشطة التمويلية</b>
(11,532)		<b>(9,421)</b>	إلتزامات عقود ايجار مدفوعة
(53,764)		<b>(53,637)</b>	مصروفات تمويل مدفوعة
(3,294,003)		<b>354,080</b>	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
4,685,002		<b>(802,916)</b>	<b>احتياطي ترجمة عملات أجنبية</b>
5,163,216		<b>9,848,218</b>	صافي(النقد) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
9,848,218		<b>9,045,302</b>	النقد والنقد المعادل في أول السنة
			النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (ايضاح 6)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع في الكويت بموجب عقد التأسيس والنظام الأساسي المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة ش.م.ك (مقلدة) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك (قابضة) بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 23 فبراير 2009. تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً ل تعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء. الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم القيام بما يلى:

- 1- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- 2- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
- 3- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- 4- تملك المنقولات والعقارات الالزامية لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- 5- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب 26131 الصفا - الرمز البريدي 13121 - الكويت. تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة بناءً على إجتماع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2021 وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية للشركة الأم.

## 2- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية «IFRSs» الجديدة والمعدلة

(2/1) معايير وتعديلات جديدة سارية اعتباراً من 1 يناير 2020

### ♦ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 «اندماج الأعمال» لمساعدة المنشآت في تحديد ما إذا كانت مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول تعتبر أعمالاً أم لا. توضح التعديلات الحد الأدنى من متطلبات الأعمال وتستبعد تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر غير موجودة، وتضييف إرشادات لمساعدة المنشآت في تحديد ما إذا كانت الآلية المستحوذ عليها تعتبر أساسية، وتضييق نطاق تعريف الأعمال والمخرجات، وتقدم خيار القيام بالاختبار التركز للقيمة العادلة.

إن التعديلات تطبق بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تحدث في أو بعد تاريخ التطبيق الأولي، وعليه فلن تتأثر المجموعة بهذه التعديلات في تاريخ الانتقال.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

**٤ تغيرات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف المادية**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تغيرات على معيار المحاسبة الدولي ١ «عرض البيانات المالية» ومعيار المحاسبة الدولي ٨ «السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء» لمواصلة تعريف «المادية» عبر المعايير وتوضيح بعض الأمور المتعلقة بالتعريف. ينص التعريف الجديد على أنه «تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو تحريفها أو التعديل عليها من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية المرحلية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية المجمعة التي توفر معلومات مالية عن منشأة محددة للتقرير عنها».

ليس من المتوقع أن ينبع عن التغيرات على تعريف المادية أثر جوهري في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**٥ تأثير التطبيق المبدئي للتغيرات المتعلقة بإمتياز إعفاءات الإيجار المرتبطة بتداعيات كوفيد**

**١٩ على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦**

في مايو 2020 ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) إمتيازات تتعلق بإمتياز إعفاءات الإيجار المرتبطة بتداعيات كوفيد 19 (تغيرات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16) التي تسمح بتحفيظ عملي على المستأجرين في المحاسبة عن إمتياز إعفاءات الإيجار والتي تحدث نتيجة التداعيات المباشرة لكورونا ، من خلال تقديم وسيلة عملية للمعيار الدولي للتقارير المالية 16. تسمح الوسيلة العملية للمستأجر باختيار عدم تقييم ما إذا كان إمتياز الإعفاء من الإيجار المتعلق بكوفيد 19 يعد تغيراً لعقد الإيجار. يتعين على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أن يقوم بالمحاسبة عن أي تغيير في مدفوعات الإيجار نتيجة إعفاءات الإيجار المرتبطة بتداعيات كوفيد 19 بنفس طريقة المحاسبة إذا لم يكن التغيير تغيراً لعقد الإيجار كما هو مطبق في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16.

إن التطبيق العملي للتغيرات ينطبق فقط على إمتياز إعفاءات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لتداعيات كوفيد 19 وفقط إذا تم استيفاء جميع الشروط التالية:

- أ) يؤدي التغيير في مدفوعات الإيجار إلى تغيير المقابل لعقد الإيجار الذي يكون إلى حد كبير نفس أو أقل من مقابل عقد الإيجار الذي يسبق التغيير مباشرة.
- ب) أي تحفيض في مدفوعات الإيجار يؤثر فقط على المدفوعات المستحقة أصلًا في أو قبل 30 يونيو 2021 (إمتياز الأعفاء من الإيجار يفي بالشرط إذا أدى إلى تحفيض مدفوعات الإيجار في أو قبل 30 يونيو 2021 وزيادة مدفوعات الإيجار التي تمتد إلى ما بعد 30 يونيو 2021).
- ج) لا يوجد تغيير جوهري على شروط وأحكام عقد الإيجار.

- بناءً على ما تقدم، تعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تأثير لهذه التغيرات على البيانات المالية المجمعة للمجموعة

**٦/٢ المعايير الجديدة والمعدلة غير سارية المفعول بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر**

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة لكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة مبينة أدناه:

**٤ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات كمتداولة وغير متداولة**

إن التعديلات التي أجريت على معيار المحاسبة الدولي 1 تؤثر فقط على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي كمتداولة أو غير متداولة وليس على قيمة أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو إيرادات أو مصاريف أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.

وتوضح التعديلات أن تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة يستند إلى الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، كما توضح أن الحقوق تعد قائمة إذا تم الامتثال للاتفاقيات في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريفاً لـ «التسوية» لتوضح أنها تشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.

يسري مفعول هذه التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر.

**٥ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - الممتلكات والآلات والمعدات - عائدات ما قبل الاستخدام المزمع**

لا تسمح التعديلات بخصم أي عائدات ناتجة من بيع الأصناف التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات، أي العائدات المحققة أثناء إحضار الأصل إلى الموقع بالحالة التشغيلية الازمة كي يتسعى له إنجاز الأعمال بالطريقة التي خططت لها الإدارة. وبالتالي، تعرف المنشأة بعائدات تلك المبيعات إلى جانب التكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. وتقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي 2 «المخزون».

توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل في حالة تشغيلية سلية". ويحدد الآن معيار المحاسبة الدولي 16 ذلك على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والعملي للأصل بحيث يمكن استخدامه في الإنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التأجير لآخرين أو لأغراض إدارية.

إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، ينبغي أن تفصح البيانات المالية المجمعة عن قيمة العائدات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببنود منتجة وليس من نتاج الأنشطة الاعتيادية للمنشأة، وأي بند (بنود) يتضمن تلك العائدات والتكلفة في بيان الدخل الشامل.

يسري مفعول التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي، ولكن فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات التي تم إحضارها إلى الموقع بالحالة التشغيلية الازمة كي يتسعى لها إنجاز الأعمال بالطريقة التي خططت لها الإدارة في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة في البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

ينبغي للمنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتفظ بها (أو أي بند آخر من بنود حقوق الملكية، حسب الملائم) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.

• **معايير أخرى من غير المتوقع أن يكون لتطبيقها أثر على البيانات المالية للشركة عندما تصبح هذه المعايير سارية المفعول وذلك كما يلي:**

البيان	تاريخ السريان
• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 «عقود التأمين»	1 يناير 2023
• التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: البيع أو المسلمة في موجودات بين المستثمر وشركته الشقيقة أو مشروعه المشترك	تعديلات لم يتم تحديد تاريخ سريانها بعد

### 3- السياسات المحاسبية الهامة

#### 1/3) أسس إعداد البيانات المالية المجمعة

يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRSs) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسييرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) والمطبقة في دولة الكويت ومتطلبات قانون الشركات في الكويت.

#### 2/3) العرف المحاسبي

- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلياً في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

#### 3/3) أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ "المجموعة") كما هو موضح في إيضاح رقم 4.

إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتكون السيطرة قائمة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها.

تحقق سيطرة الشركة الأم عندما:

- تم السيطرة على الشركة المستثمر بها.
- التعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

- تكون لها المقدرة على استخدام سلطتها لتأثير على عائداتها.

في حالة عدم امتلاك الشركة الأم الأغلبية في حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها، فإن الشركة الأم تأخذ بعين الاعتبار حقائق وعوامل أخرى في تقييم السيطرة والتي تتضمن:

- ترتيب تعاقدي بين الشركة الأم ومالكي أصوات آخرين.
- حقوق ناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
- حقوق تصويت الشركة الأم.
- حقوق تصويت محتملة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة فعلياً وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعلياً. يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة عند التجميع، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيةطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل في حقوق الملكية للمجموعة. إن الحصص غير المسيةطرة تتكون من تلك الحصة في تاريخ بدء دمج الأعمال ونصيبها في التغير في حقوق الملكية منذ تاريخ الشراء. يتم تحديد الأرباح والخسائر العائدة لمالكي الشركة الأم والمحصص غير المسيةطرة بحسب نسبة حصص ملكيتهم حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد الحصص غير المسيةطرة.

عند حدوث تغير في ملكية الشركة التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم المحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق الملكية. أما في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغير في الملكية فإنه يتم:

- إلغاء الاعتراف بأصول وإلتزامات الشركة التابعة من بيان المركز المالي (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق المحصص غير المسيةطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

#### (3/4) دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الشراء. يتم قياس تكلفة دمج الأعمال بمجموع القيم العادلة (بتاريخ التبادل) للموجودات التي يتم الحصول عليها والمطلوبات التي يتم تكبدها أو أحذتها وأدوات حقوق الملكية التي تم اصدارها من قبل الشركة مقابل للسيطرة على الشركة التي يتم امتلاكها بالإضافة إلى التكاليف التي يمكن تخصيصها مباشرة لعملية دمج الأعمال. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 "دمج الأعمال" يتم اثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الإمتلاك.

يتم الاعتراف بالشهرة الناتجة عن الإمتلاك كأصل وتقاس مبدئياً بالتكلفة وتمثل الزيادة في تكلفة دمج الأعمال عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة المعترف بها، وفيما لو زادت حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة للمجموعة الممتلكة، وذلك بعد إعادة تقاديرها، عن تكلفة الإمتلاك، فإنه يتم الاعتراف بالزيادة في الحال في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

لأهداف إختبار الإنخفاض في القيمة يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المولدة للنقد الخاصة بالمجموعة التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الدمج. يتم إختبار الوحدات المولدة للنقد التي وزعت عليها الشهرة لتحديد الإنخفاض في قيمتها سنويًا أو غالباً عندما يكون هناك دليل على إنخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من القيمة الدفترية لها فإنه يتم تخصيص خسارة الإنخفاض في القيمة مبدئياً لتخفيض القيمة الدفترية لشهرة الوحدة ومن ثم تخفيض الموجودات الأخرى للوحدة تناصياً على أساس نسبة القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

### 3/5 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق للموجودات والمطلوبات المالية

تحقيق الأصول (ويشار إليها أيضاً "الموجودات" بالتبادل) والإلتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقايس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والإلتزامات المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (أو حيالها يمكن تطبيقه جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر وتتوفر أي من الشرطين التاليين:
  - أ- تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو
  - ب- لم تحول المجموعة ولم تحافظ على نحو جوهري بكمال المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

إذا ما تحقق للمجموعة أي من الشروط أعلاه ولكنها احتفظت بسيطرة، ينتج عن ذلك تحقق لأصل جديد بمقدار استمرار مشاركة المجموعة في الأصل.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاده. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المفترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

### 3/6 الأدوات المالية

#### ■ تطبيقات الموارد المالية

يتم تحديد التطبيقات على أساس كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي إلى الفئات التالية:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)

عند التتحقق المبدئي يجوز للمجموعة بإجراء تصنيف غير قابل للإلغاء لأصل مالي ليتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذي يستوفي بالأساس المتطلبات ليتم قياسه على أساس التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يؤدي إلى إلغاء أو التقليل بشكل كبير للتناقض في القياس أو التتحقق (عدم التطابق المحاسبي) الذي من الممكن أن ينشأ.

عند التتحقق المبدئي يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للإلغاء بعرض التغير اللاحق في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر لأدات ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم استيفاء معايير معينة.

#### ■ القياس اللاحق للموجودات المالية • الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

بعد التتحقق المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحا منها مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي. سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

يتم تصنيف الموجودات المالية التالية ضمن هذه الفئة:

#### • النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل لغايات إعداد بيان التدفقات النقدية في النقد بالصندوق ولدى البنوك ولدى المحافظ الاستثمارية، وكذلك الودائع البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

#### • ودائع لأجل

تمثل المبالغ مودعة لدى البنوك ومرتبطة لأجل تعاقدى يستحق خلال فترة تتجاوز 3 أشهر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

• **الموجودات**

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسورة في أسواق نشطة. وتشمل عندما تقوم المجموعة بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

• **مستحق من أطراف ذات صلة**

أطراف ذات صلة. وتشمل عندما تقوم المجموعة بصفة مباشرة بتقديم بضائع أو/و خدمات أو/و تمويل مالي إلى أطراف ذات صلة.

تقوم المجموعة بتحفيض مباشر للقيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. يمثل الشطب حدث عدم تحقق.

• **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

عند التتحقق المبدئي، يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للنقد (على أساس أداة مقابل أداة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يسمح بهذا بالتعيين إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
- عند التتحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ضمن "احتياطي القيمة العادلة". يتم الإعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة باستثناء التوزيعات التي تمثل استرداد جزء من تكلفة الأداة المالية يتم الإعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. عند الإستبعاد يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى الأرباح المحتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقدير انخفاض القيمة.

تصنف المجموعة الإستثمارات في السندات وأدوات الملكية المسورة وغير المسورة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمع.

• **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تقي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات

المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تدرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تتطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

#### • انخفاض قيمة الموجودات المالية

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 إلى تغييرات جذرية في طريقة احتساب خسارة الإنخفاض من طريقة الخسائر المتکبدة لتصبح وفقاً لطريقة الخسائر الإئتمانية المتوقعة في المستقبل. تخضع جميع الموجودات المالية لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

#### الخسائر الإئتمانية المتوقعة

يتم تطبيق قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة على النحو التالي:

- (1) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الإئتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- (2) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة وتمثل في الأدوات المالية التي زادت فيها المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبدئي ويوجد دليل موضوعي على انخفاض قيمتها. يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة عن التعثر المحتمل في السداد على العمر المتوقع للأداة المالية.

يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقاً للخصائص المشتركة للأدوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقعة استلامها ثم يتم خصم الخسائر الإئتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية.

تمثل الخسارة الإئتمانية المتوقعة توقعًاً بإستخدام مصفوفة للمخصصات بالإعتماد على مخاطر الإئتمان التاريخية للشركة والمعدلة بعوامل تخص المدينون والظروف الإقتصادية العامة وتقييم إتجاه الظروف الحالية المتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقد حيثما كان مناسباً.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة البسطة على المدينون والأرصدة لدى البنوك لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة.

تعرف المجموعة بمخصص الخسارة المرتبط بالخسائر الإئتمانية المتوقعة وذلك بخصم المخصص من القيمة الدفترية للأصل المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة وتحميه على بيان الربح أو الخسارة المجمع. أما بالنسبة للأصل المالي الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

الشامل الآخر فيتم تحويل المخصص على الدخل الشامل الآخر دون تخفيضه من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجمع.

### 7) عقارات إستثمارية

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بعرض تحقيق نمو رأسمالي أو بعرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الإستثمارية. يتم إثبات تلك الأرضي والعقارات عند إقتاؤها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بالقيمة السوقية التي تحدد سنويًاً بواسطة مقيم مستقل، وتدرج أرباح وخسائر التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

### 8) مشاريع قيد التطوير

تدرج المشروعات قيد التطوير بالتكلفة حيث تهدف المجموعة إلى تحويل هذه المشروعات بعد إنتهاء التطوير إلى عقارات بعرض المتاجرة. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتکدة حتى يصبح كل عقار في وضعه الحالي بما في ذلك تكاليف التمويل المقررة. يتم مراجعة قيمة العقارات بتاريخ المركز المالي المجمع لتحديد فيما إذا يوجد مؤشرات لإنخفاض في القيمة، ليتم إستدراكتها في البيانات المالية المجمعة.

### 9) ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الاستردادية للموجودات الثابتة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية بشكل مستقبلٍ بدون اثر رجعي.

تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمة الممتلكات والمعدات إلى القيمة التخريدية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها كالتالي:

معدات	5 سنوات
أثاث وديكورات	5-2 سنوات
سيارات	5 سنوات
أجهزة اتصال	2 سنوات
كمبيوترات وآلات مكتبية	2-3 سنوات

### 10) إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة

يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للمبالغ المرحلة لموجودات المجموعة الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم ادراج أي خسائر من إنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة مباشرة. يعرف مبلغ الإنخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة للموجودات والبالغ القابل للاسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للاسترداد فيعرف بأنه وحدة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحاً منها تكلفة البيع والقيمة المستعملة. وتعرف القيمة المستعملة بأنها التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر خصم مناسب.

يتم عكس خسارة الإنخفاض المعترض بها للموجودات في السنوات السابقة، باستثناء الشهرة، إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف باخر خسارة في إنخفاض القيمة. يجب أن لا يزيد المبلغ المرحل المراد زيادته على الموجودات بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ المرحل الذي كان سيحدد (ناقصاً الاستهلاك) فيما لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في إنخفاض القيمة في السنوات السابقة.

### (3/11) عقود الإيجار

#### أ) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات موجودات حق الاستخدام (أي التاريخ الذي يكون فيه الأصل محل العقد متاحاً للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخصائص الإنخفاض في القيمة ومعدلًا بأي إعادة قياس لالتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكاليف موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت لالتزامات عقد الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتکبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حواجز إيجار مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم إهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة بطريقة القسطنطيني الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو مدة عقد الإيجار أيهما أقرب. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى الانخفاض في القيمة.

#### ب) التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المتعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (تشمل الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حواجز إيجار مستحقة الدفع، ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والبالغ المتوقع سدادها وفقاً لضمانات القيمة المتبقية. وتتضمن دفعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، ودفعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء عقد الإيجار. ويتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يظهر فيها الحدث أو الظروف التي تؤدي إلى السداد.

عند حساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي إذا كان معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتحفيض دفعات عقد الإيجار المستلمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقد الإيجار في حالة حدوث أي تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو حدوث تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو حدوث تغيير في تقييم شراء الأصل محل العقد.

ج) عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة  
تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود إيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

الأجل الخاصة بالمكائن والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

### 12) تحقق الإيراد

- يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكامل الشروط التالية:
  - يمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
  - من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية سوف تتدفق إلى الشركة.
  - يمكن قياس مرحلة إنجاز العملية بشكل يمكن الوثوق به بتاريخ المركز المالي المجمع.
  - يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف الالزامية لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.
- يدرج ربح بيع الإستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيلة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للإستثمار المباع.
- يتحقق الربح من بيع عقارات بغرض المتاجرة وعقارات إستثمارية في بيان الدخل عندما يتم تحويل الأخطار الرئيسية وملكية العقار للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بالتعويض الخاص ببيع العقارات والتكاليف التي قد تكبده احتمال وجود مردودات لهذه العقارات.
- يتم إثبات إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
- تتحسب بنود الإيرادات الأخرى عند أكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدى لكل نشاط.

### 13) دائنون

هي مطلوبات مالية بخلاف المشتقات المالية. يتم قيد الدائنون عن مبالغ ستدفع في المستقبل مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر. يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

### 14) مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي بسداد مبالغ العاملين عند ترك الخدمة وفقاً لخطة مزايا محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة العاملين.

إن هذا الالتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنها خدمة العاملين في تاريخ بيان المركز المالي وتتوقع الإدارة أن ينبع عن هذه الطريقة تقديرًا مناسباً لقيمة الحالية لهذا الالتزام.

### 15) مخصصات

تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة. ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للماضي والمخاطر المحددة للالتزام.

### 16/3) ترجمة العملات الأجنبية

#### المعاملات والأرصدة

تمسك الشركة الأم دفاترها بالدينار الكويتي، ويتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ العاملة، يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، ويتم إدراج فروق العملة الناتجة في بيان الربح أو الخسارة. وتعتبر فروق العملة الناتجة من ترجمة الموجودات المالية غير النقدية التي تقيس بالقيمة العادلة جزء من فروق التغير في القيمة العادلة.

#### ترجمة البيانات المالية

لا يتم اعتبار عمليات الشركات التابعة والزميلة على أنها تمثل جزء من عمليات المجموعة. وبناءً عليه، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات تلك الشركات إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع، كما يتم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام. ويتم إدراج فروق العملة الناتجة ضمن حقوق الملكية مباشرة في حساب «احتياطي ترجمة عملات أجنبية».

### 17/3) توزيعات الارباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الارباح كالالتزام في بيان المركز المالي المجمع في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين.

### 18/3) التقارير القطاعية

القطاع هو مكون مميز من المجموعة يقدم منتجات او خدمات « القطاعات الاعمال» او يقدم منتجات وخدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة «القطاعات الجغرافية» وتخضع لمخاطر او منافع تختلف عن القطاعات الأخرى.

### 19/3) الضرائب

#### الزكاة

يتم إحتساب الزكاة وفقاً للقانون رقم 46/2006 والقرار الوزاري رقم 58/2007 والخاص بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقلدة عن السنة بما يعادل 1% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعداها المجموعة.

#### ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم إحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19/2000 والقرار الوزاري رقم 24/2006 والخاص بفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية على الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية عن السنة بما يعادل 2.5% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعداها المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

#### مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة وبعد إقطاع المبلغ المحول إلى الاحتياطي القانوني للسنة.

#### 20/3) الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكيد من التقديرات

ان إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وإفتراضات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وكذلك في قيم الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الادارة بإفتراض هذه التقديرات طبقاً لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فإنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

#### الفرضيات المحاسبية

عند تطبيق السياسات المحاسبية، قامت المجموعة باستخدام الأحكام والتقديرات الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

#### تصنيف الموجودات المالية

يتعين على الادارة اتخاذ قرار بشأن حيازة أصل مالي معين سواء كان يجب تصنيفه مدرج بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على نموذج الأعمال وكيفية مراقبة الادارة لأداء هذه الموجودات المالية. في حالة عدم تصنيف هذه الموجودات المالية كمحفظة بها للمتاجرة ولكن يتوافر لها قيمة عادلة موثق منها وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة في حسابات الادارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

#### تصنيف العقارات

عند إقتناء الأراضي، تقوم الادارة بتصنيف هذه الأرضي في أحد البنود التالية، بناءاً على نية الادارة لاستخدام هذه الأرضي:

##### - مشروعات قيد التطوير

تثبت الارضي والعقارات بغرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم اعادة تصنيفها إلى عقارات بغرض المتاجرة.

##### - عقارات بغرض المتاجرة

يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتناطها بغرض بيعها ضمن نطاق العمل العادي.

##### - عقارات إستثمارية

يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتناطها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستغلال الأرض غير محدد من قبل المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص خسارة الإنخفاض بناءً على المراجعة الدورية للموجودات المالية على أساس إفرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة.

#### عدم التأكيد من التقديرات

فيما يلى الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكيد من التقديرات بتاريخ المركز المالي المجمع والتي لها أثر كبير يؤدى إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

#### تقييم الاستثمارات غير المسورة في أسهم

يسند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسورة عادة إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بال معدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للأوراق المالية غير المسورة يتطلب تقديرات هامة.

## 4- الشركة التابعة

النشاط الرئيسي	الملكية الفعلية		بلد التأسيس	شركة تابعة مباشرة	اسم الشركة
	2019	2020			
بيع وشراء الاراضى والعقارات	% 99.9	% 99.9	الكويت	شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقفلة)	
بيع وشراء الاراضى والعقارات	% 70.73	% 70.73	مصر	شركة منازل التطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)	شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة

تم الاعتماد على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2020 للشركة التابعة.

خلال السنة، أقرت الجمعية العمومية للشركة التابعة "شركة منازل التطوير العقاري" توزيعات أرباح للمساهمين بمبلغ 45,000,000 جنيه مصرى ما يعادل 846,585 دينار كويتى، حيث بلغت حصة الحصص غير المسيطرة 13,169,648 جنيه مصرى ما يعادل 253,029 دينار كويتى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

## 5- المخصص غير المسيطرة

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة المملوكة للشركة التابعة قبل إستبعاد الأرصدة والمعاملات المتبادلة:

شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)  
بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر

2019	2020	
80,753,511	<b>84,314,820</b>	الموجودات
61,169,851	<b>63,470,635</b>	المطلوبات
19,583,660	<b>20,844,185</b>	إجمالي حقوق الملكية
13,852,329	<b>14,743,950</b>	حقوق الملكية العائدة لمالك الشركة الأم
5,731,331	<b>6,100,235</b>	حصص غير مسيطرة
19,583,660	<b>20,844,185</b>	

بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

2019	2020	
3,892,811	<b>4,669,109</b>	الإيرادات
(3,020,963)	<b>(2,923,449)</b>	المصاريف
871,848	<b>1,745,660</b>	صافي ربح السنة
616,694	<b>1,234,777</b>	العائد إلى:
255,154	<b>510,883</b>	مالك الشركة الأم
871,848	<b>1,745,660</b>	حصص غير مسيطرة

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

2019	2020	
3,937,727	<b>4,283,128</b>	الأنشطة التشغيلية
773,200	<b>(4,893,892)</b>	الأنشطة الإستثمارية
4,710,927	<b>(610,764)</b>	صافي (النقد) / الزيادة في النقد والنقد المعادل

## 6- نقد ونقد معادل

2019	2020	
8,504,999	<b>8,777,292</b>	نقد لدى البنوك
1,171,050	-	ودائع لأجل ( تستحق خلال 3 أشهر )
172,169	<b>268,010</b>	شيكات تحت التحصيل
<b>9,848,218</b>	<b>9,045,302</b>	

## 7- معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تمثل في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائالتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو يمارسون تأثير

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

جوهرى عليها. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/ إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصارييف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/ إلى الأطراف ذات صلة وليس لها تاريخ إستحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

وتتمثل الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بتلك الأطراف فيما يلى:

2019	2020	بيان المركز المالي المجمع
2,889	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
58,459	<b>14,647</b>	مستحق من أطراف ذات صلة
172,350	<b>1,846,858</b>	مستحق إلى أطراف ذات صلة

2019	2020	بيان الربح أو الخسارة المجمع
415,919	<b>377,523</b>	رواتب ومزايا الادارة التنفيذية
20,000	<b>20,000</b>	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

## 8- مديونون وأرصدة مدينة أخرى

2019	2020	متداولة مدينون
4,030,867	<b>4,729,823</b>	دفعات مقدمة لمقاولى المشاريع
2,774,113	<b>2,542,544</b>	دفعات مقدمة لعمليات مشتركة
2,826,300	<b>3,170,145</b>	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
471,050	<b>480,325</b>	مصاريف مدفوعة مقدماً
57,316	<b>40,563</b>	تأمينات مستردة
14,434	<b>14,274</b>	أرصدة مدينة أخرى
57,219	<b>115,230</b>	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(549,235)	<b>(957,322)</b>	
9,682,064	<b>10,135,582</b>	
		غير متداولة مدينون
1,607,254	<b>15,370</b>	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(444,252)	<b>(2,418)</b>	
1,163,002	<b>12,952</b>	
10,845,066	<b>10,148,534</b>	

يتضمن رصيد المدينون مبلغ 3,722,299 دينار كويتي يتمثل في أرصدة مضمونة بشيكات مؤجلة مقابل القيمة المتبقية لوحدات تم تسليمها للعملاء. تم تصنيف هذه الأرصدة وفقاً لتواريخ استحقاق الشيكات المؤجلة في بيان المركز المالي بين متداولة وغير متداولة كما هو موضح أعلاه.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

قامت الشركة التابعة بتوقيع عقد مشاركة وتطوير لمشروع زويا - مصر ودفع مبلغ مقدم 165 مليون جنيه مصرى للشركة المطورة. لم يتم البدء بأعمال التطوير كما في تاريخ البيانات المالية.

أعمار المدينون على النحو التالي:

2019	2020	
5,592,685	<b>4,709,803</b>	غير مستحق
2,083	<b>4,855</b>	من 91 - 180 يوم
1,749	<b>3,207</b>	من 181 - 365 يوم
41,604	<b>27,328</b>	أكثر من 365 يوم
5,638,121	<b>4,745,193</b>	

حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على النحو التالي:

2019	2020	
66,519	<b>993,487</b>	الرصيد في بداية السنة
900,659	<b>(52,361)</b>	صافي (رد)/المكون لمخصص خسائر ائتمانية متوقعة
26,048	<b>18,614</b>	فرق ترجمة عملات أجنبية
993,487	<b>959,740</b>	الرصيد في نهاية السنة

ترى الإدارة أن القيمة الدفترية للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى بعد خصم مخصص خسائر إئتمانية متوقعة تقارب قيمتها العادلة والقابلة للإسترداد.

## 9- إستثمارات في شركات زميلة

القيمة الدفترية	الملكية الفعلية	اسم الشركة		
2019	2020	2019	2020	بلد التأسيس
32,973	<b>33,623</b>	%35	<b>%35</b>	مصر
23,553	<b>24,016</b>	50%	<b>%50</b>	مصر
<b>56,526</b>	<b>57,639</b>			

ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)) مع آخرين في تأسيس شركة زميلة (شركة ميثاق لصناديق الاستثمار) حيث بلغت حصة المجموعة 1,750,000 جنية مصرى وبما يعادل 33,623 دينار كويتي (2019: 32,973 دينار كويتي) بنسبة 35% من رأس مال الشركة الزميلة، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاولة النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل التطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)) مع طرف آخر في تأسيس شركة زميلة (شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية) حيث بلغت حصة المجموعة 1,250,000 جنية مصرى وبما يعادل 24,016 دينار كويتي (2019: 23,553 دينار كويتي) بنسبة 50% من رأس المال المدفوع ، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاولة النشاط بعد . ونتيجة لذلك، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.

## 10- عقود الإيجار

القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والالتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال السنة على النحو التالي:

الالتزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
188,430	184,046	كما في 1 يناير 2020
-	(46,616)	مصاريف الاستهلاك
9,421	-	تكاليف التمويل
(53,637)	-	المدفوع خلال الفترة
<b>144,214</b>	<b>137,430</b>	كما في 31 ديسمبر 2020

الالتزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
230,662	230,662	كما في 1 يناير 2019
-	(46,616)	مصاريف الاستهلاك
11,532	-	تكاليف التمويل
(53,764)	-	المدفوع خلال الفترة
<b>188,430</b>	<b>184,046</b>	كما في 31 ديسمبر 2019

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 85,026 دينار كويتي (2019: 96,138 دينار كويتي).

تم تحويل استهلاك موجودات حق الاستخدام بمبلغ 46,616 دينار كويتي (2019: 46,616 دينار كويتي) على بيان الربح أو الخسارة من ضمن استهلاك ممتلكات ومعدات.

تم تصنيف التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:

2019	2020	الجزء المتداول
44,351	<b>46,568</b>	الجزء غير المتداول
144,079	<b>97,646</b>	
<b>188,430</b>	<b>144,214</b>	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

## 11- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2019	2020
3,620,950	<b>6,917,066</b>
24,751	<b>27,225</b>
1,342,990	<b>1,351,866</b>
<b>4,988,691</b>	<b>8,296,157</b>

أذون الخزانة (سندات حكومية - مصر)  
أسمهم محلية مسورة  
أسمهم محلية غير مسورة

الحركة خلال السنة كما يلي:

2019	2020
5,335,752	<b>4,988,691</b>
-	<b>3,296,116</b>
(346,938)	-
(123)	<b>11,350</b>
<b>4,988,691</b>	<b>8,296,157</b>

الرصيد في بداية السنة  
إضافات  
استبعادات  
التغير في القيمة العادلة

بلغ متوسط العائد على أذون الخزانة (سندات حكومية) من 11٪ إلى 13٪ (2019: من 15٪ إلى 17٪) سنويًا.

جميع الموجودات المالية في أوراق مالية تدار من خلال محفظة من قبل شركة متخصصة.

قامت الإدارة بإدراج أسمهم محلية غير مسورة بقيمة 1,351,866 دينار كويتي (2019: 1,342,990 دينار كويتي) بقيمة أقل من القيمة العادلة لتقرير المحفظة وذلك وفقاً لمبدأ الحيطة والحذر لأي إنخفاضات مستقبلية متوقعة.

## 12- عقارات إستثمارية

2019	2020
4,301,000	<b>5,100,000</b>
799,000	-
<b>5,100,000</b>	<b>5,100,000</b>

الرصيد في بداية السنة  
التغير في القيمة العادلة

تتمثل العقارات الإستثمارية في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة داخل دولة الكويت.

حصلت المجموعة على تقييم من مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2020 إلتزاماً بتعليمات هيئة أسواق المال حيث بلغت القيمة الأقل 5,100,000 دينار كويتي (2019: 5,100,000 دينار كويتي) وقد تم إدراجها في البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

### 13-مشروعات قيد التطوير

2019	2020	
53,720,756	<b>56,070,680</b>	الرصيد في بداية السنة
9,738,916	<b>9,526,057</b>	إضافات
(10,433,810)	<b>(8,560,656)</b>	التكلفة المحملة على بيان الربح أو الخسارة
3,044,818	<b>1,088,633</b>	فروق ترجمة عملات أجنبية
<b>56,070,680</b>	<b>58,124,714</b>	

وتمثل بما يلي:

2019	2020	
36,378,196	<b>35,590,650</b>	مشروع ليان
27,205,644	<b>29,399,223</b>	مشروع مستقبل ستي (أريا)
(7,513,160)	<b>(6,865,159)</b>	يخصم: أوراق دفع
<b>56,070,680</b>	<b>58,124,714</b>	

#### أ- مشروع ليان:

يتمثل مشروع ليان في قيمة أرض مملوكة لشركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر (شركة مملوكة للشركة التابعة) مضافا إليها التكلفة المنصرفة عليها لإقامة مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور (مشروع ليان).

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنموية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تطوير مشروع ليان وملتزماً بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من مصادرها الخاصة (تمويل ذاتي) ومن التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفاً للمشروع.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبة 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (باستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة كما بتاريخ 31 ديسمبر 2020 بسداد مبلغ 1,619,411,200 جنيه مصرى وبما يعادل 31,113,747 دينار كويتي (2019: 30,512,946 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والبالغ التي تم انفاقها من قبل الشركة التابعة سابقاً قبل توقيع الاتفاق المذكور.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

وبعد الحصول على المواقفات الهندسية الخاصة بمتطلبات العقد من الجهات الحكومية المختصة في جمهورية مصر العربية، قامت الشركة التابعة خلال الربع الأخير من السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 59,030,235 دينار كويتي تم إدراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 15).

تتضمن الاتفاقية مع شركة لاند مارك إمكانية التنازل عن المنطقة التجارية المشروع ليان. تنازلت الشركة التابعة عن حصتها في المنطقة التجارية مقابل مبلغ 228,670,170 جنيه مصرى، وقد نتج عن ذلك تحقيق الشركة صافي ربح قدره 194,809,051 جنيه مصرى وتم اثبات جزء منها كإيرادات مؤجلة. يتم سداد قيمة العقد كما يلى:

• مبلغ 57,216,391 جنيه مصرى دفعه مقدمة بموجب وحدات من حصة شركة لاند مارك في الأرباح المتوقعة لمشروع ليان والتي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع بخصم 25% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.

• مبلغ 171,453,779 جنيه مصرى حيث تلتزم شركة لاند مارك بسدادها لشركة منازل على ستة أقساط نصف سنوية على أن يحرر بها شيكات آجلة.

تم ابرام عقد اتفاق بين شركة منازل للتطوير العقاري (المالك) وشركة لاند مارك للتنمية العقارية (المطور). بموجب هذا العقد تم نقل ملكية وحدات بمبلغ 28,578,779 جنيه مصرى وذلك مقابل القسط الأول والذي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع بخصم 20% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.

#### ب-مشروع مستقبل سيتي (أريا):

بتاريخ 7 نوفمبر 2016 قامت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر) بتوقيع عقد شراكة في تنمية وتطوير واستثمار في مشروع عقاري بفرض تنمية وتطوير أرض بمساحة 450 ألف متر مربع تقريباً بشرق القاهرة مع شركة الأهلي للتنمية العقارية وهي إحدى الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، بموجبها تلتزم الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2020 بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصرى وبما يعادل مبلغ 22,940,290 دينار كويتي (2019: 22,497,316 دينار كويتي) على فترة 5 سنوات مع تحمل الشركة التابعة لأى فروق في قيمة الأقساط المستحقة تنتج عن تغير سعر الخصم المعلن من قبل البنك المركزي المصري وذلك مقابل صافي متحصلات بيع وحدات المشروع. تم سداد مبلغ 879,200,000 جنيه مصرى بما يعادل 16,892,070 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه البيانات المالية المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقى من إلتزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 357,318,431 جنيه مصرى بما يعادل 6,865,159 دينار كويتي.

بتاريخ 20 مارس 2017 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبها دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيتي (أريا) وملتزماً بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفاً للمشروع عدا الالتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 40% مع الشركة التابعة في صافي أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبة 40% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع.

قامت الشركة التابعة خلال الفترة بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 8,891,192 دينار كويتي تم ادراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاخ 15). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

تم الحصول على تقييم للمشروعات قيد التطوير من مقيم مستقل كما في 31 ديسمبر 2020 ولا يوجد انخفاض في القيمة.

## 14- دائنون ومصاريف مستحقة

2019	2020	
429,952	<b>3,723,546</b>	دائنون
257,556	<b>626,484</b>	مصاريف مستحقة
911,121	<b>915,006</b>	محجوز ضمان
198,882	<b>198,882</b>	مخصص الزكاة
16,918	<b>24,909</b>	مخصص ضريبة الزكاة
42,293	<b>19,979</b>	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	<b>4,973</b>	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
33,000	<b>33,000</b>	تأمينات للفير
1,250,290	<b>1,172,097</b>	الالتزامات ضريبية
2,306,028	<b>2,351,434</b>	إيرادات مؤجلة
20,000	<b>20,000</b>	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
1,912,021	<b>459,166</b>	أرصدة دائنة أخرى
<b>7,378,061</b>	<b>9,549,476</b>	

## 15- عملاء دفعات مقدمة

يمثل رصيد عملاء دفعات مقدمة المبالغ المحصلة من مبيعات وحجوزات المشروعات الخاصة بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م".

2019	2020	
75,613,214	<b>63,031,137</b>	عملاء دفعات مقدمة
6,112,416	<b>6,115,774</b>	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
1,197,409	<b>1,137,890</b>	عملاء دفعات مقدمة - كراج
82,923,039	<b>70,284,801</b>	إجمالي عملاء دفعات مقدمة (يخصم)
(2,016,313)	<b>(3,669,054)</b>	شيكات مرتجعة
(26,709,076)	<b>(13,901,766)</b>	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
<b>54,197,650</b>	<b>52,713,981</b>	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

## 16-رأس المال

حدد رأس مال الشركة المدرج به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 43,043,000 دينار كويتي مقسماً إلى 430,430,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.

## 17-إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم إقتطاع 10% من صافي الربح وتحويله إلى الإحتياطي القانوني قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية. ويجوز إيقاف هذا الإقتطاع إذا وصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحدود المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

## 18-إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم إقتطاع نسبة مئوية من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة إلى الإحتياطي الإختياري يقتصرها مجلس الإدارة وتتوافق عليها الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادلة بناءً على إقتراح مجلس الإدارة.

## 19-مصاريف عمومية وإدارية

2019	2020	
891,447	<b>1,577,992</b>	تكاليف الموظفين
92,922	<b>40,903</b>	أتعاب مهنية وإستشارات
64,625	<b>31,917</b>	رسوم وإشتراكات ومعاملات
96,138	<b>85,026</b>	إيجارات
1,214,189	<b>1,194,347</b>	ضريبة الدخل للشركة التابعة
462,427	<b>466,911</b>	مصاريف متعددة
<b>2,821,748</b>	<b>3,397,096</b>	

## 20-الاستقطاعات

### (أ) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

2019	2020	
-	<b>4,973</b>	الشركة التابعة
-	<b>4,973</b>	

### (ب) الزكاة

2019	2020	
-	<b>335</b>	الشركة الأم
16,918	<b>7,656</b>	الشركة التابعة
<b>16,918</b>	<b>7,991</b>	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

#### ج) ضريبة دعم العمالة الوطنية

2019	2020	الشركة الأم
42,293	<b>19,979</b>	
42,293	<b>19,979</b>	

#### د) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

2019	2020	الشركة الأم
10,000	<b>10,000</b>	
10,000	<b>10,000</b>	الشركة التابعة
20,000	<b>20,000</b>	

### 21- الجمعية العمومية السنوية

إنعقدت الجمعية العمومية العادي للشركة الأم بتاريخ 28 يونيو 2020 وأقرت الأمور التالية:

- اعتماد البيانات المالية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
- عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
- توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

### 22- إقتراحات مجلس الإدارة

اقتراح مجلس الإدارة للشركة الأم في جلسته المنعقدة بتاريخ 30 مارس 2021 للموافقة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ما يلي:

- عدم توزيع أرباح على المساهمين.
- توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي.

إن الاقتراحات أعلاه خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

### 23- ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجع لعدد الأسهم العادي القائمة خلال السنة كما يلي:

2019	2020	صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم المتوسط المرجع لعدد الأسهم القائمة ربحية السهم العائد لمساهمي الشركة الأم (فلس)
669,671	<b>775,712</b>	
430,430,000	<b>430,430,000</b>	
1.56	<b>1.80</b>	

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

## 24- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

### أ) الأدوات المالية

#### السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة - متضمنة مبادئ القياس والإعتراف بالإيرادات والمصروفات - لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في ايضاح رقم (3) حول البيانات المالية المجمعة.

#### فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجمع وتمثل في النقد والنقد المعادل ومستحق من أطراف ذات صلة و مدینون وأرصدة مدينة أخرى و موجودات مالية في أوراق مالية و دائنون وأرصدة دائنة أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة.

#### القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أساس متكافئة. وقد إستخدمت المجموعة الإفتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

#### القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

وفقاً لمطالبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تقوم المجموعة بتقديم بعض المعلومات حول الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع.

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجمع وفقاً للسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم السلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

فيما يلي مستويات السلسل الهرمي لقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة;
- مستوى 2: معلومات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معلومات متعلقة بالأسعار);
- مستوى 3: معلومات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معلومات غير قابلة للمراقبة).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناءً على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2020

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
27,225	-	27,225	أسهم مسورة
1,351,866	1,351,866	-	أسهم غير مسورة
<b>1,379,091</b>	<b>1,351,866</b>	<b>27,225</b>	<b>الإجمالي</b>

31 ديسمبر 2019

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
24,751	-	24,751	أسهم مسورة
1,342,990	1,342,990	-	أسهم غير مسورة
<b>1,367,741</b>	<b>1,342,990</b>	<b>24,751</b>	<b>الإجمالي</b>

#### ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة الأدوات المالية مما يعرضها للمخاطر المالية مثل مخاطر الإئتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة. تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم بإتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تمثل فيما يلي:

##### • مخاطر الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان في خطر إحتمال عدم قدرة أحد اطراف الإدلة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر الإئتمان، تتمثل بشكل رئيسي في النقد لدى البنوك والمديون. تم إيداع النقد لدى عدة مؤسسات مالية وبنوك محلية لتجاوز تركيز الإئتمان في بنك واحد. إن مخاطر الإئتمان المتعلقة بالمديونين تعتبر محدودة نتيجة لتنوع العملاء وتوزيع الإئتمان على عدد كبير من العملاء.

##### • مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الإحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والإحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

تم عرض جدول الإستحقاقات للالتزامات المدرج أدناه إستناداً إلى تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الالتزام.

إن أرصدة المطلوبات المفصح عنها في جدول تحليل الإستحقاقات وال موجودات أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة طبقاً لتواريخ التعاقد، وحيث أن تلك الأرصدة تستحق خلال فترة أقل من سنة فإن أثر الخصم يعتبر غير مادي. فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات:

31 ديسمبر 2020

الإجمالي	من 3 أشهر إلى 5 سنوات	من سنة إلى 3 أشهر	المطلوبات
9,549,476	-	9,549,476	دائنون ومصاريف مستحقة
144,214	97,646	46,568	الالتزامات عقود ايجار
1,846,858	-	1,846,858	مستحق إلى أطراف ذات صلة
52,713,981	52,713,981	-	عملاء دفعات مقدمة
<b>64,254,529</b>	<b>52,811,627</b>	<b>11,442,902</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>

31 ديسمبر 2019

الإجمالي	من 3 أشهر إلى 5 سنوات	من سنة إلى 3 أشهر	المطلوبات
7,378,061	-	7,378,061	دائنون ومصاريف مستحقة
188,430	144,079	44,351	الالتزامات عقود ايجار
172,350	-	172,350	مستحق إلى أطراف ذات صلة
54,197,650	54,197,650	-	عملاء دفعات مقدمة
<b>61,936,491</b>	<b>54,341,729</b>	<b>7,594,762</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>

#### ٤ مخاطر السوق

تتشا مخاطر السوق من التغير في عوامل السوق والتي تمثل في أسعار السوق وأسعار العائد وأسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بتقييم هذه المخاطر بصورة دورية لتقليل تأثيرها على الأدوات المالية للمجموعة.

#### مخاطر العملات الأجنبية

تتشا مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات بعملات أجنبية بخلاف العملة الرئيسية للمجموعة. وتقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع سياسات محددة للتعامل في العملات الأجنبية.

### مخاطر التدفقات النقدية من معدلات العائد

تشاء مخاطر أسعار العوائد من تقلب أسعار العوائد السوقية المرتبطة بال موجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهرياً على ربحية المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية.

إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر أسعار العوائد المرتبطة بال موجودات حيث أنها مربوطة بأسعار عوائد ثابتة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر أسعار العوائد حيث لا يوجد لدى المجموعة موجودات ومطلوبات مربوطة بأسعار عوائد متقلبة كما في تاريخ المركز المالي. إن الودائع لأجل المذكورة ضمن إيضاح رقم 6 تكتسب عوائد ثابتة وغير معرضة لمخاطر معدلات العائد.

### مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تشاء مخاطر الأسعار من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم والاستثمارات المدارة الأخرى.

تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم عن طريق تنويع الاستثمار حينما أمكنها من ذلك. تم تحديد حساسية المخاطر السعرية لمساهمات الملكية بناءً على افتراض تغير أسعار الأسهم في سوق الكويت للأوراق المالية بنسبة  $(\pm) 5\%$  للعامين 2020 و 2019.

إن تحاليل الحساسية أدناه قد تم تحديدها بناءً على مدى التعرض للمخاطر السعرية لمساهمات الملكية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن التحليل يعكس تأثير التغيرات الإيجابية في أسعار مساقط الملكية وفقاً لافتراضات الحساسية للمخاطر السعرية المذكورة أعلاه مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة.

#### حقوق الملكية

2019	2020	استثمارات في أوراق مالية
(±) 1,238	(±) 1,361	

## 25- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف مجلس الإدارة عند إدارة رأس المال هي:

- حماية قدرة المجموعة على الإستثمار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستثمار في توفير العائدات لمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.

- توفير عائد مناسب لمساهمين بتشجيع الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

وتحدد المجموعة رأس المال بما يتناسب مع المخاطر كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر المتعلقة بالأصل. ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، بإمكان الشركة الأم القيام بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيف الدين.

وتمشياً مع الشركات الأخرى في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم إحتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

المال المعدل ويحتسب صافي الديون كإجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في بيان المركز المالي المجمع مخصوماً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

## 26- ارتباطات رأسمالية

2019	2020	
18,924,121	<b>9,442,827</b>	مشروعات قيد التطوير استثمار في شركة زميلة (رأس مال غير مستدعي)
23,553	<b>24,016</b>	

تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة إلتزام المجموعة بتكاليف إنجاز الأعمال والإنشاءات الخاصة بالوحدات المباعة خلال الفترات المدرج تواريختها أعلاه.

إن المشروعات قيد التطوير تتمثل في مشاريع شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م (شركة مملوكة للشركة التابعة) وتتمثل المشاريع في إنشاء مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور ومرافق خدمية ومن المتوقع الإنتهاء من المشاريع خلال فترة 5 سنوات.

## 27- أحداث هامة

تسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد - 19) في جميع أرجاء العالم في تعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية وسادت حالة عدم التأكيد في المناخ الاقتصادي العالمي. قامت الإدارة بتقييم أثر الجائحة المترب على التقديرات والأحكام الرئيسية التي طبقتها في سبيل الوقوف على مبالغ الموجودات المالية وغير المالية المفصح عنها للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020.

وفقاً لتقديرات الإدارة فإنها تعتقد بأن المجموعة لديها من السيولة والخطط ما يكفي لتسوية التزاماتها المتداولة. وأن الجائحة كان لها أثر على أعمال المجموعة ونتائجها والذي تمثل في انخفاض الإيرادات مما أثر على صافي الربح أو الخسارة. إن البيانات المالية تعكس الأثر الناتج من الجائحة وفقاً لما تطلبه المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية.

تقوم الإدارة بتعديل افتراضاتها وتقديراتها وأحكامها باستمرار كما تراقب مركز السيولة حسب ما يُستجد من أحداث.

## المعلومات المالية حسب القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

- ♦ القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية والإستثمار العقاري.
- ♦ القطاع الإستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافظ إستثمارية مدارة بواسطة شركات متخصصة. فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات لسنة المنتهية في:

	الإيرادات		الناتج		الموجودات	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
التوسيع البغرافي						
دوله الكويت	6,545,622	6,726,719	52,977	(459,064)	943,613	283,508
جمهورية مصر العربية	80,753,511	84,314,820	871,848	1,745,659	3,892,550	4,506,369
المجموع	<b>87,299,133</b>	<b>91,041,539</b>	<b>924,825</b>	<b>1,286,595</b>	<b>4,836,163</b>	<b>4,789,877</b>
التوسيع التماعي						
الاستثمار	5,042,217	8,353,796	—	—	—	—
عقارات	61,170,680	63,224,714	3,476,994	4,130,481	4,345,260	4,130,481
آخر	21,086,236	19,463,029	(2,552,169)	(2,843,886)	490,903	659,396
المجموع	<b>87,299,133</b>	<b>91,041,539</b>	<b>924,825</b>	<b>1,286,595</b>	<b>4,836,163</b>	<b>4,789,877</b>



منازل القابضة  
MANAZEL HOLDING





شركة منازل القابضة ش.م.ك (عامة)  
ص.ب 26131 الصفادة 13121 الكويت  
هاتف: (965) 22324472 - فاكس (965) 22324476  
الموقع الالكتروني: [www.manazelholding.com](http://www.manazelholding.com)