



منازل القابضة  
MANAZEL HOLDING

التقرير السنوي 2020  
ANNUAL REPORT



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





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



حضرة 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 / عنتر السيد جاد  
نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي



السيد / عدنان عبدالوهاب النصف  
رئيس مجلس الإدارة



السيد / سامي دعيج الفهد  
عضو مجلس الإدارة



السيد / عيسى يوسف الشملان  
عضو مجلس الإدارة



السيد / عبدالله مشاري الحميدي  
عضو مجلس الإدارة

## تقرير مجلس الإدارة

بسم الله والحمد لله والصلاة والسلام على نبيه محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ،،،

حضرات / السادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يطيب لي أن أرحب بكم،  
واضعاً بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

### الاخوة 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 وبند موجودات ماليه 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 العائدة لمساهمي الشركة الأم 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.

### اخواني الأعضاء الكرام ،،،

نوجز لكم آخر التطورات الخاصة بمشروع ليان المملوك لإحدى الشركات التابعة - شركة منازل للتطوير العقاري جمهوريه مصر العربية والمملوكة بنسبه 71% حيث بلغت نسبه الإنجاز في أعمال الإنشاءات مايقارب 96% ، كما تم بيع ما يقارب 95 % من وحدات المشروع بقيمة تبلغ 3.9 مليار جنيه مصري بما يعادل 74.9 مليون دينار كويتي وخلال العام تم تسليم 187 وحده سكنيه 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 مصري 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 مصري بما يعادل 19.2 مليون دينار كويتي ، وبلغت اجمالي قيمة المتحصلات النقدية مبلغ 462 مليون جنيه مصري بما يعادل 8.8 مليون دينار كويتي.

#### الاخوة المساهمين الكرام ،،

وختاما يتقدم كافة أعضاء مجلس الإدارة بجزيل الشكر والامتنان والتقدير للمساهمين الكرام على دعمهم ومساندتهم المستمرة لدفع مسيره التقدم للشركة كما لا يفوته تقديم الشكر لكافة العاملين في الشركة على الجهود التي 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 هيئته الفتوى والرقابة الشرعية

### لشركة منازل القابضة

باطلاعنا على عقود وأنشطته شركة منازل القابضة التي عرضت على الهيئة، وبناءً على تقرير المراقب الشرعي الذي يدقق على أعمال الشركة تبعاً، تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ونقر بأن عقود وأنشطته 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 / ياسر عجيل النشمي**

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



**الشيخ الدكتور / عصام خلف العنزي**

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 تنفيذيين 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 إدارة أعمال - خبره 29 سنة	29 يونيو 2020
عنتر السيد جاد	نائب رئيس مجلس الإدارة / تنفيذي	بكالوريوس محاسبه - خبره 29 سنة	28 يونيو 2020
عبدالله مشاري الحميضي	عضو مجلس الإدارة / غير تنفيذي	دبلوم - خبره 44 سنة	29 يونيو 2020
عيسى يوسف الشمالان	عضو مجلس الإدارة / غير تنفيذي	دبلوم - خبره 24 سنة	29 يونيو 2020
سامي دعيج الفهد	عضو مجلس الإدارة / مستقل	بكالوريوس هندسة ميكانيكية - خبره 17 سنة	28 يونيو 2020
محمد حسين أبو دبسه	أمين السر	بكالوريوس محاسبه - خبره 18 سنة	29 يونيو 2020

#### اجتماعات مجلس الإدارة

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

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	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	6
عنتر السيد جاد ( نائب رئيس مجلس الاداره والرئيس التنفيذي )	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	6
عبدالله مشاري الحميضي (عضو)	-	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	5
عيسى يوسف الشمالان (عضو)	-	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	5
سامي دعيج الفهد (عضو مستقل)	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	6

## تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

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

## القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

### مسؤوليات، وواجبات أعضاء مجلس الإدارة

#### سياسة عمل مجلس الإدارة

نص دليل عمل مجلس إدارة الشركة على أن مجلس إدارة الشركة يتحمل المسؤولية الشاملة عن الشركة وفيما يلي نبذة عن الواجبات العامة لمجلس الإدارة.

- أ. يتولى مجلس الإدارة جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز لاختصاصات الجمعية العامة
- 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 بأدائها.
- هـ. الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية الخاصة بحوكمة الشركة للإشراف على تطبيقها بشكل يتوافق وتلك القواعد.
- و. إتاحة مهاراتهم وخبراتهم واختصاصاتهم المتنوعة 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 الإدارة 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 تتم 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.
- هـ. وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر 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

لمجلس 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 والخطوط 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 والمثل أمام جميع الدوائر الرسمية أو المكاتب الإدارية الأخرى.
- هـ. تعيين موظفي الشركة أو عزلهم.

#### إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

- أهم إنجازات مجلس إدارة شركة منازل القابضة والتي نورد نبذه عن أهمها كما يلي: -
- 1. اعتماد البيانات المالية المرحليه والسنويه لشركة منازل القابضة.
- 2. اعتماد التقارير السنوية ل ( حوكمة الشركات - المكافآت - لجنة التدقيق ) لشركة منازل القابضة.
- 3. التعاقد مع مدقق مستقل بشأن اعداد تقرير الرقابة الداخليه ( 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. الاشراف العام على انجاز التطبيق الفعال لقواعد الحوكمة وإجراءات الرقابة الداخليه.
- 7. متابعه سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذيه ومناقشه جميع ملاحظات الجهات الرقابيه.
- 8. متابعه جميع القضايا القانونيه للشركة.
- 9. اعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمده سابقا من مجلس الاداره.
- 10. مراجعه التوصيات الصادره عن اللجان والاشراف على اعمال اللجان.

## لجان مجلس الإدارة

شكل مجلس الإدارة اللجان المتخصصة وفقا لقواعد حوكمة الشركات وفيما يلي بيان بتلك اللجان:

### لجنة التدقيق

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

رئيس اللجنة	السيد / عيسى يوسف الشملان	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد / سامي دعيج الفهد	عضو مجلس الإدارة - مستقل
عضو اللجنة	السيد / عبدالله مشاري الحميضي	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي

## لجنة الترشيحات والمكافآت

أقر مجلس الإدارة في 2020/06/29 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 للاحتياجات 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 في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة
- ج. وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين
- د. التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
- هـ. إعداد تقرير الحوكمة بشكل سنوي يتضمن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيًا كانت طبيعتها ومسماتها، على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه ويتلى من رئيس مجلس الإدارة. ويتعين أن تقوم الشركة بإتباع معايير الدقة والشفافية عند إعداد التقرير الخاص بالمكافآت، بحيث يتم الإفصاح عن كافة المكافآت الممنوحة سواء كانت في صورة مباشرة أو غير مباشرة، وتجنب أية محاولة للإخفاء أو التضليل.
- و. المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة.
- ز. التأكد 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 يتوافق 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.
- ح. اقتراح ترشيح الأعضاء المستقلين وإعادة ترشيحهم، والتأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
- ط. التأكد من حصول الأعضاء الجدد في مجلس الإدارة على البرامج التعريفية من أجل ضمان تمتعهم بفهم مناسب لسير عمل الشركة وعملياتها، وأن فرص التطوير والتعليم المستمر متوفرة لكافة الأعضاء.
- ي. إجراء التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة، وأعضاء مجلس الإدارة، ولجان مجلس الإدارة، ورفع تقرير تقييم الأداء للمجلس في هذا الشأن.

ثانياً: المهام والمسؤوليات المتعلقة بالمكافآت:

- أ. وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، مع مراعاة الالتزام بمعايير سياسة منح المكافآت.
- ب. 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.
- ج. التأكد 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 الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أياً كانت طبيعتها ومسماتها، 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 دعيح الفهد	عضو مجلس الإدارة - مستقل

#### لجنة إدارة المخاطر

- أقر مجلس الإدارة في 2020/06/29 تشكيل لجنة إدارة المخاطر وتنتهي بانتهاء المجلس ويحدد ميثاق لجنة إدارة المخاطر الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:
- أ. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
- ب. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر.
- ج. تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها.
- د. 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.
- و. التأكد من استقلالية موظفي وحدة إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر.
- ز. التأكد من أن موظفي وحدة إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها.
- ح. إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.
- ط. مراجعة المسائل التي تثيرها 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 دعيح الفهد	عضو مجلس الإدارة - مستقل

### إتاحة البيانات والمعلومات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بالتأكد من إمكانية 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 والمراسلات 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 الأجور والمكافآت.

#### 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 راتب 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 تنافسياً من الأجور الاجمالية لجذب والاحتفاظ بالموظفين المؤهلين والأداء.
- تقوم سياسة المكافآت فيما يتعلق بالمكون 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 ودرجة المخاطر لدى الشركة.
- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالإشراف على جميع مسائل الأجور.

## تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

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

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

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 تتسق مع طبيعة نشاط الشركة، وتتمتع اللجنة بالاستقلالية التامة حيث تتألف من ثلاث أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين أحدهم من الأعضاء المستقلين لديهم الخبرات المتخصصة اللازمة للقيام بالمهام المناطة بها. ولا تضم اللجنة في عضويتها رئيس مجلس الإدارة.

## استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ 28 يونيو 2020 على اعاده تعيين مراقب الحسابات الخارجي علي عبدالرحمن الحساوي من مكتب رودل الشرق الأوسط (برقان محاسبون عالميون) ، وهو من مراقبي الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى هيئته 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:

- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه.
- التأكد من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي ومراجعة خطابات تعيينه.
- متابعة أعمال مراقب الحسابات الخارجي، والتأكد من عدم قيامه بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- 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 الشركة وفقاً لتوجيهات مجلس الإدارة كما تشرف على عملية تحديد ومراقبة المخاطر وتقويم 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 الحوكمة، والالتزام بالقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها والتي تنظم عمل الشركة وإجراءاتها وسياساتها الداخلية، ومراجعة المعلومات المالية التي تحال إلى إدارة الشركة العليا وتستخدم لصياغة البيانات المالية.

والغرض من نظام الرقابة الداخلية هو الكشف عن أية 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 وسليمة وبما يتسق 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

يُعتبر الحرص على وجود ثقافة تحث على ضرورة الالتزام بالسلوك الأخلاقي أثناء العمل من ضمن مسؤوليات الإدارة العليا. ويكون للقيم المثالية التي يتم وضعها من قبل الأفراد في الإدارة تأثير كبير على كيفية تصرف باقي أفراد الشركة. لذلك تبذل الشركة جهوداً لتشجيع القيادة بالمثاليات والإبلاغ عن السلوكيات غير الأخلاقية وغير القويمة عبر وسائل مختلفة وبما يتوافق مع أعلى المعايير وأفضل الممارسات.

وقد قام مجلس الادارة باعتماد مدونة السلوك المهني حيث ترسخ قيم الشركة والمعايير العالية. تنطبق هذه المدونة على أعضاء مجلس الادارة 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 الادارة وموظفي الشركة وتحديثه كلما كانت هناك حاجة الى ذلك، وتقوم لجنة التدقيق بالتأكد من عدم وجود أي تعارض مصالح لأعضاء مجلس الادارة وموظفي الشركة إذا كان يشغل عضوية مجالس إدارة شركات أخرى، كما تحتفظ 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 والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

تدرك الشركة بأن الإفصاح للعامة في الوقت المناسب وبطريقة متسقة بشأن عملياتها ومركزها المالي سيكون له تأثير إيجابي على صورتها العامة ومصداقيتها. كما تقرر الشركة بالالتزام بالقانوني بالإفصاح عن المعلومات المتعلقة بنشاط الشركة.

وقد أقر مجلس الإدارة سياسة تهدف الى 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.

وتنص سياسة الافصاح على أن تستخدم الشركة الآليات الملائمة للإفصاح 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 الادارة والبيانات الصحفية.

### سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تحتفظ 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 دورياً بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

## تنظيم شؤون المستثمرين

يختص مسؤول تنظيم شؤون المستثمرين بإدارة شؤون الاتصال للشركة بالجهات الخارجية ذات الاختصاص وبإدارة المعلومات والإفصاح والتواصل مع المساهمين وأصحاب المصالح الآخرين، وذلك عن طريق التنسيق لنشر أحدث المعلومات المتعلقة بنشاط الشركة والأمور المتعلقة بمجلس الإدارة وشؤون الحوكمة 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، وترسية مبدأ الشفافية مع المساهمين فيما يخص الطريقة التي تعمل 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 الممنوحة 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 تقرر 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 و/أو 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.
- ز. للمساهمين الحق في مساءلة أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية ورفع دعوى المسؤولية، وذلك في حالة إخفاقهم في أداء المهام المناطة بهم.

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

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



5. تمت تلاوة تقرير الحوكمة وتقرير المكافآت وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31م 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 تنبيه من هيئته أسواق المال بخصوص عدم الالتزام بتقديم البيانات المالية للسنة المنتهية في 2018/12/31 خلال المهلة المحددة حسب قوانين هيئته أسواق المال ، كما تم استلام مخالفه من هيئته 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 2019/12/31م.
9. تمت الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بصرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31م بمبلغ إجمالي -/10,000 د.ك.
10. تمت الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بتحميل السادة المساهمين الزكاة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31م 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 مايتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية خلال السنة المالية المنتهية في 2019/12/31م.
13. تمت الموافقة على تخصيص مبلغ لتوجيهه نحو المسؤولية الاجتماعية وتفويض مجلس الإدارة بتحديد حصة 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 الإستثمار
  - شركة ادام كابيتال القابضة
  - شركة صواف العقارية
  - السيد عنتر السيد جاد ( عضو منتخب )
  - السيد / سامي دعيح الفهد ( عضو مستقل )
15. تمت الموافقة على اعادة تعيين مراقب الحسابات السيد / عيسى عبدالرحمن الحساوي مسن مكتب رودل الشرق الأوسط ( برقان محاسبون عالميون ) من ضمن القائمة المعتمدة لدى هيئته أسواق المال للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31م وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابه.
16. تمت الموافقة على اعادة تعيين هيئته الفتوى والرقابة الشرعية للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31م وتخويل مجلس الإدارة بتحديد أتعابها وهم السادة:
  - الدكتور / خالد مذكور المذكور
  - الدكتور / عصام خلف العنزي
  - الدكتور / ياسر عجيل النشمي

#### بيانات المساهمين

تحتفظ (وكالة المقاصة) بسجلات المساهمين في الشركة وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة 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 المقترحات تطرح أثناء هذه الاجتماعات؛ وذلك باتباع ما يلي:
- إخطار المساهمين بموعد وتوقيت انعقاد اجتماعات الجمعية العامة وجدول الأعمال قبل موعد الاجتماع بوقت كاف.
  - تزويد المساهمين بالقواعد والإجراءات التي تنظم عملية التصويت.
  - الإعلان عن مكان ووقت انعقاد اجتماع الجمعية العامة للمساهمين وفقاً لما تحدده القوانين والقواعد واللوائح المتبعة في هذا الشأن.
  - الإفصاح بشفافية عن هيكل رأس المال أو أي ترتيبات قد ينتج عنها سيطرة بعض المساهمين على الشركة.
  - 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:
- الاعتراف بحقوق أصحاب المصالح وحمايتهم بمن فيهم المساهمين.
  - بيان النظم والإجراءات الخاصة بالعلاقة مع أصحاب المصالح.
  - توفير السبل الملائمة التي تمكن المساهمين وأصحاب المصالح من الإبلاغ عن الحالات التي قد تكون الشركة تعدت فيها على حقوقهم مع اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة حسبما يتطلب الأمر.
  - المحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بأصحاب المصالح.
  - 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 وواقعية، 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، وتوفر الشركة الحماية المناسبة للأطراف التي تقوم بالإبلاغ، وذلك وفقاً لسياسة الإبلاغ عن المخالفات التي توفر الحماية المناسبة لأطراف 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 المناطة بهم على أكمل وجه.



حيث يتم عرض برنامج الدورات التدريبية والبرامج التعريفية على مجلس الاداره ويقوم المجلس باعتماد الدورات المناسبة.

وخلال العام 2020 قام مجلس الاداره باتمام الدورة التدريبية التاليه:-  
• اداره وقيادة الازمات والمخاطر في ظل ازمة كورونا.

#### تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأعضاء مجلس الإدارة والتنفيذية

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 الحوكمة 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 اللازمة 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 إعداد 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 الاستراتيجية التي تسعى الشركة إلى تحقيقها، والإجراءات والمبادئ 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

تنظر 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:

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

#### لجنته الترشيحات والمكافآت

شركة منازل القابضة

## تقرير لجنة التدقيق

### عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

#### مقدمة:

يعد وجود لجنة للتدقيق أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة، حيث تعمل هذه اللجنة على ترسيخ ثقافته الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

#### صحة البيانات والتقارير المالية :

تقوم لجنة التدقيق بمراجعته البيانات المالية المرحلية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وابداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية والاجتماع مع المدققين في حال تطلب الأمر ذلك وكذلك التأكد من استقلاليته مراقب الحسابات الخارجي.

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.

#### كفاية وفاعلية أنظمه الرقابة الداخلية والالتزامات الرقابية:

عقدت لجنة التدقيق الاجتماعات الدورية مع المدقق الداخلي، وتم مراجعته نتائج تقارير التدقيق الداخلي ومناقشته جميع الملاحظات الصادرة من المدقق الداخلي، وتعمل اللجنة على التأكد من انه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير، كما تعمل على التحقق من مدى التزام الإدارة التنفيذية والموظفين بتنفيذ السياسات واللوائح المعتمدة من مجلس الإدارة.

قامت اللجنة باتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تنفيذ تعليمات حوكمه الشركات وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال وتعمل اللجنة على تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة واعتماد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة 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 اللازمة 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 وعادله من جميع النواحي المادية وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيله وأن البيانات المالية تم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة.

عدنان عبدالوهاب النصف  
رئيس مجلس الإدارة



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 المادية - 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 أننا 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 إبداء رأينا.

### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وتكوين رأيها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. لكل أمر تدقيق رئيسي تم تحديده أدناه، تم الشرح ضمنه كيفية 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 الإدارة. 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 للمستندات المؤيدة ومطابقة عملية الرسملة للسياسات المحاسبية المتبعة 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 الايضاحات المرفقة للبيانات المالية المجمعة والسياسة المحاسبية المتبعة.

## معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير رئيس مجلس الإدارة 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 الاطلاع على المعلومات الأخرى المعرفة أعلاه عندما تصبح متاحة، 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.

## مسئوليات الإدارة والقائمون على الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة 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 الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

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

ويعتبر القائمين على الحوكمة مسئولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

## مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة بمجملها خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. ان التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقا للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ بحيث تعتبر جوهرياً 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 لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً 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 المعتمد 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 الاستمرارية المحاسبي بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرياً من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرياً 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 الاستمرارية.
- 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 الحوكمة فيما يتعلق - ضمن أمور أخرى - بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.



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

كما نقوم بإطلاع الإدارة ببيان يظهر امثالنا 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 عبدالرحمن الحساوي  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

Rödl الشرق الأوسط

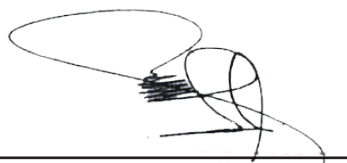
برقان - محاسبون عالميون  
30 مارس 2021

دولة الكويت

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

بيان - أ

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



عنتر السيد جاد  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



عدنان عبد الوهاب النصف  
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الربح أو الخسارة المجمع عن السنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - ب	2019	2020	ايضاح
			الايادات
	231,000	294,500	إيرادات ايجارات
	(118,689)	(45,892)	خسارة من فروق عملات
	799,000	-	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
	3,315,260	3,835,981	أرباح بيع عقارات
	505,715	595,901	إيرادات عوائد
	103,877	109,387	إيرادات أخرى
	4,836,163	4,789,877	
			المصروفات والأعباء الأخرى
	(2,821,748)	(3,397,096)	مصاريف عمومية وإدارية
	(11,532)	(9,421)	تكاليف تمويل
	(900,398)	52,361	صافي (رد)/المكون لمخصص خسائر ائتمانية متوقعة
	(98,449)	(96,183)	استهلاكات
	1,004,036	1,339,538	صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
		(4,973)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
	(16,918)	(7,991)	الزكاة
	(42,293)	(19,979)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
	(20,000)	(20,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
	924,825	1,286,595	صافي ربح السنة
			صافي ربح السنة العائد لـ :
	669,671	775,712	مساهمي الشركة الأم
	255,154	510,883	حصة غير مسيطرة
	924,825	1,286,595	صافي ربح السنة
	1.56	1.80	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 المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - ج

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المالية المتكتمة في 31 ديسمبر 2020  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - د

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم	(خسائر متراكمة)/ أرباح مرحلة	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية	إحتياطي التغير في القيمة العادلة	إحتياطي إختياري	إحتياطي قانوني	رأس المال	
22,464,378	4,898,596	17,565,782	(849,766)	(23,589,348)	(1,169,222)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 1 يناير 2019
924,825	255,154	669,671	669,671	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
1,973,439	577,581	1,395,858	-	1,395,981	(123)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
2,898,264	832,735	2,065,529	669,671	1,395,981	(123)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(86,425)	-	86,425	-	-	-	إعادة تصنيف التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند إعفاء الاعتراف
25,362,642	5,731,331	19,631,311	(266,520)	(22,193,367)	(1,082,920)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
25,362,642	5,731,331	19,631,311	(266,520)	(22,193,367)	(1,082,920)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 1 يناير 2020
1,286,595	510,883	775,712	775,712	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
390,802	111,050	279,752	-	268,402	11,350	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
1,677,397	621,933	1,055,464	775,712	268,402	11,350	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(112,428)	-	-	56,214	56,214	-	الحول للاحتياطيات
(253,029)	(253,029)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح للحصص غير المسيطرة
26,787,010	6,100,235	20,686,775	396,764	(21,924,965)	(1,071,570)	121,773	121,773	43,043,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

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

- 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 بنوعيتها 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 اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- 5- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب 26131 الصفاة - 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 الام.

## 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، وتضيف إرشادات لمساعدة المنشآت في تحديد ما إذا كانت الآلية المستحوذ عليها تعتبر أساسية، وتضييق نطاق تعريف الأعمال والمخرجات، وتقديم خيار القيام باختبار التركيز 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.

#### ♦ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المادية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 «عرض البيانات المالية» ومعيار المحاسبة الدولي 8 «السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء» لمواءمة تعريف «المادية» عبر المعايير وتوضيح بعض الأمور المتعلقة بالتعريف. ينص التعريف الجديد على أنه «تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو تحريفها أو التعتيم 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 ينتج عن التعديلات على تعريف المادية أثر جوهري في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### ♦ تأثير التطبيق المبدئي للتعديلات المتعلقة بإماتياز إعفاءات الإيجار المرتبطة بتداعيات كوفيد

19 على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16

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

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

- يؤدي التغيير في مدفوعات الإيجار إلى تعديل المقابل لعقد الإيجار والذي يكون إلى حد كبير نفس أو أقل من مقابل عقد الإيجار الذي يسبق التغيير مباشرة.
- أي تخفيض في مدفوعات الإيجار يؤثر فقط على المدفوعات المستحقة أصلاً في أو قبل 30 يونيو 2021 (امتياز الإعفاء من الإيجار يفي بالشرط إذا أدى إلى تخفيض مدفوعات الإيجار في أو قبل 30 يونيو 2021 وزيادة مدفوعات الإيجار التي تمتد إلى ما بعد 30 يونيو 2021).
- لا يوجد تغيير جوهري على شروط وأحكام عقد الإيجار.

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

#### (2/2) 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:



#### ♦ 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.

#### ♦ 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 اللازمة كي يتسنى له إنجاز الأعمال بالطريقة التي خططت لها الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات تلك المبيعات إلى جانب التكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. وتقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 2 «المخزون».

توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل في حالة تشغيلية سليمة". 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 للآخرين 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 وليست من نتائج 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 اللازمة كي يتسنى 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 المساهمة في موجودات بين المستثمر وشركته الشقيقة أو مشروعته المشترك	تعديلات لم يتم تحديد تاريخ سريانها بعد

### 3- السياسات المحاسبية الهامة

#### (3/1) 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) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) والمطبقة في دولة الكويت ومتطلبات قانون الشركات في الكويت.

#### (3/2) 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 القدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها.

تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما:

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

- تكون لها القدرة على استخدام سلطتها لتؤثر 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 تعاقدى 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 المسيطرة من صافى موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل في حقوق الملكية للمجموعة. إن الحصص غير المسيطرة 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 والحصص غير المسيطرة بحسب نسبة حصص ملكيتهم حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

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 والتزامات الشركة التابعة من بيان المركز المالي (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق الحصص غير المسيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

#### (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 أخذها وأدوات حقوق الملكية التي تم إصدارها من قبل الشركة كمقابل 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 إثباتها 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 المملوكة، وذلك بعد إعادة تقديرها، عن تكلفة الإمتلاك، فإنه يتم الاعتراف بالزيادة في الحال في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

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 سنوياً 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 تناسيباً على أساس نسبة القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

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

تتحقق الأصول (ويشار إليها أيضاً "الموجودات" بالتبادل) والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبنين أدناه. يتم إلغاء الأصل المالي (أو حيثما 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 وتوافر أي من الشرطين التاليين:
- أ- تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو
- ب- لم تحول المجموعة ولم تحتفظ على نحو جوهري بكامل 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 نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام آخر من نفس المقترض 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 جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

### (3/6) الأدوات المالية

#### ■ تصنيف الموجودات المالية

- يتم تحديد التصنيف 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 التحقق 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 التحقق (عدم التطابق المحاسبي) الذي من الممكن أن ينشأ.

عند التحقق 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 التحقق 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 ومربوطة لأجل تعاقدية 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»

• المدينون

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

• مستحق من أطراف ذات صلة

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

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

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
- عند التحقق 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 الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة باستثناء التوزيعات التي تمثل استرداد جزء من تكلفة الأداة المالية يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد 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 لتقييم انخفاض القيمة.

تصنف المجموعة الإستثمارات في السندات وأدوات الملكية المسعرة وغير المسعرة 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 تفي 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 تنطبق 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 المتكبدة لتصبح وفقاً لطريقة الخسائر الائتمانية المتوقعة في المستقبل. تخضع جميع الموجودات المالية لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

#### الخسائر الائتمانية المتوقعة

يتم تطبيق قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

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

يتم احتساب الخسائر الائتمانية 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 الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية.

تمثل الخسارة الائتمانية المتوقعة توقعاً باستخدام مصفوفة للمخصصات بالإعتماد على مخاطر الائتمان التاريخية للشركة والمعدلة بعوامل تخص المدينون والظروف الإقتصادية العامة وتقييم اتجاه الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقود حيثما كان مناسباً.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة على المدينون والأرصدة لدى البنوك لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

تعترف المجموعة بمخصص الخسارة المرتبط بالخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بخصم المخصص من القيمة الدفترية للأصل المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة وتحمله 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 تحميل المخصص على الدخل الشامل الآخر دون تخفيضه من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجموع.

### (3/7) عقارات استثمارية

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الاستثمارية. يتم إثبات تلك الأراضي والعقارات عند إقتناؤها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بالقيمة السوقية التي تحدد سنوياً بواسطة مقيم مستقل، وتدرج أرباح وخسائر التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

### (3/8) مشروعات قيد التطوير

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

### (3/9) ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا 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 الى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية بشكل مستقبلي بدون اثر رجعي.

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

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

### (3/10) 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 أى خسائر من إنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة مباشرة. يعرف مبلغ الإنخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة للموجودات والمبلغ القابل للاسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للاسترداد فيعرف بأنه وحدة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحا منها تكلفة البيع والقيمة المستعملة. وتعرف القيمة المستعملة بأنها التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر خصم مناسب.



يتم عكس خسارة الإنخفاض المعترف بها للموجودات في السنوات السابقة، باستثناء الشهرة، إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف بآخر 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 (ناقصا 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 وخسائر الانخفاض في القيمة ومعدلاً بأي إعادة قياس للالتزامات، عقد الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت للالتزامات عقد الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز 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 بطريقة القسط 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 حوافز إيجار مستحقة الدفع، ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة 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 وتخفيض دفعات عقد الإيجار المستلمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات 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 الإيجار 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.

### (3/12) 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 اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.
- يدرج ربح بيع الإستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيللة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للإستثمار المباع.
- يتحقق الربح من بيع عقارات بغرض المتاجرة وعقارات إستثمارية في بيان الدخل عندما يتم تحويل الاخطار الرئيسية وملكية العقار للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بالتعويض الخاص ببيع العقارات والتكاليف التي قد تتكبد احتمال وجود مردودات لهذه العقارات.
- يتم اثبات إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند أكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدي لكل نشاط.

### (3/13) 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.

### (3/14) 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 الإلتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الإلتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان المركز المالي وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية لهذا الإلتزام.

### (3/15) 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

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

### (3/16) ترجمة العملات الأجنبية

#### المعاملات والأرصدة

تمسك الشركة الأم دفاترها بالدينار الكويتي، ويتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة، 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 تقاس 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».

### (3/17) توزيعات الأرباح

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

### (3/18) التقارير القطاعية

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

### (3/19) الضرائب

#### الزكاة

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

#### ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 2000/19 والقرار الوزاري رقم 2006/24 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 تعدها 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 احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة وبعد إقطاع المبلغ المحول إلى الاحتياطي القانوني للسنة.

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

ان إعداد البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وإفتراسات 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 الإدارة بإفتراس هذه التقديرات طبقاً لأفضل 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 الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيافة 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 الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية. في حالة عدم تصنيف هذه الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن يتوافر لها قيمة عادلة موثوق منها وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف علي 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 الإدارة بتصنيف هذه الأراضي في أحد البنود التالية، بناء على نية الإدارة لإستخدام هذه الأراضي:

- مشروعات قيد التطوير
- تثبت الاراضي 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 إقتنائها بغرض بيعها ضمن نطاق العمل العادي.
- عقارات إستثمارية
- يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتناؤها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستغلال الأرض غير محدد من قبل المجموعة.

#### 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 التأكد من التقديرات

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

تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادة إلى أحد العوامل التالية:

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

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

#### 4- الشركة التابعة

الملكیة الفعلیة			اسم الشركة	
النشاط الرئیسی	2019	2020	بلد التأسیس	
				شركة تابعة مباشرة
بیع وشراء الاراضی والعقارات	99.9 %	99.9 %	الكویت	شركة منازل للتعمیر (شركة مساهمة كویتية مقفلة)
				شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة
بیع وشراء الاراضی والعقارات	70.73 %	70.73 %	مصر	شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

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

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

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

## 5- الحصص 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	84,314,820	الموجودات
61,169,851	63,470,635	المطلوبات
19,583,660	20,844,185	إجمالي حقوق الملكية
13,852,329	14,743,950	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
5,731,331	6,100,235	حصص غير مسيطرة
19,583,660	20,844,185	

بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

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

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

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

## 6- نقد ونقد معادل

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

## 7- معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم 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»

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

وتتمثل الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بتلك الأطراف فيما يلي:

2019	2020	
		<b>بيان المركز المالي المجموع</b>
2,889	—	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
58,459	14,647	مستحق من أطراف ذات صلة
172,350	1,846,858	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2019	2020	
		<b>بيان الربح أو الخسارة المجموع</b>
415,919	377,523	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
20,000	20,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

## 8- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

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

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 مصري للشركة المطورة. لم يتم البدء بأعمال التطوير كما في تاريخ البيانات المالية.

أعمار المدينون على النحو التالي:

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

حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على النحو التالي:

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

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

## 9- إستثمارات في شركات زميلة

القيمة الدفترية		الملكية الفعلية		اسم الشركة		بلد التأسيس	
2019	2020	2019	2020				
32,973	33,623	%35	%35	شركة ميثاق لصناديق الإستثمار	مصر		
23,553	24,016	50%	%50	شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية	مصر		
56,526	57,639						

ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)) مع آخرين في تأسيس شركة زميلة (شركة ميثاق لصناديق الإستثمار) حيث بلغت حصة المجموعة 1,750,000 جنيه مصري 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 مزاوله النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.



ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري ( شركة مساهمة مصرية)) مع طرف آخر في تأسيس شركة زميلة ( شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية) حيث بلغت حصة المجموعة 1,250,000 جنية مصري 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 والتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال السنة على النحو التالي:

التزامات	موجودات	
عقود الإيجار	حق الاستخدام	
188,430	184,046	كما في 1 يناير 2020
-	(46,616)	مصاريف الإستهلاك
9,421	-	تكاليف التمويل
(53,637)	-	المدفوع خلال الفترة
144,214	137,430	كما في 31 ديسمبر 2020
التزامات	موجودات	
عقود الإيجار	حق الاستخدام	
230,662	230,662	كما في 1 يناير 2019
-	(46,616)	مصاريف الإستهلاك
11,532	-	تكاليف التمويل
(53,764)	-	المدفوع خلال الفترة
188,430	184,046	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 تحميل استهلاك موجودات حق الإستخدام 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	
44,351	46,568	الجزء المتداول
144,079	97,646	الجزء غير المتداول
188,430	144,214	

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>	أذون الخزانة (سندات حكومية - مصر)
24,751	<b>27,225</b>	أسهم محلية مسعرة
1,342,990	<b>1,351,866</b>	أسهم محلية غير مسعرة
4,988,691	<b>8,296,157</b>	

الحركة خلال السنة كما يلي:

2019	2020	
5,335,752	<b>4,988,691</b>	الرصيد في بداية السنة
-	<b>3,296,116</b>	إضافات
(346,938)	-	استبعادات
(123)	<b>11,350</b>	التغير في القيمة العادلة
4,988,691	<b>8,296,157</b>	

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

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

قامت الإدارة بإدراج أسهم محلية غير مسعرة 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 استثمارية

2019	2020	
4,301,000	<b>5,100,000</b>	الرصيد في بداية السنة
799,000	-	التغير في القيمة العادلة
5,100,000	<b>5,100,000</b>	

تتمثل العقارات الإستثمارية في قيمة اراضي 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.

### 13- مشروعات قيد التطوير

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

وتتمثل بما يلي:

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

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 تنمية 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 تنمية وتطوير مشروع ليان وملتزما 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 سلفا للمشروع.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 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 مصري وبما يعادل 31,113,747 دينار كويتي (2019: 30,512,946 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم انفاقها من قبل الشركة التابعة سابقا 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 الموافقات 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 ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 15).

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

- مبلغ 57,216,391 جنيه مصري دفعة 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 مصري 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 مصري 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 بغرض تنمية وتطوير أرض بمساحة 450 ألف متر مربع تقريبا 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 مصري وبما يعادل مبلغ 22,940,290 دينار كويتي (2019: 22,497,316 دينار كويتي) على فترة 5 سنوات مع تحمل الشركة التابعة لأي 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 مصري بما يعادل 16,892,070 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه البيانات المالية المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من إلتزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 357,318,431 جنيه مصري 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 بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيتي (أريا) وملتزما 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 سلفا للمشروع عدا الإلتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 40% مع الشركة التابعة في صافي أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 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 كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 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	3,723,546	دائنون
257,556	626,484	مصاريف مستحقة
911,121	915,006	محجوز ضمان
198,882	198,882	مخصص الزكاة
16,918	24,909	مخصص ضريبة الزكاة
42,293	19,979	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	4,973	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
33,000	33,000	تأمينات للغير
1,250,290	1,172,097	التزامات ضريبية
2,306,028	2,351,434	إيرادات مؤجلة
20,000	20,000	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
1,912,021	459,166	أرصدة دائنة أخرى
7,378,061	9,549,476	

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

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 المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 43,043,000 دينار كويتي مقسما إلى 430,430,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.

## 17- إحتياطي قانوني

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

## 18- إحتياطي إختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم إقتطاع نسبة مئوية من صافى الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادية بناءً على إقتراح مجلس الإدارة.

## 19- مصاريف عمومية وإدارية

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

## 20- الاستقطاعات

(أ) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

2019	2020	
-	4,973	الشركة التابعة
-	4,973	

(ب) الزكاة

2019	2020	
-	335	الشركة الأم
16,918	7,656	الشركة التابعة
16,918	7,991	

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
42,293	19,979
42,293	19,979

الشركة الأم

#### د) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

2019	2020
10,000	10,000
10,000	10,000
20,000	20,000

الشركة الأم

الشركة التابعة

### 21- الجمعية العمومية السنوية

- إنعقدت الجمعية العمومية العادية 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

- إقترح 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 المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2019	2020
669,671	775,712
430,430,000	430,430,000
1.56	1.80

صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إيضاحات 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 إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية المجمعة.

#### فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجموع وتتمثل في النقد والنقد المعادل ومستحق من أطراف ذات صلة و مدينون 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 إلزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الافتراضات 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 إستناداً 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 لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تقوم المجموعة بتقديم بعض المعلومات حول الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع.

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

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

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



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			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
27,225	-	27,225	أسهم مسعرة
-	1,351,866	1,351,866	أسهم غير مسعرة
27,225	1,351,866	1,379,091	الإجمالي
31 ديسمبر 2019			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
24,751	-	24,751	أسهم مسعرة
-	1,342,990	1,342,990	أسهم غير مسعرة
24,751	1,342,990	1,367,741	الإجمالي

#### (ب) إدارة المخاطر المالية

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

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تتمثل فيما يلي:

#### ♦ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الإدارة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان، تتمثل بشكل رئيسي في النقد لدى البنوك والمدينون. تم إيداع النقد لدى عدة مؤسسات مالية وبنوك محلية لتجاوز تركيز الائتمان في بنك واحد. إن مخاطر الائتمان المتعلقة بالمدينون تعتبر محدودة نتيجة لتعدد العملاء وتوزيع الائتمان على عدد كبير من العملاء.

#### ♦ مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الاحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والاحتفاظ 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 للإلتزامات المدرج أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدية للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الإلتزام.

إن أرصدة المطلوبات المفصح عنها في جدول تحليل الإستحقاقات والموجودات 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 سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	المطلوبات
9,549,476	-	9,549,476	دائنون ومصاريف مستحقة
144,214	97,646	46,568	التزامات عقود ايجار
1,846,858	-	1,846,858	مستحق إلى أطراف ذات صلة
52,713,981	52,713,981	-	عملاء دفعات مقدمة
64,254,529	52,811,627	11,442,902	إجمالي المطلوبات

#### 31 ديسمبر 2019

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

#### ♦ مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق من التغير في عوامل السوق والتي تتمثل 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

تنشأ 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

تنشأ مخاطر أسعار العوائد من تقلب أسعار العوائد السوقية المرتبطة بالموجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهرياً على ربحية المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية. إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر أسعار العوائد المرتبطة بالموجودات 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. تنشأ مخاطر الأسعار من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم والاستثمارات المدارة الأخرى. تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم عن طريق تنويع الاستثمارات 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 مساهمات الملكية وفقاً لافتراضات الحساسية للمخاطر السعرية المذكورة أعلاه مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة.

حقوق الملكية	
2019	2020
1,238 (±)	1,361 (±)

إستثمارات في أوراق مالية

## 25- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف مجلس الإدارة عند إدارة رأس المال هي:

- ♦ حماية قدرة المجموعة على الإستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
  - ♦ توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير 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 لتخفيض الدين.

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

إيضاحات 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 المجموع مخصوماً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

## 26- ارتباطات رأسمالية

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

تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة إلزام المجموعة بتكاليف إنجاز الأعمال والإنشاءات الخاصة بالوحدات المباعة خلال الفترات المدرج تواريخها 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 ومراكز خدمية ومن المتوقع الانتهاء 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 التأكد في المناخ الاقتصادي العالمي. قامت الإدارة بتقييم أثر الجائحة المترتب على التقديرات والأحكام الرئيسية التي طبقتها في سبيل الوقوف على مبالغ الموجودات المالية وغير المالية المفصّل 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 لأعداد التقارير المالية. تقوم الإدارة بتعديل افتراضاتها وتقديراتها وأحكامها باستمرار كما تراقب مركز السيولة حسب ما يُستجد من أحداث.

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

## 28- 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 للسنة المنتهية في:

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



منازل القابضة  
MANAZEL HOLDING





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