



منازل القابضة  
MANAZEL HOLDING

التقرير السنوي | **2021**  
ANNUAL REPORT



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



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



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



# أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية المحتويات



السيد / عنتر السيد جاد  
نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس التنفيذي



السيد / عدنان عبدالوهاب النصيف  
رئيس مجلس الإدارة



السيد / سامي دعيج الفهد  
عضو مجلس الإدارة



السيد / عيسى يوسف الشملان  
عضو مجلس الإدارة



السيد / عبدالله مشاري الحميضي  
عضو مجلس الإدارة

## الصفحة

- 7 أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- 8 تقرير مجلس الإدارة
- 11 تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
- 12 تقرير حوكمه الشركات
- 28 تقرير لجنة التدقيق
- 29 تعهد مجلس الإدارة
- 30 البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية  
المنتهية في 31 / 12 / 2021

## تقرير مجلس الإدارة

كذلك قامت شركة منازل للتطوير العقاري (مصر) بالمضي قدما في مبيعات (مشروع آريا ) حيث بلغت قيمة المبيعات 1.044 مليار جنيه مصرى بما يعادل 20 مليون دينار كويتي ، وبلغت اجمالي قيمة المتصحفات النقدية مبلغ 518 مليون جنيه مصرى بما يعادل 9.9 مليون دينار كويتي.

الأخوة المساهمين الكرام ،،

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

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

حضرات / السادة المساهمين  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

بالأصلالة عن نفسي ونيابة عن إخوانى أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يطيب لي أن أرحب بكم،  
واضعًا بين أيديكم التقرير السنوى للسنة المالية المنتهية فى 31 ديسمبر 2021.

والله ولي التوفيق ،،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

الأخوة المساهمين الكرام ،،

بلغ اجمالي موجودات الشركة لعام 2021 مبلغ 87 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2020 بمبلغ 91 مليون دينار كويتي، ويعود سبب الانخفاض في الموجودات الى انخفاض بند مشروعات قيد التطوير وبند موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر والخاصة بشركة منازل للتطوير العقاري - مصر (احدى الشركات التابعة) ، وبلغت الموجودات المتداولة لعام 2021 مبلغ 17.9 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2020 مبلغ 19.1 مليون دينار كويتي كما بلغت المطلوبات المتداولة لعام 2021 مبلغ 14.3 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2020 مبلغ 11.4 مليون دينار كويتي وبلغت حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الام لعام 2021 مبلغ 21.8 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2020 والتي بلغت 20.6 مليون دينار كويتي.

بلغت اجمالي المصروفات العمومية والإدارية لعام 2021 قيمة 3.7 مليون دينار كويتي مقارنة بالمصروفات العمومية والإدارية لعام 2020 بقيمة 3.3 مليون دينار كويتي، كما بلغت ارباح مساهمي الشركة الام لعام 2021 مبلغ 1.1 مليون دينار كويتي مقارنة بأرباح عام 2020 البالغة 775 ألف دينار كويتي، بلغت ربحيه السهم 2.72 فلس مقارنة بعام 2020 حيث بلغت ربحيه السهم 1.80 فلس.

وفي ضوء هذه النتائج فقد أوصى مجلس الإدارة للجمعية العمومية بعدم توزيع ارباح عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2021.

اخوانى الأعزاء الكرام ،،

نوجز لكم آخر التطورات الخاصة بمشروع ليان الملوك لاحدى الشركات التابعة - شركة منازل للتطوير العقاري جمهوريه مصر العربيه والمملوكة بنسبة 71% حيث بلغت نسبة الإنجاز في أعمال الإنشاءات ما يقارب 97%، كما تم بيع ما يقارب 95% من وحدات المشروع بقيمة تبلغ 3.9 مليار جنيه مصرى بما يعادل 74.7 مليون دينار كويتي وخلال العام تم تسليم 242 وحدة سكنية من المشروع وتم تحقيق صافي ربح من الوحدات المسلمة بقيمة 3.7 مليون دينار كويتي قبل الضريبة ، وبلغت قيمة المتصحفات النقدية مبلغ 3.297 مليار جنيه مصرى بما يعادل 63.2 مليون دينار كويتي.



# بسم الله الرحمن الرحيم

## تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

### لشركة منازل القابضة

باتلاعنا على عقود وانشطه شركة منازل القابضة التي عرضت على الهيئة، وبناء على تقرير المراقب الشرعي الذي يدقق على اعمال الشركة تباعاً، تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ونقر بأن عقود وأنشطه الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قد تمت وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك مما عرض عليها.

**الشيخ الدكتور / خالد مذكور المذكور**

رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

**الشيخ الدكتور / عصام خلف العنزي**    **الشيخ الدكتور / ياسر عجیل النشمي**

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



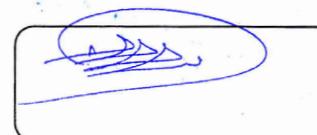
تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة  
قام أمين سر المجلس بإعداد موضوعات جداول أعمال الاجتماعات لمجلس الإدارة، وتحرير محاضر اجتماعات المجلس في سجل خاص م رقم بصورة متسلسلة، كما تولى إصدار ومتابعة قرارات المجلس وعميم هذه القرارات على الجهات ذات الصلة، وإعداد موضوعات جداول أعمال اللجان التابعة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

## تقرير حوكمة الشركات 2021م

**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.

 <b>وزارة التجارة و الصناعة</b> <i>Ministry of commerce and Industry</i>	
<b>إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل</b>	
<p>أقر أنا الموقع أدناه ..... سامي دعيع .....          بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم .....          والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة  <b>( منازل القابضة )</b>          بأنه توافر لدي الشروط التالية:</p>	
<p>1- انني اتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.          2- أنه يتواجد لدى المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تناسب مع نشاط الشركة.</p>	
<p>الاسم: <b>سامي دعيع</b> لفود</p>	
<p>التاريخ: .....  </p>	
<p>التوقيع: .....  </p>	

الاسم	تصنيف العضو( التنفيذي /غير تنفيذي /مستقل)، أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب / تعين أمين السر
عدنان عبدالوهاب النصف	رئيس مجلس الإدارة/غير التنفيذي	بكالوريوس ادارة اعمال - خبره 30 سنة	29 يونيو 2020
عنتر السيد جاد	نائب رئيس مجلس الإدارة / التنفيذي	بكالوريوس محاسبة - خبره 30 سنة	28 يونيو 2020
عبدالله مشاري الحميضي	عضو مجلس الإدارة/غير التنفيذي	دبلوم - خبره 45 سنة	29 يونيو 2020
عيسي يوسف الشملان	عضو مجلس الإدارة/غير التنفيذي	دبلوم - خبره 25 سنة	29 يونيو 2020
سامي دعيع الفهد	عضو مجلس الإدارة / مستقل	بكالوريوس هندسة ميكانيكية - خبره 18 سنة	28 يونيو 2020
محمد حسين أبو دبسا	أمين السر	بكالوريوس محاسبة - خبره 19 سنة	29 يونيو 2020

### اجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة شركة منازل القابضة عدد (7) اجتماعات خلال العام 2021 وذلك حسب الجدول أدناه:-

اسم العضو	العنوان	اجتماع رقم 2021/07 المنعقد في 2021/12/26	اجتماع رقم 2021/06 المنعقد في 2021/11/14	اجتماع رقم 2021/05 المنعقد في 2021/08/12	اجتماع رقم 2021/04 المنعقد في 2021/05/11	اجتماع رقم 2021/03 المنعقد في 2021/03/30	اجتماع رقم 2021/02 المنعقد في 2021/02/09	اجتماع رقم 2021/01 المنعقد في 2021/01/13	عدد الاجتماعات
عدنان عبدالوهاب النصف (رئيس مجلس الإدارة)	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	7
عنتر السيد جاد (نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي )	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	7
عبدالله مشاري الحميضي (عضو)	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	7
عيسي يوسف الشملان (عضو)	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	7
سامي دعيع الفهد (عضو مستقل)	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	تم الحضور تم الحضور تم الحضور تم الحضور	7

## القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

مسؤوليات، وواجبات أعضاء مجلس الإدارة  
سياسة عمل مجلس الادارة

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

أ. يتولى مجلس الاداره جميع السلطات والصلاحيات اللازمه لاداره الشركة دون تجاوز لاختصاصات  
الجمعيه 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 بادائتها.

ه. الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية الخاصة بحوكمة الشركة للإشراف على تطبيقها بشكل  
يتوافق وتلك القواعد.

و. إتاحة مهاراتهم وخبراتهم واحتياجاتهم المتعددة ومؤهلاتهم لمجلس الإدارة أو لجانه المختلفة من  
خلال حضورهم المنتظم لاجتماعات المجلس ومشاركتهم الفعالة في الجمعيات العمومية وفهمهم  
لآراء المساهمين بشكل متوازن وعادل.

ز. مراجعة سلامه المعلومات والضوابط والأنظمة المالية وضمان قوتها وسلامتها.

## مسؤوليات، وواجبات الإدارة التنفيذية

السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الاداره التنفيذية

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

أ. المسؤولية الكاملة عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها، وذلك من خلال إنشاء هيكل تنظيمي يتم  
المواقة عليه من مجلس الإداره.

ب. العمل على تطبيق كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة، المعتمدة من قبل مجلس الإداره.

ج. تطبيق الإستراتيجية والخطة السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإداره.  
د. إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط  
وأهداف الشركة الإستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإداره.

ه. وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدقائق وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق  
البيانات المالية وحسابات الدخل، بما يتيح المحافظة علىأصول 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، والتتأكد من فاعلية وكفاية تلك النظم، والحرص على  
الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإداره.

## إنجازات مجلس الإداره خلال العام

اهم إنجازات مجلس إدارة شركة منازل القابضه والتي نورد نبذه عن أهمها كما يلي:-

1. اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية لشركة منازل القابضه.
2. اعتماد التقارير السنوية لـ (حوكمة الشركات - المكافآت - لجنة التدقيق) لشركة منازل القابضه.
3. التعاقد مع مدقق مستقل بشأن اعداد تقرير الرقابه 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 الرقابه الداخليه.
7. متابعة سير عمل الشركة مع الإداره التنفيذية ومناقشه جميع ملاحظات الجهات الرقابيه.
8. متابعة جميع القضايا القانونيه للشركة.
9. اعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمده سابقاً من مجلس الاداره.
10. مراجعة التوصيات الصادره عن اللجان والاشراف على اعمال اللجان.





- ثانياً: المهام والمسؤوليات المتعلقة بالكافات:**
- 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. التأكيد من أن المكافآت يتم منحها وفق ما هو منصوص عليه في السياسة الموضعة في هذا الشأن.
  - د. المراجعة الدورية (سنوية) لسياسة منح المكافآت، وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها والمتمثلة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين ذوي الكفاءة المهنية والقدرات الفنية اللازمة للرفع من شأن الشركة.
  - هـ. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت المنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيًّا كانت طبيعتها وسماتها، على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه.
  - اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت.
- تم عقد عدد (1) اجتماع خلال سنة 2021 بحضور كافة الأعضاء.

**أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت**

رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	رئيس اللجنة
عضو مجلس الإدارة - تنفيذي	عضو اللجنة
عضو مجلس الإدارة - مستقل	عضو اللجنة
<b>لجنة إدارة المخاطر</b>	

- أقر مجلس الإدارة في 06/06/2020 تشكيل لجنة إدارة المخاطر وتنتهي بانتهاء المجلس ويحدد ميثاق لجنة إدارة المخاطر الصالحيات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:
- أ. مراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكيد من تفزيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
  - ب. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكيد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة.
  - ج. إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.
  - د. تقييم نظم وأاليات الرقابة الداخلية لتحديد ومراقبة المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة.

**لجان مجلس الإدارة**  
شكل مجلس الإدارة اللجان المتخصصه وفقاً لقواعد حوكمه الشركات وفيما يلي بيان بتلك اللجان:

- لجنة التدقيق**  
أقر مجلس الإدارة في 06/06/2020 تشكيل لجنة التدقيق وتنتهي بانتهاء المجلس، ويحدد ميثاق لجنة التدقيق الصالحيات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:
- أ. مراجعة البيانات المالية السنوية والربع سنويه قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها مجلس الإدارة.
  - ب. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي ومتابعه أدائه.
  - ج. اعتماد تقرير تقييم ومراجعه انظمه الرقابه الداخلية.
  - د. اعداد تقرير لجنه التدقيق ورفعه مجلس الاداره لاعتماده.
  - هـ. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
  - و. تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
  - ز. اعتماد خطه التدقيق الداخلي.

حـ. مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكيد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.

**اجتماعات لجنة التدقيق**  
تم عقد عدد (4) اجتماعات خلال السنة 2021 بحضور كافة الأعضاء.

<b>أعضاء لجنه التدقيق</b>	
السيد / عيسى يوسف الشملان	رئيس اللجنة
السيد / سامي دعيج الفهد	عضو اللجنة
السيد / عبد الله مشاري الحميضي	عضو اللجنة

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

- أولاً: المهام والمسؤوليات المتعلقة بالترشيحات:**
- أ. التوصية بالترشح وإعادة الترشح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
  - بـ. مراجعة سياسة المكافآت المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة.
  - جـ. مراجعة الوصف الوظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.
  - دـ. التأكيد من عدم انتقاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
  - هـ. إعداد تقرير الحوكمة بشكل سنوي يتضمن كافة المكافآت المنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.
  - وـ. إجراء التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة، وأعضاء مجلس الإدارة، ولجان مجلس الإدارة، ورفع تقرير تقييم الأداء للمجلس في هذا الشأن.
  - كـ. التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة، وأعضاء مجلس الإدارة، ولجان مجلس الإدارة، ورفع تقرير

#### سياسة مكافآت الإدارة التنفيذية

- تعتمد سياسة المكافآت للشركة على تقديم مستوى تناصفيًّا من الأجر الاجمالي لجذب والاحتفاظ بالموظفين المؤهلين والأكفاء.
- تقوم سياسة المكافآت فيما يتعلق بالتكوين 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 الأجر.

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

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

المكافآت والمزايا المنوحة للادارة التنفيذية والمدراء								
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				
المكافآت والمزايا المتغيرة ( دينار كويتي )	المكافآت والمزايا الثابتة ( دينار كويتي )	المكافآت والمزايا الثابتة ( دينار الكوبيتي )	الاجمالي عدد المناصب التنفيذية	الرواتب الشهرية (الاجمالية) خلال العام	مكافآت سنوية	الرواتب الشهرية (الاجمالية) خلال العام	بدل هاتف	بدل مواصلات
مكافآت سنوية								
64,049	600	960	3,570	267,448	30,000	120,000	6	

لم يكن هناك أي انحرافات أو تغييرات جوهريه لتطبيق نظام المكافآت لعام 2021 عن السياسة المعتمدة من مجلس الإدارة.

#### القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

يلتزم كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بتقديم تعهدات كتابيه 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

اجتماعات لجنة إدارة المخاطر.

تم عقد عدد (4) اجتماعات خلال سنة 2021 بحضور كافة الأعضاء.

#### أعضاء لجنة إدارة المخاطر

رئيس اللجنة	السيد / عبدالله مشاري الحميضي
عضو اللجنة	نائب رئيس مجلس الإدارة - تيفيني
عضو اللجنة	عضو مجلس الإدارة - مستقل
عضو اللجنة	السيد / سامي دعيج الفهد

إتاحة البيانات والمعلومات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

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

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

تشكل 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.

#### تقدير المكافآت المنوحة 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 ولا تحته التنفيذية والنظام الأساسي للشركة.

لا يحق لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أي رواتب ثابتة.

- لا تشمل مكافآت أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين العناصر المتصلة بالأداء.
- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بوضع سياسة واضحة لمنح المكافآت تتضمن تحديد مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.
- تخضع مكافأة مجلس الإدارة لموافقة المساهمين الحاضرين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

الشركة وإجراءاتها و سياساتها الداخلية، ومراجعة المعلومات المالية التي تحال إلى إدارة الشركة العليا وتستخدم لصياغة البيانات المالية.

والفرض 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 بطريق آمنة وسلامة وبما يتسم مع اللوائح، أما لجنة التدقيق فتقوم بمراقبة السياسات المالية والمحاسبية والضوابط المالية والضوابط الداخلية بصفة منتظمة.

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

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

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

#### السياسات والأليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

لدى الشركة سياسة معتمدة من مجلس الادارة 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 أساس نظامية عادلة، وتحرص على توخي العدالة والإنصاف سواء في تعاملاتها مع عمالها من موردين وعملاء أو المساهمين أو موظفيها.

يتم استيفاء إقرار بعدم تعارض المصالح من أعضاء مجلس الادارة وموظفي الشركة وتحديثه كلما كانت هناك حاجة إلى 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 تحافظ الشركة بسجل إفصاحات لأعضاء مجلس الادارة وكبار التنفيذيين عن حالات تعارض المصالح.

حكومة الشركات فيما يتعلق بإدارة أنظمة الرقابة الداخلية والسياسات والممارسات المحاسبية والتقارير المالية ومهام التدقيق الداخلية والخارجية ، وقد قام مجلس الإدارة بشكيل لجنة للتدقيق تتسم مع طبيعة نشاط الشركة، وتحتاج لجنة بالاستقلالية التامة حيث أنها تتتألف من ثلاثة أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين أحدهم من الأعضاء المستقلين لديهم الخبرات المتخصصة اللازمة للقيام بالمهام المنظمة بها. ولا تضم اللجنة في عضويتها رئيس مجلس الإدارة.

#### استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

وافتقت الجمعية العامة العادي للشركة والمنعقدة بتاريخ 26 مايو 2021 على تعين مراقب الحسابات الخارجي السيد / راشد أيوب يوسف الشداد من مكتب روبل الشرق الأوسط (بركان محاسبون عاليون) ، وهو من مراقبين الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، ويتمتع بالاستقلالية التامة عن الشركة ومجلس ادارتها.

وامتثالاً للأحكام الخاصة بالإفصاح والشفافية الصادرة عن هيئة أسواق المال، فقد تم إعداد التقارير المالية عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2021 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 تعين مراقب الحسابات الخارجي، والمحافظة على علاقات جيدة معهم. وتوضح مهام لجنة التدقيق علاقة الشركة مع مراقب الحسابات الخارجي كما يلي:

أ. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه.  
ب. التأكيد من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي ومراجعة خطابات تعينه.

ج. متابعة أعمال مراقب الحسابات الخارجي، والتأكيد من عدم قيامه بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.

د. دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.

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

##### إدارة المخاطر

تم الاستعانة بمكتب استشاري مستقل للقيام بمهام اداره 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 الادارة كما تشرف على عملية تحديد ومراقبة المخاطر وتقدير فعالية إجراءات المخاطر وتقديم التوصيات اللازمة ورفعها إلى مجلس الإدارة.

#### أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تم وضع نظام الرقابة الداخلية في الشركة لضمان تحديد المخاطر والتخفيف من حدتها عند الضرورة، والتطبيق الفعال لقواعد الحكومة، والالتزام بالقوانين واللوائح والقرارات المعول بها والتي تنظم عمل

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

أ. للمساهمين الحق في التصرف في الأسهم من تسجيل الملكية ونقلها و/أو تحويلها بـ. 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 تمكّنه من ممارسة حقوقه على أكمل وجه، بحيث تكون هذه المعلومات وافية ودقيقة، وأن تقدم بطريقة منتظمة وفي المواعيد المحددة.

ه. 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 مساعدة أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية ورفع دعوى المسؤولية، وذلك في حالة إخافتهم في أداء المهام المناطة بهم.

انعقدت الجمعية العامة العادية في 26/05/2021 حيث تم من خلالها اتخاذ القرارات التالية:

1. تمت المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020 م.

2. تمت المصادقة على تقرير مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020 م.

3. تمت المصادقة على تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020 م.

4. تم مناقشة واعتماد البيانات المالية عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020 م.

5. تمت تلاوة تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقّيق عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020 م وتمت المصادقة عليهم.

6. لا توجد جزاءات ومخالفات من قبل الجهات الرقابية عن البيانات المالية 31/12/2020 م.

7. تمت الموافقة على استقطاع الاحتياطي القانوني بنسبة 10% بمبلغ - 56,214 د.ك.

8. تمت الموافقة على استقطاع الاحتياطي الاختياري بنسبة 10% بمبلغ 56,214 د.ك طبقاً لأحكام القانون.

9. تمت المصادقة على التعاملات التي تمت مع أطراف ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 م أو التي سوف تتم مع الأطراف ذات الصلة في عام 2021 م.

10. تمت الموافقة على عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020 م.

11. تمت الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بصرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020 م بمبلغ إجمالي - 10,000 د.ك.

12. تمت الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بتحمل السادة المساهمين الزكاة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020 م بنسبة 0.0005001 للسهم الواحد.

## 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 متسلقة بشأن عملياتها ومركزها المالي سيكون له تأثير إيجابي على صورتها العامة ومصداقتها. كما تقر الشركة بالتزامها القانوني بالإفصاح عن المعلومات المتعلقة بنشاط الشركة.

وقد أقر مجلس الإدارة سياسة تهدف إلى توفير المبادئ التوجيهية العامة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بخصوص الإفصاح عن المعلومات ذات الصلة بالشركة لأصحاب المصالح.

وتلتزم الشركة بتنفيذ السياسات والإجراءات التي وضعها مجلس الإدارة بشأن الإفصاح عن التطورات الهامة والبيانات المالية وغير المالية وفقاً للمطالبات القانونية واللوائح المعمول بها.

وتنص سياسة الإفصاح 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 الإدارة والبيانات الصحفية..

### سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تحفظ الشركة سجل 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 وإدارة المعلومات والإفصاح والتواصل مع المساهمين وأصحاب المصالح الآخرين، وذلك عن طريق التنسيق لنشر أحدث المعلومات المتعلقة بنشاط الشركة والأمور المتعلقة بمجلس الإدارة وشئون الحكومة والإفصاحات الأخرى بما يتفق مع القوانين واللوائح المعمول بها، وذلك لتعزيز الشفافية في التعامل مع المساهمين وأصحاب المصالح الآخرين والمساهمين، كما تعمل الشركة على الالتزام بمتطلبات الإفصاح، وترسيمة مبدأ الشفافية مع المساهمين فيما يخص الطريقة التي تعمل بها الشركة، وتعارض المصالح وعمليات الإفصاح.

### الموقع الإلكتروني للشركة

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

## القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين

### تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

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

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

## القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح نظم وسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح

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

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

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

تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية الحصول على المعلومات والبيانات ذات الصلة بأنشطتهم وبما يكفل تحقيق مبدأ العدالة في توفير المعلومات المناسبة في الوقت المناسب بغرض مساعدة أصحاب المصلحة على اتخاذ القرارات بناءً على معلومات صحيحة وواافية، وحصولهم على فرص متكافئة في الوصول إلى المعلومة وضمان عدم تسرب المعلومات إلى بعضهم دون البعض الآخر.

كما تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية إبلاغ مجلس الإدارة عن أية ممارسات غير سلية يتعرضون إليها من قبل الشركة، وتتوفر 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 للأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية أصبح من الأركان الأساسية لقواعد الحكومة، 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 2021 قام مجلس الاداره والإداره التنفيذيه باتمام الدورة التدريبيه التاليه:-  
- آليات التخطيط الاستراتيجي وتطوير الأداء.

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

لدى الشركة آلية معتمدة لإجراء التقييم الذاتي لمجلس الإدارة كل وأعضاء مجلس الإدارة ولجان مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية حيث يعتبر التقييم الذاتي من الممارسات الرائدة في الحكومة تمكّن من الحصول على تقييم بشكل عام للتعرف على فرص التطوير المستمر والتحسين، وطبقاً لسياسة الشركة.

بالإضافة إلى ذلك، يعتمد تقييم الأداء إلى حد كبير على مؤشرات الأداء الرئيسية KPIs، التي تعد عنصراً هاماً من عناصر المعلومات الازمة لبيان تقدم الشركة نحو تحقيق أهدافها المعلنة، وقد قامت الشركة بتحديد عدد من مؤشرات الأداء الرئيسية المالية وغير المالية التي تعتبرها هامة لقياس نجاح الشركة في تحقيق أهدافها الاستراتيجية.

13. تمت الموافقة على تقويض 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.

14. تمت الموافقة على إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم عن كل ما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية خلال السنة المالية المنتهية في 31/12/2020 م.

15. تمت الموافقة على تحصيص مبلغ لتوجيهه نحو المسئولية الاجتماعية وتقويض مجلس الإدارة بتحديده حسب الأنشطة التي سينفذها خلال عام 2021 بما لا يتجاوز مبلغ -2,000 د.ك

16. تمت الموافقة على تعيين مراقب الحسابات السيد / راشد أيوب يوسف الشداد من مكتب رودل الشرق الأوسط ( بركان محاسبون عاليون ) من ضمن القائمة المعتمدة لدى هيئة أسواق المال لسنة المالية المنتهية في 31/12/2021 م وتقويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابه.

17. تمت الموافقة على إعادة تعيين هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لسنة المالية المنتهية في 31/12/2021 م وتخويف 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 المقترنات طرح أثناء هذه الاجتماعات؛ وذلك باتباع ما يلي:

أ. إخبار المساهمين بموعد وتوقيت انعقاد اجتماعات الجمعية العامة وجدول الأعمال قبل موعد الإجتماع بوقت كاف.

ب. تزويد المساهمين بالقواعد والإجراءات التي تنظم عملية التصويت.

ج. الإعلان عن مكان ووقت إنعقاد اجتماع الجمعية العامة للمساهمين وفقاً لما تحدده القوانين والقواعد واللوائح المتبعة في هذا الشأن.

د. الإفصاح بشفافية عن هيكلة رأس المال أو أي ترتيبات قد ينتج عنها سيطرة بعض المساهمين على الشركة.

هـ. إتاحة الفرصة للمساهمين للإطلاع ومراجعة محاضر اجتماعات الجمعية العمومية.



## 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 المؤسسة (Value Creation)، وتقوم الشركة بإعداد التقارير بصفة دورية، ويتم تحديث التقارير بأخر المعلومات والمستجدات. كما توضح التقارير المتكاملة الأهداف الإستراتيجية التي تسعى الشركة إلى تحقيقها، والإجراءات والمبادئ التوجيهية المتتبعة من قبل الشركة لتحقيق تلك الأهداف، حيث أن ذلك يساعد مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم، ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين.

## القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

### نبذة عن سياسة المسؤولية الاجتماعية

تتظر الشركة بجدية بالغة إلى جميع المسائل المتعلقة بمسؤولياتها الاجتماعية وتسعى لاتخاذ القرارات السليمة التي تدعم نهج النمو المستدام في الشركة، والالتزام بالمسؤولية الاجتماعية  
تهدف سياسة المسؤولية الاجتماعية لدى الشركة إلى تحقيق ما يلي:

- 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 تزاول نشاطها فيه.
- ج. زيادة ولاء الموظفين والعملاء خصوصاً في ظل وعي العملاء لفضيل 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.
- وـ. الالتزام بالمعايير الدولية المتمثلة بحسن تطبيق المسؤولية الاجتماعية كاستثمار بعيد المدى يعود بالنفع على الشركة والمجتمع بكافة مكوناته.

## تعهد مجلس الإدارة

نقر نحن مجلس إدارة شركة منازل القابضة بأن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 تم عرضها بصورة سليمة وعادلة من جميع النواحي المالية وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيليه وأن البيانات المالية تم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة.

عدنان عبدالوهاب النصف  
رئيس مجلس الإدارة

## تقرير لجنه التدقيق عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

مقدمة:

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

## صحة البيانات والتقارير المالية :

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

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

## كفاية وفاعليه أنظمه الرقابة الداخلية والالتزامات الرقابية:

عقدت لجنه التدقيق الاجتماعات الدورية مع المدقق الداخلي، وتم مراجعته نتائج تقارير التدقيق الداخلي ومناقشه جميع الملاحظات الصادرة من المدقق الداخلي، وتعمل اللجنة على التأكيد 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 لمطلبات هيئه أسواق المال وتعمل اللجنة على تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة واعداد 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 2021.

لجنة التدقيق  
شركة منازل القابضة

## المحتويات

الصفحة

- 35-32** تقرير مراقب الحسابات المستقل
- 36** بيان المركز المالي المجمع
- 37** بيان الربح أو الخسارة المجمع
- 38** بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
- 39** بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
- 40** بيان التدفقات النقدية المجمع
- 77-41** إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة منازل القابضة  
شركة مساهمة كويتية عامة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2021  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل



### رسملة التكاليف في المشروعات قيد التطوير

تمثل المشروعات قيد التطوير ما نسبته 65% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2021. 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 وتبعها للمستندات المؤيدة ومطابقة عملية الرسملة لسياسات المحاسبة المتّبعة وعلاقتها بالمشروعات المرسملة عليها. كما قمنا بالتأكد من وجود سياسة لرسملة تكاليف الاقتراض على الرغم من أن المجموعة ليس لديها قروض لتمويل المشروعات قيد التطوير. كما قمنا بمراجعة افصاحات المجموعة بخصوص المشروعات قيد التطوير وعملاء دفعات مقدمة المتضمنة في الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المجمعة والسياسة المحاسبية المتّبعة.

### معلومات أخرى

إن 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 تزويتنا به بعد تاريخ التقرير. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها.

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

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في الإطلاع على المعلومات الأخرى المعرفة أعلاه عندما تصبح 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.

**مسؤوليات الإدارة والقائمون على الحكومة 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 تتوافق الإدارة تصفيية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

يعتبر القائمين على الحكومة مسؤولين عن الاطراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

# Rödl

## Middle East

برفان محاسبون عالميون

على الحساوي وشركاه

## 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 مجتمعتين بـ «المجموعة») والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2021 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 لسياسات المحاسبة الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المالية - المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بشكل تفصيلي في قسم «مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية» ضمن تقريرنا. كما أنتا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين («ميثاق الأخلاقيات») الصادر عن المجلس الدولي للمعايير 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، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة كل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأينا منفصلاً بشأن تلك الأمور. لكل أمر تدقيق رئيسي تم تحديده أدناه، تم الشرح ضمنه لكيفية تناولنا لكل أمر في إطار تدقيقنا.

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

كما نقوم بإطلاع الإدارة ببيان يظهر امتناننا 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 تحفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري 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 ونظمها الأساسي وتعديلاتها اللاحقة، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة والتعليمات ذات الصلة والأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظمها الأساسي وتعديلاتها اللاحقة على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

راشد أيوب يوسف الشداد  
مراقب حسابات ترخيص رقم 77 فئة (ا)  
Rödl الشرق الأوسط  
بركان - محاسبون عالميون

30 مارس 2022  
دولة الكويت

### مسئولييات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بتصميم و القيام بإجراءات التدقيق بما يتاسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساس يمكننا من ابداء رأينا. ان مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتمدد أو سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

- فهم نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستثمارية المحاسبية بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهيرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تشير شكوكاً جوهيرية حول قدرة المجموعة على الاستثمار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهيرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. نعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستثمارية.

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المضمنة 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 – ببنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبيّن لنا من خلال تدقيقنا.

بيان - ب

	2020	2021	إيضاح
294,500	<b>396,000</b>		الإيرادات
(45,892)	<b>4,627</b>		إيرادات إيجارات
-	<b>600,000</b>	12	ربح / (خسارة) من فروق عملات
3,835,981	<b>3,725,673</b>		ربح غير متحقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
595,901	<b>654,937</b>		أرباح بيع عقارات
109,387	<b>130,596</b>		إيرادات عوائد
4,789,877	<b>5,511,833</b>		إيرادات أخرى
(3,397,096)	<b>(3,729,685)</b>	19	المصروفات والأعباء الأخرى
(9,421)	<b>(7,204)</b>		مصاريف عمومية وإدارية
52,361	<b>(51,302)</b>	7&8	تكاليف تمويل
(96,183)	<b>(84,097)</b>		صافي المكون / (رد) لخصص خسائر ائتمانية متوقعة
1,339,538	<b>1,639,545</b>		استهلاكات
(4,973)	<b>(11,194)</b>	20	صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
(7,991)	<b>(13,342)</b>	20	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(19,979)	<b>(33,354)</b>	20	الزكاة
(20,000)	<b>(20,000)</b>	20	ضريبة دعم العمالة الوطنية
<u>1,286,595</u>	<u><b>1,561,655</b></u>		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			صافي ربح السنة
775,712	<b>1,170,812</b>		صافي ربح السنة العائد لـ :
510,883	<b>390,843</b>		مساهمي الشركة الأم
<u>1,286,595</u>	<u><b>1,561,655</b></u>		حصص غير مسيطرة
1.80	<b>2.72</b>	23	صافي ربح السنة
			ربحية السهم العائد لمساهمي الشركة الأم (فلس)

بيان - أ

	2020	2021	إيضاح
9,045,302	<b>9,719,441</b>	6	موجودات
14,647	<b>154,036</b>	7	موجودات متداولة
10,135,582	<b>8,047,796</b>	8	نقد ونقد معادل مستحق من أطراف ذات صلة
19,195,531	<b>17,921,273</b>		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
57,639	<b>57,513</b>	9	موجودات غير متداولة
137,430	<b>90,814</b>	10	إستثمارات في شركات زميلة
8,296,157	<b>6,773,078</b>	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,100,000	<b>5,700,000</b>	12	عقارات إستثمارية
58,124,714	<b>56,379,862</b>	13	مشروعات قيد التطوير
12,952	<b>5,154</b>	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
117,116	<b>126,938</b>		ممتلكات ومعدات
71,846,008	<b>69,133,359</b>		مجموع الموجودات
91,041,539	<b>87,054,632</b>		المطلوبات وحقوق الملكية
9,549,476	<b>12,389,975</b>	14	مطلوبات متداولة
1,846,858	<b>1,949,224</b>	7	دائنون ومصاريف مستحقة
46,568	<b>48,897</b>	10	مستحق إلى أطراف ذات صلة
11,442,902	<b>14,388,096</b>		التزامات عقود إيجار
52,713,981	<b>44,380,304</b>	15	مطلوبات غير متداولة
97,646	<b>48,884</b>	10	عملاء دفعات مقدمة
52,811,627	<b>44,429,188</b>		التزامات عقود إيجار
64,254,529	<b>58,817,284</b>		مجموع المطلوبات
43,043,000	<b>43,043,000</b>	16	حقوق الملكية
121,773	<b>246,643</b>	17	رأس المال
121,773	<b>246,643</b>	18	احتياطي قانوني
(1,071,570)	<b>(1,051,964)</b>		احتياطي اختياري
(21,924,965)	<b>(21,958,043)</b>		احتياطي التغير في القيمة العادلة
396,764	<b>1,317,836</b>		أرباح مرحلة
20,686,775	<b>21,844,115</b>		مجموع حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الأم
6,100,235	<b>6,393,233</b>	5	حصص غير مسيطرة
26,787,010	<b>28,237,348</b>		مجموع حقوق الملكية
91,041,539	<b>87,054,632</b>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

( عنتر السيد جاد  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذيعدنان عبد الوهاب النصف  
رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - ج	2020	2021
	1,286,595	<b>1,561,655</b>
379,452		<b>(46,764)</b>
		<b>19,606</b>
11,350		<b>(27,158)</b>
390,802		<b>1,534,497</b>
1,677,397		<b>1,157,340</b>
	621,933	<b>377,157</b>
	1,677,397	<b>1,534,497</b>

صافي ربح السنة  
الدخل الشامل الآخر  
بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:  
فروق ترجمة عملات أجنبية

بنود ليس من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:  
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة  
من خلال الدخل الشامل الآخر

إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل الآخر للسنة  
إجمالي الدخل الشامل للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة الخاصة بـ:  
مساهمي الشركة الأم  
حصص غير مسيطرة  
إجمالي الدخل / الشامل للسنة

بيان - د

بيان التغيرات في تحويل المدخرات للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

الرصيد في 1 يناير 2021	صافي ربح السنة	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة	إجمالي الدخل الشامل للسنة المحول للاحتياطيات	توزيعات أرباح للمحصص غير المسطرة	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
26,787,010	6,100,235	20,686,775	396,764	(21,924,965)	(1,071,570)
1,561,655	390,843	1,170,812	1,170,812	-	121,773
(27,158)	(13,686)	(13,472)	-	(33,078)	121,773
1,534,497	377,157	1,157,340	1,170,812	(33,078)	43,043,000
-	-	-	(249,740)	-	43,043,000
(84,159)	(84,159)	-	-	-	-
<b>28,237,348</b>	<b>6,393,233</b>	<b>21,844,115</b>	<b>1,317,836</b>	<b>(21,953,043)</b>	<b>(1,051,964)</b>
<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2021</b>	<b>2021</b>	<b>(ينتاج 4)</b>	<b>2020</b>	<b>(ينتاج 4)</b>	<b>2021</b>

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

بيان التدفقات النقدية المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

## 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 (مغلقة) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك (قابضة) بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 23 فبراير 2009.

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً ل تعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

**الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم القيام بما يلى:**

1- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسئولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بتنوعها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.

2- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهماً وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتبعن لا 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 وتتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.

4- تملك المنقولات والعقارات الالزام ل مباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.

5- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب 26131 الصفا - الرمز البريدي 13121 - الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة بناءً على إجتماع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2022 وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية للشركة الأم.

## 2- تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة

1/2) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تسري على السنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية متقدمة مع تلك المستخدمة خلال السنة المالية السابقة ومع المعايير الجديدة والمعدلة التي تسري على السنة المالية الحالية.

### • أثر التطبيق المبدئي للمعالجة المفضلة لمعدل سعر الفائدة

إن المرحلة الأولى للمعالجة المفضلة لمعدل سعر الفائدة - التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم

7 - تتطوّي على تعديل متطلبات محددة لمحاسبة التحوط لفرض السماح لمحاسبة التحوط بالإستمرار للتحوطات المتأثرة خلال فترة عدم اليقين السابقة، حيث يتم تعديل بنود التحوط أو أدوات التحوط كنتيجة للمعالجة المفضلة لمعدل سعر الفائدة.

بيان -هـ	2020	2021	الأنشطة التشغيلية
	1,286,595	<b>1,561,655</b>	صافي ربح السنة
	96,183	<b>84,097</b>	تعديلات إستهلاكات
	(52,361)	<b>(600,000)</b>	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
	(595,501)	<b>51,302</b>	صافي المكون/(رد) لمخصص خسائر ائتمانية متوقعة
	9,421	<b>(654,973)</b>	إيرادات عوائد
	58,440	<b>7,204</b>	مصرفوفات تمويل
	802,777	<b>57,941</b>	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
	748,893	<b>507,226</b>	صافي الربح المعدل قبل التغير في بنود رأس المال العامل
	1,895,539	<b>2,041,444</b>	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
	1,718,320	<b>2,722,185</b>	دائنوں و مصاريف مستحقة
	(2,550,824)	<b>(44,072)</b>	أطراف ذات صلة (بالصافي)
	(35,593)	<b>(7,055,877)</b>	عملاء دفعات مقدمة
	2,579,112	<b>(23,786)</b>	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
		<b>(1,852,880)</b>	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
	(3,296,116)	<b>1,542,685</b>	الأنشطة الاستثمارية
	595,501	<b>654,973</b>	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
	(965,401)	<b>886,111</b>	إيرادات عوائد مستلمة
	(16,455)	<b>(47,550)</b>	مشروعات قيد التطوير
	(3,682,471)	<b>3,036,219</b>	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
	(44,216)	<b>(46,433)</b>	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
	(9,421)	<b>(7,204)</b>	الأنشطة التمويلية
	(53,637)	<b>(53,637)</b>	التزامات عقود ايجار مدفوعة
	354,080	<b>(455,563)</b>	مصرفوفات تمويل مدفوعة
	(802,916)	<b>674,139</b>	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
	9,848,218	<b>9,045,302</b>	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
	9,045,302	<b>9,719,441</b>	صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعدل
			النقد والنقد المعدل في أول السنة
			النقد والنقد المعدل في نهاية السنة (إيضاح 6)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

2/2) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار لكنها غير سارية المفعول بعد لم تقم المجموعة في تاريخ إعتماد هذه البيانات المالية المجمعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي تم إصدارها لكنها غير سارية المفعول بعد. تبني المجموعة تبني هذه المعايير الجديدة والمعدلة حال كان ذلك قابلاً للتطبيق، عندما تصبح هذه المعايير سارية المفعول.

كما أن المرحلة الثانية للمعالجة المفضلة لمعدل سعر الفائدة - التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، معيار المحاسبة الدولي رقم 39، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - تعكس آثار الانتقال من الأسعار المعلنة بين البنوك (IBOR) إلى أسعار الفائدة البديلة (يشار إليها أيضاً باسم «المعدلات الحالية من المخاطر» RFRs) وذلك دون إحداث تأثيرات محاسبية ليس من شأنها توفير معلومات مفيدة لمستخدمي البيانات المالية.

الوصف	المعيار
عقود التأمين	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (بما في ذلك تعديلات يونيو 2020 على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17)
البيع أو المساهمة في الموجودات بين مستثمر وشركته الرزميلة أو المشروع المشترك	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28
تصنيف المطلوبات كمتدولة أو غير متداولة	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1
الإشارة إلى الإطار المفاهيمي	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3
الممتلكات والآلات والمعدات - عائدات ما قبل الاستخدام المزمع	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16
العقود الثقلة بالأعباء - تكلفة تنفيذ العقد	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 37
الإفصاح عن السياسات المحاسبية	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بيان الممارسة رقم 2
تعريف التقديرات المحاسبية	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8
الضرائب المؤجلة المتعلقة بال الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عملية واحدة	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12

لا تتوقع الإدارة أن يكون لتبني المعايير المذكورة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية المنظورة.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 - عقود التأمين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 يحدد مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها وهو يحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 عقود التأمين.

يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 نموذجاً عاماً تم تعديله لعقود التأمين بخصائص المشاركة المباشرة ويوصى على أنه منهجية الأتعاب المتغيرة. يتم تبسيط هذا النموذج العام حال تم استيفاء معايير محددة وذلك عن طريق قياس مقدار الالتزام بالتفطية التأمينية المتبقية باستخدام منهجية تخصيص الأقساط.

- تأثير التطبيق المبدئي لإعفاءات الإيجار المتعلقة بظروف جائحة كوفيد 19 بعد 30 يونيو 2021 - تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 قامت المجموعة في وقت مبكر بتطبيق إعفاءات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد 19 (تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16) والتي تضمنت تقديم إعفاء عملي للمستأجرين في محاسبة إعفاءات الإيجار التي تم تقديمها كنتيجة مباشرة لظروف جائحة كوفيد 19، وذلك من خلال تقديم وسيلة عملية ملائمة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16. كانت هذه الوسيلة العملية متاحة لإعفاءات الإيجار والتي أثرت على تخفيض في مدفوعات الإيجار بشأنها على المدفوعات المستحقة أصلاً في 30 يونيو 2021 أو قبله.

في مارس 2021، أصدر المجلس إعفاءات الإيجار ذات الصلة بجائحة كوفيد 19 لما بعد 30 يونيو 2021 (تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16) حيث مددت التطبيق العملي لتشمل تطبيق مدفوعات الإيجار المستحقة بشكل أساسي في أو قبل 30 يونيو 2022.

إن الوسيلة العملية أعطت للمستأجر الحق في لا يقوم بتقديم إعفاء الإيجار المرتبط بجائحة كوفيد 19 وإعتبره بمثابة تعديل لعقد الإيجار. إن المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار يقوم بحساب أي تغيير في مدفوعات الإيجار والذي يكون ناتج عن إعفاء الإيجار المتعلق بجائحة كوفيد 19 من خلال تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 كما لو لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.

يتم تطبيق الوسيلة العملية فقط على إعفاءات الإيجار التي نشأت كنتيجة مباشرة لجائحة كوفيد 19 وأيضاً إذا تم فقط استيفاء جميع الشروط التالية:

أ) إن التغيير في مدفوعات الإيجار يؤدي إلى تعديل المقابل لعقد الإيجار الذي يكون إلى حد كبير نفس أو أقل من مقابل عقد الإيجار الذي يسبق التغيير مباشرة.  
 ب) أي تخفيض في مدفوعات الإيجار يؤثر فقط على المدفوعات المستحقة بشكل أساسي في أو قبل 30 يونيو 2022 (اعفاء الإيجار يفي بهذا الشرط إذا أدى إلى إنخفاض مدفوعات الإيجار في أو قبل 30 يونيو 2022 وزيادة مدفوعات الإيجار التي تتمتد إلى ما بعد 30 يونيو 2022).  
 ج) لا يوجد تغيير جوهري على شروط وأحكام عقد الإيجار.

لا يوجد تأثير لهذه التعديلات على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**• التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية - تصنيف المطلوبات كمتدولة أو غير متدولة**

إن التعديلات التي أجريت على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 تؤثر على عرض المطلوبات في بيان المركز المالي كمتدولة أو غير متدولة وليس قيمة أو توقيت الإعتراف بأي أصل أو إلتزام أو إيرادات أو مصاريف أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البند.

وتوضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات كمتدولة أو غير متدولة يستند إلى الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الإلتزام. كما توضح أن الحقوق تعد قائمة إذا تم الإلتزام بالتعهدات في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريفاً لـ«التسوية» لتوضيح أنها تشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الأصول الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.

تطبيق التعديلات بأثر رجعي لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر.

**• التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 إندماج الأعمال - إشارة إلى الإطار المفاهيمي**

إن التعديلات تقوم بتحديث المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام 2018 بدلاً من إطار عام 1989. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3، بأنه فيما يتعلق بالإلتزامات الواقعية في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 37، فإن المستحوذ يقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 37 لتحديد فيما إذا كان الإلتزام الحالي موجوداً في تاريخ الإستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للرسوم التي ستكون مشمولة بالمعيار، فإن المستحوذ يقوم بتطبيق المعيار الدولي رقم 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى نشوء الإلتزام بسداد هذه الرسوم قد حدث بحلول تاريخ الإستحواذ.

وبشكل نهائي، فإن التعديلات تضيف بياناً صريحاً بأن المستحوذ لا يعترف بال موجودات المحتملة المقتناة في عملية إندماج الأعمال.

تسري التعديلات على إندماج الأعمال التي يكون تاريخ الإستحواذ عليها في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا طبق الكيان أيضاً جميع المراجع الحديثة الأخرى (المنشورة مع الإطار المفاهيمي المحدث) في نفس الوقت أو قبل ذلك.

**• التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 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 والحالة التشغيلية الازمة كي يتسعن له إنجاز الأعمال بالطريقة التي تستهدفها الإدارة. وبالتالي، تعرف المنشأة بعائدات تلك المبيعات إلى جانب

يستخدم النموذج العام الإفتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التأكيد من التدفقات النقدية المستقبلية ويقيس بشكل صريح تكلفة عدم التأكيد. يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات وضمانات حاملي البوالص.

في يونيو 2020، أصدر المجلس تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 للتصدي للمخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17. وكان من شأن التعديلات إرجاء تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (متضمناً التعديلات) إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. وفي الوقت نفسه، أصدر المجلس تمديداً للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4) الذي من شأنه تمديد تاريخ إنتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

يتعين تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق منهجية الأثر الرجعي المعدل أو منهج القيمة العادلة.

لفرض متطلبات الإنقال، فإن تاريخ التطبيق المبدئي يكون هو بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المعيار لأول مرة، ويكون تاريخ الإنقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق المبدئي.

**• التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الإستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة - بيع أو المساهمة في الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك**

تناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 المواقف التي يكون فيها بيع أو المساهمة في الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك. تتضمن التعديلات على وجه التحديد على أن الأرباح أو الخسائر الناشئة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة لا تحتوي على نشاط في التعامل مع شركة زميلة أو مشروع مشترك هذه يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية، ويتم الإعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الإستثمارات المحافظ عليها في أي شركة تابعة سابقة (وقد أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية) إلى القيمة العادلة ويتم الإعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط إلى مدى مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة الجديدة أو المشروع المشترك.

لم يتم بعد تحديد تاريخ نفاذ التعديلات من قبل المجلس، ومع ذلك، فإن التطبيق المبكر للتعديلات لم تتحقق إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية حال حدوث مثل هذه المعاملات.

تحدد التعديلات تغيراً بشأن متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. حيث تستبدل التعديلات جميع أمثلة مصطلح «السياسات المحاسبية الهامة» بـ «معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية». تعتبر معلومات السياسة المحاسبية جوهرية، حال النظر إليها جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، فمن المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية.

كما تم تعديل الفقرات الداعمة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1 لغرض توضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى غير جوهرية ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية جوهرية بسبب طبيعة المعاملات ذات الصلة أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى لو كانت المبالغ غير جوهرية. ومع ذلك، فإنه ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى جوهرية في حد ذاتها.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقها مستقبلاً. التعديلات على بيان الممارسة 2 للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لا تحتوي على تاريخ سريان أو متطلبات الإنقال.

#### • التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف التقديرات المحاسبية

تستبدل التعديلات تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي «المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكيد في القياس».

تم حذف تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. ومع ذلك، فقد احتفظ المجلس بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- لا يعتبر التغيير في التقدير المحاسبى الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ إن التأثيرات المرتبطة بالتغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء الفترة السابقة

تسري التعديلات على الفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 للتغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة، مع السماح بالتطبيق المبكر.

التكاليف ذات الصلة ضمن الربح أو الخسارة. وتقيس المنشأة تكلفة هذه البند وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي 2 للمخزون.

توضح التعديلات أيضاً معنى «اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل سليم». ويحدد معيار المحاسبة الدولي رقم 16 ذلك على أنه تقييم لما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو تأجيرها لآخرين أو للأغراض الإدارية.

وإذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، ينبغي أن تفصّل البيانات المالية عن قيمة تلك العائدات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببند منتجة وليس إحدى مخرجات الأنشطة المعتادة للمنشأة، وأي بند (بند) يتضمن تلك العائدات والتكلفة في بيان الدخل الشامل.

تطبق التعديلات بأثر رجعي، ولكن فقط على بند الممتلكات والآلات والمعدات التي تم إحضارها إلى الموقع والحالة التشغيلية اللازمة كي يتسع لها إنجاز الأعمال بالطريقة التي تستهدفها الإدارة في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة في البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.

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

#### • التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة - العقود المثلثة بالأعباء - تكلفة تنفيذ العقد

تحدد التعديلات أن «تكلفة تنفيذ» العقد تشمل «التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد». تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من كل من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود على سبيل المثال، تخصيص رسوم الإهلاك لـ بند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

تطبق التعديلات على العقود التي لم يف الكيان بعد بجميع إلتزاماته في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. لم يتم إعادة بيان المقارنات. وبدلاً من ذلك، ينبغي على المنشأة الإعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق التعديلات مبدئياً كتعديل للرصيد الإفتتاحي للأرباح المحتجزة أو عنصر آخر من حقوق الملكية، حال كان ذلك قابلاً للتطبيق، في تاريخ التطبيق المبدئي.

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

#### • التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - إصدار أحكام جوهرية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

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

- تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما:
  - تتم السيطرة على الشركة المستثمر بها.
  - التعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوقها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها.
  - تكون لها المقدرة على استخدام سلطتها لتأثير على عائداتها.
- في حالة عدم امتلاك الشركة الأم الأغلبية في حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها، فإن الشركة الأم تأخذ بعين الاعتبار حقائق وعوامل أخرى في تقييم السيطرة والتي تتضمن:
- ترتيب تعاقدي بين الشركة الأم ومالكي أصوات آخرين.
  - حقوق ناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
  - حقوق تصويت الشركة الأم.
  - حقوق تصويت محتملة.

تضمن 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 صافي 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 وال Hutchinsons 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 المجمع.

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن عملية واحدة

تقديم التعديلات استثناء آخر من الإعفاء من الاعتراف المبدئي. بموجب التعديلات، لا تطبق المنشأة إعفاء الاعتراف المبدئي للمعاملات التي تنشأ عنها فروق مؤقتة بين المبالغ الخاضعة للضريبة والمبالغ المستحقة.

بناءً على قانون الضرائب المعمول به، قد تنشأ فروق مؤقتة متساوية خاضعة للخصم عند الإعتراف المبدئي بأصل ومطلوبات في معاملة لا تمثل إندماج أعمال ولا تؤثر على المحاسبة ولا الربح الخاضع للضريبة. على سبيل المثال، قد ينشأ هذا عند الإعتراف بإلتزام عقد الإيجار وما يقابلها من حق استخدام الأصل بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 في تاريخ بدء عقد الإيجار.

بعد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12، يتغير على المنشأة الإعتراف بأصل ومطلوبات الضريبة المؤجلة ذات الصلة، مع إدراج أي أصل ضريبي مؤجل يخضع لمعايير الإسترداد في المعيار المحاسبي 12.

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر.

### 3- السياسات المحاسبية الهامة

#### (1) أساس 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.

#### (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) أساس التجميع

تضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعاً بـ "المجموعة") كما هو موضح في إيضاح رقم 4.

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 وتتوفر أي من الشرطين التاليين:
  - أ- تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو
  - ب- لم تحول المجموعة ولم تحفظ على نحو جوهري بكل 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.

التغير في حقوق الملكية منذ تاريخ الشراء. يتم تحديد الأرباح والخسائر العائدة لمالك الشركة الأم والمحصص غير السيطرة بحسب نسبة حصص ملكيتهم حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد المحصص غير السيطرة.

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 محافظ عليه في الشركة التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق المحصص غير السيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

#### (4) دمج الأعمال والشهرة

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

#### (6/3) الأدوات المالية

##### • ترتيب الموجودات المالية

- يتم تم تحديد الترتيب على أساس كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية و
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

لفرض القياس اللاحق، يتم ترتيب الموجودات المالية عند التتحقق المبدئي إلى الفئات التالية:

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

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

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

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 مقابل للسيطرة على الشركة التي يتم امتلاكها بالإضافة إلى التكاليف التي يمكن تخصيصها مباشرة لعملية دمج الأعمال. إن الموجودات والمطلوبات والتزامات الطارئة التي تتحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 "دمج الأعمال" يتماثلاتها بالقيمة العادلة بتاريخ الإمتلاك.

يتم الاعتراف بالشهرة الناتجة عن الإمتلاك كأصول وتقياس مبدئياً بتكلفة وتمثل الزيادة في تكلفة دمج الأعمال عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والتزامات الطارئة المحددة المعترف بها، وفيما لو زادت حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والتزامات الطارئة المحددة للمجموعة الممتلكة، وذلك بعد إعادة تقديرها، عن تكلفة الإمتلاك، فإنه يتم الاعتراف بالزيادة في الحال في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

لأهداف اختبار الإنخفاض في القيمة يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المولدة لنقد الخاصة بالمجموعة التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الدمج. يتم اختبار الوحدات المولدة لنقد 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 لنقد أقل من القيمة الدفترية لها فإنه يتم تخصيص خسارة الإنخفاض في القيمة مبدئياً لتخفيض القيمة الدفترية لشهرة الوحدة ومن ثم تخفيض الموجودات الأخرى للوحدة تناسباً على أساس نسبة القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
**«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»**

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
**«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»**

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

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للنفاذ (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 طاريء معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

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

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة.

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

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

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

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا 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 تدققتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تدرج جميع الأدوات المالية المشقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشتمل 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.

#### • القياس اللاحق للموجودات المالية

##### • الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية و

- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

بعد التتحقق المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحاً 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 تعاقدي يستحق خلال فترة تتجاوز 3 أشهر.

##### • المديونون

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

##### • مستحق من أطراف ذات صلة

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات مبالغ مستحقة ثابتة أو محددة للتحصيل من أطراف ذات صلة. وتشمل عندما تقوم المجموعة بصفة مباشرة بتقديم بضائع أو خدمات أو/و تمويل مالي إلى أطراف ذات صلة.

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

#### (8/3) مشروعات قيد التطوير

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

#### (9/3) ممتلكات ومعدات

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

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

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

#### (10/3) إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة

يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للمبالغ المرحلية لموجودات المجموعة الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم ادراج أي خسائر من إنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة مباشرة. يعرف مبلغ الإنخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلية 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 بأخر 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.

#### • انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

#### الخسائر الإئتمانية المتوقعة

يتم تطبيق قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة على النحو التالي:

(1) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الإئتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

(2) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة وتمثل في الأدوات المالية التي زادت فيها المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبدئي ويوجد دليل موضوعي على انخفاض قيمتها. يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة عن التعثر المحتمل في السداد على العمر المتوقع للأداة المالية.

يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقاً للخصائص المشتركة للأدوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقع استلامها ثم يتم خصم الخسائر الإئتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. تمثل الخسارة الإئتمانية المتوقعة توقعاً بإستخدام مصفوفة للمخصصات بالإعتماد على مخاطر الإئتمان التاريخية للشركة والمعدلة بعوامل تخص الدينون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم إتجاه الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقد حينما كان مناسباً.

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

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

#### (7/3) عقارات إستثمارية

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بفرض تحقيق نمو رأسمالي أو بفرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الاستثمارية. يتم إثبات تلك الأراضي والعقارات عند إقتناها 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 المجمع.

### 12/3) تحقق الإيراد

- يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكل 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 الوثيق به بتاريخ المركز المالي المجمع.
  - يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثيق به.
- يدرج ربح بيع الإستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيلة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للاستثمار المباع.
- يتحقق الربح من بيع عقارات بغرض المتاجرة وعقارات إستثمارية في بيان الدخل عندما يتم تحويل الأخطار الرئيسية وملكية العقار للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بالتعويض الخاص ببيع العقارات والتكاليف التي قد تتكبد احتمال وجود مردودات لهذه العقارات.
- يتم إثبات إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاوني لكل نشاط.

### 13/3) دائنون

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

### 14/3) 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 دفعه واحدة عند نهاية خدمة العاملين.

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

### 15/3) مخصصات

ثبت 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. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بحسب التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للماضي والمخاطر المحددة للالتزام.

### 11/3) 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 ومعدلًا بأي إعادة قياس للالتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت للالتزامات عقد الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتکبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حواجز إيجار مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم إهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو مدة عقد الإيجار أقربها. 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 المعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (تشمل الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حواجز إيجار مستحقة الدفع، ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والبالغ المتوقع سدادها وفقاً لضمانات القيمة المتبقية. وتتضمن دفعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، ودفعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء عقد الإيجار. ويتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصاروف في الفترة التي يظهر فيها الحدث أو الظروف التي تؤدي إلى السداد.

عند حساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي إذا كان معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتحفيض دفعات عقد الإيجار المستلمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية 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 الأجل الخاصة بالمباني والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهرًا 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 كمصاروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
**«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»**

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
**«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»**

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

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

#### الفرضيات المحاسبية

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

#### تصنيف الموجودات المالية

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

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

#### تصنيف العقارات

عند إقتناص الأرضي، تقوم الادارة بتصنيف هذه الأرضي في أحد البنود التالية، بناءً على نية الإداره لاستخدام هذه الأرضي:

#### - مشروعات قيد التطوير

تشتت الأرضي والعقارات بغرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم اعادة تصنیفها إلى عقارات بغرض المتجارة.

#### - عقارات بغرض المتجارة

يتم تصنیف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتناصها بغرض بيعها ضمن نطاق العمل العادي.

#### - عقارات إستثمارية

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

### 16/3) ترجمة العملات الأجنبية

#### المعاملات والأرصدة

مسك 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 تقايس بالقيمة العادلة جزء من فروق التغيير 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 الى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع، كما يتم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام. ويتم إدراج فروق العملة الناتجة ضمن حقوق الملكية مباشرة في حساب "احتياطي ترجمة عملات أجنبية".

### 17/3) توزيعات الارباح

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

### 18/3) التقارير القطاعية

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

### 19/3) الضرائب

#### الزكاة

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

#### ضربية دعم العمالة الوطنية

يتم إحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19/2000 والقرار الوزاري رقم 24/2006 والخاص بفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية على الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية عن السنة بما يعادل 2,5٪ من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدتها المجموعة.

#### مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

خلال السنة، أقرت الجمعية العمومية للشركة التابعة "شركة منازل التطوير العقاري" توزيعات أرباح للمساهمين بمبلغ 15,000,000 جنيه مصرى ما يعادل 287,565 دينار كويتى، حيث بلغت حصة الحصص غير المسيطرة 4,389,914 جنيه مصرى ما يعادل 84,159 دينار كويتى.

## 5- المخصص غير المسيطرة

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

**شركة منازل التطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)**  
 بيان المركز المالى كما في 31 ديسمبر

	<b>2020</b>	<b>2021</b>
84,314,820	79,848,044	
63,470,635	58,002,700	
20,844,185	21,845,344	
14,743,950	15,452,111	
6,100,235	6,393,233	
20,844,185	21,845,344	

الموجودات  
المطلوبات  
إجمالي حقوق الملكية

حقوق الملكية العائدة لمالكى الشركة الأم  
حصص غير مسيطرة

بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

	<b>2020</b>	<b>2021</b>
4,669,109	4,510,731	
(2,923,449)	(3,175,243)	
1,745,660	1,335,488	
1,234,777	944,645	
510,883	390,843	
1,745,660	1,335,488	

الإيرادات  
المصاريف  
صافي ربح السنة  
العائد إلى:  
مالكى الشركة الأم  
حصص غير مسيطرة

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

	<b>2020</b>	<b>2021</b>
4,283,128	(1,081,110)	
(4,893,892)	2,026,322	
(610,764)	945,212	

الأنشطة التشغيلية  
الأنشطة الإستثمارية  
صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل

## 6- نقد ونقد معادل

	<b>2020</b>	<b>2021</b>
8,777,292	9,562,912	
268,010	156,529	
9,045,302	9,719,441	

نقد لدى البنوك  
شيكات تحت التحصيل

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

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

تقييم الاستثمارات غير المسورة في أسهم  
يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسورة عادة إلى أحد العوامل التالية:  
 - معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة.  
 - القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.  
 - التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو  
 - نماذج تقييم أخرى.

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

## 4- الشركة التابعة

	<b>النشاط الرئيسي</b>	<b>الملكية الفعلية</b>		<b>اسم الشركة</b>
		<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>بلد التأسيس</b>
	بيع وشراء الاراضى والعقارات	% 99.9	<b>% 99.9</b>	الكويت
	بيع وشراء الاراضى والعقارات	% 70.73	<b>% 70.73</b>	مصر

شركة تابعة مباشرة

شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة  
كويتية مغلقة)

شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة  
شركة منازل التطوير العقاري (شركة  
مساهمة مصرية)

تم الإعتماد على بيانات مالية مدقة كما في 31 ديسمبر 2021 للشركة التابعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

يتضمن رصيد المدينون مبلغ 2,390,556 دينار كويتي (2020: 3,722,299 دينار كويتي) يتمثل في أرصدة مضمونة بشيكات مؤجلة مقابل القيمة المتبقية لوحدات تم تسليمها للعملاء. تم تصنيف هذه الأرصدة وفقاً لتاريخ استحقاق الشيكات المؤجلة في بيان المركز المالي بين متداولة وغير متداولة كما هو موضح أعلاه.

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

أعمار المدينون على النحو التالي:

	2020	2021
4,709,803	<b>2,724,640</b>	
4,855	<b>2,147</b>	
3,207	<b>1,860</b>	
27,328	<b>17,120</b>	
4,745,193	<b>2,745,767</b>	

غير مستحق  
 من 91 - 180 يوم  
 من 181 - 365 يوم  
 أكثر من 365 يوم

**7- معاملات مع أطراف ذات صلة**  
 إن الأطراف ذات صلة تمثل في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو يمارسون تأثيراً جوهرياً عليها. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصارييف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة وليس لها تاريخ إستحقاق محدد. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

وتتمثل الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بتلك الأطراف فيما يلي:

	2020	2021
بيان المركز المالي المجمع		
مستحق من أطراف ذات صلة	14,647	<b>154,036</b>
مستحق إلى أطراف ذات صلة	1,846,858	<b>1,949,224</b>

تم عرض مستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة بمبلغ 7,049 دينار كويتي (2020: لا شيء).

حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على النحو التالي:

	2020	2021
الرصيد في بداية السنة		
صافي المكون / (رد) لمخصص خسائر ائتمانية متوقعة	993,487	<b>959,740</b>
فروق ترجمة عملات أجنبية	(52,361)	<b>44,253</b>
الرصيد في نهاية السنة	18,614	<b>(9,877)</b>
	959,740	<b>994,116</b>

الرصيد في بداية السنة  
 صافي المكون / (رد) لمخصص خسائر ائتمانية متوقعة  
 فروق ترجمة عملات أجنبية  
 الرصيد في نهاية السنة

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

	2020	2021
بيان الربح أو الخسارة المجمع		
رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية	377,523	<b>374,481</b>
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	-	<b>7,049</b>
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	20,000	<b>20,000</b>

## 8- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	2020	2021
متداولة مدينون		
دفعات مقدمة لمقاولى المشاريع	4,729,823	<b>2,740,015</b>
دفعات مقدمة لعمليات مشتركة	2,542,544	<b>2,504,903</b>
دفعات مقدمة لشراء إستثمارات	3,170,145	<b>3,163,215</b>
مصاريف مدفوعة مقدماً	480,325	<b>479,275</b>
تأمينات مستردة	40,563	<b>47,602</b>
أرصدة مدينة أخرى	14,274	<b>22,172</b>
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	115,230	<b>84,132</b>
غير متداولة مدينون	(957,322)	<b>(993,518)</b>
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	10,135,582	<b>8,047,796</b>
متداولة مدينون	15,370	<b>5,752</b>
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(2,418)	<b>(598)</b>
متداولة مدينون	12,952	<b>5,154</b>
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	10,148,534	<b>8,052,950</b>

## 9- استثمارات في شركات زميلة

القيمة الدفترية	الملكية الفعلية	بلد التأسيس	اسم الشركة
2020	2021	2020	2021
33,623	<b>33,549</b>	%35	%35
			مصر
24,016	<b>23,964</b>	50%	%50
			مصر
57,639	<b>57,513</b>		

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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

2020	2021	
46,568	<b>48,897</b>	الجزء المتداول
97,646	<b>48,884</b>	الجزء غير المتداول
144,214	<b>97,781</b>	

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

2020	2021	
6,917,066	<b>5,374,381</b>	أذون الخزانة (سندات حكومية - مصر)
27,225	<b>47,396</b>	أسهم محلية مسيرة
1,351,866	<b>1,351,301</b>	أسهم محلية غير مسيرة
8,296,157	<b>6,773,078</b>	

الحركة خلال السنة كما يلي:

2020	2021	
4,988,691	<b>8,296,157</b>	الرصيد في بداية السنة
3,296,116	-	إضافات
-	<b>(1,542,685)</b>	استبعادات
11,350	<b>19,606</b>	التغير في القيمة العادلة
8,296,157	<b>6,773,078</b>	

بلغ متوسط العائد على أدون الخزانة (سندات حكومية) من 11% إلى 13% (2020: من 11% إلى 13%) سنوياً

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

قامت الإدارة بإدراج أسهم محلية غير مسيرة بقيمة 1,351,301 دينارٍ كويتي (2020: 1,351,866 دينارٍ كويتي) بقيمة أقل من القيمة العادلة لتقدير المحفظة وذلك وفقاً لمبدأ الحيطة والحذر لأى إنخفاضات مستقبلية متوقعة.

## 12- عقارات إستثمارية

2020	2021	
5,100,000	<b>5,100,000</b>	الرصيد في بداية السنة
-	<b>600,000</b>	التغير في القيمة العادلة
5,100,000	<b>5,700,000</b>	

ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري) (شركة مساهمة مصرية) مع آخرين في تأسيس شركة زميلة (شركة ميثاق لصناديق الاستثمار) حيث بلغت حصة المجموعة 1,750,000 جنية مصرى وبما يعادل 33,549 دينارٍ كويتي (2020: 33,623 دينارٍ كويتي) (بنسبة 35% من رأس مال الشركة الزميلة، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاولة النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الاستثمار بالتكلفة

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 مصرى وبما يعادل 23,964 دينارٍ كويتي (2020: 24,016 دينارٍ 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 الاستثمار بالتكلفة.

## 10- عقود الإيجار

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

الالتزامات	موجودات	
عقود الإيجار	حق الاستخدام	
144,214	<b>137,430</b>	كما في 1 يناير 2021
-	<b>(46,616)</b>	مصاريف الاستهلاك
7,204	<b>-</b>	تكليف التمويل
(53,637)	<b>-</b>	المدفوع خلال الفترة
97,781	<b>90,814</b>	كما في 31 ديسمبر 2021
الموجودات	الالتزامات	
حق الاستخدام	عقود الإيجار	
188,430	<b>184,046</b>	كما في 1 يناير 2020
-	<b>(46,616)</b>	مصاريف الاستهلاك
9,421	<b>-</b>	تكليف التمويل
(53,637)	<b>-</b>	المدفوع خلال الفترة
144,214	<b>137,430</b>	كما في 31 ديسمبر 2020

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 113,161 دينارٍ كويتي (2020: 85,026 دينارٍ كويتي).

تم تحمل استهلاك موجودات حق الاستخدام بمبلغ 46,616 دينارٍ كويتي (2020: 46,616 دينارٍ كويتي) على بيان الربح أو الخسارة وضمه إلى استهلاك ممتلكات ومعدات.

كذلك فان الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائي الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبة 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (باستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تتلزم الشركة المطورة كما بتاريخ 31 ديسمبر 2021 بسداد مبلغ 200,411,200 جنيه مصرى وبما يعادل 31,045,732 دينار كويتى (2020: 31,113,747 دينار كويتى) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والبالغ التي تم انفاقها من قبل الشركة التابعة سابقاً قبل توقيع الاتفاق المذكور.

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 63,220,036 دينار كويتى تم ادراجهما كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 15).

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

- مبلغ 57,216,391 جنيه مصرى 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 مصرى حيث تتلزم شركة لاند مارك بسدادها لشركة منازل على ستة أقساط نصف سنوية على أن يحرر بها شيكات آجلة.

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

تتمثل العقارات الاستثمارية في قيمة اراضي مملوكة للشركة التابعة داخل دولة الكويت حصلت المجموعة على تقييم من مقيمين مستقلين أحدهما بنك كما في 31 ديسمبر 2021 إلتزاماً بتعليمات هيئة أسواق المال حيث بلغت القيمة الأقل 5,700,000 دينار كويتى (2020: 5,100,000 دينار كويتى) وقد تم إدراجها في البيانات المالية المجمعة.

### 13-مشروعات قيد التطوير

	2020	2021	
الرصيد في بداية السنة			
اضافات	56,070,680	<b>58,124,714</b>	
التكلفة المحمولة على بيان الربح أو الخسارة	9,526,057	<b>9,665,662</b>	
فروق ترجمة عملات أجنبية	(8,560,656)	<b>(10,551,773)</b>	
	1,088,633	<b>(858,741)</b>	
	<b>58,124,714</b>	<b>56,379,862</b>	

وتتمثل بما يلى:

	2020	2021	
مشروع ليان			
مشروع مستقبل سيتي (أريا)	35,590,650	<b>28,858,511</b>	
يخصم: أوراق دفع	29,399,223	<b>32,550,258</b>	
	(6,865,159)	<b>(5,028,907)</b>	
	<b>58,124,714</b>	<b>56,379,862</b>	

#### أ- مشروع ليان:

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

## 14- دائنون ومصاريف مستحقة

2020	2021	
3,723,546	<b>5,976,805</b>	دائنون
626,484	<b>709,566</b>	مصاريف مستحقة
915,006	<b>1,318,557</b>	محجوز ضمان
198,882	<b>198,882</b>	مخخص الزكاة
24,909	<b>38,251</b>	مخخص ضريبة الزكاة
19,979	<b>53,333</b>	مخخص ضريبة دعم العمالة الوطنية
4,973	<b>16,167</b>	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
33,000	<b>33,000</b>	تأمينات لغير
1,172,097	<b>1,142,795</b>	الالتزامات ضريبية
2,351,434	<b>2,346,294</b>	إيرادات مؤجلة
20,000	<b>20,000</b>	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
459,166	<b>536,325</b>	أرصدة دائنة أخرى
<b>9,549,476</b>	<b>12,389,975</b>	

## 15- عملاء دفعات مقدمة

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

2020	2021	
63,031,137	<b>62,057,684</b>	عملاء دفعات مقدمة
6,115,774	<b>7,405,831</b>	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
1,137,890	<b>1,050,398</b>	عملاء دفعات مقدمة - كراج
70,284,801	<b>70,513,913</b>	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
(3,669,054)	<b>(3,372,323)</b>	(يخصم)
(13,901,766)	<b>(22,761,286)</b>	شيكات مرتجعة
<b>52,713,981</b>	<b>44,380,304</b>	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)

## 16- رأس المال

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

## 17-احتياطي قانوني

وفقاً لمطالبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من الربح السنوي بعد إطفاء الخسائر المتراكمة وقبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية إلى الاحتياطي القانوني. ويجوز إيقاف هذا الاقتطاع إذا وصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحدود المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم

**أ- 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 تطوير أرض بمساحة 450 ألف متر مربع تقريباً بشرق القاهرة مع شركة الأهلي للتنمية العقارية وهي إحدى الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، بموجه تلتزم الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2021 بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصرى وبما يعادل مبلغ 22,890,142 دينار كويتي (2020: 22,940,290 دينار كويتي) على فترة 5 سنوات مع تحمل الشركة التابعة لأى فروق في قيمة الأقساط المستحقة تنتج عن تغير سعر الخصم المعلن من قبل البنك المركزي المصري وذلك مقابل صافي متحصلات بيع وحدات المشروع. تم سداد مبلغ 974,200,000 جنيه مصرى بما يعادل 18,676,388 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه البيانات المالية المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقى من إلتزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 262,318,431 جنيه مصرى بما يعادل 5,028,907 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) وملتزمًا 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 الجدواي المعدة سلفاً للمشروع عدا الالتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

كذلك فإن الشركة المطورة مستشار بـ 40% مع الشركة التابعة في صافي أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما مستشار بـ 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 9,937,245 دينار كويتي تم ادراجها كالتزام 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 2021 ولا يوجد انخفاض في القيمة.

## 21- الجمعية العمومية السنوية

انعقدت الجمعية العمومية العادلة للشركة الأم بتاريخ 26 مايو 2021 وأقرت الأمور التالية:

- اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
- عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
- توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

## 22- إقتراحات مجلس الإدارة

اقتراح مجلس الإدارة للشركة الأم في جلسته المنعقدة بتاريخ 30 مارس 2022 للموافقة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ما يلي:

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

إن الاقتراحات أعلاه خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

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

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

2020	2021	
775,712	<b>1,170,812</b>	صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
430,430,000	<b>430,430,000</b>	المتوسط المرجع لعدد الأسهم القائمة
1.80	<b>2.72</b>	ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

## 24- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

### أ) الأدوات المالية

#### السياسات المحاسبية الهامة

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

#### فئات الأدوات المالية

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

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم إقطاع نسبة من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة و توافق عليها الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادلة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة.

## 19- مصاريف عمومية وإدارية

	2020	2021
تكاليف الموظفين	1,709,844	<b>1,803,813</b>
أتعاب مهنية وإستشارات	40,903	<b>49,566</b>
رسوم وإشتراكات ومعاملات	31,917	<b>27,553</b>
إيجارات	85,026	<b>113,161</b>
ضريبة الدخل للشركة التابعة	1,194,347	<b>1,228,499</b>
مصاريف صيانة وحدات غير مسلمة	98,529	<b>176,169</b>
مصاريف متعددة	236,530	<b>330,924</b>
	<b>3,397,096</b>	<b>3,729,685</b>

## 20- الاستقطاعات

### أ) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

	2020	2021
الشركة التابعة	4,973	<b>11,194</b>
	<b>4,973</b>	<b>11,194</b>

### ب) الزكاة

	2020	2021
الشركة الأم	335	<b>49</b>
الشركة التابعة	7,656	<b>13,293</b>
	<b>7,991</b>	<b>13,342</b>

### ج) ضريبة دعم العمالة الوطنية

	2020	2021
الشركة الأم	19,979	<b>33,354</b>
	<b>19,979</b>	<b>33,354</b>

### د) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

	2020	2021
الشركة الأم	10,000	<b>10,000</b>
الشركة التابعة	10,000	<b>10,000</b>
	<b>20,000</b>	<b>20,000</b>

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

31 ديسمبر 2021

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1
47,396	-	47,396
1,351,301	1,351,301	-
<b>1,398,697</b>	<b>1,351,301</b>	<b>47,396</b>
31 ديسمبر 2020		
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1
27,225	-	27,225
1,351,866	1,351,866	-
<b>1,379,091</b>	<b>1,351,866</b>	<b>27,225</b>

#### ب) إدارة المخاطر المالية

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

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تمثل فيما يلي:

##### • مخاطر الإئتمان

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

##### • مخاطر السيولة

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

تم عرض جدول الإستحقاقات للالتزامات المدرج أدناه استناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدي للأداة

#### القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

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

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجمع وفقاً 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); و
- 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:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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.

**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.

تدبر 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 (±) 5% لعامين 2021 و 2020.

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

#### حقوق الملكية

	2020	2021
1,361 (±)	2,370 (±)	

#### استثمارات في أوراق مالية

### 25- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف مجلس الإدارة عند إدارة رأس المال هي:

- حماية قدرة المجموعة على الإستثمار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستثمار في توفير العائدات لمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
  - توفير عائد مناسب لمساهمين بتسخير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.
- وتحدد المجموعة رأس المال بما يتاسب مع المخاطر كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر المتعلقة بالأصل. ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، بإمكان الشركة الأم القيام بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيف الدين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الإنزام.

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

31 ديسمبر 2021

المطلوبات	إجمالي	من 3 أشهر إلى سنة	من 3 سنوات إلى 5 سنوات	إلى سنة
دائنون ومصاريف مستحقة	12,389,975	-	12,389,975	
التزامات عقود ايجار	97,781	48,884	48,897	
مستحق إلى أطراف ذات صلة	1,949,224	-	1,949,224	
عملاء دفعات مقدمة	44,380,304	44,380,304	-	
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>58,817,284</b>	<b>44,429,188</b>	<b>14,388,096</b>	

31 ديسمبر 2020

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

#### • مخاطر السوق

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

#### مخاطر العملات الأجنبية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 «جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

وتمشياً مع الشركات الأخرى في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم إحتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الدين كإجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في بيان المركز المالي المجمع مخصوصاً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

## 26- ارتباطات رأسمالية

	2020	2021
9,442,827		<b>6,067,060</b>
24,016		<b>23,964</b>

مشروعات قيد التطوير  
 استثمار في شركة زميلة  
 (رأس مال غير مستدعي)

تمثل تمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة التزام المجموعة بتكاليف إنجاز الأعمال والإنشاءات الخاصة بالوحدات المباعة خلال الفترات المدرج تواريχها أعلاه.

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

## 27- أحداث هامة

تسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد - 19) في جميع أرجاء العالم منذ سنة 2020 في تعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية وسادت حالة عدم التأكد في المناخ الاقتصادي العالمي. قامت الإدارة بتقييم أثر الجائحة المترب على التقديرات والأحكام الرئيسية التي طبقتها في سبيل الوقف على مبالغ الموجودات المالية وغير المالية المفصح عنها للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021.

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

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

## 28- المعلمات المالية حسب القطاعات

المجموع	النوعيز القطاعي		القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء المقارارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية والإستثمار العقاري.	الإيرادات	النفاذ	الموجودات	2020	2021
	دولـة الـكـويـت	جمهـوريـة مصرـ العـربـيـة						
8,353,796	<b>6,830,591</b>	-	4,130,481	<b>4,721,673</b>	-	8,353,796	2020	2021
63,224,714	<b>62,079,862</b>	-	(2,843,886)	<b>(3,160,018)</b>	-	63,224,714	2020	2021
19,463,029	<b>18,144,179</b>	-	659,396	<b>790,160</b>	-	19,463,029	2020	2021
<b>91,041,539</b>	<b>87,054,632</b>	-	4,789,877	<b>5,511,833</b>	-	<b>91,041,539</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>





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