

2019

ANNUAL REPORT
التقرير السنوي



منازل القابضة
MANAZEL HOLDING

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



حضرة صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

المحتويات

- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- تقرير مجلس الإدارة
- تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
- تقرير حوكمه الشركات
- تعهد مجلس الإدارة

البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية
المنتهية في 31 / 12 / 2019

أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية



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



السيد / عدنان عبدالوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة



السيد / سامي دعيج الفهد
عضو مجلس الإدارة



السيد / مصطفى إسماعيل عبدالرسول
عضو مجلس الإدارة



السيد / ناصر علي العبيد
عضو مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

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

حضرات / السادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بالأسالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يطيب لي أن أرحب بكم، واضعاً بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

الآخوة المساهمين الكرام ،،،

بلغ إجمالي موجودات الشركة لعام 2019 مبلغ 87.2 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2018 بمبلغ 73.4 مليون دينار كويتي، ويعود سبب الارتفاع في الموجودات الى دخول شركة منازل للتطوير العقاري بجمهورية مصر العربية بمشروع جديد مما أدى إلى ارتفاع بند مشروعات قيد التطوير وذلك أدى إلى ارتفاع قيمة الموجودات المالية الخاصة بشركة منازل للتطوير العقاري - مصر (احدى الشركات التابعة) وكذلك تحسن سعر التحويل للجنيه المصري مقابل الدينار الكويتي ، وبلغت الموجودات المتداولة لعام 2019 مبلغ 19.5 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2018 مبلغ 9.9 مليون دينار كويتي كما بلغت المطلوبات المتداولة لعام 2019 مبلغ 7.2 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2018 مبلغ 2.4 مليون دينار كويتي وبلغت حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم لعام 2019 مبلغ 19.9 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2018 والتي بلغت 17.7 مليون دينار كويتي.

بلغت إجمالي المصروفات العمومية والإدارية لعام 2019 قيمة 2.8 مليون دينار كويتي مقارنة بالمصروفات العمومية والإدارية لعام 2018 بقيمة 1.4 مليون دينار كويتي ويعود سبب زيادة المصروفات إلى اثبات ضريبه الدخل للشركة التابعة بقيمة 1.2 مليون دينار كويتي ، كما بلغت ارباح مساهمي الشركة الام لعام 2019 مبلغ 721 ألف دينار كويتي مقارنة بخسائر لعام 2018 البالغة 804 ألف دينار كويتي، بلغت ربحه السهم 1.67 فلس مقارنة بعام 2018 حيث بلغت خسارة السهم (1.86) فلس.

وفي ضوء هذه النتائج فقد أوصى مجلس الإدارة للجمعية العمومية بعدم توزيع ارباح عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31.

إخواني الأعزاء الكرام ،،،

نوجز لكم آخر التطورات الخاصة بمشروع ليان المملوك لإحدى الشركات التابعة - شركة منازل للتطوير العقاري جمهوريه مصر العربية والمملوكة بنسبه 71% حيث بلغت نسبه الإنجاز في أعمال الإنشاءات مايقارب 95% ، كما تم بيع ما يقارب 92% من وحدات المشروع بقيمة تبلغ 3.9 مليار جنيه مصري بما يعادل 73.4 مليون دينار كويتي وخلال العام تم تسليم 179 وحده سكنيه من المشروع وتم تحقيق صافي ربح من الوحدات المسلمة بقيمة 3,315,260 د.ك قبل الضريبة ، وبلغت قيمة المتحصلات النقدية مبلغ 2.6 مليار جنيه مصري بما يعادل 49.4 مليون دينار كويتي.

كذلك قامت شركة منازل للتطوير العقاري (مصر) بالماضي قدما في مبيعات (مشروع آريا) حيث بلغت قيمة المبيعات 1.2 مليار جنيه مصري بما يعادل 22.6 مليون دينار كويتي ، وبلغت اجمالي قيمة المتحصلات النقدية مبلغ 402 مليون جنيه مصري بما يعادل 7.5 مليون دينار كويتي. كما قامت شركة منازل للتطوير العقاري (مصر) بتوقيع عقد مشاركة تنمية وتطوير واستثمار مع احدى الشركات المتخصصة في التطوير العقاري في جمهورية مصر العربية (شركة لاند مارك للتنمية العقارية) احدى شركات مجموعة صبور، يتم بمقتضاه المشاركة بنسبة 50% في تنمية وتطوير قطعة أرض بالساحل الشمالي بجمهورية مصر العربية بمساحة 264,330 متر تقريبا.

الاخوة المساهمين الكرام ،،

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

والله ولي التوفيق ،،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،



عدنان عبد الوهاب النصف

رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير هيئته الفتوى والرقابة الشرعية

لشركة منازل القابضة

باطلاعنا على عقود وانشطه شركة منازل القابضة التي عرضت على الهيئة، وبناء على تقرير المراقب الشرعي الذي يدقق على اعمال الشركة تباعاً، تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ونقر بأن عقود وانشطه الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قد تمت وفق احكام الشريعة الإسلامية، ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك مما عرض عليها.

الشيخ الدكتور / خالد منكور المنكور

رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



الشيخ الدكتور / ياسر عجيل النشمي

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



الشيخ الدكتور / عصام خلف العنزي

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



تقرير حوكمة الشركات 2019م

القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة

تمت انتخاب أعضاء مجلس الإدارة في الجمعيه العموميه المنعقدة بتاريخ 22 مايو 2017 وتم تشكيل مجلس الاداره في محضر مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 23 مايو 2017 ويتألف المجلس من ثلاثه أعضاء غير تنفيذيين وعضو تنفيذي وعضو مستقل.

تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر	المؤهل العلمي والخبره العمليه	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، أمين السر	الاسم
23 مايو 2017	بكالوريوس اداره اعمال – خبره 29 سنه	رئيس مجلس الإدارة / غير تنفيذي	عدنان عبدالوهاب النصف
23 مايو 2017	بكالوريوس محاسبه – خبره 29 سنه	نائب رئيس مجلس الإدارة / تنفيذي	عنتر السيد جاد
23 مايو 2017	دبلوم محاسبه – خبره 29 سنه	عضو مجلس الإدارة / غير تنفيذي	ناصر علي العبيد
27 مايو 2019	بكالوريوس حقوق – خبره 38 سنه	عضو مجلس الإدارة / غير تنفيذي	مصطفى إسماعيل عبدالرسول
23 مايو 2017	بكالوريوس هندسة ميكانيكية – خبره 17 سنه	عضو مجلس الإدارة / مستقل	سامي دعيح الفهد
23 مايو 2017	بكالوريوس محاسبه – خبره 18 سنه	أمين السر	محمد حسين أبو دبسه

اجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة شركة منازل القابضة عدد (7) اجتماعات خلال العام 2019 وذلك حسب الجدول ادناه:-

اسم العضو	اجتماع رقم 2019/01 المنعقد في 2019/03/10	اجتماع رقم 2019/02 المنعقد في 2019/05/27	اجتماع رقم 2019/03 المنعقد في 2019/08/07	اجتماع رقم 2019/04 المنعقد في 2019/10/16	اجتماع رقم 2019/05 المنعقد في 2019/10/27	اجتماع رقم 2019/06 المنعقد في 2019/11/13	اجتماع رقم 2019/07 المنعقد في 2019/12/22	عدد الاجتماعات
عدنان عبدالوهاب النصف (رئيس مجلس الاداره)	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	7
عنتر السيد جاد (نائب رئيس مجلس الاداره والرئيس التنفيذي)	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	7
ناصر علي العبيد (عضو)	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	7
مصطفى إسماعيل عبدالرسول (عضو)	-	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	6
سامي دعيح الفهد (عضو)	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	7

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

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

مسؤوليات، وواجبات أعضاء مجلس الإدارة

سياسة عمل مجلس الاداره

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

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

مسؤوليات، وواجبات الإدارة التنفيذية

السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الاداره التنفيذيه

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

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

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

السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية

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

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

قام مجلس الإدارة باعتماد «مصفوفة التفويض بالصلاحيات» التي توضح حدود الموافقة والخطوط الواضحة لتحمل مسؤولية إدارة أعمال الشركة بما يتماشى مع أهداف الشركة الإستراتيجية والسياسات المعتمدة من مجلس الإدارة وأحكام القانون والتشريعات الأخرى ذات العلاقة بأعمال الشركة وأنشطتها. وبشكل عام فقد فوض المجلس الصلاحيات التالية إلى الإدارة التنفيذية:

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

إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

- أهم إنجازات مجلس إدارة شركة منازل القابضة والتي نورد نبذه عن أهمها كما يلي: -
1. اعتماد البيانات المالية المرحليه والسنويه لشركة منازل القابضه.
 2. اعتماد التقارير السنوية (حوكمه 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 الحوكمه وإجراءات الرقابه الداخليه.
 7. متابعه سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذيه ومناقشه جميع ملاحظات الجهات الرقابيه.
 8. متابعه جميع القضايا القانونيه للشركة.
 9. اعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمده سابقا من مجلس الاداره.
 10. مراجعه التوصيات الصادره عن اللجان والاشرف على اعمال اللجان.

لجان مجلس الإدارة

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

لجنة التدقيق

- أقر مجلس الإدارة في 2017/05/23 تشكيل لجنة التدقيق وتنتهي بانتهاء المجلس، ويحدد ميثاق لجنة التدقيق الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:
- مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
 - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه، ويراعى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليته، ومراجعة خطاب تعيينه.
 - متابعة أعمال مراقب الحسابات الخارجي، والتأكد من عدم قيامه بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
 - دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على البيانات المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
 - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
 - تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
 - الإشراف على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.
 - التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي، ونقله، وعزله، وتقييم أدائه، وأداء إدارة التدقيق الداخلي.
 - مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي، وإبداء ملاحظاتها عليها.
 - مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.
 - مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
 - التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
 - مراجعة الصفقات والتعاملات المقترح أن تقوم بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة، وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها إلى مجلس الإدارة.

اجتماعات لجنة التدقيق

تم عقد عدد (6) اجتماعات خلال السنة 2019 بحضور كافة الأعضاء.

أعضاء لجنة التدقيق

رئيس اللجنة	السيد / سامي دعيج الفهد	عضو مجلس الإدارة - مستقل
عضو اللجنة	السيد / ناصر علي العبيد	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد / مصطفى إسماعيل عبدالرسول	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي

لجنة الترشيحات والمكافآت

أقر مجلس الإدارة في 2017/05/23 تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت ويحدد ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت السلطات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:

أولاً: المهام والمسؤوليات المتعلقة بالترشيحات:

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

ثانياً: المهام والمسؤوليات المتعلقة بالمكافآت:

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

- د. المراجعة الدورية (سنوية) لسياسة منح المكافآت، وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها والمتمثلة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين ذوي الكفاءة المهنية والقدرات الفنية اللازمة للرفع من شأن الشركة.
- هـ. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أياً كانت طبيعتها ومسماتها، على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه.
- اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت.
- تم عقد عدد (1) اجتماع خلال سنة 2019 بحضور كافة الأعضاء.

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

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

لجنة إدارة المخاطر

- أقر مجلس الإدارة في 2017/05/23 تشكيل لجنة إدارة المخاطر ويحدد ميثاق لجنة إدارة المخاطر الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:
- أ. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
- ب. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر.
- ج. تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها.
- د. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة.
- هـ. مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة.
- و. التأكد من استقلالية موظفي وحدة إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر.
- ز. التأكد من أن موظفي وحدة إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها.
- ح. إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.
- ط. مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.

اجتماعات لجنة إدارة المخاطر.

تم عقد عدد (4) اجتماعات خلال سنة 2019 بحضور كافة الأعضاء.

أعضاء لجنة إدارة المخاطر

رئيس اللجنة	السيد / ناصر علي العبيد	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد / عنتر السيد جاد	نائب رئيس مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي
عضو اللجنة	السيد / مصطفى إسماعيل عبدالرسول	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي

إتاحة البيانات والمعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

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

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

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.

تقوم اللجنة برفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن الترشيح لعضوية المجلس وفقا 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.

المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

نظام المكافآت والحوافز لمجلس الإدارة والاداره التنفيذي

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة بإدارة عملية منح المكافآت داخل الشركة وذلك في إطار سياسة المكافآت بداية من تقييم الأداء وحتى اعداد التقرير النهائي بإجمالي المكافآت الممنوحة، ويقوم مجلس الإدارة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بالقيام بعملية المراجعة الدوريه على تلك السياسه ومتابعة مدى فعاليتها أو الحاجة إلى اجراء أي تعديل عليها .

تم تلاوة تقرير المكافآت على الجمعيه العامه والمنعقد بتاريخ 2020/06/28م حيث أقرت بنود التقرير ووافقت عليه.

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 حوكمة الشركات فيما يتعلق بإدارة أنظمة الرقابة الداخلية والسياسات والممارسات المحاسبية والتقارير المالية ومهام التدقيق الداخلية والخارجية ، وقد قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة للتدقيق تتسق مع طبيعة نشاط الشركة، وتتمتع اللجنة بالاستقلالية التامة حيث أنها تتألف من ثلاث أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين أحدهم من الأعضاء المستقلين لديهم الخبرات المتخصصة اللازمة للقيام بالمهام المناطة بها. ولا تضم اللجنة في عضويتها رئيس مجلس الإدارة.

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

وافقت الجمعيه العامه العاديه للشركة والمنعقد بتاريخ 10 نوفمبر 2019 على تعيين مراقب الحسابات الخارجي علي عبدالرحمن الحساوي من مكتب رودل الشرق الأوسط (برقان محاسبون عالميون) ، وهو من مراقبي الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، ويتمتع بالاستقلاليه التامه 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 2019 طبقاً لمعايير المحاسبة الدولية (IFRS) والصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وذلك التزاماً بتطبيق أعلى درجة من الشفافية والالتزام من قبل مجلس إدارة الشركة ولتقديم بيانات مالية تعكس واقع الشركة للمساهمين وأصحاب المصالح.

العلاقة مع مراقب الحسابات الخارجي

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

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

القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

إدارة المخاطر

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

لجنة إدارة المخاطر

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

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

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

والغرض من نظام الرقابة الداخلية هو الكشف عن أية مخاطر تهدد وضع الشركة أو الالتزام بالقوانين واللوائح المنظمة وذلك من أجل وضع الأمور في نصابها الصحيح.

كما تقوم الشركة بمراقبة مسائل المخاطر التنظيمية وأن الأنشطة ذات الصلة تتم بطريقة آمنة وسليمة وبما يتسق مع اللوائح، أما لجنة التدقيق فتقوم بمراقبة السياسات المالية والمحاسبية والضوابط المالية والضوابط الداخلية بصفة منتظمة.

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

تشكيل وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي

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

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

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

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

السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

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

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

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

القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفيه الوقت المناسب

آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

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

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

وتنص سياسة 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 الادارة والبيانات الصحفية.

سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

تنظيم شؤون المستثمرين

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

الموقع الإلكتروني للشركة

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

القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين

تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

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

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

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

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

انعقدت الجمعية العامة العادية في 2019/05/05 حيث تم من خلالها اتخاذ القرارات التالية:

1. سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31 والمصادقة عليه.
2. سماع تقرير مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31 والمصادقة عليه.
3. سماع تقرير مراقب هيئة الرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31 والمصادقة عليه.
4. مناقشة البيانات المالية المنتهية في 2018/12/31 واعتمادها.
5. تلاوة كلا من تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31 والمصادقة عليهم.
6. سماع تقرير الجزاءات والمخالفات الصادرة من قبل الجهات الرقابية (إن وجدت).
7. سماع تقرير التعاملات التي تمت أو ستتم مع الأطراف ذات الصلة والمصادقة عليه.
8. مناقشة اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31.
9. مناقشة اقتراح مجلس الإدارة بصرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31 بمبلغ إجمالي -/10,000 د.ك.
10. مناقشة اقتراح مجلس الإدارة على تحميل السادة المساهمين الزكاة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31.
11. مناقشة تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقاً لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
12. مناقشة إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم عن كل ما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية خلال السنة المالية المنتهية في 2018/12/31.
13. مناقشة الموافقة على تخصيص مبلغ لتوجيهه نحو المسؤولية الاجتماعية وتفويض مجلس الإدارة بتحديد حصة الأنشطة التي سينفذها خلال عام 2019 بما لا يتجاوز مبلغ -/2,000 د.ك.
14. تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات من ضمن القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات لدى هيئة أسواق المال مع مراعاة مدة التغيير الإلزامي لمراقبي حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2019 ، وتفويض مجلس الإدارة لتحديد أتعابه.
15. تعيين أو إعادة تعيين هيئة الرقابة الشرعية للسنة المالية المنتهية في 2019/12/31 وتخويل مجلس الإدارة بتحديد أتعابها.

بيانات المساهمين

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

تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة

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

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

القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح

نظم وسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح

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

- أ. الاعتراف بحقوق أصحاب المصالح وحمايتها بمن فيهم المساهمين.
- ب. بيان النظم والإجراءات الخاصة بالعلاقة مع أصحاب المصالح.
- ج. توفير السبل الملائمة التي تمكن المساهمين وأصحاب المصالح من الإبلاغ عن الحالات التي قد تكون الشركة تعدت فيها على حقوقهم مع اتخاذ الإجراءات التصحيحية 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 وواقعية، وحرصهم على فرص متكافئة في الوصول إلى المعلومة وضمان عدم تسرب المعلومات إلى بعضهم دون البعض الآخر. كما تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية إبلاغ مجلس الإدارة عن أية ممارسات غير سليمة يتعرضون إليها من قبل الشركة، وتوفر الشركة الحماية المناسبة للأطراف التي تقوم بالإبلاغ، وذلك وفقاً لسياسة الإبلاغ عن المخالفات التي توفر الحماية المناسبة لأطراف التي تقوم بالإبلاغ.

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء

آليات التدريب لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

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

وخلال العام 2019 قام مجلس الاداره باتمام الدورات التدريبية التاليه:-

- خطط الطوارئ واداره الازمات.
- مهارات اعداد الموازنات التقديرية وخطط العمل.

تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأعضاء مجلس الإدارة والتنفيذية

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

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

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

القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

نبذة عن سياسة المسؤولية الاجتماعية

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

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

خلال عام 2019 قامت شركه منازل القابضة بالتبرع لجمعية عبدالله النوري في الكويت حيث تأتي هذه المساهمة في إطار برنامج « منازل » للمسؤولية الاجتماعية ودورها الإنساني وتعزيز مبادئ حوكمه الشركات.

شركة منازل القابضة

تعهد مجلس الإدارة

نقر نحن مجلس إدارة شركة منازل القابضة بأن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 تم عرضها بصورة سليمة وعادله من جميع النواحي المادية 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



منازل القابضة

شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

الصفحة

31-28	تقرير مراقب الحسابات المستقل
32	بيان المركز المالي المجمع
33	بيان الربح أو الخسارة المجمع
34	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
35	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
36	بيان التدفقات النقدية المجمع
66-37	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منازل القابضة - ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ «المجموعة») والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وكذلك بيان الربح أو الخسارة المجموع وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

رسملة التكاليف في المشروعات قيد التطوير

تمثل المشروعات قيد التطوير ما نسبته 64% من اجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2019. 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 اجمالي موجودات المجموعة.

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

معلومات أخرى

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

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

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

مسئوليات الإدارة والقائمون على الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة بمجملها خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. ان التأكيد المعقول هو مستوى 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 جوهرياً بشكل فردي أو مُجمَع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

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

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

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

مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية المجمعة والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في السجلات المحاسبية، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.



علي عبدالرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

Rodl الشرق الأوسط

برقان - محاسبون عالميون

29 مارس 2020

دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - أ

2018	2019	إيضاح	
			موجودات
			موجودات متداولة
5,163,216	9,848,218	6	نقد ونقد معادل
5,129	58,459	7	مستحق من أطراف ذات صلة
4,749,044	9,682,064	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
9,917,389	19,588,741		
			موجودات غير متداولة
50,637	56,526	9	إستثمارات في شركات زميلة
-	184,046	10	موجودات حق استخدام
5,335,752	4,988,691	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,301,000	5,100,000	12	عقارات إستثمارية
53,720,756	56,070,680	13	مشروعات قيد التطوير
-	1,163,002	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
149,625	147,447		ممتلكات ومعدات
63,557,770	67,710,392		
73,475,159	87,299,133		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
2,564,812	7,378,061	14	دائنون ومصاريف مستحقة
144,253	172,350	7	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	44,351	10	التزامات عقود ايجار
2,709,065	7,594,762		
			مطلوبات غير متداولة
48,301,716	54,197,650	15	عملاء دفعات مقدمة
-	144,079	10	التزامات عقود ايجار
48,301,716	54,341,729		
51,010,781	61,936,491		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
43,043,000	43,043,000	16	رأس المال
65,559	65,559	17	إحتياطي قانوني
65,559	65,559	18	إحتياطي اختياري
(1,169,222)	(1,082,920)		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(23,589,348)	(22,193,367)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(849,766)	(266,520)		خسائر متراكمة
17,565,782	19,631,311		مجموع حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الأم
4,898,596	5,731,331	5	حصص غير مسيطرة
22,464,378	25,362,642		مجموع حقوق الملكية
73,475,159	87,299,133		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



عنتر السيد جاد
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



عدنان عبد الوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الربح أو الخسارة المجمع عن السنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - ب	2018	2019	ايضاح
			الإيرادات
	42,000	231,000	إيرادات ايجارات
	(11,733)	(118,689)	خسارة من فروق عملات
	-	799,000	12 ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
	-	3,315,260	أرباح بيع عقارات
	505,074	505,715	إيرادات عوائد
	35,713	261	8 مخصص انتفت الحاجة إليه
	129,060	103,877	إيرادات اخرى
	700,114	4,836,424	
			المصروفات والأعباء الأخرى
	(1,491,370)	(2,821,748)	19 مصاريف عمومية وإدارية
	-	(11,532)	تكاليف تمويل
	(8,500)	(900,659)	8 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
	(29,590)	(98,449)	استهلاكات
	(829,346)	1,004,036	صافي ربح/(خسارة) السنة قبل الاستقطاعات
	-	(16,918)	20 الزكاة
	-	(42,293)	20 ضريبة دعم العمالة الوطنية
	(20,000)	(20,000)	21 & 22 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
	(849,346)	924,825	صافي خسارة السنة
			صافي ربح/(خسارة) السنة العائدة لـ :
	(815,025)	669,671	مساهمي الشركة الأم
	(34,321)	255,154	حصص غير مسيطرة
	(849,346)	924,825	صافي ربح/(خسارة) السنة
	(1.89)	1.56	23 ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - ج

2018	2019	
(849,346)	924,825	صافي ربح/(خسارة) السنة
		الدخل الشامل الآخر
(48,517)	1,973,562	بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة: فروق ترجمة عملات أجنبية
		بنود ليس من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(1,151,896)	(123)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,200,413)	1,973,439	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
(2,049,759)	2,898,264	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة
		إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة الخاصة بـ:
(2,001,238)	2,065,529	مساهمي الشركة الأم
(48,521)	832,735	حصص غير مسيطرة
(2,049,759)	2,898,264	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة

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

بيان - د

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم	خسائر ومترابكة	إحتياطي ترجمة عملات اجنبية	إحتياطي التغير في القيمة العادلة	إحتياطي اختياري	إحتياطي قانوني	رأس المال
24,563,902	4,952,547	19,611,355	9,594	(23,555,031)	(17,326)	65,559	65,559	43,043,000
(49,765)	(5,430)	(44,335)	(44,335)	-	-	-	-	-
24,514,137	4,947,117	19,567,020	(34,741)	(23,555,031)	(17,326)	65,559	65,559	43,043,000
(849,346)	(34,321)	(815,025)	(815,025)	-	-	-	-	-
(1,200,413)	(14,200)	(1,186,213)	-	(34,317)	(1,151,896)	-	-	-
(2,049,759)	(48,521)	(2,001,238)	(815,025)	(34,317)	(1,151,896)	-	-	-
22,464,378	4,898,596	17,565,782	(849,766)	(23,589,348)	(1,169,222)	65,559	65,559	43,043,000
22,464,378	4,898,596	17,565,782	(849,766)	(23,589,348)	(1,169,222)	65,559	65,559	43,043,000
924,825	255,154	669,671	669,671	-	-	-	-	-
1,973,439	577,581	1,395,858	-	1,395,981	(123)	-	-	-
2,898,264	832,735	2,065,529	669,671	1,395,981	(123)	-	-	-
-	-	-	(86,425)	-	86,425	-	-	-
25,362,642	5,731,331	19,631,311	(266,520)	(22,193,367)	(1,082,920)	65,559	65,559	43,043,000

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع البنود بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

الرصيد في 1 يناير 2018
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية
9 في 1 يناير 2018

الرصيد في 1 يناير 2018 (معد
إصداره)

صافي خسارة السنة
إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
الرصيد في 31 ديسمبر 2018

الرصيد في 1 يناير 2019
صافي ربح السنة
إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
إعادة تصنيف التغيرات في القيمة العادلة
للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر عند إلغاء
الاعتراف

الرصيد في 31 ديسمبر 2019

بيان التدفقات النقدية المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - هـ	2018	2019	
			الأنشطة التشغيلية
	(849,346)	924,825	صافي ربح/(خسارة) السنة
	29,590	98,449	تعديلات
	-	(799,000)	إستهلاكات
	8,500	(900,659)	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
	(35,713)	(261)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
	(5,632)	-	مخصص انتقت الحاجة إليه
	(505,074)	(505,715)	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
	-	11,532	إيرادات عوائد
	72,813	57,245	مصرفات تمويل
	(1,284,862)	(1,113,584)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
	(1,033,246)	(5,195,102)	صافي الخسارة المعدلة قبل التغير في بنود رأس المال العامل
	558,700	4,770,793	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
	(69,799)	(25,233)	دائنون ومصاريف مستحقة
	(337,713)	(14,789)	أطراف ذات صلة (بالصافي)
	13,763,724	8,097,554	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
	11,596,804	6,519,639	عملاء دفعات مقدمة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الإستثمارية
	(101,000)	-	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
	(3,967,888)	346,938	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
	505,074	505,715	إيرادات عوائد مستلمة
	(21,099)	-	استثمار في شركات زميلة
	(10,595,432)	694,894	مشروعات قيد التطوير
	(118,224)	(34,417)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
	5,798	-	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
	(14,292,771)	1,513,130	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
			الأنشطة التمويلية
	-	(42,232)	إلتزامات عقود ايجار مدفوعة
	-	(11,532)	مصرفات تمويل مدفوعة
	-	(53,764)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
	(36,699)	(3,294,003)	احتياطي ترجمة عملات اجنبية
	(2,732,666)	4,685,002	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل
	7,895,882	5,163,216	النقد والنقد المعادل في اول السنة
	5,163,216	9,848,218	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 6)

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

1- تأسيس الشركة ونشاطها

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

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

عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب 26131 الصفاة - الرمز البريدي 13121 - الكويت. تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة بناءً على إجتماع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 29 مارس 2020 وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية للشركة الام.

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

(2/1) المعايير الجديدة والمعدلة والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول

إن المعيار الدولي للتقارير المالية («المعيار») رقم 16 أصبح ساري المفعول من تاريخ 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغيرات نتيجة تطبيق هذا المعيار تم بيانها أدناه. عدة تعديلات وتفسيرات أخرى تم تطبيقها لأول مرة إعتباراً من 1 يناير 2019. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات على معايير صدرت ولكن غير سارية المفعول بعد.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

♦ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 «الإيجارات»

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في يناير 2016 ليحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 «الإيجارات»، والتفسير من لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 4 «تحديد ما إذا كان التنظيم يحتوي على إيجار»، وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعايير رقم 15 «الأيجارات التشغيلية - الحوافز»، وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعيار رقم 27 «تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على شكل قانوني من أشكال الإيجار».

ينص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على مبادئ الإعراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجر تفسير كافة عقود الإيجار بموجب نموذج داخل المركز المالي مشابه لتفسير عقود الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17. يشمل المعيار إستثنائين إعراف للمستأجرين - عقود إيجار الموجودات «منخفضة القيمة» (مثل أجهزة الحاسب الآلي الشخصية) والإيجار قصير الأجل (أي الإيجار بمدة إيجار 12 شهراً أو أقل). بتاريخ بداية عقد الإيجار، سيقوم المستأجر بالإعتراف بالمطلوبات للقيام بمدفوعات الإيجار (أي مطلوبات الأيجار) والأصل المشار إليه الذي يمثل الحق لإستخدام الموجودات خلال مدة عقد الإيجار (أي حق استخدام الموجودات).

سيكون مطلوب من المستأجرين الإعراف بشكل منفصل بمصاريف الفائدة على مطلوبات عقد الإيجار ومصاريف الإستهلاك على حق استخدام الأصل. كما سيكون مطلوب من المستأجرين أيضاً قياس مطلوبات الإيجار عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في شروط الإيجار أو التغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغيير في مؤشر أو التغيير في السعر المستخدم لتحديد تلك المدفوعات) إن المستأجر بشكل عام يعترف بمبلغ إعادة القياس لمطلوبات الأيجار كتعديل لحق إستخدام الموجودات.

إن أحتساب المؤجر للأيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم تتغير بشكل جوهري عن الأحتساب وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17. سوف يستمر المؤجر في قياس الأيجارات مستخدماً أسس التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع التمييز بين نوعين من الأيجارات: الأيجارات التشغيلية والتمويلية.

يوجد تأثير نتيجة لتطبيق المعيار الدولي رقم 16 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة (إيضاح 10).

♦ تعديلات أخرى على معايير

إن التفسيرات والتعديلات على معايير قد تم تطبيقها أيضاً من قبل المجموعة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة:

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 23 عدم اليقين المتعلق بمعالجة ضريبة الدخل

• التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9: سمات الدفعات المسبقة مع التعويض السلبي

• التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19: تعديل الخطة، الإيجاز أو التسوية

• التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28: منافع طويلة الأجل في الشركة الزميلة والمشاريع المشتركة.

• التحسينات على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2015-2017 (الصادرة في ديسمبر 2017)

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 دمج الأعمال
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 الترتيبات المشتركة
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضريبة الدخل
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 23 تكاليف الإقراض

إن تبني التطبيق لما ورد أعلاه لم ينتج عنها أية تغييرات على صافي الربح أو صافي موجودات المجموعة الصادر عنها التقرير سابقاً.

(2/2) المعايير الجديدة والمعدلة غير سارية المفعول بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر

ان المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المشار اليها ادناه ومتاحه للتطبيق المبكر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 غير سارية حتى فترة لاحقة ولم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

من غير المتوقع أن يكون لتطبيقها أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة:

التاريخ السريان	البيان
1 يناير 2020	<ul style="list-style-type: none"> • التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 « دمج الأعمال» • تعديلات على مراجع الأطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية • التعديلات على المعيار الدولي رقم 1 ورقم 8 « المتعلق بتعريف المادةية »
1 يناير 2022	<ul style="list-style-type: none"> • المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17 « عقود التأمين»
لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد	<ul style="list-style-type: none"> • التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: المبيعات والمساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الشقيقة أو المشروع المشترك

3- السياسات المحاسبية الهامة

(3/1) أسس إعداد البيانات المالية المجمعة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

(3/2) العرف المحاسبي

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

(3/3) أسس التجميع

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

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

تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما:

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

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

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

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

- إلغاء الاعتراف بأصول والتزامات الشركة التابعة من بيان المركز المالي (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.

- إلغاء حقوق الحصص غير المسيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

(3/4) دمج الاعمال والشهرة

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

يتم الاعتراف بالشهرة الناتجة عن الإمتلاك كأصل وتقاس مبدئياً بالتكلفة وتمثل الزيادة في تكلفة دمج الأعمال عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة المعترف بها، وفيما لو زادت حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة للمجموعة المملوكة، وذلك بعد إعادة تقديرها، عن تكلفة الإمتلاك، فإنه يتم الاعتراف بالزيادة في الحال في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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

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

(3/6) الأدوات المالية

■ تصنيف الموجودات المالية

يتم تحديد التصنيف على أساس كل من:

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

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

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

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

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

■ القياس اللاحق للموجودات المالية

• الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

- يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):
- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

بعد التحقق المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحا منها مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

يتم تصنيف الموجودات المالية التالية ضمن هذه الفئة:

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

• ودائع لأجل
تمثل المبالغ مودعة لدى البنوك ومربوطة لأجل تعاقدية يستحق خلال فترة تتجاوز 3 أشهر.

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

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

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

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

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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

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

• الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على إستثمارات في أسهم حقوق الملكية.

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

• انخفاض قيمة الموجودات المالية

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 إلى تغييرات جذرية في طريقة احتساب خسارة الإنخفاض من طريقة الخسائر المتكبدة لتصبح وفقاً لطريقة الخسائر 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 وتتمثل 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 وتتمثل 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 الفعلي للأداة المالية.

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

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

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

(3/7) عقارات إستثمارية

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

(3/8) مشروعات قيد التطوير

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

(3/9) ممتلكات ومعدات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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

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

(3/10) إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة

يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للمبالغ المرحلة لموجودات المجموعة الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم ادراج أى خسائر من إنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة مباشرة. يعرف مبلغ الإنخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة للموجودات والمبلغ القابل للاسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للاسترداد فيعرف بأنه وحدة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحاً 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، اذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف بأخر خسارة في إنخفاض القيمة. يجب أن لايزيد المبلغ المرسل الزيادة على الموجودات بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ المرسل الذي كان سيحدد (ناقصاً الاستهلاك) فيما لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في إنخفاض القيمة في السنوات السابقة.

(3/11) عقود الإيجار

(أ) موجودات حق الاستخدام

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

(ب) التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المتعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (تشمل الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة

الدفع، ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها وفقاً لضمانات القيمة المتبقية. وتتضمن دفعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، ودفعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء عقد الإيجار. ويتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يظهر فيها الحدث أو الظروف التي تؤدي إلى السداد.

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

ج) عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة

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

3/12) تحقق الإيراد

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

3/13) دائنون

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

3/14) مكافأة نهاية الخدمة

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

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

3/15) مخصصات

تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة. ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الإلتزامات. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للإلتزام.

3/16) ترجمة العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

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

ترجمة البيانات المالية

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

3/17) توزيعات الأرباح

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

(3/18) التقارير القطاعية

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

(3/19) الضرائب

الزكاة

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

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

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

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

الفرصيات المحاسبية

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

تصنيف الموجودات المالية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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

تصنيف العقارات

عند إقتناء الأراضي، تقوم الإدارة بتصنيف هذه الأراضي في أحد البنود التالية، بناءً على نية الإدارة لإستخدام هذه الأراضي:

- مشروعات قيد التطوير
- تثبت الاراضي والعقارات بغرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم اعادة تصنيفها إلى عقارات بغرض المتاجرة.
- عقارات بغرض المتاجرة
- يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتنائها بغرض بيعها ضمن نطاق العمل العادي.
- عقارات إستثمارية
- يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتناؤها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستغلال الأرض غير محدد من قبل المجموعة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

عدم التأكد من التقديرات

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

4- الشركة التابعة

النشاط الرئيسي	الملكية الفعلية		اسم الشركة
	2018	2019	
			شركة تابعة مباشرة
بيع وشراء الأراضي والعقارات	99.9 %	99.9 %	شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة) الكويت
			شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة
بيع وشراء الأراضي والعقارات	70.73 %	70.73 %	شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) مصر

تم الإعتماد على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2019 للشركة التابعة.

5- الحصص غير المسيطرة

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

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

2018	2019	
67,328,153	80,753,511	الموجودات
50,589,903	61,169,851	المطلوبات
16,738,250	19,583,660	إجمالي حقوق الملكية
11,839,654	13,852,329	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
4,898,596	5,731,331	حصص غير مسيطرة
16,738,250	19,583,660	

بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

2018	2019	
601,407	3,892,811	الإيرادات
(718,679)	(3,020,963)	المصاريف
(117,272)	871,848	صافي ربح/(خسارة) السنة العائد إلى:
(82,951)	616,694	مالكي الشركة الأم
(34,321)	255,154	حصص غير مسيطرة
(117,272)	871,848	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

2018	2019	
2,046,234	3,937,727	الأنشطة التشغيلية
(3,740,282)	773,200	الأنشطة الإستثمارية
(1,694,186)	4,710,927	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل

6- نقد ونقد معادل

2018	2019	
3,901,201	8,504,999	نقد لدى البنوك
1,100,000	1,171,050	ودائع لأجل (تستحق خلال 3 أشهر)
162,015	172,169	شيكات تحت التحصيل
5,163,216	9,848,218	

كما في 31 ديسمبر 2019، بلغ متوسط العائد على الودائع لأجل بمعدل يتراوح من 2.5% إلى 11% (2018: 1.875% إلى 2.6%) سنوياً.

7- معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو يمارسون تأثير جوهري عليها. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/ إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/ إلى الأطراف ذات صلة وليس لها تواريخ إستحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

وتتمثل الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بتلك الأطراف فيما يلي:

2018	2019	
2,889	2,889	بيان المركز المالي المجموع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,129	58,459	مستحق من أطراف ذات صلة
144,253	172,350	مستحق إلى أطراف ذات صلة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
438,517	415,919	بيان الربح أو الخسارة المجموع
20,000	20,000	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

8- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2018	2019	
		متداولة
		مدينون
1,003,815	4,030,867	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
3,288,959	2,774,113	دفعات مقدمة لعمليات مشتركة
-	2,826,300	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
421,975	471,050	مصارييف مدفوعة مقدماً
44,967	57,316	تأمينات مستردة
6,848	14,434	أرصدة مدينة أخرى
48,999	57,219	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(66,519)	(549,235)	
4,749,044	9,682,064	
		غير متداولة
		مدينون
-	1,607,254	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	(444,252)	
-	1,163,002	
4,749,044	10,845,066	

يتضمن رصيد المدينون مبلغ 4,735,595 دينار كويتي يتمثل في أرصدة مضمونة بشيكات مؤجلة مقابل القيمة المتبقية لوحداث تم تسليمها للعملاء. تم تصنيف هذه الأرصدة وفقاً لتواريخ استحقاق الشيكات المؤجلة في بيان المركز المالي بين متداولة وغير متداولة كما هو موضح أعلاه.

قامت الشركة التابعة بتوقيع عقد مشاركة وتطوير لمشروع زويا - مصر ودفع مبلغ مقدم 150 مليون جنيه مصري للشركة المطورة. لم يتم البدء بأعمال التطوير كما في تاريخ البيانات المالية.

إن أعمار المدينون على النحو التالي:

2018	2019	
936,230	5,592,685	غير مستحق
-	2,083	من 91 - 180 يوم
1,566	1,749	من 181 - 365 يوم
66,019	41,604	أكثر من 365 يوم
1,003,815	5,638,121	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

حركة مخصص ديون مشكوك في تحصيلها على النحو التالي:

2018	2019	
44,000	66,519	الرصيد في بداية السنة
49,765	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
8,500	900,659	المحمل على السنة
(35,713)	261	مخصص انتفت الحاجة إليه
(33)	26,048	فروق ترجمة عملات أجنبية
66,519	993,487	الرصيد في نهاية السنة

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

9- إستثمارات في شركات زميلة

القيمة الدفترية		الملكية الفعلية		اسم الشركة	بلد التأسيس
2018	2019	2018	2019		
29,538	32,973	%35	%35	شركة ميثاق لصناديق الإستثمار	مصر
21,099	23,553	50%	%50	شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية	مصر
50,637	56,526				

ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)) مع آخرين في تأسيس شركة زميلة (شركة ميثاق لصناديق الإستثمار) حيث بلغت حصة المجموعة 1,750,000 جنية مصري وبما يعادل 32,973 دينار كويتي (2018: 29,538 دينار كويتي) بنسبة 35% من رأس مال الشركة الزميلة، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاولة النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.

ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)) مع طرف آخر في تأسيس شركة زميلة (شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية) حيث بلغت حصة المجموعة 1,250,000 جنية مصري وبما يعادل 23,553 دينار كويتي (2018: 21,099 دينار كويتي) بنسبة 50% من رأس المال المدفوع، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاولة النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.

10- عقود الإيجار

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

التزامات	موجودات	
عقود الإيجار	حق الاستخدام	
230,662	230,662	كما في 1 يناير 2019
-	(46,616)	مصارييف الإستهلاك
11,532	-	تكاليف التمويل
(53,764)	-	المدفوع خلال الفترة
188,430	184,046	كما في 31 ديسمبر 2019

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 96,138 دينار كويتي (2018: 76,792 دينار كويتي).

تم تحميل استهلاك موجودات حق الإستخدام بمبلغ 46,616 دينار كويتي على بيان الربح أو الخسارة من ضمن استهلاك ممتلكات ومعدات.

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

2018	2019	
-	44,351	الجزء المتداول
-	144,079	الجزء غير المتداول
-	188,430	

11 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2018	2019	
3,967,888	3,620,950	أذون الخزانة (سندات حكومية)
24,874	24,751	أسهم محلية مسعرة
1,342,990	1,342,990	أسهم محلية غير مسعرة
5,335,752	4,988,691	

الحركة خلال السنة كما يلي:

2018	2019	
2,519,760	5,335,752	الرصيد في بداية السنة
3,967,888	-	إضافات
-	(346,938)	استبعادات
(1,151,896)	(123)	التغير في القيمة العادلة
5,335,752	4,988,691	

بلغ متوسط العائد على أذون الخزانة (سندات حكومية) من 15% إلى 17% (2018: من 14.24% إلى 15.6%) سنوياً.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

قامت الإدارة بإدراج أسهم محلية غير مسعرة بقيمة 1,342,990 دينار كويتي (2018: 1,342,990 دينار كويتي) بقيمة أقل من القيمة العادلة لتقرير المحفظة وذلك وفقاً لمبدأ الحيطة والحذر لأي إنخفاضات مستقبلية متوقعة.

12- عقارات إستثمارية

2018	2019	
4,200,000	4,301,000	الرصيد في بداية السنة
-	799,000	التغير في القيمة العادلة
101,000	-	إضافات
<u>4,301,000</u>	<u>5,100,000</u>	

تتمثل العقارات الإستثمارية في قيمة اراضي مملوكة للشركة التابعة داخل دولة الكويت. حصلت المجموعة على تقييم من مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2019 إلتزاماً بتعليمات هيئة أسواق المال حيث بلغت القيمة الأقل 5,100,000 دينار كويتي (2018: 4,301,000 دينار كويتي) وقد تم إدراجها في البيانات المالية المجمعة.

13- مشروعات قيد التطوير

2018	2019	
43,292,765	53,720,756	الرصيد في بداية السنة
10,595,432	9,738,916	إضافات
-	(10,433,810)	التكلفة المحملة على بيان الربح أو الخسارة
(167,441)	3,044,818	فروق ترجمة عملات اجنبية
<u>53,720,756</u>	<u>56,070,680</u>	

وتتمثل بما يلي:

2018	2019	
39,426,938	36,378,196	مشروع ليان
23,174,594	27,205,644	مشروع مستقبل سيتي (أريا)
(8,880,776)	(7,513,160)	يخصم: أوراق دفع
<u>53,720,756</u>	<u>56,070,680</u>	

أ- مشروع ليان:

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

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري

كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.
بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من مصادرها الخاصة (تمويل ذاتي) ومن التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفًا للمشروع.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (باستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة كما بتاريخ 31 ديسمبر 2019 بسداد مبلغ 1,619,411,200 جنيه مصري وبما يعادل 30,512,946 دينار كويتي (2018: 27,334,042 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ 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 49,495,290 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 15).

ب- مشروع مستقبل سييتي (أريا):

بتاريخ 7 نوفمبر 2016 قامت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر) بتوقيع عقد شراكة في تنمية وتطوير واستثمار في مشروع عقاري بغرض تنمية وتطوير أرض بمساحة 450 ألف متر مربع تقريباً بشرق القاهرة مع شركة الأهلي للتنمية العقارية وهي إحدى الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، بموجبه تلتزم الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2019 بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري وبما يعادل مبلغ 22,497,316 دينار كويتي (2018: 20,153,497 دينار كويتي) على فترة 5 سنوات مع تحمل الشركة التابعة لأي فروق في قيمة الأقساط المستحقة تنتج عن تغير سعر الخصم المعلن من قبل البنك المركزي المصري وذلك مقابل صافي متحصلات بيع وحدات المشروع. تم سداد مبلغ 867,784,512 جنيه مصري بما يعادل 16,350,796 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه البيانات المالية المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من إلتزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 398,745,346 جنيه مصري بما يعادل 7,513,160 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 سييتي (أريا) وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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

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

قامت الشركة التابعة خلال الفترة بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 7,578,372 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 15). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

تم الحصول على تقييم للمشروعات قيد التطوير من مقيم مستقل كما في 31 ديسمبر 2019 ولا يوجد انخفاض في القيمة.

14- دائنون ومصاريف مستحقة

2018	2019	
117,125	429,952	دائنون
191,363	257,556	مصاريف مستحقة
1,079,131	911,121	محجوز ضمان
204,103	198,882	مخصص الزكاة
-	16,918	مخصص ضريبة الزكاة
-	42,293	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	33,000	تأمينات للغير
-	1,250,290	التزامات ضريبية
-	2,306,028	إيرادات مؤجلة
20,000	20,000	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
953,090	1,912,021	أرصدة دائنة أخرى
2,564,812	7,378,061	

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".

2018	2019	
81,083,291	75,613,214	عملاء دفعات مقدمة
5,417,319	6,112,416	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
1,117,390	1,197,409	عملاء دفعات مقدمة - كراج
87,618,000	82,923,039	إجمالي عملاء دفعات مقدمة (يخصم)
(1,256,859)	(2,016,313)	شيكات مرتجعة
(38,059,425)	(26,709,076)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
48,301,716	54,197,650	

16- رأس المال

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

17- إحتياطي قانوني

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

18- إحتياطي إختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الام، يتم إقتطاع نسبة مئوية من صافي الربح إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادية بناءً على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الإختياري بسبب الخسائر المتراكمة.

19- مصاريف عمومية وادارية

2018	2019	
1,001,893	891,447	تكاليف الموظفين
60,210	92,922	أنعاب مهنية وإستشارات
38,229	64,625	رسوم وإشتراكات ومعاملات
41,318	364	رسوم حكومية
76,792	96,138	إيجارات
-	1,214,189	ضريبة الدخل للشركة التابعة
272,928	462,063	مصاريف متنوعة
1,491,370	2,821,748	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

20- الزكاة ودعم العمالة الوطنية وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تمثل ضريبة دعم العمالة المستحقة على الشركة الأم. تمثل الزكاة المستحقة على الشركة التابعة. لم يتم احتساب حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وذلك بسبب رصيد الخسائر المتراكمة.

21- الجمعية العمومية السنوية

إنعقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 5 مايو 2019 وأقرت الأمور التالية:

- اعتماد البيانات المالية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
- عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
- توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وافقت الجمعية العمومية للشركة التابعة على توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

22- إقتراحات مجلس الإدارة

إقتراح مجلس الإدارة للشركة الأم في جلسته المنعقدة بتاريخ 29 مارس 2020 للموافقة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 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.

إقتراح مجلس إدارة الشركة التابعة توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وتخضع لموافقة الجمعية العمومية لمساهمي الشركة التابعة.

23- ربحية/(خسارة) السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

يتم احتساب ربحية/(خسارة) السهم بقسمة صافي خسارة السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2018	2019	
(815,025)	669,671	صافي ربح/(خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(1.89)	1.56	ربحية/(خسارة) 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 إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية المجمعة.

فئات الأدوات المالية

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

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

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

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

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

والإحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

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

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

31 ديسمبر 2019

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

31 ديسمبر 2018

الإجمالي	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	المطلوبات
2,564,812	-	2,564,812	دائنون ومصاريف مستحقة
144,253	-	144,253	مستحق إلى أطراف ذات صلة
48,301,716	48,301,716	-	عملاء دفعات مقدمة
51,010,781	48,301,716	2,709,065	إجمالي المطلوبات

♦ مخاطر السوق

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

مخاطر العملات الأجنبية

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

مخاطر التدفقات النقدية من معدلات العائد

تنشأ مخاطر أسعار العوائد من تقلب أسعار العوائد السوقية المرتبطة بالموجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهرياً على ربحية المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية.

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

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

مخاطر أسعار الأسهم

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

تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم عن طريق تنويع الاستثمارات حينما أمكنها من ذلك. تم تحديد حساسية المخاطر السعرية لمساهمات الملكية بناءً على افتراض تغير أسعار الأسهم في سوق الكويت للأوراق المالية بنسبة (±) 5% للعامين 2019 و 2018.

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

حقوق الملكية

2018	2019
(±) 1,244	(±) 1,238

إستثمارات في أوراق مالية

25- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف مجلس الإدارة عند إدارة رأس المال هي:

- ♦ حماية قدرة المجموعة على الإستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
- ♦ توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

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

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

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

26-ارتباطات رأسمالية

2018	2019	
20,318,782	18,924,121	مشروعات قيد التطوير
21,099	23,553	استثمار في شركة زميلة (رأس مال غير مستدعى)

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

27-المعلومات المالية حسب القطاعات

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

	الموجودات		النتائج		الايرادات		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
	6,147,006	6,545,622	(732,074)	52,977	98,707	943,613	التوزيع الجغرافي
	67,328,153	80,753,511	(117,272)	871,848	601,407	3,892,811	دولة الكويت
	73,475,159	87,299,133	(849,346)	924,825	700,114	4,836,424	جمهورية مصر العربية
							المجموع
	5,386,389	5,042,217	-	-	-	-	التوزيع القطاعي
	58,021,756	61,170,680	42,000	3,476,994	42,000	4,345,260	الإستثمار
	10,067,014	21,086,236	(891,346)	(2,552,169)	658,114	491,164	عقارات
	73,475,159	87,299,133	(849,346)	924,825	700,114	4,836,424	اخرى
							المجموع



منازل القابضة
MANAZEL HOLDING

شركة منازل القابضة ش.م.ك (عامّة)
ص.ب 26131 الصفاة 13121 الكويت
هاتف: 22324476 (965) – فاكس 22324472 (965)
الموقع الإلكتروني: www.manazelholding.com