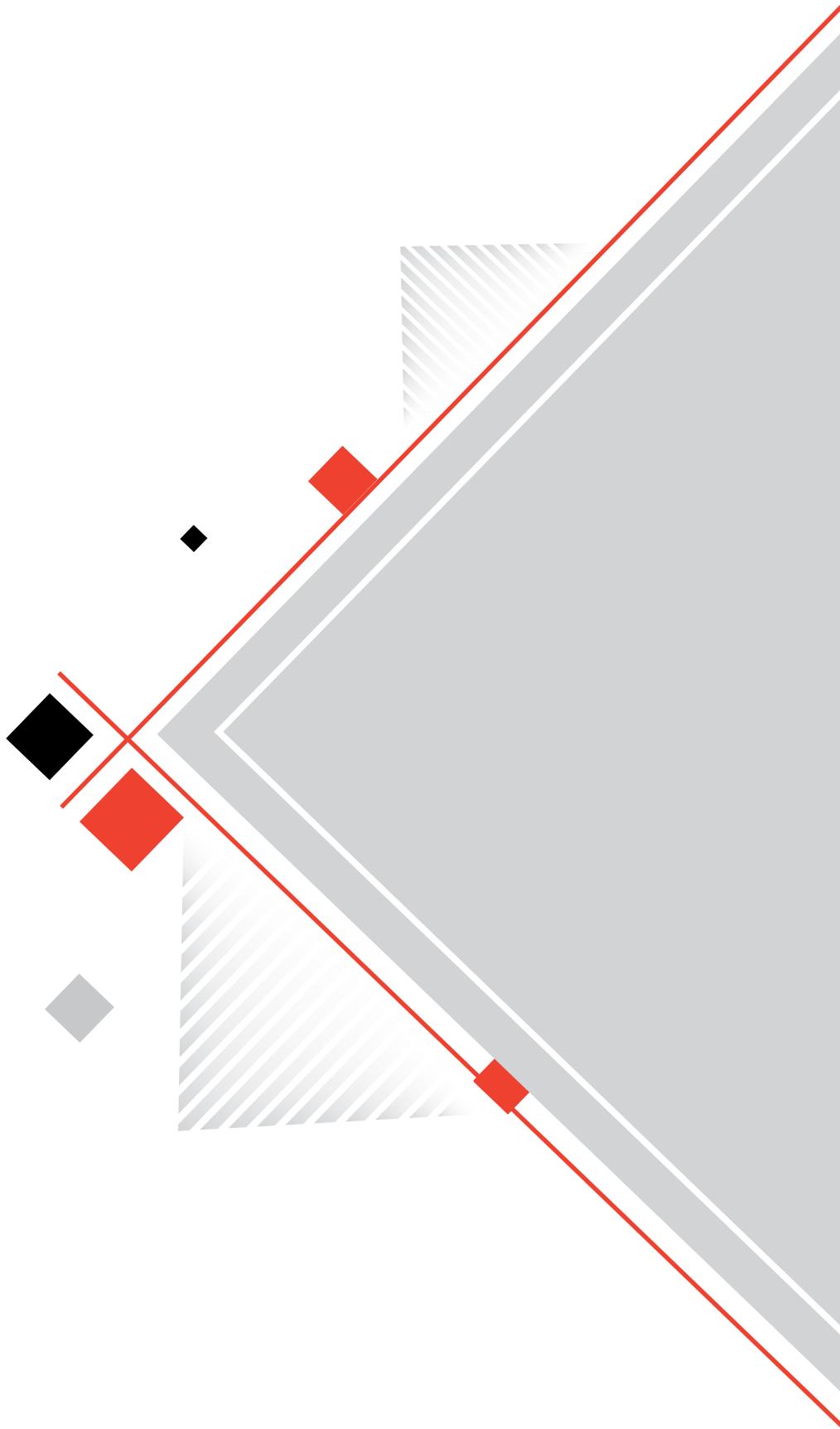




شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (عامّة)



# التقرير السنوي 2020



◀ [www.munshaat.com](http://www.munshaat.com) ▶



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



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



سمو الشيخ  
**صباح الخالد الحمد الصباح**  
رئيس مجلس الوزراء - دولة الكويت

# المحتويات

السادة أعضاء مجلس الإدارة  
كلمة السيد رئيس مجلس الإدارة  
نبذة تعريفية

## • التقارير

مشاريع الشركة  
الشركات التابعة  
تقرير حوكمة الشركات  
تقرير لجنة التدقيق  
تقرير لجنة الترشيحات والمكافآت  
تقرير الرقابة الشرعية

## • البيانات المالية

# أعضاء مجلس الإدارة

◆ السيد/ عبدالله فؤاد الثاقب

رئيس مجلس الإدارة  
ممثلاً عن شركة صكوك القابضة  
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

◆ السيد/ نواف مساعد العصيمي

نائب رئيس مجلس الإدارة  
ممثلاً عن شركة صكوك العقارية  
عضو لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة التدقيق

◆ السيد/ نافل محمد الهذال

عضو مجلس الإدارة المُستقل  
رئيس لجنة التدقيق ولجنة المخاطر  
عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

◆ السيد/ محمد مبارك الهاجري

عضو مجلس الإدارة  
ممثلاً عن مجموعة عارف الاستثمارية  
عضو لجنة المخاطر

◆ السيد/ أحمد عبدالعزيز النفيسي

عضو مجلس الإدارة  
ممثلاً عن مجموعة عارف الاستثمارية  
عضو لجنة التدقيق ولجنة المخاطر



كلمة رئيس  
مجلس الإدارة

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بسم الله والحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

السادة المساهمين الكرام:

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بداية أشكركم لتبليتكم الدعوة لحضور الاجتماع السنوي لشركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع) ويسُرني بالأصالة عن نفسي وبالإنابة عن الأخوة أعضاء مجلس الإدارة أن أعرض لحضراتكم التقرير السنوي للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020م.

السادة المساهمين:

- لا يخفى على حضراتكم ما أسفر الوباء العالمي عنه من ضربة غير مسبوقه للاقتصاد العالمي العام الماضي، حيث أثرت على كل دول العالم وألحقت جائحة كورونا أشد الضرر على جميع الشركات، وعلى الفور أنطلق مجلس الإدارة في مسار حاسم نحو كبح جماح الخسائر الكبيرة الناجمة عن تفشي هذا الفيروس، حيث استبق المجلس الأحداث وتحرك بالسرعة اللازمة نحو مواجهة تلك الظروف الاستثنائية باتخاذ حزمة من الإجراءات لحماية أصول الشركة، بداية من تخفيض المصاريف في جميع المجالات والإدارات دون التأثير على كفاءة العمل، مُروراً بالتفاوض مع المؤجرين (هيئة تطوير المدينة ومجموعة بن لادن ومجموعة العطير) لبحث آلية التعويضات وتمديد عقود الاستثمار، إنتهاءً باتخاذ قرار إغلاق فندقتي زمزم بولمان مكة المكرمة وزمزم بولمان المدينة المنورة في الأول من أبريل 2020،. ومما لا شك فيه بأنه كان لتفعيل تلك الإجراءات الإستباقية والمدروسة في التعامل المُبكر مع تلك الإزمة الطاحنة أثر مُباشر في تخفيف حدة أثارها السلبية المُتعاضمة.

- وبمتابعة حثيثة من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية واصلت الشركة النجاح من خلال سياسة تخفيض وضبط التكاليف والمصروفات الثابتة والمتغيرة بأكثر من 60% والتحكم بها، وقد نتج عن ذلك النتائج المالية التالية:

- فعلي صعيد الشركة وشركاتها التابعة فقد تم الانتهاء من المرحلة الأولى من إعادة هيكلة الشركة وشركاتها التابعة مما نتج عنه زيادة كفاءة إدارة الشركة مع تخفيض شهري من المصروفات والتكاليف بنسبة 40% عن عام 2019 والتي ستظهر كامل أثارها على البيانات المالية للشركة بعام 2021.

كلمة السيد/ رئيس مجلس الإدارة

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (عامّة)

- وعلى صعيد فندق زمزم بولمان مكة بمكة المكرمة فقد انخفضت المصروفات والتكاليف في عام 2020 نسبة 50% عن العام السابق لتصبح مبلغاً قدره 85 مليون ريال مقابل 166 مليون ريال بعام 2019، الأمر الذي أدى إلى تحسن معدل العائد على التكلفة.
  - أما بشأن فندق زمزم بولمان المدينة بالمدينة المنورة فقد انخفضت المصروفات والتكاليف في عام 2020 نسبة 60% عن العام السابق لتصبح مبلغاً قدره 32 مليون ريال مقابل 83 مليون ريال بعام 2019، الأمر الذي أدى إلى تحسن معدل العائد على التكلفة.
  - كما تمكنت الشركة – بفضل الله تعالى - من تخفيض نسبة تكاليف التمويل المستحقة على الشركة بمقدار 43% والتي ستنعكس على البيانات المالية للعام القادم بمشيئة الله تعالى حيث سعت الشركة جاهدة بإجراء العديد من المفاوضات مع أحد الجهات التمويلية حتى تمكنت من تأجيل سداد الدفعة المستحقة عن أصل المديونية للعام القادم بمشيئة الله تعالى.
  - وعلى الصعيد التشغيلي تمكنت الشركة أيضاً من توقيع مذكره تفاهم مع أحد كبار العلامات التجارية لمراكز البيع بالتجزئة بهدف تأجير كامل المساحة الأرضية للمركز التجاري التابع للشركة في المدينة المنورة، مما سوف يؤدي إلى تحقيق إيرادات على الشركة من التأجير.
- كما أن المجلس استطاع الوصول للمراحل النهائية في المفاوضات مع المشغل الفندقية لتجديد عقد الإدارة ليشتمل مميزات إضافية للشركة وشركاؤها سينعكس بشكل إيجابي على نتائج المالية للشركة في الأعوام القادمة.

السادة المساهمين:

في تاريخ 2021/04/27 م اعتمد مجلس الإدارة البيانات المالية المُدققة للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31 ويوصي الجمعية العامة بالموافقة عليها وإعتمادها، كما يوصي المجلس بعدم توزيع أرباح على المساهمين وبعدم صرف أية مكافأة لأي من أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المذكورة، باستثناء عضو مجلس الإدارة المُستقل، كما لم يحصل أي من أعضاء مجلس الإدارة على أية مزايا أو منافع من الشركة خلال هذا العام.

نظراً لتنامي الاهتمام بالحوكمة والتي أصبحت من المتطلبات الرئيسية بالنسبة للشركات المساهمة، فقد حرص مجلس الإدارة على أن يقوم بتسخير كافة الإمكانيات المتاحة لتبني قواعد الحوكمة والشفافية وذلك من خلال مراجعة وتطوير سياسات وإجراءات العمل التي يتم تطبيقها لضمان الامتثال لتعليمات الجهات الرقابية بخصوص الحوكمة وجميع المتطلبات الإلزامية الصادرة عن هيئة أسواق المال

كلمة السيد/ رئيس مجلس الإدارة

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (عامة)

وختاماً ... لا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر للسادة المساهمين، وزملائي أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية وجميع موظفي الشركة وشركاتها التابعة على تفانيهم وجهودهم المضيئة ولا سيما خلال جائحة كورونا، كما أتوجه بالشكر الخاص إلى شيخونا الأجلاء أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على جهودهم.

ونسأل الله العلي القدير أن يرفع هذا الوباء عن الأمة وأن يحفظ دولة الكويت وأن يوفقنا جميعاً لما فيه المزيد من التوفيق والسداد.

وتفضلوا بقبول وافر التقدير والإحترام،،،



عبد الله فؤاد الثاقب

رئيس مجلس الإدارة

# نبذة تعريفية

## تأسيس الشركة

تأسست شركة منشآت للمشاريع العقارية في 8 أبريل 2003 ، وهي شركة مساهمة كويتية تم إدراجها بسوق الكويت للأوراق المالية في 5 نوفمبر 2007 ويبلغ رأسمالها الحالي المدفوع 32.2 مليون دينار كويتي موزعة على 322 مليون سهم.

## الرؤية

السعي للوصول إلى مركز الريادة في مجال الإستثمار العقاري، وذلك من خلال التميز والإبداع في ابتكار أفضل الأدوات والحلول الإستثمارية العقارية غير التقليدية والتي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

## نشاط الشركة

يتركز نشاط شركة منشآت للمشاريع العقارية في مجال العقار المحلي والدولي من خلال تطوير المنتجات والمشاريع العقارية وإدارتها بأسلوب منهجي متخصص يستهدف أسواقا ومشاريع غير تقليدية باستخدام أفضل الأدوات الإستثمارية المبتكرة والتي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، بالإضافة إلى مساهمتها في مشاريع الاستثمار من صيغ البناء والتشغيل والتسليم (B.O.T).



1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير .
2. تملك وبيع وشراء أسهم الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت و في الخارج.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
5. القيام بأعمال الصيانة والمتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
6. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافقة الملحقه بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
7. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
8. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
9. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
10. إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد موافقة بنك الكويت المركزي.
11. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.





# مشاريع الشركة

أخذت شركة منشآت على عاتقها وهي تخطط لمشاريعها المختلفة ،  
أن تساهم بتلك المشاريع في إتاحة الفرصة لأكبر عدد ممكن من المسلمين  
لتحقيق حلمهم في مجاورة بيت الله الحرام ومجاورة مسجد رسول الله ﷺ

## فندق زمزم بولمان المدينة

برج دار القبلة - المدينة المنورة - المملكة العربية السعودية

بفضل الله تعالى وتوفيقه تم في مطلع شهر فبراير 2016 افتتاح المشروع وتشغيله بمستوى فندقى 5 نجوم كهدف رئيسى لشركة المحاصة. ولا يخفى أن عملية افتتاح الفندق وتشغيله قد سبقتها جهود كبيرة وتحديات عديدة.

- "زمزم بولمان المدينة" اسم العلامة الفندقية لبرج دار القبلة فئة الخمس نجوم.
- يتميز هذا الفندق الاستثنائي بقرب موقعه من المسجد النبوي الشريف وبأفضل خدمة ضيافة متوفرة في المدينة المنورة.
- يتكون الفندق من 836 غرفة وجناحاً مفروشاً بأفخم أنواع الأثاث ومزوداً بتسهيلات لا تهاهى، بالإضافة إلى ٤ مطاعم عصرية وخدمات مميزة.
- تتولى شركة أكور العالمية إدارة وتشغيل فندق زمزم بولمان المدينة ، ويأتي اختيار شركة منشآت لشركة أكور في إدارة وتشغيل أول مشاريعها في المدينة المنورة نتيجة النجاح الذي حققته في إدارة وتشغيل فندق زمزم بولمان مكة.
- الدور الأرضي والميزانين عبارة عن محلات تجارية.
- يحتوي الفندق على مراكز لخدمات الحج والعمرة و مركز رعاية صحية و أنظمة أمن وسلامة.
- توفر عدد 5 سراديب لمواقف السيارات تستوعب أكثر من 500 سيارة.
- بالإضافة إلى ذلك يتوفر بالسرداب مغسلة تخدم نزلاء الفندق ومطابخ و كافيتيريا للعمال.







## برج بكّة

مكة المكرمة - المملكة العربية السعودية

- أحد أبراج مجمع أبراج الصفوة السكني و الذي يتميز بقرابه من ساحات الحرم المكي الشريف حيث يقع على شارع اجياد ويفصله عن باب الملك عبدالعزيز للحرم المكي الشريف نحو 50 مترا فقط .
- يتكون البرج من 22 طابقا سكنيا تحتوي على 438 وحدة سكنية مصممة بمواصفات الأجنحة الفندقية ذات الخمس نجوم نفذت تحت إشراف مصممين عالميين.
- يحتوي مجمع أبراج الصفوة على عدد كبير من المحلات التجارية والمطاعم ومواقف السيارات تخدم نزلاء البرج .
- يخدم البرج 17 مصعدا ، منها 14 للنزلاء و 3 للخدمات.

## مجمع أبراج البيت

وقف الملك عبدالعزيز - مكة المكرمة

مجمع أبراج البيت السكني أحد أضخم المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية ، وهو مشروع سكني مقام على قطعة أرض تمتلكها أوقاف الملك عبد العزيز لخدمة الحرمين الشريفين – قلعة أجياد و يبعد عن بوابة الملك عبد العزيز مسافة (150) مترا فقط.



- يعد المشروع من أوائل مشاريع نظام البناء والتشغيل والتسليم ( B.O.T ) في مكة المكرمة .
- يتكون المجمع من سبعة أبراج ، ومنها برج زمزم باكورة مشاريع شركة منشآت في مكة المكرمة .
- صممت أبراج المجمع برؤية هندسية معمارية تناسب أجواء مكة المكرمة.
- إطلالة جزء كبير من وحدات الأبراج على الكعبة المشرفة والحرم المكي الشريف.
- نظام خاص لنقل الأذان والصلاة من الحرم مباشرة إلى الوحدات السكنية.
- يخدم المجمع 36 مصعداً لتسهيل حركة الزوار في أوقات الصلاة ، وتعمل المصاعد وفق أنظمة ذكية متطورة .
- يحتوي مجمع أبراج البيت على مركز تسوق من أربعة ادوار ، منها ثلاثة ادوار للمحلات التجارية و دور كامل لأشهر المطاعم العالمية والمحلية ، بالإضافة إلى متحف التراث الإسلامي و مركز استطلاع القمر .

## فندق زمزم بولمان مكة برج زمزم - مجمع أبراج البيت - مكة المكرمة

- فندق زمزم بولمان مكة احد اكبر فنادق شركة منشآت في مكة المكرمة ، وهو من فئة فنادق الخمس نجوم ، يتمتع بموقع مميز على بعد خطوات من المسجد الحرام بمكة المكرمة مقابل بوابة الملك عبد العزيز ، حيث يقع في برج زمزم احد أبراج مجمع أبراج البيت السكني .
- يقدم الفندق أرقى معايير الضيافة الفندقية ليعتبر ضيوف الفندق بطيب المقام جوار المسجد الحرام .
  - يتكون الفندق من 33 طابقاً وتشمل 1315 وحدة سكنية مصممة بمواصفات الأجنحة والغرف الفندقية من فئة الخمس نجوم ، مع تمتعها بإطلالاتها على الحرم أو الكعبة المشرفة أو أسواق مدينة مكة المكرمة .
  - يتولى إدارة وتشغيل الفندق شركة أكور العالمية ، إحدى الشركات الرائدة في مجال التشغيل الفندقي على مستوى العالم ، و هي تدير عدد من الفنادق في المملكة العربية السعودية عبر طيف واسع من العلامات الفندقية تشمل بولمان و نوفوتيل وميركيور وايبيس وسوفيتيل وجراند ميركيور .

### مطاعم برج زمزم

#### برج زمزم - مجمع أبراج البيت - مكة المكرمة



يحتوي برج زمزم على أربعة مطاعم راقية إلى جانب حديقة الشاي و قاعة رجال الأعمال ، وتمتاز المطاعم والقاعات بأحدث التصاميم العصرية والتي تم تجديدها مؤخراً تحت إشراف وتنفيذ شركة تصميم عالمية ، وتشتمل المطاعم : مطعم الزهراء ( 450 شخص ) و مطعم الياسمين ( 310 شخص ) و مطعم الصفا ( 130 شخص ) و مطعم المروة ( 100 شخص ) ، حيث توفر المطاعم الأربعة تجربة ثرية من خلال المأكولات العالمية والعربية والآسيوية التي تقدمها في أجواء إسلامية .

أما حديقة الشاي ( 130 شخص ) وقاعة رجال الاعمال ( 76 شخص ) فتقدمان لائحة متنوعة من القهوة والشاي مع الوجبات الخفيفة والحلويات طوال اليوم .

### شركة المحراب ( دولة الكويت )



شركة المحراب العقارية هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تم تأسيسها في منتصف عام 2008 من مجموعة من الشركاء الاستراتيجيين منهم شركة منشآت للمشاريع العقارية و مصرف الامارات الاسلامي و الشركة العربية للاستثمار و مجموعة عارف الإستثمارية وغيرها و يبلغ رأس مال الشركة 26 مليون دينار كويتي مدفوع بالكامل .

وقد تأسست شركة المحراب العقارية بغرض استثمار كامل الأدوار السكنية في البرج الرابع (المسمى ببرج المحراب) من مجمع أبراج الصقوة التجاري السكني الكائن في شارع أجياد بمكة المكرمة، والقريب من ساحات الحرم المكي الشريف ، بغرض استغلاله وإستعماله كفندق أو أجنحة فندقية.

- يتميز برج المحراب بقربه من ساحات الحرم المكي الشريف ويبعد عن بوابة الملك عبدالعزيز للحرم المكي مسافة 50 مترا تقريبا .
- يتكون البرج من اثني عشر طابقا سكنيا تشمل 372 وحدة سكنية فندقية صممت الوحدات السكنية بمواصفات الأجنحة الفندقية ذات الخمس نجوم نفذت تحت إشراف مصممين عالميين .
- تحتوي الأدوار الأخرى الواقعة أسفل الأدوار السكنية على مساحات خدمية للمطبخ والمغسلة والمطاعم بالإضافة إلى مواقف سيارات .

# الشركات التابعة





## شركة منشآت للمشاريع والمقاولات (السعودية)



تأسست شركة منشآت للمشاريع والمقاولات (السعودية) في 27 يونيو 2005 ، وتعود ملكيتها إلى شركة منشآت للمشاريع العقارية بنسبة 100% .

### أغراض وخدمات الشركة :

- إنشاء وإدارة وصيانة وتشغيل وتجهيز الفنادق والأبراج والشقق الفندقية والسكنية والوحدات والمراكز السكنية والتجارية والترفيهية والسياحية والمعارض والمطاعم.
- مقاولات عامة للمباني ( الإنشاء - الإصلاح - الهدم - الترميم للمباني العامة والأبراج والمراكز الفندقية والسكنية والتجارية والحدائق والمنشآت الترفيهية - المباني المصنعة ) .
- مقاولات فرعية تخصصية و خدمات الدعاية والإعلان .
- وكالات سفر وسياسة .
- إعداد المناقصات ودعوة الموردين للوقوف على تقديم المواد الخاصة والتشطيبات النهائية بالمشروع وكذلك الأثاث والمعدات ومتابعة توريدها .
- مراجعة المخططات النهائية الخاصة بالمشاريع بعد اعتمادها من المكاتب الاستشارية .
- مراجعة التصميمات الداخلية للمشاريع القائمة .
- إعداد دراسات عن السوق السعودي واحتياجاته ومتابعة أي تغييرات به .



## شركة ماس العالمية ( دولة الكويت )

شركة ماس العالمية شركة كويتية تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية ، وهي إحدى الشركات التابعة لشركة منشآت للمشاريع العقارية .

جاء تأسيسها في يونيو عام 2003 للعمل في مجال التسويق العقاري وتقديم الحلول والاستشارات العقارية وخدمات ما بعد البيع للمستثمرين وأصحاب العقارات والمطورين العقاريين كما تعمل على تسويق الوحدات والمنتجات العقارية وطرحها في الأسواق المحلية والعالمية . وحرصاً منها على أن تكون قريبة من عملائها قامت الشركة بالتوسع عبر إنشاء شركات تابعة لها وبناء علاقات إستراتيجية مع شركات أخرى إقليمياً وعالمياً.

تمتاز شركة ماس بخبراتها المتراكمة في مجال التسويق العقاري، ومعرفتها بخصائص الأسواق المختلفة في المنطقة، وحرصها على الاهتمام الدائم بالعملاء وهو ما أكسبها ثقة كبيرة عكستها حصولها على عضوية جمعية محترفي العقارات الدولية (AIPP)، ما يجعلها واحدة من الشركات القليلة على مستوى المنطقة التي تحظى بهذه العضوية.

وتسعى شركة ماس بان تكون متواجدة في الفعاليات العقارية المحلية و الإقليمية المهمة، حيث تقوم بتسويق لعدد من المشاريع العقارية المتميزة أبرزها برج زمزم في مكة المكرمة و مشاريع أخرى في مصر و تركيا و بريطانيا.

## الشركات التابعة لشركة ماس العالمية:

### شركة ماس العالمية للسياحة والسفر – الكويت

تأسست شركة ماس العالمية للسياحة والسفر في عام 2013 ، وهي عضو معتمد في الاتحاد الدولي للنقل الجوي IATA اسستها شركة ماس العالمية بغرض خدمة شركاتها التابعة والزميلة وعملائها من حملة صكوك برج زمزم .

وتسعى الشركة في بناء علاقات إستراتيجية مع شركات محلية وإقليمية ودولية بهدف التنوع و الارتقاء بخدمات السياحة والسفر المقدمة لعملائها .

من أهم خدمات شركة ماس العالمية للسياحة والسفر :

- حجوزات الطيران.
- حجوزات الفنادق.
- خدمات الكونسيرج الدولية و ما يتعلق بها .

### شركة ماس العالمية - مصر

شركة مصرية ذات مسؤولية محدودة

وهي تعد من الشركات الرائدة في التسويق وابتكار الحلول العقارية في الأسواق العالمية وذلك بهدف توفير فرص سكنية فخمة و متميزة وبصورة مبتكرة مع الاهتمام بضرورة أن تكون هذه الفرص بأسعار مناسبة، ومن هذا المنطلق تواصل شركة ماس العالمية خططها لتسويق برج زمزم بمكة المكرمة مع مجموعة من المشاريع الجديدة في كل من مصر وتركيا وبريطانيا.

### شركة فيرست ماس إنترناشيونال تورز - مصر

شركة مصرية ذات مسؤولية محدودة

وهي إحدى شركات ماس العالمية وتعتبر من الشركات الرائدة في مجال خدمات الحج والعمرة ، حيث تقدم الشركة خدمات متميزة في توفير كافة الخدمات التي يحتاجها الحاج والمعتمر ابتداء من الحجوزات الفندقية و تذاكر الطيران وغيرها من الخدمات التي يحتاجها الحاج والمعتمر.





# تقرير حوكمة الشركات

التقرير السنوي 2020

تقرير حوكمة الشركات 2020



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (عامه)

# تقرير حوكمة الشركات

عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31م

## تقرير حوكمة الشركات 2020

## تقرير حوكمة الشركات

عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31

يسر مجلس إدارة الشركة أن يقدم إلى السادة المساهمين هذا التقرير بشأن حوكمة الشركات عن السنة المالية المنتهية 2020/12/31 متضمناً متطلبات وإجراءات قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها.

## القاعدة الأولى

## (بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة)

يتشكل مجلس الإدارة كما في 2020/12/31 من أعضاء يتمتعون بالخبرات العملية والكفاءة والمؤهلات العلمية اللازمة للقيام بالمهام المنوطة إليهم بما يعود بالنفع على مساهمي الشركة وجميع أصحاب المصالح بها، وذلك على النحو المبين أدناه:

تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)، أمين سر	أسم العضو
05 يوليو 2018م	ماجستير في إدارة الأعمال - جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا 2013-2015م، حاصل على بكالوريوس نظام المعلومات الإدارية - التجارة الإلكترونية من عام 1999 إلى 2003 - ومدة الخبرة العملية تزيد 16 عام.	غير تنفيذي	عبد الله فؤاد الثاقب رئيس مجلس الإدارة
05 يوليو 2018م	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال - تخصص تمويل من جامعة بورتلاند بالولايات المتحدة الأمريكية عام 1999م - ومدة الخبرة العملية بمجال الإستثمار تزيد 20 عام.	غير تنفيذي	نواف مساعد العصبي نائب رئيس مجلس الإدارة
27 مارس 2018م	حاصل على شهادة البكالوريوس بالهندسة الصناعية من جامعة نورث إيسترن في مدينة بوسطن بالولايات المتحدة الأمريكية عام 1984م - مدة الخبرة عملية بمجال الإستثمار تزيد عن 34 عام.	مستقل	نافل محمد عيسى الهذال عضو مجلس الإدارة المستقل
05 أبريل 2018م	بكالوريوس تمويل ومُنشآت مالية - كلية العلوم الإدارية جامعة الكويت عام 2004م - ومدة الخبرة العملية أكثر من 16 عاماً.	غير تنفيذي	محمد مبارك الهاجري عضو مجلس الإدارة
23 سبتمبر 2018م	بكالوريوس علوم إدارية - تخصص إدارة أعمال (إدارة سلوك تنظيمي) عام 2008م - جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا، ومدة الخبرة العملية 15 عاماً في مجال الإستثمار.	غير تنفيذي	أحمد عبدالعزيز النفيسي عضو مجلس الإدارة
تم التعيين في 16 يوليو 2017م.	مُستشار قانوني و محكم دولي - ليسانس حقوق عام 1996م وحاصل على شهادة التحكيم الدولي عام 2014م، مُحامي بمحكمة النقض المصرية، ومدة الخبرة العملية 24 عاماً.	أمين السر	إسلام دسوقي دار أمين سر مجلس الإدارة

وتجدر الإشارة إلى إنه لم يتم أية تغييرات على مجلس الإدارة خلال السنة المالية المنتهية في 2020/12/31،

وفيما يلي اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2020م

وأسماء الحاضرين من الأعضاء، على النحو التالي:

# التقرير السنوي 2020

## تقرير حوكمة الشركات 2020



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (عامّة)

الاجتماع	2020/10	2020/9	3 لحيق، اجتماعه تاريخ	2 لحيق، اجتماعه تاريخ	2020/8	2020/7	2020/6	2020/5	1 لحيق، اجتماعه تاريخ	2020/4	2020/3	2020/2	2020/1	إجتماع رقم
	2020/11/10	2020/10/06	2020/10/21	2020/10/18	2020/09/02	2020/08/31	2020/08/13	2020/08/11	2020/07/19	2020/06/06	2020/05/07	2020/04/13	2020/03/08	المنعقد في تاريخ
														اسم العضو
13	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبد الله فؤاد الثاقب رئيس مجلس الإدارة
13	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	نواف مساعد العصيمي نائب رئيس مجلس الإدارة
12	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ناقل محمد الهذال عضو مستقل
11	✓	✓	✓	✓	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	محمد مبارك الهاجري عضو مجلس إدارة
13	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	أحمد عبد العزيز النفيسي عضو مجلس إدارة

**وفي شأن مُتطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر إجتماعات مجلس إدارة الشركة:**

- يتولى أمين سر المجلس المهام والمسؤوليات التالية:
- 1. يقوم رئيس مجلس الإدارة بتحديد بنود جدول أعمال إجتماعات مجلس الإدارة بالتنسيق مع الرئيس التنفيذي في الشركة إن لزم الأمر، ومن ثم يتم تكليف أمين سر المجلس بإعداد جدول الأعمال وتوجيه الدعوات للسادة الأعضاء أو لمن يستدعهم المجلس، بالإضافة إلى تزويد الأعضاء بكافة وثائق وتقارير المواضيع المدرجة على جدول أعمال الإجتماعات.
- 2. يقوم أمين السر بإعداد مسودة محاضر الاجتماعات وتوزيعها على أعضاء المجلس الحاضرين خلال خمسة أيام عمل من تاريخ الاجتماع على أن يتم توقيع محاضر الإجتماعات منه ومن الأعضاء الحاضرين،
- 3. يقوم أمين السر تسجيل وتنسيق وحفظ جميع محاضر إجتماعات المجلس وسجلاته ودفاتره والتقارير التي ترفع من المجلس أو إليه.
- 4. التأكد من أن أعضاء مجلس الإدارة يمكنهم الوصول بشكل كامل وسريع إلى محاضر إجتماعات المجلس والمعلومات والوثائق والسجلات المتعلقة بالشركة.
- 5. التأكد من إتباع أعضاء المجلس للإجراءات التي أقرها المجلس، والتأكد، من تبليغ مواعيد إجتماعات المجلس قبل ثلاثة أيام عمل، مع مُراعاة الإجتماعات الطارئة.
- 6. يقوم أمين سر المجلس وتحت إشراف رئيس مجلس الإدارة بمتابعة تنفيذ القرارات الصادرة عن المجلس.
- 7. تأمين حسن إيصال وتوزيع المعلومات و التنسيق فيما بين أعضاء المجلس وبين أصحاب المصالح الآخرين بالشركة بمن فيهم المساهمين والإدارات المختلفة في الشركة والموظفين تحت إشراف الرئيس. في الشركة.
- 8. يقوم رئيس مجلس الإدارة بمتابعة سلامة الإجراءات اللازمة بشأن إجتماعات الجمعية العامة للشركة وذلك بالتنسيق مع أمين السروتحرير المحاضر الخاصة بها واعتمادها.

**القاعدة الثانية**

**التحديد السليم للمهام والمسؤوليات**

- قام مجلس إدارة الشركة باعتماد سياسات العمل واللائحة الداخلية للمجلس متضمنةً تحديد مهام ومسؤوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.
- **مهام ومسئوليات وإنجازات مجلس الإدارة خلال العام:**
- يقوم مجلس الإدارة بممارسة مهامه بشكل جماعي وبشكل مستقل، ويكرس الوقت الكافي للقيام بمسؤولياته المهام الموكلة إليه بما يخدم صالح الشركة ومساهمتها، ويتضح ذلك من عدد الإجتماعات المنعقدة خلال العام والتي بلغت عشرة إجتماعات وثلاثة قرارات بالتمرير، ومن إنجازات المجلس خلال السنة المالية المنتهية في 2020/12/31 التي تم سردها بالتفصيل بتقرير مجلس الإدارة للسادة المساهمين، **وأهمها بإيجاز ما يلي:**
- 1- النجاح في إدارة أزمة جائحة كورونا والتي عصفت على العالم أجمع وأثرت بشكل سلبي كبير على قطاعي السياحة والسفر واللذين تعتمد عليهما الأنشطة الرئيسية للشركة، وذلك من خلال تخفيض المصاريف الشهرية الثابتة والمتغيرة بأكثر من 60% والتحكم بها.
- 2- الإنتهاء من المرحلة الأولى لإعادة هيكلة الشركة الأم وشركاتها التابعة مما نتج عنه زيادة كفاءة إدارة الشركة مع تخفيض شهري لحوالي 40% للمصاريف الإدارية والعمومية عن عام 2019 والتي ستظهر كامل آثاره على البيانات المالية للشركة بعام 2021.
- 3- نجاح المفاوضات مع الجهات التمويلية للشركة والتي نتج عنها تخفيض للمصاريف التمويلية على الشركة بنسبة 43% والتي ستعكس على البيانات المالية للعام القادم مع ترحيل سداد أصل الدين للعام القادم.
- 4- الوصول للمراحل النهائية في المفاوضات مع المشغل الفندق لتجديد عقد الإدارة والذي سيتضمن مميزات إضافية للشركة وشركائها مما سينعكس بشكل إيجابي على نتائج الشركة ومساهمتها.
- 5- توقيع مذكرة تفاهم مع أحد كبار العلامات التجارية لمراكز البيع بالتجزئة بهدف تأجير كامل المساحة الأرضية للمركز التجاري التابع للشركة في المدينة المنورة.

تقرير حوكمة الشركات 2020

وفيما يلي المهام والمسئوليات الرئيسية لمجلس الإدارة، وذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- 1- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الخاصة بالشركة، ومتابعة تنفيذها بما ينعكس على أداء الشركة.
- 2- اعتماد الهيكل التنظيمي للشركة ومراجعتها دورياً ليتناسب مع طبيعة عمل الشركة.
- 3- اعتماد الموازنات السنوية والبيانات المالية المرحلية والسنوية للشركة، بعد التأكد من نزاهة ودقة البيانات والمعلومات الواردة بها.
- 4- التأكد من مستوى الالتزام بالسياسات والإجراءات المعتمدة بالنظم واللوائح الداخلية للشركة.
- 5- التأكد من سلامة إجراءات الإفصاح والشفافية التي تنفذها الشركة، ومن تطابقها مع القوانين ذات الصلة.
- 6- إنشاء وتطبيق نظام حوكمة للشركة ومراقبته ومتابعة مستوى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- 7- اعتماد المجلس مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) لتقييم ومتابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- 8- إعداد التقارير السنوية التي تعرض وتتلئ على السادة المساهمين في الجمعية العامة للشرك، والتي تتضمن متطلبات وإجراءات قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها.
- 9- قيام المجلس بتشكيل لجان متخصصة لمجلس الإدارة استناداً إلى إنشاء ميثاق عمل يبين فتراتها وصلاحياتها ومسؤولياتها وآلية قيام مجلس الإدارة بمراقبتها، وإصدار القرارات التي تتضمن أسماء أعضاء اللجان وتحديد أدوارهم وصلاحياتهم ومهامهم، وإجراء تقييم أداء (نتائج) العمل لهذه اللجان ولأعضائها الرئيسيين.
- 10- التأكد من شفافية ووضوح الهيكل التنظيمي للشركة لتسهيل عملية اتخاذ القرارات وتحقيق مبادئ الحوكمة السليمة من خلال الفصل بين صلاحيات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، و في هذا الصدد يقوم مجلس الإدارة بما يلي:
  - ✓ اعتماد اللوائح والنظم (السياسات) الداخلية المتعلقة بأعمال الشركة وتحسينها.
  - ✓ تحديد الأدوار والاختصاصات والمهام والمسؤوليات بين مختلف المستويات التنظيمية.
  - ✓ اعتماد التفويض بالمهام وتنفيذها (التفويض بالصلاحيات) المنوطة بالإدارة التنفيذية.
  - ✓ تحديد الصلاحيات التي يتم تفويض الإدارة التنفيذية بها، وإجراءات اتخاذ القرار وفترة التفويض، كما يقوم مجلس الإدارة بتحديد الأمور التي تظل ضمن صلاحياته، وتقوم الإدارة التنفيذية بتقديم تقارير دورية بشأن أداء الصلاحيات المفوضة إليها.
- 11- رقابة ومتابعة أداء الإدارة التنفيذية و التأكد من قيامهم بكافة المهام المسندة إليهم، ولهذا الغرض يقوم مجلس الإدارة بما يلي:
  - ✓ التأكد من أن الإدارة التنفيذية تعمل وفقاً للسياسات واللوائح المعتمدة من مجلس الإدارة.
  - ✓ عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لمناقشة مستجدات الأعمال والمشكلات والعوائق المتعلقة بها، وكذلك مناقشة والإطلاع على المعلومات الهامة المتعلقة بأنشطة الشركة خلال هذه الاجتماعات الدورية.
  - ✓ وضع مؤشرات الأداء الرئيسية للإدارة التنفيذية التي تتوافق مع أهداف واستراتيجية الشركة.
- 12- تحديد شرائح المكافآت للموظفين مثل شريحة المكافآت الثابتة وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء.
- 13- وضع سياسة تحكم العلاقة مع أصحاب المصالح لحماية حقوقهم.
- 14- وضع آلية تنظيم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بحيث تمنع تضارب المصالح.
- 15- التأكيد بصورة دورية من فاعلية وكفاية نظام الرقابة الداخلية المطبق في الشركة وشركاتها التابعة والذي يتضمن ما يلي:
  - ✓ التأكد من سلامة النظم المالية والمحاسبية، بما في ذلك النظم المتعلقة بالتقارير المالية.
  - ✓ التأكد من تنفيذ نظم الرقابة المناسبة لتقييم وإدارة المخاطر من خلال تحديد نطاق المخاطر التي قد تواجهها الشركة.
  - ✓ قيام مجلس الإدارة بالموافقة على كافة اللوائح الداخلية وموائيق العمل لكافة لجانها ومتابعة أداءهم بصورة دورية لضمان الوفاء بالمهام المسندة إليهم.
  - ✓ تشكيل مجموعة من اللجان المتخصصة مثل لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر ولجنة الترشيحات والمكافآت لأداء المهام المنوطة بها وفق قواعد حوكمة الشركات، وذلك على النحو التالي:

تقرير حوكمة الشركات 2020

(أولاً) لجنة التدقيق:

• المهام والمسئوليات والإنجازات الرئيسية للجنة خلال العام:

1. مراجعة البيانات المالية الدورية للشركة وشركاتها التابعة وشركات المحاصة التي تديرها الشركة وإبداء الرأي والتوصيات بشأنها قبل عرضها على مجلس الإدارة، وذلك للتأكد من عدالة وشفافية تلك التقارير.
2. رفع التوصية لمجلس الإدارة بتعيين/إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، ومراجعة خطابات تعيينهم بعد التأكد من استقلاليتهم.
3. التأكد من أن مراقب الحسابات من المقيدين في السجل الخاص لدى الهيئة، بحيث يكون مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بشأن نظام قيد مراقب الحسابات.
4. تمكين مراقب الحسابات الخارجي من حضور اجتماعات الجمعيات العامة وتلاوة التقرير المعد من قبله على المساهمين، موضحاً أي معوقات أو تدخلات واجهته من مجلس الإدارة أثناء تأدية أعماله.
5. متابعة أعمال مراقب الحسابات، والتأكد من أنهم لا يقومون بتزويد الشركة بأي خدمات عدا الخدمات المتعلقة بالتدقيق الخارجي.
6. مراجعة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي بشأن البيانات المالية للشركة ومتابعة الإجراءات التي تم اتخاذها في هذا الشأن.
7. دراسة السياسات المحاسبية المطبقة وتقديم الآراء والتوصيات إلى مجلس الإدارة في هذا الشأن.
8. الإشراف على مكتب التدقيق الداخلي بالشركة للتأكد من تنفيذ مهامه المحددة من قبل مجلس الإدارة.
9. التوصية بتعيين أو نقل أو عزل مكتب التدقيق الداخلي وتقييم أدائه وكذلك أداء إدارة التدقيق الداخلي ككل.
10. مراجعة وإقرار خطة التدقيق الداخلي المقترحة من قبل المدقق الداخلي، وتقديم ملاحظات اللجنة بشأنها، وإجراء ما يلزم من تعديلات عليها بما يتناسب مع متطلبات وألية وظروف عمل الشركة وإداراتها.
11. مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي والتأكد من أنه تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة حيال الملاحظات الواردة بالتقرير.
12. مناقشة تقارير معايير الجودة وفقاً لأحكام وقواعد حوكمة الشركات، ورفع توصيتها إلى المجلس بإعتمادها.
13. التأكد من أن الشركة تلتزم بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات الصلة.
14. مراجعة الصفقات والتعاملات المقترح أن تقوم بها الشركة مع الأطراف ذات الصلة، وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها إلى المجلس.
15. دراسة لوائح السياسات والإجراءات الداخلية للشركة وتعديلاتها والتأكد من توافقها مع أحكام قانون هيئة أسواق المال وتعديلاته ولائحته التنفيذية.
16. تقييم فاعلية نظام الرقابة الداخلية للشركة، ويشمل ذلك أمن تكنولوجيا المعلومات والضوابط الرقابية، بالإضافة إلى الإطلاع على تقارير الملاحظات والتوصيات الجوهرية التي أُجريت من قبل المدققين الداخليين ومدققي الحسابات الخارجيين على ضوابط الرقابة الداخلية من خلال ، وتقييم ردود الإدارة التنفيذية عليها.

• تشكيل لجنة التدقيق:

تتألف لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء من ضمن أعضاء مجلس الإدارة، ويرأس اللجنة السيد / عضو مجلس الإدارة المستقل.

أعضاء لجنة التدقيق

م	اسم العضو	صفته
1	السيد / نافل محمد الهذال	رئيس اللجنة
2	السيد / نواف مساعد العصيمي	عضو اللجنة
3	السيد / أحمد عبد العزيز النفيسي	عضو اللجنة

- وقد عقدت لجنة التدقيق عدد ( 5 ) إجتماعات خلال السنة المالية المنتهية في 2020/12/31م.

### (ثانياً) لجنة الترشيحات والمكافآت:

- مهام ومسؤوليات وإنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام:
  1. التوصية بالترشيح وإعادة الترشيح لعضوية مجلس إدارة الشركة ولجان المجلس والإدارة التنفيذية، والأخذ بعين الاعتبار عدد مرات الحضور ونوعية وفعالية مشاركة الأعضاء في إجتماعات المجلس وتأييدهم لواجباتهم ومسؤولياتهم.
  2. إقتراح ترشيح الأعضاء المستقلين وإعادة ترشيحهم للإنتخاب بواسطة الجمعية العامة، والتأكد من عدم إنتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
  3. المراجعة السنوية للإحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس إدارة الشركة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات.
  4. وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.
  5. إعتداد سياسة وخطة التعاقب الوظيفي للشركة، ومراجعة الخطه بشكل سنوي أو كلما دعت الحاجة لذلك.
  6. إعتداد خطط التعيين لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين بالإضافة إلى كبار التنفيذيين بالشركة بالتوافق مع خطه التعاقب الوظيفي المعتمدة من المجلس بناءً على توصيات اللجنة.
  7. وضع سياسات ومعايير وآليات واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين بالإضافة إلى كبار الموظفين التنفيذيين.
  8. تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة منفردين وتقييم أداء المجلس بالكامل وفق النماذج المعدة لذلك (مؤشرات قياس الأداء KPIs) والمعتمدة وفقاً للوائح وسياسات الشركة.
  9. 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، وربط تلك الشرائح بالأداء العام للشركة والإنجاز الشخصي للموظف وأداء الادارة التابع لها.
  10. التأكد من أن المكافآت يتم منحها وفق ما هو منصوص عليه في السياسة الموضوعة في هذا الشأن.
  11. المراجعة الدورية ( سنوية ) لسياسة منح المكافآت، وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها المتمثلة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين ذوي الكفاءة المهنية والقدرات الفنية اللازمة للرفع من شأن الشركة.
  12. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيا كانت طبيعتها ومسامها، على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه.
  13. مناقشة لائحة سياسات وإجراءات الموارد البشرية وتعديلاتها ورفع توصيتها للمجلس بإعتتمادها.

### تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:

تشكل لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة من ثلاثة من أعضاء المجلس منهم عضو مجلس الإدارة المستقل، ويرأس اللجنة السيد/ رئيس مجلس الادارة، وقد اعتمد المجلس ميثاق عمل للجنة بما يتوافق مع أحكام القانون رقم 7 لسنة 2010م بإنشاء هيئة أسواق المال وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

### أسماء السادة أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

م	اسم العضو	صفته
1	السيد / عبد الله فؤاد الثاقب	رئيس اللجنة
2	السيد / نواف مساعد العصيمي	عضو اللجنة
3	السيد / نافل محمد الهذال	عضو اللجنة

- وعقدت لجنة الترشيحات والمكافآت عدد ( 1 ) إجتماعات خلال السنة المالية المنتهية في 2020/12/31م.

تقرير حوكمة الشركات 2020

✓ تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن عام 2020.

- أوصت اللجنة مجلس الإدارة بعدم صرف أية مكافأة لأي من أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31-12-2020، باستثناء عضو مجلس الإدارة المُستقل، فإن اللجنة رفعت توصيتها إلى مجلس الإدارة بالموافقة على صرف مبلغ وقدره (-/10,000) د.ك، كمكافأة عن السنة المالية التي تنتهي في 31-12-2020، كما لم يحصل أي من أعضاء مجلس الإدارة على أية مزايا أو منافع.
- أما بشأن الإدارة التنفيذية والمدراء فقد بلغ إجمالي الرواتب والمزايا والبدلات والمكافآت وبدلات السفر التي حصل عليها الموظفين كبار التنفيذيين والمدراء بالشركة الأم (الرئيس التنفيذي "CEO"، نائب الرئيس للاستثمار والعمليات، نائب الرئيس للشؤون الهندسية، ورئيس المالية "CFO"، مدير أول مخاطر، مدير مالي، مدير إدارة العمليات) مبلغاً وقدره 353,164 د.ك، بينما بلغ إجمالي ما حصل عليه الموظفين كبار التنفيذيين والمدراء بالشركات التابعة من رواتب والمزايا والبدلات والمكافآت وبدلات السفر مبلغاً وقدره 184,831 د.ك.

( ثالثاً ) لجنة إدارة المخاطر:

• مهام ومسئوليات وإنجازات لجنة إدارة المخاطر خلال العام الحالي:

1. إعداد ومراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس إدارة الشركة، والتأكد من تنفيذ هذه الإستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
2. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر في الشركة.
3. تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها.
4. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتمادها من قبل مجلس الإدارة.
5. مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتمادها من مجلس الإدارة.
6. التأكد من إستقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي قد ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر.
7. التأكد من أن موظفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها.
8. إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.
9. مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.

( أسماء السادة أعضاء لجنة المخاطر )

م	اسم العضو	صفته
1	السيد / نافل محمد الهذال	رئيس اللجنة
2	السيد / محمد مبارك الهاجري	عضو اللجنة
3	السيد / أحمد عبد العزيز النفيسي	عضو اللجنة

- وقد عقدت لجنة المخاطر عدد ( 4 ) إجتماع خلال السنة المالية المنتهية في 2020/12/31م.
- وفي شأن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب: فقد نصت اللائحة الداخلية وسياسة العمل الخاصة بمجلس الإدارة على أن يقوم أمين سر المجلس وتحت إشراف رئيس مجلس الإدارة بتأمين حسن إيصال وتوزيع المعلومات والتنسيق فيما بين أعضاء المجلس وبين أصحاب المصالح الآخرين بالشركة بمن فيهم المساهمين والإدارات المختلفة في الشركة والموظفين.

### القاعدة الثالثة

#### اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

#### • متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:

- تتشكل لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة من ثلاثة من أعضاء المجلس منهم عضو مجلس الإدارة المستقل، ويرأس اللجنة السيد/ رئيس مجلس الإدارة، وقد اعتمد المجلس ميثاق عمل للجنة بما يتوافق مع أحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بإنشاء هيئة أسواق المال وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

#### • تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

- وضعت اللجنة معايير وآليات واضحة لمكافأة أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة وفقاً للائحة الداخلية المعتمدة من مجلس الإدارة، حيث تضمنت اللوائح الداخلية للشركة شروط وحدود المكافآت السنوية لموظفي الشركة بالإستناد إلى الأداء العام للشركة والإنجاز الشخصي للموظف وأداء الإدارة التابع لها.
- أما بشأن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة فإن النظام الأساسي للشركة قد وضع آلية وشروط وحدود صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وفقاً للقانون وشريطة موافقة الجمعية العامة للمساهمين والجهات المختصة، وتقوم اللجنة بمناقشة تلك الآلية والتحقق من توفر الشروط اللازمة وإتباع الإجراءات المقررة للتوصية بصرف أية مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة.
- ولم يتم صرف أية مكافآت لأي من أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية التي إنتهت في 2020/12/31 بإستثناء توصية المجلس بصرف مكافأة لعضو مجلس الإدارة المستقل قدرها عشرة آلاف دك، والمرفوعة حالياً إلى الجمعية العامة للمساهمين في إجتماعها السنوي عن السنة المالية المنتهية 2020/12/31، كما لم يحصل أي من أعضاء مجلس الإدارة على أية مزايا أو منافع خلال عام 2020.

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة						
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة			المكافآت والمزايا من خلال الشركة الام			
المكافآت والمزايا الثابتة		المكافآت والمزايا المتغيرة		المكافآت والمزايا الثابتة		إجمالي عدد الأعضاء
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	التأمين الصحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	التأمين الصحي	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	10000 *	لا يوجد
* ملاحظة: 10 الآف دينار فقط لمرة واحدة للسيد/ العضو المستقل *						

#### اجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين مضاف إليها الرئيس التنفيذي والمدير المالي - منشآت

المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة			المكافآت والمزايا من خلال الشركة الام										
المكافآت والمزايا المتغيرة			المكافآت والمزايا الثابتة - دينار كويتي			المكافآت والمزايا المتغيرة			المكافآت والمزايا الثابتة - دينار كويتي			اجمالي عدد المناصب التنفيذية	
مكافأة سنوية	بدل مواصلات	بدل تعليم لابناء	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي		تأمين صحي
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,380.000	7,360.000	320,424.000	7

اجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين مضاف اليها الرئيس التنفيذي والمدير المالي - الشركات التابعة

المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت والمزايا من خلال الشركة الام						إجمالي عدد المناصب التنفيذية	
المكافآت والمزايا المتغيرة			المكافآت والمزايا الثابتة - دينار كويتي				المكافآت والمزايا المتغيرة			المكافآت والمزايا الثابتة - دينار كويتي				
مكافأة سنوية	بدل تعليم للابناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	إجمالي الرواتب خلال العام	مكافأة سنوية	بدل تعليم للابناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي		إجمالي الرواتب خلال العام
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000,000	4,340,000	174,490,909	5

### القاعدة الرابعة

#### ضمان نزاهة التقارير المالية

- يقدم كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية التعهدات الكتابية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة.
- يتضمن تشكيل لجنة التدقيق عضوية السيد/ عضو مجلس الإدارة المستقل منذ تاريخ إنتخابه، ويتم الإستعانة بذوي الخبرات المالية والمحاسبية في بعض الإجتماعات، وقد إجتمعت اللجنة عدد ( 5 ) اجتماعاً خلال السنة المالية المنتهية في 2020/12/31.
- مراجعة البيانات المالية المرحلية و السنوية وتقرير المدقق الخارجي و إعتادها مبدئياً قبل رفعها لمجلس الإدارة للإعتماد النهائي، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
- تم دعوة و حضور مُراقب الحسابات الخارجي للشركة لمناقشة البيانات المالية المرحلية للشركة عند مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية لعام 2019م، كما تم دعوة و حضور مُراقب الحسابات الداخلي لمتابعة أعمال الإدارات المختلفة بالشركة و وفقاً للخطة الموضوعية.
- خلال السنة المالية المنتهية في 2020/12/31م لم يتم رصد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق و قرارات مجلس الإدارة.
- تقوم لجنة التدقيق بالتأكد من استقلالية وحيادية مراقبي الحسابات الخارجيين قبل التوصية بتعيينهم وأثناء أداءهم لمهامهم خلال السنة المالية التي تم تعيينهم لها.

### القاعدة الخامسة

#### وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

- تطبيق متطلبات تشكيل إدارة/ مكتب/وحدة مستقلة لإدارة المخاطر:
  - لقد إعتد مجلس الإدارة الهيكل التنظيمي للشركة متضمناً إنشاء وحدة مستقلة لإدارة المخاطر تتبع لجنة المخاطر مباشرة، وتعيين الكوادر الفنية والمهنية اللازمة لشغل المناصب في هذه الإدارة نظراً لأهميتها الكبيرة ودورها الفعال، كما إعتد المجلس ميثاق العمل والسياسات والإجراءات الخاصة بإدارة المخاطر.
- أنظمة الضبط والرقابة الداخلية:
  - 1- مراجعة الرقابة الداخلية المستقلة: حيث تم تكليف مكتب تدقيق مستقل (Grant Thornton القطامي والعيبان وشركاهم) للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن (Internal Control Report) عن عام 2020.
  - 2- نصت اللائحة الداخلية على أن يقوم مكتب تدقيق آخر بمراجعة وتقييم أداء إدارة / مكتب / وحدة التدقيق الداخلي وذلك بشكل دوري كل ثلاث سنوات، و يتم موافاة كل من لجنة التدقيق ومجلس الإدارة بنسخة من هذا التقرير.

تقرير حوكمة الشركات 2020

• تطبيق متطلبات تشكيل إدارة/ مكتب/ وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي:

➤ لقد إعتمد مجلس الإدارة الهيكل التنظيمي للشركة متضمناً إنشاء وحدة/ مكتب/ إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق وترفع تقاريرها مباشرة إلى لجنة التدقيق ومجلس الإدارة ، وتطبيقاً لذلك قامت الشركة بالتعاقد مع مكتب تدقيق خارجي (السادة/ KPMG) للقيام بمهام التدقيق الداخلي، كما إعتمد المجلس ميثاق العمل والسياسات والإجراءات الخاصة بإدارة التدقيق الداخلي.

**القاعدة السادسة**

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

• ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية.

- لقد اعتمد مجلس الإدارة معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية بما يضمن ما يلي:

• معايير ميثاق العمل:

1. ترسيخ مبدأ التزام كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة ، والإدارة التنفيذية بكافة القوانين والتعليمات، وتمثيل جميع المساهمين، والإلتزام بما يحقق مصلحة الشركة ومصلحة المساهمين ومصلحة أصحاب المصالح الآخرين وليس مصلحة مجموعة محددة فقط.
2. عدم إستخدام عضو مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية النفوذ الوظيفي للمنصب من أجل تحقيق مصلحة خاصة أو أي مآرب شخصية له أو لغيره.
3. عدم إستغلال أصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية، والعمل على إستخدام تلك الأصول والموارد بالشكل الأمثل لتحقيق أهداف الشركة.
4. التأكيد على وضع نظام محكم وآلية واضحة تمنع أعضاء مجلس الإدارة والموظفين من إستغلال المعلومات التي اطلعوا عليها بحكم موقعهم لمصلحتهم الشخصية. فضلاً عن حظر الإفصاح عن معلومات وبيانات تخص الشركة إلا في الحالات التي يسمح بها للإفصاح أو وفق متطلبات قانونية.
5. التأكيد على وضع الإجراءات التي تنظم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة.
6. أن يكون هنالك فصل واضح بين مصالح الشركة وتلك المرتبطة بعضو مجلس الإدارة، وذلك من خلال قيام مجلس الإدارة بوضع آليات لتغليب مصالح الشركة على مصالح أعضائها.
7. أن يلتزم عضو مجلس الإدارة بالإفصاح إلى مجلس الإدارة عن أي مصالح مشتركة له مع الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
8. أن يحظر على عضو مجلس الإدارة الاشتراك في مناقشة أو إبداء الرأي أو التصويت على أي موضوعات تعرض على مجلس الإدارة يكون له مصلحة مشتركة مباشرة أو غير مباشرة مع الشركة.
9. وضع آلية تتيح للعاملين بالشركة أن يبلغوا داخلياً عن شكوكهم حول أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة في التقارير المالية أو أنظمة الرقابة الداخلية أو أي أمور أخرى، فضلاً عن وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بإجراء تحقيق مستقل وعادل لهذه المسائل مع ضمان منح المبلغ حسن النية السرية التي تكفل حمايته من أي رد فعل سلبي أو ضرر قد يلحقه نتيجة إبلاغه عن تلك الممارسات.

• سرية المعلومات.

جميع الموظفين مسؤولين عن حماية وحفظ المعلومات السرية وبالأخص التي تعتبرها الشركة ذات طبيعة سرية أو حساسة. وتشمل هذه المعلومات:

1. السجلات المالية والتقارير.
2. معلومات التخطيط الإستراتيجي.
3. وثائق الموظفين والمخطوطات غير المنشورة.
4. غيرها من المواد التي تعتبرها الشركة سرية، أو التي قد تكون ضارة للشركة أو عملائها إذا تم الكشف عنها، سواء تم أم لم يتم وضع علامة "سرية" على هذه المعلومات.

## تقرير حوكمة الشركات 2020

5. تتضمن المعلومات السرية أيضا معلومات عن العمليات الممكنة مع الشركات أو معلومات عن العملاء أو الشركاء في الشركة، والتي تكون الشركة ملزمة بالحفاظ على سريتها.
6. يجب على الموظف عدم استخدام المعلومات السرية لمنفعته الشخصية أو مصلحة أشخاص أو كيانات خارج الشركة. ويجب على الموظف توخي الحذر فيما يتعلق بأي إستخراج مؤقت أو نسخ للمعلومات السرية أو الحساسية من مقر الشركة، ويجب حماية المعلومات من الإفصاح أو الخسارة الغير مقصودة.
7. يوافق الموظف على الحفاظ على سرية المعلومات وإتخاذ الإحتياطات المناسبة والكافية في جميع الأوقات، وإنفاذ هذه الإحتياطات للحفاظ على كتمان وسرية المعلومات. يجب على الموظف عدم استخدام المعلومات السرية لأي غرض آخر سوى لغرض أداء واجباته
8. يجب على الموظف عدم نسخ المعلومات السرية من دون إذن خطي مسبق من الشركة. وأن الموظف سوف يعيد للشركة بناء على طلب أصحاب العمل أي معلومات سرية في حوزته دون تدميرها أو عمل أي نسخ منها.

### • أما في شأن السياسات والآليات الخاصة بالحد من حالات تعارض المصالح:

- فقد إعتد مجلس الإدارة ميثاق العمل والسياسات التي تكفل الحد من حالات تعارض المصالح على النحو الموجز التالي:
- 1. يقوم الموظفين بالإفصاح بشكل تام وعادل عن كافة الأمور التي من المتوقع أن تخل باستقلاليتهم وموضوعيتهم أو تتعارض مع مهامهم المنوطة بهم تجاه عملائهم الحاليين أو المتوقعين أو الشركة.
- 2. يقوم الموظفين بالتأكد على أن هذه الإفصاحات سليمة وأنه تم تقديمها بلغة واضحة، وتقديم المعلومات ذات الصلة بشكل فعال.
- 3. حينما لا يكون تعارض المصالح واضحاً أو كان محتملاً، فإنه على الموظف أن يقوم بالتشاور مع الإدارة العليا أو المستشار القانوني للشركة.
- 4. تخضع أي حالات لتعارض المصالح للإجراءات الواردة ضمن هذه السياسة للتعامل معها وفق تعليمات هيئة أسوق المال.

### • معلومات ومصالح أعمال شخصية:

- تُراعي الشركة الإجراءات/الأمثلة التالية لمنع حدوث حالات تعارض مصالح:
- 1. لا يجوز لعضو مجلس الإدارة - بغير ترخيص من الجمعية العامة يُجدد كل سنة - أن تكون له أي مصلحة (مباشرة أو غير مباشرة) في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، وتستثنى من ذلك الأعمال التي تتم بطريق المنافسة العامة إذا كان عضو مجلس الإدارة صاحب العرض الأفضل.
- 2. يقوم عضو مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس بما له من مصلحة شخصية في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع، ولا يجوز للعضو ذي المصلحة الإشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن، ويبلغ رئيس مجلس الإدارة الجمعية العامة عند إنعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة شخصية فيها، ويرفق بهذا التبليغ تقرير خاص من مراقب الحسابات.
- 3. لا يجوز لعضو مجلس الإدارة - بغير ترخيص من الجمعية العامة يُجدد كل سنة - أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة، أو أن يتاجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.
- 4. عدم قيام الشركة بتقديم تسهيلات إئتمانية من أي نوع لأعضاء مجلس إدارتها أو أن تضمن أي قرض يعقده واحد منهم مع الغير.

### • معاملات أفراد عائلة الموظف

- لايجوز أن تتم عمليات التداول في أسهم الشركة بإستغلال معلومات داخلية للشركة من خلال أفراد عائلة موظف الشركة الذين يقيمون معه أو الذين لا يقيمون معه لكن معاملاتهم في الأوراق المالية للشركة تدار من قبله أو تخضع لتأثيره وسيطرته مثل الأباء والقصر اللذين يتشاورون مع موظف الشركة قبل تداولهم في الأسهم، ويكون موظف الشركة مسؤولاً عن معاملات هؤلاء الأفراد الآخرين، وبالتالي يجب عليه إبلاغهم بضرورة استشارة الموظف قبل التداول في الأوراق المالية الخاصة بالشركة.

## القاعدة السابعة

### الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

#### • تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح.

#### (أولاً) معلومات الإفصاح:

- تتضمن سياسة الإفصاح والشفافية المعتمدة من مجلس الإدارة نظام للإفصاح والشفافية يتفق مع الأحكام الواردة في القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية، وتتضمن ما يلي:
- 1. الآليات التي تتيح كيفية الإفصاح وبمنتهى الشفافية عن كافة المعلومات والبيانات في الوقت المناسب لكافة الأطراف أصحاب المصالح دون تمييز، على أن تكون البيانات والمعلومات دقيقة وصحيحة وغير مضللة.
- 2. آلية تقوم بتصنيف المعلومات التي يتم الإفصاح عنها من حيث طبيعتها (معلومات مالية، معلومات غير مالية)، أو من حيث دورية الإفصاح عنها.
- 3. أن يتم مراجعة كل من آليات ونظم الإفصاح والشفافية المطبقة لدى الشركة بشكل دوري، والتأكد من مواكبتها لأفضل الممارسات المعمول بها في هذا الشأن، فضلاً عن اتساقها مع ما هو مطبق من قبل الهيئة.
- 4. أن يتم إعداد نظم للتقارير والابلاغ تتضمن تحديد المعلومات الواجب الإفصاح عنها، وآلية تصنيفها من حيث طبيعتها أو من حيث دورية الإفصاح عنها، وذلك وفقاً لآليات ونظم عمل الإفصاح والشفافية لدى الشركة.
- 5. تقوم الشركة بتحديد شخصاً مسؤولاً للرد على إستفسارات الهيئة بشأن الإفصاح والشفافية.
- 6. أن تتضمن أساليب الإفصاح عن المعلومات والبيانات المالية وغير المالية التي تتعلق بالوضع المالي للشركة والأداء والملكية، وذلك من خلال وسائل الإفصاح الملائمة، على نحو يساعد أصحاب المصالح في الإطلاع على وضع الشركة بشكل متكامل.
- 7. مراجعة كل من السياسات وآليات الإفصاح والشفافية المطبقة لدى الشركة بشكل دوري، والتأكد من مواكبة هذه السياسات والآليات لأفضل الممارسات الدولية المعمول بها في هذا الشأن فضلاً عن اتساقها مع ما هو مطبق من قبل هيئة أسواق المال.
- 8. تقديم تقرير سنوي يتضمن مركز الشركة المالي، ونتائج الأعمال، وأنشطة الشركة، وأية تغيرات في هيكل رأس المال.
- 9. آلية الإفصاح عن المعلومات الخاصة بأي أحداث جوهرية، وذلك بما يتسق مع تعليمات الهيئة بشأن الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها.

#### (ثانياً) الأشخاص المستفيدون:

- تعريف الشخص المستفيد: كل شخص له مصلحة تمثل 5% فأكثر من رأس مال الشركة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر أو كمجموعة أو بالتحالف مع آخرين.
- المصلحة غير المباشرة أو التحالف مع آخرين يعد من قبيل المصلحة غير المباشرة أو بالتحالف مع آخرين، تلك المصلحة التي تصل إلى نسبة 5% فأكثر من رأس مال الشركة في الأحوال التالية:
- 1. الأسهم التي يمتلكها الأولاد القصر المشمولون بولاية الشخص المستفيد.
- 2. حقوق التصويت التي يحصل عليها الشخص المستفيد - بشكل دائم أو مؤقت - بموجب إتفاق مع مالك هذه الأسهم.
- 3. حقوق التصويت التي يحصل عليها الدائن (الشخص المستفيد) على الأسهم المرهونة له ضماناً لدينه.
- وأخيراً فقد تضمنت السياسة إجراءات الإفصاح عن المجموعة وحالاتها، والإلتزام بالإفصاح عند حالات تعدد المصلحة، وتحديد النسبة المستبعدة من الإفصاح و وقت ومحتويات الإفصاح والتزامات الشركة، وبيان حالات الإفصاح الفوري عن المعلومات الجوهرية وتوقيت الإفصاح عنها وآلية وحالات تأجيل الإفصاح وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال واللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال.
- وبشكل عام، تقوم الشركة بالإفصاح عن أي تغيرات مؤثرة (سواء بالزيادة أو النقصان) في أصول أو مطلوبات أو إيرادات، أو مصروفات الشركة فوراً دون إبطاء، كما تقوم بالإفصاح عن أي معلومات جوهرية أخرى وينطبق عليها تعريف المعلومة الجوهرية.

## تقرير حوكمة الشركات 2020

- ويقوم مجلس الإدارة للشركة بالإفصاح عن تقييمه عن الأثر المتوقع لمثل هذه المعلومات الجوهرية على وضعه المالي، ويستثنى من ذلك الإفصاح عن الآثار التي لا يمكن توقعها أو قياسها، وكذلك الإفصاح عن الأرباح المتوقعة للمناقصات والممارسات وما يشابهها من عقود، والتي يترتب على الإفصاح عن أثرها إلحاق ضرر بالشركة، وتقوم الشركة بتزويد الهيئة بمبرراتها بشأن الحالات المستثناة. هذا وقد أصدرت الشركة خلال السنة المالية 2020 عدد 23 إفصاح يتعلق بمواضيع مختلفة.

### • تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

1. قامت الشركة بالإفصاح بشكل دقيق وبالتفصيل عن المكافآت الممنوحة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية خلال العام 2020 سواء كانت هذه المكافآت مبالغ نقدية أو منافع أو مزايا، من خلال التقرير المعد من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت.
2. يتضمن سجل الإفصاحات الخاص بأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية كافة المعلومات المتعلقة بالمكافآت والرواتب وغيرها من المزايا المالية الأخرى الممنوحة إلى مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
3. الإفصاح عن التعامل في الأوراق المالية لأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الجهاز التنفيذي وغيرهم من الأشخاص المطلعين في الشركة.
4. وضعت الشركة سجلاً خاصاً بالإفصاحات يتضمن إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والأشخاص المطلعين متاحاً للإطلاع عليه من قبل كافة مساهمي الشركة، ويتم تحديث بيانات السجل المذكور وبشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذوي العلاقة.

### • تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين:

- لدى الشركة وحدة مستقلة تسمى وحدة شؤون المستثمرين والتي تكون بمثابة وسيط بين الشركة والمستثمرين وتكون تبيعتها المباشرة لمجلس الإدارة وتتكون هذه الوحدة من رئيس وحدة شؤون المستثمرين ومساعديه وتعنى هذه الوحدة بالمسئوليات التالية:
1. التأكد من أن المستثمرين لديهم صورة دقيقة عن الشركة وفي الوقت المناسب من حيث أدائها المالي والاستراتيجية والتوقعات/ النظرة المستقبلية من خلال وسائل الإفصاح المألوفة، مثل موقع الشركة الإلكتروني.
  2. ترتيب اللقاءات مع المحللين والوسطاء والمستثمرين وغيرهم من أصحاب المصلحة في الوقت المناسب حسب الاقتضاء.
  3. الإفصاح عن أية معلومات جوهرية التي قد تم النقاش فيها أو تم عرضها في برامج أو أحداث/ اجتماعات شؤون المستثمرين، إما من خلال الموقع الإلكتروني أو البريد الإلكتروني.
  4. تقديم المعلومات حول البيانات الصحفية أو إعلانات السوق والبيانات المالية للثلاث سنوات الماضية على الأقل على الموقع الإلكتروني.
  5. الحفاظ على ونشر تقويم شؤون المستثمرين لجميع البرامج والفعاليات والمكالمات الجماعية على الموقع الإلكتروني للشركة.
  6. الحفاظ على ملف يحتوي على جميع المعلومات العامة عن الشركة، بما في ذلك وثائق الإفصاح ذات الصلة والبيانات الصحفية التي صدرت خلال السنوات الخمس السابقة.
  7. الحفاظ على السرية المناسبة فيما يتعلق بالمستثمرين والعملاء.
  8. معاملة المستثمرين على قدم المساواة ودون أي تمييز أو تفضيل خاص.

### • كيفية تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والإعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح:

#### - الموقع الإلكتروني للشركة:

1. قامت الشركة بتطوير الموقع الإلكتروني لها بما يضمن نشر الهيكل التنظيمي وسياسات العمل ذات الصلة وقواعد حوكمة الشركات وكافة المعلومات والأخبار المتعلقة بأنشطة الشركة والتي تم الإفصاح عنها وفقاً للقانون.
2. تقوم الشركة بتوفير الإفصاحات عن المعلومات الجوهرية المتعلقة بها على موقعها الإلكتروني، مع الاحتفاظ بأرشيف على موقعها الإلكتروني لهذه الإفصاحات عن خمس سنوات سابقة.
3. تقوم الشركة بالتأكد من عدم الإعلان عن معلومات جوهرية من خلال الموقع الإلكتروني قبل نشر الإفصاح في البورصة.

تقرير حوكمة الشركات 2020

- كما قامت الشركة بتطوير وتحديث وإنشاء عدد من البرامج الالكترونية بما يضمن حفظ كافة الوثائق والمعاملات وحمايتها وتسهيل عمل الادارات المختلفة وتسهيل الرجوع إلى تلك الوثائق والمعلومات (المالية والادارية والاستثمار والهندسية والقانونية وغيرها) وتم اعتماد سياسة مواجهة الكوارث وجاري إجراء التجارب والاختبارات اللازمة للتأكد من فاعلية هذه السياسة.

**القاعدة الثامنة**

**احترام حقوق المساهمين**

• تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين، وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين.

**(أولاً) الحقوق العامة للمساهمين:**

تقوم الشركة بتحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين، وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين بغض النظر عن مستوياتهم حيث يتضمن النظام الأساسي للشركة ولوائحها الداخلية الإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم القانونية بما يحقق العدالة والمساواة. ومن الحقوق العامة للمساهمين ما يلي:

1. وتعامل الشركة جميع المساهمين المالكين لذات النوع من الأسهم بالتساوي ودون أي تمييز ولا تقوم الشركة بحجب أي من الحقوق عن أي فئة من المساهمين، أو وضع معايير من شأنها التمييز بين فئات المساهمين لإرساء هذه الحقوق.
2. وتراعي الشركة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين لأغراض المتابعة المستمرة لكل ما يتعلق ببيانات المساهمين، فإن الشركة قد قامت بما يلي:
  - أ- إنشاء وإسكس سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة (الشركة الكويتية للمقاصة) تقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، والتأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو وكالة المقاصة من بيانات، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.
  - ب- تتيح الشركة للمساهمين الإطلاع على سجل المساهمين، والتعامل مع البيانات الواردة في السجل المذكور وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع ما يصدر عن الهيئة من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.
  - ت- تقوم الشركة بتشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.
  - ث- تُدعى الجمعية العامة للمساهمين للإجتماع بناء على دعوة من مجلس الإدارة خلال الثلاثة أشهر التالية لإنهاء السنة المالية وذلك في الزمان والمكان اللذين يعينهم عقد الشركة أو تحدده الدعوة إلى إجتماع الجمعية العامة، ولمجلس الإدارة دعوة هذه الجمعية للإجتماع كلما دعت الضرورة إلى ذلك. كما يقوم مجلس الإدارة بدعوة الجمعية للإجتماع بناءً على طلب مسبق من عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن عشرة بالمائة من رأس مال الشركة، أو بناءً على طلب مراقب الحسابات وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الطلب.

**(ثانياً) تقوم الشركة عند تنظيم الاجتماعات العامة للمساهمين بما يلي:**

1. توجيه الدعوة إلى المساهمين لحضور إجتماع الجمعية العامة متضمنة جدول الأعمال وزمان ومكان إنعقاد الإجتماع عن طريق الإعلان وفق الآلية التي حدتها اللائحة التنفيذية لقانون الشركات.
2. التأكيد على أنه يحق للمساهم أن يوكل غيره في حضور إجتماع الجمعية العامة وذلك بمقتضى توكيل خاص أو تفويض تعده الشركة لهذا الغرض، ولا يجوز أعضاء مجلس الإدارة الإشتراك في التصويت على قرارات الجمعية العامة الخاصة بإبراء ذمتهم من المسؤولية عن إدارتهم أو التي تتعلق بمنفعة خاصة لهم أو لأزواجهم أو أقاربهم من الدرجة الأولى أو بخلاف قائم بينهم وبين الشركة.
3. يتاح للمساهمين قبل إنعقاد الجمعية العامة بوقت كاف الحصول على كافة المعلومات والبيانات المرتبطة ببنود جدول الأعمال، وعلى الأخص تقارير مجلس الإدارة ومراقب الحسابات والبيانات المالية.
4. تتضمن بنود جدول أعمال الجمعية العامة إحاطة المساهمين بالمواضيع التالية، كحد أدنى:
  - تلاوة كل من تقرير الحوكمة، وتقرير لجنة التدقيق.

## تقرير حوكمة الشركات 2020

- تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها.
  - مناقشة تقرير مراقب الحسابات الخارجي عن نتائج البيانات المالية للشركة والمصادقة عليه وإعتماد صافي الربح القابل للتوزيع.
  - التعاملات مع الأطراف ذات الصلة.
  - أية مخالفات رصدتها السلطة / السلطات الرقابية، وأي عقوبات صدرت نتيجة لتلك المخالفات.
  - يتاح للمساهمين المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال وما يرتبط بها من إستفسارات تتعلق بأوجه النشاط المختلفة، وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي.
  - تمكين المساهمين الذين يملكون نسبة خمسة بالمائة من رأس مال الشركة من إضافة بنود على جدول أعمال إجتماعات الجمعية العامة.
  - يتاح للمساهمين الإطلاع على كافة البيانات الواردة في السجل الخاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية.
  - تكون الموضوعات المعروضة على الجمعية العامة مصحوبة بمعلومات كافية تمكن المساهمين من إتخاذ قراراتهم بشكل سليم.
5. آلية التصويت في إجتماعات الجمعية العامة، تقوم الشركة بإتاحة الفرصة لكافة المساهمين أن يمارسوا حق التصويت دون وضع أية عوائق أو فرض أية رسوم تؤدي إلى حظر التصويت، وذلك وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونصوص قانون الشركات ولائحته التنفيذية.
6. إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة، وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين.
7. تم إنشاء وإسك سجل خاص بالمساهمين يحفظ لدى وكالة المقاصة (**الشركة الكويتية للمقاصة**) تقييد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، والتأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو وكالة المقاصة من بيانات، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.
- تتيح الشركة للمساهمين الاطلاع على سجل المساهمين، والتعامل مع البيانات الواردة في السجل المذكور وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع ما يصدر عن الهيئة من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

### • كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الإجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.

- تقوم الشركة فور تحديد موعد الجمعية العامة للمساهمين بنشر الدعوة إلى السادة المساهمين في الصحف اليومية وعلى موقعها الإلكتروني ولدى شركة بورصة الكويت مبيناً تاريخ وميعاد وساعة ومكان عقد الإجتماع وكافة البنود المدرجة على جدول أعمال الإجتماع ويتم التذكير بهذا الإجتماع وبينود جدول الأعمال مرة أخرى بذات الوسائل المشار إليها، كما تقوم الشركة بإعداد التقرير السنوي المتكامل لها متمضناً كافة المعلومات والبنود التي سيتم مناقشتها في إجتماعات الجمعية العامة، ويتم التواصل بين مسئولي الشركة والمساهمين للتأكيد على حضور الإجتماع والتذكير به وتزويد المساهمين بما يطلبونه من بيانات أو معلومات قبل وبعد الإجتماع.

## القاعدة التاسعة

### إدراك دور أصحاب المصالح

- النظم والسياسات التي تكفل الحماية والإعتراف بحقوق أصحاب المصالح، وكيفية تشجيعهم على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة:

- قامت الشركة بوضع النظم والسياسات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح، وتشتمل السياسة على ما يلي:

1. ما يؤكد على أن التعامل مع أعضاء مجلس الإدارة وأصحاب المصالح يتم بذات الشروط التي تطبقها الشركة مع الأطراف المختلفة من أصحاب المصالح دون أي تمييز أو شروط تفضيلية.
2. الإجراءات التي يتم إتباعها في حالة إخلال أي من الأطراف بالتزاماته، وكذلك الإجراءات التي يتم دفع تعويضات بها والتأكيد على أن العقود المبرمة بين أصحاب المصالح والشركة تتضمن وتوضح بشكل تفصيلي تلك الإجراءات.
3. آليات تعويض أصحاب المصالح في حالة إنتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحملها العقود.
4. آليات توضح كيفية إقامة الشركة علاقات جيدة مع العملاء والموردين والمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بهم.
5. آليات تسوية الشكاوى أو الخلافات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح.

- وفي سبيل عدم تعارض معاملات أصحاب المصالح سواء كانت عقود أو صفقات مع الشركة مع مصلحة المساهمين تلتزم الشركة بما يلي:
  1. ألا يحصل أي من أصحاب المصالح على أية ميزة من خلال تعامله في العقود والصفقات التي تدخل في نشاطات الشركة الاعتيادية.
  2. قامت الشركة بوضع سياسات ولوائح داخلية تتضمن آلية واضحة لترسية العقود والصفقات بأنواعها المختلفة، وذلك من خلال المناقصات أو أوامر الشراء المختلفة، على أن يتم الإفصاح بشكل كامل عن تلك الآلية.
  3. تقوم الشركة بالعمل على تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة حيث تضع آليات وأطر تكفل الاستفادة القصوى من إسهامات أصحاب المصالح وحثهم على المشاركة في متابعة نشاطها، وبما يتفق مع تحقيق مصالحها على الوجه الأكمل. وذلك من خلال:
    - أ. أن تتيح لأصحاب المصالح إمكانية الحصول على المعلومات والبيانات ذات الصلة بأنشطتهم، بحيث يمكن الإعتماد عليها في الوقت المناسب وعلى أساس منتظم.
    - ب. أن تضع الآليات المناسبة لتسهيل قيام أصحاب المصالح بإبلاغ مجلس إدارة الشركة عن أي ممارسات غير سليمة يتعرضون إليها من قبل الشركة، مع توفير الحماية المناسبة للأطراف التي تقوم بالإبلاغ.

### القاعدة العاشرة

#### تعزيز وتحسين الأداء

- تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.
  - سوف تقوم الشركة في المرحلة المقبلة بوضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر، وحالياً تقوم الشركة بمنح دورات تدريبية مختلفة للإدارة التنفيذية بما يتناسب مع طبيعة عمل كل إدارة وبما يحقق مصلحة الشركة، وتسعى الشركة حالياً لوضع الآليات التي تتيح الإهتمام بالجوانب التدريبية لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
  - **كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.**
  - قامت الشركة بوضع نظام وآليات لتقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. وذلك من خلال وضع مجموعة من مؤشرات قياس الأداء ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وجودة إدارة المخاطر وكفاية أنظمة الرقابة الداخلية، حيث قامت الشركة بوضع مؤشرات أداء موضوعية Key Performance Indicators - KPIs لتقييم مجلس الإدارة ككل، ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانه، وتقييم أداء المديرين التنفيذيين، وذلك بشكل دوري (سنوياً)، وتحديد جوانب الضعف والقوة وإقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة ووفقاً للضوابط المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال.
  - وحيث تم إعتماد هذه المؤشرات والآليات في بداية السنة وتم إجراء التقييم المذكور.
- جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الأداء.

### 1. القيم المؤسسية:

- أ. يقوم مجلس الإدارة بالتأكيد بشكل مستمر على أهمية خلق القيم المؤسسية Value Creation لدى العاملين في الشركة وذلك من خلال العمل الدائم على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء، والإلتزام بالقوانين والتعليمات وخاصة قواعد الحوكمة.
- ب. يقوم مجلس الإدارة بالعمل على خلق القيم داخل الشركة وذلك على المدى القصير والمتوسط والطويل، وذلك من خلال وضع الآليات والإجراءات التي تعمل على تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء مما يساهم بشكل فعال على خلق القيم المؤسسية لدى العاملين ويحفزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة.
- ت. كما تقوم الشركة بإعداد نظم التقارير المتكاملة Integrated Reporting Systems أحد الأدوات الفعالة في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وبالتالي خلق القيم المؤسسية، وتعمل الشركة على التطوير المستمر لنظم التقارير المتكاملة الداخلية المعمول بها لديها كي تصبح أكثر شمولية.

### القاعدة الحادية عشر

#### التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

- سياسة تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع.
  - لقد إعتمد مجلس الإدارة سياسة المسؤولية الاجتماعية وترتكز على ما يلي:
    1. تقوم الشركة بالتصرف أخلاقياً وفق ما تقضي به القوانين والأعراف العامة باستمرار.
    2. تساهم الشركة مساهمة مستدامة في تحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية من خلال إستقطاب العمالة الوطنية والعمل على تحسين نوعية الظروف المعيشية للقوى العاملة وعائلاتهم، والمجتمع المحلي، والمجتمع ككل.
    3. إن مجال عمل الشركة وأنشطتها الرئيسية في مجال الإستثمار العقاري والفندقي الديني تحديداً وفي مكة المكرمة والمدينة المنورة بصورة أكثر تحديداً يتفق بصورة كبيرة مع إهتمامات المجتمع الكويتي وتطلعاته وحالته الإقتصادية ووضع الثقافي، كما أن إدارات الشركة وقطاعاتها وشركتها التابعة مهياً دائماً لخدمة الحجاج والمعتمرين وتوفير كافة وسائل وسبل الراحة لهم وتهيئة الجو الإيماني لأداء المناسك صورة أكثر بعداً من كونه عملاً تجارياً أو استثمارياً وبما يُعد فخراً لدولة الكويت وشعبها المبارك.
    4. أما في الجانب الإجتماعي فقد تم تفعيل هذا الدور في فندق زمزم بولمان مكة المكرمة و فندق زمزم بولمان المدينة المنورة، و على سبيل المثال وليس الحصر تم التعاون مع الجمعيات الخيرية و جمعية إعانة المرضى و جمعية مكافحة السرطان و كفالة اليتيم وحملات إفطار الصائم وغيرها من الخدمات.

- البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبدولة في مجال العمل الإجتماعي.

#### 1. إتصالات برنامج المسؤولية الإجتماعية للشركة:

يتم عمل إتصالات ناجحة وشاملة حول المسؤولية الإجتماعية للشركة تستخدم أكبر قدر متاح من القنوات لتعزيز وصول رسائلها، تتضمن الأنماط المختلفة من الإتصالات التي يجب على الشركة إعتبارها لنقل مبادرات المسؤولية الإجتماعية للشركات الخاصة بها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

#### أ- الإتصال مع فريق عمل الشركة

إن إبقاء فريق العمل على معرفة بمبادرات المسؤولية الإجتماعية للشركة يعد أمراً هاماً للغاية ولذلك تتخذ الشركة العديد من الأساليب في هذا الإتجاه منها التعريب ببيان القيم الخاصة بالشركة، وإجتماعات جميع أعضاء فريق العمل المنتظمة، وتوجهات الموظفين الجدد، وصناديق الإقتراحات، والملصقات واللافتات الإعلانية، ورسائل البريد الإلكتروني، وشبكات الإنترنت.

ب- التواصل مع المجتمع

هناك العديد من الطرق للتعبير للأفراد عن مبادرات المسؤولية الإجتماعية للشركة منها: كتيبات الشركة والفعاليات التي تنظمها الشركة وعقد المؤتمرات والتصريحات الصحفية الخاصة بذلك، إضافة إلى الموقع الإلكتروني للشركة كأحد الوسائل للتواصل مع المجتمع، إضافة إلى الإعلانات التي تجرهما الشركة.

والله ولي التوفيق،،،



عبد الله فؤاد الثاقب

رئيس مجلس الإدارة



# تقرير لجنة التدقيق الداخلي

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع)

#### تقرير لجنة التدقيق إلى السادة المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31م

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد خاتم الرسل وعلى آله وصحبه وسلم،،،  
السادة المساهمين الكرام،،،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يسرنا أن نضع بين أيديكم موجزاً للأعمال والاجراءات التي قامت بها لجنة التدقيق ونتائجها وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010م، بإنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما وفقاً للوائح الداخلية للشركة ومنها لائحة وسياسات وإجراءات العمل الخاصة باللجنة، وذلك على النحو التالي:-

- 1- تشكل لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة، ويتضمن تشكيل اللجنة عضوية السيد/ عضو مجلس الإدارة المستقل، وقد اجتمعت اللجنة عدد (5) اجتماعات خلال العام 2020م.
- 2- قامت اللجنة بدراسة البيانات المالية المرحلية للشركة بصورة ربع سنوية ومناقشتها مع مراقبي الحسابات الخارجيين، ومع الرئيس التنفيذي و رئيس المدراء الماليين، ودراسة البيانات المالية السنوية للشركة والإطلاع على توصية الإدارة التنفيذية بشأنها، والتأكد من سلامة ونزاهة البيانات المالية المقدمة والتقارير الخاصة بها وموافقها للمعايير المحاسبية المعتمدة، ورفع التوصية في حينه إلى مجلس إدارة الشركة لاعتمادها.
- 3- قامت اللجنة بالإطلاع ومناقشة حسابات الإدارة والبيانات المالية لشركات المحاصة التي تُشارك فيها الشركة وتقوم بإدراتها وهي شركات ( محاصة دار القبلة – محاصة بُرج زمزم 2013 - محاصة برج بكة - محاصة الصفوة - شركة ماس العالمية وشركاتها التابعة) التي ترفعها لها الإدارة التنفيذية، وكذلك البيانات المالية النصف سنوية والسنوية لتلك الشركات ورفع توصيتها إلى مجلس الإدارة لاعتمادها.
- 4- قامت اللجنة بمناقشة ودراسة البيانات المالية المعدة لأغراض الضريبة للمنشأة الدائمة بالمملكة العربية السعودية عن السنة 2019، والتي تم تقديمها إلى السادة / الهيئة العامة للزكاة والضريبة بالمملكة، حيث إن الشركة تم تسجيلها كمنشأة دائمة بالمملكة ومن ثم يكون لزاماً عليها تقديم إقرار ضريبي عن عام 2019م، وذلك لتحديد صافي الأرباح التشغيلية للمنشأة حتى يتسنى للهيئة تحديد الضريبة المستحقة على الشركة.

- 5- أطلعت اللجنة على خطاب التعميد لأعمال التدقيق للشركة لعام 2020م، ورفع التوصية للمجلس بالموافقة عليه.
- 6- ناقشت اللجنة التقرير النهائي لمعايير الجودة وفقاً لأحكام وقواعد حوكمة الشركات، في حضور الإدارة التنفيذية، ورفع توصيتها إلى المجلس بإعتماده.
- 7- ناقشت اللجنة تقرير نظم الرقابة الداخلية (ICR) عن عام 2020 في حضور ممثلين عن مكتب التدقيق BDO، وأكدت اللجنة بأن الشركة حريصة كل الحرص على الإلتزام التام بكافة القوانين والتعليمات الصادرة من الجهات الرقابية وبأحكام قانون هيئة أسواق المال واللائحة التنفيذية لها، وكذلك إتباع السياسات ونظم العمل الداخلية لدى الشركة، وبالتالي إتاحة المجال لقيام الشركة بالرقابة الذاتية على أنشطتها مما يساهم في تقليل المخاطر التي تتعرض الشركة، وهذا يدين الشركة دائماً أبدأً.
- 8- قامت اللجنة بمناقشة اتفاقية تسوية المديونية المستحقة على شركة محاصة دار القبلة لصالح شركة منشآت.
- 9- قامت اللجنة بمناقشة تغيير السياسة المحاسبية الخاصة بقياس العقارات المستأجرة من سياسة إعادة تقييم بالقيمة العادلة إلى القياس بالتكلفة.
- 10- ناقشت اللجنة أثار الأحكام القضائية الصادرة والوضع القانوني لشركات المحاصة.

والله ولي التوفيق،،،

نافل محمد الهذال  
رئيس لجنة التدقيق



# تقرير لجنة الترشيحات والمكافآت

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع)

#### تقرير لجنة الترشيحات والمكافآت إلى السادة المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31

نحمد الله ونصلي على خير خلقه محمد صلى الله عليه وسلم وعلى أهله وصحبه.

السادة المساهمين الكرام.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

1. تتشكل لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة من ثلاثة من أعضاء المجلس منهم عضو مجلس الإدارة المستقل، ويرأس اللجنة السيد/ رئيس مجلس الإدارة، وقد اعتمد المجلس ميثاق عمل اللجنة بما يتوافق مع أحكام القانون رقم 7 لسنة 2010م بإنشاء هيئة أسواق المال وتعديلاته ولائحته التنفيذية.
2. حيث تم تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة منفردين من رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت، وفق النماذج المعدة لذلك (مؤشرات قياس الأداء KPIs) والمعتمدة وفقاً للوائح وسياسات الشركة.
3. تتضمن مهام ومسئوليات اللجنة التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالإضافة إلى المراجعة المستمرة للأحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية، ومتابعة طلبات المتقدمين لشغل المناصب التنفيذية.
4. وقد وضعت اللجنة معايير وآليات واضحة لمكافأة أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة وفقاً للائحة الداخلية المعتمدة من مجلس الإدارة، حيث تضمنت اللوائح الداخلية للشركة شروط وحدود المكافآت السنوية لموظفي الشركة بالإستناد إلى الأداء العام للشركة والإنجاز الشخصي للموظف وأداء الإدارة التابع لها.
5. ناقشة اللجنة إستقالة الرئيس التنفيذي السيد / عبدالعزيز احمد الصقر، وفقاً لمهام ومسؤوليات اللجنة وتم رفعها لمجلس الإدارة.
6. أما بشأن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة فقد أوصت اللجنة مجلس الإدارة بعدم صرف أية مكافأة لأي من أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2020-12-31، بإستثناء عضو مجلس الإدارة المستقل، فإن اللجنة رفعت توصيتها إلى مجلس الإدارة بالموافقة على صرف مبلغ وقدره (-/10,000) د.ك، كمكافأة عن السنة المالية التي تنتهي في 2020-12-31، كما لم يحصل أي من أعضاء مجلس الإدارة على أية مزايا أو منافع.

## التقرير السنوي 2020

تقرير لجنة الترشيحات والمكافآت 2020



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (عامّة)

7. أما بشأن الإدارة التنفيذية فقد بلغ إجمالي الرواتب والمزايا والبدلات والمكافآت وبدلات السفر التي حصل عليها عدد سبعة من كبار تنفيذيين ومدراء بالشركة الام (الرئيس التنفيذي "CEO"، نائب الرئيس للاستثمار والعمليات، نائب الرئيس للشؤون الهندسية، رئيس المدراء الماليين "CFO"، مدير أول إدارة المخاطر، مدير إدارة العمليات، مدير مالي) مبلغاً وقدره 353,164 د.ك، بينما بلغ إجمالي ما حصل عليه عدد خمسة من كبار تنفيذيين ومدراء من رواتب ومزايا وبدلات ومكافآت وبدلات السفر بالشركات التابعة مبلغاً وقدره 184,831 د.ك.

والله الموفق والمستعان ،،،

عبد الله فؤاد الثاقب  
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

# تقرير الرقابة الشرعية

## تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

إلى مساهمي شركة منشآت للمشاريع العقارية الكرام:  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد

فقد راجعنا واعتمدنا السياسات والاتفاقيات والمنتجات والخدمات والأنشطة التي زاولتها شركة منشآت للمشاريع العقارية وشركاتها التابعة خلال عام 2020م، كما قمنا أيضاً بالمراجعة الواجبة لإبداء الرأي في مدى التزام شركة منشآت وشركاتها التابعة بمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية من خلال الفتاوى والقرارات والتوجيهات التي أصدرناها.

وفي سبيل تحقيق ذلك، تمت مراجعة واعتماد نماذج العقود والاتفاقيات بعد الحصول على المعلومات التي رأت الهيئة ضرورتها لإصدار رأيها، وتم من خلال المراقب الشرعي إجراء التدقيق الشرعي على عينات عشوائية من جميع العمليات العائدة لمعاملات الشركة، حسب الخطة السنوية للتدقيق الشرعي على كافة إدارات شركة منشآت للمشاريع العقارية وشركاتها التابعة، ومن خلال التقارير الدورية التي يرفعها المراقب الشرعي عن عمليات التدقيق والزيارات الميدانية، وعن سير العمل وسلامة تطبيق الفتاوى والقرارات الصادرة عن الهيئة.

كما تم الحصول على جميع المعلومات والتوضيحات التي اعتبرناها ضرورية، لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول ومقبول بأن شركة منشآت للمشاريع العقارية لم تخالف أحكام وقواعد الشريعة الإسلامية، في جميع المعاملات التي عرضت علينا.

ومن خلال الإجراءات والخطوات التي اتبعناها للتأكد من التزام شركة منشآت للمشاريع العقارية وشركاتها التابعة بأحكام الشريعة الإسلامية تبين ما يلي:

أن العقود والمعاملات التي أبرمتها شركة منشآت للمشاريع العقارية وشركاتها التابعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020م، والتي اطلعنا عليها، تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وقرارات وتوصيات الهيئة الشرعية.

وصلى الله وسلم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه والحمد لله رب العالمين،،،

الدكتور/ مبارك جزاء الحربي

الدكتور/ أنور شعيب عبد السلام

الدكتور/ سيد محمد السيد عبدالرزاق الطبطبائي





# البيانات المالية المجمعة

شركة منشآت للمشاريع العقارية  
ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2020



هاتف : 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس : 22456419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم

إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون  
صندوق رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠  
شارع أحمد الجابر



**تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع.  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة**

*الرأي*

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

*أساس الرأي*

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

*عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية وتأثير كوفيد-19*

نلفت الانتباه الى الايضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة الذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت صافي خسائر بمبلغ 31,686,028 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وكما في ذلك التاريخ، تعرضت المجموعة بصورة جوهرية لمخاطر الدين وتجاوزت مطلوباتها المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ 20,598,890 دينار كويتي. إضافة الى ما تقدم، بلغت الخسائر المتركمة للمجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 33,602,151 دينار كويتي بما يتجاوز رأسمالها المدفوع.

علاوة على ذلك، فقد كان لجائحة كوفيد-19 تأثيراً شديداً على قطاع الضيافة على مستوى العالم. كما أدت القيود التي فرضتها الدول التي تعمل بها المجموعة على السفر وعبور الحدود إلى انخفاض جوهري في معدلات التشغيل ما أثر على الأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

وفقاً للمبين في الايضاح 2، تشير هذه الاحداث او الظروف الى جانب الأمور المبينة في الايضاح 26 الى وجود عدم تأكد مادي قد يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

**تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**

*التأكيد على أمر*

1. نلفت الانتباه الى الايضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن التقييمات الخارجية المستقلة لموجودات حق الاستخدام والعقارات الاستثمارية تستند الى "عدم التأكد المادي المتعلق بالتقييم" نظرا للتأثير المحتمل لجائحة كوفيد-19. وبالتالي، فإن تحديد معقولية افتراضات السوق الجوهرية بالنسبة لتقييم الموجودات غير المالية يعتمد على الاحكام أكثر من المعتاد بشكل عام.

2. نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم 21 حول البيانات المالية المجمعة والذي يبين أنه خلال سنة 2015، قام مقال أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى للمطالبة بمبلغ يعادل قيمة 41 مليون دينار كويتي من الشركة الأم. وقد قامت الشركة الأم في المقابل برفع مطالبة مضادة بمبلغ يعادل 51 مليون دينار كويتي ضد نفس المقال وذلك للتأخير في إنجاز المشروع. ولا يمكن حالياً تحديد النتيجة النهائية لهذا الأمر وبالتالي، لم يتم احتساب مخصص في البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 لأي التزام قد ينشأ عن هذا الأمر.

إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذه الأمور.

*أمور التدقيق الرئيسية*

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بالمسؤوليات المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أ) اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام  
إن أصل حق الاستخدام المحفوظ به من قبل المجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 يتم تشغيله كفندق يعمل على توليد إيرادات من عمليات الفندق. يدرج أصل حق الاستخدام بالتكلفة بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة إن وجدت. يتم الإفصاح عن الاعتراف بوجودات حق الاستخدام وقياسها في السياسات المحاسبية المبينة في الايضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء نفسي جائحة كوفيد-19، وتأثيرها الجوهري على عمليات الفنادق، فقد انتهت المجموعة إلى وجود مؤشرات انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كما أجرت المجموعة اختبار انخفاض القيمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده لأصل حق الاستخدام بناءً على حساب القيمة أثناء الاستخدام. تم تحديد القيمة أثناء الاستخدام لأصل حق الاستخدام من قبل مقيمين مستقلين معتمدين لديهم المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بمواقع وفئة الأصل الجاري تقييمه. تم تحديد القيمة أثناء الاستخدام استناداً إلى طريقة نموذج التدفقات النقدية المخصومة التي تعتمد إلى حد كبير على التقديرات والافتراضات مثل متوسط سعر الغرفة، والإيرادات لكل غرفة متاحة، ومعدل الإشغال، ومعدل الخصم.

تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل المقيمين لتقدير القيمة أثناء الاستخدام لأصل حق الاستخدام ضمن الايضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية أصل حق الاستخدام وتعقيد عملية اختبار انخفاض قيمته لاسيما في ضوء جائحة كوفيد-19، وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة أثناء الاستخدام، فإننا اعتبرنا عملية اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقييم موضوعية عملية اختبار انخفاض القيمة وكفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة بيانات العقار المقدمة من قبل المجموعة إلى المقيمين المستقلين والتي تم استخدامها كمدخلات لأغراض اختبار انخفاض القيمة. قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية الذي قامت به الإدارة للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية، بالإضافة إلى تقييم معقولة الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها بعد أخذ تأثير استمرار جائحة كوفيد-19 في الاعتبار. وشارك خبراءنا المختصون بالتقييم الداخلي كجزء من مجموعة التدقيق بغرض المساعدة في تدقيق عملية اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام من خلال اختبار الافتراضات والتقديرات المستخدمة.

ب) تقييم العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من أرض بدولة الكويت محتفظ بها لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية، وعقار مكتمل البناء ومركز تسوق مكتمل بالمملكة العربية السعودية محتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير. يتم قياس هذه العقارات بالقيمة العادلة على أساس فردي مع تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي تنشأ خلالها. قامت إدارة المجموعة بتعيين مقيمين خارجيين من ذوي المؤهلات المهنية لتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وذلك على أساس سنوي.

تم تحديد القيمة العادلة للعقار ومركز التسوق الواقعين بالمملكة العربية السعودية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة، في حين تم تحديد القيمة العادلة للعقار الواقع بدولة الكويت باستخدام طريقة المقارنة بالسوق التي تستند إلى الأدلة السوقية وباستخدام الاسعار المقارنة المعدلة وفقاً للعوامل المرتبطة بالسوق مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الايضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية العقارات الاستثمارية للبيانات المالية المجمعة ككل وتعقيد عملية تقييمها، لاسيما في ضوء جائحة كوفيد-19، وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، فإننا اعتبرنا تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

ب) تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقييم موضوعية عملية التقييم وكفاءة واستقلالية ونزاهة خبراء التقييم الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة البيانات الخاصة بالعقار التي قامت المجموعة بتقديمها إلى خبراء التقييم المستقلين والمستخدمه كمدخلات لأغراض التقييم. وقمنا أيضا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية، بالإضافة إلى تقييم معقولة الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها اخذا في الاعتبار تأثير استمرار الجائحة.

ج) اختبار انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقا لطريقة حقوق الملكية المحاسبية. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا وجد دليل موضوعي لتسجيل خسائر انخفاض القيمة لاستثمارها في شركة زميلة استنادا إلى الفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم تحديد القيمة الممكن استردادها للشركات الزميلة الجوهرية بناءً على القيمة أثناء الاستخدام والتي يتم احتسابها بصورة رئيسية من أصل حق الاستخدام ذي الصلة. وقد تم تقييم أصل حق الاستخدام ذي الصلة من قبل مقيم مستقل معتمد لديه المؤهلات المهنية المعتمدة والخبرة ذات الصلة بموقع وفئة أصل حق الاستخدام الذي يتم تقييمه. ويستند التقييم بصورة كبيرة إلى التقديرات والافتراضات مثل متوسط سعر الغرفة، والإيرادات الناتجة من كل غرفة متاحة، ومعدل الإشغال، ومعدلات الخصم.

إن الحصة في نتائج الشركات الزميلة جوهرية بالنسبة للمجموعة وتعكس حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة استنادا إلى المعلومات المالية للشركات الزميلة. وفي ضوء الأحكام الهامة المتعلقة بتحديد القيمة الممكن استردادها للاستثمار في شركات زميلة، وأهمية الحصة في النتائج والقيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ككل، فإننا نعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بالحصة في نتائج شركات زميلة، فقد أرسلنا تعليمات تدقيق مفصلة خاصة بالمجموعة لمراقبي الحسابات للشركات الزميلة للمجموعة والتي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. حددت تعليمات التدقيق الخاصة بالمجموعة مجالات التدقيق الهامة ومخاطر الأخطاء المادية ذات الصلة لأغراض البيانات المالية المجمعة للمجموعة وكذلك متطلبات إعداد التقارير للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، ولتقييم مدى انخفاض القيمة الدفترية للشركات الزميلة التي تستند إلى القيمة الممكن استردادها لأصل حق الاستخدام ذي الصلة، تم تنفيذ إجراءات تدقيق على مستوى المجموعة والتي تضمنت التأكد من موضوعية عملية اختبار انخفاض القيمة ومدى الكفاءة والاستقلالية والنزاهة التي يتسم بها المقيمون الخارجيون. كما قمنا بالتحقق من دقة بيانات العقار والمقدمة من المجموعة إلى المقيمين المستقلين والمستخدمه كمدخلات لأغراض التقييم. وقمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي قامت به الإدارة للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية؛ وتقييم معقولة الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المتعلقة بها مع اخذ تأثير استمرار الجائحة في الاعتبار.

وقد شارك خبراء التقييم الداخلي لدينا مع مجموعة التدقيق بغرض المساعدة في تدقيق اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة. يعرض الايضاح رقم 11 حول البيانات المالية المجمعة معلومات مالية موجزة عن الشركات الزميلة ومطابقتها بالقيمة الدفترية للاستثمار في البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020  
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة  
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة  
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

**تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

**تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)**

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



**بدر عادل العبدالجادر**  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

28 ابريل 2021  
الكويت

## شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
11,087,841	2,642,823	5	إيرادات تشغيل
(9,677,712)	(5,384,203)	5	تكاليف تشغيل
1,410,129	(2,741,380)		<b>مجمّل (الخسارة) الربح</b>
590,903	252,559	19	اتعاب إدارة
1,475,266	(687,040)		صافي (الخسارة) الإيرادات من صكوك
795,444	-		رد مخصصات انتفت الحاجة إليها
(246,740)	(2,090,971)	أ.9	انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام
(499,731)	(4,024,066)	ب.9	صافي الخسارة من عقارات استثمارية
122,912	(2,764,806)		(خسائر) / أرباح القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
26,886	9,338		خلال الأرباح أو الخسائر
-	197,243		إيرادات من ودائع
-	243,600		إيرادات توزيعات أرباح
-	634		ربح إطفاء مطلوبات مالية
1,658,906	(10,177,846)	11	ربح بيع اثاث ومعدات
491,669	182,715		حصة في نتائج شركات زميلة
(2,741,683)	(2,240,180)	6	إيرادات أخرى
(492,176)	(3,570,190)	13	مصروفات عمومية وإدارية
(86,535)	(132,819)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(88,137)	(518,776)		مصروفات استهلاك
(3,011,727)	(2,496,686)		تخفيض مخزون
(942,574)	(880,437)	17	تكاييف تمويل لدائني التمويل الإسلامي
9,335	156,933		تكاليف تمويل لالتزامات تأجير
(1,527,853)	(31,282,175)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
1,653,539	(393,853)	7	<b>الخسارة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
(10,000)	(10,000)	19	(تحميل) رد مصروفات ضرائب
115,686	(31,686,028)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			<b>(خسارة) ربح السنة</b>
			<b>الخاص بـ:</b>
873,719	(26,674,228)		مساهمي الشركة الأم
(758,033)	(5,011,800)		الحصص غير المسيطرة
115,686	(31,686,028)		
2.71 فلس	(82.84) فلس	8	<b>(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
115,686	(31,686,028)	(خسارة) ربح السنة
2,300	206,689	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى إيرادات شاملة أخرى للسنة قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
2,300	206,689	صافي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة والتي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(19,118)	(520,369)	خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: صافي الخسارة من أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(19,118)	(520,369)	صافي الخسائر الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(16,818)	(313,680)	خسائر شاملة أخرى للسنة
98,868	(31,999,708)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
851,641	(27,044,007)	الخاص بـ:
(752,773)	(4,955,701)	مساهمي الشركة الأم
98,868	(31,999,708)	الحصص غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
			أثاث ومعدات
338,361	263,270		أصل حق الاستخدام
53,849,054	49,079,942	أ.9	عقارات استثمارية
22,588,450	16,582,932	ب.9	استثمار في شركات زميلة
30,182,157	19,513,809	11	استثمارات في أوراق مالية
5,583,648	2,089,168	12	
<b>112,541,670</b>	<b>87,529,121</b>		
			موجودات متداولة
9,451,262	5,102,883	13	مديون ومدفوعات مقدما
530,370	530,370		عقارات للمتاجرة
1,096,172	552,426		المخزون
273,591	-		مدينو وكالة
5,880,812	3,300,397		أرصدة لدى البنوك والنقد
<b>17,232,207</b>	<b>9,486,076</b>		
<b>129,773,877</b>	<b>97,015,197</b>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
32,200,000	32,200,000	14	رأس المال
12,400,000	12,400,000	14	علاوة اصدار الأسهم
11,939,162	11,939,162	14	احتياطي اجباري
(309,291)	(309,291)	14	احتياطي آخر
(1,612,099)	(2,132,468)	14	احتياطي القيمة العادلة
(338,860)	(188,270)	14	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(6,927,923)	(33,602,151)		خسائر متراكمة
<b>47,350,989</b>	<b>20,306,982</b>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(3,003,223)	(8,347,395)	15	الحصص غير المسيطرة
<b>44,347,766</b>	<b>11,959,587</b>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
984,411	733,201		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
40,644,066	35,544,066	16	دائنو تمويل إسلامي
13,806,626	13,697,291	17	التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
4,993,000	4,996,086	18	دائنون ومصروفات مستحقة
<b>60,428,103</b>	<b>54,970,644</b>		
			مطلوبات متداولة
7,817,608	12,615,341	16	دائنو تمويل إسلامي
1,007,040	1,014,966	17	التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
16,173,360	16,454,659	18	دائنون ومصروفات مستحقة
<b>24,998,008</b>	<b>30,084,966</b>		
<b>85,426,111</b>	<b>85,055,610</b>		إجمالي المطلوبات
<b>129,773,877</b>	<b>97,015,197</b>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

عيسى نجيب عبد المحسن العيسى  
الرئيس التنفيذي بالتكليف

عبد الله فؤاد عبد الله الثاقب  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	خسائر متراكمة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	قائض إعادة تقييم موجودات	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي آخر	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
44,347,766	(3,003,223)	47,350,989	(6,927,923)	(338,860)	-	(1,612,099)	(309,291)	-	11,939,162	12,400,000	32,200,000
(31,686,028)	(5,011,800)	(26,674,228)	(26,674,228)	-	-	-	-	-	-	-	-
(313,680)	56,099	(369,779)	-	150,590	-	(520,369)	-	-	-	-	-
(31,999,708)	(4,955,701)	(27,044,007)	(26,674,228)	150,590	-	(520,369)	-	-	-	-	-
(388,471)	(388,471)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11,959,587	(8,347,395)	20,306,982	(33,602,151)	(188,270)	-	(2,132,468)	(309,291)	-	11,939,162	12,400,000	32,200,000
45,217,421	(1,591,218)	46,808,639	(15,972,049)	(335,900)	658,251	(1,592,981)	-	7,512,156	11,939,162	12,400,000	32,200,000
-	-	-	658,251	-	(658,251)	-	-	-	-	-	-
45,217,421	(1,591,218)	46,808,639	(15,313,798)	(335,900)	-	(1,592,981)	-	7,512,156	11,939,162	12,400,000	32,200,000
115,686	(758,033)	873,719	873,719	-	-	-	-	-	-	-	-
(16,818)	5,260	(22,078)	-	(2,960)	-	(19,118)	-	-	-	-	-
98,868	(752,773)	851,641	873,719	(2,960)	-	(19,118)	-	-	-	-	-
-	-	-	7,512,156	-	-	-	-	(7,512,156)	-	-	-
(665,473)	(665,473)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(303,050)	6,241	(309,291)	-	-	-	-	(309,291)	-	-	-	-
44,347,766	(3,003,223)	47,350,989	(6,927,923)	(338,860)	-	(1,612,099)	(309,291)	-	11,939,162	12,400,000	32,200,000

كما في 1 يناير 2020

خسارة السنة

(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

استرداد رأس المال في شركة تابعة

في 31 ديسمبر 2020

كما في 1 يناير 2019 كما سبق إدراجه (مدقق)

تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

الرصيد الافتتاحي المعاد إدراجه وفقا للمعيار

الدولي للتقارير المالية 16

خسارة السنة

(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

إطفاء جزئي لخسائر متراكمة (إيضاح 14)

استرداد رأس المال في شركة تابعة

التغيرات في حصص ملكية شركة تابعة (إيضاح

21)

في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,527,853)	(31,282,175)	<b>أنشطة التشغيل</b>
		الخسارة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تعديلات لمطابقة الخسارة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
3,309,184	2,810,030	أ.9 استهلاك أصل حق الاستخدام
2,403,468	6,044,894	ب.9 صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة لعقارات استثمارية
246,740	2,090,971	أ.9 انخفاض قيمة موجودات حق الاستخدام
(122,912)	2,764,806	صافي الخسارة / (الربح) من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(26,886)	(9,338)	إيرادات من ودائع
-	(197,243)	إيرادات توزيعات أرباح
(1,658,906)	10,177,846	11 حصة في نتائج شركات زميلة
86,535	132,819	استهلاك اثاث ومعدات
-	(243,600)	ربح من إطفاء مطلوبات مالية
-	(634)	ربح بيع اثاث ومعدات
3,011,727	2,496,686	تكاليف تمويل لدائني التمويل الإسلامي
942,574	880,437	17 تكاليف تمويل للالتزامات تأجير
(795,444)	-	رد مخصصات انتفت الحاجة إليها
88,137	518,776	تخفيض قيمة مخزون
(9,335)	(156,933)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
492,176	3,570,190	13 مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(63,425)	(35,807)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
6,375,780	(438,275)	
		<b>التغييرات في رأس المال العامل:</b>
(1,629,781)	778,189	مدينون ومدفوعات مقدما
(248,896)	24,970	المخزون
1,401,744	816,419	دائنون ومصروفات مستحقة
5,898,847	1,181,303	<b>التدفقات النقدية الناتجة من العمليات</b>
(133,051)	(215,403)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(1,874,200)	(700,745)	ضرائب مدفوعة
-	22,934	استلام منح حكومية
3,891,596	288,089	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
(159,785)	(28,053)	شراء اثاث ومعدات
(124,188)	(55,659)	إضافات إلى أصل حق الاستخدام
326,257	209,304	المحصل من استرداد رأسمال موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(54,713)	273,591	المحصل من (استثمار في) مديني وكالة
-	197,243	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
-	851	المحصل من بيع اثاث ومعدات
3,769,349	-	11 المحصل من استرداد رأسمال في شركة زميلة
479,571	574,996	11 إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
26,886	9,338	إيرادات مستلمة من ودائع
4,263,377	1,181,611	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار</b>
		<b>أنشطة التمويل</b>
(2,180,000)	(300,000)	16 صافي سداد دائني تمويل إسلامي
(1,007,400)	(779,166)	سداد التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
(3,979,717)	(2,574,809)	16 تكاليف تمويل مدفوعة
(665,473)	(388,471)	استرداد رأسمال مدفوع إلى الحصص غير المسيطرة
(15,213)	(1,450)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمي الشركة الأم
(7,847,803)	(4,043,896)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل</b>
		<b>(النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد</b>
307,170	(2,574,196)	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
5,575,413	5,880,812	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(1,771)	(6,219)	
5,880,812	3,300,397	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1- معلومات حول الشركة والمجموعة

### 1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما معا بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 27 أبريل 2021، ويحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الاجتماع الجمعية العمومية السنوي.

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 16 مايو 2020 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. لم يتم الإعلان عن أي توزيعات للأرباح من قبل المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت، ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت. يقع المكتب المسجل للشركة الأم في برج أي تي اس - طابق الميزانين - شارع مبارك الكبير - شرق، وعنوانها البريدي هو 1393- دسمان، 15464 الكويت.

إن الشركة الأم الكبرى لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. هي شركة مجموعة عارف الاستثمارية ش.م.ك.ع. ("عارف") وهي شركة مساهمة مغلقة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في مجال إدارة المشاريع العقارية. إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي كالتالي:

- ◀ تملك وبيع وشراء العقارات والأرض وتطويرها لحساب الشركة الأم في دولة الكويت وخارجها وكذا إدارة الأملاك نيابة عن الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين الحالية آخذاً في الاعتبار القيود التي نصت عليها هذه القوانين.
  - ◀ تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في الكويت وفي الخارج.
  - ◀ إعداد الدراسات وتقديم أعمال الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في مقدمي هذه الخدمة.
  - ◀ تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
  - ◀ القيام بجميع أعمال الصيانة والمتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على هذه الممتلكات وسلامتها.
  - ◀ إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتيريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
  - ◀ تنظيم المعارض العقارية المتعلقة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
  - ◀ تنظيم المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
  - ◀ تملك المجمعات التجارية والسكنية وإدارتها.
  - ◀ إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال.
  - ◀ استغلال الفائض المالي المتوفر عن طريق استثماره في محافظ تدار من قبل شركات وجهات مختصة.
- تقوم المجموعة بتنفيذ أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من هيئة الفتوى والرقابة الشرعية التي تم تعيينها من قبل الشركة الأم.

### 1.2 معلومات حول المجموعة

#### أ) الشركات الزميلة

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %	
		2019	2020
شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")	الكويت	36.69%	36.69%
شركة أثمان الخليجية ذ.م.م. ("أثمان")	الكويت	32.60%	32.60%

## شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 1- معلومات حول الشركة والمجموعة (تتمة)

#### 1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

##### (ب) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس	الاسم
	2019	2020		
<b>محتفظ بها مباشرة:</b>				
أنشطة المقاولات والأنشطة العقارية	100%	99%	المملكة العربية السعودية	شركة منشآت للمشاريع والمقاولات المحدودة
شركة عقارية	100%	100%	الكويت	شركة مركز الريادة المالي العقارية ذ.م.م. شركة الواحة العالمية للمشاريع العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
شركة عقارية	100%	100%	الكويت	– قيد التصفية
أنشطة عقارية	40%	40%	الكويت	شركة محاصة الصفوة ("شركة محاصة الصفوة") *
أنشطة التجارة العامة والمقاولات	100%	100%	الكويت	شركة ماس العالمية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("ماس العالمية")
أنشطة عقارية	62.81%	62.81%	الكويت	شركة محاصة القبلة (إيضاح 21)
<b>محتفظ بها من خلال شركة ماس العالمية</b>				
إدارة مشاريع	100%	100%	مصر المملكة العربية	شركة ماس العالمية مصر ذ.م.م.
إدارة مشاريع	100%	100%	السعودية	شركة ماس الأولى ذ.م.م.
إدارة مشاريع	100%	100%	مصر	شركة ماس العالمية الأولى تورز

\* بالرغم من أن المجموعة تمتلك حصة ملكية أقل من 50% في شركة محاصة الصفوة، تم تعيين الشركة الأم بصفتها مدير شركة المحاصة وتعرض للمخاطر على العائدات المتغيرة (العائد على الاستثمار وأتعاب الإدارة)، ولديها القدرة أيضاً على التأثير على تلك العائدات من خلال ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها. ونتيجة لذلك، تم تجميع شركة محاصة الصفوة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. راجع الإيضاح رقم 15 لمزيد من التفاصيل.

### 2- المفهوم المحاسبي الأساسي

إن تفشي فيروس كوفيد-19 والتدابير المتخذة من قبل حكومات الدول حول العالم لتفادي انتشار الفيروس قد أثرت بصورة جوهرية على المجموعة. إن العوائق التي واجهت قدرات المجموعة والقيود التي فرضتها الحكومة على أنشطة الحج والعمرة قد دعت المجموعة إلى وقف عمليات الفنادق لديها مؤقتاً لفترة 4 إلى 5 أشهر في سنة 2020. وقد أثر ذلك سلباً على الأداء المالي ومركز السيولة لدى المجموعة للسنة.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، سجلت المجموعة صافي خسائر بمبلغ 31,686,028 دينار كويتي، وكما في ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 20,598,890 دينار كويتي. إضافة إلى ما تقدم، كان لدى المجموعة خسائر متراكمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بمبلغ 33,602,151 دينار كويتي بما يتجاوز رأسمالها المدفوع.

فيما يلي التأثيرات المعروفة حالياً لجائحة كوفيد-19 على المجموعة:

- ◀ انخفاض قيمة إيرادات تشغيل الفنادق في سنة 2020 مقارنة بسنة 2019 بنسبة 76% وتم مبادلتها مقابل انخفاض تكاليف التشغيل بنسبة 60%.
- ◀ انخفاض صافي أتعاب الإدارة وإيرادات الصكوك بنسبة 121% في سنة 2020 مقارنة بسنة 2019.
- ◀ حصة في خسائر من شركات زميلة بمبلغ 10,177,846 دينار كويتي في سنة 2020 مقارنة بالربح المحقق بمبلغ 1,658,906 دينار كويتي في سنة 2019.
- ◀ انخفاض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بنسبة 27% منذ 31 ديسمبر 2019.
- ◀ انخفاض القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم التي تحتفظ بها المجموعة بمبلغ 3,285,176 دينار كويتي منذ 31 ديسمبر 2019.
- ◀ انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام لسنة 2020 بمبلغ 2,090,971 دينار كويتي في المجلد (إيضاح 9).
- ◀ مخصص انخفاض قيمة المدينين لسنة 2020 بمبلغ 3,570,190 دينار كويتي في المجلد نتيجة الصعوبات المالية الجوهرية التي واجهت بعض المدينين.

## 2- المفهوم المحاسبي الأساسي (تتمة)

نتيجة لتلك التأثيرات، انخفضت النتائج التشغيلية للمجموعة بصورة جوهرية في سنة 2020، كما تأثرت محفظة السيولة لدى المجموعة بصورة سلبية.

إضافة إلى التأثيرات المعروفة بالفعل لجائحة كوفيد-19 والنتائج المترتبة على التدابير التي اتخذتها الحكومة، فقد أدى عدم التيقن المتعلق بعوامل الاقتصاد الكلي إلى توقف النشاط الاقتصادي ولا يمكن معرفة التأثيرات المحتملة طويلة الأجل لهذه الظروف على أعمالنا. وقد يتطور فيروس كوفيد-19 في مختلف الاتجاهات. وفي حالة تعرض المجتمع وبالتالي الأعمال لكوفيد-19 لمدة زمنية أطول، فقد يؤدي ذلك إلى تحقق نتائج سلبية لمدة طويلة بالإضافة إلى الضغوط على مركز السيولة لدى المجموعة.

تسعى المجموعة للحصول على أفضل المعلومات المتاحة لتقييم هذه المخاطر وتنفيذ التدابير المناسبة لمواجهةها. وقد اتخذت المجموعة بالفعل ومازالت تتخذ عدد من الإجراءات لمراقبة والحد من تأثيرات الجائحة والحفاظ على النقد وتعزيز مركز السيولة.

قامت الإدارة بإعداد تحليل التدفقات النقدية التفصيلي لمدة 12 شهر اعتباراً من تاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة لغرض تقييم مركز السيولة لدى المجموعة وتحديد فجوة السيولة في مختلف السيناريوهات. كما انتهت الإدارة إلى أن المجموعة سوف تتمكن من الوفاء بكافة التزاماتها المستحقة بما في ذلك سداد دائني التمويل الإسلامي لمدة 12 شهر التالية.

نجحت الإدارة في التفاوض مع مؤسسة مالية ذات علاقة لإعادة جدولة شروط سداد اصل مبلغ دائني التمويل الإسلامي من ديسمبر 2020 إلى ديسمبر 2021.

اتخذت الإدارة إجراءات لتخفيض الخسائر التشغيلية من خلال وقف عمليات الفنادق المملوكة والمدارة من قبل المجموعة. تضمنت إجراءات توفير التكاليف تخفيض عدد العمالة وتخفيض تكاليف الموظفين الآخرين. علاوة على ذلك، انخفضت تكاليف الموردين بشدة نظراً للإغلاق المؤقت للفنادق إلى جانب انخفاض المصروفات التشغيلية غير الأساسية والنفقات الرأسمالية نتيجة جائحة كوفيد-19.

بدأت الإدارة في عقد مناقشات مع المؤجرين للمطالبة بمد حقوق تأجير الأصول المستأجرة المملوكة أو المدارة من قبل المجموعة لتعويض فترات اغلاق الفنادق نتيجة جائحة كوفيد-19.

علاوة على ذلك، ووفقاً لأحكام المادة (271) من قانون الشركات، دعى مجلس إدارة الشركة الام لعقد اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لمناقشة مبدأ الاستمرارية لتحديد ما اذا كان الوضع يستلزم تصفية الشركة الام أو اتخاذ التدابير المناسبة لمواصلة عملياتها. ونتيجة لذلك، انعقدت الجمعية العمومية غير العادية في 1 فبراير 2021 ووافق المساهمون على توصية مجلس الإدارة بإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة من خلال استخدام رصيد علاوة إصدار الأسهم بالكامل بمبلغ 12,400,000 دينار كويتي.

تقر الإدارة باستمرار عوامل عدم التيقن المتعلقة بقدرة المجموعة على الوفاء بمتطلباتها التمويلية وإعادة تمويل أو سداد تسهيلات البنكية عند استحقاقها. على الرغم من ذلك، وبناء على الحقائق والظروف المعروفة في هذه المرحلة، والسيناريوهات المحتملة حول احتمالات تطور الجائحة والتدابير الحكومية الناتجة عنها، فقد انتهت الإدارة إلى أن تطبيق افتراض مبدأ الاستمرارية مبرر وقائم على توقع معقول بأن المجموعة لديها الموارد الكافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وإذا لم تتمكن المجموعة لأي سبب من الأسباب من مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية، فقد يؤثر ذلك على قدرة المجموعة على تحقيق الموجودات قيمتها المسجلة واطفاء المطلوبات في سياق العمل المعتاد بالمبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## 3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

### 3.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والاستثمارات في أوراق مالية والتي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

3.2.1 المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لاي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2019 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 *دمج الأعمال* بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. وهذه التعديلات توضح الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما أنها تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختيارياً لمدى تركيز القيمة العادلة، كما صاحبت هذه التعديلات أمثلة توضيحية جديدة. نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2019 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح "المعلومات الجوهرية" في جميع المعايير وتتضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها". ليس من المتوقع أن ينتج عن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير جوهرية على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39: إصلاح المعايير الخاصة بمعدل الفائدة

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 *الأدوات المالية: الاعتراف والقياس* عدداً من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بأعمال إصلاح المعايير المتعلقة بمعدل الفائدة. وتتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى حالات عدم تأكد حول توقيت و/أو مبلغ التدفقات النقدية المستندة إلى المعايير للبيد المتحوط له أو أداة التحوط. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أية علاقات تحوط لمعدل الفائدة.

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

إن الإطار المفاهيمي لا يمثل معياراً أو لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة به المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير ومساعدة القائمين بإعداد هذه المعايير على وضع سياسات محاسبية مماثلة حينما لا يوجد معيار مطبق وكذلك مساعدة كافة الأطراف على استيعاب وتفسير المعايير.

يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة ويقدم تعريفات حديثة وكذلك معايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح أيضاً بعض المفاهيم الهامة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير بما يعكس امتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لتفشي وباء كوفيد-19. نظراً لكونه مبرراً عملياً، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بفيروس كوفيد-19 والممنوح من المؤجر يمثل تعديلاً لعقد التأجير أم لا. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديلاً لعقد التأجير.

### 3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

##### 3.2.1 المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

**تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19 (تتمة)**  
يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يُسمح بالتطبيق المبكر. لم ينتج عن هذا التعديل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

##### 3.2.2 ملخص السياسات المحاسبية للمعاملات والأحداث الجديدة

###### المنح الحكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يوجد تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الالتزام بكافة الشروط المرفقة. عندما تتعلق المنحة ببند المصروفات، يتم تسجيلها كإيرادات على أساس منتظم على مدار الفترات التي يتم خلالها تحميل التكاليف ذات الصلة، التي تم تخصيص تلك المنحة لتعويضها، كمصروفات. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، يتم تسجيلها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تقوم المجموعة باستلام منح لموجودات غير نقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بالقيم الاسمية ويتم إدراجها إلى الأرباح أو الخسائر على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل ذي الصلة على أقساط سنوية متساوية.

##### 3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

صدر عدد من المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ اصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إلا أنه ليس من المتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة متى امكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

##### 3.4 السياسات المحاسبية الهامة

###### 3.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- ◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة، ولدعم هذا الافتراض، وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب (الترتيبات) التعاقدية القائم مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.1 أساس التجميع (تتمة)

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغيير في حقوق ملكية شركة تابعة دون فقد السيطرة كمعاملة حقوق ملكية.

عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة، تعمل المجموعة على إلغاء الاعتراف بالموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة)، والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغير ذلك من بنود حقوق الملكية مع تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. ويتم تسجيل أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

3.4.2 دمج الأعمال وحياسة الحصص غير المسيطرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحياسة. تقاس تكلفة الحياسة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحياسة وقيمة أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل تكاليف الحياسة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحياسة أعمال، فإنها تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحياسة. ويتضمن هذا فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

إذا تم تنفيذ دمج الأعمال على مراحل، فيعاد قياس أي حقوق ملكية محتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة في تاريخ الحياسة، وتسجل الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحياسة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصص ملكية محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدره). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها يتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدره، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحياسة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح في الأرباح أو الخسائر.

عندما يتم توزيع الشهرة ضمن إحدى وحدات إنتاج النقد، ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل المسجل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمهته العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المسجل وفقاً لمتطلبات أحكام معيار المحاسبة الدولي 37/المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً (متى كان ذلك ملائماً) الإطفاء المتراكم المسجل وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

3.4.3 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو تقديم الخدمات. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لكي تحدد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. انتهت المجموعة إلى أنها تعمل كشركة أساسية في أغلبية ترتيبات إيراداتها.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.3 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

تشتمل مصادر الدخل الرئيسية لدى المجموعة على ما يلي:

- ◀ إيرادات فنادق
- ◀ إيرادات تأجير
- ◀ إيرادات من عقود مع عملاء
- خدمات إلى مستأجرين بما في ذلك مصروفات الإدارة والمصروفات الأخرى المستردة من المستأجرين
- ترتيبات الإيرادات الأخرى

فيما يلي طريقة المحاسبة عن كل عنصر من هذه العناصر.

*إيرادات فنادق*

تمثل الإيرادات تلك الإيرادات من غرف الفندق وإيرادات الأطعمة والمرطبات الواردة من غرف الفنادق والمطاعم وغيرها من منشآت مقدمة من قبل المجموعة كجزء من خدمات الضيافة. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بالغرف عند إشغال الغرف بينما يتم الاعتراف بالإيرادات من الأطعمة والمرطبات عند بيعها.

*إيرادات تأجير*

تكتسب المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود التأجير التشغيلي والتي لا تحول بموجبها كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بملكية العقار الاستثماري. إضافة إلى ذلك، تلجأ المجموعة إلى التأجير من الباطن للعقار الاستثماري الذي تم حيازته بموجب عقود تأجير رئيسية ذات مدة تأجير تتجاوز 12 شهراً من تاريخ البدء. يتم تصنيف عقود التأجير من الباطن كعقود تأجير تمويلي أو كعقود تأجير تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناتج من عقد التأجير الرئيسي بدلاً من الرجوع إلى العقار الاستثماري ذي الصلة. يتم تصنيف كافة عقود التأجير من الباطن لدى المجموعة كعقود تأجير تشغيلي.

تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد التأجير ويتم إدراجها ضمن "صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية" في بيان الأرباح أو الخسائر نتيجة لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عندما تنشأ. يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له كمصروفات على مدى فترة عقد التأجير بنفس الأساس الذي يتم به تسجيل إيرادات التأجير.

*ترتيبات إيرادات أخرى*

يتم الاعتراف بها على مدار الوقت وعند نقطة زمنية محددة عندما تنتقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات إلى العملاء ويتم الوفاء بالتزامات الأداء.

3.4.4 رسملة تكاليف الاقتراض

يتم عادةً تسجيل تكاليف الاقتراض كمصروفات عند تكبدها. ويتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بشراء أو إنشاء أصل مؤهل بينما في حالة أن يكون الأصل خاضع للإنشاء، يتم رسملة جزء من تكلفة ذلك الأصل. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عندما:

- ◀ يتم تكبد مصروفات للأصل وتكاليف الاقتراض.
- ◀ تكون الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المقصود منه أو البيع قيد التنفيذ.

يتم إيقاف الرسملة عندما يصبح الأصل جاهزاً للغرض المعد من أجله أو البيع. إذا تم وقف التطوير النشط لفترة ممتدة، يتم إيقاف الرسملة مؤقتاً.

عندما يتم الإنشاء تدريجياً على مراحل ويكون من الممكن استخدام كل جزء على حدة أثناء الاستمرار في الإنشاء، تتوقف رسملة كل جزء عند إتمام الجزء بالكامل. بالنسبة للاقتراض المتعلق بأصل محدد، فإنه يتم استخدام المعدل الفعلي على ذلك الاقتراض وإلا يتم استخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض.

3.4.5 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة أي معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للتصريح بإصدارها حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم - إن أمكن.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.6 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لأسعار الصرف الفورية في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من التسوية أو تحويل البنود النقدية في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبنود (أي أن فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تحققها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل غير نقدي أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالاعتراف المبدئي للأصل غير النقدي أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة شركة أجنبية وأي تعديلات على القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4.7 الضرائب

(1) مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الاجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

(2) ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006.

(3) الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.7 الضرائب (تتمة)

(4) ضريبة على الشركات التابعة الأجنبية

الضرائب الحالية والزكاة

يتم احتساب الضريبة على العمليات الأجنبية على أساس معدلات الضرائب المطبقة والمنصوص عليها وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. تخضع المجموعة للزكاة على عملياتها الأجنبية طبقاً للوائح الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية كما تخضع أيضاً للتفسيرات. يتم فرض الزكاة بنسبة 2.5% على الربح المعدل الخاضع للزكاة أو استناداً إلى صافي حقوق الملكية بواسطة الأساس المحدد في لائحة الزكاة (وعاء الزكاة) أيهما أعلى.

ضريبة القيمة المضافة

يتم تسجيل المصروفات والموجودات بالصافي بعد مبلغ ضريبة القيمة المضافة فيما عدا:

- ◀ ألا تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة لشراء موجودات أو خدمات قابلة للاسترداد من الجهة الضريبية وفي هذه الحالة يتم تسجيل ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة حيازة الأصل أو كجزء من بند المصروفات متى أمكن ذلك.
- ◀ أن يتم إدراج الأرصدة المدينة والدائنة بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرج ضمن صافي مبلغ ضريبة المستردة من أو المستحقة إلى الجهة الضريبية ويتم إدراجها كجزء من الأرصدة المدينة أو الدائنة في بيان المركز المالي المجموع.

3.4.8 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بإدراج الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- ◀ يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- ◀ من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة، أو
- ◀ يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تُصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تسوية الالتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
- ◀ يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- ◀ يجب تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- ◀ ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من فترة البيانات المالية المجمعة

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

3.4.9 أثاث ومعدات

يتم إدراج الأثاث والمعدات بالتكلفة، بالصافي بعد ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات إلى قيمها التخريدية كما يلي:

- ◀ أثاث وتركيبات من 3 - 5 سنوات
- ◀ أجهزة كمبيوتر من 3 - 4 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأثاث والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبلغها المقدر استرداده، تخفض قيمة الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده الذي يتمثل في القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.9 أاثام ومعدات (تتمة)

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الاثام والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الاثام والمعدات المتعلقة بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كمصروفات عند تكبدها.

إن بند الاثام والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والاعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الاثام والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلات في المستقبل متى كان ذلك ملائماً.

3.4.10 عقود التأجير

تقوم المجموعة في بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد تأجير، أي إذا كان العقد ينص على حق السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة فردية للقياس والاعتراف بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير لأداء مدفوعات التأجير، وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

1) موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات أيهما أقصر.

في حالة نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

تتعرض موجودات حق الاستخدام أيضاً إلى الانخفاض في القيمة. راجع السياسات المحاسبية بالقسم (3.4.16) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

2) مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض قيمة مدفوعات التأجير المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو في مدفوعات التأجير (أي التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من حدوث التغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات التأجير هذه) أو في تقييم خيار لشراء الأصل الأساسي.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.10 عقود التأجير (تتمة)

(3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهرًا أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضًا إعفاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتنية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج مدفوعات التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بنقل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم احتساب إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير وتُدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بسبب طبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تُسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

3.4.11 عقارات استثمارية

يتكون العقار الاستثماري من عقار مكتمل ومركز تسوق محتفظ بهما لغرض اكتساب إيرادات تأجير. ويتم تصنيف العقار ومركز التسوق المحتفظ بهما بموجب عقد التأجير كعقار استثماري في حالة الاحتفاظ بهما لغرض اكتساب إيرادات تأجير أو لرفع قيمتهما الرأسمالية أو للغرضين معاً بدلاً من غرض البيع في سياق الأعمال العادي أو للاستخدام في الإنتاج أو لأغراض إدارية.

يتكون العقار الاستثماري بصورة رئيسية من مبنى تجاري ومركز تسوق لا يتم إشغالها بصورة جوهرية لغرض الاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها وليس لغرض البيع في سياق الأعمال العادي وإنما يتم الاحتفاظ بهما بصورة رئيسية لغرض اكتساب إيجارات. يتم تأجير هذا المبنى ومركز التسوق بصورة جوهرية للمستأجرين وليست هنا نية لبيعهما في سياق الأعمال العادي.

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الأرباح أو الخسائر في فترة حدوثها بما في ذلك التأثير الضريبي المقابل. ولغرض إعداد هذه البيانات المالية المجمعة ويهدف تجنب الاحتساب المزدوج للقيمة العادلة، يتم تخفيض القيمة العادلة المحتسبة بالإيرادات المستحقة الناتجة من طريقة محاسبة إيرادات التأجير على أساس طريقة القسط الثابت. يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيم مستقل خارجي معتمد يستعين بنموذج تقييم يتماشى مع طبيعة واستخدام العقار الاستثماري.

تتم التحويلات إلى أو من العقار الاستثماري في حالة التغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستعمال. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة تحت بند "الأثاث والمعدات" حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. يتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم اضافته إلى الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.12 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي شركة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. إن الاعتبارات الخاصة بتحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة هي نفس الاعتبارات اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لتحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. كما أن أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها يعرض كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. إضافة إلى ذلك، عند وجود تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإدراج حصتها في أي تغيرات، متى أمكن ذلك، والإفصاح عنها في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

ويتم إدراج مجمل حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في بند منفصل عن ربح التشغيل وهو يمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والخصم غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء التعديلات لتتماشى السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تحقق خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في الشركة الزميلة. تحدد المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، ثم تدرج الخسارة كـ "حصة في نتائج شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما تسجل أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3.4.13 العقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقار الذي تم حيازته أو إنشاؤه لغرض البيع في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ به لغرض التأجير أو لرفع قيمته الرأسمالية كمخزون عقارات ويقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتكون التكلفة من تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار للوصول إلى الحالة الضرورية لإجراء البيع. صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي ناقصاً التكاليف حتى الإتمام والتكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع.

3.4.14 المخزون

يمثل المخزون حقوق تقاسم الوقت (الصكوك) ويتم تقييمه وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الطبيعي ناقصاً التكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع.

3.4.15 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(أ) الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس المبدئي

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.15 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس المبني (تتمة)

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم من قبل المجموعة لإدارته. باستثناء الموجودات الأخرى التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للموجودات الأخرى التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ التسوية، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة باستلام أو تسليم الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المترجمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المترجمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لا تحتفظ المجموعة بأي أدوات دين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32/الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.15 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية) (تتمة)

لا يتم أبدا إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم ضمن هذه الفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغييرات في حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

هذه الفئة تتضمن بعض الاستثمارات في الأسهم التي لم تختار المجموعة تصنيفها كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى على نحو غير قابل للإلغاء. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) بصورة رئيسية عندما:

- ◀ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- ◀ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً يدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما يلي:

- ◀ مدينون تجاريون بما في ذلك موجودات العقود
- ◀ موجودات مالية أخرى مقاسة وفقاً للتكلفة المطفأة

لا تخضع الاستثمارات في الأسهم لخسائر الائتمان المتوقعة. إضافة إلى ذلك، ليس لدى المجموعة استثمارات في دين مقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.15 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية الذي تتوقع المجموعة استلامها، مخضومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين التجاريين، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالأرصدة والبيئة الاقتصادية. تعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(ب) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلف أو دائنين أو مشتقات مصنفة كأدوات تحوط في معاملة تحوط فعالة وفق الملائم.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة التزامات بموجب عقد التأجير التمويلي والدائنين والمصرفيات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة الدائنين. راجع السياسة المحاسبية لعقود التأجير فيما يتعلق بالاعتراف المبدي والقياس لمطلوبات التأجير والتي لا تقع في نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائني التمويل الإسلامي)

لم تقم المجموعة بتصنيف أي مطلوبات مالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنو التمويل الإسلامي

هذه الفئة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة. بعد الاعتراف المبدي، تقاس أرصدة دائني التمويل الإسلامي لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة عن طريق مراعاة أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. تتضمن أرصدة دائني التمويل الإسلامي للمجموعة التورق والمرابحة.

الدائنون

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.15 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

(ب) المطلوبات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو الإغاء أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(ج) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني ملزم حاليًا بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتتوفر النية للسداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

3.4.16 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتقييم ما إذا يوجد مؤشر على أن الأصل قد انخفضت قيمته. فإذا ما وجد هذا المؤشر، أو عند الحاجة إلى إجراء الاختبار السنوي لانخفاض القيمة، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى. يحدد المبلغ الممكن استرداده لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة لإنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخضع إلى مبلغه الممكن استرداده.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم مراعاة معاملات السوق الحديثة. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم تأييد هذه العمليات الحسابية من خلال مضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. يتم رد خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. يكون الرد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل مبلغه الممكن استرداده ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة، ويسجل هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يتم إدراج الأصل بمبلغ معاد تقييمه حيث تتم معاملة الرد كزيادة إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة لتحديد الانخفاض في القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة وعندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة من خلال تقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة وحدات إنتاج نقد) ترتبط بها الشهرة. عندما يكون المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة ذات الصلة بالشهرة في الفترات المستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد الانخفاض في القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة إنتاج النقد وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض القيمة الدفترية.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.17 الأرصدة لدى البنوك والنقد

لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل.

3.4.18 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى أو أسعار المتداولين.

تستند القيمة العادلة للموجودات غير المالية إلى أساليب التقييم المحددة من قبل خبراء تقييم مستقلين (راجع الإيضاح 9.2 لمزيد من التفاصيل).

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

3.4.19 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى الراتب النهائي للموظفين وطول مدة الخدمة ويخضع لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة طبقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. وهذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق إلى كل موظف نتيجة لإنهاء خدماته في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم اشتراكات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات وتسجل كمصروفات عند استحقاقها.

3- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.20 3.4.20 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

3.4.21 3.4.21 المخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلاي) نتيجة لحدث سابق ومن المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

3.4.22 3.4.22 توزيعات الأرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد توزيعات الأرباح عندما لا تخضع التوزيعات إلى إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم السماح بالتوزيع عند اعتماده من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

تم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4.23 3.4.23 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مسئول اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

3.4.24 3.4.24 ربحية السهم

يتم احتساب قيمة ربحية السهم بقيمة ربح السنة الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الام (بعد تعديل الفائدة على الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زاندا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي كان سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية.

4- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات قد ينتج عنه نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي في القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

4.1 4.1 الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات من خلاله وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

4- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.1 الأحكام الهامة (تتمة)

**تحديد مدة عقد التأجير للعقود التي تتضمن خيارات التجديد - المجموعة كمستأجر**

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

تمتلك المجموعة عقود تأجير تتضمن خيار التمديد والانتهاء. وتطبق المجموعة أحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد أو الانتهاء أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الانتهاء. بعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد أو الانتهاء.

**تصنيف العقارات**

تتخذ الإدارة قراراً عند حيازة العقار لتحديد سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار محتفظ به للتطوير أو عقار استثماري.

◀ تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال العادي.

◀ تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بنية التطوير.

◀ تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو بغرض ارتفاع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد، كما تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار مستأجر إذا تم حيازته لغرض الاستخدام في المستقبل ومن المقرر استخدامه ضمن عمليات أو لتوليد تدفقات نقدية تشغيلية.

**تقييم مبدأ الاستمرارية**

قامت إدارة المجموعة بتقييم قدرة المجموعة على مواصلة عملياتها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى قناعة أن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة عملها في المستقبل القريب. وبالتالي، فقد تم اعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

**الدعوى القضائية**

طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، قد يترتب عن نتائج الدعاوى القضائية الإفصاح عن موجودات محتملة أو مطلوبات محتملة أو الاعتراف بالمخصصات. والموجودات المحتملة هي الموجودات التي من المحتمل أن تنشأ عن أحداث وقعت من قبل ويتأكد وجودها فقط عند وقوع أو انعدام وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة ويتم الإفصاح عنها إذا كانت التدفقات الواردة للمنافع الاقتصادية أمراً مرجحاً.

كما قد تسجل المجموعة المخصصات في حالة الالتزامات الحالية الناشئة عن الأحداث السابقة وعندما يكون تحويل المنافع الاقتصادية أمراً مرجحاً مع إمكانية تقدير مبلغ تكاليف التحويل بصورة موثوق منها. وفي حالة عدم استيفاء هذه المعايير، قد يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

قد يكون للالتزامات الناتجة عن المطلوبات المحتملة التي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم الاعتراف بها حالياً أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة تأثير جوهري على المركز المالي للمجموعة. إذ إن تطبيق هذه المعايير المحاسبية على الدعاوى القضائية يتطلب من إدارة المجموعة البت في العديد من الأمور الفعلية والقانونية التي تخرج عن نطاق سيطرتها. وعليه، تراجع المجموعة الدعاوى القضائية القائمة عقب أي تطورات تطرأ في الإجراءات القانونية وفي تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، وذلك من أجل تقييم مدى ضرورة إدراج الإفصاحات والمخصصات ذات الصلة في بياناتها المالية المجمعة. ومن بين العوامل التي يتم مراعاتها في اتخاذ القرارات حول الإفصاحات أو المخصصات طبيعة التقاضي أو المطالبة أو الربط والإجراء القانوني والنتيجة المحتملة الصادرة في نطاق الاختصاص الذي ينظر في الإجراءات القضائية وكذلك تطور سير الدعوى (بما في ذلك أي تطور لاحق لتاريخ البيانات المالية المجمعة ولكن يسبق تاريخ إصدار تلك البيانات المالية المجمعة) بالإضافة إلى آراء أو وجهات نظر المستشارين القانونيين والخبرة بالدعاوى المماثلة وأي قرار صادر عن إدارة المجموعة حول سبل التعامل مع الإجراءات القضائية أو الدعوى أو الربط ذي الصلة.

4- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.1 الأحكام الهامة (تتمة)

**الزكاة**

تخضع عمليات المجموعة وشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية للزكاة طبقاً للوائح الهيئة العامة للزكاة والدخل. يتم تحميل مخصص الزكاة عن عمليات المجموعة وشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. يتم المحاسبة عن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، في تاريخ الانتهاء من الربط النهائي عندما يمكن تحديد هذه المبالغ.

تحتجز المجموعة الضرائب عن بعض المعاملات مع أطراف غير مقيمين في المملكة العربية السعودية طبقاً لمتطلبات قانون ضريبة الدخل السعودي.

**4.2 التقديرات والافتراضات**

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في الإيضاحات الفردية في البنود ذات الصلة بالبيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تتعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

**عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد**

ليس بإمكان المجموعة تحديد معدل الفائدة المرتبط بعقد التأجير بسهولة وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات عقود التأجير. ومعدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة التي سيكون على المجموعة سدادها للاقتراض على مدار فترة مماثلة وفي ظل توفر ضمان مماثل، للحصول على الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة مرتبطة بأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي، يعكس معدل الاقتراض المتزايد المبلغ الذي "يتعين" على المجموعة "سداده" والذي يتطلب وضع التقديرات حينما لا تتوفر معدلات ملحوظة أو يكون هناك ضرورة لتعديلها لتعكس بنود و شروط عقد التأجير. وتقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد بواسطة المدخلات الملحوظة عند توفرها ولا بد من توفره لوضع بعض التقديرات المرتبطة بالمنشأة.

**انخفاض قيمة الشركات الزميلة**

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

**انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام**

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام المبلغ الممكن استرداده، الذي يتمثل في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع إلى البيانات المتاحة من معاملات المبيعات الملزمة في معاملات بشروط مكافئة لموجودات مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة أثناء الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ التدفقات النقدية من الموازنة لفترة الخمس سنوات القادمة ولا تشمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي سوف تعزز من أداء الموجودات لوحدة إنتاج النقد التي يتم اختبارها. إن المبلغ الممكن استرداده ذو حساسية لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء. تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده لأصل حق الاستخدام بما في ذلك تحليل الحساسية وشرحها بمزيد من التفصيل ضمن الإيضاح 9.1.

**مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى**

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

4- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة مستمرة. وفي تلك الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام آليات التقييم المعروفة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية استناداً إلى التقديرات المعدة من قبل خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الإيضاح 8.

الضرائب

تخضع المجموعة للزكاة في المملكة العربية السعودية. ويتعين اتخاذ أحكام جوهرية لتحديد مخصص الزكاة، حيث هناك العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تم إجراؤها خلال سياق الأعمال العادي والتي لا يمكن تحديد الزكاة النهائية لها بشكل مؤكد. وتسجل المجموعة الالتزامات عن الزكاة المتوقعة استناداً إلى استيعاب الإدارة لقانون الزكاة ذي الصلة والاستشارات التي تتلقاها من المستشار الضريبي.

في حالة اختلاف النتيجة النهائية لهذه الأمور عن القيمة الدفترية، سوف تؤثر هذه الفروق على مخصصات الزكاة والضرائب في الفترة التي يتم فيها تحديدها.

5 إيرادات وتكاليف تشغيل

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
11,087,841	2,642,823	إيرادات التشغيل
		إيرادات فندق
		نوع البضاعة أو الخدمات
7,454,976	1,752,036	إيرادات غرف
3,364,703	872,859	أطعمة ومرطبات
268,162	17,928	إيرادات فندق أخرى
11,087,841	2,642,823	إجمالي الإيرادات التشغيلية
		توقيت الاعتراف بالإيرادات
11,087,841	2,642,823	إيرادات الفنادق المكتسبة في نقطة زمنية معينة
11,087,841	2,642,823	
		الأسواق الجغرافية
11,087,841	2,642,823	المملكة العربية السعودية
		تكاليف التشغيل
(6,368,528)	(2,574,173)	تكاليف تشغيل الفنادق
(3,309,184)	(2,810,030)	استهلاك اصل حق الاستخدام
(9,677,712)	(5,384,203)	

## شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 6 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية تكاليف الموظفين بمبلغ 1,245,668 دينار كويتي (2019: 1,641,637 دينار كويتي).

### 7 (تحميل) رد مخصص مصروفات ضريبية

استناداً إلى الاستشارة التي حصلت المجموعة من المستشار الضريبي، فقد سجلت المجموعة فقط الزكاة المستحقة للهيئة العامة للزكاة والضرائب بالملكة العربية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. إضافة إلى ذلك، فإن الشركة التابعة للمجموعة في مصر مسؤولة عن سداد ضرائب الدخل للشركات إلى مصلحة الضرائب المصرية وفقاً للقوانين الضريبية المصرية.

خلال السنة الحالية، سجلت المجموعة مخصص ضرائب لشركة تابعة يقع مقرها في مصر يتعلق بضرائب الدخل للشركات وغرامات مستحقة السداد إلى مصلحة الضرائب المصرية نتيجة التقديرات المستمرة لسنوات سابقة والمستحقة إلى مصلحة الضرائب المصرية، بالإضافة إلى الزكاة المستحقة إلى الهيئة العامة للزكاة والضرائب بالملكة العربية السعودية. ونتيجة لذلك، سجلت المجموعة مصروف ضريبية الشركات بمبلغ 393,853 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية بذلك التاريخ. في 2019، قامت المجموعة برد مخصصات ضرائب انتفت الحاجة إليها بمبلغ 1,653,539 دينار كويتي تتعلق بعملياتها في المملكة العربية السعودية.

### 8 ربحية السهم

تحتسب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. تحتسب مبالغ ربحية السهم المخففة بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2019	2020	
873,719	(26,674,228)	(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
322,000,000	322,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (أسهم)
2.71	(82.84)	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

لم يكن هناك معاملات أخرى تشمل أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

### 9 أصل حق الاستخدام وعقارات استثمارية

#### أ. أصل حق الاستخدام

يمثل أصل حق الاستخدام "برج القبلة" وهو عقار مستأجر يقع في المملكة العربية السعودية ويتم تشغيله كفندق من قبل أحد مشغلي الفنادق المرموقة عالمياً، بالإضافة إلى "برج زمزم" المستأجر لمدة 5 أشهر اعتباراً من 1 أكتوبر 2029 إلى 28 فبراير 2030.

يعرض الجدول التالي القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام المسجل والحركات خلال السنة:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
66,375,239	53,849,054	كما في 1 يناير
(9,371,749)	-	تحويل إلى عقار استثماري
1,772,540	-	تحويل من عقد التأجير التشغيلي المدفوع مقدماً (إيضاح 10)
(246,740)	(2,090,971)	انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام
(1,449,542)	-	خصم مستلم من مدفوعات التأجير المستقبلية
(3,309,184)	(2,810,030)	استهلاك أصل حق الاستخدام (إيضاح 5)
124,188	55,659	إضافات
(45,698)	76,230	فروق التحويل
53,849,054	49,079,942	كما في 31 ديسمبر

9 أصل حق الاستخدام وعقارات استثمارية (تتمة)

أ. أصل حق الاستخدام (تتمة)

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديله مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. يستهلك أصل حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار اعتباراً من تاريخ توافر الأصل للاستخدام. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة بلغت الفترة المتبقية من عقد الإيجار 20.92 سنة (2019: 21.92 سنة).

يتعرض أصل حق الاستخدام لانخفاض القيمة وتقوم المجموعة بتقييمه على أساس سنوي. يتم إجراء التقييم لغرض تحديد القيمة أثناء الاستخدام للعقارات الواقعة في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وفقاً للمبين أدناه. تم وضع تقديرات القيمة أثناء الاستخدام من قبل خبراء تقييم مستقلين معتمدين معترف بهم ويسمون بالمؤهلات المهنية ذات الصلة والخبرة الحديثة في موقع وفئة العقار الخاضع للتقييم. تتوافق نماذج تقدير القيمة أثناء الاستخدام مع مبادئ معيار المحاسبة الدولي 36 "انخفاض قيمة الموجودات".

وفقاً للمبين في الإيضاحين 2 و 26، ونظراً لاستمرار جائحة كوفيد-19 والتدابير ذات الصلة المتخذة من قبل مختلف الحكومات لاحتواء الفيروس، فقد قامت المجموعة مؤقتاً بوقف عمليات الفنادق التابعة لها بالمملكة العربية السعودية اعتباراً من 1 أبريل 2020 وحتى سبتمبر 2020 ما أدى إلى تدهور كبير في الأوضاع المالية للمجموعة، وزيادة عدم التيقن الاقتصادي، ومن ثم استدعى ذلك الوضع إجراء اختبارات انخفاض القيمة لبعض الموجودات غير المالية مثل أصل حق الاستخدام. وبالتالي، فقد قامت المجموعة بتعيين خبير تقييم مستقل ("خبير خارجي") لإجراء تقييم انخفاض القيمة لبعض الموجودات غير المالية مثل أصل حق الاستخدام والاستثمار في شركات زميلة خلال الربع الثالث من السنة. انتهت المجموعة إلى أن من المرجح أن يستمر عدم التيقن في البيئة الحالية، وبالتالي، قامت بإعادة اختبار التقديرات والافتراضات التي استخدمها خبير التقييم الخارجي للتعرف على التأثير المحتمل لتعافي السوق ببطء وعوامل عدم التيقن المتعلقة بكوفيد-19. ونتيجة لهذا التحليل، انخفضت القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى قيمته الممكن استردادها من خلال الاعتراف بمصروف انخفاض القيمة بمبلغ 2,090,971 دينار كويتي. تم عرض مصروف انخفاض القيمة كبنء منفصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

ب. العقارات الاستثمارية

يعرض الجدول التالي الحركة في العقارات الاستثمارية:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
15,621,744	22,588,450	كما في 1 يناير
9,371,749	-	تحويل من أصل حق الاستخدام
(2,403,468)	(6,044,894)	صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة
(1,575)	39,376	فروق التحويل
22,588,450	16,582,932	كما في 31 ديسمبر

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الواقعة في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقار الواقع بدولة الكويت باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء التقييمات من قبل خبراء تقييم مستقلين معتمدين لديهم المؤهلات المهنية ذات الصلة والخبرة في المواقع وفئات العقارات الخاضعة للتقييم. إن نماذج التقييم المطبقة تتسق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 "قياس القيمة العادلة".

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 8,572,037 دينار كويتي (2019: 8,967,670 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 16).

تم تأجير برج الصفاة بالمملكة العربية السعودية إلى مستأجر فردي الذي يستخدم العقار لتقديم خدمات الضيافة إلى الحجاج. ونظراً للتوتر الاقتصادي الناتج من تفشي فيروس كورونا - كوفيد-19، فقد تأثر المستأجر بشدة باستمرار الجائحة. إن عدم التيقن الشديد حول وضع الاقتصاد المستقبلي للفترة قد يكون له تأثير سلبي مادي على عمليات المستأجر، وجدوى أعماله وقدرته على الوفاء بالتزاماته التأجيرية. ينعكس عدم التيقن على تقييم العقار الاستثماري لاسيما فيما يتعلق بتقدير مدفوعات الإيجار من المستأجرين وفترات الامتناع ومعدلات الأشغال ومعدلات نمو الإيجار المتوقعة في السوق، ومعدل الخصم والتي تعتبر جميعها من المدخلات الجوهرية لتحديد القيمة العادلة.

## شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 9 أصل حق الاستخدام وعقارات استثمارية (تتمة)

#### ب. العقارات الاستثمارية (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2020، قامت المجموعة بتخصيم التأثير المحتمل لجائحة كوفيد-19 مقابل تعديل افتراضات السنة السابقة بحيث تعكس مستوى أعلى من عدم التيقن حول التدفقات النقدية طويلة الأجل معدلات النمو المتوقعة طويلة الأجل وزيادة مخاطر التعثر وعدم سداد الإيجار. على الرغم من ذلك، فإن الظروف القائمة والافتراضات المتعلقة بالتطورات المستقبلية التي نشأت خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغييرات في الافتراضات عند وقوعها.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(2,403,468)	(6,044,894)	صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة
1,903,737	2,020,828	صافي إيرادات التآجير الناتجة من العقارات الاستثمارية
(499,731)	(4,024,066)	صافي الخسارة من الناتجة من العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة

لم تضع المجموعة أي قيود على إمكانية استرداد عقاراتها الاستثمارية ليس لديها التزامات تعاقدية لشراء أو انشاء أو تطوير عقارات استثمارية، أو التزام بعمليات الإصلاح والصيانة والتحديثات.

تم عرض إفصاحات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح 23.2.

وصف آليات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية والافتراضات الرئيسية المستخدمة لاحتساب القيمة أثناء الاستخدام لأصل حق الاستخدام:

النطاق		المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	أسلوب التقييم	نوع العقار
2019	2020			
				أ. أصل حق الاستخدام
				برج القبلة – المملكة العربية السعودية
				فندق
450 - 562	242-528	المتوسط المقدر لسعر الغرفة بالريال السعودي	التدفقات النقدية المخصصة	
2.00% - 4.90%	3%-63%	النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات لكل غرفة متاحة *		
74% - 76 %	30%-76%	معدل الإشغال		
9.50%	10%	معدل الخصم		
2%	2%	معدل التضخم		
57% - 59%	37%-46%	معدل ربح التشغيل		
				ب. عقارات استثمارية
				أرض بمنطقة الشرق في دولة الكويت
3,400 دينار كويتي	3,250 دينار كويتي	سعر المتر المربع	طريقة المقارنة بالسوق	
3,600 دينار كويتي	3,400 دينار كويتي			
				6 أدوار من برج الصفوة، المملكة العربية السعودية
				مركز التسوق، المملكة العربية السعودية
				تحدد القيمة العادلة بناءً على طريقة التدفقات النقدية المخصصة باستخدام التدفقات النقدية الثابتة المحددة بموجب عقد ومعدل الخصم بنسبة 20% (2019: 15%)
				التدفقات النقدية المخصصة
				التدفقات النقدية المخصصة
1,000-5,278	855-11,444	الإيجار السنوي المقدر بالريال السعودي للمتر المربع		
50% - 95%	40%-95%	معدل الإشغال		
9.50%	9.50%	معدل الخصم		

\* النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات = الإيرادات مقابل كل غرفة متاحة.

9 أصل حق الاستخدام وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. العقارات الاستثمارية (تتمة)

وصف آليات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية والافتراضات الرئيسية المستخدمة لاحتساب القيمة أثناء الاستخدام لأصل حق الاستخدام: (تتمة)

طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس المعاملات المقارنة. وتستخدم طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال والذي بموجبه لن يقوم المشتري المحتمل بدفع أي مبلغ مقابل العقار أكثر من تكلفة شراء عقار بديل مماثل. وتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة سعر المتر المربع.

وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام افتراضات تتعلق بمزايا ومطلوبات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك سعر البيع أو القيمة النهائية - إن وجدت. وتتضمن هذه الطريقة توقع مجموعة من التدفقات النقدية لملكية أحد العقارات. وعلى هذه المجموعة من التدفقات النقدية المتوقعة، يتم تطبيق معدل خصم مستقى من السوق لتحديد القيمة الحالية للإيرادات المرتبطة بالأصل. وعادة ما يتم تحديد عائد البيع بصورة منفصلة ويختلف عن معدل الخصم.

ويتم تحديد فترة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات النقدية الواردة والصادرة من خلال أحداث مثل المراجعات التقييمية للإيجارات أو تجديد عقد التأجير أو أعمال إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد ذات الصلة. عادة ما يتم تحديد الفترة المناسبة بناء على أداء السوق الذي يميز فئة العقار. ويتم عادة تقدير التدفقات النقدية الدورية على أنها إجمالي الإيرادات ناقصاً الشغور والمصروفات غير المستردة وخسائر التحصيل وحواجز التأجير وتكلفة الصيانة وتكاليف الوكالة والعمولات وغيرها من مصروفات التشغيل والإدارة. وبناء عليه، يتم خصم مجموعة من صافي إيرادات التشغيل وتقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقع - إن وجدت.

الحساسية للافتراضات الرئيسية المستخدمة لحسابات القيمة أثناء الاستخدام لأصل حق الاستخدام  
إن حساب القيمة أثناء الاستخدام لأصل حق الاستخدام يتسم بالحساسية الشديدة للافتراضات الآتية:

- ◀ الإيرادات لكل غرفة متاحة
- ◀ معدلات الأشغال
- ◀ معدل الخصم المعدل بالمخاطر
- ◀ مجمل ربح التشغيل

فيما يلي التعقيبات المتعلقة بالافتراضات الرئيسية للمبلغ الممكن استرداده:

- ◀ معدل الإيرادات للغرف المتاحة- من المحتمل أن يؤدي معدل الإيرادات للغرف المتاحة إلى انخفاض إيرادات الضيافة. إن انخفاض معدل الإيرادات للغرف المتاحة بنسبة 5% سوف يؤدي إلى المزيد من انخفاض القيمة بمبلغ 2,453,997 دينار كويتي.
- ◀ معدل الأشغال- إن الانخفاض في معدلات الأشغال قد يؤدي إلى انخفاض في إيرادات الضيافة. وسوف يؤدي انخفاض معدل الأشغال بنسبة 5% إلى المزيد من انخفاض القيمة بمبلغ 3,360,937 دينار كويتي.
- ◀ معدل الخصم- إن الزيادة في معدل الخصم قبل الضرائب بنسبة 2% إلى 12% سوف يؤدي إلى زيادة انخفاض القيمة بمبلغ 7,332,864 دينار كويتي.
- ◀ مجمل ربح التشغيل- إن الانخفاض في الطلب قد يؤدي إلى انخفاض في مجمل الهامش. إن الانخفاض في مجمل الهامش بنسبة 5% سوف يؤدي إلى انخفاض إضافي في القيمة بمبلغ 2,453,997 دينار كويتي.

الحساسية للتغيرات في الافتراضات لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3

يجب استخدام أحكام جوهرية عند تقدير المدخلات لتحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري. إن التغيرات المحتملة بصورة معقولة في تاريخ البيانات المالية المجمعة للافتراضات ذات الصلة مع الاحتفاظ بالافتراضات الأخرى ثابتة سوف يؤثر على القيمة العادلة لعقار الصفوة وفقاً للمبالغ المبينة أدناه. وقد تمثل تأثير جائحة كوفيد-19 في مدى التغيرات المحتملة بصورة معقولة أكثر من البيانات المعروضة في سنة 2020 عن السنة المقارنة.

التغير في الافتراضات في قياس القيمة العادلة لمركز التسوق، المملكة العربية السعودية:

31 ديسمبر 2019		31 ديسمبر 2020		
النقص	الزيادة	النقص	الزيادة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	معدل الخصم (2020): الحركة بنسبة 2%، و 2019: الحركة بنسبة 1%
647,360	(566,440)	987,834	(833,991)	
(485,520)	485,520	(421,044)	412,947	معدل الأشغال (2020): الحركة بنسبة 5%، و 2019: الحركة بنسبة 5%
161,840	(242,760)	72,873	(72,873)	فترات عدم سداد الأيجار (2020): التغير لمدة 3 أشهر، و 2019: التغير لمدة 3 أشهر

9 أصل حق الاستخدام وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. العقارات الاستثمارية (تتمة)

الحساسية للتغيرات في الافتراضات لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 (تتمة)

التغير في الافتراضات في قياس القيمة العادلة لـ 6 أدوار من برج الصفاة، المملكة العربية السعودية:

31 ديسمبر 2019		31 ديسمبر 2020		معدل الخصم (2020): الحركة بنسبة 2%، و2019: الحركة بنسبة 1%
النقص	الزيادة	النقص	الزيادة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
48,552	(105,196)	13,765	(10,526)	

يوجد نوع من العلاقة المتداخلة بين المدخلات غير الملحوظة المستخدمة لقياس القيمة العادلة للعقار التجاري. حيث تؤدي الزيادة في الطلب إلى زيادة في معدلات الأيجار السوقية، وقد تؤدي إلى تخفيض فترات عدم سداد الأيجار وارتفاع معدلات الأشغال. كما يؤدي النقص في معدلات الأشغال إلى زيادة فترات عدم سداد الأيجار ونقص معدلات الأيجار السوقية.

تم تصنيف قياسات القيمة العادلة لعقار الصفاة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة بناءً على المدخلات إلى آليات التقييم المستخدمة. تم تصنيف قياس القيمة العادلة للأرض الواقعة بمنطقة الشرق ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة بناءً على بيانات المبيعات المعروضة في السوق.

قياس القيمة العادلة باستخدام

المدخلات	المدخلات	المدخلات	المجموع
الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
8,010,895	8,572,037	-	16,582,932
13,620,780	8,967,670	-	22,588,450

31 ديسمبر 2020  
عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2019  
عقارات استثمارية

ظروف السوق وعدم التأكد من التقييم

إن العقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام للمجموعة المسجلة في بنود منفصلة، والمدرجة ضمن الاستثمار في شركات زميلة (بشار إليها معاً باسم "العقارات") تم إعادة تقييمها من قبل خبير تقييم مستقل وهو شركة جونز لانج لاسال السعودية لتقييم العقارات وفقاً لقواعد "تقييم" (الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) وتقييم المعهد الملكي للمساكين القانونيين - المعايير العالمية التي تسري اعتباراً من يناير 2020 ("المعايير") وطبقاً لإرشادات معايير التقييم الدولية. يتم إعادة تقييم كافة العقارات في نهاية الفترة بصرف النظر عن تاريخ الحيازة. ويتضمن ذلك الفحص المادي لكافة العقارات مرة واحدة سنوياً على الأقل. وطبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 13، يتم تقييم كافة العقارات على أساس أعلى وأفضل استخدام.

لغرض التقييم، فقد أثر تفشي فيروس كوفيد-19 بصورة جوهرية على نشاط السوق ما أدى إلى عدم التيقن المتعلق بتقييم العقارات. وبالتالي، فقد أدرج خبراء التقييم بند يتعلق بعدم التيقن المادي حول تقييم العقارات ضمن تقرير التقييم الصادر من جانبهم، والذي يتضمن ما يلي:

"كما في تاريخ التقييم، نعتقد عدم إمكانية الاعتماد بشكل كبير على الأدلة السوقية السابقة لأغراض المقارنة بحيث يمكننا تقديم آراء موثوق فيها. في الواقع، وفي إطار الوضع الحالي لتفشي كوفيد-19، فإننا نواجه مجموعة من الظروف غير المسبوقة لإصدار أحكام التقييم بناءً عليها. ولهذا، فقد قمنا بوضع تقييمنا استناداً إلى "عدم التأكد المادي من التقييم" استناداً لكل من التقييم الفني ومعايير الأداء VPS 3 وتطبيقات إرشادات ممارس التقييم VPGA 10 من كتاب المؤسسة الملكية للمساكين القانونيين RICS Red Book Global. وبالتالي، فإن تقييمنا يرتبط بمستوى أقل من التأكد ومستوى أعلى من الحرص عن المعدلات الطبيعية المعتادة. وفي ضوء عدم إمكانية التعرف على التأثير المستقبلي لكوفيد-19 على سوق العقارات، فإننا نوصي بالاستمرار في مراجعة تقييم هذه العقارات على أساس متكرر.

## شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 9 أصل حق الاستخدام وعقارات استثمارية (تتمة)

#### ب. العقارات الاستثمارية (تتمة)

الحساسية للتغيرات في الافتراضات لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 (تتمة)

#### ظروف السوق وعدم التأكد من التقييم

أجرت الإدارة التنفيذية مراجعة تفصيلية لتقييم كل عقار لغرض التحقق من ملائمة الافتراضات التي تم تطبيقها. ويتم عقد اجتماعات مع خبراء التقييم لمراجعة واختبار التقييمات للتأكد من مراعاة كافة المعلومات المتاحة ذات الصلة، كما يتم إجراء مراجعة تفصيلية للتحقق من معقولية التقييمات. على وجه الخصوص، فقد تم مناقشة التأثير على تقييم انخفاض الإيجارات نتيجة تفشي كوفيد-19. ووافقت اللجنة على النتائج التي توصل إليها خبراء التقييم.

### 10 عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدماً

يمثل عقد التأجير التشغيلي المدفوع مقدماً التدفقات النقدية التشغيلية الإضافية الناتجة من أصل حق الاستخدام "برج زمزم" لمدة خمس أشهر بدءاً من 1 أكتوبر 2029 إلى 28 فبراير 2030.

خلال السنة السابقة، عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير، تم إعادة تصنيف عقد التأجير التشغيلي المدفوع مقدماً إلى أصل حق الاستخدام (إيضاح 9) وتم تحويل رصيد فائض إعادة تقييم الموجودات ذات الصلة إلى الخسائر المترتبة في حقوق ملكية المساهمين.

### 11 استثمار في شركات زميلة

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		القيمة الدفترية	
		2019	2020	2019	2020
شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")	الكويت	36.69%	36.69%	25,369,451	17,671,316
شركة أثمان الخليجية ذ.م.م. ("أثمان")	الكويت	32.60%	32.60%	4,812,706	1,842,493
				30,182,157	19,513,809

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
32,798,051	30,182,157	كما في 1 يناير
(3,769,349)	-	استرداد رأس المال
(479,571)	(574,996)	توزيعات أرباح مستلمة
1,658,906	(10,177,846)	حصة في (الخسائر) الأرباح
(25,880)	84,494	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
30,182,157	19,513,809	كما في 31 ديسمبر

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

11 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية حول استثمار المجموعة في شركات زميلة قبل الاستبعادات/ التعديلات فيما بين الشركات، والتي يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية:

المجموع		أثمان		زمزم		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
89,668,715	<b>57,380,817</b>	14,672,610	<b>5,560,017</b>	74,996,105	<b>51,820,800</b>	موجودات غير متداولة
10,797,743	<b>10,723,709</b>	92,871	<b>93,905</b>	10,704,872	<b>10,629,804</b>	موجودات متداولة
(12,944,434)	<b>(14,290,887)</b>	(1,000)	<b>(1,500)</b>	(12,943,434)	<b>(14,289,387)</b>	مطلوبات متداولة
87,522,024	<b>53,813,639</b>	14,764,481	<b>5,652,422</b>	72,757,543	<b>48,161,217</b>	حقوق الملكية
		32.60%	<b>32.60%</b>	36.69%	<b>36.69%</b>	حصة المجموعة في حقوق الملكية %
31,508,907	<b>19,513,809</b>	4,812,706	<b>1,842,493</b>	26,696,201	<b>17,671,316</b>	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة
22,880,767	<b>3,981,038</b>	2,402,887	-	20,477,880	<b>3,981,038</b>	الإيرادات
(10,305,064)	<b>(12,678,944)</b>	-	<b>(7,329,243)</b>	(10,305,064)	<b>(5,349,701)</b>	تكلفة الإيرادات / الخسائر
(7,679,231)	<b>(23,404,578)</b>	-	-	(7,679,231)	<b>(23,404,578)</b>	الإطفاء وانخفاض القيمة
(1,266,055)	<b>(71,699)</b>	(1,914)	<b>(18,335)</b>	(1,264,141)	<b>(53,364)</b>	مصروفات عمومية وإدارية وأتعاب إدارة و(تحميل) / رد ضرائب
3,630,417	<b>(32,174,183)</b>	2,400,973	<b>(7,347,578)</b>	1,229,444	<b>(24,826,605)</b>	(خسارة) ربح السنة
1,658,906	<b>(10,177,846)</b>	777,434	<b>(2,395,217)</b>	881,472	<b>(7,782,629)</b>	حصة المجموعة في (خسارة) ربح السنة

\* تم تعديل القيمة الدفترية لبرج زمزم لغرض استبعاد المعاملة التنازلية بمبلغ لا شيء (2019: 1,326,750 دينار كويتي).

إن الشركات الزميلة المذكورة أعلاه غير مسعرة، ولا يوجد أسعار معلنة في الأسواق لأسهم هذه الشركات. كما هو موضح بالتفصيل في إيضاح 2، فبسبب جائحة كوفيد-19 والإجراءات المتخذة نتيجة ذلك من مختلف الحكومات لاحتواء الفيروس، أوقفت الشركات الزميلة العمليات التجارية مؤقتاً في المملكة العربية السعودية اعتباراً من 1 أبريل 2020 حتى سبتمبر 2020 مما تسبب في حدوث تدهور كبير في الأوضاع المالية للشركات الزميلة وزيادة عامل عدم التيقن بشأن الوضع الاقتصادي، وبالتالي استدعاء الأمر إلى ضرورة إجراء اختبارات انخفاض قيمة بعض الموجودات غير المالية مثل موجودات حق الاستخدام.

## شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 12 استثمارات في أوراق مالية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,749,684	1,775,574	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
833,964	313,594	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها بواسطة أساليب التقييم في إيضاح 23.

### 13 مدينون ومدفوعات مقدماً

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,464,648	10,168,730	مدينو مستأجرين
(5,188,389)	(8,758,579)	ناقصا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
4,276,259	1,410,151	
2,830,721	1,064,025	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 19)
1,657,451	1,658,477	دفعات مقدماً إلى مقاولين
11,147	17,510	مصروفات مدفوعة مقدماً
675,684	952,720	مدينون آخرون
9,451,262	5,102,883	

إن أرصدة مدينو المستأجرين لا تحمل فائدة وتستحق بصفة عامة خلال فترة تتراوح ما بين 30-90 يوماً. يعتبر صافي القيمة الدفترية لمديني المستأجرين معادلاً للقيمة العادلة تقريباً بصورة معقولة.

يتضمن إيضاح 22.1 إفصاحات تتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة مديني المستأجرين لدى المجموعة. إن الفئات الأخرى الواردة ضمن المدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من فئات أرصدة المدينين المذكورة أعلاه.

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,696,213	5,188,389	مخصص الخسائر الافتتاحي في 1 يناير
496,472	3,570,190	مخصص مسجل في الأرباح أو الخسائر خلال السنة
(4,296)	-	رد مبلغ غير مستخدم
5,188,389	8,758,579	مخصص الخسائر الختامي في 31 ديسمبر

## 14 حقوق الملكية

### 14.1 رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم	
2019	2020	2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي		
32,200,000	<b>32,200,000</b>	322,000,000	<b>322,000,000</b>

أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

### 14.2 علاوة إصدار أسهم

تمثل علاوة إصدار الأسهم الفرق بين القيمة الاسمية للأسهم المصدرة وسعر الاكتتاب أو الإصدار. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات.

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 11 نوفمبر 2020 بإطفاء جزء من الخسائر المترتبة كما في 30 سبتمبر 2020 من خلال استغلال رصيد علاوة إصدار الأسهم بالكامل اعتباراً من ذلك التاريخ. لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، تم الموافقة على هذه التوصية من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد بتاريخ 1 فبراير 2021.

### 14.3 الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن 10% كحد أدنى من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الإجمالي (بناء على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم). يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاستقطاع عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

### 14.4 الاحتياطي الاختياري

طبقاً لما ينص عليه النظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه الاستقطاعات بناء على قرار الجمعية العمومية العادية بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 16 مايو 2020، وافق المساهمون على إطفاء جزء من الخسائر المترتبة كما في 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 7,512,156 دينار كويتي من خلال استغلال رصيد الاحتياطي الاختياري بالكامل اعتباراً من ذلك التاريخ.

### 14.5 الاحتياطي الآخر

يمثل هذا الاحتياطي تأثير التغييرات في حصة الملكية في الشركات التابعة دون حدوث تغيير في السيطرة.

للاطلاع على التفاصيل حول الحركة في هذا الاحتياطي خلال السنة، راجع إيضاح 21.

### 14.6 احتياطي القيمة العادلة

اختارت المجموعة الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة لبعض الاستثمارات في أوراق مالية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم تسجيل هذه التغيرات بصورة تراكمية في احتياطي القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن حقوق الملكية. تقوم المجموعة بتحويل المبالغ من هذا الاحتياطي إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف بالأوراق المالية ذات الصلة.

### 14.7 احتياطي تحويل العملات الأجنبية

يتم الاعتراف بفروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من تحويل العمليات الأجنبية للشركة الخاضعة للسيطرة في الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم تسجيلها بصورة تراكمية في احتياطي منفصل ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة تصنيف المبالغ المتركم إلى الأرباح أو الخسائر عند استبعاد صافي الاستثمار.

## شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 15 شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي تتضمن حصص غير مسيطرة مادية:

الاسم	بلد التأسيس	الحصص غير المسيطرة	
		2019	2020
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")	الكويت	60%	60%
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")	الكويت	37.19%	37.19%
<b>الرصيد المتراكم للحصة غير المسيطرة المادية:</b>			
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")		2019	2020
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")		دينار كويتي	دينار كويتي
		4,295,956	1,065,691
		(7,299,179)	(9,413,086)
		<u>(3,003,223)</u>	<u>(8,347,395)</u>
<b>(الخسائر) الأرباح الموزعة إلى الحصة غير المسيطرة المادية:</b>			
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")		2019	2020
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")		دينار كويتي	دينار كويتي
		109,085	(2,880,450)
		(867,119)	(2,131,350)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية حول الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات فيما بين الشركات.

### ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:

شركة محاصة الصفوة		شركة محاصة القبلة		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,862,673	1,885,232	5,394,958	1,277,388	الإيرادات
(93,134)	(94,262)	(4,318,711)	(2,779,919)	تكلفة الإيرادات
1,583	(8,582)	(25,531)	22,075	إيرادات (مصرفات) أخرى
-	-	-	74,143	ربح من إطفاء التزام مالي
(1,992,844)	(3,493,062)	(246,740)	(1,706,981)	خسائر انخفاض القيمة
(10,179)	(3,047,985)	(5,545)	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
429,751	(27,703)	-	-	رد مصرفات ضرائب
-	-	(3,086,890)	(2,575,757)	تكاليف تمويل
(16,342)	(6,448)	(43,132)	(41,926)	مصرفات إدارية
<u>181,508</u>	<u>(4,792,810)</u>	<u>(2,331,591)</u>	<u>(5,730,977)</u>	<b>(خسارة) ربح السنة</b>
<u>181,508</u>	<u>(4,792,810)</u>	<u>(2,331,591)</u>	<u>(5,730,977)</u>	<b>إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة</b>
109,085	(2,880,450)	(867,119)	(2,131,350)	الخاص بالحصص غير المسيطرة

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

15 شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً (تتمة)

ملخص بيان المركز المالي:

شركة محاصة الصفوة		شركة محاصة القبلة		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,395,900	942,215	-	-	عقارات استثمارية
-	-	30,413,859	27,086,521	أصل حق الاستخدام
2,090,043	593,827	1,786,655	71,996	مدينون
922,947	300,935	788,954	1,139,996	موجودات متداولة أخرى
7,408,890	1,836,977	32,989,468	28,298,513	إجمالي الموجودات
260,807	63,763	52,616,191	53,609,313	دائون
260,807	63,763	52,616,191	53,609,313	إجمالي المطلوبات
7,148,083	1,773,214	(19,626,723)	(25,310,800)	إجمالي (العجز) حقوق الملكية
				الخاص بـ:
2,852,127	707,523	(12,327,545)	(15,897,713)	مساهمي الشركة الأم
4,295,956	1,065,691	(7,299,178)	(9,413,087)	الحصص غير المسيطرة
7,148,083	1,773,214	(19,626,723)	(25,310,800)	

ملخص معلومات حول التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

شركة محاصة الصفوة		شركة محاصة القبلة		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,070,604	5,427	1,809,964	1,926,074	أنشطة التشغيل
1,407	-	(76,060)	(42,343)	أنشطة الاستثمار
(1,103,102)	(636,825)	(1,091,528)	(2,649,176)	أنشطة التمويل
(31,091)	(631,398)	642,376	(765,445)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل

16 دائنو تمويل إسلامي

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,433,508	5,121,562	متداولة
2,409,934	7,509,934	دائنو مرابحة
(25,834)	(16,155)	دائنو توريق *
7,817,608	12,615,341	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
40,644,066	35,544,066	غير متداولة
48,461,674	48,159,407	دائنو توريق *

16 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

\* حصلت المجموعة على تسهيل تورق غير متجدد بمبلغ 45.2 مليون دينار كويتي من مؤسسة مالية محلية لتسوية دائني إجارة وتكاليف التمويل ذات الصلة المستحقة على شركة تابعة، بالإضافة إلى سداد التزامات ناتجة من المطالبة الضريبية (إيضاح 18). إن التسهيل مستحق السداد على مدى فترة 10 سنوات على أقساط سنوية تبدأ من 1 ديسمبر 2020 وتستحق في 1 ديسمبر 2028.

تحمل دائنو التمويل الإسلامي متوسط تكلفة تمويل بنسبة 5.5% (2019: 5.75%) سنويا ويتم إرجاعها بالدينار الكويتي.

إن دائنو المرابحة مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة (إيضاح 9). إن تسهيل التورق مكفول بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة والاستثمار في شركة زميلة وشركات تابعة، ولا تزال الإجراءات القانونية قيد التنفيذ كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة.

تختلف التعهدات البنكية المتعلقة باتفاقية القروض كل على حدة. وقد يستلزم مخالفة التعهد في المستقبل من المجموعة سداد دائنو التمويل الإسلامي عند الطلب. خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من تعهداتها المتعلقة بالقروض كما لم تتعثر في سداد أي من التزاماتها الأخرى بموجب اتفاقيات القروض.

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حول التغيرات في المطلوبات المجمعة الناتجة من أنشطة التمويل بما في ذلك التغيرات النقدية وغير النقدية:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
50,639,407	48,461,674	كما في 1 يناير
		التدفقات النقدية:
(2,180,000)	(300,000)	سداد مدفوعات قروض
(3,037,143)	(2,574,809)	سداد تكاليف تمويل
		الحركات غير النقدية:
2,267	(2,267)	الحركة في أسعار صرف العملات الأجنبية
3,037,143	2,574,809	تكاليف تمويل
48,461,674	48,159,407	كما في 31 ديسمبر

يتم إدراج معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح والعملات الأجنبية ومخاطر السيولة في إيضاح 22.

17 التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
14,813,666	14,712,257	التزامات عقود تأجير
(1,007,040)	(1,014,966)	ناقصاً: الجزء المتداول
13,806,626	13,697,291	التزامات طويلة الأجل بموجب عقد تأجير تمويلي

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

17 التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي (تتمة)

تتعلق غالبية الالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي ببرج القبلة - المملكة العربية السعودية وتمثل الأقساط المستقبلية المستحقة مقابل مدفوعات التأجير لخصص ملكية العقارات التي تم شراؤها بموجب عقد تأجير تم تصنيفه كأصل حق الاستخدام. يتم تصنيف الأقساط المستحقة التي سيتم سدادها خلال اثني عشرة شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأقساط متداولة. إن الحد الأدنى من التزام مدفوعات التأجير هو كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,007,040	-	2020
1,007,040	1,014,966	2021
1,007,040	1,014,966	2022
1,007,040	1,014,966	2023
23,304,960	23,323,023	بعد ذلك
27,333,120	26,367,921	إجمالي الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
(12,519,454)	(11,655,664)	ناقصاً: رسوم التمويل المستقبلية
14,813,666	14,712,257	القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير بموجب عقود تأجير تمويلي
(1,007,040)	(1,014,966)	الجزء المتداول من التزامات التأجير
13,806,626	13,697,291	التزامات غير متداولة بموجب عقد تأجير تمويلي

فيما يلي التغيرات في الالتزامات بموجب عقد تأجير تمويلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,182,359	14,813,666	كما في 1 يناير
155,953	28,948	إضافات
(1,445,265)	(243,600)	خصم لمدفوعات التأجير
942,574	880,437	تكلفة تمويل
(1,007,400)	(779,166)	مدفوعات
(14,555)	11,972	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
14,813,666	14,712,257	كما في 31 ديسمبر

18 دائنون ومصرفات مستحقة

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,740,603	1,741,696	أرصدة مستحقة إلى مقاولين عن عقارات استثمارية وأصل حق الاستخدام
1,402,477	1,168,566	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 19)
535,519	764,105	مصرفات مستحقة
1,552,242	493,598	دفعات مقدما من عملاء
4,929,834	4,932,880	رصيد مستحق إلى مدير أصل حق الاستخدام ومقاول صيانة
5,693,403	5,487,526	مخصص زكاة وضرائب (إيضاح 7)
5,312,282	6,862,374	دائنون آخرون
21,166,360	21,450,745	ناقصاً: الجزء المتداول من دائنين ومصرفات مستحقة
(16,173,360)	(16,454,659)	الجزء غير المتداول من دائنين ومصرفات مستحقة
4,993,000	4,996,086	

19 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً بما في ذلك مشغل الفندق. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع						
الإجمالي 2019 دينار كويتي	الإجمالي 2020 دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الشركات الزميلة دينار كويتي	المساهم الرئيسي للشركة الأم الكبرى دينار كويتي		
590,903	252,559	252,559	-	-		
6,484	952	-	-	952		
(2,688,624)	(2,282,180)	-	-	(2,282,180)		
(438,255)	(53,960)	(53,960)	-	-		
إيرادات أتعاب إدارة						
إيرادات تمويل						
تكاليف تمويل						
مصروفات أتعاب إدارة						
بيان المركز المالي المجمع						
الإجمالي 2019 دينار كويتي	الإجمالي 2020 دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الشركات الزميلة دينار كويتي	المساهمون الرئيسيون دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	المساهم الرئيسي للشركة الأم الكبرى دينار كويتي
3,647,906	1,126,416	1,126,416	-	-	-	-
833,964	313,594	191,455	-	122,139	-	-
4,036,327	1,139,827	-	-	-	-	1,139,827
2,830,721	1,064,026	1,049,571	12,387	1,034	1,034	-
1,402,476	1,168,566	180,121	902,797	85,648	-	-
43,056,267	43,054,000	-	-	-	-	43,054,000
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر						
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى						
أرصدة لدى البنوك ونقد						
مدينون ومدفوعات مقدما (إيضاح 13)						
دائنون ومصروفات مستحقة						
دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 16)						

19 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تتم المعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معتمدة من قبل الإدارة. إن الأرصدة القائمة باستثناء دائني التمويل الإسلامي في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة ويتم تسويتها نقداً. باستثناء دائنو التمويل الإسلامي المفصح عنها في إيضاح 16، لم يتم تقديم أو استلام ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد للأطراف ذات علاقة. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، سجلت المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2019: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم سلطة ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. إن إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كان كما يلي:

قيم المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		الرصيد القائم كما في 31 ديسمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
505,100	455,779	122,680	117,528	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
29,719	(24,039)	367,739	297,537	مكافأة نهاية الخدمة
534,819	431,740	490,419	415,065	

أوصى مجلس الإدارة في الاجتماع المنعقد بتاريخ 11 أبريل 2020 بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة لعضو مستقل في مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. تم الموافقة على التوصية من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 16 مايو 2020.

أوصى مجلس الإدارة في الاجتماع المنعقد بتاريخ 27 أبريل 2021 بصرف مكافأة لعضو مستقل في مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

20 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنظم المجموعة عملياتها حسب المنطقة الجغرافية في المقام الأول أي في دولة الكويت والمملكة العربية السعودية بشكل أساسي.

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والنتائج والموجودات والمطلوبات فيما يتعلق بالقطاعات الجغرافية للمجموعة. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في أنشطة العقارات، بما في ذلك الشركات الزميلة كما هو مفصّل عنه في إيضاح 11، وبالتالي لا يتم عرض أي قطاع أعمال.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

20 معلومات القطاعات (تتمة)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020			
الإجمالي دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	
4,421,223	4,159,326	261,897	الإيرادات
(31,282,175)	(27,357,614)	(3,924,561)	نتائج قطاعات
(2,936,344)	(2,810,030)	(126,314)	إفصاحات أخرى استهلاك وإطفاء
(3,570,190)	(3,047,985)	(522,205)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(2,609,747)	(2,609,747)	-	انخفاض القيمة
97,004,148	83,329,515	13,674,633	إجمالي الموجودات
85,055,610	58,235,544	26,820,066	إجمالي المطلوبات
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019			
الإجمالي دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	
15,576,302	14,955,120	621,182	الإيرادات
(1,527,853)	(53,321)	(1,474,532)	نتائج قطاعات
(3,395,719)	(3,309,184)	(86,535)	إفصاحات أخرى استهلاك وإطفاء
(492,176)	(360,808)	(131,368)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(246,740)	(246,740)	-	انخفاض القيمة
129,773,877	112,023,078	17,750,799	إجمالي الموجودات
85,426,111	63,804,398	21,621,713	إجمالي المطلوبات

## 21 التزامات ومطلوبات محتملة

### مطلوبات دعوى قضائية محتملة

(1) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قام مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى لمطالبة الشركة الأم بدفع غرامة بمبلغ 501 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 41 مليون دينار كويتي) بسبب التأخير في تنفيذ مشروع معين والتكاليف العديدة الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالمشروع. قامت الشركة الأم برفع دعوى مضادة للمطالبة بمبلغ 627 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 51 مليون دينار كويتي) ضد نفس المقاول بسبب التأخير في تسليم المشروع والخسائر التشغيلية الناتجة عن التأخير. تم إحالة النزاع إلى لجنة التحكيم السعودية ولا تزال إجراءات الدعوى جارية حتى تاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، ونظراً للتباين الجوهري في التقارير الفنية المقدمة من طرفي النزاع، فقد قامت لجنة التحكيم السعودية بتعيين خبير فني متخصص الذي أصدر تقريره بتاريخ 20 مارس 2019 مؤيداً لموقف الشركة الأم إلى حد كبير.

قامت المجموعة بالحصول على استشارة من مستشارها القانوني بأنه من المحتمل وليس من المرجح ألا يصدر الحكم في الدعوى لصالح المجموعة. وبناءً عليه، لم يتم احتساب أي مخصص لقاء أي التزام في هذه البيانات المالية المجمعة.

(2) قام أحد شركاء المحاصة لشركة تابعة "شركة محاصة القيلة" برفع دعوى ضد الشركة الأم بصفتها مدير المحاصة لشركة محاصة القيلة وذلك لاسترداد الاستثمار المبدئي في شركة المحاصة والحصول على تعويض. خلال السنة السابقة، أصدرت المحكمة حكمها لصالح شريك المحاصة ذلك وأمرت الشركة الأم بدفع استثمار مبدئي بمبلغ 1,000,000 دولار أمريكي وتعويض بنسبة 15%. قامت الشركة الأم بالسداد نيابة عن شركة محاصة القيلة. وقامت الشركة الأم بالمحاسبة عن حيازة استثمار شريك المحاصة في شركة محاصة القيلة كحيازة حصص غير مسيطرة دون تغيير في ممارسة السيطرة. يقدر النقص الناتج في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم الناتج عن هذه المعاملة بمبلغ 309,291 دينار كويتي وتم تسجيله ضمن الاحتياطي الآخر (إيضاح 14).

## 22 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة القروض البنكية والتزامات بموجب عقد تأجير تمويلي والدائنون الآخرون. إن الغرض الأساسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدنيين ومديني الوكالة والأرصدة لدى البنوك والنقد والتي تتحقق مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق ملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تتولى الإدارة العليا للمجموعة الإشراف على إدارة هذه المخاطر. يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع إطار عمل إدارة المخاطر لدى المجموعة والإشراف عليه. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة المخاطر التي تتولى مسؤولية تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر للمجموعة. تقدم اللجنة تقارير حول أنشطتها بصورة منتظمة إلى مجلس الإدارة. تم وضع سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، ووضع حدود المخاطر والضوابط المناسبة، ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وفعالة تساعد كافة الموظفين على استيعاب أدوارهم والتزاماتهم.

يقوم مجلس إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد السياسات المتعلقة بإدارة كل نوع من هذه المخاطر الموضحة بإيجاز أدناه:

### 22.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عجز الطرف المقابل عن الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد ميرم مع عميل، مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (إيرادات التأجير المستحقة بصفة أساسية) بما في ذلك النقد لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

تتمثل سياسة المجموعة في مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. وفيما يتعلق بإيرادات التأجير المستحقة، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام ترتيبات عقود التأجير. إن مخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

22 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

22.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,276,259	1,410,151	مدينو مستأجرين
2,830,721	1,064,026	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
675,684	952,720	أرصدة مدينة أخرى (باستثناء الدفعات مقدما إلى مقاول والمصروفات المدفوعة مقدما)
273,591	-	مدينو وكالة
5,880,812	3,300,397	أرصدة لدي البنوك
13,937,067	6,727,294	

مدينو المستأجرين

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استنادا إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة المدينين التجاريين المستحقة من العملاء الأفراد. وتفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لأكثر من 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلب تعرض المجموعة لمخاطر تعثر الأطراف المقابلة يعتبر منخفضاً ولا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، انتهت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير مادية.

يتم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى في إيضاح 13.

أرصدة لدي البنوك

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدي البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدي البنوك على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً وتعكس الاستحقاقات القصيرة للتعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن الأرصدة لدي البنوك مرتبطة بمخاطر ائتمانية منخفضة بناءً على التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

مدينون آخرون ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية تعرض المجموعة لمخاطر تعثر الطرف المقابل تعتبر منخفضة ولا تتضمن أي مبالغ متأخرة. وبالتالي، حددت الإدارة أن خسائر انخفاض القيمة ليست مادية.

تركز الموجودات المالية

في 31 ديسمبر، كان تعرض المدينين والنقد لدي البنوك لمخاطر الائتمان وفقاً للمنطقة الجغرافية كالتالي:

المجموع	أخرى	المملكة العربية	الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	السعودية	دينار كويتي	دينار كويتي
3,426,897	34,989	1,234,161	2,157,747	في 31 ديسمبر 2020
3,300,397	76,151	374,364	2,849,882	مدينون
6,727,294	111,140	1,608,525	5,007,629	أرصدة لدي البنوك

## شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 22 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

#### 22.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

##### تركز الموجودات المالية (تتمة)

المجموع	أخرى	المملكة العربية السعودية	الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				في 31 ديسمبر 2019
7,782,664	666,893	5,925,427	1,190,344	مدينون
273,591	273,591	-	-	مدينو وكالة
5,880,812	159,320	414,400	5,307,092	أرصدة لدى البنوك
<u>13,937,067</u>	<u>1,099,804</u>	<u>6,339,827</u>	<u>6,497,436</u>	

#### تقييم خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين

فيما يلي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على المدينين لدى المجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات:

الإجمالي	متأخرة السداد ومنخفضة القيمة	غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			31 ديسمبر 2020
<u>10,168,730</u>	<u>9,626,456</u>	<u>542,274</u>	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
<u>8,758,579</u>	<u>8,758,579</u>	-	خسائر الائتمان المقدرة
	<u>91%</u>	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
			31 ديسمبر 2019
<u>9,464,648</u>	<u>8,347,958</u>	<u>1,116,690</u>	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
<u>5,188,389</u>	<u>5,188,389</u>	-	خسائر الائتمان المقدرة
	<u>62%</u>	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخير لمجموعات مختلف قطاعات العملاء ممن لهم سمات خسائر متماثلة (وفقاً للمنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه والتغطية التأمينية للائتمان). تعكس عملية المحاسبة النتيجة المرجحة بالاحتمالات والقيمة الزمنية للأموال والمعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية وتقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

بصورة عامة، يتم شطب مديني المستأجرين في حالة التأخر في السداد لأكثر من سنة واحدة ولا تخضع لأي أنشطة تعزيز. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية المفصح عنها أعلاه. كما في 31 ديسمبر 2020، فإن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف الفردي بمبلغ 3,058,163 دينار كويتي (2019: 10,197 دينار كويتي)، وهي مضمونة جزئياً. يعتبر الضمان جزء لا يتجزأ من مديني المستأجرين، وتؤخذ في الاعتبار عند احتساب انخفاض القيمة. إن نسبة 41% (2019: 14%) من مديني المستأجرين للمجموعة في 31 ديسمبر 2020 مغطى بضمان. أدى الضمان الذي حصلت عليه المجموعة إلى انخفاض خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 581,234 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 581,234 دينار كويتي).

وفقاً للمبين في الإيضاح 26، ونظراً لتفشي فيروس كورونا (كوفيد-19)، تم مراجعة احتساب خسائر الائتمان المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2020، كما زادت المعدلات في كل فئة حتى التأخير لمدة 12 شهر. ترجع الزيادة في معدلات الخسائر بصورة رئيسية إلى الصعوبات المالية الجوهرية التي يواجهها بعض المستأجرين وزيادة مجمل القيمة الدفترية لأكثر من 90 يوماً لبعض العملاء بالإضافة إلى قيود السيولة الناتجة بصورة مباشرة من جائحة كوفيد-19.

22 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

22.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها من خلال السداد النقدي أو تسليم أصل مالي آخر.

تتشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ورسوم التمويل ومدفوعات أصل المبلغ المسددة المتعلقة بأدوات الدين.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. سوف تستحق نسبة بحوالي 19% من دين المجموعة خلال مدة أقل من سنة في 31 ديسمبر 2020 (2019: 27%) استناداً إلى القيمة الدفترية للقروض المبينة في البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر المرتبطة بإعادة تمويل دينها وانتهت إلى أنه منخفض. لدى المجموعة إمكانية الاستفادة من مجموعة كافية من مصادر التمويل ويمكن تجديد الدين الذي يستحق خلال 12 شهراً مع الدائنين الحاليين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة بناءً على التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة:

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020			التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي دائنو تمويل إسلامي دائنون ومصرفات مستحقة *
		6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	
26,367,921	25,352,955	996,966	9,000	9,000	
62,846,081	48,769,981	8,970,693	-	5,105,407	
9,772,636	4,442,250	2,752,565	1,641,594	936,227	
<b>98,986,638</b>	<b>78,565,186</b>	<b>12,720,224</b>	<b>1,650,594</b>	<b>6,050,634</b>	

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019			التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي دائنو تمويل إسلامي دائنون ومصرفات مستحقة *
		6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	
27,333,120	26,326,080	1,007,040	-	-	
61,580,053	51,136,375	5,038,271	-	5,405,407	
8,946,945	4,066,924	2,520,000	1,502,896	857,125	
<b>97,860,118</b>	<b>81,529,379</b>	<b>8,565,311</b>	<b>1,502,896</b>	<b>6,262,532</b>	

\* باستثناء الدفعات مقدما من العملاء والمخصصات والمصرفات المستحقة.

22.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في أسهم وبعض أرصدة المدينين.

إن الغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق في إطار المؤشرات المقبولة مع تحقيق أعلى قيمة من العائد.

22.3.1 مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح يتعلق بصورة رئيسية بدائني التمويل الإسلامي لدى المجموعة.

تتمثل سياسة المجموعة في إدارة تكلفة التمويل لديها من خلال الاستفادة من التسهيلات الائتمانية التنافسية الممنوحة من مؤسسات مالية محلية والرقابة المستمرة للتقلبات في معدلات الربح.

22 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

22.3 مخاطر السوق (تتمة)

22.3.1 مخاطر معدلات الربح (تتمة)

التعرض لمخاطر معدلات الربح

فيما يلي قائمة معدلات الربح للأدوات المالية التي تحمل معدل ربح لدى المجموعة كما تم تسجيلها لإدارة المجموعة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
273,591	-	الأدوات ذات المعدلات الثابتة
14,813,666	14,712,257	موجودات مالية
		مطلوبات مالية
15,087,257	14,712,257	
		الأدوات ذات المعدلات المتغيرة
48,461,674	48,159,407	مطلوبات مالية

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات المعدلات المتغيرة

إن التغير المحتمل بصورة معقولة بمعدل 100 نقطة أساسية في معدلات الربح في تاريخ البيانات المالية المجمعة سوف يؤدي إلى زيادة في خسارة السنة بمبلغ 481,594 دينار كويتي (2019: 484,617 دينار كويتي). يفترض هذا التحليل الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، خاصة أسعار صرف العملات الأجنبية.

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات ذات المعدلات الثابتة

لا تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أي موجودات مالية أو مطلوبات مالية ذات معدلات ثابتة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، ولا تقوم المجموعة بتصنيف المشتقات (مبادلات أسعار الفائدة) كأدوات تحوط ضمن نموذج محاسبة تحوط القيمة العادلة. وبالتالي، فإن التغيير في أسعار الفائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة لا يؤثر على الأرباح أو الخسائر.

22.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي وبصورة رئيسية الدولار الأمريكي والريال السعودي. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يتعلق بصورة رئيسية بأنشطة التشغيل لدى المجموعة (عند إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) واستثمارات المجموعة.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية. تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية لديها استناداً إلى الحدود التي تضعها الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة والحالية والمتوقعة في أسعار الصرف لدى المجموعة. كما تضمن المجموعة الحفاظ على صافي معدل التعرض لديها عند مستوى مقبول من خلال التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

يعرض الجدول التالي تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على الموجودات والمطلوبات المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
24,051,548	20,423,887	ريال سعودي
16,854,583	1,263,230	دولار أمريكي

22 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

22.3 مخاطر السوق (تتمة)

22.3.2 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

الحساسية للعملات الأجنبية

يعرض الجدول التالي تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المبينة أعلاه مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. إن التأثير على الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية كما يلي:

العملة	التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية	الموجودات والمطلوبات المالية النقدية			
		التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى		التأثير على الأرباح أو الخسائر	
		2020	2019	2020	2019
ريال سعودي	+5%	-	-	1,202,577	1,021,194
دولار أمريكي	+5%	49,082	9,573	842,729	53,589

إن الانخفاض المعادل في كل عملة من العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي سيؤدي إلى تأثير مكافئ ولكن معاكس.

22.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

إن الاستثمارات في أسهم لدى المجموعة معرضة لمخاطر أسعار السوق الناتجة من عوامل عدم التأكد من القيمة المستقبلية للاستثمارات في أسهم.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قدر تعرض الاستثمارات في أسهم غير المدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ 1,967,029 دينار كويتي (2019: 5,397,784 دينار كويتي). تم عرض تحليل الحساسية لهذه الاستثمارات في إيضاح 23.

إن أغلبية الاستثمارات في أسهم المدرجة لدى المجموعة يتم تداولها علنا وتدرج في سوق الكويت للأوراق المالية ("سوق الكويت للأوراق المالية"). ونظرا لأن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم المحتفظ بها ترتبط ارتباطا وثيقا وإيجابيا مع التغيرات في مؤشرات سوق الكويت للأوراق المالية، فقد حددت المجموعة ان الزيادة / (النقص) بنسبة 5% في مؤشرات السوق ذي الصلة سوف يؤثر بمبلغ 6,107 دينار كويتي تقريبا (2019: 9,293 دينار كويتي) على الإيرادات وحقوق الملكية الخاصة بالمجموعة.

23 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم مقابل بيع أصل ما أو المدفوع لتحويل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام في حالة غياب السوق الرئيسي.

يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يمكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل للأصل أو بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف ويقدر ما يتوافر لها من بيانات ومعلومات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

## 23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين لاحقاً، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
- ◀ المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يشكل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يشكل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

تحدد الإدارة العليا للمجموعة سياسات وإجراءات قياس القيمة العادلة على أساس متكرر مثل العقارات الاستثمارية والعقارات المستأجرة والاستثمارات في أسهم.

يتولى المقيمون الخارجيون تقييم الموجودات الجوهرية مثل العقارات الاستثمارية والعقارات المستأجرة. تتخذ الإدارة العليا سنوياً قرار مشاركة المقيمين الخارجيين بناءً على معايير اختيار تتضمن المعرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية والحفاظ على المعايير المهنية. وبعد القرارات المتخذة من قبل المقيمين الخارجيين للمجموعة، تحدد الإدارة العليا أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة لكل حالة.

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمارات في أوراق مالية والصناديق المشتركة والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. وفيما يلي الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم والتقدير والافتراضات الجوهرية.

يعرض الجدول التالي ملخص الأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف تلك ذات القيمة الدفترية التي تعادل القيمة العادلة تقريباً بصورة معقولة:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	الأدوات المالية
185,864	122,139	أسهم مسعرة
4,416,153	1,366,372	أسهم غير مسعرة
981,631	600,657	صناديق غير مسعرة
5,583,648	2,089,168	استثمارات في أسهم (بالقيمة العادلة)

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات غير المالية
22,588,450	16,582,932	عقارات استثمارية

### طرق التقييم والافتراضات

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

#### الاستثمارات في أسهم المدرجة

تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى الأسعار المعلنة في سوق نشط للموجودات المماثلة دون إجراء أي تعديل. تقوم المجموعة بتصنيف القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

#### الاستثمارات في أسهم غير المدرجة

تستثمر المجموعة في شركات ذات أسهم خاصة غير مسعرة في سوق نشط. لا يتم إجراء المعاملات في هذه الاستثمارات على أساس منتظم. تحدد المجموعة القيمة العادلة للاستثمار لديها استناداً إلى حصتها في صافي القيمة الدفترية لكل شركة مستثمر فيها حيث أن الموجودات الأساسية لهذه الشركات المستثمر فيها تمثل عقارات استثمارية مقاسة بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة باستخدام طرق تقييم تتوافق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 "قياس القيمة العادلة". تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

## 23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

### طرق التقييم والافتراضات (تتمة)

لم يتم إجراء أي تغيير على عمليات التقييم واليات التقييم التي تتبعها المجموعة وأنواع المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة خلال الفترة.

#### الصناديق غير المسعرة

تستثمر المجموعة في الصناديق المدارة، بما في ذلك صناديق الأسهم الخاصة التي لا يتم تسعيرها في سوق نشط والتي يمكن أن تخضع لقيود على الاسترداد مثل فترات الامتناع عن بيع الأسهم. وتراعي الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق كجزء من مهام المراجعة التامة الوافية قبل الاستثمار، وذلك لضمان أنها معقولة ومناسبة. وبالتالي يمكن استخدام صافي قيمة الموجودات للصناديق المستثمر فيها هذه فيها كأحد المدخلات في قياس قيمتها العادلة. عند قياس القيمة العادلة هذه، يتم تعديل صافي قيمة موجودات الصناديق، متى كان ذلك ضروريا لتعكس القيود على الاسترداد والالتزامات المستقبلية وغيرها من العوامل المحددة الأخرى للصندوق المستثمر فيه ومدير الصندوق. وعند قياس القيمة العادلة، تؤخذ في الاعتبار أيضا أي معاملات في أسهم الصندوق المستثمر فيه. واستنادا إلى طبيعة ومستوى التعديلات اللازمة لتقدير صافي قيمة الموجودات ومستوى التداول في الصندوق المستثمر فيه، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 3.

#### العقارات الاستثمارية

يتم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين معتمدين ذوي مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بخبرة حديثة في مواقع وفئات العقارات التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 "قياس القيمة العادلة" وتحدد القيمة العادلة باستخدام طريقة المقارنة بالسوق وطريقة رسملة الإيرادات والتدفقات النقدية المخصومة أحيانا في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناء على صافي إيرادات التشغيل المعتمدة الناتجة من العقار، التي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). بموجب طريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استنادا إلى معاملات مماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. يتم إدراج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3.

#### موجودات ومطلوبات مالية أخرى

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية المجمعة حيث أن أغلب هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها مباشرة بناء على الحركة أسعار الفائدة السوقية. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تتسم بمزايا الطلب لا تقل عن قيمتها الاسمية.

### 23.1 الأدوات المالية

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,775,574	-	-	1,775,574
191,455	-	122,139	313,594
1,967,029	-	122,139	2,089,168

31 ديسمبر 2020

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

23.1 الأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة بواسطة			
مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2019			
4,749,684	-	-	4,749,684
648,100	-	185,864	833,964
5,397,784	-	185,864	5,583,648

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستوى من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2020 أو 2019.

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

مطابقة قياس القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم غير مدرجة والمصنفة ضمن المستوى 3:

2020		
المجموع دينار كويتي	الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي
5,397,784	4,749,684	648,100
(456,645)	-	(456,645)
(2,764,806)	(2,764,806)	-
(209,304)	(209,304)	-
1,967,029	1,775,574	191,455
كما في 1 يناير 2020		
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى		
إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر		
مشتريات / مبيعات (بالصافي)		
كما في 31 ديسمبر 2020		
2019		
المجموع دينار كويتي	الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي
5,601,130	4,953,030	648,100
122,911	122,911	-
(326,257)	(326,257)	-
5,397,784	4,749,684	648,100
كما في 1 يناير 2019		
إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر		
مشتريات / مبيعات (بالصافي)		
كما في 31 ديسمبر 2019		

## 23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

### 23.1 الأدوات المالية (تتمة)

#### تحليل الحساسية

تستثمر المجموعة في شركات غير مسعرة في سوق نشط. إن المعاملات في هذه الاستثمارات لا يتم إجرائها بصفة منتظمة. تستخدم المجموعة طريقة صافي قيمة الموجودات استناداً إلى أسلوب تقييم هذه المراكز. يتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات متى كان ذلك ضرورياً ليعكس اعتبارات مثل معدلات خصم السيولة بالسوق وعوامل محددة أخرى تتعلق بالاستثمارات. وبالتالي، تدرج هذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

ستؤدي معدلات الزيادة (النقص) الجوهرية في صافي قيمة الموجودات المسجلة إلى حدوث ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة بصورة جوهرية على أساس متماثل.

### 23.2 الموجودات غير المالية

تتضمن الموجودات غير المالية عقارات استثمارية. يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 والمستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

يتم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة إلى جانب تحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر 2020 و2019 في إيضاح 9.

يتم الإفصاح عن مطابقة الأرصدة الافتتاحية والختامية ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة في إيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.

## 24 إدارة رأس المال

تتمثل الأغراض الرئيسية من إدارة رأس المال المجموعة في:

- ◀ ضمان قدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية، و
- ◀ تقديم العائد المناسب للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بطريقة تعكس مستوى المخاطر المتعلقة بهذه البضاعة والخدمات.

لأغراض إدارة رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال و علاوة اصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإدخال تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات المتعهدات المالية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز أن تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين والعائد على رأس المال للمساهمين واستخدام احتياطات رأس المال لاطفاء الخسائر المتراكمة أو إصدار أسهم جديدة.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي والدائنين والمصرفيات المستحقة ضمن صافي الدين، ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد كما تم تسجيلها في بيان المركز المالي المجموع. يمثل إجمالي رأس المال حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم.

## شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 24 إدارة رأس المال (تتمة)

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
48,461,674	48,159,407	دائنو تمويل إسلامي
14,813,666	14,712,257	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
21,166,360	21,450,745	دائنون ومصروفات مستحقة
(5,880,812)	(3,300,397)	ناقصاً: رصيد لدى البنك ونقد
78,560,888	81,022,012	صافي الدين
47,350,989	20,306,982	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
125,911,877	101,328,994	رأس المال والدين
62%	80%	معدل الاقراض

لتحقيق هذا الغرض العام، تهدف إدارة رأس المال المجموعة إلى عدة أهداف منها التحقق من الوفاء بالتعهدات المالية المتعلقة بالقروض والسلف التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن عدم القدرة على الوفاء بالتعهدات المالية سوف يتيح للبنك المطالبة بسداد القروض والسلف فوراً. لم تقع أي مخالفات للتعهدات المالية لاي قروض أو سلف خلال السنة الحالية.

لم يتم إجراء أي تغيير على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2020 و2019.

### 25 توزيعات أرباح مقترحة

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 27 أبريل 2021 بعدم توزيع أرباح نقدية إلى المساهمين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

قرر مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 16 مايو 2020 عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

### 26 تأثير تفشي كوفيد-19

تم الإعلان عن تفشي فيروس كوفيد-19 لأول مرة بالقرب من نهاية سنة 2019. في ذلك الوقت، تم تحديد مجموعة من حالات العدوى التي تظهر عليها أعراض "التهاب رئوي مجهول السبب" في ووهان وهي عاصمة مقاطعة هوبي الصينية. في 31 ديسمبر 2019، نبهت الصين منظمة الصحة العالمية بشأن هذا الفيروس الجديد. في 30 يناير 2020، أعلنت لجنة الطوارئ للوائح الصحية الدولية التابعة لمنظمة الصحة العالمية بأن تفشي المرض يشكل "حالة طارئة ذات أهمية عالمية للصحة العامة"، ومنذ ذلك الحين، انتشر الفيروس في جميع أنحاء العالم. في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي كوفيد-19 يعتبر جائحة.

كان لإجراءات إبطاء انتشار فيروس كوفيد-19 تأثير كبير على الاقتصاد العالمي. حيث فرضت الحكومات في جميع أنحاء العالم حظراً على السفر وإجراءات حجر صحي صارمة، كما واجهت الشركات خسائر في الإيرادات وتعطل في سلاسل التوريد. وبينما بدأت البلاد في تخفيف الإيقاف الكامل للأعمال، كان التخفيف تدريجياً. أدت جائحة كوفيد-19 أيضاً إلى حدوث تقلبات كبيرة في أسواق المال ونتيجة لذلك، أعلنت الحكومة عن اتخاذ تدابير لتقديم المساعدة المالية للقطاع الخاص.

يجب على الشركات مراعاة ما إذا كان عليها الكشف عن التدابير التي اتخذتها، بما يتوافق مع توصيات منظمة الصحة العالمية وهيئات الصحة الوطنية، للحفاظ على صحة موظفيها ودعم الوقاية من العدوى في مجالاتها الإدارية والتشغيلية، مثل العمل من المنزل وتقليل نوبات العمل في مناطق التشغيل للحد من عدد العمال الذين يتنقلون والتنظيف شديد الدقة لأماكن العمل وتوزيع معدات الحماية الشخصية واختبار حالات العدوى المشتبه فيها وقياس درجة حرارة الجسم.

نتيجة لذلك، أخذت المجموعة في اعتبارها تأثير كوفيد-19 عند إعداد البيانات المالية المجمعة. في حين أن مجالات اتخاذ الأحكام المحددة قد لا تتغير، فإن تأثير كوفيد-19 أدى إلى تطبيق المزيد من الأحكام داخل تلك المجالات.

نظراً لطبيعة كوفيد-19 المتفائلة والخبرة الحديثة المحدودة بالتأثيرات الاقتصادية والمالية لهذه الجائحة، قد يلزم إجراء تغييرات على التقديرات عند قياس موجودات ومطلوبات المجموعة في المستقبل.

#### مديون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

توجب على المجموعة مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. كانت تتعلق هذه بشكل أساسي بتعديل التقديرات المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، حيث أن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسباً وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة التي يؤثر بها تفشي فيروس كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العملاء (أي من خلال شروط تمديد فترات سداد المدينين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجارات أو المدفوعات الأخرى). ستستمر المجموعة في تقييم تأثير الجائحة مع توفر بيانات أكثر تأكيداً وبالتالي تحديد ما إذا كان يجب إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة كما لا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بأن بعض المواقع الجغرافية والقطاعات التي تقع بها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، ومع استمرار عدم استقرار الوضع، ستراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق كما ستستخدم الافتراضات ذات الصلة في عكس قيم هذه الموجودات غير المالية عند حدوثها.

#### قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

أدت التقلبات في السوق الناتجة عن جائحة كوفيد-19 إلى انخفاض في أدلة المعاملات وعوائد السوق، وبالتالي، تزايد مخاطر اختلاف السعر المحقق في معاملة فعلية عن نتيجة القيمة التي توصل إليها المقيمون.

قد يكون للتوقعات الاقتصادية غير المؤكدة بدرجة كبيرة لهذه الفترة تأثير سلبي مادي على عمليات المستأجرين واستمرارية أعمالهم وقدرتهم على الوفاء بالتزامات التأجير الخاصة بهم. يتم مراعاة عامل عدم التيقن هذا عند تقييم العقار الاستثماري، وتحديدًا عند تقدير مدفوعات الإيجار من المستأجرين الحاليين وفترات الشغور ومعدلات الإشغال ومعدلات نمو التأجير المتوقعة في السوق ومعدل الخصم، حيث تمثل جميعها مدخلات جوهرية عند تحديد القيمة العادلة. نتيجة لزيادة عوامل عدم التيقن، قد يتم تعديل الافتراضات بشكل جوهري في سنة 2021.

#### مساعدة حكومية

في محاولة للتخفيف من تأثير جائحة كوفيد-19، اتخذت حكومة دولة الكويت تدابير لمساعدة الشركات الخاصة في مواجهة الجائحة. وتشمل هذه التدابير المساعدة الحكومية المقدمة للقوى العاملة الكويتية في القطاع الخاص لمدة تصل إلى ستة أشهر تسري اعتباراً من أبريل 2020.

خلال السنة الحالية، حصلت المجموعة على إجمالي مبلغ قدره 22,934 دينار كويتي. يتم المحاسبة عن الدعم المالي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 20 "محاسبة المنح الحكومية وإفصاحات المساعدة الحكومية"، وتسجيله في الأرباح أو الخسائر كخصم ضمن "تكاليف موظفين" على أساس مماثل على مدار الفترات التي تسجل فيها المجموعة مصروفات تكاليف الموظفين ذات الصلة. لا يوجد رصيد قائم للإيرادات المؤجلة أو أرصدة المدينين المتعلقة بهذه المنحة كما في 31 ديسمبر 2020.

#### تقييم مبدأ الاستثمارية

لا تزال هناك عوامل عدم تيقن جوهرية بشأن كيفية تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية واستناداً إلى سهولة القيود المفروضة بسبب حظر السفر. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة تبلغ 12 شهراً من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعوامل عدم التيقن المستقبلية. تستند الافتراضات الواردة ضمن النموذج إلى التأثير المحتمل المقدر للقيود واللوائح الخاصة بفيروس كوفيد-19 والانتعاش الاقتصادي المتوقع، إلى جانب طرق المواجهة المقترحة من الإدارة على مدار الفترة. نتج عن جائحة كوفيد-19 تأثير شديد على الأداء المالي وأنشطتها التشغيل لدى المجموعة خلال سنة 2020. تشير هذه الأحداث أو الظروف، إلى جانب الأمور الأخرى المبينة في إيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة، إلى وجود عدم تأكد مادي قد يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستثمارية.