

# 2022

## التقرير السنوي



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





التقرير السنوي 2022



حضرة صاحب السمو أمير البلاد  
سمو الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح



صاحب السمو ولي العهد  
الشيخ/ مشغل الأحمد الجابر الصباح

# المحتويات



التقرير السنوي 2022  
المحتويات

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| أعضاء مجلس الإدارة                 | 5-4   |
| كلمة رئيس مجلس الإدارة             | 9-6   |
| نبذة تعريفية عن الشركة             | 11-10 |
| مشاريع الشركة                      | 16-12 |
| الشركات التابعة                    | 20-17 |
| تقرير حوكمة الشركات                | 43-21 |
| تقرير لجنة التدقيق                 | 46-44 |
| تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية | 48-47 |
| تقرير لجنة الترشيحات والمكافآت     | 51-49 |
| البيانات المالية المجمعة           | 52    |
| 31 ديسمبر 2022                     |       |



# أعضاء مجلس الإدارة



التقرير السنوي 2022  
أعضاء مجلس الإدارة

❖ السيد / نواف مساعد عبدالعزيز العصيمي

- رئيس مجلس الإدارة
- ممثلاً عن شركة صكوك العقارية

❖ السيد / حمد حمود حمد الرومي

- نائب رئيس مجلس الإدارة
- ممثلاً عن مجموعة عارف الاستثمارية

❖ السيد / بسام عبدالرحمن صالح العسعوسي

- عضو مجلس الإدارة – مستقل

❖ السيد / بدر خليفة محمد العدساني

- عضو مجلس الإدارة
- ممثلاً عن شركة رومالك العقارية

❖ السيد / عبدالمحسن ياسين عبداللطيف العومي

- عضو مجلس الإدارة
- ممثلاً عن شركة صكوك القابضة



# كلمة رئيس مجلس الإدارة



## تقرير مجلس الإدارة 2022

# 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 لتبليطكم الدعوة لحضور الاجتماع السنوي لشركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع)، ويسرني بالأصالة عن نفسي وبالإنيابة عن الأخوة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية أن أعرض لحضراتكم التقرير السنوي لمجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.

بحمد الله تعالى بالعام الحالي تلاشت بشكل تام الآثار التي خلفتها جائحة كورونا على قطاع السياحة ونشاط الحج والعمرة والإيواء بالملكة العربية السعودية والتي أثرت بشكل كبير على نتائج عامي 2020 و 2021، وهو ما استفادت منه إدارة الشركة من خلال التحصل على حصة أكبر من السوق لتعظيم الإيرادات بالتزامن مع تحجيم المصروفات، وهو ما كان له أبلغ الأثر في زيادة الإيرادات التشغيلية للشركة بالعام الحالي والتي بلغت 5.3 مليون دك، مقارنة بخسائر تشغيلية قدرها 2.6 مليون دك بعام 2021. وقد تجلّى ذلك في نتائج أعمال فندق زمزم بولمان المدينة وزمزم بولمان مكة، كما يتضح أدناه:

"000" ريال سعودي

| مقارنة عام 2022 بعام 2019           |                      |      | مقارنة عام 2022 بعام 2021 |                      |       | نتائج أعمال | الإيرادات / التكاليف                  |
|-------------------------------------|----------------------|------|---------------------------|----------------------|-------|-------------|---------------------------------------|
| 2019                                | الفرق -<br>"000" ر.س | %    | 2021                      | الفرق -<br>"000" ر.س | %     | 2022        |                                       |
| أولاً: فندق زمزم بولمان المدينة     |                      |      |                           |                      |       |             |                                       |
| 138,423                             | 14,573               | 11%  | 45,769                    | 107,227              | 234%  | 152,996     | الإيرادات التشغيلية                   |
| -82,455                             | -3,770               | 5%   | -36,334                   | -49,891              | 137%  | -86,225     | التكاليف التشغيلية                    |
| 55,968                              | 10,803               | 19%  | 9,435                     | 57,336               | 608%  | 66,771      | الربح التشغيلي                        |
| 40%                                 |                      | 4%   | 21%                       |                      | 23%   | 44%         | هامش الربح التشغيلي (الربح/الإيرادات) |
| ثانياً: فندق زمزم بولمان مكة        |                      |      |                           |                      |       |             |                                       |
| 262,673                             | -8,876               | -3%  | 73,266                    | 180,530              | 246%  | 253,796     | الإيرادات التشغيلية                   |
| -134,150                            | 12,761               | -10% | -67,541                   | -53,849              | 80%   | -121,390    | التكاليف التشغيلية                    |
| 128,522                             | 3,884                | 3%   | 5,726                     | 126,681              | 2213% | 132,407     | الربح التشغيلي                        |
| 49%                                 |                      | 3%   | 8%                        |                      | 44%   | 52%         | هامش الربح التشغيلي (الربح/الإيرادات) |
| ثالثاً: إجمالي نتائج أعمال الفندقين |                      |      |                           |                      |       |             |                                       |
| 401,096                             | 5,697                | 1%   | 119,036                   | 287,757              | 242%  | 406,793     | الإيرادات التشغيلية                   |
| -216,606                            | 8,991                | -4%  | -103,875                  | -103,740             | 100%  | -207,615    | التكاليف التشغيلية                    |
| 184,491                             | 14,687               | 8%   | 15,161                    | 184,017              | 1214% | 199,178     | الربح التشغيلي                        |
| 46%                                 |                      | 3%   | 13%                       |                      | 36%   | 49%         | هامش الربح التشغيلي (الربح/الإيرادات) |

• (ملحوظة: تم إضافة نتائج عام 2019، لبيان نتائج عام 2022 من خلال مقارنتها بنتائج التشغيل قبل جائحة كورونا)

### السادة المساهمين:

بنهاية عام 2022 قاربت على الإنتهاء الخطة التي وضعتها الشركة لعملية إعادة الهيكلة الشاملة لجميع أنشطة وإدارات الشركة الأم وشركاتها التابعة والتي بدأت خلال عام 2020، وكان نتائجها تحقيق الكفاءة والفاعلية والحصول على أداء أفضل مع تحمل الشركة لتكلفة أقل، وقد انعكس ذلك بشكل كبير على المصروفات الإدارية والعمومية حيث انخفضت تلك التكلفة بنسبة 28% بعام 2022 (1.3 مليون د.ك) مقارنة بعام 2021 (1.8 مليون د.ك)، وبنسبة 52% مقارنة بعام 2019 (2.7 مليون د.ك)، هذا وتسعى الشركة لتحقيق المزيد من الكفاءة والفاعلية في الفترات المقبلة.

السادة المساهمين الكرام، وفي سياق آخر لم تدخر إدارة الشركة وسعاً في سعيها بشأن تطوير وإعادة تأثيث فندق زمزم بولمان مكة، حيث تم إستقطاب العروض من الشركات المتخصصة بمجال التأثيث الفندقي وأعمال الديكور وفق أعلى معايير العالمية المطلوبة لهذا القطاع، وتم، بفضل الله، إختيار العطاء الأنسب والأفضل بالتنسيق مع الإستشاري الفندقي للشركة جون لانج لاسال JLL، وتم بحمد الله البدء في المرحلة الأولى من مراحل التجديد وإعادة التأثيث والتي تشمل عدد 8 طوابق من الفندق حرصاً على عدم تأثر عملية التشغيل الفندقي.

السادة المساهمين الكرام، خلال عام 2022 أصدرت محكمة الاستئناف العليا حُكمها النهائي بتاريخ 2022-9-27 بشأن دعوى بطلان حكم هيئة التحكيم ضد إحدى شركاتنا التابعة، وأيدت حكم هيئة التحكيم الصادر لصالح المقاول الرئيسي لإحدى المشاريع بالمملكة العربية السعودية، مع الحكم بعدم استحقاق هيئة التحكيم للأتعاب الإضافية، مما يتوجب معه سداد الشركة لمبلغ يعادل 12.6 مليون د.ك، وقد سبق وتكبدت الشركة خلال عام 2021 الخسائر المباشرة وغير مباشرة لذلك الحكم وقدرها 7.4 مليون د.ك، وبصدور الحكم إنتفت الحاجة لبعض المخصصات المكونة لهذا الغرض وقدرها 614 ألف د.ك، تم تسجيلها كأرباح بعام 2022.

وفي سياق متصل، قامت الشركة بالتواصل مع المقاول المذكور بشأن التوصل لآلية لتنفيذ الحكم، وتم بحمد الله توقيع إتفاقية تتضمن سداد مبلغ الحكم على ثلاث سنوات وهو ما يتناسب مع التدفقات النقدية للشركة والتزاماتها مع الجهات الاخرى، وهو ما يضمن حفظ أصول الشركة واستمرار عمليات التشغيل وبالتالي حفظ حقوق السادة المساهمين وجميع أصحاب المصالح الآخرين.

وفيما يخص مشروع أبراج الصفوة، قامت الشركة بالتوقيع على إتفاقية مع مطور المشروع تقضي بسداد المطور للشركة مبلغ 30 مليون ريال سعودي (2.5 مليون د.ك) كتعويض عن عدم الاستفادة من الأصل خلال فترة جائحة كورونا، حصة الشركة الغير مباشرة من ذلك التعويض مبلغ 450 ألف د.ك، يُسجل مناصفة خلال عامي 2022 و2023.



## تقرير مجلس الإدارة 2022

وفي سياق متصل، وفي ظل استمرار شركة دار الإيمان (المستأجر) بعدم سداد الإيجارات المستحقة للشركة، قامت الشركة برفع عدة قضايا بطلب إلزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية المستحقة وبإخلاء برج المحراب، ولا تزال تلك الدعاوى القضائية متداولة أمام المحاكم المختصة بالمملكة العربية السعودية حتى تاريخه، وقد صدرت عدة تقارير من الخبراء المتدربين من تلك المحاكم تؤيد إستحقاق الشركة لنسبة كبيرة من الأجرة المطالب بها.

### السادة المساهمين:

بعام 2022 حققت الشركة أرباحاً قيمتها 1.2 مليون د.ك (بواقع 3.75 فلساً لكل سهم) مقارنة بخسائر قيمتها 10.8 مليون د.ك (بواقع 33.56 فلس لكل سهم) بعام 2021، ويرجع السبب الرئيسي في تحقيق أرباح بالعام الحالي إلى تعظيم الإيرادات التشغيلية وتقليل المصروفات التشغيلية والمصروفات الإدارية والعمومية كما بينا أعلاه، بينما تأثر عام 2021 بصدد حركم التحكيم وتحمل الشركة لخسائر قدرها 7.4 مليون د.ك، كما بينا أعلاه، واستمرار انخفاض الإيرادات التشغيلية نتيجة جائحة كورونا، بالإضافة إلى توقف مستأجر أبراج الصفوة عن سداد الدفعات الإيجارية وأثره على انخفاض قيمة الأصول.

وفي تاريخ 2023/03/20م اعتمد مجلس الإدارة البيانات المالية المدققة للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 وأوصى الجمعية العامة بالموافقة عليها واعتمادها.

ونظراً 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 والإشرافية بخصوص الحوكمة وجميع المتطلبات الإلزامية الصادرة عن هيئة أسواق المال.

وختاماً ... لا يسعني إلا أن أقدم بجزيل الشكر للسادة المساهمين، وزملائي أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية وجميع موظفي الشركة وشركاتها التابعة على تفانيهم وجهودهم المُنْصِية ونطلع للمستقبل لما فيه من خير بإذن الله تعالى، كما أتوجه بالشكر الخاص إلى شيخونا الأجلاء أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على جهودهم.

ونسأل الله العلي القدير أن يحفظ دولة الكويت وأن يوفقنا جميعاً لما فيه المزيد من التوفيق والسداد.

**وتفضلوا بقبول وافر التقدير والاحترام،،،**

نواف مساعد العصيمي

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 والمساعد 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 والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافقة الملحقة 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 رئيسي 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 تضافى، 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 ومركز رعاية صحية وأنظمة أمن وسلامة.
- توفر عدد 5 سراديب لمواقف السيارات تستوعب أكثر من 500 سيارة.
- بالإضافة إلى ذلك يتوفر بالسرداب مغسلة تخدم نزلاء الفندق ومطابخ وكافيتيريا للعمال.





## برج بكّة

مكة المكرمة - المملكة العربية السعودية

- أحد أبراج مجمع أبراج الصفوة السكني و الذي يتميز بقرية 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 ، وهي تدير عدد من الفنادق في المملكة العربية السعودية عبر طيف واسع من العلامات الفندقية تشمل بولمان و نوفوتيل وميركيور وإيبيس وسوفيتيل وجراند ميركيور .

## مطاعم برج زمزم

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



يحتوي برج زمزم على أربعة مطاعم راقية إلى جانب حديقة الشاي وقاعة 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 الأعمال ( 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 الصفاة 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 متراً تقريباً .
- يتكون البرج من اثني عشر طابقاً سكنياً 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 وخدمات الدعاية والإعلان .
- وكالات سفر وسياحة .
- 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 المترجمة 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 والإقليمية المهمة، حيث تقوم بتسويق لعدد من المشاريع العقارية المتميزة أبرزها برج زمزم في مكة المكرمة و مشاريع أخرى في مصر وتركيا وبريطانيا.

## 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 وعملاتها 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 مسئولية محدودة

وهي تعد من الشركات الرائدة في التسويق وابتكار الحلول العقارية في الأسواق العالمية وذلك بهدف توفير فرص سكنية فخمة ومتميزة وبصورة مبتكرة مع الاهتمام بضرورة أن تكون هذه الفرص بأسعار مناسبة، ومن هذا المنطلق تواصل شركة ماس العالمية خطتها 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 مسئولية 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



تقرير حوكمة الشركات 2022

# تقرير حوكمة الشركات عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31م

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يسر مجلس إدارة الشركة أن يقدم إلى السادة المساهمين هذا التقرير بشأن حوكمة الشركات عن السنة المالية المنتهية 2022/12/31 متضمناً متطلبات وإجراءات قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها.

## القاعدة الأولى

### (بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة)

❖ يتشكل مجلس الإدارة كما في 2022/12/31 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:

| أسم العضو                                          | تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)، أمين سر | المؤهل العلمي والخبرة العملية                                                                                                                                                                                                       | تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| نواف مساعد العصبي<br>رئيس مجلس الإدارة             | غير تنفيذي                                       | حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال – تخصص تمويل من جامعة بورتلاند بالولايات المتحدة الأمريكية عام 1999م - ومدة الخبرة العملية بمجال الإستثمار تزيد 20 عام.                                                                            | 23 يونيو 2021م                  |
| حمد حمود الرومي<br>نائب رئيس مجلس الإدارة          | غير تنفيذي                                       | حاصل على بكالوريوس من كلية الحقوق من جامعة الشارقة بالامارات العربية المتحدة عام 2009م - ومدة الخبرة العملية بمجال تزيد 10 اعوام.                                                                                                   | 23 يونيو 2021م                  |
| بسام عبدالرحمن العسوسي<br>عضو مجلس الإدارة المستقل | مستقل                                            | حاصل على شهادة البكالوريوس من كلية الحقوق من جامعة الكويت عام 1995م – مدة الخبرة العملية بمجال القانون ومجالس الإدارة تزيد عن 25 عام.                                                                                               | 23 يونيو 2021م                  |
| بدر خليفة العدساني<br>عضو مجلس الإدارة             | غير تنفيذي                                       | حاصل على شهادة الماجستير إدارة اعمال عام 2007 و بكالوريوس من كلية الهندسة عام 1999 من جامعة الكويت عام 1999م – شغل كعضو في العديد من مجالس إدارات الشركات وله مدة خبرة عملية بمجال الهندسة المدنية ومجالس الإدارة أكثر من 20 عاماً. | 23 مايو 2022م                   |
| عبدالمحسن ياسين العومي<br>عضو مجلس الإدارة         | غير تنفيذي                                       | بكالوريوس علوم إدارية – تخصص تمويل ومنشآت مالية عام 2010م – من جامعة الكويت، و مدة الخبرة العملية تزيد عن 10 أعوام في مجال الإستثمار .                                                                                              | 23 يونيو 2021م                  |
| حمد عبدالله الصانع<br>أمين سر مجلس الإدارة         | أمين السر                                        | حاصل على شهادة دبلوم من كلية الدراسات التجارية، مدير إدارة المطابقة والإلتزام لدى شركة وله خبرة عملية في المؤسسات المالية الاستثمارية والمصرفية تزيد عن 17 عاماً.                                                                   | تم التعيين في 10 يناير 2021م.   |

❖ وتجدر الإشارة إلى إنه تم استبدال مُمثل شركة روماك العقارية السيد/ عبدالرحمن هشام النصف بتاريخ 23 مايو 2022 بالسيد / بدر خليفة العدساني.

❖ وفيما يلي اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2022، وأسماء الحاضرين من الأعضاء، على النحو التالي:

|                                           |            |            |            |            |            |            |        |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|
| عبدالمحسن ياسين العموي<br>عضو مجلس إدارة  | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | 7      |
| بدر خليفة العسائي<br>عضو مجلس إدارة       |            |            |            |            | ✓          | ✓          | 3      |
| عبد الرحمن هشام النصف<br>عضو مجلس إدارة   | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          |            |            | 4      |
| بسام عبدالرحمن العسوي<br>عضو مستقل        | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | 7      |
| حمد حمود الرومي<br>نائب رئيس مجلس الإدارة | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | 7      |
| نواف مساعد العصيمي<br>رئيس مجلس الإدارة   | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | ✓          | 7      |
| اسم العضو                                 |            |            |            |            |            |            | إجمالي |
| المنعقد في تاريخ                          | 2022/02/01 | 2022/03/23 | 2022/04/21 | 2022/04/28 | 2022/08/10 | 2022/09/20 |        |
| اجتماع رقم                                | 2022/1     | 2022/2     | 2022/3     | 2022/4     | 2022/5     | 2022/6     |        |

تقرير حوكمة الشركات 2022





## تقرير حوكمة الشركات 2022

### ❖ 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 يستدعيهم 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.

### ❖ إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية (مرفق نسخة الإقرار):

- 1. ان يتمتع بالاستقلالية، ومما ينافي بالاستقلالية على سبيل المثال لا الحصر:
  - I. أن يملك خمسة بالمئة أو أكثر من أسهم الشركة المرشح لها أو مُمثلاً عنه.
  - II. ان يكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة لاو الإدارة التنفيذية في الشركة او في أي شركة من مجموعتها او الأطراف الرئيسية ذات العلاقة.
  - III. ان يكون عضو مجلس إدارة في أي شركة من مجموعتها.
  - IV. ان يكون موظفاً بالشركة او بأي شركة من مجموعتها او لدى أي من أصحاب المصالح.
  - V. أي يكون موظفاً لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
- 2. ان يتوافر للعضو المستقل المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.



## وزارة التجارة والصناعة Ministry of Commerce and Industry



### إقرار عضوية مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه بسام عبد الرحمن صالح العسوسي ، بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم ) رقم 269020100916 ، والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة منشآت للمشاريع العقارية بأنه تتوافر لدي الشروط التالية :

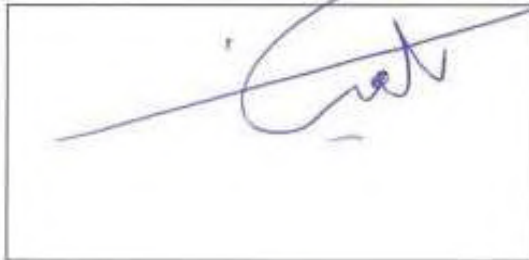
1- أنني أتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما .

2- أنه يتوفر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة .

الإسم : سام عبد الرحمن العسوي

التاريخ : ٢٠٢٢ / ١٦ / ٠٩

التوقيع :



## 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 ومسؤوليات 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 الاجتماعات المنعقدة خلال العام والتي بلغت ثلاثة عشر اجتماعاً وثلاثة قرارات بالتمرير، ومن إنجازات المجلس خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 التي تم سردها بالتفصيل بتقرير مجلس الإدارة للسادة المساهمين، وأهمها بإيجاز ما يلي:

- 1- النجاح في تخطي آثار وتحديات جائحة كورونا في الأعوام السابقة والتي عصفت على العالم أجمع وأثرت بشكل سلبي كبير على قطاعي السياحة والسفر واللذين تعتمد عليهما الأنشطة الرئيسية للشركة بشكل تام، وصولاً لزيادة الإيرادات التشغيلية وتحجيم المصروفات مما دفع إلى التحول المؤثر في نتائج الشركة خلال عام 2022 إلى الربحية.
- 2- قاربت على الإنهاء من مراحل هيكلية الشركة الأم وشركاتها التابعة مما نتج عنه زيادة كفاءة إدارة الشركة مع تخفيض سنوي لحوالي 28% للمصاريف الإدارية والعمومية عن عام 2021 والتي ظهرة كامل آثاره على البيانات المالية للشركة لعام 2022.
- 3- تم بحمد الله البدء في المرحلة الأولى من مراحل التجديد وإعادة التأسيس والتي تشمل عدد 8 طوابق من الفندق حرصاً على عدم تأثر عملية التشغيل الفندقي.
- 4- قامت الشركة بالتواصل مع المقاول بشأن دعوى بطلان حكم هيئة التحكيم ضد إحدى شركاتنا التابعة والتوصل لآلية لتنفيذ الحكم، وتم بحمد الله توقيع إتفاقية تتضمن سداد مبلغ الحكم على ثلاث سنوات وهو ما يتناسب مع التدفقات النقدية للشركة وإلتزاماتها مع الجهات الأخرى وإنتمت الحاجة لبعض المخصصات المكونة لهذا الغرض وقدرها 614 ألف د.ك تم تسجيلها كأرباح بعام 2022.
- 5- الحصول على تسوية مع شركة العطر لأحدى شركاتها التابعة بشأن تعويض عن فترة جائحة كورونا في ظل عدم الاستفادة من الأصل خلال الجائحة بمبلغ وقدره 30 مليون ريال سعودي (2.5 مليون د.ك) وتبلغ حصة الشركة الغير مباشرة من ذلك التعويض 450 ألف د.ك.
- 6- حققت الشركة أرباحاً قيمتها 1.2 مليون د.ك (بواقع 3.75 فلساً لكل سهم) بعام 2022، مقارنة بخسائر قيمتها 10.8 مليون د.ك (بواقع 33.56 فلس لكل سهم) بعام 2021.

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

- 1- إعتداد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الخاصة بالشركة، ومتابعة تنفيذها بما ينعكس على أداء الشركة.
- 2- إعتداد 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 الإلتزام 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- إعتداد المجلس مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) لتقييم ومتابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- 8- إعداد التقارير السنوية التي تعرض وتتلى على السادة المساهمين في الجمعية العامة للشركة، والتي تتضمن متطلبات وإجراءات قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها.

## تقرير حوكمة الشركات 2022

- 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، وفي 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 وفرة 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 وإستراتيجية 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- التأكد 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 أدائها 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:

### (أولاً) لجنة التدقيق:

#### • المهام والمسؤوليات والإنجازات الرندسية 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 المقيد في السجل الخاص لدى الهيئة، بحيث يكون مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بشأن نظام قيد مراقب الحسابات.

## تقرير حوكمة الشركات 2022

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 وآلية 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 المقترحة 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:

تشكلت لجنة التدقيق من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 2021/6/29 وأن تكون مدتها ماثلة لمدة مجلس الإدارة وتتألف لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء من ضمن أعضاء مجلس الإدارة، ويرأس اللجنة السيد / عضو مجلس الإدارة المستقل.

### أسماء السادة أعضاء لجنة التدقيق:

| م | اسم العضو                      | صفته        |
|---|--------------------------------|-------------|
| 1 | السيد / بسام عبدالرحمن العسوسي | رئيس اللجنة |
| 2 | السيد / حمد حمود الرومي        | عضو اللجنة  |
| 3 | السيد / عبدالمحسن ياسين العموي | عضو اللجنة  |

- وقد عقدت لجنة التدقيق عدد ( 8 ) إجتماعات خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31م.

### (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 اجتماعات المجلس وتأديتهم لواجباتهم ومسؤولياتهم.
  2. إقتراح ترشيح الأعضاء المستقلين وإعادة ترشيحهم للانتخاب 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 الخطة بشكل سنوي أو كلما دعت الحاجة لذلك.
  6. إعتداد خطط التعيين لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين بالإضافة إلى كبار التنفيذيين بالشركة بالتوافق مع خطة 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 بإعتمادها.

### • **تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:**

تشكل لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة بتاريخ 2021/6/29 وان تكون مدتها ممتثلة لمدة مجلس الإدارة وتتألف من ثلاثة من أعضاء المجلس منهم عضو مجلس الإدارة المستقل، ويرأس اللجنة السيد/ رئيس مجلس الادارة، وقد اعتمد المجلس ميثاق عمل اللجنة بما يتوافق مع أحكام القانون رقم 7 لسنة 2010م بإنشاء هيئة أسواق المال وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

## تقرير حوكمة الشركات 2022

### أسماء السادة أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

| م | اسم العضو                      | صفته        |
|---|--------------------------------|-------------|
| 1 | السيد / نواف مساعد العصيمي     | رئيس اللجنة |
| 2 | السيد / بسام عبدالرحمن العسوس  | عضو اللجنة  |
| 3 | السيد / عبدالمحسن ياسين العومي | عضو اللجنة  |

- وعقدت لجنة الترشيحات والمكافآت عدد ( 3 ) اجتماعات خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31م.

### ✓ تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن عام 2022

- أوصت اللجنة مجلس الإدارة بعدم صرف أية مكافأة لأي من أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2022-12-31، باستثناء 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 2022-12-31، كما لم يحصل أي من أعضاء مجلس الإدارة على أية مزايا أو منافع، باستثناء بدلات سفر بقيمة إجمالية قدرها (2,500/-) د.ك، نتيجة إنعقاد بعض اجتماعات مجلس الإدارة بالملكة العربية السعودية تطبيقاً لشروط خضوع مشاريع الشركة لقانون الزكاة وليس لقانون الضريبة المطبقة بالملكة العربية السعودية، وقد تم توزيع تلك التكلفة بين شركة منشآت وجميع الشركات المستفيدة من الخضوع للزكاة.
- أما بشأن الإدارة التنفيذية فقد بلغ إجمالي الرواتب والمزايا والبدلات والمكافآت التي حصل عليها عدد (4) موظفين من كبار تنفيذيين ومدراء بالشركة الام (الرئيس التنفيذي "CEO"، رئيس المدراء الماليين "CFO"، مدير مالي أول، مدير أول إدارة العمليات، مدير مطابقة والإلتزام) مبلغاً وقدره 279,529 د.ك (مقارنة بعام 2021 بمبلغ وقدره 205,314 د.ك)، بينما بلغ إجمالي ما حصل عليه عدد (4) من كبار تنفيذيين ومدراء من رواتب ومزايا وبدلات ومكافآت بالشركات التابعة مبلغاً وقدره 125,480 د.ك (مقارنة بعام 2021 بمبلغ وقدره 69,385 د.ك).

### (ثالثاً) لجنة إدارة المخاطر:

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



**تشكيل لجنة إدارة المخاطر:**

تشكلت لجنة المخاطر من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 2021/6/29 وان تكون مدتها مماثلة لمدة مجلس الإدارة وتتألف لجنة المخاطر من ثلاثة أعضاء من ضمن أعضاء مجلس الإدارة، ويرأس اللجنة السيد / عضو مجلس الإدارة المستقل.

**( أسماء السادة أعضاء لجنة المخاطر )**

| م | اسم العضو                      | صفته        |
|---|--------------------------------|-------------|
| 1 | السيد / بسام عبدالرحمن العسوسي | رئيس اللجنة |
| 2 | السيد / حمد حمود الرومي        | عضو اللجنة  |
| 3 | السيد / عبدالمحسن ياسين العومي | عضو اللجنة  |

- وقد عقدت لجنة المخاطر عدد ( 4 ) إجتماع خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31م.

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**

**تطبيق 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 اللجنة بما يتوافق مع أحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بإنشاء هيئة أسواق المال وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

**تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء:**

- وضعت اللجنة معايير وآليات واضحة لمكافأة أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة وفقاً لللائحة 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.

## تقرير حوكمة الشركات 2022

- ولم يتم صرف أية مكافآت لأي من أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية التي إنتهت في 2022/12/31 بإستثناء توصية المجلس بصرف مكافأة لعضو مجلس الإدارة المستقل قدرها عشرة آلاف د.ك، والمرفوعة حالياً إلى الجمعية العامة للمساهمين في إجتماعها السنوي عن السنة المالية المنتهية 2022/12/31، كما لم يحصل أي من أعضاء مجلس الإدارة على أية مزايا أو منافع خلال عام 2022.

| المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة                         |  |  |                                       |                            |                                           |                            |
|---------------------------------------------------------------|--|--|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| إجمالي عدد الأعضاء                                            |  |  | المكافآت والمزايا من خلال الشركة الام |                            | المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة |                            |
|                                                               |  |  | المكافآت والمزايا الثابتة             | المكافآت والمزايا المتغيرة | المكافآت والمزايا الثابتة                 | المكافآت والمزايا المتغيرة |
|                                                               |  |  | التأمين الصحي                         | مكافأة سنوية               | مكافأة لجان                               | التأمين الصحي              |
| 5                                                             |  |  | لا يوجد                               | 10000 *                    | لا يوجد                                   | لا يوجد                    |
| * ملاحظة: 10 آلاف دينار فقط لمرة واحدة للسيد/ العضو المستقل * |  |  |                                       |                            |                                           |                            |

| اجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لأربعة من كبار التنفيذيين مضاف اليها الرئيس التنفيذي والمدير المالي - منشآت |  |  |                                         |           |             |         |             |                   |                                           |                           |           |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------------------------------|-----------|-------------|---------|-------------|-------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-----------|-------------|
| إجمالي عدد المناصب التنفيذية                                                                                  |  |  | المكافآت والمزايا من خلال الشركة الام   |           |             |         |             |                   | المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة |                           |           |             |
|                                                                                                               |  |  | المكافآت والمزايا الثابتة - دينار كويتي |           |             |         |             |                   | المكافآت والمزايا المتغيرة                |                           |           |             |
|                                                                                                               |  |  | إجمالي الرواتب خلال العام               | تأمين صحي | تذاكر سنوية | بدل سكن | بدل مواصلات | بدل تعليم للإبناء | مكافأة سنوية                              | إجمالي الرواتب خلال العام | تأمين صحي | تذاكر سنوية |
| 4                                                                                                             |  |  | 162,237                                 | 4,060     | 19,758      | -       | -           | -                 | -                                         | 12,000,000                | -         | -           |
|                                                                                                               |  |  | 279,529                                 |           |             |         |             |                   |                                           |                           |           |             |

| اجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لأربعة من كبار التنفيذيين مضاف اليها الرئيس التنفيذي والمدير المالي - الشركات التابعة |  |  |                                         |           |             |         |             |                   |                                           |                           |           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------------------------------|-----------|-------------|---------|-------------|-------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-----------|-------------|
| إجمالي عدد المناصب التنفيذية                                                                                            |  |  | المكافآت والمزايا من خلال الشركة الام   |           |             |         |             |                   | المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة |                           |           |             |
|                                                                                                                         |  |  | المكافآت والمزايا الثابتة - دينار كويتي |           |             |         |             |                   | المكافآت والمزايا المتغيرة                |                           |           |             |
|                                                                                                                         |  |  | إجمالي الرواتب خلال العام               | تأمين صحي | تذاكر سنوية | بدل سكن | بدل مواصلات | بدل تعليم للإبناء | مكافأة سنوية                              | إجمالي الرواتب خلال العام | تأمين صحي | تذاكر سنوية |
| 4                                                                                                                       |  |  | 101,200                                 | 3,480     | 5,598       | -       | -           | -                 | 15,202                                    | -                         | -         | -           |
|                                                                                                                         |  |  | 125,480                                 |           |             |         |             |                   |                                           |                           |           |             |

❖ ونفيدكم بأنه لا توجد هناك أي انحرافات عن سياسة المكافآت المعتمدة من مجلس الإدارة.

## 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 ( 8 ) اجتماعاً خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
- ❖ مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير المدقق الخارجي و إعتمادها مبدئياً قبل رفعها لمجلس الإدارة للإعتماد النهائي، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
- ❖ تم دعوة وحضور مُراقب الحسابات الخارجي للشركة لمناقشة البيانات المالية المرحلية للشركة عند مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية لعام 2022م، كما تم دعوة وحضور مُراقب الحسابات الداخلي لمتابعة أعمال الإدارات المختلفة بالشركة وفقاً للخطة الموضوعة.
- ❖ خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31م لم يتم رصد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.
- ❖ تقوم لجنة التدقيق بالتأكد من استقلالية وحيادية مراقبي الحسابات الخارجيين قبل التوصية بتعيينهم وأثناء أدائهم 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 (Bakertilly - على الحمد وشركاه لتدقيق الحسابات) للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن (Internal Control Report) عن عام 2021،
- 2- نصت اللائحة الداخلية على أن يقوم مكتب تدقيق آخر بمراجعة وتقييم أداء إدارة/ مكتب / وحدة التدقيق الداخلي وذلك بشكل دوري كل ثلاث سنوات، ويتم موافاة كل من لجنة التدقيق ومجلس الإدارة بنسخة من هذا التقرير.

#### ❖ تطبيق متطلبات تشكيل إدارة/ مكتب/وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي:

- لقد إعتد 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/ جرانت ثورنتون – القطامي والعيان وشركاهم) للقيام بمهام التدقيق الداخلي، كما إعتد 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، والالتزام بما يحقق مصلحة الشركة ومصلحة المساهمين ومصلحة أصحاب المصالح الآخرين وليس مصلحة مجموعة محددة فقط.
2. عدم استخدام 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 استخدام 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.
5. تتضمن المعلومات السرية أيضاً معلومات عن العمليات الممكنة مع الشركات أو معلومات عن العملاء أو الشركاء في الشركة، والتي تكون الشركة ملزمة بالحفاظ على سريتها.

## تقرير حوكمة الشركات 2022

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 غير المقصودة.
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 الموظفون 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 الموظفون 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 التشاور مع الإدارة العليا أو المستشار القانوني للشركة.
  4. تخضع أي حالات لتعارض المصالح للإجراءات الواردة ضمن هذه السياسة للتعامل معها وفق تعليمات هيئة أسواق المال.

### • مُعلّامات 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 الآباء 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 وبمبنى 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 والمالية، 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 إتساقها 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 ووقت 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 2022

- 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 2022 عدد 34 إفصاح يتعلق بمواضيع مختلفة.

### ❖ تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء:

1. قامت الشركة بالإفصاح بشكل دقيق وبالتفصيل عن المكافآت الممنوحة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية خلال العام 2022 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 تبعيتها المباشرة لمجلس الإدارة وتتكون هذه الوحدة من رئيس وحدة شؤون المستثمرين ومساعديه وتعنى هذه الوحدة بالمسؤوليات 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 تقييم 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، والاعتماد 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.



## تقرير حوكمة الشركات 2022

3. تقوم الشركة بالتأكد من عدم الإعلان عن معلومات جوهرية من خلال الموقع الإلكتروني قبل نشر الإفصاح في البورصة.
- 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 وإمساك سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة (الشركة الكويتية للمقاصة) قيد 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 للاجتماع 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 للاجتماع كلما دعت الضرورة إلى ذلك. كما يقوم مجلس الإدارة بدعوة الجمعية للاجتماع 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 انعقاد الإجتماع عن طريق الإعلان وفق الآلية التي حدتها اللائحة التنفيذية لقانون الشركات.

## تقرير حوكمة الشركات 2022

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 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 إجتماعات 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 وإمسك سجل خاص بالمساهمين 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.
  8. 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 منظمه.
- ❖ **كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات 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 مبنياً تاريخ وميعاد وساعة ومكان عقد الإجتماع وكافة البنود المدرجة على جدول أعمال الإجتماع ويتم التذكير بهذا الإجتماع وبنود جدول الأعمال مرة أخرى بذات الوسائل المشار إليها، كما تقوم الشركة بإعداد التقرير السنوي المتكامل لها متضمناً كافة المعلومات والبنود التي سيتم مناقشتها في إجتماعات الجمعية العامة، ويتم التواصل بين مسؤولي 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 والاعتراف 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 وتحميها 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 الإعتيادية.
  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 الإستفادة 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.

- حصول أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية خلال عام 2022م، على دورة بعنوان ( آلية الإفصاح – قواعد حوكمة الشركات – نظم الرقابة الداخلية – دور مجلس الإدارة وفقاً لقانون هيئة أسواق المال رقم 7 لسنة 2010 ) تطبيقاً وتنفيذاً لللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال ومبادئ حوكمة الشركات وسوف تقوم الشركة في المرحلة المقبلة بتعزيز تلك المبادئ التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر، وأيضاً منح 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.

## تقرير حوكمة الشركات 2022

- **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 لجانها، وتقييم أداء المديرين التنفيذيين، وذلك بشكل دوري (سنوياً)، وتحديد جوانب الضعف والقوة وإقترح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة ووفقاً للضوابط المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال.
- وحيث تم اعتماد 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، والالتزام 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 الاستراتيجية 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 اعتمد مجلس الإدارة سياسة المسؤولية الاجتماعية وترتكز على ما يلي:
  1. تقوم الشركة بالتصرف أخلاقياً وفق ما تقضي به القوانين والأعراف العامة بإستمرار.
  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 وشركاتها التابعة مهياة دائماً لخدمة الحجاج والمعتمرين وتوفير كافة وسائل وسبل الراحة لهم وتمهينة الجو الإيماني لأداء المناسك بصورة أكثر بعداً من كونه عملاً تجارياً أو استثمارياً وبما يُعد فخراً لدولة الكويت وشعبها المبارك.

## تقرير حوكمة الشركات 2022

4. أما في الجانب الاجتماعي فقد تم تفعيل هذا الدور في فندق زمزم بولمان مكة المكرمة وفندق زمزم بولمان المدينة المنورة، وعلى سبيل المثال وليس الحصر تم التعاون مع الجمعيات الخيرية وجمعية إعانة المرضى وجمعية مكافحة السرطان و كفالة اليتيم وحملات إفطار الصائم وغيرها من الخدمات.

### ❖ البرامج والأليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي.

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

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

#### أ- الإتصال مع فريق عمل الشركة

إن إبقاء فريق العمل على معرفة بمبادرات المسؤولية الاجتماعية 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 الاجتماعية 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 تجربها الشركة.

والله ولي التوفيق،،،



نواف مساعد العصيمي

رئيس مجلس الإدارة



# تقرير لجنة التدقيق

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## تقرير لجنة التدقيق

للسادة المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31

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 وتعدلاتها ووفقاً للوائح الداخلية للشركة ومنها لائحة وسياسات وإجراءات العمل الخاصة باللجنة، وذلك على النحو التالي:-

1- تتشكل لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة، وتتضمن اللجنة عضوية السيد/ عضو مجلس الإدارة المستقل، ومدة اللجنة مماثلة لمدة مجلس الإدارة وقد اجتمعت اللجنة عدد (8) اجتماعات خلال العام 2022م.

2- قامت اللجنة بدراسة البيانات المالية المرحلية للشركة بصورة ربع سنوية ومناقشتها مع مراقبي الحسابات الخارجيين، ومع الرئيس التنفيذي ورئيس المدراء الماليين، ودراسة البيانات المالية السنوية للشركة والإطلاع على توصية الإدارة التنفيذية بشأنها، والتأكد من سلامة ونزاهة البيانات المالية المقدمة والتقارير الخاصة بها وموافقتها للمعايير المحاسبية المعتمدة، ورفع التوصية في حينه إلى مجلس إدارة الشركة لاعتمادها.

3- قامت اللجنة بالإطلاع على 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) بالإضافة إلى مناقشة ودراسة البيانات المالية للشركات التابعة وهي: - شركة ماس العالمية وشركاتها التابعة - شركة منشآت للمشاريع والمقاولات بالسعودية ) ، وكذلك البيانات المالية النصف سنوية والسنوية لتلك الشركات ورفع توصيتها إلى مجلس الإدارة لإعتمادها.



## تقرير لجنة التدقيق 2022

4- أطلعت اللجنة على البيانات المالية المعدة لأغراض الزكاة للمنشأة الدائمة بالملكة العربية السعودية عن السنة 2021، والتي تم تقديمها إلى السادة / هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالملكة، حيث إن الشركة تم تسجيلها كمنشأة دائمة بالملكة ومن ثم يكون لازماً عليها تقديم إقرار زكوي عن عام 2021م، وذلك لتحديد صافي الأرباح التشغيلية للمنشأة حتى يتسنى للهيئة تحديد قيمة الزكاة المستحقة على الشركة.

5- أطلعت اللجنة على خطاب التعميد لأعمال التدقيق للشركة لعام 2022م، ورفع التوصية للمجلس بالموافقة عليه.

6- قامت اللجنة بالإطلاع على ومناقشة التقارير المعدة من قبل المدقق الداخلي مع مكتب جرانت ثورنتون لعام 2021.

7- أطلعت اللجنة على تقرير نظم الرقابة الداخلية (ICR) عن عام 2021، والمعد من قبل مكتب التدقيق بيكر تلي، 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 قد تتعرض لها الشركة.

8- أطلعت اللجنة على تقرير تقييم جودة أداء المدقق الداخلي للشركة والذي يعد كل ثلاث سنوات ( Quality Assessment

on Internal) والمعد من قبل مكتب راسل بيدفور للأعوام 2019-2020-2021

والله ولي التوفيق،



بسام عبدالرحمن العسوسي

رئيس لجنة التدقيق



# تقرير الرقابة الشرعية

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه.

السادة/ مساهمي شركة منشآت للمشاريع العقارية المحترمون

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

لقد قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي نفذتها شركة منشآت للمشاريع العقارية وشركاتها التابعة خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31م، لإبداء الرأي في مدى التزام شركة منشآت للمشاريع العقارية وشركاتها التابعة بأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا.

تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية على إدارة الشركة، أما مسؤوليتنا فتتضمن في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا. لقد قمنا بتدقيقنا الذي يتطلب منا تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق والحصول على جميع المعلومات والتفسيرات والإقرارات التي نعتبرها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن شركة منشآت للمشاريع العقارية وشركاتها التابعة ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها من قبلنا. إن تدقيقنا قام على أساس فحص عينات من كل نوع من أنواع العقود والمعاملات المنفذة خلال الفترة، ونعتقد بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً مناسباً لإبداء رأي.

وبناء على ما تقدم، نفيد بما يلي:

إن شركة منشآت للمشاريع العقارية وشركاتها التابعة خلال السنة المالية المحددة، ملتزمة بتنفيذ واجباتها تجاه تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم اعتمادها من قبلنا.

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

الدكتور/ سيد محمد السيد عبدالرزاق الطبطبائي    الدكتور/ أنور شعيب عبد السلام    الدكتور/ مبارك جزاء الحربي





# تقرير لجنة الترشيحات والمكافآت

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## تقرير لجنة الترشيحات والمكافآت

للسادة المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31

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 ومسؤوليات 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. 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 2022-12-31، 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 2022-12-31، كما لم يحصل أي من أعضاء مجلس الإدارة على أية مزايا أو منافع، بإستثناء بدلات سفر بقيمة إجمالية قدرها (2,500/-) د.ك، نتيجة انعقاد بعض إجتماعات مجلس الإدارة بالمملكة العربية السعودية تطبيقاً لشروط خضوع مشاريع الشركة لقانون الزكاة وليس لقانون الضريبة المطبقة بالمملكة العربية السعودية، وقد تم توزيع تلك التكلفة بين منشآت وجميع الشركات المستفيدة من الخضوع للزكاة.



## تقرير لجنة الترشيحات والمكافآت 2022

6. أما بشأن الإدارة التنفيذية فقد بلغ إجمالي الرواتب والمزايا والبدلات والمكافآت التي حصل عليها عدد (4) موظفين من كبار تنفيذيين ومدراء بالشركة الام (الرئيس التنفيذي "CEO"، رئيس المدراء الماليين "CFO"، مدير مالي أول، مدير أول إدارة العمليات، مدير مطابقة والإلتزام) مبلغاً وقدره 279,529 د.ك (مقارنة بعام 2021 بمبلغ وقدره 205,314 د.ك)، بينما بلغ إجمالي ما حصل عليه عدد (4) من كبار تنفيذيين ومدراء من رواتب ومزايا وبدلات ومكافآت بالشركات التابعة مبلغاً وقدره 125,480 د.ك (مقارنة بعام 2021 بمبلغ وقدره 69,385 د.ك).

والله الموفق والمستعان ...

نواف مساعد العصيمي  
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت



# البيانات المالية المجموعة



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2022



## 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 2022 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 2022 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

نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن المجموعة تعرضت بصورة جوهرية لمخاطر الدين وتجاوزت مطلوباتها المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ 23,931,951 دينار كويتي (2021: 29,011,831 دينار كويتي). وبلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 18,863,805 دينار كويتي (2021: 20,069,832 دينار كويتي). وفقاً للمبين في الإيضاح 2، تشير هذه الأحداث أو الظروف إلى وجود عدم تأكد مادي قد يثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

#### أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة 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 أعلاه، 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 المحتفظ به من قبل المجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 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 بموجودات حق الاستخدام وقياسها في السياسات المحاسبية المبينة في الإيضاح 3 حول البيانات المالية المجمعة. تم إجراء اختبار انخفاض القيمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده لأصل حق الاستخدام بناءً على حساب القيمة أثناء الاستخدام. 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 الإدارة لتقدير القيمة أثناء الاستخدام لأصل حق الاستخدام ضمن الإيضاح رقم 10 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية أصل حق الاستخدام وتعقيد عملية اختبار انخفاض قيمته 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 دقة بيانات العقار التي تم مراعاتها من قبل المجموعة 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 معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها. 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 بالملكة 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. وتستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين من ذوي المؤهلات المهنية لتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وذلك على أساس سنوي.

تم تحديد القيمة العادلة للعقار ومركز التسوق الواقعين بالملكة 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 الأسعار 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 الإيضاح رقم 10 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية العقارات الاستثمارية للبيانات المالية المجمعة ككل وتعقيد عملية تقييمها، 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 بالعقارات التي قامت المجموعة بتقديمها إلى خبراء التقييم المستقلين والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. وقمنا أيضاً 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.

#### ج) اختبار انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا وجد دليل موضوعي لتسجيل خسائر انخفاض القيمة لاستثمارها في شركة زميلة استناداً 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 بناءً على احتساب القيمة أثناء الاستخدام 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 استناداً إلى المعلومات المالية للشركات الزميلة. وفي ضوء الأحكام الهامة المتعلقة بتحديد القيمة الممكن استردادها للاستثمار في شركات زميلة، وأهمية الحصة في النتائج والقيمة الدفترية للاستثمار 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. قمنا بالتحقق من دقة بيانات العقارات والمقدمة من المجموعة إلى المقيمين المستقلين والمستخدم 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.

وقد شارك خبراء التقييم الداخليين لدينا مع فريق عمل التدقيق بغرض المساعدة في تدقيق اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة. يعرض الإيضاح 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 2022  
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، 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 تأكد 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 تأكد 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 ونتحمل 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 بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليّتنا 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 نعتبر 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.

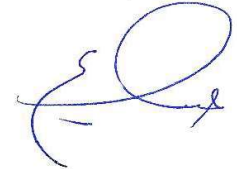
تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

#### 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 2022 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 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبد الله السمدان



عبدالكريم عبد الله السمدان  
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم



20 مارس 2023  
الكويت



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

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي | إيضاحات |                                                                                  |
|---------------------|---------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 3,598,406           | 12,132,408          | 5       | إيرادات تشغيل                                                                    |
| (5,487,005)         | (9,163,917)         | 5       | تكاليف تشغيل                                                                     |
| (1,888,599)         | 2,968,491           |         | مجمّل الربح (الخسارة)                                                            |
| 275,291             | 464,257             | 19      | اتعاب إدارة                                                                      |
| 368,034             | 505,587             |         | صافي الإيرادات من صكوك                                                           |
| 492,475             | 939,043             | 10.2    | صافي الربح من عقارات استثمارية                                                   |
| (701,635)           | (165,148)           |         | خسارة إعادة تقييم موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| -                   | 310,601             |         | ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر           |
| 6,360               | 17,095              |         | إيرادات من حسابات ادخار                                                          |
| 3,616,102           | 613,707             | 18      | ربح من إطفاء مطلوبات مالية                                                       |
| (9,551,847)         | -                   | 18      | مخصص دعوى قضائية                                                                 |
| (1,529,249)         | 765,577             | 11      | حصة في نتائج شركات زميلة                                                         |
| 376,365             | 826,849             | 6       | إيرادات أخرى                                                                     |
| (1,802,420)         | (1,254,024)         | 7       | مصروفات عمومية وإدارية                                                           |
| (1,700,081)         | (1,462,005)         | 13      | صافي تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة                                          |
| (83,654)            | (79,293)            |         | مصروفات استهلاك                                                                  |
| (24,799)            | (66,761)            |         | تخفيض مخزون                                                                      |
| -                   | (275)               |         | تخفيض عقارات للمتاجرة                                                            |
| (1,459,973)         | (1,639,968)         | 16      | تكاليف تمويل لدائني التمويل الإسلامي                                             |
| (863,287)           | (872,088)           | 17      | تكاليف تمويل لالتزامات تأجير                                                     |
| (97,714)            | 169,677             |         | صافي فروق تحويل عملات أجنبية                                                     |
| (14,568,631)        | 2,041,322           |         | الربح (الخسارة) قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة                           |
| (93,882)            | (523,716)           | 8       | تحميل مصروفات ضرائب                                                              |
| -                   | (88,197)            |         | ضريبة دعم العمالة الوطنية                                                        |
| -                   | (34,815)            |         | الزكاة                                                                           |
| (10,000)            | (10,000)            | 19      | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                                                        |
| (14,672,513)        | 1,384,594           |         | ربح (خسارة) السنة                                                                |
|                     |                     |         | الخاص بـ:                                                                        |
| (10,806,843)        | 1,206,027           |         | مساهمي الشركة الأم                                                               |
| (3,865,670)         | 178,567             |         | الحصص غير المسيطرة                                                               |
| (14,672,513)        | 1,384,594           |         |                                                                                  |
| (33.56) فلس         | 3.75 فلس            | 9       | ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم                   |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 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 2022

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                                                                                                |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (14,672,513)        | 1,384,594           | ربح (خسارة) السنة                                                                                              |
|                     |                     | (خسائر) إيرادات شاملة أخرى                                                                                     |
|                     |                     | (خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:                         |
| 43,179              | (410,779)           | فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية                                                                    |
|                     |                     | صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة والتي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة |
| 43,179              | (410,779)           |                                                                                                                |
|                     |                     | (خسائر) إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:                         |
|                     |                     | صافي (الخسارة) الربح من أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى            |
| 56,816              | (40,603)            |                                                                                                                |
|                     |                     | صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة        |
| 56,816              | (40,603)            |                                                                                                                |
| 99,995              | (451,382)           | (خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة                                                                               |
| (14,572,518)        | 933,212             | إجمالي الأرباح (الخسائر) الشاملة للسنة                                                                         |
|                     |                     | الخاص بـ:                                                                                                      |
| (10,719,806)        | 908,282             | مساهمي الشركة الأم                                                                                             |
| (3,852,712)         | 24,930              | الحصص غير المسيطرة                                                                                             |
| (14,572,518)        | 933,212             |                                                                                                                |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 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 2022

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي | إيضاحات | الموجودات                               |
|---------------------|---------------------|---------|-----------------------------------------|
| 221,009             | 146,266             |         | موجودات غير متداولة                     |
| 46,353,799          | 44,593,736          | 10.1    | أثاث ومعدات                             |
| 15,033,637          | 14,698,037          | 10.2    | أصل حق الاستخدام                        |
| 17,989,328          | 18,733,541          | 11      | عقارات استثمارية                        |
| 1,444,349           | 731,709             | 12      | استثمار في شركات زميلة                  |
|                     |                     |         | استثمارات في أوراق مالية                |
| 81,042,122          | 78,903,289          |         |                                         |
| 1,501,198           | 2,482,785           | 13      | موجودات متداولة                         |
| 547,729             | 547,454             |         | مدينون ومدفوعات مقدما                   |
| 522,320             | 455,559             |         | عقارات للمتاجرة                         |
| 3,603,582           | 8,014,280           |         | مخزون                                   |
| 6,174,829           | 11,500,078          |         | أرصدة لدى البنوك والنقد                 |
| 87,216,951          | 90,403,367          |         | إجمالي الموجودات                        |
| 32,200,000          | 32,200,000          | 14      | حقوق الملكية والمطلوبات                 |
| (309,291)           | (309,291)           | 14      | حقوق الملكية                            |
| (2,075,652)         | (2,116,255)         | 14      | رأس المال                               |
| (158,049)           | (415,191)           | 14      | احتياطي آخر                             |
| (20,069,832)        | (18,863,805)        | 14      | احتياطي القيمة العادلة                  |
|                     |                     |         | احتياطي تحويل عملات أجنبية              |
|                     |                     |         | خسائر متركمة                            |
| 9,587,176           | 10,495,458          |         | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم |
| (12,200,107)        | (12,175,177)        | 15      | الحصص غير المسيطرة                      |
| (2,612,931)         | (1,679,719)         |         | إجمالي العجز                            |
| 599,355             | 656,797             |         | المطلوبات                               |
| 35,544,066          | 37,456,979          | 16      | مطلوبات غير متداولة                     |
| 13,516,056          | 13,497,386          | 17      | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين            |
| 4,983,745           | 5,039,895           | 18      | دائنو تمويل إسلامي                      |
|                     |                     |         | التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي         |
|                     |                     |         | دائنون ومصرفات مستحقة                   |
| 54,643,222          | 56,651,057          |         |                                         |
| 12,322,253          | 9,248,259           | 16      | مطلوبات متداولة                         |
| 1,012,548           | 1,349,128           | 17      | دائنو تمويل إسلامي                      |
| 21,851,859          | 24,834,642          | 18      | التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي         |
|                     |                     |         | دائنون ومصرفات مستحقة                   |
| 35,186,660          | 35,432,029          |         |                                         |
| 89,829,882          | 92,083,086          |         | إجمالي المطلوبات                        |
| 87,216,951          | 90,403,367          |         | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات           |



عيسى نجيب عبد المحسن العيسى  
الرئيس التنفيذي



نواف مساعد عبد العزيز العصيمي  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

| مجموع<br>العجز<br>دينار كويتي | الحصص<br>غير المسيطره<br>دينار كويتي | الإجمالي<br>القرعي<br>دينار كويتي | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم |                                 |                                 |                                 | احتياطي<br>تحويل<br>أجنبية<br>دينار كويتي | احتياطي<br>الغالبية<br>الغالبية<br>دينار كويتي | احتياطي<br>آخر<br>دينار كويتي | احتياطي<br>اجباري<br>دينار كويتي | علاوة<br>إصدار<br>أسهم<br>دينار كويتي | رأس<br>المال<br>دينار كويتي |
|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
|                               |                                      |                                   | خسائر<br>مترابطة<br>دينار كويتي         | خسائر<br>مترابطة<br>دينار كويتي | خسائر<br>مترابطة<br>دينار كويتي | خسائر<br>مترابطة<br>دينار كويتي |                                           |                                                |                               |                                  |                                       |                             |
| (2,612,931)                   | (12,200,107)                         | 9,587,176                         | (20,069,832)                            | (158,049)                       | (2,075,652)                     | (309,291)                       | -                                         | -                                              | -                             | -                                | -                                     | 32,200,000                  |
| 1,384,594                     | 178,567                              | 1,206,027                         | 1,206,027                               | -                               | -                               | -                               | -                                         | -                                              | -                             | -                                | -                                     | -                           |
| (451,382)                     | (153,637)                            | (297,745)                         | -                                       | (257,142)                       | (40,603)                        | -                               | -                                         | -                                              | -                             | -                                | -                                     | -                           |
| 933,212                       | 24,930                               | 908,282                           | 1,206,027                               | (257,142)                       | (40,603)                        | -                               | -                                         | -                                              | -                             | -                                | -                                     | -                           |
| (1,679,719)                   | (12,175,177)                         | 10,495,458                        | (18,863,805)                            | (415,191)                       | (2,116,255)                     | (309,291)                       | -                                         | -                                              | -                             | -                                | -                                     | 32,200,000                  |
| 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                  |
| (14,672,513)                  | (3,865,670)                          | (10,806,843)                      | (10,806,843)                            | -                               | -                               | -                               | -                                         | -                                              | -                             | -                                | -                                     | -                           |
| 99,995                        | 12,958                               | 87,037                            | -                                       | 30,221                          | 56,816                          | -                               | -                                         | -                                              | -                             | -                                | -                                     | -                           |
| (14,572,518)                  | (3,852,712)                          | (10,719,806)                      | (10,806,843)                            | 30,221                          | 56,816                          | -                               | -                                         | -                                              | -                             | -                                | -                                     | -                           |
| -                             | -                                    | -                                 | 24,339,162                              | -                               | -                               | -                               | (11,939,162)                              | -                                              | -                             | -                                | -                                     | -                           |
| (2,612,931)                   | (12,200,107)                         | 9,587,176                         | (20,069,832)                            | (158,049)                       | (2,075,652)                     | (309,291)                       | -                                         | -                                              | -                             | -                                | -                                     | 32,200,000                  |

كما في 1 يناير 2022

ربح السنة

خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

في 31 ديسمبر 2022

كما في 1 يناير 2021

خسارة السنة

إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

إطفاء جزئي للخسائر المترابطة

في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 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 2022

| 2021         | 2022        | إيضاحات | الأنشطة التشغيلية                                                                         |
|--------------|-------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| دينار كويتي  | دينار كويتي |         |                                                                                           |
| (14,568,631) | 2,041,322   |         | الربح (الخسارة) قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة                                    |
| 2,698,893    | 2,754,678   | 10.1    | تعديلات لمطابقة الربح (الخسارة) قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:                       |
| 1,545,101    | 335,600     | 10.2    | استهلاك أصل حق الاستخدام                                                                  |
| 701,635      | 165,148     |         | صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة لعقارات استثمارية                               |
| -            | (310,601)   |         | خسارة غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر         |
| (6,360)      | (17,095)    |         | ربح محقق من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر                |
| 1,529,249    | (765,577)   | 11      | إيرادات من حسابات ادخار                                                                   |
| 83,654       | 79,293      |         | حصة في نتائج شركات زميلة                                                                  |
| (3,616,102)  | (613,707)   | 18      | استهلاك اثاث ومعدات                                                                       |
| 9,551,847    | -           | 18      | ربح من إطفاء مطلوبات مالية                                                                |
| -            | 275         |         | مخصص دعوى قضائية                                                                          |
| (737)        | -           |         | تخفيض عقارات للمتاجرة                                                                     |
| 1,459,973    | 1,639,968   |         | ربح بيع اثاث ومعدات                                                                       |
| 863,287      | 872,088     | 17      | تكاليف تمويل لدائني تمويل إسلامي                                                          |
| 24,799       | 66,761      |         | تكاليف تمويل لالتزامات تأجير                                                              |
| 97,714       | (169,677)   |         | تخفيض قيمة مخزون                                                                          |
| 1,700,081    | 1,462,005   | 13      | صافي فروق تحويل عملات أجنبية                                                              |
| 222,397      | 149,067     |         | صافي تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة                                                   |
|              |             |         | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                                                         |
| 2,286,800    | 7,689,548   |         |                                                                                           |
| (232,041)    | (2,443,592) |         | التغيرات في رأس المال العامل:                                                             |
| 5,307        | -           |         | مدينون ومدفوعات مقدما                                                                     |
| 1,360,659    | 2,737,771   |         | مخزون                                                                                     |
|              |             |         | دائنون ومصرفات مستحقة                                                                     |
| 3,420,725    | 7,983,727   |         | التدفقات النقدية الناتجة من العمليات                                                      |
| (354,753)    | (90,953)    |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة                                                       |
| (400,733)    | (163,426)   |         | ضرائب مدفوعة                                                                              |
| 2,665,239    | 7,729,348   |         | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل                                            |
|              |             |         | أنشطة الاستثمار                                                                           |
| (39,458)     | (47,713)    |         | شراء اثاث ومعدات                                                                          |
| (42,924)     | (36,451)    | 10      | إضافات إلى أصل حق الاستخدام                                                               |
| -            | 817,491     |         | متحصلات من استرداد رأسمال لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 738          | 45,667      |         | المحصل من بيع اثاث ومعدات                                                                 |
| 6,360        | 17,095      |         | إيرادات مستلمة من حسابات ادخار                                                            |
| (75,284)     | 796,089     |         | صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار                           |
|              |             |         | أنشطة التمويل                                                                             |
| (300,000)    | (1,161,081) | 16      | صافي سداد دائني تمويل إسلامي                                                              |
| (525,754)    | (1,369,529) |         | سداد التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي                                                      |
| (1,453,061)  | (1,588,664) | 16      | تكاليف تمويل مدفوعة                                                                       |
| (6,158)      | (683)       |         | توزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمي الشركة الأم                                               |
| (2,284,973)  | (4,119,957) |         | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل                                          |
| 304,982      | 4,405,480   |         | الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد                                                      |
| 3,300,397    | 3,603,582   |         | الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير                                                      |
| (1,797)      | 5,218       |         | صافي فروق تحويل عملات أجنبية                                                              |
| 3,603,582    | 8,014,280   |         | الأرصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر                                                    |
|              |             |         | بنود غير نقدية:                                                                           |
| -            | (644,275)   | 10.1    | تعديل على موجودات حق الاستخدام نتيجة إعادة قياس عقود التأجير                              |
| -            | 644,275     | 17      | تعديل على مطلوبات التأجير نتيجة إعادة قياس عقود التأجير                                   |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 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 إليها معا بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 20 مارس 2023، ويحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 18 مايو 2022 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. 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. ("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 أخذاً 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 والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكاftيريات 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 المزايدات 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 % |        | الأنشطة الرئيسية |
|--------------------------------------|-------------|---------------|--------|------------------|
|                                      |             | 2021          | 2022   |                  |
| شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")        | الكويت      | 36.69%        | 36.69% | أنشطة عقارية     |
| شركة أثمان الخليجية ذ.م.م. ("أثمان") | الكويت      | 32.60%        | 32.60% | أنشطة عقارية     |

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 1 معلومات حول الشركة والمجموعة (تتمة)

#### 1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

##### ب) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة:

| الاسم                    | بلد التأسيس                                                         | حصة الملكية % | الأنشطة الرئيسية                  |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|
|                          |                                                                     | 2021          | 2022                              |
| المملكة العربية السعودية | شركة منشآت للمشاريع والمقاولات المحدودة                             | 99%           | أنشطة المقاولات والأنشطة العقارية |
| الكويت                   | شركة مركز الريادة المالي العقارية ذ.م.م.                            | 100%          | شركة عقارية                       |
| الكويت                   | شركة الواحة العالمية للمشاريع العقارية ش.م.ك. (مقفلة) - قيد التصفية | 100%          | شركة عقارية                       |
| الكويت                   | شركة محاصة الصفوة ("شركة محاصة الصفوة") *                           | 40%           | أنشطة عقارية                      |
| الكويت                   | شركة ماس العالمية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("ماس العالمية") | 100%          | أنشطة التجارة العامة والمقاولات   |
| الكويت                   | شركة محاصة القبلة (إيضاح 21)                                        | 62.81%        | أنشطة عقارية                      |
| مصر                      | محتفظ بها من خلال شركة ماس العالمية شركة ماس العالمية مصر ذ.م.م.    | 100%          | إدارة مشاريع                      |
| المملكة العربية السعودية | شركة ماس الأولى ذ.م.م.                                              | 100%          | إدارة مشاريع                      |
| مصر                      | شركة ماس العالمية الأولى تورز                                       | -             | إدارة مشاريع                      |
| مصر                      | شركة الزمزم العالمية للاستثمار التجاري ذ.م.م.                       | 100%          | إدارة مشاريع                      |

\* بالرغم من أن المجموعة تمتلك حصة ملكية أقل من 50% في شركة محاصة الصفوة، تم تعيين الشركة الأم بصفتها مدير شركة المحاصة وتتعرض 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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 23,931,951 دينار كويتي. إضافة إلى ما سبق، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 18,863,805 دينار كويتي.

تسعى الإدارة للحصول على أفضل المعلومات المتاحة لتقييم هذه المخاطر وتنفيذ التدابير المناسبة لمواجهتها. وقد اتخذت المجموعة بالفعل وما زالت تتخذ عدداً من الإجراءات لضمان أفضل عوائد ممكنة 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 شهراً التالية.

قامت الإدارة جزئياً بسداد قسط أصل المبلغ ونجحت في التفاوض مع مؤسسة مالية لطرف ذي علاقة لإعادة جدولة شروط سداد أصل مبلغ دائني التمويل الإسلامي مما أدى إلى انخفاض في المطلوبات المتداولة.

تستمر عمليات الفندق في التعافي والتحسين، وتتوقع الإدارة مزيداً من التحسينات تدريجياً. علاوة على ذلك، قامت الإدارة بتنفيذ عدد من إجراءات توفير التكاليف في الفنادق التي تملكها وتديرها المجموعة.



## 2 المفهوم المحاسبي الأساسي (تتمة)

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، وبناءً على الحقائق والظروف المعروفة في هذه المرحلة، 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.

### 3.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق معايير جديدة تسري اعتباراً من 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يسر بعد.

### 3.2.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2022 إلا أنه ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

يحظر التعديل على المنشآت أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات، أي متحصلات من بيع الأصناف المنتجة أثناء الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادراً على التشغيل بالطريقة التي تقصدها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع هذه البنود، وتكاليف إنتاج تلك البنود، في الأرباح أو الخسائر.

وفقاً للأحكام الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات بأثر رجعي فقط على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة (تاريخ التطبيق المبدئي).

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم تكن هناك مبيعات لبنود منتجة من خلال الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية – الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقرض والمقرض مشتتة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر.

ليس هناك تعديل مماثل مقترح فيما يتعلق بمعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

وفقاً للأحكام الانتقالية، تطبق المجموعة التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة (تاريخ التطبيق المبدئي). لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة، حيث لم يكن هناك تعديلات على الأدوات المالية لدى المجموعة خلال الفترة.

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

#### 3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية؛
- لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة؛
- لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل؛
- يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على السياسات المحاسبية الحالية وما إذا كانت المجموعة ترغب في إعادة تقييم تعهداتها ضمن اتفاقيات القروض القائمة من عدمه.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8: تعريف التقديرات المحاسبية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 والتي قدم فيها تعريف "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات التمييز بين التغييرات في التقديرات والتغيرات المحاسبية في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتنطبق على التغييرات في السياسات والتغيرات المحاسبية في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية الفترة. ويسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن تلك الحقيقة.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### 3.4 السياسات المحاسبية الهامة

##### 3.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة الأم 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، ولعدم 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 تغيرات 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 التغير 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 المقدرة 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 التغيرات 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 التغيرات 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 المقدرة). 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 المقدرة، 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 لقيمتها 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 بدلا 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 المنكبدة 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 عادة تسجيل تكاليف الاقتراض كمصروفات عند تكديدها. ويتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة 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 للبند (أي إن 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 المتعلق 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 والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجمالي 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) الضرائب 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 هيئة الزكاة والضريبة والجمارك 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. تخضع المجموعة أيضاً لضريبة دخل الشركات وفقاً للوائح الضرائب المصرية المعمول بها الصادرة عن مصلحة الضرائب المصرية.

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. وعندما يتم إدراج الأرصدة المدينة والدائنة بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرج ضمن صافي مبلغ ضريبة المستردة من أو المستحقة إلى الجهة الضريبية، يتم 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 الممكن 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 أثاث ومعدات (تتمة)

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الاثاث 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 الاثاث والمعدات المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كمصروفات عند تكبدها.

إن بند الاثاث 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 الأثاث 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 المقدرة 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 المقرر 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 المتوقعة 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 التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من حدوث التغير 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 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية 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 إشغالهما 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 هناك 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 وبهدف تجنب الاحتساب المزدوج للقيمة العادلة، يتم تخفيض القيمة العادلة المحسوبة 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 والخصص 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 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 المقدّر ضمن سياق الأعمال الطبيعي ناقصاً التكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع.

3.4.14 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق

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

1/ الموجودات المالية

الاعتراف المبدي والقياس المبدي

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

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي 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.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.14 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس المبني (تتمة)

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 المتراكمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة 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.

لا يتم أبداً 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.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.14 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

(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 التغيرات 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 بدفع 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 المضافة

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.

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 التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة 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.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.14 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبني 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 والمصروفات 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 المبني 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 المبني، 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 والمراجعة.

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.

إلغاء الاعتراف

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

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

(3) 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 حالياً بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتتوفر النية للسداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

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

#### 3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 3.4.15 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 للأصل ما أو وحدة لإنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض 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.

##### 3.4.16 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.

##### 3.4.17 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 مصالحهم الاقتصادية المثلى.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.17 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 تتوفر 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 10.2 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.

3.4.18 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 وتحتسب كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات وتسجل كمصروفات عند استحقاقها.

3.4.19 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.

3.4.20 المخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) نتيجة لحدث سابق ومن المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صاعداً 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 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 3.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 3.4.21 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.

##### 3.4.22 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.

##### 3.4.23 ربحية السهم

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

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

### 4 الأحكام والتفديرات 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 والتفديرات قد ينتج عنه نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي في القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

#### 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.

##### 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.

#### 4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 4.1 الأحكام الهامة (تتمة)

###### 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 تأجير 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 الدعوى 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 الدعوى القضائية يتطلب من إدارة المجموعة البت في العديد من الأمور الفعلية والقانونية التي تخرج عن نطاق سيطرتها. وعليه، تراجع المجموعة الدعوى 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 بالدعوى المماثلة وأي قرار صادر عن إدارة المجموعة حول سبل التعامل مع الإجراءات القضائية أو الدعوى أو الربط ذي الصلة.

##### 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. تنعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.



#### 4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

###### 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 مرتبط 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 وشروط 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 تلزم 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 10.2.

###### 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.

###### 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 متوفرة 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 موثوقة منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الإيضاح 10.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

##### الضرائب

تخضع المجموعة للزكاة في المملكة العربية السعودية وضريبة دخل الشركات في مصر. ويتعين اتخاذ أحكام جوهرية لتحديد الضرائب، حيث هناك العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تم إجراؤها خلال سياق الأعمال العادي والتي لا يمكن تحديد الضريبة النهائية لها بشكل مؤكد. وتسجل المجموعة الالتزامات عن الضريبة المتوقعة استناداً إلى استيعاب الإدارة لقانون الضرائب 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

| 2022<br>دينار كويتي | 2021<br>دينار كويتي |                                              |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------------|
| 12,132,408          | 3,598,406           | إيرادات التشغيل                              |
|                     |                     | إيرادات فندق                                 |
|                     |                     | نوع البضاعة أو الخدمات                       |
|                     |                     | إيرادات غرف                                  |
|                     |                     | أطعمة ومرطبات                                |
|                     |                     | إيرادات فندق أخرى                            |
| 12,132,408          | 3,598,406           | إجمالي الإيرادات التشغيلية                   |
| 12,132,408          | 3,598,406           | توقيت الاعتراف بالإيرادات                    |
|                     |                     | إيرادات الفنادق المكتسبة في نقطة زمنية معينة |
| 12,132,408          | 3,598,406           | الأسواق الجغرافية                            |
|                     |                     | المملكة العربية السعودية                     |
|                     |                     | تكاليف التشغيل                               |
|                     |                     | تكاليف تشغيل الفنادق                         |
|                     |                     | استهلاك أصل حق الاستخدام (إيضاح 10)          |
| (6,409,239)         | (2,788,112)         |                                              |
| (2,754,678)         | (2,698,893)         |                                              |
| (9,163,917)         | (5,487,005)         |                                              |

### 6 إيرادات أخرى

| 2022<br>دينار كويتي | 2021<br>دينار كويتي |                  |
|---------------------|---------------------|------------------|
| 194,557             | 187,148             | إيرادات عمولات   |
| 260,636             | 163,598             | اتعاب إدارة صكوك |
| 180,656             | 25,619              | إيرادات أخرى     |
| 191,000             | -                   | تعويض إيجار*     |
| 826,849             | 376,365             |                  |

\* يمثل تعويض الإيجار المبالغ التي استلمتها شركة محاصة الصفوة، وهي شركة تابعة للمجموعة، كجزء من تعويض الإيجار الممنوح من المؤجر، بسبب تعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية نتيجة لوباء كوفيد-19 للفترة من 14 مارس 2020 حتى 05 مارس 2022، عن الفندق المستأجر من قبل شركة محاصة الصفوة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 7 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية تكاليف الموظفين بمبلغ 901,524 دينار كويتي (2021: 1,005,135 دينار كويتي).

### 8 تحميل مخصص مصروفات ضريبية

استناداً إلى الاستشارة التي حصلت عليها المجموعة من المستشار الضريبي، فقد سجلت المجموعة فقط الزكاة المستحقة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالملكة العربية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. إضافة إلى ذلك، فإن الشركة التابعة للمجموعة في مصر مسئولة عن سداد ضرائب الدخل للشركات إلى مصلحة الضرائب المصرية وفقاً للقوانين الضريبية المصرية.

سجلت المجموعة خلال السنة مصروف ضريبة الشركات بمبلغ 523,716 دينار كويتي (2021: 93,882 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

### 9 ربحية (خسارة) السهم

تحتسب مبالغ ربحية (خسارة) السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. تحتسب مبالغ ربحية (خسارة) السهم المخففة بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة مضافاً إليه 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 (خسارة) السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

| 2021         | 2022        |                                                              |
|--------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| (10,806,843) | 1,206,027   | ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)    |
| 322,000,000  | 322,000,000 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (أسهم) |
| (33.56)      | 3.75        | ربحية (خسارة) 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.

### 10 أصل حق الاستخدام وعقارات استثمارية

#### 10.1 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.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار، تم إعادة تصنيف عقد الإيجار التشغيلي المدفوع مقدماً المتعلق ببرج زمزم إلى أصل حق الاستخدام وتم تحويل أي رصيد في فائض إعادة تقييم الموجودات فيما يتعلق بالأصل إلى الخسائر المتراكمة في حقوق المساهمين.

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

| 2021        | 2022        |                                    |
|-------------|-------------|------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                    |
| 49,079,942  | 46,353,799  | كما في 1 يناير                     |
| (2,698,893) | (2,754,678) | استهلاك أصل حق الاستخدام (إيضاح 5) |
| -           | 644,275     | إعادة قياس                         |
| 42,924      | 36,451      | إضافات                             |
| (70,174)    | 313,889     | فروق التحويل                       |
| 46,353,799  | 44,593,736  | كما في 31 ديسمبر                   |

## 10 أصل حق الاستخدام وعقارات استثمارية (تتمة)

### 10.1 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 لبرج القبلة 18.92 سنة (2021: 19.92 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 داخلياً من قبل إدارة التقييم الداخلي للمجموعة. تتوافق الأساليب الداخلية مع تلك المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين في السنوات السابقة ولم تكن هناك تغييرات في منهجية التقييم. تتوافق نماذج تقدير القيمة أثناء الاستخدام مع مبادئ معيار المحاسبة الدولي 36 "انخفاض قيمة الموجودات".

بناءً على التقييم التي أجرته إدارة التقييم الداخلي للمجموعة، لم يتم تحديد أي مؤشرات انخفاض في القيمة. ستواصل المجموعة تقييم التأثير على التدفقات النقدية بالإضافة إلى مدخلات التقييم في الفترات ربع السنوية القادمة حيثما تطرأ معلومات جديدة يجب أخذها في الاعتبار.

### 10.2 العقارات الاستثمارية

يعرض الجدول التالي الحركة في العقارات الاستثمارية:

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                           |
|---------------------|---------------------|-------------------------------------------|
| 16,582,932          | 15,033,637          | كما في 1 يناير                            |
| (1,545,101)         | (335,600)           | صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة |
| (4,194)             | -                   | فروق التحويل                              |
| 15,033,637          | 14,698,037          | 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 (2021: 8,572,037 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 16).

على الرغم من ذلك، فإن الظروف القائمة والافتراضات المتعلقة بالتطورات المستقبلية التي نشأت خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغييرات في الافتراضات عند وقوعها.

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                                                   |
|---------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| (1,545,101)         | (335,600)           | صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة                         |
| 2,037,576           | 1,274,643           | صافي إيرادات التأجير الناتجة من العقارات الاستثمارية              |
| 492,475             | 939,043             | صافي الربح الناتج من العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة |

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

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

10 أصل حق الاستخدام وعقارات استثمارية (تتمة)

10.2 العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

| نوع العقار                              |                                              | أسلوب التقييم | المدخلات الجوهرية<br>غير الملحوظة |                   | النطاق |  |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------|--------|--|
|                                         |                                              |               |                                   | 2022              | 2021   |  |
| أ. أصل حق الاستخدام                     |                                              |               |                                   |                   |        |  |
| برج القبلة – المملكة العربية السعودية   |                                              |               |                                   |                   |        |  |
| • فندق                                  | المتوسط المقدر لسعر الغرفة بالريال السعودي   | ◀             | 438 - 664                         | 350 - 664         |        |  |
|                                         | معدل الاشغال                                 | ◀             | 64% - 76%                         | 50% - 76%         |        |  |
|                                         | معدل الخصم                                   | ◀             | 10%                               | 10%               |        |  |
|                                         | معدل التضخم                                  | ◀             | 2.5%                              | 2%                |        |  |
|                                         | محمل ربح التشغيل                             | ◀             | 44% - 50%                         | 43% - 49%         |        |  |
| ب. عقارات استثمارية                     |                                              |               |                                   |                   |        |  |
| • أرض بمنطقة الشرق في دولة الكويت       | طريقة المقارنة بالسوق                        | ◀             | 3,250 دينار كويتي                 | 3,250 دينار كويتي |        |  |
|                                         |                                              |               |                                   |                   |        |  |
| • مركز التسوق، المملكة العربية السعودية | الايجار السنوي المقدر بالريال السعودي للمربع | ◀             | 1,650 - 20,300                    | 1,650 - 15,100    |        |  |
|                                         | التدفقات النقدية المخصصة                     | ◀             | 14% - 95%                         | 10% - 90%         |        |  |
|                                         | معدل الاشغال                                 | ◀             | 12%                               | 9.50%             |        |  |
|                                         | معدل الخصم                                   | ◀             |                                   |                   |        |  |

طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس المعاملات المقارنة. وتستند 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 المخصصة، 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 لمملكية 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:

- ◀ معدلات الإشغال
- ◀ معدل الخصم المعدل بالمخاطر
- ◀ معدل ربح التشغيل

10 أصل حق الاستخدام وعقارات استثمارية (تتمة)

10.2 العقارات الاستثمارية (تتمة)

الحساسية للافتراضات الرئيسية المستخدمة لحسابات القيمة أثناء الاستخدام لأصل حق الاستخدام (تتمة)  
فيما يلي التأثيرات المتعلقة بالافتراضات الرئيسية للمبلغ الممكن استرداده:

- ◀ معدل الاشغال - إن الانخفاض في معدلات الاشغال قد يؤدي إلى انخفاض في إيرادات الضيافة. ولن يؤدي انخفاض معدل الاشغال بنسبة 5% إلى أي انخفاض في قيمة موجودات حق الاستخدام.
- ◀ معدل الخصم - إن الزيادة في معدل الخصم قبل الضرائب بنسبة 2% إلى 12% سوف تؤدي إلى انخفاض القيمة بمبلغ 404,856 دينار كويتي.
- ◀ مجمل ربح التشغيل - إن الانخفاض في الطلب قد يؤدي إلى انخفاض في مجمل الهامش. إن الانخفاض في مجمل الهامش بنسبة 5% لن يؤدي إلى أي انخفاض في قيمة موجودات حق الاستخدام.

الحساسية للتغيرات في الافتراضات لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3  
يجب استخدام احكام جوهرية عند تقدير المدخلات لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إن التغيرات المحتملة بصورة معقولة في تاريخ البيانات المالية المجمعة للافتراضات ذات الصلة مع الاحتفاظ بالافتراضات الأخرى ثابتة سوف تؤثر على القيمة العادلة للعقار الاستثماري وفقا للمبالغ المبينة أدناه.

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

| 31 ديسمبر 2021                                                 |             | 31 ديسمبر 2022 |             |
|----------------------------------------------------------------|-------------|----------------|-------------|
| الزيادة                                                        | النقص       | الزيادة        | النقص       |
| دينار كويتي                                                    | دينار كويتي | دينار كويتي    | دينار كويتي |
| معدل الخصم (2022): الحركة بنسبة 2%، و 2021: الحركة بنسبة 2%)   |             |                |             |
| (850,597)                                                      | 1,064,267   | (1,022,712)    | 1,218,409   |
| معدل الاشغال (2022): الحركة بنسبة 5%، و 2021: الحركة بنسبة 5%) |             |                |             |
| 545,844                                                        | (545,844)   | 509,695        | (585,133)   |

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

الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

تم تصنيف قياسات القيمة العادلة لمركز التسوق 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                                  | المدخلات    |
| الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) | الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) | الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) | المجموع     |
| دينار كويتي                       | دينار كويتي                   | دينار كويتي                               | دينار كويتي |
| 6,126,000                         | 8,572,037                     | -                                         | 14,698,037  |
| 6,461,600                         | 8,572,037                     | -                                         | 15,033,637  |

31 ديسمبر 2022

عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2021

عقارات استثمارية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 11 استثمار في شركات زميلة

| الاسم                                | بلد التأسيس | حصة الملكية % |        | القيمة الدفترية   |                   |
|--------------------------------------|-------------|---------------|--------|-------------------|-------------------|
|                                      |             | 2021          | 2022   | 2021              | 2022              |
|                                      |             |               |        | دينار كويتي       | دينار كويتي       |
| شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")        | الكويت      | 36.69%        | 36.69% | 16,928,461        | 17,984,346        |
| شركة أثمان الخليجية ذ.م.م. ("أثمان") | الكويت      | 32.60%        | 32.60% | 1,060,867         | 749,195           |
|                                      |             |               |        | <u>17,989,328</u> | <u>18,733,541</u> |

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

|                                                      | القيمة الدفترية   |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                      | 2021              | 2022              |
|                                                      | دينار كويتي       | دينار كويتي       |
| كما في 1 يناير                                       | 19,513,809        | 17,989,328        |
| حصة في الأرباح (الخسائر)                             | (1,529,249)       | 765,577           |
| فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية | 4,768             | (21,364)          |
| كما في 31 ديسمبر                                     | <u>17,989,328</u> | <u>18,733,541</u> |

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 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:

|              | أغنان        |             | زعم          |              |                                                  |
|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------------------------------------------|
|              | 2021         | 2022        | 2021         | 2022         |                                                  |
| المجموع      | دينار كويتي  | دينار كويتي | دينار كويتي  | دينار كويتي  |                                                  |
| 49,111,999   | 42,442,147   | 3,162,133   | 45,949,866   | 40,235,862   | موجودات غير متداولة                              |
| 10,889,393   | 19,819,537   | 93,405      | 10,795,988   | 19,726,132   | موجودات متداولة                                  |
| (10,610,211) | (10,948,947) | (1,000)     | (10,609,211) | (10,947,647) | مطلوبات متداولة                                  |
| 49,391,181   | 51,312,737   | 3,254,538   | 46,136,643   | 49,014,347   | حقوق الملكية                                     |
|              |              | 32.60%      | 36.69%       | 36.69%       | حصة المجموعة في حقوق الملكية %                   |
| 17,989,328   | 18,733,541   | 1,060,867   | 16,928,461   | 17,984,346   | القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة                |
| 5,569,651    | 19,773,885   | -           | 5,569,651    | 19,773,885   | الإيرادات                                        |
| (7,674,685)  | (10,827,115) | (2,397,882) | (5,276,803)  | (9,874,096)  | تكلفة الإيرادات / الخسائر                        |
| (5,902,994)  | (5,981,623)  | -           | (5,902,994)  | (5,981,623)  | الإطفاء وانخفاض القيمة                           |
| (47,838)     | (974,395)    | -           | (47,838)     | (974,095)    | مصروفات عمومية وإدارية وأتعاب إدارة وتحصيل ضرائب |
| 3,620,423    | -            | -           | 3,620,423    | -            | ربح من إطفاء مطلوبات مالية                       |
| (4,435,443)  | 1,990,752    | (2,397,882) | (2,037,561)  | 2,944,071    | ربح (خسارة) السنة                                |
| (1,529,249)  | 765,577      | (781,626)   | (747,623)    | 1,077,249    | حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة                |

### انخفاض قيمة الشركات الزميلة

إن الشركات الزميلة المذكورة أعلاه مسعرة، ولا يوجد أسعار معلنة في الأسواق لأسهم هذه الشركات. قامت الإدارة بتقييم انخفاض قيمة استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في القيمة. أخذت الإدارة في الاعتبار عوامل مثل التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغييرات سلبية كبيرة في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو الصناعة أو البيئة السياسية التي تؤثر على أعمال الشركة المستثمر فيها. تم إجراء مراجعات لمؤشرات انخفاض القيمة وأي اختبارات ناتجة عن انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، 31 ديسمبر 2022. بناءً على تقييم الإدارة، لم تتم ملاحظة أي مؤشرات انخفاض في القيمة.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 12 استثمارات في أوراق مالية

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                                                      |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1,073,939           | 401,901             | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر       |
| 370,410             | 329,808             | 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

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                            |
|---------------------|---------------------|--------------------------------------------|
| 10,576,765          | 11,982,959          | مدينون مستأجرين                            |
| 340,477             | 1,647,478           | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 19) |
| 14,806              | 14,569              | مصرفات مدفوعة مقدماً                       |
| 683,904             | 466,729             | مدينون آخرون                               |
| (10,114,754)        | (11,628,950)        | يخصم: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة         |
| 1,501,198           | 2,482,785           |                                            |

إن أرصدة مديني 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:

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                                |
|---------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| 8,758,579           | 10,114,754          | مخصص الخسائر الافتتاحي في 1 يناير              |
| 2,175,249           | 1,462,005           | مخصص مسجل في الأرباح أو الخسائر خلال السنة     |
| (475,168)           | -                   | رد مخصص لم يعد مطلوباً                         |
| (355,412)           | -                   | مشطوب                                          |
| 11,506              | 52,191              | فروق تحويل عملات أجنبية من تحويل عمليات أجنبية |
| 10,114,754          | 11,628,950          | مخصص الخسائر الختامي في 31 ديسمبر              |

### 14 حقوق الملكية

#### 14.1 رأس المال

| رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل | عدد الأسهم          |                         |
|----------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| 2021<br>دينار كويتي                          | 2022<br>دينار كويتي | 2021<br>2022            |
| 32,200,000                                   | 32,200,000          | 322,000,000 322,000,000 |

أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

#### 14 حقوق الملكية (تتمة)

##### 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.

##### 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.

نظراً لوجود خسائر متراكمة في نهاية السنة، لم يتم إجراء اقتطاع إلى الاحتياطي الإجمالي خلال السنة.

##### 14.4 الاحتياطي الآخر

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

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

##### 14.5 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.

##### 14.6 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 المبلغ المتراكم إلى الأرباح أو الخسائر عند استبعاد صافي الاستثمار.

#### 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 |
|------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|
|                                                            |             | 2022               |
|                                                            |             | 2021               |
| شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")                         | الكويت      | 60.10%             |
| شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")                         | الكويت      | 37.19%             |
|                                                            |             | 2022               |
|                                                            |             | دينار كويتي        |
|                                                            |             | 2021               |
|                                                            |             | دينار كويتي        |
| الرصيد المتراكم للحصة غير المسيطرة الجوهرية:               |             |                    |
| شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")                         |             | 191,003            |
| شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")                         |             | (12,366,180)       |
|                                                            |             | (12,175,177)       |
|                                                            |             | (12,200,107)       |
| (الخسائر) الأرباح الموزعة إلى الحصة غير المسيطرة الجوهرية: |             |                    |
| شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")                         |             | (160,881)          |
| شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")                         |             | 339,448            |
|                                                            |             | 178,567            |
|                                                            |             | (3,865,670)        |

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 15 شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً (تتمة)

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

#### ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:

| شركة محاسبة الصفوة |             | شركة محاسبة القبلة |             |                                               |
|--------------------|-------------|--------------------|-------------|-----------------------------------------------|
| 2021               | 2022        | 2021               | 2022        |                                               |
| دينار كويتي        | دينار كويتي | دينار كويتي        | دينار كويتي |                                               |
| 1,852,167          | 1,088,526   | 2,253,162          | 6,199,730   | الإيرادات                                     |
| (92,608)           | (54,426)    | (3,089,975)        | (4,422,443) | تكلفة الإيرادات                               |
| (193)              | 189,004     | (110,475)          | 584,833     | إيرادات (مصروفات) أخرى                        |
| -                  | -           | 146,083            | 309,996     | ربح من إطفاء التزام مالي                      |
| (938,020)          | -           | -                  | -           | التغير في القيمة العادلة/ خسائر انخفاض القيمة |
| (1,947,151)        | (1,254,928) | 5,514              | 47,235      | رد (تحميل) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة       |
| (28,706)           | (211,131)   | -                  | -           | تحميل مصروفات ضرائب                           |
| -                  | -           | (1,592,322)        | (1,760,191) | تكاليف تمويل                                  |
| -                  | -           | (5,624,984)        | -           | مخصص تقاضي                                    |
| (34,253)           | (24,737)    | (460,329)          | (46,420)    | مصروفات إدارية                                |
| (1,188,764)        | (267,692)   | (8,473,326)        | 912,740     | ربح (خسارة) السنة                             |
| (1,188,764)        | (267,692)   | (8,473,326)        | 912,740     | إجمالي الأرباح (الخسائر) الشاملة              |
| (714,440)          | (160,881)   | (3,151,230)        | 339,448     | الخاص بالحصص غير المسيطرة                     |

#### ملخص بيان المركز المالي:

| شركة محاسبة الصفوة |             | شركة محاسبة القبلة |              |                             |
|--------------------|-------------|--------------------|--------------|-----------------------------|
| 2021               | 2022        | 2021               | 2022         |                             |
| دينار كويتي        | دينار كويتي | دينار كويتي        | دينار كويتي  |                             |
| -                  | -           | 25,412,254         | 24,290,114   | أصل حق الاستخدام            |
| 39,196             | -           | 40                 | 41           | مدينون                      |
| 685,871            | 503,773     | 13,373             | 3,604        | موجودات متداولة أخرى        |
| 725,067            | 503,773     | 25,425,667         | 24,293,759   | إجمالي الموجودات            |
| 147,366            | 185,961     | 59,164,043         | 57,545,116   | دائنون                      |
| 147,366            | 185,961     | 59,164,043         | 57,545,116   | إجمالي المطلوبات            |
| 577,701            | 317,812     | (33,738,376)       | (33,251,357) | إجمالي (العجز) حقوق الملكية |
| 230,506            | 126,809     | (21,191,074)       | (20,885,177) | الخاص بـ:                   |
| 347,195            | 191,003     | (12,547,302)       | (12,366,180) | مساهمي الشركة الأم          |
| 577,701            | 317,812     | (33,738,376)       | (33,251,357) | الحصص غير المسيطرة          |

15 شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً (تتمة)

ملخص معلومات حول التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

| شركة محاسبة الصفوة |             | شركة محاسبة القبلية |             |                                              |
|--------------------|-------------|---------------------|-------------|----------------------------------------------|
| 2021               | 2022        | 2021                | 2022        |                                              |
| دينار كويتي        | دينار كويتي | دينار كويتي         | دينار كويتي |                                              |
| 421,232            | (988,129)   | 15,071              | 48,950      | أنشطة التشغيل                                |
| -                  | -           | (25,667)            | (81,393)    | أنشطة الاستثمار                              |
| 421,232            | (988,129)   | (10,596)            | (32,443)    | صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل |

16 دائنو تمويل إسلامي

| 2021        | 2022        |                            |
|-------------|-------------|----------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                            |
| 4,859,781   | 4,519,725   | متداولة                    |
| 7,509,934   | 4,735,940   | دائنو مرابحة               |
| (47,462)    | (7,406)     | دائنو تورق *               |
| 12,322,253  | 9,248,259   | ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة |
| 35,544,066  | 37,456,979  | غير متداولة                |
| 47,866,319  | 46,705,238  | دائنو تورق *               |

\* حصلت المجموعة على تسهيل تورق غير متجدد بمبلغ 43.5 مليون دينار كويتي من مؤسسة مالية محلية. إن التسهيل مدرج بالدينار الكويتي وتم إعادة جدولته في السنة السابقة مع إعادة مدفوعات أصل المبلغ جزئياً مما أدى إلى انخفاض في المطلوبات المتداولة. إن التسهيل مستحق السداد على مدى فترة 10 سنوات على أقساط سنوية تبدأ من 1 ديسمبر 2022 ويستحق في 1 ديسمبر 2031. تحمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي معدل ربح بنسبة 1.5% فوق معدل الخصم السنوي المعلن من قبل بنك الكويت المركزي (2021: 1.5% فوق معدل الخصم السنوي المعلن من قبل بنك الكويت المركزي).

تحمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي متوسط تكلفة تمويل بنسبة 4.13% (2021: 3.25%) سنوياً ويتم إدراجها بالدينار الكويتي.

إن أرصدة دائني المرابحة مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة (إيضاح 10). إن تسهيل التورق مكفول بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة والاستثمار في شركة زميلة وشركات تابعة.

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.

16 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل:

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

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                      |
|---------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 48,159,407          | 47,866,319          | كما في 1 يناير                       |
|                     |                     | التدفقات النقدية:                    |
| (300,000)           | (1,161,081)         | سداد مدفوعات قروض                    |
| (1,453,847)         | (1,588,664)         | سداد تكاليف تمويل                    |
|                     |                     | الحركات غير النقدية:                 |
| 786                 | -                   | الحركة في أسعار صرف العملات الأجنبية |
| 1,459,973           | 1,588,664           | تكاليف تمويل *                       |
| 47,866,319          | 46,705,238          | كما في 31 ديسمبر                     |

\* كما في 31 ديسمبر 2022، كان لدى المجموعة 51,304 دينار كويتي (2021: لا شيء) من تكلفة التمويل غير المدفوعة، مصنفة ضمن المصروفات المستحقة.

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

17 التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                               |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| 14,528,604          | 14,846,514          | الالتزامات عقود تأجير                         |
| (1,012,548)         | (1,349,128)         | ناقصاً: الجزء المتداول                        |
| 13,516,056          | 13,497,386          | الالتزامات طويلة الأجل بموجب عقد تأجير تمويلي |

تتعلق غالبية الالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي ببرج القبلة - المملكة العربية السعودية وتمثل الأقساط المستقبلية المستحقة مقابل مدفوعات التأجير لحصص 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:

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                                                       |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1,012,548           | -                   | 2022                                                                  |
| 1,012,548           | 1,349,128           | 2023                                                                  |
| 1,012,548           | 1,310,575           | 2024                                                                  |
| 1,295,974           | 1,306,880           | 2025                                                                  |
| 20,956,892          | 20,910,080          | بعد ذلك                                                               |
| 25,290,510          | 24,876,663          | إجمالي الحد الأدنى من مدفوعات التأجير                                 |
| (10,761,906)        | (10,030,149)        | ناقصاً: رسوم التمويل المستقبلية                                       |
| 14,528,604          | 14,846,514          | القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير بموجب عقود تأجير تمويلي |
| (1,012,548)         | (1,349,128)         | الجزء المتداول من التزامات التأجير                                    |
| 13,516,056          | 13,497,386          | الالتزامات غير متداولة بموجب عقد تأجير تمويلي                         |

## 17 التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي (تتمة)

فيما يلي التغيرات في الالتزامات بموجب عقد تأجير تمويلي:

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                              |
|---------------------|---------------------|------------------------------|
| 14,712,257          | 14,528,604          | كما في 1 يناير               |
| -                   | 644,275             | إعادة قياس                   |
| (482,570)           | -                   | خصم لمدفوعات التأجير         |
| 863,287             | 872,088             | تكلفة تمويل                  |
| (525,754)           | (1,369,529)         | مدفوعات                      |
| (38,616)            | 171,076             | صافي فروق تحويل عملات أجنبية |
| 14,528,604          | 14,846,514          | كما في 31 ديسمبر             |

## 18 دائنون ومصروفات مستحقة

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                                  |
|---------------------|---------------------|--------------------------------------------------|
| 2,788,154           | 4,208,697           | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 19)      |
| 1,034,874           | 735,809             | مصروفات مستحقة **                                |
| 527,431             | 1,016,861           | دفعات مقدما من عملاء                             |
| 12,539,864          | 12,617,771          | مخصص دعوى قضائية*                                |
| 5,265,689           | 6,207,305           | مخصص زكاة وضرائب (إيضاح 8)                       |
| 4,679,592           | 5,088,094           | دائنون آخرون                                     |
| 26,835,604          | 29,874,537          |                                                  |
| (21,851,859)        | (24,834,642)        | ناقصاً: الجزء المتداول من دائنين ومصروفات مستحقة |
| 4,983,745           | 5,039,895           | الجزء غير المتداول من دائنين ومصروفات مستحقة     |

\* يمثل مخصص الدعوى القضائية بشكل رئيسي المبالغ المسجلة لتسوية الدعوى المرفوعة ضد المجموعة من قبل مقالو إحدى ممتلكات المجموعة في المملكة العربية السعودية، في سنة 2015. في السنة السابقة، أصدرت لجنة التحكيم السعودية الحكم النهائي بتاريخ 9 يونيو 2021 وقضت بحكمها لصالح المدعي بالتعويض وبموجبه تلتزم المجموعة بسداد إجمالي مبلغ 155 مليون ريال سعودي (ما يعادل 12.6 مليون دينار كويتي) فيما يتعلق بالدفعة النهائية ومدفوعات محجوز الضمان التعاقدية والتعويض عن التأخير في تنفيذ المشروع والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشروع. بناءً على المشورة والتحديثات الواردة من المستشار القانوني، سجلت المجموعة مخصصاً للمبلغ بالكامل لتسوية الدعوى.

في 27 سبتمبر 2022، أيدت لجنة التحكيم السعودية حكمها النهائي الصادر في 9 يونيو 2021. علاوة على ذلك، ألزمت اللجنة المجموعة بدفع مبلغ إجمالي قدره 154 مليون ريال سعودي (ما يعادل 12.4 مليون دينار كويتي). وفقاً لذلك، قامت المجموعة بإدراج 74,214 دينار كويتي ضمن "ربح من إطفاء المطلوبات المالية" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

\*\* أبرمت المجموعة اتفاقية مع مستشار قانوني في المملكة العربية السعودية لتمثيل المجموعة في النزاع المذكور أعلاه. وفقاً لهذه الاتفاقية، كان من المفترض أن تدفع المجموعة 5% من إجمالي مبلغ النزاع البالغ 154 مليون ريال سعودي (ما يعادل 12.4 مليون دينار كويتي) إلى المستشار القانوني في المملكة العربية السعودية إذا كان الحكم النهائي لصالح المجموعة. وبما أن الحكم النهائي لم يكن في صالح المجموعة، فقد قامت المجموعة برد التكاليف القانونية المستحقة وأدرجتها ضمن "ربح من إطفاء المطلوبات المالية" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال السنة بمبلغ 539,493 دينار كويتي.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 19 إفساحات الأطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجالس 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 المركز المالي المجموع      | الإجمالي<br>2021<br>دينار كويتي | الإجمالي<br>2022<br>دينار كويتي | المساهمون الرئيسيون<br>الزميلة<br>دينار كويتي | الشركات<br>الزميلة<br>دينار كويتي | الشركة الأم<br>الكبرى<br>دينار كويتي | المساهم الرئيس<br>الشركة الأم<br>الكبرى<br>دينار كويتي | المساهمون الرئيسيون<br>الزميلة<br>دينار كويتي | الشركات<br>الزميلة<br>دينار كويتي | أخرى<br>دينار كويتي | الإجمالي<br>2022<br>دينار كويتي | إيرادات من حسابات ادخار<br>تكاليف تمويل<br>أتعاب إدارة فندق |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                 |                                 |                                 |                                               |                                   |                                      |                                                        |                                               |                                   |                     |                                 |                                                             |
| بيان الأرباح أو الخسائر المجموع |                                 |                                 |                                               |                                   |                                      |                                                        |                                               |                                   |                     |                                 |                                                             |
| إيرادات إيرادات إدارة           | 532,974                         | 366,067                         | -                                             | -                                 | -                                    | -                                                      | -                                             | -                                 | -                   | -                               | -                                                           |
| إيرادات من حسابات ادخار         | 370,410                         | 329,808                         | -                                             | -                                 | -                                    | -                                                      | -                                             | -                                 | -                   | -                               | -                                                           |
| تكاليف تمويل                    | 1,436,157                       | 2,200,311                       | -                                             | -                                 | -                                    | -                                                      | -                                             | -                                 | -                   | -                               | -                                                           |
| أتعاب إدارة فندق                | 283,169                         | 1,589,524                       | -                                             | -                                 | -                                    | -                                                      | -                                             | -                                 | -                   | -                               | -                                                           |
|                                 | 2,788,154                       | 4,208,697                       | -                                             | -                                 | -                                    | -                                                      | -                                             | -                                 | -                   | -                               | -                                                           |
|                                 | 43,054,000                      | 42,192,919                      | -                                             | -                                 | -                                    | -                                                      | -                                             | -                                 | -                   | -                               | -                                                           |

\* يمثل أرصدة بالصفافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

## 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 دائني 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 2022، سجلت المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بمبلغ 57,954 دينار كويتي (2021: 57,309 دينار كويتي). 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 |             |                          |
|-------------------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|--------------------------|
| 2021                                      | 2022        | 2021                           | 2022        |                          |
| دينار كويتي                               | دينار كويتي | دينار كويتي                    | دينار كويتي |                          |
| 199,689                                   | 217,133     | 57,909                         | 69,951      | رواتب ومزايا قصيرة الأجل |
| 65,357                                    | 36,589      | 179,924                        | 216,516     | مكافأة نهاية الخدمة      |
| 265,046                                   | 253,722     | 237,833                        | 286,467     |                          |

أوصى مجلس الإدارة في الاجتماع المنعقد بتاريخ 20 مارس 2023 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة لعضو مجلس إدارة مستقل بمبلغ 10,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. 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.

| السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 |             |                 |             |                                         |
|----------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------------------------------|
| الإجمالي                         | أخرى        | المملكة العربية | الكويت      |                                         |
| دينار كويتي                      | دينار كويتي | دينار كويتي     | دينار كويتي |                                         |
| 15,220,839                       | 55,685      | 14,186,652      | 978,502     | الإيرادات                               |
| 1,384,594                        | 2,880       | 1,969,090       | (587,376)   | نتائج القطاعات                          |
| (2,833,971)                      | (5,210)     | (2,769,355)     | (59,406)    | إفصاحات/أخرى                            |
| (1,462,005)                      | -           | (1,403,356)     | (58,649)    | استهلاك وإطفاء                          |
|                                  |             |                 |             | صافي تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة |
| 90,403,367                       | 608,870     | 71,133,941      | 18,660,556  | إجمالي الموجودات                        |
| 92,083,086                       | 47,718      | 77,862,230      | 14,173,138  | إجمالي المطلوبات                        |



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 20 معلومات القطاعات (تتمة)

| السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 |                         |                                            |                       |                                                |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|
| الإجمالي<br>دينار كويتي          | الإجمالي<br>دينار كويتي | المملكة العربية<br>السعودية<br>دينار كويتي | الكويت<br>دينار كويتي |                                                |
| 6,662,034                        | 12,815                  | 6,088,542                                  | 560,677               | الإيرادات                                      |
| (14,672,513)                     | (108,757)               | (11,950,611)                               | (2,613,145)           | نتائج القطاعات                                 |
| (2,782,547)                      | (9,519)                 | (2,711,348)                                | (61,680)              | إفصاحات أخرى<br>استهلاك وإطفاء                 |
| (1,700,081)                      | (22,653)                | (2,141,616)                                | 464,188               | صافي التغير في مخصص خسائر الائتمان<br>المتوقعة |
| 87,216,951                       | 823,631                 | 72,043,990                                 | 14,349,330            | إجمالي الموجودات                               |
| 89,829,882                       | 301,259                 | 80,531,901                                 | 8,996,722             | إجمالي المطلوبات                               |

### 21 التزامات ومطلوبات محتملة

#### مطلوبات دعوى قضائية محتملة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قام أحد شركاء المحاصة لشركة تابعة "شركة محاصة القبلة" برفع دعوى ضد الشركة الأم بصفته مدير المحاصة لشركة محاصة القبلة وذلك لاسترداد الاستثمار المبدئي في شركة المحاصة والحصول على تعويض. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، 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 القبلة. وقامت الشركة الأم بالمحاسبة عن حيازة استثمار شريك المحاصة في شركة محاصة القبلة كحيازة حصص غير مسيطرة دون تغير 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 المدينين 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 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

### 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.

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

| 2021             | 2022              |                                                                               |
|------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| دينار كويتي      | دينار كويتي       |                                                                               |
| 539,109          | 431,752           | مدينو مستأجرين                                                                |
| 283,169          | 1,589,524         | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة                                               |
|                  |                   | أرصدة مدينة أخرى (باستثناء الدفعات مقدما إلى مقاول والمصروفات المدفوعة مقدما) |
| 664,114          | 446,940           |                                                                               |
| 3,603,582        | 8,014,280         | أرصدة لدى البنوك                                                              |
| <u>5,089,974</u> | <u>10,482,496</u> |                                                                               |

### مدينو المستأجرين

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً 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 لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى 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 لدى البنوك على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً وتعكس الاستحقاقات القصيرة للتعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن الأرصدة لدى 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

22 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

22.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تركز الموجودات المالية

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

| المجموع<br>دينار كويتي     | أخرى<br>دينار كويتي | المملكة العربية<br>السعودية<br>دينار كويتي | الكويت<br>دينار كويتي |
|----------------------------|---------------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| <b>في 31 ديسمبر 2022</b>   |                     |                                            |                       |
| 2,468,216                  | 37,073              | 637,926                                    | 1,793,217             |
| 8,014,280                  | 8,502               | 572,662                                    | 7,433,116             |
| <b>10,482,496</b>          | <b>45,575</b>       | <b>1,210,588</b>                           | <b>9,226,333</b>      |
| مدينون<br>أرصدة لدى البنوك |                     |                                            |                       |
| المجموع<br>دينار كويتي     | أخرى<br>دينار كويتي | المملكة العربية<br>السعودية<br>دينار كويتي | الكويت<br>دينار كويتي |
| <b>في 31 ديسمبر 2021</b>   |                     |                                            |                       |
| 1,486,392                  | 149,950             | 372,432                                    | 964,010               |
| 3,603,582                  | 74,604              | 319,283                                    | 3,209,695             |
| <b>5,089,974</b>           | <b>224,554</b>      | <b>691,715</b>                             | <b>4,173,705</b>      |
| مدينون<br>أرصدة لدى البنوك |                     |                                            |                       |

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين

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

| الإجمالي<br>دينار كويتي                   | متأخرة السداد<br>ومنخفضة القيمة<br>دينار كويتي | غير متأخرة السداد أو<br>منخفضة القيمة<br>دينار كويتي |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>31 ديسمبر 2022</b>                     |                                                |                                                      |
| 11,982,959                                | 11,551,207                                     | 431,752                                              |
| <b>11,551,207</b>                         | <b>11,551,207</b>                              | <b>-</b>                                             |
| <b>96%</b>                                | <b>100%</b>                                    | <b>0%</b>                                            |
| إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر |                                                |                                                      |
| خسائر الائتمان المقدرة                    |                                                |                                                      |
| معدل خسائر الائتمان المتوقعة              |                                                |                                                      |
| الإجمالي<br>دينار كويتي                   | متأخرة السداد<br>ومنخفضة القيمة<br>دينار كويتي | غير متأخرة السداد أو<br>منخفضة القيمة<br>دينار كويتي |
| <b>31 ديسمبر 2021</b>                     |                                                |                                                      |
| 10,576,765                                | 10,037,656                                     | 539,109                                              |
| <b>10,037,656</b>                         | <b>10,037,656</b>                              | <b>-</b>                                             |
| <b>95%</b>                                | <b>100%</b>                                    | <b>0%</b>                                            |
| إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر |                                                |                                                      |
| خسائر الائتمان المقدرة                    |                                                |                                                      |
| 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 الاحداث السابقة والظروف الحالية وتقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

## 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.

تنشأ 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 20% من دين المجموعة خلال مدة أقل من سنة في 31 ديسمبر 2022 (2021: 26%) استناداً إلى القيمة الدفترية للقروض المبنية 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:

| السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 |                                     |                                  |                                |                               |                          |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| المجموع<br>دينار كويتي           | أكثر من<br>سنة واحدة<br>دينار كويتي | 6 إلى<br>12 شهراً<br>دينار كويتي | 3 إلى<br>6 أشهر<br>دينار كويتي | خلال<br>3 أشهر<br>دينار كويتي |                          |
|                                  |                                     |                                  |                                |                               | التزامات بموجب عقد تأجير |
| 24,876,663                       | 23,527,535                          | 1,331,128                        | 9,000                          | 9,000                         | تمويلي                   |
| 55,636,162                       | 44,278,147                          | 6,838,290                        | -                              | 4,519,725                     | دائنو تمويل إسلامي       |
| 21,914,562                       | 9,961,485                           | 6,172,465                        | 3,681,178                      | 2,099,434                     | دائنون ومصرفات مستحقة *  |
| <u>102,427,387</u>               | <u>77,767,167</u>                   | <u>14,341,883</u>                | <u>3,690,178</u>               | <u>6,628,159</u>              |                          |
| السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 |                                     |                                  |                                |                               |                          |
| المجموع<br>دينار كويتي           | أكثر من<br>سنة واحدة<br>دينار كويتي | 6 إلى<br>12 شهراً<br>دينار كويتي | 3 إلى<br>6 أشهر<br>دينار كويتي | خلال<br>3 أشهر<br>دينار كويتي |                          |
|                                  |                                     |                                  |                                |                               | التزامات بموجب عقد تأجير |
| 25,290,510                       | 24,277,962                          | 994,548                          | 9,000                          | 9,000                         | تمويلي                   |
| 54,966,825                       | 41,194,376                          | 8,912,668                        | -                              | 4,859,781                     | دائنو تمويل إسلامي       |
| 20,007,610                       | 9,094,661                           | 5,635,352                        | 3,360,851                      | 1,916,746                     | دائنون ومصرفات مستحقة *  |
| <u>100,264,945</u>               | <u>74,566,999</u>                   | <u>15,542,568</u>                | <u>3,369,851</u>               | <u>6,785,527</u>              |                          |

\* باستثناء الدفعات مقدماً 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 أو التدفقات 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:

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي | الأدوات ذات المعدلات الثابتة<br>مطلوبات مالية  |
|---------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| 14,528,604          | 14,846,514          |                                                |
| 463,946             | -                   | الأدوات ذات المعدلات المتغيرة<br>موجودات مالية |
| 47,866,319          | 46,705,238          | مطلوبات مالية                                  |
| 48,330,265          | 46,705,238          |                                                |

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 467,052 دينار كويتي (2021: 483,303 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 التغير في أسعار الربح 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 للتعرض 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 والحركات الحالية 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:

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي | ريال سعودي<br>دولار أمريكي |
|---------------------|---------------------|----------------------------|
| 16,582,794          | 17,866,441          |                            |
| 230,621             | 269,793             |                            |

## 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 |             |
|              |                                      | 2021                                 | 2022        | 2021                           | 2022        |
|              |                                      | دينار كويتي                          | دينار كويتي | دينار كويتي                    | دينار كويتي |
| ريال سعودي   | +5%                                  | -                                    | -           | 829,140                        | 893,322     |
| دولار أمريكي | +5%                                  | 10,157                               | 10,676      | 1,374                          | 2,814       |

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 615,411 دينار كويتي (2021: 1,227,071 دينار كويتي). تم عرض تحليل الحساسية لهذه الاستثمارات في إيضاح 24.

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 أن الزيادة / (النقص) بنسبة 5% في مؤشرات السوق ذي الصلة سوف يؤثر بمبلغ 5,815 دينار كويتي تقريبا (2021: 8,364 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 وبقدر 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 والتفديرات 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:

|             |             | الأدوات المالية                     |             |
|-------------|-------------|-------------------------------------|-------------|
| 2021        | 2022        | 2021                                | 2022        |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي                         | دينار كويتي |
| 167,278     | 116,298     | أسهم مسعرة                          |             |
| 770,181     | 615,411     | أسهم غير مسعرة                      |             |
| 506,890     | -           | صناديق غير مسعرة                    |             |
| 1,444,349   | 731,709     | استثمارات في أسهم (بالقيمة العادلة) |             |
| 2021        | 2022        | الموجودات غير المالية               |             |
| دينار كويتي | دينار كويتي | عقارات استثمارية                    |             |
| 15,033,637  | 14,698,037  |                                     |             |

### 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.

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

## 23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

### طرق التقييم والافتراضات (تتمة)

#### 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 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" وتتحدد القيمة العادلة باستخدام طريقة المقارنة بالسوق وطريقة رسملة الإيرادات والتدفقات النقدية المخصومة أخذا في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناء على صافي إيرادات التشغيل المعتادة 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 تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 والمستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

#### 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<br>غير ملحوظة<br>(المستوى 3) | مدخلات جوهرية<br>ملحوظة<br>(المستوى 2) | أسعار معلنة في<br>أسواق نشطة<br>(المستوى 1) | المجموع     |
| دينار كويتي                                | دينار كويتي                            | دينار كويتي                                 | دينار كويتي |
| 401,901                                    | -                                      | -                                           | 401,901     |
| 213,510                                    | -                                      | 116,298                                     | 329,808     |
| 615,411                                    | -                                      | 116,298                                     | 731,709     |

#### 31 ديسمبر 2022

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

### 23.1 الأدوات المالية (تتمة)

**الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)**

| قياس القيمة العادلة بواسطة                                           |                            |                        |                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------|
| مدخلات                                                               | مدخلات                     | أسعار معلنة في         | المجموع        |
| جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)                                       | جوهريّة ملحوظة (المستوى 2) | أسواق نشطة (المستوى 1) | دينار كويتي    |
| دينار كويتي                                                          | دينار كويتي                | دينار كويتي            | 31 ديسمبر 2021 |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر       |                            |                        |                |
| 1,073,939                                                            | -                          | -                      | 1,073,939      |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى |                            |                        |                |
| 203,132                                                              | -                          | 167,278                | 370,410        |
| 1,277,071                                                            | -                          | 167,278                | 1,444,349      |

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستوى من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2022 أو 2021.

**مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3:**

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

| 2022                                             | الموجودات       | الموجودات       | الموجودات          |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
|                                                  | المالية المدرجة | المالية المدرجة | المالية المدرجة    |
|                                                  | بالقيمة العادلة | بالقيمة العادلة | بالقيمة العادلة من |
|                                                  | من خلال         | من خلال         | خلال الأرباح أو    |
|                                                  | الإيرادات       | الإيرادات       | الخسائر            |
|                                                  | الشاملة الأخرى  | الشاملة الأخرى  | المجموع            |
|                                                  | دينار كويتي     | دينار كويتي     | دينار كويتي        |
| كما في 1 يناير 2022                              | 203,132         | 1,073,939       | 1,277,071          |
| إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى | 10,378          | -               | 10,378             |
| إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر       | -               | (165,148)       | (165,148)          |
| مشتريات / مبيعات/ استرداد (بالصافي)              | -               | (506,890)       | (506,890)          |
| كما في 31 ديسمبر 2022                            | 213,510         | 401,901         | 615,411            |

|                  |                 |                     |                                                  |
|------------------|-----------------|---------------------|--------------------------------------------------|
|                  |                 |                     | 2021                                             |
| الموجودات        | المالية المدرجة | المالية المدرجة     |                                                  |
| بالبقيمة العادلة | من خلال         | بالبقيمة العادلة من |                                                  |
| الإيرادات        | الشاملة الأخرى  | خلال الأرباح أو     |                                                  |
| دينار كويتي      | دينار كويتي     | الخسائر             | المجموع                                          |
|                  |                 | دينار كويتي         | دينار كويتي                                      |
| 191,455          | 1,775,574       | 1,967,029           | كما في 1 يناير 2021                              |
| 11,677           | -               | 11,677              | إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى |
| -                | (701,635)       | (701,635)           | إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر       |
| 203,132          | 1,073,939       | 1,277,071           | كما في 31 ديسمبر 2021                            |

## 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 إجراؤها 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 2022 و 2021 في إيضاح 10.

يتم الإفصاح عن مطابقة الأرصدة الافتتاحية والختامية ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة في إيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة.

## 24 إدارة رأس المال

تتمثل الأغراض الرئيسية من إدارة رأسمال 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 رأسمال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال وعلاوة 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 لإطفاء الخسائر المتراكمة أو اصدار 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.

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                         |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| 47,866,319          | 46,705,238          | دائنو تمويل إسلامي                      |
| 14,528,604          | 14,846,514          | التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي        |
| 26,835,604          | 29,874,537          | دائنون ومصرفيات مستحقة                  |
| (3,603,582)         | (8,014,280)         | ناقصاً: رصيد لدى البنك ونقد             |
| 85,626,945          | 83,412,009          | صافي الدين                              |
| 9,587,176           | 10,495,458          | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم |
| 95,214,121          | 93,907,467          | رأس المال والدين                        |
| 90%                 | 89%                 | معدل الاقتراض                           |

**24 إدارة رأس المال (تتمة)**

لتحقيق هذا الغرض العام، تهدف إدارة رأسمال 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 لأي قروض أو سلف خلال السنة الحالية.

لم يتم إجراء أي تغيير على أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و2021.

**25 توزيعات أرباح موصي بها**

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 20 مارس 2023 بعدم توزيع أرباح نقدية إلى المساهمين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

قرر مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 18 مايو 2022 عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.