

## دعوة السادة المساهمين لحضور اجتماعي الجمعية العامة العادية وغير العادية لمجموعة إزدان القابضة

يتشرف مجلس إدارة مجموعة إزدان القابضة (ش.م.ع.ق) بدعوة السادة المساهمين الى حضور اجتماعي الجمعية العامة العادية وغير العادية للمجموعة وذلك يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢١/٤/٦م عند الساعة (١٠:٣٠) الخامسة والنصف مساءً بمقر الشركة الرئيسي في منطقة الخليج الغربي إلكترونياً عبر تطبيق ZOOM (زووم) وفي حال عدم اكتمال النصاب القانوني، فيحدد يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢١/٤/٢٠م عند الساعة (٧:٣٠) السابعة والنصف مساءً كموعِد ثانٍ للاجتماعين وذلك بمقر الشركة إلكترونياً عبر تطبيق ZOOM (زووم) أيضاً.

سيتم فتح باب التسجيل قبل ساعتين من موعد الاجتماع، يرجى من السادة المساهمين الراغبين بالمشاركة إرسال بريد إلكتروني الي العنوان التالي: [alphaqatar2020@gmail.com](mailto:alphaqatar2020@gmail.com)، متضمناً بيانات المساهم التالية (رقم المساهم - صورة من إثبات الشخصية - رقم الجوال - صورة من التفويض/التوكيل والمستندات الداعمة لممثلي الأفراد والجهات الاعتبارية).

هذا وسيتم إرسال رابط المشاركة الافتراضية في الاجتماع إلكترونياً للمساهمين الذين تم استلام تفاصيل الاتصال الخاصة بهم، حيث يمكن للسادة المساهمين المشاركين المناقشة والتصويت على جدول الأعمال.

### أولاً: جدول أعمال اجتماع الجمعية العامة العادية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١:

- 1- سماع كلمة سعادة رئيس مجلس الادارة ومناقشة تقرير مجلس الادارة عن نشاط المجموعة ومركزها المالي للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١م وعرض الخطة المستقبلية للمجموعة لعام ٢٠٢١.
- 2- مناقشة تقرير مراقبي الحسابات عن ميزانية الشركة ومركزها المالي للسنة المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١م.
- 3- مناقشة الميزانية العامة السنوية للمجموعة وحساب الارباح والخسائر للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١م والمصادقة عليها.
- 4- مناقشة توصية مجلس الادارة بشأن عدم توزيع أرباح نقدية.
- 5- مناقشة تقرير الحوكمة الخاص بالمجموعة لعام ٢٠٢٠ واعتماده.
- 6- مناقشة تقرير مراجع الحسابات حول متطلبات المادة (٢٤) من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر بموجب قرار هيئة قطر للأسواق المالية رقم (٥) لسنة ٢٠١٦م.
- 7- النظر في إبراء ذمة السادة أعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١م.
- 8- عرض المناقصة بشأن تعيين مراقب حسابات للمجموعة للسنة المالية ٢٠٢١ وتحديد أتعابه.

### ثانياً: جدول أعمال اجتماع الجمعية العامة غير العادية:

#### 1- الموافقة على التعديلات والاضافات المقترحة على النظام الأساسي لمجموعة إزدان القابضة ليتوافق مع أحكام نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق وذلك على النحو التالي:

م	نص المادة قبل التعديل	نص المادة بعد التعديل	الدليل من نظام حوكمة الشركات
مادة (٢٨) (١) مكرر مسؤوليات مجلس الإدارة	يمثل المجلس كافة المساهمين، وعليه بذل العناية اللازمة في إدارة الشركة بطريقة فعالة ومنتهجة بما يحقق مصلحة الشركة والشركاء والمساهمين، وأصحاب المصالح، ويحقق النفع العام وتنمية الاستثمار في الدولة، وتنمية المجتمع، وعليه أن يتحمل مسؤولية حماية المساهمين من الأعمال والممارسات غير القانونية، أو التعسفية، أو أي أعمال، أو قرارات قد تلحق ضرراً بهم أو تعمل على التمييز بينهم أو تمكن فئة من أخرى. ويتحمل المجلس مسؤوليته وفقاً للآتي: 1- يؤدي المجلس مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام، وأن تكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية، أو من أي مصدر آخر موثوق به. 2- يمثل عضو المجلس جميع المساهمين، وعليه أن يلتزم بما يحقق مصلحة الشركة لا مصلحة من يمثله أو من صوت له لتعيينه بالمجلس. 3- يحدد المجلس الصلاحيات التي يفوضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدى التفويض، كما يحدد الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة. 4- التأكد من وضع إجراءات لتعريف أعضاء المجلس الجدد بعمل الشركة وبخاصة الجوانب المالية والقانونية فضلاً عن تدريبهم إن لزم الأمر. 5- التأكد من إتاحة الشركة المعلومات الكافية عن شؤونها لجميع أعضاء المجلس بوجه عام ولأعضاء المجلس غير التنفيذيين بوجه خاص وذلك من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة.	مادة ٩ مسؤوليات المجلس يمثل المجلس كافة المساهمين، وعليه بذل العناية اللازمة في إدارة الشركة بطريقة فعالة ومنتهجة بما يحقق مصلحة الشركة والشركاء والمساهمين، وأصحاب المصالح، ويحقق النفع العام وتنمية الاستثمار في الدولة، وتنمية المجتمع، وعليه أن يتحمل مسؤولية حماية المساهمين من الأعمال والممارسات غير القانونية، أو التعسفية، أو أي أعمال، أو قرارات قد تلحق ضرراً بهم أو تعمل على التمييز بينهم أو تمكن فئة من أخرى. ويجب تحديد مسؤوليات المجلس بوضوح في النظام الأساسي للشركة، و"ميثاق المجلس" المشار إليه في المادة السابقة. وعلى المجلس- بما لا يخالف أحكام القانون- أن يؤدي وظائفه ومهامه، وأن يتحمل مسؤوليته وفقاً للآتي: 1- يجب أن يؤدي المجلس مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام، وأن تكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية، أو من أي مصدر آخر موثوق به. 2- يمثل عضو المجلس جميع المساهمين، وعليه أن يلتزم بما يحقق مصلحة الشركة لا مصلحة من يمثله أو من صوت له لتعيينه بالمجلس. 3- يجب أن يحدد المجلس الصلاحيات التي يفوضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدى التفويض، كما يحدد الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة. 4- يجب على المجلس التأكد من وضع إجراءات لتعريف أعضاء المجلس الجدد بعمل الشركة وبخاصة الجوانب المالية والقانونية فضلاً عن تدريبهم إن لزم الأمر. 5- يجب على المجلس التأكد من إتاحة الشركة المعلومات الكافية عن شؤونها لجميع أعضاء المجلس بوجه عام ولأعضاء المجلس غير التنفيذيين بوجه خاص وذلك من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة. 6- لا يجوز للمجلس إبرام عقود القروض التي تجاوز أجالها ثلاث سنوات، أو بيع عقارات الشركة، أو رهنها، أو إبراء مديني الشركة من التزاماتهم إلا إذا كان مصرحاً له بذلك في نظام الشركة وبالشروط الواردة فيه، وإذا تضمن نظام الشركة أحكاماً في هذا الشأن، فلا يجوز للمجلس القيام بالتصرفات المذكورة إلا بإذن من الجمعية العامة، ما لم تكن تلك التصرفات داخلة في أغراض الشركة.	المادة ٩
تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩)	يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسه، وعلى الرئيس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع متى طلب ذلك اثنان من الأعضاء على الأقل. ولا يكون الاجتماع صحيحاً إلا بحضور نصف الأعضاء على الأقل، بشرط ألا يقل عدد الحاضرين عن ثلاثة أعضاء.	يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسه، وعلى الرئيس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع متى طلب ذلك اثنان من الأعضاء على الأقل. ولا يكون الاجتماع صحيحاً إلا بحضور أغلبية الأعضاء على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائب الرئيس.	المادة ١٤ اجتماعات المجلس يعقد المجلس ست اجتماعات - على الأقل- خلال السنة، ولا يجوز أن تنقضي ثلاثة أشهر دون عقد اجتماع، ولا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا بحضور أغلبية الأعضاء على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائب الرئيس..... وللعضو الغائب أن ينوب عنه كتابة أحد أعضاء المجلس لتمثله في الحضور والتصويت، على أنه لا يجوز أن يمثل العضو الواحد أكثر من عضو، وإذا تغيب عضو المجلس عن حضور ثلاث اجتماعات متتالية، أو أربع اجتماعات غير متتالية دون عذر يقبله المجلس أعتبر مستقلاً ويجوز المشاركة في اجتماع المجلس بأي وسيلة مؤمنة من وسائل التقنية الحديثة المتعارف عليها، تمكن المشاركون من الاستماع والمشاركة الفعالة في أعمال المجلس وإصدار القرارات.
مادة (٣٨)	الجمعية العامة تمثل المساهمين ولا يجوز انعقادها إلا في مدينة الدوحة.	الجمعية العامة تمثل المساهمين وهي تعقد في مركز الشركة أو في أي مكان آخر يحدده مجلس الإدارة داخل مدينة الدوحة، وللمجلس إدارة دعوة الجمعية العامة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، وكذلك تعيين على المجلس دعوة الجمعية العامة للانعقاد متى طلب إليه ذلك مساهم أو مساهمون يملكون ما لا يقل عن (٢١٪) من رأس المال، ولأسباب حدية ويجوز للجمعية العامة أن تعقد اجتماع جمعيتها العادية وغير العادية عن بعد بأي وسيلة مؤمنة من وسائل التقنية الحديثة المتعارف عليها، تمكن المساهمين من الاستماع والمشاركة الفعالة والتصويت على بنود الجمعية وإصدار القرارات، بعد موافقة إدارة شؤون الشركات.	المادة ٣٢ حقوق المساهمين المتعلقة بالجمعية العامة يجب أن يتضمن النظام الأساسي للشركة، تنظيم حقوق المساهمين المتعلقة باجتماع الجمعية العامة والتي منها: ١. حق المساهم أو المساهمين المالكين ما لا يقل عن (٢١٪) من رأس مال الشركة، ولأسباب حدية طلب دعوة الجمعية العامة للانعقاد، وحق المساهمين الذين يمثلون (٢٢٪) من رأس مال الشركة على الأقل طلب دعوة الجمعية العامة غير العادية للانعقاد وفقاً للإجراءات التي يحددها القانون واللوائح في هذا الشأن.

#### 2- تفويض رئيس مجلس الإدارة /أو نائب الرئيس و/أو من يفوضه المجلس بالتوقيع على النظام الأساسي للمجموعة المعدل واستكمال الإجراءات اللازمة بهذا الشأن.

د. خالد بن ثاني بن عبد الله آل ثاني  
رئيس مجلس إدارة مجموعة إزدان القابضة

### كلمة رئيس مجلس الإدارة

صافية قدرها ٣٤٧ مليون ٩٤١ ألف ريال قطري، مقارنة بمبلغ ٣٠٩ مليون ٢٩٢ ألف ريال قطري خلال العام ٢٠١٩، فيما سجل العائد على سهم المجموعة ١٣،، ريالاً قطرياً مقابل ١٢،، ريالاً قطرياً عن نفس الفترة من العام الماضي.

كما حققت المجموعة إيرادات قدرها ملياراً ٤٠١ مليون ١٩٢ ألف ريال قطري مقارنة بإيرادات بلغت ملياراً ٦٦٩ مليون ٩٢٥ ألف ريال قطري في العام ٢٠١٩.

واستكمالاً للنجاح الذي وصلت إليه المجموعة خلال الأعوام الماضية، فإننا سوف نواصل جهودنا من خلال التركيز على رفع الطاقة التشغيلية لجميع مشاريعنا، والعمل على دخول المزيد منها حيز التشغيل واستمرار تطوير وتحسين الوحدات السكنية والخدمات بما يلبي تطلعات ورغبات العملاء، ومواصلة مسيرة الأزهار وتحقيق أفضل العوائد للمساهمين في المجموعة.

وفي الختام نجدد تقديرنا للسادة المساهمين على دعمهم، ولعملائنا الكرام على ثقهم، كذلك نقدم الشكر لجميع العاملين في المجموعة والذين كان هذا الأداء الطيب ثمرة لجهودهم وإخلاصهم وتفانيهم في العمل.

والله ولي التوفيق....

د. خالد بن ثاني بن عبد الله آل ثاني  
رئيس مجلس إدارة مجموعة إزدان القابضة

الأخوة المساهمين الكرام  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته..

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن الأخوة أعضاء مجلس الإدارة، يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي لمجموعة إزدان القابضة لعام ٢٠٢٠م.

لا شك بأن التحديات التي واجهتها السوق العقارية خلال العام ٢٠٢٠ في ظل استمرار جائحة "كوفيد ١٩" كان لها تأثيرات واضحة على القطاعات الاقتصادية والاستثمارية عامة، مما أوجب علينا كخيار رائد في المجال العقاري تطوير أدواتنا واستراتيجياتنا بما يضمن مواصلتنا لدورنا الحيوي في دعم خطط التنمية المستدامة المسترشدة بالرؤية الحكيمة لحضرة صاحب السمو / الشيخ تيمم بن حمد آل ثاني أمير البلاد المفدى - حفظه الله ورعاه، وكذلك الدعم غير المحدود لمسيرة التطور والنمو التي ساهمت في استقرار القطاعات الاستثمارية والإنتاجية في البلاد ، ونحن على مقربة من الحدث الكبير وهو استضافة بطولة كأس العالم ٢٠٢٢.

وكما يتضح من تقرير البيانات المالية لمجموعة إزدان القابضة عن عام ٢٠٢٠، فقد حققت المجموعة أرباحاً

## تقرير مدقق الحسابات المستقل.. إلى حضرات السادة مساهمي مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لمجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليهم معا بـ «المجموعة») والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحد والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات، التي تشمل على السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى. على النحو المبين في الصفحات من 13 إلى 76.

برأينا، فإن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بمزيد من التوضيح لمسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير في الجزء الخاص بمسؤوليات المدقق عن تدقيق البيانات المالية الموحدة في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين (متضمنة معايير الاستقلالية الدولية) («قواعد السلوك الأخلاقي») الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال التدقيق التي نقوم بها على البيانات المالية الموحدة في دولة قطر، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ولقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين. إننا نرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتكوين أساس للرأي الذي توصلنا إليه.

#### أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الأساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية القصوى في أعمال التدقيق التي قمنا بها للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. لقد تمت معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا عنها، وإننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن هذه الأمور.

وصف أمر التدقيق الأساسي	كيفية تناول الأمر في أعمال التدقيق
تقييم الاستثمارات العقارية	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها في هذا الجانب، من بين أمور أخرى ما يلي:
• لقد تم التركيز على هذا الجانب حيث أن الاستثمارات العقارية بلغت في بيان المركز المالي الموحد 44,512,585 ألف ريال قطري (2019 : 43,933,362 ألف ريال قطري) وهي تمثل 90% (2019 : 91%) من إجمالي الموجودات والمقاسة بالقيمة العادلة.	• تقييم حيادية وكفاءة ومهارات وموضوعية المقيم الخارجي للمجموعة؛
• نظراً لاستخدام الأحكام والافتراضات والتقدير الهامة المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية، يعتبر ذلك أحد الأمور الأساسية للتدقيق.	• مطابقة معلومات العقارات الواردة في تقرير التقييم بتتبع عينة من المدخلات على سجلات العقارات ذات الصلة التي تحتفظ بها المجموعة؛
	• إشراك مقيمين المتخصصين للمساعدة في المواضيع التالية:
	- تقييم مدى توافق أساس التقييم ومدى ملاءمة المنهج المستخدم استناداً إلى ممارسات التقييم المقبولة عموماً و
	- تقييم مدى ملاءمة الافتراضات المطبقة على المدخلات الرئيسية مثل التدفقات النقدية السنوية، وأسعار السوق، وتكاليف التشغيل، ومعدلات نمو القيمة النهائية ومتوسط التكلفة المرجح لرأس المال (معدل الخصم)، والتي تضمنت مقارنة هذه المدخلات بالبيانات المستمدة من الخارج وأيضاً تقييماتنا الخاصة بناءً على معرفتنا بالمجموعة والسوق.
	• تقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة بالبيانات المالية الموحدة فيما يتعلق بتقييم الافتراضات والأحكام الرئيسية للتقييم.

#### معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير الشركة السنوي للمجموعة («التقرير السنوي») ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات الصادر عنها. قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، حصلنا على تقرير مجلس الإدارة الذي يشكل جزءاً من التقرير السنوي ويتوقع أن تقدم لنا الأقسام الباقية من التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى ونحن لا نبدي عن أي شكل من أشكال تأكيد النتيجة في هذا الشأن.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وللقيام بذلك، سنأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق، أو إذا كان من الواضح أنه يشوبها أخطاء جوهرية.

وإذا توصلنا، استناداً إلى العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير المدقق، إلى أن هناك أخطاء جوهرية في تلك المعلومات الأخرى، فإنه ينبغي علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، ليس لدينا ما نقوم بالإبلاغ عنه في هذا الخصوص.

#### مسؤوليات مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي يحدد مجلس الإدارة أنها ضرورية للتمكن من إعداد البيانات المالية الموحدة الخالية من أية معلومات جوهرية خاطئة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن مجلس الإدارة مسؤول عن تقييم مقدره المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح، كلما كان ذلك ممكناً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام أساس المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية ما لم يخطط مجلس الإدارة إما لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديه بديل واقعي خلافاً للقيام بذلك.

#### مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد على مستوى عالٍ، ولكن لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستكشف دائماً عن أخطاء جوهرية عندما تكون موجودة. يمكن أن تنشأ الأخطاء عن غش أو خطأ، وتعتبر هامة إذا كان من الممكن، بشكل فردي أو جماعي، أن يتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

جزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإننا نمارس حكماً مهنيًا ونبقى على الشكوك المهنية في جميع أعمال التدقيق. كما إننا نقوم بـ

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتكوين أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن غش هو أعلى من تلك الناتجة عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تدليس وتزوير، أو حذف متعمد أو محاولات تشويه، أو تجاوز للرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات الصلة التي اتخذها مجلس الإدارة.

- إبداء نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها، ما إذا كانت هناك شكوكا جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكا كبيرة حول مقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك شكوكا جوهرية، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافي، بتعديل رأينا. إن النتائج التي توصلنا إليها تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في أن تقوم المجموعة بالتوقف عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم العرض العام للبيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بالطريقة التي تحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء أعمال التدقيق للمجموعة. وسنظل نحن والمسؤولون الوحيدون عن رأينا حول التدقيق.

نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق، ضمن أمور أخرى، بالنطاق المخطط له وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي وجه من أوجه القصور المهمة في الرقابة الداخلية التي نحدد أثناء قيامنا بالتدقيق.

نقوم أيضاً بتزويد مجلس الإدارة ببيان بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بشأن الاستقلالية، ونبلفهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا والضمانات ذات الصلة، متى كان ذلك ممكناً، الإجراءات المتبعة للحد من التهديدات أو تطبيق الضمانات.

من الأمور التي تم تقديمها لمجلس الإدارة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية القصوى في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نحن نصف هذه الأمور في تقرير مدقق الحسابات ما لم يحول قانون أو لائحة دون الكشف العلني عن أمر أو عندما نقرر، في حالات نادرة جداً، عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا نظراً للأثار السلبية التي قد تنجم عن القيام بذلك والتي قد يتوقع بشكل معقول أن ترجح على المصلحة العامة في حالة ورودها في التقرير.

#### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي اعتبرنا أنها ضرورية لأغراض التدقيق. تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة وتتفق بياناتها المالية الموحدة مع تلك السجلات. كما أنه قد تم إجراء الجرد الفعلي للمخزون وفقاً للأصول المرعية. لقد قرأنا تقرير مجلس الإدارة والذي سوف يعرض ضمن التقرير السنوي وتتفق المعلومات المالية الواردة فيه مع دفاتر وسجلات المجموعة. لم يرد إلى علمنا وقوع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 أو لبنود النظام الأساسي للشركة وتعديلاته خلال السنة يمكن أن يكون لها أثر جوهري سلبي على بيان المركز المالي الموحد للمجموعة أو أدائها كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

15 مارس 2021

يعقوب حبيقة

كي بي أم جي

سجل مراقبي الحسابات القطري رقم (289)

مرخص من قبل هيئة قطر للأسواق المالية

ترخيص مدقق خارجي رقم (120153)

الدوحة

دولة قطر

## ■ بيان الربح أو الخسارة الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
1,266,536	1,177,397	إيرادات إيجارات
103,728	70,090	إيرادات تشغيلية أخرى
(246,088)	(252,579)	المصاريف التشغيلية
<u>1,124,176</u>	<u>994,908</u>	<b>الأرباح التشغيلية من العمليات الرئيسية</b>
122,416	93,205	توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
58,182	-	صافي أرباح من بيع شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
57,127	26,801	الحصة من نتائج في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع
<u>1,361,901</u>	<u>1,114,914</u>	<b>صافي الربح التشغيلي</b>
(100,014)	-	خسارة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
61,197	33,699	إيرادات أخرى
(898,637)	(652,436)	تكاليف التمويل
(69,263)	(80,856)	مصاريف عمومية وإدارية
(33,981)	(32,796)	إهلاك ممتلكات ومعدات
(3,696)	(21,374)	خسارة انخفاض قيمة ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى - صافي
739	(13,168)	(خسارة) / ربح من صرف العملات الأجنبية
<u>318,246</u>	<u>347,983</u>	<b>ربح السنة</b>
		<b>موزع على:</b>
309,292	347,941	مالكي الشركة
8,954	42	مساهمات غير مسيطرة
<u>318,246</u>	<u>347,983</u>	
0.012	0.013	<b>العائد الأساسي والمخفف للسهم</b>

## ■ بيان الدخل الشامل الآخر الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
318,246	347,983	<b>ربح السنة</b>
		<b>الدخل الشامل الآخر:</b>
(10,950)	289,883	البنود التي لا يتم تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
511	144	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر-صافي التغير في القيمة العادلة شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية - الحصة من الدخل الشامل الآخر
<u>(10,439)</u>	<u>290,027</u>	
		<b>البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقا إلى الربح أو الخسارة:</b>
(10,844)	-	الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة- تحوطات التدفق النقدي
(2,074)	(1,537)	فروق تحويل عملات أجنبية -عمليات أجنبية
<u>(23,357)</u>	<u>288,490</u>	<b>الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة</b>
<u>294,889</u>	<u>636,473</u>	<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>
		<b>موزع على:</b>
285,935	636,431	مالكي الشركة
8,954	42	مساهمات غير مسيطرة
<u>294,889</u>	<u>636,473</u>	

## ■ بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
		<b>الموجودات</b>
59,289	650,311	نقد وأرصدة لدى البنوك
315,188	124,898	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
26,221	9,745	المخزون
2,259,524	2,549,407	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
834,173	816,653	شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع
43,933,362	44,512,585	استثمارات عقارية
765,979	734,202	ممتلكات ومعدات
<u>48,193,736</u>	<u>49,397,801</u>	<b>إجمالي الموجودات</b>
		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		<b>المطلوبات</b>
2,424,557	2,605,258	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
14,365,348	14,760,938	صكوك وتسهيلات تمويل إسلامية
<u>16,789,905</u>	<u>17,366,196</u>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
26,524,967	26,524,967	رأس المال
1,646,982	1,681,776	احتياطي قانوني
591,918	882,152	احتياطي القيمة العادلة
(247)	(1,784)	احتياطي إعادة تقييم عملات أجنبية
<u>2,919,245</u>	<u>3,223,486</u>	أرباح مدورة
31,682,865	32,310,597	حقوق الملكية المنسوبة لمالكي الشركة
(279,034)	(278,992)	مساهمات غير مسيطرة
<u>31,403,831</u>	<u>32,031,605</u>	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<u>48,193,736</u>	<u>49,397,801</u>	<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 15 مارس 2021

**بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020**

2019	2020	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
318,246	347,983	<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
		ربح السنة
		تعديلات لـ:
100,014	-	خسارة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(122,416)	(93,205)	توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(57,127)	(26,801)	الحصة من نتائج استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع
33,981	32,796	إهلاك ممتلكات ومعدات
10,599	23,273	خسائر الانخفاض في قيمة ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
3,302	3,157	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(6,903)	(1,899)	عكس مخصص خسائر انخفاض في قيمة ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدما
-	13,969	مصروف تشغيلي تم الاعتراف به من استخدام معدات تشغيلية صغيرة
(10,920)	-	عكس مخصص عام
(35,400)	-	تنازل عن مستحقات إلى طرف ذي علاقة (1)
(58,182)	-	صافي ربح من بيع استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(178)	(6,856)	ربح على حسابات البنوك الإسلامية
(4,796)	(127)	ربح من استبعاد ممتلكات ومعدات
862,653	735,434	تكاليف تمويل
35,984	17,100	التغير في القيمة العادلة لتحوطات التدفقات النقدية الغير فعالة
-	(100,098)	صافي ربح من تعديلات تسهيلات تمويل إسلامية
1,068,857	944,726	
		التغيرات في:
122,574	143,413	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (2)
1,840	2,507	المخزون
1,011,491	(174,188)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى (3)
2,204,762	916,458	<b>النقد الناتج من أنشطة التشغيل</b>
(19,714)	(537)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
2,185,048	915,921	<b>صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل</b>
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>
(2,364)	(1,031)	مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
(385,420)	(146,145)	مدفوعات لتطوير استثمارات عقارية
-	(864)	مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
12	864	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,841	139	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
197,855	137,662	توزيع أرباح مستلمة
178	6,856	أرباح حسابات بنوك إسلامية مستلمة
(3,578)	2,628	صافي الحركة في حسابات بنكية مقيدة
-	(36,415)	استثمارات في ودائع بنكية
(188,476)	(36,306)	<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار</b>
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
-	2,284,891	متحصلات من صكوك وتسهيلات تمويل إسلامية
(1,987,601)	(2,513,211)	مدفوعات لسداد صكوك وتسهيلات تمويل إسلامية
(40,797)	(60,962)	توزيعات أرباح مدفوعة
68,790	(28,526)	تكاليف رسوم إدارية للتمويل مدفوعة
(1,959,608)	(317,808)	<b>التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل</b>
36,964	561,807	صافي الزيادة في نقد وأرصدة لدى البنوك
(4,815)	(4,572)	صافي التغير في العملات الأجنبية
21,937	54,086	نقد وأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
54,086	611,321	نقد وأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

**بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020**

الف ريال قطري	حقوق الملكية منسوبة لمالك الشركة							الرصيد في 1 يناير 2020
	إجمالي حقوق الملكية	مساهمات غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطي إعادة تقييم عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي قانوني (1)	
31,403,831	(279,034)	31,682,865	2,919,245	(247)	591,918	1,646,982	26,524,967	2020
347,983	42	347,941	347,941	-	-	-	-	صافي ربح السنة
288,490	-	288,490	-	(1,537)	290,027	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
636,473	42	636,431	347,941	(1,537)	290,027	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(207)	-	207	-	-	نقل الاحتياطيات الخاصة بالتخلص من القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	(34,794)	-	-	34,794	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(8,699)	-	(8,699)	(8,699)	-	-	-	-	المحول إلى صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
32,031,605	(278,992)	32,310,597	3,223,486	(1,784)	882,152	1,681,776	26,524,967	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
الف ريال قطري	حقوق الملكية منسوبة لمالك الشركة							الرصيد في 1 يناير 2019
إجمالي حقوق الملكية	مساهمات غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطي إعادة تقييم عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي قانوني (1)		
31,116,674	(287,988)	31,404,662	2,542,036	1,827	719,779	1,616,053	26,524,967	2019
318,246	8,954	309,292	309,292	-	-	-	-	صافي ربح السنة
(23,357)	-	(23,357)	-	(2,074)	(21,283)	-	-	الخسارة الشاملة الآخر للسنة
294,889	8,954	285,935	309,292	(2,074)	(21,283)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
-	-	-	106,578	-	(106,578)	-	-	نقل الاحتياطيات الخاصة بالتخلص من القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	(30,929)	-	-	30,929	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(7,732)	-	(7,732)	(7,732)	-	-	-	-	المحول إلى صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
31,403,831	(279,034)	31,682,865	2,919,245	(247)	591,918	1,646,982	26,524,967	الرصيد في 31 ديسمبر 2019