



الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023



الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

المحتويات	الصفحة
تقرير المراجعة	1
بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)	2
بيان الدخل المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)	3
بيان الدخل الشامل المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)	5
بيان التدفقات النقدية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)	6
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)	15-7

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة المقدم

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف المرفق للشركة التجارية العقارية (شركة مساهمة كويتية عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة "يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة" كما في 31 مارس 2023، وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المجمعة المكثفة للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسنوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بمهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتضمن بصورة أساسية إجراء استفسارات من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن المراجعة أقل إلى حد كبير في نطاقها من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق. وبناءً عليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

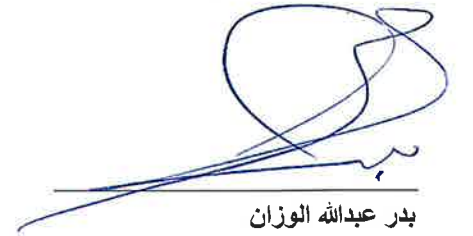
الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية".

تقرير عن الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا أيضاً، فإن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة تتفق مع ما هو وارد بدفاتر الشركة الأم، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وجود أية مخالفات خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتها اللاحقة، على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات العلاقة خلال الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.



بدر عبدالله الوزان
مراقب حسابات مرخص رقم 62 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 14 مايو 2023

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

31 مارس 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2023 (غير مدققة)	إيضاح	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
22,597,309	21,993,873	21,727,035		ممتلكات ومنشآت ومعدات
374,011,754	370,673,658	370,717,696	5	استثمارات عقارية
40,231,477	40,750,576	40,893,479	6	استثمارات في شركات زميلة
38,484,995	57,475,854	59,014,039		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>475,325,535</u>	<u>490,893,961</u>	<u>492,352,249</u>		
				موجودات متداولة
13,425,403	17,006,137	17,023,169		أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
23,580,491	33,672,313	34,240,623		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
23,714,129	6,135,323	6,434,997	7	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
5,460,121	5,349,916	3,439,494	8	النقد والنقد المعادل
<u>66,180,144</u>	<u>62,163,689</u>	<u>61,138,283</u>		
<u>541,505,679</u>	<u>553,057,650</u>	<u>553,490,532</u>		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
184,069,975	184,069,975	184,069,975		رأس المال
1,308,384	1,308,384	1,308,384		علاوة اصدار
(7,767,416)	(9,554,851)	(11,121,167)	9	أسهم خزينة
39,876,386	41,177,521	41,177,521		احتياطي اجباري
29,296,785	29,296,785	29,296,785		احتياطي اختياري
6,829,998	5,069,973	4,797,673	10	احتياطيات أخرى
38,933,721	38,296,270	40,479,587		أرباح مرحلة
<u>292,547,833</u>	<u>289,664,057</u>	<u>290,008,758</u>		اجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
23,603,378	23,435,358	23,940,821		حوص جهات غير مسيطرة
<u>316,151,211</u>	<u>313,099,415</u>	<u>313,949,579</u>		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
1,000,682	1,094,999	1,128,959		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,418,389	2,353,486	2,310,468	5	التزامات إيجارات
190,723,150	190,989,602	197,012,802	11	تمويل من الغير
<u>194,142,221</u>	<u>194,438,087</u>	<u>200,452,229</u>		
				مطلوبات متداولة
16,707,409	15,974,376	15,170,117	12	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
14,504,838	29,545,772	23,918,607	11	تمويل من الغير
31,212,247	45,520,148	39,088,724		
<u>225,354,468</u>	<u>239,958,235</u>	<u>239,540,953</u>		إجمالي المطلوبات
<u>541,505,679</u>	<u>553,057,650</u>	<u>553,490,532</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إلى الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكتوبة

جمعة الكوفة

عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة

إلى الأيض

عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المرحلي المجمع المكثف لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2022	2023		
			الإيرادات
7,094,845	7,481,375		إيرادات تأجير استثمارات عقارية وإيرادات فندقية
(1,582,586)	(2,218,622)		تكاليف التشغيل
5,512,259	5,262,753	13	صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية
(32,425)	378,150	6	حصة في أرباح/ (خسارة) استثمار في شركات زميلة
517,142	672,192	14	صافي دخل استثمارات
22,286	23,979		إيرادات أخرى
6,019,262	6,337,074		إجمالي الدخل
			المصاريف والأعباء الأخرى
752,405	862,686		مصاريف إدارية وأعباء أخرى
1,251,401	2,682,248		أعباء تمويل
2,003,806	3,544,934		إجمالي المصاريف
4,015,456	2,792,140		صافي ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(26,650)	(11,316)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(95,010)	(70,108)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(31,515)	(3,597)		مصروف الزكاة
3,862,281	2,707,119		صافي ربح الفترة
			يوزع كالتالي:
3,439,729	2,158,898		لمساهمي الشركة الأم
422,552	548,221		لحقوق الجهات غير المسيطرة
3,862,281	2,707,119		
1.89	1.20	15	ربحية السهم الأساسية لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

بيان الدخل الشامل المرحلي المجمع المكثف لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2022	2023	
3,862,281	2,707,119	صافي ربح الفترة
		بنود الدخل الشامل الاخر:
		بنود لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الدخل المجمع:
190,166	(297,736)	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
-	(32,916)	احتياطي التغير في القيمة العادلة
190,166	(330,652)	
		بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الدخل المجمع:
11,934	59,276	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
202,100	(271,376)	مجموع خسائر بنود الدخل الشامل الآخر
4,064,381	2,435,743	إجمالي الدخل الشامل للفترة
		يوزع كالتالي:
3,641,829	1,886,598	لمساهمي الشركة الأم
422,552	549,145	لحقوق الجهات غير المسيطرة
4,064,381	2,435,743	إجمالي الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المجمع المحكف لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)										
إجمالي حقوق الملكية	حقوق الجهات الغير مسيطرة	حقوق الشركة الأم								
		إجمالي حقوق الملكية العادية	أرباح مرحلة	احتياطات أخرى (إيضاح 10)	احتياطي اختياري	حقوق الملكية العادية لمساهمي الشركة الأم	احتياطي اجباري	أسهم خريزة	علاوة اصدار	رأس المال
312,905,401	23,197,194	289,708,207	35,333,955	6,618,827	29,296,785	39,876,386	(6,796,105)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 1 يناير 2022
3,862,281	422,552	3,439,729	3,439,729	-	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
202,100	-	202,100	-	202,100	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
151,536	-	151,536	151,536	-	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(7,867)	(16,368)	8,501	8,501	-	-	-	-	-	-	اقتناء حصة اضافية في شركة تابعة
51,014	-	51,014	-	9,071	-	-	-	41,943	-	بيع أسهم خريزة
(1,013,254)	-	(1,013,254)	-	-	-	(1,013,254)	-	-	-	شراء أسهم خريزة
316,151,211	23,603,378	292,547,833	38,933,721	6,829,998	29,296,785	39,876,386	(7,767,416)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 31 مارس 2022
313,099,415	23,435,358	289,664,057	38,296,270	5,069,973	29,296,785	41,177,521	(9,554,851)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 1 يناير 2023
2,707,119	548,221	2,158,898	2,158,898	-	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
(271,376)	924	(272,300)	-	(272,300)	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(19,263)	(43,682)	24,419	24,419	-	-	-	-	-	-	اقتناء حصة اضافية في شركة تابعة
(1,566,316)	-	(1,566,316)	-	-	-	-	(1,566,316)	-	-	شراء أسهم خريزة
313,949,579	23,940,821	290,008,758	40,479,587	4,797,673	29,296,785	41,177,521	(11,121,167)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 31 مارس 2023

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المحكفة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المجمع المكثف لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاح		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
		2022	2023
الأنشطة التشغيلية:			
	صافي ربح الفترة	3,862,281	2,707,119
	تسويات لـ:		
	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات	289,412	291,251
	حصة في نتائج أعمال شركات زميلة	32,425	(378,150)
14	صافي دخل استثمارات	(517,142)	(672,192)
	أعباء تمويل	1,251,401	2,682,248
	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المكون خلال الفترة	48,193	71,437
	التدفق النقدي قبل التغيرات في رأس المال العامل	4,966,570	4,701,713
	المدفوع لشراء أراضي وعقارات بغرض المتاجرة	(74,793)	(17,032)
	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	759,603	(143,483)
	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	(54,861)	(445,485)
	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المدفوع خلال الفترة	(723)	(37,477)
	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	5,595,796	4,058,236
الأنشطة الاستثمارية:			
	المدفوع لاقتناء ممتلكات ومنشآت ومعدات	(28,963)	(24,413)
	المدفوع لشراء استثمارات عقارية	(133,559)	(44,038)
	المدفوع لاقتناء حصة في شركة زميلة	(41,038)	(3,213)
	المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(3,843,860)	(1,687,787)
	متحصلات من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	166,541	116,686
	المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	(136,309)	(769,326)
	المدفوع لاقتناء حصة في شركة تابعة	(7,867)	(19,263)
	توزيعات مستلمة من شركات زميلة وتوزيعات مستحقة	2,045,051	-
	مدفوعات مقدما لشراء استثمارات	(6,631,924)	(64,468)
	توزيعات نقدية مستلمة	383,276	781,485
	ودائع لدى مؤسسات مالية	-	(1,614,000)
8	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(8,228,652)	(3,328,337)
الأنشطة التمويلية:			
	تمويل من الغير	1,018,051	396,035
	أعباء تمويل مدفوعة	(1,242,381)	(2,997,923)
	توزيعات مدفوعة	(15,991)	(57,221)
	المدفوع لإعادة شراء أسهم خزينة	(1,013,254)	(1,566,316)
	المدفوع لحق استخدام ممتلكات مستأجرة	(28,896)	(28,896)
	المحصل من بيع أسهم خزينة	51,014	-
	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(1,231,457)	(4,254,321)
	صافي النقص في النقد والنقد المعادل	(3,864,313)	(3,524,422)
	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة	9,024,434	5,349,916
8	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة	5,160,121	1,825,494

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 (غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

1. نبذة عن المجموعة

تأسست الشركة التجارية العقارية كشركة مساهمة كويتية مغلقة "الشركة الأم" وفقاً لعقد تأسيس رقم 104/ م جلد 1 بتاريخ 4 فبراير 1968 والتي تم قيدها بالسجل التجاري تحت رقم 11329 بتاريخ 28 فبراير 1968 وتم إعادة قيدها تحت رقم 239 بتاريخ 21 ديسمبر 1981 طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية. وتتمثل الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم في القيام بمختلف الأعمال والأمور العقارية والزراعية والصناعية والتجارية والقيام بأعمال تعهدات وإنشاءات الطرق والأبنية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وتأجيرها واستئجارها وإقامة المباني، وإستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة، يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تراول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها بالكويت أو في الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها أو كما ينص عليه عقد التأسيس مادة 5 والنظام الأساسي للشركة مادة 4. يتعين على إدارة الشركة مزولة جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

يقع المركز الرئيسي للشركة في شارع جابر المبارك - بناية الشركة التجارية العقارية - الشرق - الكويت. ص.ب 4119 الصفاة - 13042 الكويت.

بتاريخ 21 ديسمبر 2004 تم تسجيل أسهم الشركة لدى سوق الكويت للأوراق المالية.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة الأم وشركاتها التابعة وفروعها (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة").

النشاط	بلد التأسيس	نسبة المساهمة			اسم الشركة التابعة
		31 مارس 2023	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2022	
عقارات	الكويت	%77.84	%77.77	%77.61	شركة المتاجرة العقارية (ش.م.ك.م.)
عقارات	البحرين	%100	%100	%100	الشركة التجارية للتطوير العقاري
عقارات	المغرب	%100	%100	%100	الشركة التجارية للتطوير العقاري
عقارات	الكويت	%81.90	%81.90	%81.90	شركة السالمية جروب للتنمية المشاريع (ش.م.ك.م.)

خلال الفترة انعقدت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 11 أبريل 2023 واعتمدت البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

تمت الموافقة على إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 14 مايو 2023.

2. أساس الإعداد

لقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". لا تحتوي المعلومات المالية المرحلية المجمعة على جميع المعلومات والإفصاحات التي يتطلبها إعداد بيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. يجب أن تتم قراءة المعلومات المالية المرحلية المجمعة مقترنة مع البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. في رأي الإدارة، تتكون كل التسويات من استحقاقات عادية متكررة تم تضمينها والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج الأعمال لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة التي ستنتهي في 31 ديسمبر 2023.

2.1 السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والإيضاحات المرفقة بها، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول على الفترة الحالية كما هو مبين أدناه.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 (غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.1.1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 باستثناء تطبيق التعديلات وا لتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري لفترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2023 ، ولم ينتج عنها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

3. تقديرات القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية وفقاً لمستويات التقييم التالية:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية المسعرة في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة أو الأسعار المعلنة من مديري الصناديق المستثمر فيها أو طرق تقييم أخرى والتي تكون فيها كافة المدخلات الهامة تستند إلى معلومات سوق مقارنة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

- المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي عوامل مدخلات هامة فيها إلى معلومات سوق مقارنة.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس دوري:

الموجودات المالية استثمارات بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الآخر: - أسهم مسعرة	القيمة العادلة كما في			مستوى القيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مدخلات هامة غير ملحوظة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	31 مارس 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2022 (غير مدققة)				
لا يوجد	432,019	464,935	628,102	المستوى 1	آخر سعر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد
كلما زادت مخاطر					منهج الدخل /		
السوق انخفضت					نموذج مضاعف	التدفق النقدي، معدل	
القيمة العادلة	55,134,773	55,250,956	37,757,104	المستوى 3	السوق	الخصم، معدل النمو	
كلما زادت مخاطر					منهج الدخل /		
السوق انخفضت					نموذج مضاعف	صافي قيمة الأصول	
القيمة العادلة	3,447,247	1,759,963	99,789	المستوى 3	السوق	المعدلة	
صناديق استثمار							
استثمارات بالقيمة العادلة							
- بيان الدخل							
- أسهم مسعرة	791,402	992,417	1,092,134	المستوى 1	آخر سعر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد
كلما زادت مخاطر							
السوق انخفضت					القيمة الدفترية المعدلة	لا يوجد	
القيمة العادلة	33,449,221	32,679,896	22,488,357	المستوى 3	مضاعف السوق	لمخاطر السوق	

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية في المستوى 3 أعلاه باستخدام طرق تقييم فنية متعارف عليها مثل التدفقات النقدية المخصومة أو استخدام مضاعف السعر أو القيمة العادلة المعدلة.

4. التقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ التي تم الإفصاح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

خلال إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، كانت الأحكام الهامة التي قامت بوضعها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات ماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة المدققة كما في نهاية العام.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 (غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

5. استثمارات عقارية

31 مارس 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2023 (غير مدققة)	
373,878,195	373,878,195	370,673,658	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
133,559	297,477	44,038	إضافات
-	(3,502,014)	-	التغير في القيمة العادلة
374,011,754	370,673,658	370,717,696	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

إن الاستثمارات العقارية تتضمن القيمة العادلة لحق استخدام مشروع بوليفارد الذي ينتهي في العام 2036. وفيما يلي رصيد التزامات عقود الإيجار مبلغ موزع كالتالي:

31 مارس 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2023 (غير مدققة)	
2,418,389	2,353,486	2,310,468	التزامات إيجارات غير متداولة
			مبالغ مستحقة السداد بعد 12 شهر
101,041	91,001	108,246	التزامات إيجارات متداولة
2,519,430	2,444,487	2,418,714	مبالغ مستحقة السداد خلال 12 شهر

تتراوح عقود الإيجارات التشغيلية، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر بين سنة إلى خمسة سنوات، مع خيار التمديد لمدد أخرى. تحتوي جميع عقود الإيجارات التشغيلية على مواد تتضمن مراجعة القيمة الإيجارية لتعكس القيمة السوقية في حالة لجوء المستأجر إلى ممارسة خيار التجديد. لا يمتلك المستأجر خيار شراء العقار عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

6. استثمارات في شركات زميلة

31 مارس 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2023 (غير مدققة)	
40,968,845	40,968,845	40,750,576	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
41,038	152,854	3,213	إضافات خلال الفترة/ السنة
(32,425)	(2,231,348)	378,150	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
190,166	(1,094,853)	(297,736)	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
-	(13,021)	-	خسارة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
11,934	254,169	59,276	ترجمة عملات أجنبية
-	3,634,018	-	رد انخفاض في قيمة شركات زميلة
-	(3,136)	-	تعديل بيانات شركات زميلة
-	251,733	-	حصة من احتياطات أخرى في شركات زميلة
(948,081)	(1,168,685)	-	توزيعات نقدية
40,231,477	40,750,576	40,893,479	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

7. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

31 مارس 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2023 (غير مدققة)
8,361,324	5,854,405	6,028,539
-	-	9,000
(5,942,429)	(3,634,110)	(3,634,110)
2,418,895	2,220,295	2,403,429
14,049,448	66,250	130,718
3,881,583	-	-
470,553	524,793	542,539
240,082	172,733	240,008
337,966	339,091	340,466
2,712,905	3,050,435	3,016,111
21,692,537	4,153,302	4,269,842
(397,303)	(238,274)	(238,274)
21,295,234	3,915,028	4,031,568
23,714,129	6,135,323	6,434,997

ذمم تجارية مدينة
مستحق من أطراف ذات صلة (16)
مخصص الخسارة

دفعات مقدمة لاقتناء استثمارات
دفعات مقدمة تحت حساب شراء أراضي
دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
مصروفات مدفوعة مقدماً
تأمينات مستردة
أرصدة مدينة أخرى

مخصصات

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان كالتالي:

31 مارس 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2023 (غير مدققة)
5,942,429	5,942,429	3,634,110
-	15,944	-
-	(87,213)	-
-	(2,237,050)	-
5,942,429	3,634,110	3,634,110

الرصيد في بداية الفترة/السنة
مخصص مكون خلال الفترة/السنة
رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
ديون معدومة
الرصيد في نهاية الفترة/السنة

8. النقد والنقد المعادل

31 مارس 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2023 (غير مدققة)
5,302	5,580	5,691
3,138,819	2,465,432	1,419,803
2,316,000	2,878,904	2,014,000
5,460,121	5,349,916	3,439,494
(300,000)	-	(1,614,000)
5,160,121	5,349,916	1,825,494

نقد بالصندوق
نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
ودائع لدى مؤسسات مالية
ناقصاً: ودائع لدى مؤسسات مالية لأكثر من 3 أشهر
النقد والنقد المعادل لأغراض التدفقات النقدية

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

9. أسهم خزينة

31 مارس 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2023 (غير مدققة)
75,931,106	93,381,034	109,162,087
4.13	5.07	5.93
9,111,733	9,039,284	10,752,466
7,767,416	9,554,851	11,121,167

عدد الأسهم - سهم

نسبة الأسهم المصدرة (%)

القيمة السوقية

التكلفة

تلتزم الشركة الأم طوال الفترة بالاحتفاظ باحتياطيات وأسهم منحة وأرباح مرحلة تعادل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة طوال فترة تملكها وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة.

10. احتياطيات أخرى

الاجمالي	احتياطي أسهم خزينة/ربح بيع	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	ترجمة عملات أجنبية	حصة المجموعة من احتياطيات شركات زميلة	احتياطي التغير في القيمة العادلة
6,618,827	772,423	5,547,886	237,959	2,428,897	(2,368,338)
202,100	-	-	11,934	190,166	-
9,071	9,071	-	-	-	-
6,829,998	781,494	5,547,886	249,893	2,619,063	(2,368,338)
5,069,973	781,494	5,547,886	492,128	1,365,210	(3,116,745)
(272,300)	-	-	59,276	(298,660)	(32,916)
4,797,673	781,494	5,547,886	551,404	1,066,550	(3,149,661)

كما في 1 يناير 2022

إجمالي الدخل الشامل للفترة

بيع أسهم خزينة

كما في 31 مارس 2022

كما في 1 يناير 2023

إجمالي الدخل الشامل للفترة

كما في 31 مارس 2023

11. تمويل من الغير

31 مارس 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2023 (غير مدققة)
14,504,838	29,545,772	23,918,607
190,723,150	190,989,602	197,012,802
205,227,988	220,535,374	220,931,409
3.0-1.9	4.6-3.5	5.15-4.0

تمويل من الغير - الجزء المتداول

تمويل من الغير - الجزء غير المتداول

معدل التكلفة (%)

إن التمويل الممنوح من الغير هو بمضمان مقابل رهن الموجودات التالية:

31 مارس 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2023 (غير مدققة)
20,617,835	20,187,908	20,004,242
283,440,860	284,317,880	284,324,630

ممتلكات ومنشآت ومعدات

استثمارات عقارية

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

12. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

31 مارس 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	31 مارس 2023 (غير مدققة)	
570,514	687,883	622,767	ذمم تجارية دائنة
252,408	88,555	63,391	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 16)
916,440	920,187	920,187	محجوز ضمان
2,513,762	2,677,505	2,136,558	مصاريف مستحقة
475,557	547,444	539,675	إيرادات مقبوضة مقدماً
3,594,338	3,601,803	3,570,179	تأمينات من الغير
211,544	261,902	88,324	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
483,802	277,854	347,962	ضريبة دعم العمالة الوطنية
161,416	72,799	76,396	الزكاة المستحقة
341,735	372,868	315,647	توزيعات مستحقة للمساهمين
7,185,893	6,465,576	6,489,031	أرصدة دائنة أخرى*
16,707,409	15,974,376	15,170,117	

* تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى التزامات إيجارات بمبلغ 108,246 دينار كويتي مستحقة خلال اثنا عشر شهراً.

13. صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية

31 مارس 2022	31 مارس 2023	
6,607,148	6,609,430	إيرادات تأجير عقارات
487,697	871,945	إيرادات فندقية وضيافة
7,094,845	7,481,375	إجمالي الإيرادات
(1,025,650)	(1,423,099)	تكاليف تشغيل العقارات
(556,936)	(795,523)	مصاريف فندقية وضيافة
(1,582,586)	(2,218,622)	أجمالي المصاريف
5,512,259	5,262,753	

تتضمن مصاريف فندقية وضيافة مبلغ 211,845 دينار كويتي (214,381 دينار كويتي - 2022) والتي تمثل استهلاك مبنى الفندق وتجهيزاته عن الفترة الحالية.

14. صافي دخل استثمارات

31 مارس 2022	31 مارس 2023	
406,346	835,112	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
406,346	835,112	توزيعات نقدية
110,796	(201,016)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	38,096	التغير في القيمة العادلة
110,796	(162,920)	توزيعات نقدية
517,142	672,192	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

15.

ربحية السهم الأساسية لمساهمي الشركة الأم

تحتسب ربحية السهم الأساسية لمساهمي الشركة الأم بقسمة صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة ناقص المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة القائمة خلال الفترة وذلك كما يلي:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس

2022	2023
3,439,729	2,158,898
1,823,586,324	1,792,523,094
1.89	1.20

صافي ربح الفترة (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)

ربحية السهم الأساسية (فلس)

تم تعديل ربحية السهم الفترة الحالية والمقارنة أخذاً في الاعتبار الأثر الناتج من توزيع أسهم المنحة خلال السنة الحالية (إيضاح 19).

16.

المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يكون للشركة تمثيل في مجلس إدارتها. تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين. وتتمثل المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات في الآتي:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس

2022	2023
182,693	201,436
5,242	19,191
80,200	124,002
6,649	8,514
597,173	64,468

المعاملات

مزايا الإدارة العليا

إيرادات التشغيل

مصاريف تشغيلية وأعباء أخرى

شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات

دفعات مقدمة لاقتناء استثمارات

31 مارس

31 ديسمبر 2022

31 مارس 2023

2022

(مدققة)

(غير مدققة)

(غير مدققة)

الأرصدة

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

مكافآت الإدارة العليا

إن الأرصدة المستحقة من/ إلى أطراف ذات صلة غير محملة بالفائدة وتستحق السداد عند الطلب. تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

17.

الارتباطات الرأس مالية والالتزامات المحتملة

31 مارس

31 ديسمبر 2022

31 مارس 2023

2022

(مدققة)

(غير مدققة)

(غير مدققة)

الارتباطات الرأس مالية

رأس مال غير مستدعى - استثمارات

عقود مبرمة عن مشاريع واستثمارات عقارية قيد التنفيذ

المطلوبات المحتملة

خطابات ضمان

2,445,331

1,706,550

20,335

2,010,115

1,847,283

1,963,507

4,455,446

3,553,833

1,983,842

3,759,338

4,160,488

4,160,488

الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 (غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

18. المعلومات القطاعية

يتركز نشاط المجموعة في القطاع العقاري والقطاع الفندقي وقطاع الاستثمارات. يتم التقرير عن نتائج القطاعين إلى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة بالإضافة إلى ذلك، يتم التقرير عن نتائج أعمال المجموعة وموجوداتها والتزاماتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية المجمعة المكثفة. فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتضمن مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

التوزيع القطاعي:

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022						لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023					
القطاع			القطاع			القطاع			القطاع		
المجموع	الاستثماري	الفندقي	المجموع	الاستثماري	الفندقي	المجموع	الاستثماري	الفندقي	المجموع	الاستثماري	الفندقي
7,579,562	484,717	487,697	6,607,148	8,531,717	1,050,342	6,609,430	871,945	(1,704,024)	الإيرادات		
(1,914,673)	(62,559)	(556,936)	(1,295,178)	(2,593,865)	(94,318)	(1,704,024)	(795,523)	4,905,406	التكاليف المباشرة		
5,664,889	422,158	(69,239)	5,311,970	5,937,852	956,024	4,905,406	76,422		محمل الأرباح		
(1,802,608)				(3,230,733)					تكاليف غير موزعة		
3,862,281				2,707,119					صافي الأرباح للفترة		

التوزيع الجغرافي:

أ - الموجودات والمطلوبات

المطلوبات						الموجودات					
31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)
218,958,045	234,319,570	233,892,829	422,971,297	417,628,851	416,450,129	416,450,129	63,514,477	73,526,596	دولة الكويت		
6,396,423	5,638,665	5,648,124	60,955,763	63,514,477	63,513,807	63,513,807	71,914,322	553,490,532	دول الخليج		
-	-	-	57,578,619	71,914,322	73,526,596	73,526,596	553,057,650		أخرى		
225,354,468	239,958,235	239,540,953	541,505,679	553,057,650	553,490,532	553,490,532					

ب - بيان الدخل

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022						لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023					
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	المجموع	أخرى	المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	إجمالي الإيرادات	إجمالي المصروفات
6,019,262	411,932	30,915	5,576,415	6,337,074	831,471	6,337,074	831,471	617,867	4,887,736		
(2,156,981)	-	(130,061)	(2,026,920)	(3,629,955)	-	(3,629,955)	-	(136,856)	(3,493,099)		
3,862,281	411,932	(99,146)	3,549,495	2,707,119	831,471	2,707,119	831,471	481,011	1,394,637	صافي الربح	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

19. توزيعات

انعقدت الجمعية العمومية السنوية العادية بتاريخ 11 أبريل 2023، وتم اعتماد توزيعات نقدية على المساهمين المقيدين كما في تاريخ الاستحقاق بواقع 3% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة (من أسهم الخزينة) بواقع 3% (3 سهم خزينة لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (توزيعات نقدية 5% للسهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.