

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)

مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)
مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة

المحتويات

صفحة	تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة
2	بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
3	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
4	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
14 – 7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)

RSM البزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت 22961000 965+
ف 22412761 965+

www.rsm.global/kuwait

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
لشركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف المرفق لشركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2025، وكذلك بيانات الأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، وبيانات التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية" من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة تشتمل مبدئياً على توجيه استفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلية أقل من ما هو مطبق في عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهي بالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناءً عليه فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

تأكيد على أمر

نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (5) حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المرفقة، والذي يشير إلى أنه تم تعديل تاريخ استحقاق فوائد القرض الرئيسي لتستحق السداد بتاريخ 15 ديسمبر 2025 بدلاً من 7 سبتمبر 2025. إن استنتاجنا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المرفقة لم تعد، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا لم يرد إلى علمنا خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025، أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

كذلك، خلال مراجعتنا لم يرد إلى علمنا أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010، بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025، على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



نايف مساعد البزيع

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
13 نوفمبر 2025

تأكيد | ضرائب | استشارات

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان المركز المالي المرحلي المجموع المكثف (غير مدقق)
 كما في 30 سبتمبر 2025
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	30 سبتمبر 2025	إيضاحات	الموجودات
1,802,868	1,521,586	2,286,092		الموجودات المتداولة :
526,759	366,379	370,665		نقد في الصندوق ولدى البنوك
10,664,590	12,947,914	10,001,839		موجودات عقود
14,047,547	13,584,828	13,983,681	3	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
14,144,692	13,308,672	13,296,041		مستحق من أطراف ذات صلة
262,534	252,099	275,098		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
41,448,990	41,981,478	40,213,416		مخزون
				مجموع الموجودات المتداولة
2,250,000	2,000,000	1,250,000		الموجودات غير المتداولة :
339,787	329,129	160,821		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
45,829,105	51,426,513	51,801,297		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
161,432,238	158,389,354	156,266,323	4	استثمارات في شركات زميلة وشركة محاصة
1	1	1		عقارات استثمارية
6,939,834	6,787,826	6,312,479		موجودات غير ملموسة
216,790,965	218,932,823	215,790,921		ممتلكات وعقارات ومعدات
258,239,955	260,914,301	256,004,337		مجموع الموجودات غير المتداولة
				مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
3,782,555	1,697,773	3,423,640	5	المطلوبات المتداولة :
1,340,626	1,476,144	1,366,996	6	بنوك دائنة
831,557	798,539	653,249		قروض لأجل
5,107,500	3,257,500	4,360,000	7	أقساط عقود بيع مرابحة
878,316	1,235,455	1,483,097		التزامات عقود إيجار
27,815,211	23,883,137	20,792,258	8	مطلوبات عقود
1,102,491	1,213,926	1,702,000	3	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
40,858,256	33,562,474	33,781,240		مستحق إلى أطراف ذات صلة
				مجموع المطلوبات المتداولة
81,994,819	81,949,955	81,259,353	6	المطلوبات غير المتداولة :
-	10,200,000	11,760,230	9	قروض لأجل
177,274	136,365	51,880		التزام مالي
51,525,674	52,210,432	51,771,081	7	أقساط عقود بيع مرابحة
2,978,895	2,926,394	3,076,631		التزامات عقود إيجار
136,676,662	147,423,146	147,919,175		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
177,534,918	180,985,620	181,700,415		مجموع المطلوبات غير المتداولة
				مجموع المطلوبات
26,500,000	26,500,000	29,150,000	14	حقوق الملكية :
15,811,095	15,811,095	15,811,095		رأس المال
9,274,504	9,274,504	9,274,504		علاوة إصدار
5,162,322	5,162,322	5,162,322		احتياطي إجباري
(1,415,418)	(1,426,112)	(1,594,420)		احتياطي اختياري
2,853,971	2,734,176	2,560,333		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
				احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(41,444)	(40,521)	(40,317)		أثر التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة
21,920,560	21,327,458	13,407,086		وشركة محاصة
80,065,590	79,342,922	73,730,603		أرباح مرحلة
639,447	585,759	573,319		مجموع حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
80,705,037	79,928,681	74,303,922		الحصص غير المسيطرة
258,239,955	260,914,301	256,004,337		مجموع حقوق الملكية
				مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

ان الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

هيثم سليمان حمود الخالد
 نائب رئيس مجلس الإدارة

خالد خضير مشعان الخضير المشعان
 رئيس مجلس الإدارة

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2024	2025	2024	2025		
1,854,814	2,350,763	655,681	790,421	10	صافي إيرادات الإيجارات
751,971	968,364	156,679	316,321	11	صافي أرباح المنتجات
(358,752)	(405,582)	(119,287)	(205,985)	12	صافي خسائر المشاريع والأنشطة الأخرى
(151,191)	(110,604)	1,485	(64,413)		الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	43,806	-	43,806	4	وشركة محاصة
2,096,842	2,846,747	694,558	880,150		أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية
(1,735,300)	(2,008,565)	(601,816)	(732,176)		مجمول ربح التشغيل
(17,219)	(17,949)	(6,136)	(5,908)		مصروفات إدارية وعمومية
(42,833)	(25,254)	(26,263)	1,183		استهلاك وإطفاء
301,490	794,979	60,343	143,249		صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لم
(5,457,779)	(6,100,158)	(1,819,166)	(2,050,701)		يعد له ضرورة (المحمل)
24,275	(564)	8,229	(1,650)		ربح التشغيل
14,745	22,931	13,116	6,014		مصاريف تمويلية
(5,117,269)	(5,282,812)	(1,737,478)	(1,903,088)		ربح بيع عقارات وممتلكات ومعدات
					إيرادات أخرى
					خسارة الفترة
(5,091,942)	(5,270,372)	(1,729,831)	(1,896,428)		المتعلقة بـ :
(25,327)	(12,440)	(7,647)	(6,660)		مساهمي الشركة الأم
(5,117,269)	(5,282,812)	(1,737,478)	(1,903,088)		الحصص غير المسيطرة
(17.63)	(18.08)	(5.93)	(6.51)	13	خسارة السهم الأساسية والمخففة المتعلقة
					بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
(5,117,269)	(5,282,812)	(1,737,478)	(1,903,088)	خسارة الفترة
الخسارة الشاملة الأخرى:				
بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان				
الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف :				
158,151	(173,843)	(93,554)	(4,565)	فروقات ترجمة عملات من العمليات الأجنبية
31,729	204	12,094	(8)	حصة المجموعة من التغير في (الخسارة الشاملة)
				الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة
بند لن يعاد تصنيفه لاحقاً إلى بيان الأرباح أو				
الخسائر المجمع المرحلي المكثف:				
(415,605)	(168,308)	7,782	(168,277)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة
(225,725)	(341,947)	(73,678)	(172,850)	العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(5,342,994)	(5,624,759)	(1,811,156)	(2,075,938)	مجموع الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
				مجموع الخسارة الشاملة للفترة
(5,317,667)	(5,612,319)	(1,803,509)	(2,069,278)	المتعلقة بـ :
(25,327)	(12,440)	(7,647)	(6,660)	مساهمي الشركة الأم
(5,342,994)	(5,624,759)	(1,811,156)	(2,075,938)	الحصص غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم											
رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	أسهم خزانة	التغيرات في التراكمية في القيمة العادلة	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية	أثر التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة وشركة محاصة	أرباح مرحلة	المجموع الجزئي	الحصص غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
الرصيد في 1 يناير 2025	26,500,000	15,811,095	9,274,504	5,162,322	-	(1,426,112)	2,734,176	(40,521)	21,327,458	585,759	79,928,681
خسارة الفترة (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,270,372)	(12,440)	(5,282,812)
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	-	-	204	-	-	(341,947)
أسهم منحة - 10% (إيضاح 14)	2,650,000	-	-	-	-	-	-	204	(5,270,372)	(12,440)	(5,624,759)
الرصيد في 30 سبتمبر 2025	29,150,000	15,811,095	9,274,504	5,162,322	-	(1,594,420)	2,560,333	(40,317)	13,407,086	573,319	74,303,922
الرصيد في 1 يناير 2024	26,500,000	15,811,095	9,274,504	5,162,322	(3,594,242)	(1,013,255)	2,695,820	(73,173)	29,699,318	686,355	85,148,744
خسارة الفترة (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,091,942)	(25,327)	(5,117,269)
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	-	-	31,729	-	-	(225,725)
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	-	-	31,729	(5,091,942)	(25,327)	(5,342,994)
شراء أسهم خزانة	-	-	-	-	(44,130)	-	-	-	-	-	(44,130)
بيع أسهم خزانة	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,673,374)	-	964,998
المحول من التغيرات التراكمية في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,442)	-	-
توزيعات أرباح للحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,581)	(21,581)
الرصيد في 30 سبتمبر 2024	26,500,000	15,811,095	9,274,504	5,162,322	-	(1,415,418)	2,853,971	(41,444)	21,920,560	639,447	80,705,037

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان التدفقات النقدية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2024	2025		
(5,117,269)	(5,282,812)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية : خسارة الفترة
			تسويات :
151,191	110,604		الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة وشركة محاصة
653,260	650,690		استهلاك وإطفاء
17,633	25,254		صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	(43,806)	4	أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية
(24,275)	564		أرباح بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
5,457,779	6,100,158		مصاريف تمويلية
138,866	514,755		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
1,277,185	2,075,407		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
(666,068)	3,808,489		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
867,165	243,356		صافي الحركة على موجودات (مطلوبات) عقود
(395,678)	(77,090)		مستحق من أطراف ذات صلة
(229,352)	(51,605)		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
19,437	(22,999)		مخزون
3,159,269	(2,138,465)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
4,031,958	3,837,093		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(17,879)	(20,000)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(342,164)	(348,997)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
3,671,915	3,468,096		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
41,494	-		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	2,716,090	4	المحصل من بيع عقارات استثمارية
33,509	6,370		المحصل من بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
(167,582)	(624,680)		المدفوع للإستثمار في شركة محاصة
(2,300,952)	(699,257)		المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
(213,713)	(182,277)		المدفوع لشراء ممتلكات وعقارات ومعدات
(2,607,244)	1,216,246		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية :
(619,383)	(52,042)		صافي الحركة على بنوك دائنة
15,267	(799,750)		صافي الحركة على قروض لأجل
(109,088)	(229,775)		صافي الحركة على أقساط عقود بيع مرابحة
(1,407,500)	(1,407,500)	7	المدفوع من التزامات عقود إيجار
-	1,500,000	9	المحصل من التزامات مالية
(162)	(460)		توزيعات مدفوعة لمساهمي الشركة الأم
(21,581)	-		توزيعات نقدية مدفوعة للحصص غير المسيطرة
(43,017)	488,074		صافي الحركة على مستحق إلى أطراف ذات صلة
(44,130)	-		المدفوع لشراء أسهم خزانة
964,998	-		المحصل من بيع أسهم خزانة
(423,867)	(3,418,383)		مصاريف تمويلية مدفوعة
(1,688,463)	(3,919,836)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
			صافي الزيادة (النقص) في نقد في الصندوق ولدى البنوك
(623,792)	764,506		نقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية الفترة
2,426,660	1,521,586		نقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية الفترة
1,802,868	2,286,092		

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم
 تأسست شركة الأرجان العالمية العقارية - شركة مساهمة كويتية (عامة) (الشركة الأم)، بموجب عقد تأسيس شركة مساهمة كويتية (مقفلة) موثق لدى وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تحت رقم 819 جلد 1 بتاريخ 5 مارس 2002، والتعديلات اللاحقة عليه، والتي كان آخرها ما تم التأشير عليه في السجل التجاري بتاريخ 17 سبتمبر 2019، وقد تم قيد الشركة الأم في السجل التجاري تحت رقم 88093 بتاريخ 13 مارس 2002.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو صندوق بريد رقم 8904، السالمية 22060، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 نوفمبر 2025.

2- أسس العرض
 لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للفترة ماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 .

لم تقم المجموعة بتطبيق مكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها وغير جارية التأثير. إن التعديلات والتفسيرات التي يتم تطبيقها لأول مرة في 2025 ليس لها تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية مجمعة كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ويجب أن يتم الإطلاع عليها بالمقارنة مع البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج الأعمال للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2025، لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

3- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة
 قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة ضمن النشاط الاعتيادي (كالشركات الزميلة، شركة محاصة، أفراد الإدارة العليا، وبعض الأطراف الأخرى ذات الصلة). إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة.

إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي :

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف:

30 سبتمبر 2025					
شركات زميلة وشركة محاصة	أفراد الإدارة العليا	أطراف أخرى ذات صلة	الإجمالي	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	30 سبتمبر 2024
مديون وأرصدة مدينة أخرى	-	-	94,821	82,100	82,100
مستحق من أطراف ذات صلة	83,176	223,971	14,480,816	14,081,963	14,439,662
ناقصا : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	-	-	(497,135)	(497,135)	(392,115)
صافي مستحق من أطراف ذات صلة	83,176	223,971	13,983,681	13,584,828	14,047,547
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	-	-	-	(514,165)	(855,550)
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	-	(1,702,000)	(1,213,926)	(1,102,491)
التزام مالي (إيضاح 9)	(1,000,000)	-	(1,000,000)	-	-

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف:

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025	شركات زميلة وشركة محاصة	الإجمالي	إيرادات المشاريع
109,657	132,173	132,173		
(3,875)	(2,625)	(2,625)		تكاليف الإيجارات
(109,657)	(132,173)	(132,173)		تكاليف المشاريع
(14,375)	(17,000)	(17,000)		المصاريف العمومية والإدارية
(127,907)	(151,798)	(151,798)		مجموع التكاليف

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025	شركات زميلة وشركة محاصة	الإجمالي	إيرادات المشاريع
331,326	589,585	589,585		
(13,313)	(7,875)	(7,875)		تكاليف الإيجارات
(331,326)	(382,699)	(382,699)		تكاليف المشاريع
(51,000)	(51,000)	(51,000)		المصاريف العمومية والإدارية
(395,639)	(441,574)	(441,574)		مجموع التكاليف

مزايا أفراد الإدارة العليا

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	2025	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	2025	مزايا قصيرة الأجل
588,061	368,283	186,617	125,214	مكافأة نهاية الخدمة
31,770	21,423	10,279	8,798	مكافأة لجان أعضاء مجلس إدارة غير مستقلة
11,250	11,250	3,750	3,750	مكافأة لجان أعضاء مجلس إدارة مستقلة
17,250	5,750	5,750	-	
648,331	406,706	206,396	137,762	

4- عقارات استثمارية

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025، قامت الشركة الأم ببيع العقارات الاستثمارية التالية :

(أ) مبنى مقام على أرض مستأجرة مقابل مبلغ نقدي 2,750,000 دينار كويتي، منه مبلغ 150,000 دينار كويتي تم تحصيله كدفعة مقدمة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وتم تحصيل المبلغ المتبقي خلال الربع الأول من عام 2025. لم ينتج عن عملية البيع أية ربح أو خسارة، حيث تساوى مبلغ البيع مع القيمة الدفترية للعقار الاستثماري المباع.

(ب) فيلاتين في الجمهورية اللبنانية بمبلغ إجمالي قدره 380,000 دولار أمريكي (المعادل لمبلغ 116,090 دينار كويتي). وقد بلغت القيمة الدفترية للعقارين المباعين مبلغ 72,284 دينار كويتي في تاريخ الاستبعاد، مما نتج عنه ربح محقق بمبلغ قدره 43,806 دينار كويتي وقد تم إثبات هذا الربح ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف عن الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025.

5- بنوك دائنة

تتضمن البنوك الدائنة مبلغ 1,777,909 دينار كويتي يمثل فوائد على قرض مصرفي رئيسي.

تم بموجب اتفاقية إعادة جدولة القرض المؤرخة في 14 أكتوبر 2024، تمديد تاريخ استحقاق سداد الفوائد أولاً من 15 أبريل 2025 إلى 31 مايو 2025. ثم تم تمديد تاريخ الاستحقاق مجدداً إلى 7 سبتمبر 2025 (بدلاً من 31 مايو 2025). وأخيراً، تم تمديد تاريخ استحقاق الجزء غير المدفوع من الفوائد إلى 15 ديسمبر 2025 (بدلاً من 7 سبتمبر 2025).

إن تسهيلات سحب على المكشوف من بنوك محلية تحمل فائدة تتراوح بين 2.25% إلى 2.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

6- قروض لأجل

تحمل القروض لأجل معدل فائدة سنوي بنسبة 1.50% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي (31 ديسمبر 2024: 1.50% و 30 سبتمبر 2024: 1.50%).

إن القروض لأجل مضمونة برهن بعض موجودات المجموعة كما هو مبين في إيضاح رقم 12 حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، بالإضافة إلى ذلك، وخلال الفترة قدمت المجموعة ضمانات إضافية على النحو التالي:

- رهن من الدرجة الثانية على جزء من حصص رأس مال الشركة الأم في شركة محاصة.
- رهن سلمي على استثمار في شركة زميلة.

7- التزامات عقود إيجار

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	30 سبتمبر 2025	
55,951,655	55,951,655	55,467,932	الرصيد في بداية الفترة / السنة
2,089,019	2,773,777	2,070,649	مصاريف تمويلية
(1,407,500)	(3,257,500)	(1,407,500)	المدفوع خلال الفترة / السنة
56,633,174	55,467,932	56,131,081	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

والتي تتمثل في:

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	30 سبتمبر 2025	
5,107,500	3,257,500	4,360,000	إلتزامات عقود إيجار قصيرة الأجل
51,525,674	52,210,432	51,771,081	إلتزامات عقود إيجار طويلة الأجل
56,633,174	55,467,932	56,131,081	

- إن متوسط عمر عقود الإيجار 25 سنة، ومتوسط معدل فائدة الاقتراض الفعلي 5% للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025.

8- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	30 سبتمبر 2025	
7,102,254	8,387,846	6,426,498	دائنون تجاريون
4,036,848	2,874,896	2,820,498	إيرادات ودفعات مقبوضة مقدما
10,190,183	6,024,429	4,966,377	مصاريف مستحقة
1,889,745	2,128,868	2,242,247	محجوز ضمان لمقاولي الباطن
1,264,697	1,306,587	1,339,141	تأمين إيجارات
534,440	447,843	428,662	مخصص صيانة مشاريع منتهية
497,689	483,973	487,793	مخصص ضرائب
1,144,035	1,113,222	1,104,792	إجازات موظفين مستحقة
525,699	485,877	367,114	موظفون دائنون
118,231	118,206	117,746	دائنو توزيعات نقدية
81,693	81,693	81,693	حصة الزكاة المستحقة
215,513	215,513	195,513	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
214,184	214,184	214,184	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
27,815,211	23,883,137	20,792,258	

9- التزام مالي

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025، دخلت الشركة الأم في اتفاقية تمويل مع "شركة أورا القابضة - ذ.م.م." (وهي شركة ذات غرض خاص تم تأسيسها من قبل مستثمرين، أحدهم طرف ذي صلة (كما هو مفصّل عنه في الإيضاح رقم 3)) للحصول على تسهيلات بإجمالي مبلغ 1.5 مليون دينار كويتي.

تم هيكلة هذه الاتفاقية قانونياً كعملية بيع أسهم في شركة "بداية القابضة - ذ.م.م." (وهي شركة تابعة للشركة الأم). وكجزء من هذا الترتيب، سوف تقوم الشركة الأم بتحويل نسبة 8% من حصتها البالغة 55% في حصص رأس مال شركة المحاصة - "شركة جي 2 المتحدة للمقاولات العامة والمباني - ذ.م.م."، إلى شركة "بداية القابضة - ذ.م.م.". وعقب ذلك، سيستحوذ المستثمرون على حصص رأس مال شركة "بداية القابضة - ذ.م.م." بما يتناسب مع مساهماتهم.

تتضمن الاتفاقية خيار إعادة شراء أجل يمنح الشركة الأم الحق في إعادة شراء حصص رأس المال خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاتفاقية (قابلة للتديد لمدة سنة إضافية). نظراً لامتلاك الشركة الأم خيار إعادة الشراء، فإن المجموعة تحتفظ بالمخاطر والمنافع الجوهرية للملكية. ووفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي IFRS 9، لا يعتبر ذلك نقل سيطرة على حصص رأس المال، وبالتالي تم المحاسبة عن المعاملة كمعاملة تمويلية، وتم الاعتراف بالمتحصلات كالتزام مالي.

خلال الفترة، استلمت الشركة الأم دفعة أولية بقيمة 1.5 مليون دينار كويتي من "شركة أورا القابضة - ذ.م.م." مقابل هذا التسهيل. وقد تم تصنيف هذا المبلغ كالتزام مالي ضمن الالتزامات غير المتداولة. يحمل هذا الالتزام المالي معدل فائدة سنوي بنسبة 10%.

تم تقديم الضمانات التالية للمستثمرين:

- رهن من الدرجة الأولى على حصص رأس مال شركة "بداية القابضة - ذ.م.م."
- رهن من الدرجة الثانية على حصص رأس مال شركة "جي 2 المتحدة للمقاولات العامة والمباني - ذ.م.م." المملوكة للشركة الأم.

جميع الرهونات والتنازلات قيد التوثيق والتسجيل وفقاً لقوانين دولة الكويت.

10- صافي إيرادات الإيجارات

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2024	2025	2024	2025
2,872,142	3,443,589	929,714	1,047,103
(1,017,328)	(1,092,826)	(274,033)	(256,682)
1,854,814	2,350,763	655,681	790,421

إيرادات الإيجارات
 تكاليف الإيجارات

11- صافي أرباح المنتجات

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2024	2025	2024	2025
5,509,788	5,901,716	1,717,478	1,864,505
(4,757,817)	(4,933,352)	(1,560,799)	(1,548,184)
751,971	968,364	156,679	316,321

إيرادات المنتجات
 تكاليف المنتجات

12- صافي خسائر المشاريع والأنشطة الأخرى

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2024	2025	2024	2025
9,661,757	9,172,881	2,956,356	2,310,931
(9,149,613)	(9,272,198)	(2,837,188)	(2,445,745)
512,144	(99,317)	119,168	(134,814)
1,589,977	1,629,471	513,660	576,281
(2,460,873)	(1,935,736)	(752,115)	(647,452)
(870,896)	(306,265)	(238,455)	(71,171)
(358,752)	(405,582)	(119,287)	(205,985)

إيرادات الإشراف والتطوير والمقاولات
 تكاليف الإشراف والتطوير والمقاولات

إيرادات الأنشطة الطبية والرياضة والتعليمية
 تكاليف الأنشطة الطبية والرياضة والتعليمية

13- خسارة السهم الأساسية والمخفضة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم

تحتسب خسارة السهم الأساسية والمخفضة بقسمة خسارة الفترة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (بعد استبعاد أسهم الخزانة). لا يوجد أسهم مخفضة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		خسارة الفترة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
2024	2025	2024	2025	
(5,091,942)	(5,270,372)	(1,729,831)	(1,896,428)	
				عدد الأسهم القائمة :
265,000,000	265,000,000	265,000,000	265,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة
26,500,000	26,500,000	26,500,000	26,500,000	يضاف أسهم منحة 10%
(2,615,550)	-	-	-	ناقصاً : المتوسط المرجح لأسهم الخزانة
288,884,450	291,500,000	291,500,000	291,500,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
				خسارة السهم الأساسية والمخفضة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
(17.63)	(18.08)	(5.93)	(6.51)	

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للفترة المقارنة لعام 2024 بأثر رجعي لتعكس إصدار أسهم منحة بنسبة 10% (إيضاح 14)، والتي تم الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية وغير العادية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 12 مايو 2025. ووفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 33، تم إعادة عرض خسارة السهم للفترة المقارنة حيث بلغت خسارة السهم الأساسية والمخفضة قبل تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بسبب إصدار أسهم منحة لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024، 6.53 فلس و19.39 فلس كويتي على التوالي.

14- الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم

وافقت الجمعية العامة العادية وغير العادية لمساهمي الشركة الأم في إجتماعها المنعقدة بتاريخ 12 مايو 2025، على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، كما أقرت توزيع أسهم منحة بنسبة 10% (10 أسهم لكل 100 سهم) للمساهمين المسجلين كما في تاريخ اقرار توزيع أسهم المنحة.

بتاريخ 1 يونيو 2025، تم التأشير في السجل التجاري للشركة الأم بزيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من مبلغ 26,500,000 دينار كويتي إلى مبلغ 29,150,000 دينار كويتي، أي بقيمة 2,650,000 دينار كويتي، عن طريق أسهم المنحة. وبناءً عليه، تم تعديل نص المادة رقم (6) من عقد التأسيس والمادة رقم (5) من النظام الأساسي والخاصة برأس المال على النحو التالي:

نص المادة قبل التعديل

حدد رأس مال الشركة بمبلغ 26,500,000 دينار كويتي (ستة وعشرون مليوناً وخمسمائة ألف دينار كويتي) موزع على 265,000,000 سهم قيمة كل سهم 100 فلس وجميع الأسهم نقدية.

نص المادة بعد التعديل

حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بمبلغ 29,150,000 دينار كويتي (تسعة وعشرون مليوناً ومائة وخمسون ألف دينار كويتي)، موزع على 291,500,000 سهم وقيمة كل سهم 100 فلس (مائة فلس كويتي)، وجميع الأسهم نقدية.

وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم في إجتماعها المنعقد بتاريخ 14 مايو 2024، على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، كما أقرت عدم توزيع أرباح نقدية أسهم منحة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

15- تحليل القطاعات

أ - تحليل القطاعات حسب الأنشطة :

إن أنشطة المجموعة تتمثل بصفة أساسية في نشاط المقاولات ونشاط الفنادق والمنتجات، نشاط الاستثمار العقاري والأنشطة الأخرى، وذلك كما يلي :

الإجمالي		الفنادق والمنتجات		المقاولات		الاستثمار العقاري والأنشطة الأخرى		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
19,699,599	20,329,966	7,315,769	8,267,182	8,903,639	8,215,862	3,480,191	3,846,922	الإيرادات
(24,816,868)	(25,612,778)	(6,805,473)	(7,544,383)	(8,433,780)	(8,395,012)	(9,577,615)	(9,673,383)	المصروفات
(5,117,269)	(5,282,812)	510,296	722,799	469,859	(179,150)	(6,097,424)	(5,826,461)	(خسارة) ربح الفترة
258,239,955	256,004,337	102,392,929	100,740,054	11,543,179	5,824,092	144,303,847	149,440,191	مجموع الموجودات
(177,534,918)	(181,700,415)	(38,660,344)	(55,307,436)	(8,014,897)	(6,769,804)	(130,859,677)	(119,623,175)	مجموع المطلوبات
80,705,037	74,303,922	63,732,585	45,432,618	3,528,282	(945,712)	13,444,170	29,817,016	صافي الموجودات

ب - تحليل القطاعات جغرافياً :

تمارس المجموعة نشاطها داخل وخارج دولة الكويت (المملكة العربية السعودية - مملكة البحرين - المملكة المغربية - جمهورية مصر العربية - سلطنة عمان - والجمهورية اللبنانية)، وذلك كما يلي :

الإجمالي		خارج دولة الكويت		داخل دولة الكويت		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
19,699,599	20,329,966	37,129	126,391	19,662,470	20,203,575	الإيرادات
(24,816,868)	(25,612,778)	(119,736)	(103,222)	(24,697,132)	(25,509,556)	المصروفات
(5,117,269)	(5,282,812)	(82,607)	23,169	(5,034,662)	(5,305,981)	(خسارة) ربح الفترة
258,239,955	256,004,337	201,317,723	56,468,997	56,922,232	199,535,340	مجموع الموجودات
(177,534,918)	(181,700,415)	(171,580,038)	(5,240,270)	(5,954,880)	(176,460,145)	مجموع المطلوبات
80,705,037	74,303,922	29,737,685	51,228,727	50,967,352	23,075,195	صافي الموجودات

16- التزامات محتملة

يوجد على المجموعة التزامات محتملة هي كما يلي :

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	30 سبتمبر 2025	
162,254	-	-	مقابل اعتمادات مستندية
2,653,160	5,408,790	5,595,067	مقابل خطابات ضمان
2,815,414	5,408,790	5,595,067	

إن الالتزامات المحتملة مضمونة برهن بعض موجودات المجموعة كما هو مبين في إيضاح رقم 12 حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

الالتزامات المحتملة الناتجة عن حصة الشركة الأم في شركات زميلة هي كما يلي:

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	30 سبتمبر 2025	
5,763,572	3,547,569	3,533,309	مقابل خطابات ضمان

17- قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن إستلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة من خلال مستوى قياس متسلسل إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي :

المستوى الأول : ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
 المستوى الثاني : ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
 المستوى الثالث : ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل بنود الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة :

30 سبتمبر 2025 :	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	160,821	-	160,821
عقارات إستثمارية	43,133	100,092,109	100,135,242
	203,954	100,092,109	100,296,063
31 ديسمبر 2024 (مدقق) :	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	329,129	-	329,129
عقارات إستثمارية	115,417	102,806,005	102,921,422
	444,546	102,806,005	103,250,551
30 سبتمبر 2024 :	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	339,787	-	339,787
عقارات إستثمارية	115,417	104,683,647	104,799,064
	455,204	104,683,647	105,138,851

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025، لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة لقياس القيمة العادلة.

تتمثل الحركة على بند العقارات الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى الثالث في قيمة الاستبعادات خلال الفترة.

تجدر الإشارة إلى أن المجموعة لم تقم بإعادة تقييم عقاراتها الاستثمارية خلال الفترة الحالية، وبالتالي فإن القيمة العادلة لهذه العقارات تعكس التقييمات السابقة.