

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركتها 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)
وشركتها 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

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة

صفحة	
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)

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 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 لمعايير 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 الفعلي أقل من ما هو مطبق في عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهي وبالتالي لا نكتننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناء عليه فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

تأكيد على أمر

نفت الانتهاء إلى الإيضاح رقم (5) حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المرفقة، والذي يشير إلى أنه تم تعديل تاريخ استحقاق فوائد القرض الرئيسي لتسقى 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 لمعايير 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، أيه مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، والتعديلات اللاحقة عليها أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليها على وجه كأن من الممكن أن يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

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



نایف مساعد البزیع

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزیع وشركاه

دولة الكويت
13 نوفمبر 2025

تأكيد | ضرائب | استشارات

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

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

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمع المكتف.

هيثم سليمان حمود الخالد
نائب رئيس مجلس الإدارة

خالد خضرير مشعل الحسين المشعن
رئيس مجلس الإدارة

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

التسعه 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 المنتجعات
(358,752)	(405,582)	(119,287)	(205,985)	12 صافي خسائر المشاريع والأنشطة الأخرى الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة وشركة معاونة
(151,191)	(110,604)	1,485	(64,413)	أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية
-	43,806	-	43,806	4 مجمل ربح التشغيل
2,096,842	2,846,747	694,558	880,150	مصروفات إدارية وعمومية
(1,735,300)	(2,008,565)	(601,816)	(732,176)	استهلاك وإطفاء
(17,219)	(17,949)	(6,136)	(5,908)	صافي مخصص خسائر الإنقاذ المتوقعة لم يعد له ضرورة (المحمل)
(42,833)	(25,254)	(26,263)	1,183	ربح التشغيل
301,490	794,979	60,343	143,249	مصاريف تمويلية
(5,457,779)	(6,100,158)	(1,819,166)	(2,050,701)	ربح بيع عقارات وممتلكات ومعدات
24,275	(564)	8,229	(1,650)	إيرادات أخرى
14,745	22,931	13,116	6,014	خسارة الفترة
(5,117,269)	(5,282,812)	(1,737,478)	(1,903,088)	
 المتعلقة ب :				
(5,091,942)	(5,270,372)	(1,729,831)	(1,896,428)	مساهمي الشركة الأم
(25,327)	(12,440)	(7,647)	(6,660)	ال控股 غير المسيطرة
(5,117,269)	(5,282,812)	(1,737,478)	(1,903,088)	
(17.63)	(18.08)	(5.93)	(6.51)	13 خسارة السهم الأساسية والمختلفة 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)
وشركتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
لل فترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

النوعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		خسارة الفترة
2024	2025	2024	2025	
(5,117,269)	(5,282,812)	(1,737,478)	(1,903,088)	
				الخسارة الشاملة الأخرى:
158,151	(173,843)	(93,554)	(4,565)	بنود ممکن أن يعاد تصنیفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف:
31,729	204	12,094	(8)	فرروقات ترجمة عملات من العمليات الأجنبية حصة المجموعة من التغيير في (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة
(415,605)	(168,308)	7,782	(168,277)	
(225,725)	(341,947)	(73,678)	(172,850)	بند لن يعاد تصنیفه لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع المرحلي المكثف:
(5,342,994)	(5,624,759)	(1,811,156)	(2,075,938)	التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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 ال控股 غير المسيطرة
(5,342,994)	(5,624,759)	(1,811,156)	(2,075,938)	

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

حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم													
مجموع حقوق الملكية	المحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	أرباح مرحلة	أثر التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركات وشركة معاونة	احتياطي ترجمة العملات أجنبية	التغيرات في القيمة العادلة	أسهم خزانة	احتياطي اختياري	احتياطي اجرائي	علاوة اصدار	رأس المال		
79,928,681	585,759	79,342,922	21,327,458	(40,521)	2,734,176	(1,426,112)	-	5,162,322	9,274,504	15,811,095	26,500,000		الرصيد في 1 يناير 2025
(5,282,812)	(12,440)	(5,270,372)	(5,270,372)	-	-	-	-	-	-	-	-		خسارة الفترة (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة
(341,947)	-	(341,947)	-	204	(173,843)	(168,308)	-	-	-	-	-		أسهم منحة - % 10 (إضاح 14)
(5,624,759)	(12,440)	(5,612,319)	(5,270,372)	204	(173,843)	(168,308)	-	-	-	-	-		مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
-	-	-	(2,650,000)	-	-	-	-	-	-	-	2,650,000		
74,303,922	573,319	73,730,603	13,407,086	(40,317)	2,560,333	(1,594,420)	-	5,162,322	9,274,504	15,811,095	29,150,000		الرصيد في 30 سبتمبر 2025
85,148,744	686,355	84,462,389	29,699,318	(73,173)	2,695,820	(1,013,255)	(3,594,242)	5,162,322	9,274,504	15,811,095	26,500,000		الرصيد في 1 يناير 2024
(5,117,269)	(25,327)	(5,091,942)	(5,091,942)	-	-	-	-	-	-	-	-		خسارة الفترة (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة
(225,725)	-	(225,725)	-	31,729	158,151	(415,605)	-	-	-	-	-		مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
(5,342,994)	(25,327)	(5,317,667)	(5,091,942)	31,729	158,151	(415,605)	-	-	-	-	-		شراء أسهم خزانة
(44,130)	-	(44,130)	-	-	-	(44,130)	-	-	-	-	-		بيع أسهم خزانة
964,998	-	964,998	(2,673,374)	-	-	-	3,638,372	-	-	-	-		المحول من التغيرات التراكمية في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلية عن بيع موجودات مالية بقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	(13,442)	-	-	13,442	-	-	-	-	-		توزيعات أرباح للمحصص غير المسيطرة
(21,581)	(21,581)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		الرصيد في 30 سبتمبر 2024
80,705,037	639,447	80,065,590	21,920,560	(41,444)	2,853,971	(1,415,418)	-	5,162,322	9,274,504	15,811,095	26,500,000		

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

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

التسعه أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية : خسارة الفترة
2024	2025		
(5,117,269)	(5,282,812)		
			تسويات :
151,191	110,604		ال嗑ة من نتائج أعمال شركات زميلة وشركة محاصة استهلاك وإطفاء
653,260	650,690		صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
17,633	25,254		أرباح حقيقة من بيع عقارات استثمارية
-	(43,806)	4	أرباح بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
(24,275)	564		مصاريف تمويلية
5,457,779	6,100,158		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
138,866	514,755		
1,277,185	2,075,407		
			التدفقات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
(666,068)	3,808,489		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
867,165	243,356		صافي الحركة على موجودات (مطلوبات) عقود مستحق من أطراف ذات صلة
(395,678)	(77,090)		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(229,352)	(51,605)		مخزون
19,437	(22,999)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
3,159,269	(2,138,465)		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
4,031,958	3,837,093		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(17,879)	(20,000)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(342,164)	(348,997)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
3,671,915	3,468,096		
			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 الإستثمارية
			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 مالية عقود إيجار
-	1,500,000	9	المحصل من التزامات مالية
(162)	(460)		توزيعات مدفوعة لمساهمي الشركة الأم
(21,581)	-		توزيعات نقية مدفوعة للحصص غير المس挹طرة
(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 (مقلدة) 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 لمعايير المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة مماثلة لذاك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر 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 السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع الاستحقاقات العادلة المنكراة، 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 متعددة مع أطراف ذات صلة ضمن النشاط الاعتيادي (الشركات ذات الصلة، 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						
30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	الإجمالي	أطراف أخرى ذات صلة	أفراد الإدارة العليا	شركات ذات الصلة زميلة وشركة محاصة	مدينون وأرصدة مدينة أخرى مستحقة من أطراف ذات صلة
82,100	82,100	94,821	-	-	94,821	ناقصاً : مخصص خسائر الانقسام المتوقعة
14,439,662	14,081,963	14,480,816	223,971	83,176	14,173,669	صافي مستحقة من أطراف ذات صلة
(392,115)	(497,135)	(497,135)	-	-	(497,135)	أطراف ذات صلة دائنون وأرصدة دائنة
14,047,547	13,584,828	13,983,681	223,971	83,176	13,676,534	أخرى مستحقة إلى أطراف ذات صلة
(855,550)	(514,165)	-	-	-	-	التزام مالي (ايضاح 9)
(1,102,491)	(1,213,926)	(1,702,000)	-	-	(1,702,000)	
-	-	(1,000,000)	-	(1,000,000)	-	

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلية المجمع المكتف:

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025		
	شركات زميلة	شركة معاونة
الإجمالي		
109,657	132,173	132,173
(3,875)	(2,625)	(2,625)
(109,657)	(132,173)	(132,173)
(14,375)	(17,000)	(17,000)
(127,907)	(151,798)	(151,798)
 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025		
	شركات زميلة	شركة معاونة
الإجمالي		
331,326	589,585	589,585
(13,313)	(7,875)	(7,875)
(331,326)	(382,699)	(382,699)
(51,000)	(51,000)	(51,000)
(395,639)	(441,574)	(441,574)

مزايا أفراد الإدارة العليا

النسبة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		مزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة مكافأة لجان أعضاء مجلس إدارة غير مستقلة مكافأة لجان أعضاء مجلس إدارة مستقلة
2024	2025	2024	2025	
588,061	368,283	186,617	125,214	
31,770	21,423	10,279	8,798	
11,250	11,250	3,750	3,750	
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) مبني مقام على أرض مستأجرة مقابل مبلغ نقدi 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 المتبقى خلال الربع الأول من عام 2025. لم ينجز عن عملية البيع أية ربح أو خسارة، حيث تساوى مبلغ البيع مع القيمة الدفترية للعقارات الاستثماري المباع.

(ب) فيلاتين في الجمهورية البنانية بمبلغ إجمالي قدره 380,000 دولار أمريكي (المعدل ل明珠 116,090 دينار كويتي). وقد بلغت القيمة الدفترية للعقارات 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.

بنوك دائنة - 5 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، خلال الفترة قدمت المجموعة ضمانات إضافية على النحو التالي:

- رهن من الدرجة الثانية على جزء من حصص رأس مال الشركة الأم في شركة محاصة.
- رهن سلبي 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	التزامات عقود إيجار قصيرة الأجل
51,525,674	52,210,432	51,771,081	التزامات 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 مقدماً
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	موظفو دائنو
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 مقصح 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). وجزء من هذا الترتيب، سوف تقوم الشركة الأم بتحويل نسبة 8% من حصتها البالغة 55% في حرص رأس مال شركة المحاصة - "شركة جي 2 المتقدمة للمقاولات العامة والمباني - ذ.م.م."، إلى شركة "بداية القابضة - ذ.م.م.". وعقب ذلك، سيحتفظ المستثمرون على حرص رأس مال شركة "بداية القابضة - ذ.م.م." بما يتناسب مع مساهماتهم.

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

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

تم تقديم الضمانات التالية للمستثمرين:

- رهن من الدرجة الأولى على حرص رأس مال شركة "بداية القابضة - ذ.م.م."
- رهن من الدرجة الثانية على حرص رأس مال شركة "جي 2 المتقدمة 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
تكليف الإيجارات

11- صافي أرباح المنتجعات

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 المنتجعات
تكليف المنتجعات

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
تكليف الإشراف والتطوير والمقاولات

إيرادات الأنشطة الطبية والرياضية والتعليمية
تكليف الأنشطة الطبية والرياضية والتعليمية

13- خسارة السهم الأساسية والمخففة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
 تتحسب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة الفترة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي القائمة خلال الفترة (بعد استبعاد أسهم الخزانة). لا يوجد أسهم مخففة متوقعة إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

النوعية 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)	
265,000,000	265,000,000	265,000,000	265,000,000	عدد الأسهم القائمة :
26,500,000	26,500,000	26,500,000	26,500,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة يضافأسهم 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
(17.63)	(18.08)	(5.93)	(6.51)	خسارة السهم الأساسية والمخففة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للفترة المقارنة لعام 2024 بأثر رجعي لتعكس إصدار أسهم منحة بنسبة 10% (ايضاح 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 والمخففة قبل تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بسبب إصدار أسهم منحة لفترة الثلاثة أشهر والتسعه أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024، 6.53 فلس و 19.39 فلس كويتي على التوالي.

14- الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم
 وأفقت الجمعية العامة العادية وغير العادية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقدة بتاريخ 12 مايو 2025، على البيانات المالية المجموعة 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 وخمسماة 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.

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

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكتففة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

15- تحليل القطاعات

أ - تحليل القطاعات حسب الأنشطة :

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

الإجمالي		الفنادق والمنتجعات		المقاولات		الاستثمار العقاري والأنشطة الأخرى		الإيرادات المصروفات (خسارة) ربح الفترة
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	
(24,816,868)	(25,612,778)	(6,805,473)	(7,544,383)	(8,433,780)	(8,395,012)	(9,577,615)	(9,673,383)	
(5,117,269)	(5,282,812)	510,296	722,799	469,859	(179,150)	(6,097,424)	(5,826,461)	
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		الإيرادات المصروفات (خسارة) ربح الفترة
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
19,699,599	20,329,966	37,129	126,391	19,662,470	20,203,575	
(24,816,868)	(25,612,778)	(119,736)	(103,222)	(24,697,132)	(25,509,556)	
(5,117,269)	(5,282,812)	(82,607)	23,169	(5,034,662)	(5,305,981)	
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 إلتزامات محتملة هي كما يلي :

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

مقابل اعتمادات مستندية
مقابل خطابات ضمان

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

الإلتزامات 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

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 بحثة 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 المجمعة المكتففة 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 أساس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
المستوى الثالث : ويشمل أساس 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 لقيمة العادلة :

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	30 سبتمبر 2025 :
160,821	-	160,821	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
100,135,242	100,092,109	43,133	عقارات إستثمارية
100,296,063	100,092,109	203,954	

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	31 ديسمبر 2024 (مدقق) :
329,129	-	329,129	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
102,921,422	102,806,005	115,417	عقارات إستثمارية
103,250,551	102,806,005	444,546	

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	30 سبتمبر 2024 :
339,787	-	339,787	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
104,799,064	104,683,647	115,417	عقارات إستثمارية
105,138,851	104,683,647	455,204	

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.