

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
(غير مدققة)  
30 سبتمبر 2022

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس : 22456419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

العيبان والعصيمي وشركاهم

إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون  
صندوق رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠  
شارع أحمد الجابر



## تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، كما في 30 سبتمبر 2022 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفید أنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له، ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

وليد عبدالله العصيمي  
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيبان والعصيمي وشركاهم

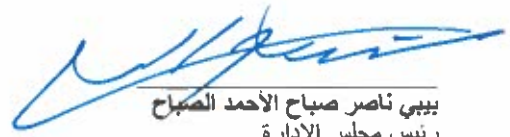
2 نوفمبر 2022

الكويت

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير منقح)  
كما في 30 سبتمبر 2022

30 سبتمبر 2021 دينار كويتي	(منقحة) 31 ديسمبر 2021 دينار كويتي	30 سبتمبر 2022 دينار كويتي	إيضاحات
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
129,925,446	130,804,413	133,189,417	ممتلكات ومعدات
269,165,277	260,713,357	283,688,561	عقارات استثمارية
59,156,525	58,649,178	60,940,251	5 استثمار في شركات زميلة
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
3,368,655	3,420,747	3,740,173	12 قرض إلى شركة زميلة
23,658,359	25,160,230	23,671,983	موجودات غير ملموسة
1,710,714	1,696,840	1,657,226	
<u>486,984,976</u>	<u>480,444,765</u>	<u>506,887,611</u>	
			<b>موجودات متداولة</b>
55,684,780	55,494,092	28,871,385	3 عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
54,524,748	50,293,939	53,974,745	4 مدينون ومنفوعات مقدما وموجودات أخرى
15,008,751	14,197,931	20,385,779	النقد والتفقد المعادل
<u>125,218,279</u>	<u>119,985,962</u>	<u>103,231,909</u>	
<u>612,203,255</u>	<u>600,430,727</u>	<u>610,119,520</u>	<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			مطلوبات غير متداولة
216,155,905	215,682,707	219,775,909	6 قروض وسلف تحمل فوائد
31,976,278	31,523,858	30,859,353	مطلوبات ضريبة مؤجلة
60,000,000	60,000,000	-	سندات
<u>308,132,183</u>	<u>307,206,565</u>	<u>250,635,262</u>	
			مطلوبات متداولة
27,472,694	30,845,376	30,111,198	6 قروض وسلف تحمل فوائد
81,371,507	77,676,396	81,803,936	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	-	60,000,000	سندات
<u>108,844,201</u>	<u>108,521,772</u>	<u>171,915,134</u>	
<u>416,976,384</u>	<u>415,728,337</u>	<u>422,550,396</u>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
118,797,442	118,797,442	118,797,442	رأس المال
15,550,698	15,550,698	15,550,698	علاوة اصدار أسهم
20,511,526	20,511,526	20,511,526	احتياطي اجباري
2,582,767	2,582,767	2,582,767	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(14,478,743)	(14,478,743)	7 أسهم خزينة
491,325	491,325	491,325	احتياطي أسهم خزينة
(16,135,680)	(16,135,680)	(16,135,680)	احتياطي آخر
37,702,967	37,635,189	37,224,396	فائض إعادة تقييم
(2,014,089)	(2,019,804)	(1,801,669)	التغيرات المتركمة في القيمة العادلة
(10,449,422)	(9,054,420)	(13,668,069)	احتياطي تحويل عملات أجنبية
26,562,613	15,834,993	24,424,858	أرباح مرحلة
<u>179,121,404</u>	<u>169,715,293</u>	<u>173,498,851</u>	<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
16,105,467	14,987,097	14,070,273	الحصص غير المسيطرة
<u>195,226,871</u>	<u>184,702,390</u>	<u>187,569,124</u>	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<u>612,203,255</u>	<u>600,430,727</u>	<u>610,119,520</u>	<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

  
يبيي ناصر صباح الأحمد الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		ايضاحات
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
13,761,506	<b>15,382,465</b>	4,243,634	<b>5,241,900</b>	<b>الإيرادات</b>
6,462,828	<b>8,684,833</b>	3,081,762	<b>3,382,896</b>	مجمّل إيرادات تأجير
81,613	<b>428,736</b>	-	-	إيرادات ضيافة
41,663,531	<b>33,378,013</b>	12,964,305	<b>10,585,953</b>	بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
2,432,755	<b>3,181,594</b>	1,007,392	<b>1,115,347</b>	إيرادات مقاولات وخدمات
				إيرادات تشغيل أخرى
<u>64,402,233</u>	<u><b>61,055,641</b></u>	<u>21,297,093</u>	<u><b>20,326,096</b></u>	
				<b>تكلفة الإيرادات</b>
(3,495,347)	<b>(4,224,084)</b>	(1,284,392)	<b>(1,447,308)</b>	تكاليف تشغيل عقارات
(1,482,358)	<b>(1,530,244)</b>	(492,784)	<b>(510,524)</b>	مصروفات إيجار عقارات مستأجرة
(5,052,345)	<b>(6,192,756)</b>	(2,032,599)	<b>(2,235,088)</b>	تكاليف ضيافة
(115,780)	<b>(334,075)</b>	-	-	تكلفة عقارات محتفظ بها للمتاجرة مبيعة
(2,156,509)	<b>(2,319,866)</b>	(713,549)	<b>(781,612)</b>	استهلاك فنادق
(37,424,708)	<b>(27,262,752)</b>	(11,623,539)	<b>(9,744,868)</b>	تكلفة مقاولات وخدمات
<u>(49,727,047)</u>	<u><b>(41,863,777)</b></u>	<u>(16,146,863)</u>	<u><b>(14,719,400)</b></u>	
14,675,186	<b>19,191,864</b>	5,150,230	<b>5,606,696</b>	<b>مجمّل الربح</b>
(4,229,123)	<b>(5,431,359)</b>	(1,412,584)	<b>(1,911,081)</b>	مصروفات عمومية وإدارية
(189,232)	<b>(198,757)</b>	(62,827)	<b>(72,124)</b>	استهلاك ممتلكات ومعدات
(166,839)	<b>(162,669)</b>	(37,675)	<b>(44,160)</b>	صافي خسائر تشغيلية أخرى
<u>10,089,992</u>	<u><b>13,399,079</b></u>	<u>3,637,144</u>	<u><b>3,579,331</b></u>	<b>ربح التشغيل</b>
1,098,538	<b>1,383,839</b>	310,047	<b>432,200</b>	5 حصة في نتائج شركات زميلة
-	<b>1,163,836</b>	-	-	5 ربح من بيع شركة زميلة
(175,054)	<b>2,444,920</b>	186,129	<b>1,247,093</b>	9 صافي إيرادات (خسائر) غير تشغيلية أخرى
(8,662,692)	<b>(9,719,853)</b>	(2,921,195)	<b>(3,535,855)</b>	تكاليف تمويل - بالصافي
2,350,784	<b>8,671,821</b>	1,212,125	<b>1,722,769</b>	الربح قبل الضرائب
(214,856)	<b>(405,631)</b>	(70,321)	<b>(76,645)</b>	10 مصروفات ضرائب
<u>2,135,928</u>	<u><b>8,266,190</b></u>	<u>1,141,804</u>	<u><b>1,646,124</b></u>	<b>ربح الفترة</b>
				<b>الخاص بـ:</b>
2,471,042	<b>8,179,072</b>	1,199,564	<b>1,599,401</b>	مساهمي الشركة الأم
(335,114)	<b>87,118</b>	(57,760)	<b>46,723</b>	الحصص غير المسيطرة
<u>2,135,928</u>	<u><b>8,266,190</b></u>	<u>1,141,804</u>	<u><b>1,646,124</b></u>	
				<b>ربحية السهم:</b>
2.30	<b>7.61</b>	1.12	<b>1.49</b>	11 الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,135,928	8,266,190	1,141,804	1,646,124	ربح الفترة
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى: بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(3,039,130)	(5,617,591)	(291,365)	540,414	
				صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
(3,039,130)	(5,617,591)	(291,365)	540,414	
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع: التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(3,369)	218,135	573	17,698	
				صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة
(3,369)	218,135	573	17,698	
				إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة
(3,042,499)	(5,399,456)	(290,792)	558,112	
(906,571)	2,866,734	851,012	2,204,236	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة
				الخاص بـ: مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة
2,802,242	3,783,558	1,545,586	2,455,173	
(3,708,813)	(916,824)	(694,574)	(250,937)	
(906,571)	2,866,734	851,012	2,204,236	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	التغيرات المترتبة في القيمة العادلة	فائض إعادة التقييم	احتياطي آخر	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
184,702,390	14,987,097	169,715,293	15,834,993	(9,054,420)	(2,019,804)	37,635,189	(16,135,680)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	كما في 1 يناير 2022
8,266,190	87,118	8,179,072	8,179,072	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(5,399,456)	(1,003,942)	(4,395,514)	-	(4,613,649)	218,135	-	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
2,866,734	(916,824)	3,783,558	8,179,072	(4,613,649)	218,135	-	-	-	-	-	-	-	-	اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة
-	-	-	410,793	-	-	(410,793)	-	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرجة عند إعادة التقييم
<b>187,569,124</b>	<b>14,070,273</b>	<b>173,498,851</b>	<b>24,424,858</b>	<b>(13,668,069)</b>	<b>(1,801,669)</b>	<b>37,224,396</b>	<b>(16,135,680)</b>	<b>491,325</b>	<b>(14,478,743)</b>	<b>2,582,767</b>	<b>20,511,526</b>	<b>15,550,698</b>	<b>118,797,442</b>	<b>في 30 سبتمبر 2022</b>
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	التغيرات المترتبة في القيمة العادلة	فائض إعادة التقييم	احتياطي آخر	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
196,239,532	20,141,937	176,097,595	23,871,500	37,923,038	(10,783,991)	(2,010,720)	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	كما في 1 يناير 2021
2,135,928	(335,114)	2,471,042	2,471,042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) الفترة
(3,042,499)	(3,373,699)	331,200	-	-	334,569	(3,369)	-	-	-	-	-	-	-	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
(906,571)	(3,708,813)	2,802,242	2,471,042	-	334,569	(3,369)	-	-	-	-	-	-	-	اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	-	220,071	(220,071)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك أرض ملك حر ومبنى التغيرات في ملكية الشركات التابعة
(106,090)	(327,657)	221,567	-	-	-	-	221,567	-	-	-	-	-	-	
<b>195,226,871</b>	<b>16,105,467</b>	<b>179,121,404</b>	<b>26,562,613</b>	<b>37,702,967</b>	<b>(10,449,422)</b>	<b>(2,014,089)</b>	<b>(16,135,680)</b>	<b>491,325</b>	<b>(14,478,743)</b>	<b>2,582,767</b>	<b>20,511,526</b>	<b>15,550,698</b>	<b>118,797,442</b>	<b>في 30 سبتمبر 2021</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

التسعة أشهر المنتهية  
في 30 سبتمبر

2021	2022	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,135,928	8,266,190		<b>أنشطة التشغيل</b>
			ربح الفترة
			تعديلات لـ:
3,349,282	3,167,185		استهلاك
82,774	84,349		إطفاء
166,839	162,669	8	صافي خسائر تشغيلية أخرى
-	(144,545)		ربح من بيع ممتلكات ومعدات
34,167	(94,449)		خسارة (ربح) من بيع عقارات للمتاجرة
8,662,692	9,719,853		تكاليف تمويل - بالصافي
(1,098,538)	(1,383,839)		حصة في نتائج شركات زميلة
-	(1,163,836)	5	ربح من بيع شركة زميلة
729,139	863,650		مصروف مكافأة نهاية الخدمة
14,062,283	19,477,227		
(942,839)	(3,276,278)		<b>التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:</b>
(118,679)	150,993		مديون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
26,689	2,083,715		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(373,598)	(449,798)		دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
12,653,856	17,985,859		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
			<b>صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل</b>
			<b>أنشطة الاستثمار</b>
(35,602)	(148,669)		إضافات إلى عقارات مطورة
(6,480)	(73,297)		إضافات إلى أراض بغرض التحسينات
-	(9,273)		مدفوعات لعقارات قيد الانشاء
(106,090)	-		إضافات ومساهمات رأسمالية في استثمار في شركة تابعة
(3,411,610)	(1,793,335)		صافي الحركة في قرض الى شركة زميلة
-	3,077,349	5	متحصلات من بيع شركة زميلة
430,174	713,603		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(2,334,900)	(2,700,708)		مساهمة رأسمالية في استثمار في شركة زميلة
(585,172)	(3,382,421)		صافي الحركة في ممتلكات ومعدات
25,635	18,733		فوائد مستلمة
1,006,757	38,023		ايرادات توزيعات أرباح مستلمة
(5,017,288)	(4,259,995)		<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار</b>
			<b>أنشطة التمويل</b>
11,355,719	9,716,518		المحصل من قروض وسلف تحمل فائدة
(5,597,602)	(8,593,411)		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
(8,133,794)	(9,194,317)		تكاليف تمويل مدفوعة
(2,375,677)	(8,071,210)		<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل</b>
5,260,891	5,654,654		<b>صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل</b>
(597,850)	(358,836)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
9,033,321	14,197,931		النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
13,696,362	19,493,749	4	<b>النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

## 1 - معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر سنة 1973 وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وشركاتها التابعة ("المجموعة") فيما يلي:

- ◀ القيام بكافة الأعمال العقارية وعلى الأخص شراء وبيع وإيجار واستئجار الأراضي والمباني.
- ◀ إقامة المباني والمشروعات العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وبيع العقارات نقداً أو بالتقسيط وإدارتها أو تأجيرها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- ◀ إنشاء وتشغيل الفنادق في الكويت وفي الخارج.
- ◀ إدارة عقارات الغير في الكويت وفي الخارج.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 2 نوفمبر 2022.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

قامت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 8 مايو 2022 باعتماد البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 والتوصية المقدمة من مجلس إدارة الشركة الأم بشأن عدم توزيع أي توزيعات أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2020: لا شيء).

## 2 - أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة لعرض البيانات المالية المجمعة الكاملة المعدة طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

علاوةً على ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

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

إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد المعلومات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 باستثناء تطبيق التعديلات الجديدة السارية اعتباراً من 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

**إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3**  
تستبدل التعديلات الإشارة المرجعية إلى إصدار سابق من الإطار المفاهيمي لمجلس معايير المحاسبة الدولية بإشارة مرجعية إلى الإصدار الحالي الصادر في مارس 2018 دون تغيير متطلباتها بشكل كبير.



2 - أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (تتمة)

تضيف التعديلات استثناءً إلى مبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 "دمج الأعمال" لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستتحقق ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الضرائب، إذا تم تكبدها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من الكيانات تطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21، على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان التزام حالي قائم في تاريخ الحيازة. تضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتوضيح أن الأصول المحتملة غير مؤهلة للاعتراف بها في تاريخ الحيازة.

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

يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقرض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقرض أو المقرض نيابةً عن الطرف الآخر. ليس هناك تعديل مماثل مقترح فيما يتعلق بمعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

إن هذه التعديلات لم يكن لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. وتتوي المجموعة استخدام المبررات العملية في فترات مستقبلية عندما تصبح سارية المفعول.

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

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

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

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في 2022، ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3 - مدينون ومدفوعات مقدمات وموجودات أخرى

	30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021	30 سبتمبر 2022	
مدينون	49,860,645	50,174,559	54,528,480	
إيرادات تأجير وضيافة مستحقة	1,696,167	1,619,426	996,640	
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 12)	3,409,719	2,274,818	2,021,884	
مدفوعات مقدمات	825,437	672,771	666,390	
أرصدة مدينة أخرى	4,513,293	2,355,911	1,982,609	
	60,305,261	57,097,485	60,196,003	
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(5,780,513)	(6,803,546)	(6,221,258)	
	54,524,748	50,293,939	53,974,745	

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

### 3 - مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,803,546	5,901,167	كما في 1 يناير
257	21,751	خسائر الائتمان المتوقعة للفترة
(605,291)	(137,383)	شطب
22,746	(5,022)	فروق تحويل عملات أجنبية
<b>6,221,258</b>	<b>5,780,513</b>	كما في 30 سبتمبر

### 4 - النقد والنقد المعادل

(مدققة)		
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2021	30 سبتمبر 2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
9,625,455	12,882,341	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
10,760,324	4,562,098	ودائع قصيرة الأجل (من يوم إلى ثلاثة أشهر)
20,385,779	15,008,751	نقد وودائع قصيرة الأجل
(892,030)	(1,312,389)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (مدرج ضمن قروض وسلف تحمل فائدة)
<b>19,493,749</b>	<b>14,197,931</b>	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف
	13,696,362	المجمع

إن النقد والودائع قصيرة الأجل بمبلغ 2,578,163 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 6,811,312 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2021: 3,746,027 دينار كويتي) مودع لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 12).

### 5 - استثمار في شركة زميلة

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة خلال الفترة:

(مدققة)		
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2021	30 سبتمبر 2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
58,649,178	56,801,650	الرصيد الافتتاحي
(1,913,513)	-	بيع خلال الفترة (1)
2,700,708	2,334,900	إضافات ومساهمات رأسمالية خلال الفترة (2)
1,383,839	886,990	حصة في نتائج للفترة
-	(973,634)	توزيعات أرباح
120,039	(104,929)	تعديل تحويل عملات أجنبية
<b>60,940,251</b>	<b>58,649,178</b>	الرصيد الختامي

(1) خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع كامل حصتها في شركتها الزميلة وهي شركة الفنادق الكويتية بمقابل إجمالي قدره 3,077,349 دينار كويتي، وبالتالي سجلت ربحاً من البيع بمبلغ 1,163,836 دينار كويتي.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

### 5 - استثمار في شركة زميلة (تتمة)

(2) خلال الفترة، قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركة ايكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك (مقفلة) بزيادة رأس مالهما من خلال مساهمة إضافية في رأس المال ساهمت فيها المجموعة بمبلغ 2,500,708 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 2,334,900 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2021: 2,334,900 دينار كويتي) و 200,000 دينار كويتي على التوالي.

### 6 - قروض وسلف تحمل فائدة

	(مدققة)	
	31 ديسمبر 2021	30 سبتمبر 2022
	دينار كويتي	دينار كويتي
الشركة الأم:		
متداول	20,566,855	19,161,836
غير متداول	166,476,366	166,943,426
	<u>187,043,221</u>	<u>186,105,262</u>
الشركات التابعة:		
متداول	10,278,521	10,949,362
غير متداول	49,206,341	52,832,483
	<u>59,484,862</u>	<u>63,781,845</u>
	<u>246,528,083</u>	<u>249,887,107</u>

### 7 - أسهم خزينة

	(مدققة)	
	31 ديسمبر 2021	30 سبتمبر 2022
	دينار كويتي	دينار كويتي
عدد أسهم الخزينة	113,669,873	113,669,873
النسبة المئوية للأسهم المصدرة	9.568%	9.568%
القيمة السوقية بالدينار الكويتي	8,525,240	8,866,250
التكلفة بالدينار الكويتي	14,478,743	14,478,743

### 8 - صافي خسائر تشغيلية أخرى

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2021	2022	2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(198,000)	(198,000)	(66,000)	(66,000)
(21,751)	(257)	29,532	-
19,789	(2,435)	(10,722)	(4,817)
33,123	38,023	9,515	26,657
<u>(166,839)</u>	<u>(162,669)</u>	<u>(37,675)</u>	<u>(44,160)</u>

مخصص صيانة عقارات مستأجرة  
صافي تحميل مخصصات انخفاض القيمة  
(خسارة) ربح بيع عقار استثماري  
إيرادات استثمار

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

### 9- صافي إيرادات (خسائر) غير تشغيلية أخرى

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(82,774)	(84,349)	(27,646)	(28,629)	إطفاء موجودات غير ملموسة
250,309	205,338	46,227	29,420	إيرادات أخرى
16,406	144,545	16,406	144,480	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(358,995)	2,179,386	151,142	1,101,822	ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
(175,054)	2,444,920	186,129	1,247,093	

### 10 - الضرائب

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(23,334)	(75,927)	(11,316)	(14,928)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(70,241)	(220,687)	(33,187)	(45,129)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(28,096)	(27,845)	(13,274)	(9,149)	الزكاة
(7,454)	(41,117)	(2,039)	(299)	ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
(85,731)	(40,055)	(10,505)	(7,140)	مصروفات ضريبة حالية
(214,856)	(405,631)	(70,321)	(76,645)	مصروف ضريبة مؤجلة

### 11 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة ناقصاً أسهم الخزينة.

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. كان لدى الشركة الأم خيارات شراء أسهم للموظفين قائمة تم إصدارها بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين، والتي ليس لها تأثير مخفف على ربحية السهم.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,471,042	8,179,072	1,199,564	1,599,401	ربحية السهم الأساسية والمخفضة: ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	سهم	سهم	عدد الأسهم القائمة:
1,187,974,420	1,187,974,420	1,187,974,420	1,187,974,420	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
(113,669,873)	(113,669,873)	(113,669,873)	(113,669,873)	المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
1,074,304,547	1,074,304,547	1,074,304,547	1,074,304,547	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية والمخفضة
2.30	7.61	1.12	1.49	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

لم يتم إجراء أي معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مما قد يتطلب إعادة إدراج ربحية السهم الأساسية والمخفضة.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في 30 سبتمبر 2022

### 12- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك المعاملات القائمة مع أطراف ذات علاقة أي الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يمثلون المالكيين الرئيسيين لها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة * دينار كويتي	30 سبتمبر 2022 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2021 دينار كويتي	30 سبتمبر 2021 دينار كويتي
-	2,578,163	2,578,163	6,811,312	3,746,027
-	2,021,884	2,021,884	2,274,818	3,409,719
-	23,671,983	23,671,983	25,160,230	23,658,359
-	143,775	143,775	146,760	121,330
22,267	3,653,987	3,676,254	3,086,418	4,764,131
-	87,979,346	87,979,346	85,370,370	83,185,370

#### بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

النقد والنقد المعادل (إيضاح 4)  
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 3)  
قرض إلى شركة زميلة  
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى  
قروض وسلف تحمل فوائد

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر

أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	2022 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
437,442	437,442	383,620
3,010,034	3,010,034	2,364,237
1,336,789	1,336,789	781,806
289,484	289,484	275,679
274,766	274,766	459,015
106,651	106,651	113,642
2,443,626	2,443,626	1,915,085

#### بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع

مجمل إيرادات التأجير  
إيرادات مقاولات وخدمات  
إيرادات تشغيل أخرى  
تكاليف تشغيل عقارات  
مصروفات عمومية وإدارية  
إيرادات فوائد  
تكاليف تمويل

\* يمثل الأطراف الأخرى ذات علاقة الشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة.

12- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافآت موظفي الإدارة العليا

التسعة أشهر المنتهية في  
30 سبتمبر

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
429,885	517,798
37,278	176,542
<u>467,163</u>	<u>694,340</u>

رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين  
مكافأة نهاية الخدمة

13- معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل كما هو موضح في الجدول أدناه. تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بالقطاع. لدى المجموعة القطاعات التشغيل الآتية القابلة لرفع التقارير عنها:

- ◀ عمليات التأجير: يتضمن تأجير العقارات.
- ◀ أنشطة عمليات الفنادق: يتضمن خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- ◀ تجارة العقارات: يتضمن شراء وإعادة بيع العقارات.
- ◀ المقاولات: يتضمن المقاولات المدنية والأنواع الأخرى من مقاولات الإنشاءات التي يتم القيام بها نيابة عن أطراف أخرى.
- ◀ خدمات عقارات: تتضمن صيانة وإدارة العقارات المملوكة للشركة والعقارات نيابة عن الغير.
- ◀ تطوير عقارات: يتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في 30 سبتمبر 2022

13- معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل بالمجموعة:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021			التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022			
إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	
نتائج القطاع	ربح القطاع	إيرادات القطاع	نتائج القطاع	ربح القطاع	إيرادات القطاع	
2021	2021	2021	2022	2022	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,484,245	9,189,679	16,023,698	15,073,250	11,355,232	18,357,473	عمليات التأجير
(1,403,512)	(746,026)	6,462,828	621,512	172,211	8,684,833	عمليات الضيافة
2,372,948	3,237,159	28,701,053	3,667,964	4,250,711	18,150,872	المقاولات
2,046,893	2,884,773	14,845,587	2,246,493	3,295,573	16,658,164	خدمات إدارة العقارات
109,118	490,224	606,004	(2,206,726)	760,144	1,092,159	تطوير وتجارة العقارات
376,231	(380,623)	(2,236,937)	(1,684,621)	(642,007)	(1,887,860)	الاستبعاات ما بين القطاعات
10,985,923	14,675,186	64,402,233	17,717,872	19,191,864	61,055,641	إيرادات ونتائج القطاع
-			1,163,836			ربح من بيع شركة زميلة
(2,116,045)			(2,914,443)			مصروفات إدارية*
(6,612,279)			(7,376,523)			تكاليف تمويل*
(121,671)			(324,552)			تكاليف ضرائب*
2,135,928			8,266,190			ربح الفترة

\* لم يتم توزيع هذه التكاليف على القطاعات نظراً لأن هذه الأنواع من النشاط يتم القيام بها من قبل إدارة الشركة المركزية والتي تدار على مستوى المجموعة.

13- معلومات القطاعات (تتمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

الخدمات المنفذة			الخدمات المنفذة			توقيت الاعتراف بالإيرادات
الإجمالي 2021	عند نقطة زمنية محددة	على مدار الوقت	الإجمالي 2022	عند نقطة زمنية محددة	على مدار الوقت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
16,023,698	2,432,755	13,590,943	18,357,473	3,183,866	15,173,607	30 سبتمبر
6,462,828	6,462,828	-	8,684,833	8,684,833	-	عمليات التأجير
28,701,053	-	28,701,053	18,150,872	-	18,150,872	عمليات الضيافة
14,845,587	-	14,845,587	16,658,164	-	16,658,164	المقاولات
606,004	81,613	524,391	1,092,159	426,464	665,695	خدمات إدارة العقارات
(2,236,937)	-	(2,236,937)	(1,887,860)	-	(1,887,860)	تطوير وتجارة العقارات
64,402,233	8,977,196	55,425,037	61,055,641	12,295,163	48,760,478	الاستبعاات ما بين القطاعات
						إجمالي الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء



13- معلومات القطاعات (تتمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات (تتمة)

	30 سبتمبر 2021 دينار كويتي	31 ديسمبر 2021 دينار كويتي	30 سبتمبر 2022 دينار كويتي	
				الموجودات:
221,993,864	215,657,974	243,900,996		عمليات التأجير
130,656,961	132,246,371	133,099,367		عمليات الضيافة
163,999,086	160,471,822	133,613,955		تطوير وتجارة العقارات
45,044,946	45,380,509	47,709,855		المقاولات
10,518,876	9,316,653	11,094,555		خدمات إدارة العقارات
40,386,436	37,605,987	40,949,381		غير موزعة
(396,914)	(248,589)	(248,589)		الاستيعادات ما بين القطاعات
<b>612,203,255</b>	<b>600,430,727</b>	<b>610,119,520</b>		<b>إجمالي الموجودات</b>
				المطلوبات:
146,225,579	144,970,605	163,461,355		عمليات التأجير
86,312,515	89,599,346	86,568,987		عمليات الضيافة
70,073,193	69,529,549	59,919,678		تطوير وتجارة العقارات
66,953,524	67,759,315	66,075,617		المقاولات
21,330,523	19,018,291	20,890,606		خدمات إدارة العقارات
26,735,100	25,508,071	26,200,365		غير موزعة
(654,050)	(656,840)	(566,212)		الاستيعادات ما بين القطاعات
<b>416,976,384</b>	<b>415,728,337</b>	<b>422,550,396</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>

14- التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بإنفاق رأسمالي مستقبلي فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 32,914 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 32,048 دينار كويتي و30 سبتمبر 2021: 68,719 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به للمتاجرة بمبلغ 60,006 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 132,327 دينار كويتي و30 سبتمبر 2021: 183,304 دينار كويتي).

في 30 سبتمبر 2022، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ناتجة ضمن سياق الأعمال الطبيعي بمبلغ 10,570,310 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 11,770,780 دينار كويتي و30 سبتمبر 2021: 10,718,157 دينار كويتي) ولا يتوقع أن تنتج عنها التزامات مادية.

دعاوى قضائية

أ) قامت المجموعة بتاريخ 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة (شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارية (ش.م.م.)) ("منازل"). ولكن لم يفي المشتري بالتزاماته المتعلقة بسداد مقابل الشراء للمجموعة بما يخالف شروط الاتفاقية المبرمة من قبل عائلة الأغا.

تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد المجموعة والمساهمين الآخرين لدى منازل فيما يتعلق بتلك المنازعة للمطالبة بحقوقهم في أسهم شركة منازل. وخلال السنوات السابقة، كانت الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة لصالح المجموعة والمساهمين الآخرين لمنازل. ولكن خلال السنة السابقة، تم إلغاء الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة من قبل محكمة التمييز بشأن حصة ملكية المجموعة بنسبة 71.3% في شركة منازل. تم تعليق عملية تحويل الأسهم لحين صدور الحكم في الدعوى القضائية.

#### 14 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة (تتمة)

##### دعاوى قضائية (تتمة)

وفقاً للمستشار القانوني لدى المجموعة، فإن الحكم بالبطلان ومدى صحة ونفاذ عقود البيع الصادر عن محكمة التمييز يتعارض مع الأحكام السابقة الصادرة عن محكمة التمييز نفسها في قضايا مماثلة. علاوة على ذلك، قد يتم إعادة النظر في الحكم الذي يشمل الأحكام النهائية حيث إن المجموعة ترى وجود أدلة كافية على تزيف الوثائق التي تم تقديمها من جانب الطرف المقابل، وبالتالي يرى المستشار القانوني أنه سوف يتم الحكم ببطلان الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.

وعلى الرغم من ذلك، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2022 والمتعلق بخسارة محتملة في حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2021: 1,982,349 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2021: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.

فضلاً عن ذلك، ووفقاً للمستشار القانوني للمجموعة، بالرغم من خسارة جزء جوهري من حصة الملكية في شركة منازل، تستمر سيطرة المجموعة على شركة منازل نظراً لأن الأمر محل تنازع أمام المحكمة.

(ب) لدى المجموعة موجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 30 سبتمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: لا شيء دينار كويتي، و30 سبتمبر 2021: لا شيء دينار كويتي) ما يمثل مشروعات بنظام البناء والتملك والتحويل (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أراضي مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بناءً على انتهاء مدة الإيجار القابلة للتجديد، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعوى قضائية ضد المجموعة لإخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. طبقاً للمستشار القانوني، يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناءً على الشروط الأصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. مازالت المجموعة تتولى إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. أوضح المستشار القانوني احقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى يصدر الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناءً عليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها من قبل المجموعة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع بمبلغ 2,485,376 دينار كويتي (30 سبتمبر 2021: 2,445,125 دينار كويتي) و1,792,450 دينار كويتي (30 سبتمبر 2021: 1,768,883 دينار كويتي) على التوالي.

#### 15 - القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهريّة أو إتمام معاملة وفقاً لشروط مجحفة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. قد تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.  
المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و  
المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في 30 سبتمبر 2022

15- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستوى بالجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			<b>30 سبتمبر 2022</b>
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
623,569	-	623,569	أسهم مسعرة
3,116,604	3,116,604	-	أسهم غير مسعرة
<b>3,740,173</b>	<b>3,116,604</b>	<b>623,569</b>	
			<b>31 ديسمبر 2021</b>
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
205,201	-	205,201	أسهم مسعرة
3,215,546	3,215,546	-	أسهم غير مسعرة
<b>3,420,747</b>	<b>3,215,546</b>	<b>205,201</b>	
			<b>30 سبتمبر 2021</b>
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
205,824	-	205,824	أسهم مسعرة
3,162,831	3,162,831	-	أسهم غير مسعرة
<b>3,368,655</b>	<b>3,162,831</b>	<b>205,824</b>	

خلال الفترة، لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي.

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة بطريقة صافي القيمة الدفترية باستخدام أحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها حيث يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات الأساسية.

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

فيما يلي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3:

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021	30 سبتمبر 2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,185,168	3,185,168	3,215,546	الرصيد الافتتاحي
(3,369)	(9,084)	218,135	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
(18,968)	39,462	(317,077)	بنود أخرى تتضمن صافي التحويل (المبيعات) والمشتريات
<b>3,162,831</b>	<b>3,215,546</b>	<b>3,116,604</b>	الرصيد الختامي