

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022
(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 2022
(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)
13 – 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 +965 22961000
ف +965 22412761

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 2022، وكذلك بيانات الأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية آنذاك، وبيانات التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة التسعة أشهر المنتهية آنذاك. 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 نتيجة 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 نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

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، وإستناداً 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 2022، 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 2022، على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



د. شعيب عبدالله شعيب

مرقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
14 نوفمبر 2022

تدقيق حسابات | ضرائب | استشارات

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان المركز المالي المرحلي المجموع المكثف (غير مدقق)
 كما في 30 سبتمبر 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022	إيضاحات	الموجودات
الموجودات المتداولة :				
2,088,253	2,121,845	1,325,851		نقد في الصندوق ولدى البنوك
898,184	1,031,697	844,624		موجودات عقود
10,345,993	9,541,164	9,448,875		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
12,100,648	12,089,814	12,334,856	3	مستحق من أطراف ذات صلة
14,420,768	14,594,849	14,609,456		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
225,605	213,582	242,435		مخزون
40,079,451	39,592,951	38,806,097		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة :				
5,250,000	5,000,000	4,250,000		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
4,733,795	1,986,438	863,626	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
28,054,960	28,272,776	28,508,848		استثمارات في شركات زميلة وشركة محاصة
154,651,795	152,042,654	156,426,634	5	عقارات استثمارية
14,927	11,261	1,671		موجودات غير ملموسة
2,299,055	3,021,093	3,085,567		ممتلكات وعقارات ومعدات
195,004,532	190,334,222	193,136,346		مجموع الموجودات غير المتداولة
235,083,983	229,927,173	231,942,443		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات المتداولة :				
2,996,510	4,059,046	2,339,739		بنوك دائنة
6,266,892	6,362,163	9,944,340	6	قروض لأجل
669,582	669,582	669,582		أقساط عقود بيع مرابحة
3,200,000	3,100,000	3,257,500	7	إلتزامات عقود إيجار
57,027	52,589	39,632		مطلوبات عقود
12,681,281	12,324,925	12,626,378		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
350,001	347,523	688,327	3	مستحق إلى أطراف ذات صلة
26,221,293	26,915,828	29,565,498		مجموع المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة :				
67,298,101	67,109,358	67,954,021	6	قروض لأجل
59,387,017	53,594,333	52,458,015	7	إلتزامات عقود إيجار
2,852,243	2,988,789	3,126,753		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
129,537,361	123,692,480	123,538,789		مجموع المطلوبات غير المتداولة
155,758,654	150,608,308	153,104,287		مجموع المطلوبات
حقوق الملكية :				
26,500,000	26,500,000	26,500,000		رأس المال
15,811,095	15,811,095	15,811,095		علاوة إصدار
8,518,017	8,522,899	8,522,899		احتياطي إجباري
5,162,322	5,162,322	5,162,322		احتياطي اختياري
(3,584,930)	(3,584,930)	(3,588,440)	8	أسهم الخزنة
(1,103,868)	(1,815,302)	(1,064,462)		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
2,662,216	2,495,578	2,957,502		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(14,564)	(16,582)	(14,861)		أثر التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة
23,289,882	24,261,515	23,686,690		وشركة محاصة
77,240,170	77,336,595	77,972,745		أرباح مرحلة
2,085,159	1,982,270	865,411		مجموع حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
79,325,329	79,318,865	78,838,156		الحصص غير المسيطرة
235,083,983	229,927,173	231,942,443		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
 رئيس مجلس الإدارة

خالد خضير مشعان خضير المشعان
 نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2021	2022	2021	2022		
1,685,561	2,195,922	445,339	777,245	9	صافي إيرادات الإيجارات
168,653	483,626	344,269	253,882	10	صافي أرباح المنتجات
					صافي (خسائر) إيرادات المشاريع
118,730	(899,672)	222,635	(545,882)	11	والأنشطة الأخرى
173,857	41,885	159,005	27,944		توزيعات أرباح استثمارات
					الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة
155,587	(126,893)	6,568	(87,018)		وشركة محاصة
-	(433,542)	-	(433,542)	5	خسائر محققة من بيع عقارات استثمارية
					أرباح غير محققة من التغير في القيمة
-	4,428,000	-	2,801,000	5	العادلة للعقارات الاستثمارية
2,302,388	5,689,326	1,177,816	2,793,629		مجمول ربح التشغيل
(1,754,371)	(1,588,801)	(627,407)	(559,005)		مصروفات إدارية وعمومية
(58,889)	(31,731)	(25,696)	(8,378)		استهلاكات وإطفاءات
(284,662)	(51,455)	(153,161)	(13,655)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
204,466	4,017,339	371,552	2,212,591		ربح التشغيل
(3,590,022)	(3,731,797)	(941,816)	(1,400,525)		مصاريف تمويلية
1,617,431	-	-	-		مخصص ضرائب لم يعد له ضرورة
(53,075)	(12,241)	(25,279)	(10,076)		خسائر فروقات عملات أجنبية
50,000	-	-	-		إيرادات إعفاء إيجارات
210	-	-	-		إيرادات أخرى
					ربح / (خسارة) الفترة قبل حصة مؤسسة
(1,770,990)	273,301	(595,543)	801,990		الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم
-	(2,620)	-	(2,620)		العمالة الوطنية وحصة الزكاة
-	(14,826)	-	(14,826)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(5,930)	-	(5,930)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
					حصة الزكاة
(1,770,990)	249,925	(595,543)	778,614		ربح / (خسارة) الفترة
					المتعلقة بـ:
(1,717,445)	282,281	(567,062)	786,607		مساهمي الشركة الأم
(53,545)	(32,356)	(28,481)	(7,993)		الحصص غير المسيطرة
(1,770,990)	249,925	(595,543)	778,614		
					ربح / (خسارة) السهم الأساسية المتعلقة
(6.73)	1.11	(2.22)	3.08	12	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 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2021	2022	2021	2022	
(1,770,990)	249,925	(595,543)	778,614	ربح / (خسارة) الفترة
				الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى):
				بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف:
				فروقات ترجمة عملات من العمليات الأجنبية
(257,928)	461,924	215,590	467,185	حصة من التغير في الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة
10,512	1,721	(179)	1,832	
				بند لن يعاد تصنيفه لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف:
				التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(107,279)	(98,766)	(87,382)	(71,887)	4 مجموع الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للفترة
(354,695)	364,879	128,029	397,130	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للفترة
(2,125,685)	614,804	(467,514)	1,175,744	
				المتعلقة بـ:
(2,072,140)	639,660	(439,033)	1,183,737	مساهمي الشركة الأم
(53,545)	(24,856)	(28,481)	(7,993)	الحصص غير المسيطرة
(2,125,685)	614,804	(467,514)	1,175,744	

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 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم											
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	أثر التغيرات في									
		الدخل الشامل الآخر		إحتياطي		التغيرات		احتياطي		احتياطي	
		المجموع الجزئي	أرباح مرحلة	للشركات الزميلة	ترجمة عملات	التراكمية في	أسهم خزانة	اختياري	إجباري	علاوة اصدار	رأس المال
الملكبة	المسبطرة			وشركة محاصة	أجنبية	القيمة العادلة					
79,318,865	1,982,270	77,336,595	24,261,515	(16,582)	2,495,578	(1,815,302)	(3,584,930)	5,162,322	8,522,899	15,811,095	26,500,000
الرصيد في 1 يناير 2022											
249,925	(32,356)	282,281	282,281	-	-	-	-	-	-	-	-
ربح (خسارة) الفترة											
364,879	7,500	357,379	-	1,721	461,924	(106,266)	-	-	-	-	-
(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة											
614,804	(24,856)	639,660	282,281	1,721	461,924	(106,266)	-	-	-	-	-
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة											
المحول من التغيرات التراكمية في القيمة العادلة الى الارباح											
المرحلة عن إستبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من											
-	-	-	(857,106)	-	-	857,106	-	-	-	-	-
خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 4)											
(3,510)	-	(3,510)	-	-	-	-	(3,510)	-	-	-	-
شراء أسهم خزانة											
(1,092,003)	(1,092,003)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات نقدية للحصص غير المسيطرة											
78,838,156	865,411	77,972,745	23,686,690	(14,861)	2,957,502	(1,064,462)	(3,588,440)	5,162,322	8,522,899	15,811,095	26,500,000
الرصيد في 30 سبتمبر 2022											
81,502,470	2,190,160	79,312,310	25,007,327	(25,076)	2,920,144	(996,589)	(3,584,930)	5,162,322	8,518,017	15,811,095	26,500,000
الرصيد في 1 يناير 2021											
(1,770,990)	(53,545)	(1,717,445)	(1,717,445)	-	-	-	-	-	-	-	-
خسارة الفترة											
(354,695)	-	(354,695)	-	10,512	(257,928)	(107,279)	-	-	-	-	-
(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة											
(2,125,685)	(53,545)	(2,072,140)	(1,717,445)	10,512	(257,928)	(107,279)	-	-	-	-	-
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة											
(51,456)	(51,456)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات نقدية للحصص غير المسيطرة											
79,325,329	2,085,159	77,240,170	23,289,882	(14,564)	2,662,216	(1,103,868)	(3,584,930)	5,162,322	8,518,017	15,811,095	26,500,000
الرصيد في 30 سبتمبر 2021											

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 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2021	2022	
(1,770,990)	273,301	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية : ربح (خسارة) الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(155,587)	126,893	تسويات : الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة وشركة محاصة
223,623	215,906	استهلاكات وإطفاءات
284,662	51,455	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(173,857)	(41,885)	توزيعات أرباح استثمارات
-	433,542	خسائر محققة من بيع عقارات استثمارية
-	(4,428,000)	أرباح غير محققة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
3,590,022	3,731,797	مصاريف تمويلية
(1,617,431)	-	مخصص ضرائب لم يعد له ضرورة
(50,000)	-	إيرادات إعفاء إيجارات
251,078	280,621	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
581,520	643,630	
(1,929,832)	522,360	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية : مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(190,438)	174,116	صافي الحركة على موجودات (مطلوبات) عقود
218,576	(2,141)	مستحق من أطراف ذات صلة
3,313,592	732,176	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
16,939	(28,853)	مخزون
2,069,806	52,960	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
4,080,163	2,094,248	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(107,094)	-	حصة الزكاة المدفوعة
(104,293)	(139,389)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
3,868,776	1,954,859	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
865,114	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية: توزيعات أرباح نقدية مستلمة من شركات زميلة
-	1,024,046	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(5,940,531)	(3,921,538)	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
-	4,034,935	المحصل من بيع عقارات إستثمارية
(69,423)	(270,790)	المدفوع لشراء ممتلكات وعقارات ومعدات
173,857	41,885	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
(4,970,983)	908,538	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الإستثمارية
(460,064)	(1,719,307)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية : صافي الحركة على بنوك دائنة
9,081,988	4,426,840	صافي الحركة على قروض لأجل
(14,335)	-	صافي الحركة على أقساط عقود ببوع مرابحة
(3,425,000)	(3,100,000)	المدفوع من التزامات عقود إيجار
-	(3,510)	المدفوع لشراء أسهم الخزانة
(1,606)	(5,337)	توزيعات نقدية مدفوعة لمساهمي الشركة الأم
(51,456)	(1,092,003)	توزيعات نقدية مدفوعة للحصص غير المسيطرة
58,090	340,804	صافي الحركة على مستحق إلى أطراف ذات صلة
(4,204,908)	(2,506,878)	مصاريف تمويلية مدفوعة
982,709	(3,659,391)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية
(119,498)	(795,994)	صافي النقص في نقد في الصندوق ولدى البنوك
2,207,751	2,121,845	نقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية الفترة
2,088,253	1,325,851	نقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية الفترة

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 له 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 14 نوفمبر 2022.

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 2021.

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 2022 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 2021، وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج الأعمال للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

3- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة ضمن النشاط الاعتيادي كالشركات الزميلة، 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 2022					
شركات زميلة	أفراد الإدارة العليا	أطراف أخرى ذات صلة	الإجمالي	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2021
250,000	-	-	250,000	250,000	-
12,384,141	69,354	231,127	12,684,622	12,439,580	12,433,119
(349,766)	-	-	(349,766)	(349,766)	(332,471)
12,034,375	69,354	231,127	12,334,856	12,089,814	12,100,648
(688,327)	-	-	(688,327)	(347,523)	(350,001)

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف:

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022			إيرادات المشاريع إجمالي الإيرادات
شركات زميلة	الإجمالي	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021	
55,766	55,766	1,558	تكاليف المشاريع إجمالي التكاليف
55,766	55,766	1,558	
(54,186)	(54,186)	-	
(54,186)	(54,186)	-	

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022		
	الإجمالي	شركات زميلة	
4,718	140,204	140,204	إيرادات المشاريع
4,718	140,204	140,204	إجمالي الإيرادات
-	(135,464)	(135,464)	تكاليف المشاريع
-	(135,464)	(135,464)	إجمالي التكاليف

مزايا أفراد الإدارة العليا

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021	2022	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021	2022	
433,611	467,958	144,980	169,447	مزايا قصيرة الأجل
30,294	32,106	10,242	11,860	مكافأة نهاية الخدمة
6,750	11,250	2,250	3,750	مكافأة لجان أعضاء مجلس إدارة غير مستقلة
15,750	17,250	5,250	5,750	مكافأة لجان أعضاء مجلس إدارة مستقلة
486,405	528,564	162,722	190,807	

4- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
 إن الحركة في موجودات مالية خلال الفترة / السنة هي كما يلي :

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022	
4,841,074	4,841,074	1,986,438	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	(1,079,500)	(1,024,046)	إستبعادات
(107,279)	(1,775,136)	(98,766)	التغير في القيمة العادلة
4,733,795	1,986,438	863,626	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

قامت المجموعة خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022 ببيع استثمار في أسهم ملكية بمبلغ 1,020,603 ديناراً كويتياً، ولم ينتج عن عملية البيع أية أرباح أو خسائر. كما قامت المجموعة خلال نفس الفترة ببيع جزء من استثمارها في صندوق عقاري نظير مبلغ 3,443 دينار كويتي وإقال أثر التغير التراكمي في القيمة العادلة والخاص بالجزء المستبعد (والذي تم تسجيله خلال السنوات السابقة بمبلغ 857,106 ديناراً كويتياً (خسائر)) ضمن الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المجمع المكثف.

5- عقارات استثمارية

قامت المجموعة خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022 بما يلي:

أ- توقيع عقد تجديد تخصيص أربع قسائم في منطقة خدمية متعددة الأغراض والمعروفة بمنطقة المستقبل (المنطقة التجارية الحرة سابقاً) والتي كانت مدرجة سابقاً ضمن عقود الإيجار التشغيلية نظراً لعدم ماديته بالنسبة للمجموعة، وحيث أنه قد طرأ تغيير في أغراض استخدامات القسائم المذكورة من حيث إمكانية تأجيرها للغير فقد حدث تغيير جوهري في قيمتها العادلة. وعليه، قامت المجموعة بإدراج القسائم ضمن بند العقارات الاستثمارية في بيان المركز المالي المجمع للمجموعة، كما قامت المجموعة أيضاً بتوقيع عقد تجديد تخصيص قسيمتين أخرتين مقام عليها مباني في نفس المنطقة وتم كذلك تعديل استخدامات تلك القسائم. وعليه، فقد تم تقييم تلك العقارات الاستثمارية بشكل منفصل من قبل مقيمين مستقلين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية، وباستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها مع الإلتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بهذا الشأن، وقد نتج عن ذلك أرباح غير محققة بمبلغ 4,428,000 دينار كويتي تم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف.

ب- خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022 تم بيع مبني مقام على أرض مستأجرة نظير مبلغ 4,000,000 دينار كويتي، نتج عن عملية البيع خسارة محققة بمبلغ 472,121 دينار كويتي والذي تم إدراجه ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف، كما تم بيع مباني مقامة على أراضي مملوكة بمبلغ 84,935 دينار كويتي ونتج عن عملية البيع أرباح محققة بمبلغ 38,579 ديناراً كويتياً تم إدراجه ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المجمع المكثف.

6- قروض لأجل

قامت المجموعة خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022 بما يلي:

أ- توقيع عقد زيادة تسهيلات مصرفية بقيمة 8,000,000 دينار كويتي، منها تسهيلات مصرفية نقدية في صورة قرض بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي، لتصبح إجمالي القروض النقدية مبلغ 74,500,000 دينار كويتي، وذلك لتغطية تمويل وتجديد وتطوير بعض مشاريع المجموعة، وبمعدل فائدة 2.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتسدّد القروض على دفعات يستحق آخرها في 1 يوليو 2027، وذلك مقابل نفس الضمانات المقدمة للقرض الأصلي إضافة إلى رهن جميع الحصص المملوكة في شركة جنان المتحدة العقارية - ذ.م.م.، مع وعد برهن المباني المقامة على أراضي مستأجرة والخاصة بالمشروع المملوك للشركة التابعة والبالغ قيمتها 10,704,790 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2022.

ب- إعادة جدولة قرض بنكي مضمون ممنوح لشركة تابعة بسلطنة عمان بمبلغ 2,353,331 دينار كويتي لتمويل تطوير المشاريع المملوكة للشركة التابعة وبمعدل فائدة سنوي 6.75%، ويسدّد القرض على دفعات يستحق آخرها في 30 سبتمبر 2024، وذلك مقابل نفس الضمانات المقدمة.

7- إلتزامات عقود إيجار

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022
63,658,516	63,658,516	56,694,333
-	(6,399,170)	-
2,353,501	2,834,987	2,121,182
(3,425,000)	(3,400,000)	(3,100,000)
62,587,017	56,694,333	55,715,515

الرصيد في بداية الفترة / السنة
 ما يتعلق بالمحول من استثمار في شركة تابعة
 إلى شركة محاصة
 مصاريف تمويلية
 المدفوع خلال الفترة / السنة
 الرصيد في نهاية الفترة / السنة

والتي تتمثل في:

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022
3,200,000	3,100,000	3,257,500
59,387,017	53,594,333	52,458,015
62,587,017	56,694,333	55,715,515

إلتزامات عقود إيجار قصيرة الأجل
 إلتزامات عقود إيجار طويلة الأجل

8- أسهم الخزانة

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022
9,895,729	9,895,729	9,925,729
%3.7342	%3.7342	%3.7456
940,094	1,157,800	754,355
(3,584,930)	(3,584,930)	(3,588,440)

عدد الأسهم
 النسبة إلى الأسهم المدفوعة
 القيمة السوقية (دينار كويتي)
 التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الأرباح المرحلة بما يساوي رصيد تكلفة أسهم الخزانة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة إحتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزانة.

9- صافي إيرادات الإيجارات

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2021	2022	2021	2022
2,478,258	2,823,665	768,934	879,027
(792,697)	(627,743)	(323,595)	(101,782)
1,685,561	2,195,922	445,339	777,245

إيرادات الإيجارات
 تكاليف الإيجارات

10- صافي أرباح المنتجات

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2021	2022	2021	2022	
3,573,822	4,452,505	1,663,132	1,568,012	إيرادات المنتجات
(3,405,169)	(3,968,879)	(1,318,863)	(1,314,130)	تكاليف المنتجات
168,653	483,626	344,269	253,882	

11- صافي (خسائر) إيرادات المشاريع والأنشطة الأخرى

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2021	2022	2021	2022	
5,328,278	2,518,294	346,978	759,545	إيرادات مشاريع التطوير والمقاولات
(5,060,618)	(2,387,702)	(58,954)	(837,681)	تكاليف مشاريع التطوير والمقاولات
267,660	130,592	288,024	(78,136)	
-	206,598	-	123,793	إيرادات الأنشطة الطبية والرياضة والتعليمية
(148,930)	(1,236,862)	(65,389)	(591,539)	تكاليف الأنشطة الطبية والرياضة والتعليمية
(148,930)	(1,030,264)	(65,389)	(467,746)	
118,730	(899,672)	222,635	(545,882)	

12- ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم

تحتسب ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح (خسارة) الفترة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (بعد استبعاد أسهم الخزانة). لا يوجد أسهم مخففة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية (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		
2021	2022	2021	2022	
(1,717,445)	282,281	(567,062)	786,607	ربح (خسارة) الفترة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
265,000,000	265,000,000	265,000,000	265,000,000	عدد الأسهم القائمة:
(9,895,729)	(9,925,289)	(9,895,729)	(9,925,729)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة
255,104,271	255,074,711	255,104,271	255,074,271	ناقصاً: المتوسط المرجح لأسهم الخزانة
				المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(6.73)	1.11	(2.22)	3.08	ربح (خسارة) السهم الأساسية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

13- الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم

وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم في إجتماعها المنعقد بتاريخ 10 مايو 2022، على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، كما أقرت عدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم في إجتماعها المنعقد بتاريخ 28 أبريل 2021، على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، كما أقرت عدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)
 30 سبتمبر 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

14- 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		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
13,391,656	14,512,864	5,179,203	5,966,238	923,221	678,141	7,289,232	7,868,485	الإيرادات
(15,162,646)	(14,262,939)	(5,533,492)	(6,023,340)	(1,266,598)	(1,241,510)	(8,362,556)	(6,998,089)	المصروفات
(1,770,990)	249,925	(354,289)	(57,102)	(343,377)	(563,369)	(1,073,324)	870,396	ربح (خسارة) الفترة
235,083,983	231,942,443	96,848,241	105,529,595	5,654,571	7,400,761	132,581,171	119,012,087	مجموع الموجودات
(155,758,654)	(153,104,287)	(37,256,612)	(37,764,785)	(5,215,069)	(4,593,930)	(113,286,973)	(110,745,572)	مجموع المطلوبات
79,325,329	78,838,156	59,591,629	67,764,810	439,502	2,806,831	19,294,198	8,266,515	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		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
13,391,656	14,512,864	5,646,588	995,781	7,745,068	13,517,083	الإيرادات
(15,162,646)	(14,262,939)	(3,737,742)	(1,000,233)	(11,424,904)	(13,262,706)	المصروفات
(1,770,990)	249,925	1,908,846	(4,452)	(3,679,836)	254,377	ربح (خسارة) الفترة
235,083,983	231,942,443	57,671,850	56,875,164	177,412,133	175,067,279	مجموع الموجودات
(155,758,654)	(153,104,287)	(5,673,484)	(5,882,664)	(150,085,170)	(147,221,623)	مجموع المطلوبات
79,325,329	78,838,156	51,998,366	50,992,500	27,326,963	27,845,656	صافي الموجودات

15- التزامات محتملة

يوجد على المجموعة التزامات محتملة هي كما يلي :

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022	
63,985	630,104	366,397	مقابل اعتمادات مستندية
5,008,860	3,489,745	3,570,668	مقابل خطابات ضمان
5,072,845	4,119,849	3,937,065	

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

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022	
-	347,875	1,431,980	مقابل خطابات ضمان

16- 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 المجمعة 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 2022 :	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	863,626	-	863,626
عقارات إستثمارية	185,963	100,525,156	100,711,119
	1,049,589	100,525,156	101,574,745
31 ديسمبر 2021 (مدقق) :	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	917,835	1,068,603	1,986,438
عقارات إستثمارية	232,319	95,116,002	95,348,321
	1,150,154	96,184,605	97,334,759
30 سبتمبر 2021 :	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	1,728,485	3,005,310	4,733,795
عقارات إستثمارية	103,766	92,225,614	92,329,380
	1,832,251	95,230,924	97,063,175

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022، لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة لقياس القيمة العادلة.

17- الأثر المترتب على وباء فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19)

بعد أكثر من سنة من ظهور جائحة COVID - 19 لا تزال العديد من القطاعات الاقتصادية وقطاعات الأعمال تواجه اضطرابات وعوامل عدم تيقن نتيجة الجائحة وأيضاً بسبب الإجراءات التي اتخذتها الحكومات لاحتواء انتشار الفيروس.

لا تزال المجموعة تتأثر من تداعيات تفشي الفيروس وتواصل الإدارة جهودها في التخفيف من المخاطر الناتجة عن ذلك. إن إدارة مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة إلى جانب تطبيق التقديرات والأحكام الهامة مبينة بالتفصيل في الإيضاح رقم (35) حول البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021، ولم تحدث أي تغيرات جوهرية في عملية إدارة المخاطر.

رغم الأثر المتفاجم لوباء COVID-19، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولة عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي منذ 31 ديسمبر 2021. ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.