

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامه)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022
(غير مدققة)
مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022
(غير مدققة)
مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة

المحتويات

صفحة	تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
3	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
12 – 7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة (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

السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامه)
دولة الكويت

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامه) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في 30 سبتمبر 2022، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية آنذاك. إن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقرير المالي المرحلي" من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة.

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 تشتمل مبدئياً على توجيه استفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلية أقل مما 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، وبناء عليه فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

إستناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المجمعة 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 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 وتعديلاتهما اللاحقة على وجه 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 والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال فترة التسعة أشهر المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



نايف مساعد البزيع

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات
مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
27 أكتوبر 2022

تدقيق حسابات | ضرائب | استشارات

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022	إيضاح	الموجودات
				الموجودات المتداولة:
149,003	302,480	434,788	3	نقد ونقد معادل
105,782	125,236	82,655		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
146,227	251,591	512,646		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
251,171	244,951	119,605		عقارات بغرض المتاجرة
15,416,845	15,418,192	15,853,030	4	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
16,069,028	16,342,450	17,002,724		مجموع الموجودات المتداولة
				الموجودات غير المتداولة:
4,826,240	4,670,828	4,148,567		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
51,618,565	51,570,582	62,536,057	5	عقارات استثمارية
14,217,471	14,317,351	14,987,127		استثمار في شركة زميلة
70,662,276	70,558,761	81,671,751		مجموع الموجودات غير المتداولة
86,731,304	86,901,211	98,674,475		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات المتداولة:
700,692	983,623	5,700,750	5	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	-	342,857	5	تسهيلات بنكية اسلامية
280,803	262,922	238,530	4	مطلوبات متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع
981,495	1,246,545	6,282,137		مجموع المطلوبات المتداولة
				المطلوبات غير المتداولة:
-	-	5,485,714	5	تسهيلات بنكية اسلامية
6,419,682	6,241,917	4,389,281	6	مستحق إلى طرف ذي صلة
225,227	205,681	216,433		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
6,644,909	6,447,598	10,091,428		مجموع المطلوبات غير المتداولة
7,626,404	7,694,143	16,373,565		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية:
100,000,000	100,000,000	73,542,930	7	راس المال
2,760	2,760	-	11	علاوة إصدار
(664,834)	-	-	8	أسهم خزانة
1,319	-	-		احتياطي أسهم خزانة
1,206,469	1,206,469	-	11	احتياطي اجباري
1,206,469	1,206,469	-	11	احتياطي اختياري
66,140	66,140	66,140		احتياطي خيارات أسهم للموظفين
(320,567)	(320,567)	(320,567)		احتياطيات أخرى
(2,711,418)	(2,834,532)	(3,264,571)		احتياطي القيمة العادلة
29,933	32,748	56,317		أثر التغير في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
3,408,512	3,587,683	5,094,051		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(42,347)	(8,200)	430,729		تعديلات ترجمة عملات أجنبية متعلقة بموجودات محتفظ بها
(28,001,482)	(28,616,562)	1,918,633		بغرض البيع
74,180,954	74,322,408	77,523,662		أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)
4,923,946	4,884,660	4,777,248		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
79,104,900	79,207,068	82,300,910		الحصص غير المسيطرة
86,731,304	86,901,211	98,674,475		مجموع حقوق الملكية
				مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (13) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

لؤي سامي الأبراهيم
رئيس مجلس الإدارة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2021	2022	2021	2022	
العمليات المستمرة:				
الإيرادات:				
-	197,249	-	-	إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة
778,834	1,127,631	269,342	389,475	إيرادات إيجارات
778,834	1,324,880	269,342	389,475	إجمالي الإيرادات
التكاليف:				
-	(128,930)	-	-	تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة
(330,955)	(349,943)	(119,944)	(117,486)	تكاليف إيجارات
(330,955)	(478,873)	(119,944)	(117,486)	إجمالي التكاليف
447,879	846,007	149,398	271,989	مجمّل الربح
612,385	646,207	201,813	228,955	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(402,396)	(441,048)	(136,818)	(147,263)	مصاريف عمومية وإدارية
(29,293)	250,638	-	181,223	صافي مخصص لم يعد له ضرورة (إنخفاض في القيمة) لمدينين تجاريين وآخرين
628,575	1,301,804	214,393	534,904	ربح التشغيل
(5,371)	7,011	(2,313)	9,211	صافي أرباح (خسائر) موجودات مالية
(24,513)	(29,097)	(12,192)	85,121	صافي إيرادات (مصاريف) أخرى
598,691	1,279,718	199,888	629,236	ربح الفترة من العمليات المستمرة قبل العمليات غير المستمرة وقبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
291,573	430,691	90,630	171,594	العمليات غير المستمرة:
890,264	1,710,409	290,518	800,830	ربح الفترة من العمليات غير المستمرة
-	(17,256)	-	(8,160)	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(21,868)	(37,413)	(7,276)	(15,864)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(2,863)	(8,503)	-	(4,056)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
865,533	1,647,237	283,242	772,750	حصة الزكاة
871,286	1,662,427	284,888	780,545	ربح الفترة
(5,753)	(15,190)	(1,646)	(7,795)	الخاص بـ:
865,533	1,647,237	283,242	772,750	مساهمي الشركة الأم
0.58	1.66	0.20	0.83	الحصص غير المسيطرة
العمليات المستمرة:				
0.29	0.57	0.09	0.23	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
0.87	2.23	0.29	1.06	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (13) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامه)
 وشركاتها التابعة
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة	تعديلات ترجمة عملات أجنبية متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع	تعديلات ترجمة عملات أجنبية	أثر التغير في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي أخرى	احتياطي خيارات أسهم للموظفين	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	احتياطي أسهم خزائنة	أسهم خزائنة	علاوة إصدار	رأس المال	
79,207,068	4,884,660	74,322,408	(28,616,562)	(8,200)	3,587,683	32,748	(2,834,532)	(320,567)	66,140	1,206,469	1,206,469	-	-	2,760	100,000,000	الرصيد في 1 يناير 2022
1,647,237	(15,190)	1,662,427	1,662,427	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) الفترة (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة
1,446,605	(92,222)	1,538,827	-	438,929	1,506,368	23,569	(430,039)	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
3,093,842	(107,412)	3,201,254	1,662,427	438,929	1,506,368	23,569	(430,039)	-	-	-	-	-	-	-	-	إطفاء الخسائر المتراكمة (إيضاح 11)
-	-	-	28,872,768	-	-	-	-	-	-	(1,206,469)	(1,206,469)	-	-	(2,760)	(26,457,070)	الرصيد في 30 سبتمبر 2022
82,300,910	4,777,248	77,523,662	1,918,633	430,729	5,094,051	56,317	(3,264,571)	(320,567)	66,140	-	-	-	-	-	73,542,930	
78,859,704	4,990,701	73,869,003	(28,872,768)	-	3,796,765	35,266	(2,588,016)	(320,567)	66,140	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	الرصيد في 1 يناير 2021
865,533	(5,753)	871,286	871,286	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) الفترة
(620,337)	(61,002)	(559,335)	-	-	(430,600)	(5,333)	(123,402)	-	-	-	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
245,196	(66,755)	311,951	871,286	-	(430,600)	(5,333)	(123,402)	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
-	-	-	-	(42,347)	42,347	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	المحول لتعديلات ترجمة عملات أجنبية متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع
79,104,900	4,923,946	74,180,954	(28,001,482)	(42,347)	3,408,512	29,933	(2,711,418)	(320,567)	66,140	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	الرصيد في 30 سبتمبر 2021

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (13) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

1 - تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة دبي الأولى للتطوير العقاري هي شركة مساهمة كويتية (عامّة) مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 1889 / جلد 1 والمؤرخ في 30 أبريل 2003 وتعديلاته اللاحقة والتي كان آخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 94032 بتاريخ 15 ديسمبر 2021 والذي تم بموجبه التأشير على تخفيض رأس مال الشركة الأم (إيضاح 7). إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم الأراضي السكنية الخاصة على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى المجموعة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام " البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.
- يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشارك بأي وجه مع الشركات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تقيم مثل هذه الشركات أو تعقد معها شراكة أو أن تشتري هذه الهياكل أو تلحقها بها.

إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 94032 بتاريخ 7 مايو 2003.

إن الشركة الأم تابعة ومملوكة بنسبة 88.83% لشركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامّة) (الشركة الأم الرئيسية)، وهي شركة مساهمة كويتية عامّة مدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي.

إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب. 3546 الصفاة، 13036 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 27 أكتوبر 2022.

2 - أسس العرض

لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة للفترة ماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

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 2022، ليس لها أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المجمعة للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في 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 2021. للحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

3 - نقد ونقد معادل

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022	
148,955	302,480	434,332	نقد في الصندوق ولدى البنوك
48	-	456	نقد لدى محافظ استثمارية
149,003	302,480	434,788	

4 - موجودات ومطلوبات محتفظ بها بغرض البيع

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قرر مجلس إدارة الشركة الأم استبعاد كامل حصص شركة تابعة بالمملكة العربية السعودية (الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري - ش.ش.و.) وذلك مقابل نقدي وعيني بصافي مبلغ 15,500,000 دينار كويتي. لقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة كموجودات ومطلوبات خاضعة للاستبعاد ومحتفظ بها لغرض البيع، وتم عرضها بشكل منفصل في بيان المركز المالي.

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022، تم تنفيذ جزء من هذه الصفقة عن طريق تحويل جزء من المقابل العيني إلى الشركة الأم من خلال تحويل عقارات استثمارية بمبلغ 10,125,000 دينار كويتي محملة برهن لأحد البنوك المحلية بمبلغ 6,000,000 دينار كويتي مما نتج عنه التزام بمبلغ 4,125,000 دينار كويتي والذي تم قيده ضمن بند الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى لحين إتمام تنفيذ باقي بنود الصفقة من قبل الطرفين وإدراج الأثر المالي الكامل لها في البيانات المالية المجمعة حينها (إيضاح 5). جاري حالياً العمل على تنفيذ باقي بنود هذه الصفقة من قبل الطرفين اللذين ما يزالان ملتزمين باتمام هذه الصفقة.

إن أهم بنود الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالشركة التابعة الخاضعة للاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع هي كما يلي:

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022	
190,720	261,695	183,522	الموجودات: نقد في الصندوق ولدى البنوك
78,759	4,734	152,050	مديون وأرصدة مدينة أخرى
15,147,366	15,151,763	15,517,458	عقارات استثمارية
15,416,845	15,418,192	15,853,030	مجموع الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع
278,201	260,030	234,702	المطلوبات: دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,602	2,892	3,828	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
280,803	262,922	238,530	مجموع المطلوبات المحتفظ بها بغرض البيع
15,136,042	15,155,270	15,614,500	صافي الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع

إن ملخص نتائج الأعمال المتعلقة بالشركة التابعة الخاضعة للاستبعاد والمدرجة ضمن العمليات غير المستمرة هي كما يلي:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021		للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022		لثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021		لثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022		
447,801	560,331	133,338	189,830	447,801	560,331	133,338	189,830	الإيرادات: إيرادات إيجارات
9,692	30,495	5,571	10,584	9,692	30,495	5,571	10,584	صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
457,493	590,826	138,909	200,414	457,493	590,826	138,909	200,414	إجمالي الإيرادات
(115,257)	(139,485)	(44,051)	(28,641)	(115,257)	(139,485)	(44,051)	(28,641)	التكاليف: تكاليف إيجارات
(115,257)	(139,485)	(44,051)	(28,641)	(115,257)	(139,485)	(44,051)	(28,641)	إجمالي التكاليف
342,236	451,341	94,858	171,773	342,236	451,341	94,858	171,773	مجمل الربح
(9,760)	(18,755)	(1,854)	(408)	(9,760)	(18,755)	(1,854)	(408)	مصاريف عمومية وإدارية
72,115	-	8,290	-	72,115	-	8,290	-	صافي مخصص لم يعد له ضرورة لمدينين تجاريين وأخرين
404,591	432,586	101,294	171,365	404,591	432,586	101,294	171,365	ربح التشغيل
(113,018)	(1,895)	(10,664)	229	(113,018)	(1,895)	(10,664)	229	صافي إيرادات (مصاريف) أخرى
291,573	430,691	90,630	171,594	291,573	430,691	90,630	171,594	ربح الفترة من العمليات غير المستمرة

5 - تسهيلات بنكية اسلامية
 خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022، قامت المجموعة بتحويل ملكية جزء من العقارات المتعلقة بإتفاقية بيع شركة تابعة بمبلغ 10,125,000 دينار كويتي وذلك مقابل تسهيلات بنكية اسلامية من أحد البنوك المحلية بمبلغ 6,000,000 دينار كويتي مما نتج عنه إلتزام بمبلغ 4,125,000 دينار كويتي والذي تم قيده ضمن بند دائنون وأرصدة دائنة أخرى لحين إتمام تنفيذ باقي بنود الصفقة من قبل الطرفين (إيضاح 4).

تتحمل التسهيلات البنكية الإسلامية معدل تكلفة 2.75% فوق سعر الخصم المحدد والمعلن من بنك الكويت المركزي ويتم سدادها على عدة دفعات يستحق آخرها بتاريخ 31 أكتوبر 2028.

إن التسهيلات البنكية الإسلامية مضمونة مقابل رهن عقارات استثمارية بمبلغ 9,375,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: لا شيء دينار كويتي، 30 سبتمبر 2021: لا شيء دينار كويتي).

6 - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة
 قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا، المدراء التنفيذيين للمجموعة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022	الشركة الأم الرئيسية	
285	381	381	381	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مستحق إلى طرف ذي صلة
6,419,682	6,241,917	4,389,281	4,389,281	

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021	للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022	للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021	للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022	الشركة الأم الرئيسية	
9,731	9,850	3,237	3,308	9,850	إيرادات إيجارات
(34,434)	(60,744)	(11,316)	(21,158)	(60,744)	تكاليف إيجارات
(41,571)	(41,571)	(13,857)	(13,857)	(41,571)	مصاريف عمومية وإدارية

مزايا الإدارة العليا:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021	للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022	للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021	للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022	
69,897	69,859	23,299	23,286	مزايا قصيرة الأجل
6,248	6,244	2,083	2,081	مزايا نهاية الخدمة
76,145	76,103	25,382	25,367	

7 - رأس المال
 يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 735,429,300 سهم (31 ديسمبر 2021 - 1,000,000,000 سهم، 30 سبتمبر 2021 - 1,000,000,000 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية (إيضاح 11).

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة)
 وشركاتها التابعة
 إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

8 - أسهم خزانة

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	30 سبتمبر 2022	
1,240,000	-	-	عدد الأسهم (سهم)
0.12	-	-	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
89,280	-	-	القيمة السوقية (دينار كويتي)
664,834	-	-	التكلفة (دينار كويتي)

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت الشركة الأم ببيع كامل رصيد أسهم خزانة.

9 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة

ليس هناك أسهم عادية مخفضة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021		للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022		
579,713	1,231,736	194,258	608,951	194,258	608,951	194,258	608,951	ربح الفترة من العمليات المستمرة الخاص بمساهمي الشركة الأم
291,573	430,691	90,630	171,594	90,630	171,594	90,630	171,594	ربح الفترة من العمليات غير المستمرة الخاص بمساهمي الشركة الأم
871,286	1,662,427	284,888	780,545	284,888	780,545	284,888	780,545	اجمالي ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	735,429,300	1,000,000,000	735,429,300	1,000,000,000	735,429,300	عدد الأسهم القائمة (سهم)
(1,240,000)	-	(1,240,000)	-	(1,240,000)	-	(1,240,000)	-	ناقصا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (سهم)
-	(253,910,342)	-	-	-	-	-	-	ناقصا: أثر تخفيض رأس المال
998,760,000	746,089,658	998,760,000	735,429,300	998,760,000	735,429,300	998,760,000	735,429,300	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (سهم)
0.58	1.66	0.20	0.83	0.20	0.83	0.20	0.83	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
0.29	0.57	0.09	0.23	0.09	0.23	0.09	0.23	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات غير المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
0.87	2.23	0.29	1.06	0.29	1.06	0.29	1.06	اجمالي ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

10 - معلومات القطاعات

تتقسّم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات جغرافية وهي دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية، حيث تمارس المجموعة أنشطتها الرئيسية في قطاع العقارات، ولا توجد أي معاملات ينتج عنها إيرادات بين قطاعات المجموعة. إن المعلومات المتعلقة بكل من القطاعات الجغرافية مبيّنة كما يلي:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022				
المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	دولة الكويت	
1,324,880	-	1,324,880	-	العمليات المستمرة:
1,216,546	-	813,468	403,078	إيرادات القطاع
				ربح القطاع من العمليات المستمرة
590,826	590,826	-	-	العمليات غير المستمرة:
430,691	430,691	-	-	إيرادات القطاع
1,647,237	430,691	813,468	403,078	ربح القطاع من العمليات غير المستمرة
98,674,475	15,853,030	53,029,939	29,791,506	مجموع ربح القطاع
16,373,565	238,530	707,993	15,427,042	مجموع موجودات القطاع
				مجموع مطلوبات القطاع

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021			
المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	دولة الكويت
778,834	-	778,834	-
573,960	-	440,209	133,751
العمليات المستمرة:			
إيرادات القطاع من العمليات المستمرة			
ربح القطاع من العمليات المستمرة			
العمليات غير المستمرة:			
إيرادات القطاع من العمليات غير المستمرة			
ربح القطاع من العمليات غير المستمرة			
457,493	457,493	-	-
291,573	291,573	-	-
865,533	291,573	440,209	133,751
86,731,304	15,416,845	52,091,761	19,222,698
7,626,404	280,803	464,817	6,880,784
مجموع موجودات القطاع			
مجموع مطلوبات القطاع			
31 ديسمبر 2021 (مدقق)			
المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	دولة الكويت
86,901,211	15,418,192	52,164,058	19,318,961
7,694,143	262,922	687,551	6,743,670
مجموع موجودات القطاع			
مجموع مطلوبات القطاع			

- 11 - الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 22 نوفمبر 2021 على إطفاء الخسائر المتراكمة بمبلغ 28,872,768 دينار كويتي كما في البيانات المالية السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وذلك عن طريق الأتي:
- تخفيض كامل رصيد الاحتياطي الاختياري بمبلغ 1,206,469 دينار كويتي.
 - تخفيض كامل رصيد علاوة الإصدار بمبلغ 2,760 دينار كويتي.
 - تخفيض كامل رصيد الاحتياطي الاجباري بمبلغ 1,206,469 دينار كويتي.
 - تخفيض رأس المال بمبلغ 26,457,070 دينار كويتي.

تم التأشير على تخفيض رأس مال الشركة الأم من 100,000,000 دينار كويتي إلى 73,542,930 دينار كويتي بتخفيض وقدره 26,457,070 دينار كويتي عن طريق إلغاء عدد 264,570,700 سهم من أسهم الشركة بالقيمة الاسمية 100 فلس للسهم الواحد بالسجل التجاري تحت رقم 94032 بتاريخ 15 ديسمبر 2021 (إيضاحات 1 و 7)، كما تم إستكمال كافة الإجراءات اللازمة في هذا الصدد وتعديل سجل مساهمي الشركة الأم بأثر ذلك التخفيض بتاريخ 12 يناير 2022 وعليه، تم تسجيل تلك المعاملة خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022.

إعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 29 مارس 2022 البيانات المالية للشركة الأم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، كما وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة، وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

- 12 - قياس القيمة العادلة
- تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية.
- تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن استلامه 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 جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة 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 التي 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.

إن الجدول التالي يظهر الأدوات المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة كما في:

30 سبتمبر 2022			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
381	-	82,274	82,655
-	590,907	3,557,660	4,148,567
-	17,850,881	60,202,634	78,053,515
381	18,441,788	63,842,568	82,284,737

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
 عقارات استثمارية (أ)
 المجموع

31 ديسمبر 2021 (مدقق)			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
381	-	124,855	125,236
-	686,218	3,984,610	4,670,828
-	17,093,497	49,628,848	66,722,345
381	17,779,715	53,738,313	71,518,409

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
 عقارات استثمارية (أ)
 المجموع

30 سبتمبر 2021			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
285	-	105,497	105,782
-	692,105	4,134,135	4,826,240
-	17,139,985	49,625,946	66,765,931
285	17,832,090	53,865,578	71,697,953

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
 عقارات استثمارية (أ)
 المجموع

أ- تشمل العقارات الاستثمارية كافة العقارات المدرجة ضمن الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع.

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال الفترة.

13 - الأثر المترتب على وباء ("COVID - 19")

أدى تفشي فيروس كورونا ("COVID - 19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم منذ نهايات عام 2019 حتى الآن إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية، حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه وباء عالمي، كما أعلنت السلطات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت، عن تدابير دعم مختلفة لمواجهة الآثار السلبية المحتملة. اتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة المخاطر المتعلقة بالوباء، بما في ذلك تحديد القطاعات الأكثر ضعفاً التي تأثرت في المقام الأول ووضع تدابير إضافية لضمان مستوى عالٍ من إدارة تلك المخاطر. تطلبت حالات عدم التيقن الناجمة عن وباء ("COVID - 19") من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تأثير التقلبات العالمية في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية التي تم أخذها في الاعتبار وذلك لإدارة مخاطر الائتمان والسيولة وتحديد أثر تداعيات وباء ("COVID - 19") على قياس القيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية وقيد تلك الآثار في البيانات المالية للمجموعة منذ بداية تفشي الوباء وحتى تاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة المرفقة.

كما أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية. تم إعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. رغم الأثر المتفاجم لوباء ("COVID - 19")، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاوله 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 بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

وقد خلصت إدارة المجموعة إلى عدم الحاجة إلى إجراء تعديلات مادية على المطلوبات والموجودات الأخرى للمجموعة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة المرفقة، و ستحتاج إدارة المجموعة إلى النظر بعناية في متطلبات القياس والاعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات المجموعة مستقبلاً، ذلك لأنه لا يزال مدى ومدة الأثر الاقتصادي لهذه الأحداث غير مؤكد، حيث أنه يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في هذا الوقت، مثل معدل انتقال الفيروس ومدى فعالية إجراءات الاحتواء الاحترازية المتخذة، وكذلك مدى سرعة انتشار وفعالية اللقاحات المعتمدة من الجهات الحكومية على مستوى العالم. ونظرًا لعدم التيقن المستمر المتعلق بالأثر الاقتصادي، لا يمكن إجراء تقدير موثوق للتأثير في الوقت الحالي، ولكن قد يؤثر على المعلومات المالية في الفترات المالية المستقبلية، وقد يختلف حجم ومقدار التأثير وفقاً للمدى والفترة التي من المتوقع أن تنتهي هذه الأحداث وآثارها.