

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامه)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(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 2021
(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)

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في 30 سبتمبر 2021، 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، وبناءً 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، واستناداً 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 2021، أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها 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 2021 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

د. شعيب عبدالله شعيب

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
9 نوفمبر 2021

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
 كما في 30 سبتمبر 2021
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020 (مدقق)	30 سبتمبر 2021	إيضاح	الموجودات
				الموجودات المتداولة:
324,476	577,205	149,003	3	نقد ونقد معادل
1,400,021	105,782	105,782		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
273,392	207,844	146,227		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
270,755	252,502	251,171		عقارات بغرض المتاجرة
-	-	15,416,845	4	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
2,268,644	1,143,333	16,069,028		مجموع الموجودات المتداولة
				الموجودات غير المتداولة:
5,231,689	5,010,644	4,826,240		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
67,861,878	67,002,204	51,618,565		عقارات استثمارية
13,517,947	13,610,419	14,217,471		استثمار في شركة زميلة
86,611,514	85,623,267	70,662,276		مجموع الموجودات غير المتداولة
88,880,158	86,766,600	86,731,304		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات المتداولة:
969,910	877,322	700,692		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	-	280,803	4	مطلوبات متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع
969,910	877,322	981,495		مجموع المطلوبات المتداولة
				المطلوبات غير المتداولة:
7,798,336	6,822,770	6,419,682	5	مستحق إلى طرف ذي صلة
202,531	206,804	225,227		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,000,867	7,029,574	6,644,909		مجموع المطلوبات غير المتداولة
8,970,777	7,906,896	7,626,404		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية:
100,000,000	100,000,000	100,000,000		رأس المال
2,760	2,760	2,760		علاوة إصدار
(664,834)	(664,834)	(664,834)	6	أسهم خزانة
1,319	1,319	1,319		احتياطي أسهم خزانة
1,206,469	1,206,469	1,206,469		احتياطي اجباري
1,206,469	1,206,469	1,206,469		احتياطي اختياري
66,140	66,140	66,140		احتياطي خيارات أسهم للموظفين
(320,567)	(320,567)	(320,567)		احتياطيات أخرى
(2,352,998)	(2,588,016)	(2,711,418)		احتياطي القيمة العادلة
45,154	35,266	29,933		أثر التغير في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
4,584,972	3,796,765	3,408,512		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
-	-	(42,347)		تعديلات ترجمة عملات أجنبية متعلقة بموجودات محتفظ بها
(28,841,999)	(28,872,768)	(28,001,482)		بغرض البيع
74,932,885	73,869,003	74,180,954		خسائر متراكمة
4,976,496	4,990,701	4,923,946		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
79,909,381	78,859,704	79,104,900		الحصص غير المسيطرة
88,880,158	86,766,600	86,731,304		مجموع حقوق الملكية
				مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (11) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة



سلوى نبيل ملحس
 نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2021
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2020	2021	2020	2021	
العمليات المستمرة:				
الإيرادات:				
1,218,498	778,834	357,268	269,342	إيرادات إيجارات
1,218,498	778,834	357,268	269,342	إجمالي الإيرادات
التكاليف:				
(351,248)	(330,955)	(111,811)	(119,944)	تكاليف إيجارات
(351,248)	(330,955)	(111,811)	(119,944)	إجمالي التكاليف
867,250	447,879	245,457	149,398	مجمول الربح
(1,159)	-	-	-	خسائر انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
(97,235)	-	-	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
227,981	612,385	157,875	201,813	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(441,905)	(402,396)	(148,585)	(136,818)	مصاريف عمومية وإدارية
(33,548)	(29,293)	-	-	صافي مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين
521,384	628,575	254,747	214,393	وآخرين
(178,934)	(5,371)	17,887	(2,313)	ربح التشغيل
(29,833)	(24,513)	(19,678)	(12,192)	صافي (خسائر) أرباح موجودات مالية
312,617	598,691	252,956	199,888	صافي مصاريف أخرى
(58,601)	291,573	131,358	90,630	ربح الفترة من العمليات المستمرة قبل العمليات غير المستمرة وقبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
254,016	890,264	384,314	290,518	ربح (خسارة) الفترة من العمليات غير المستمرة
(15,098)	(21,868)	(15,098)	(7,276)	ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(6,039)	(2,863)	(6,039)	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
232,879	865,533	363,177	283,242	حصة الزكاة
252,922	871,286	365,423	284,888	ربح الفترة
(20,043)	(5,753)	(2,246)	(1,646)	الخاص بـ:
232,879	865,533	363,177	283,242	مساهمي الشركة الأم
0.31	0.58	0.24	0.20	الحصص غير المسيطرة
العمليات المستمرة:				
ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)				
(0.06)	0.29	0.13	0.09	7
العمليات غير المستمرة:				
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)				
0.25	0.87	0.37	0.29	7
إجمالي ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)				

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (11) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة)
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2021
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	2020	2021	
232,879	865,533	363,177	283,242	ربح الفترة
				(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر من العمليات المستمرة:
				بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
10,787	(5,333)	(5,427)	1,025	حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) لشركة زميلة
643,446	(332,396)	(330,267)	63,905	فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
				بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
(485,584)	(184,404)	84,574	(174,988)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
168,649	(522,133)	(251,120)	(110,058)	مجموع (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة من العمليات المستمرة
192,055	(98,204)	(95,936)	18,882	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للفترة من العمليات غير المستمرة
360,704	(620,337)	(347,056)	(91,176)	مجموع (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر
593,583	245,196	16,121	192,066	مجموع الدخل الشامل للفترة
				الخاص بـ:
591,164	311,951	(4,740)	222,171	مساهمي الشركة الأم
2,419	(66,755)	20,861	(30,105)	الحصص غير المسيطرة
593,583	245,196	16,121	192,066	
				مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
399,109	410,155	91,196	203,289	العمليات المستمرة
192,055	(98,204)	(95,936)	18,882	العمليات غير المستمرة
591,164	311,951	(4,740)	222,171	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (11) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2021
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم																
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	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	احتياطيات أخرى	احتياطي خيارات أسهم للموظفين	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	احتياطي أسهم خزائنة	أسهم خزائنة	علاوة إصدار	رأس المال	
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
79,315,798	4,974,077	74,341,721	(29,094,921)	-	3,749,471	34,367	(1,844,952)	(320,567)	66,140	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	الرصيد في 1 يناير 2020
232,879	(20,043)	252,922	252,922	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) الفترة
360,704	22,462	338,242	-	-	835,501	10,787	(508,046)	-	-	-	-	-	-	-	-	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة
593,583	2,419	591,164	252,922	-	835,501	10,787	(508,046)	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
79,909,381	4,976,496	74,932,885	(28,841,999)	-	4,584,972	45,154	(2,352,998)	(320,567)	66,140	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	الرصيد في 30 سبتمبر 2020

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (11) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2021
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		ربح الفترة من العمليات المستمرة قبل العمليات غير المستمرة وقبل ضريبة دعم
312,617	598,691	العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(58,601)	291,573	ربح (خسارة) الفترة من العمليات غير المستمرة
254,016	890,264	ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
		التسويات:
178,934	5,371	صافي خسائر موجودات مالية
330,540	(42,822)	صافي مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين
1,159	-	خسائر انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
231,617	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(227,981)	(612,385)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
20,390	21,546	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
788,675	261,974	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
(332,618)	25,680	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(79,616)	71,469	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(128,076)	(568,664)	مستحق إلى طرف ذي صلة
248,365	(209,541)	النقد (المستخدم في) الناتج من العمليات
(6,954)	(1,012)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
241,411	(210,553)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(16,647)	(28,060)	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
2,675	-	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
(13,972)	(28,060)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
227,439	(238,613)	صافي (النقص) الزيادة في نقد ونقد معادل
(11,783)	1,131	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
-	(190,720)	نقد في الصندوق ولدى البنوك متعلق بموجودات محتفظ بها بغرض البيع
108,820	577,205	نقد ونقد معادل في بداية الفترة
324,476	149,003	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة (إيضاح 3)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (11) 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 9 مايو 2016. 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 الام 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 الام وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكيف 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 تشترك 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 الهيئات أو تلحقها بها.

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

إن الشركة الأم تابعة ومملوكة بنسبة 89.78% 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 9 نوفمبر 2021.

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 مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

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 2021، 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 2021 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 2020.

3 - نقد ونقد معادل

30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020 (مدقق)	30 سبتمبر 2021	
319,734	576,456	148,955	نقد في الصندوق ولدى البنوك
4,742	749	48	نقد لدى محافظ استثمارية
324,476	577,205	149,003	

4 - موجودات ومطلوبات محتفظ بها بغرض البيع
 بتاريخ 23 سبتمبر 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 المتوقع بيعها خلال 12 شهر كموجودات ومطلوبات خاضعة للاستبعاد ومحتفظ بها لغرض البيع، وتم عرضها بشكل منفصل في بيان المركز المالي.

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

30 سبتمبر 2021	
190,720	الموجودات:
78,759	نقد في الصندوق ولدى البنوك
15,147,366	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
15,416,845	عقارات استثمارية
	مجموع الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع
278,201	المطلوبات:
2,602	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
280,803	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
15,136,042	مجموع المطلوبات المحتفظ بها بغرض البيع
	صافي الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع

إن ملخص نتائج الأعمال المتعلقة بالشركة التابعة الخاضعة للاستبعاد للفترة من 1 يناير 2021 حتى 30 سبتمبر 2021 والمدرجة ضمن العمليات غير المستمرة هي كما يلي:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للالثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	2020	2021	
635,954	447,801	198,699	133,338	الإيرادات:
39,924	9,692	18,134	5,571	إيرادات إيجارات
675,878	457,493	216,833	138,909	صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
				إجمالي الإيرادات
(112,768)	(115,257)	(37,483)	(44,051)	التكاليف:
(112,768)	(115,257)	(37,483)	(44,051)	تكاليف إيجارات
				إجمالي التكاليف
563,110	342,236	179,350	94,858	مجمول الربح
(134,382)	-	-	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(6,654)	(9,760)	(3,370)	(1,854)	مصاريف عمومية وإدارية
(296,992)	72,115	(44,838)	8,290	صافي مخصص إنخفاض في قيمة مدينين
125,082	404,591	131,142	101,294	تجارين وآخرين
(183,683)	(113,018)	216	(10,664)	ربح التشغيل
				صافي (مصاريف) إيرادات أخرى
(58,601)	291,573	131,358	90,630	ربح (خسارة) الفترة من العمليات غير المستمرة

5 - 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 2020	31 ديسمبر 2020 (مدقق)	30 سبتمبر 2021	الشركة الأم الرئيسية	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مستحق إلى طرف ذي صلة
1,256,007	285	285	285	
7,798,336	6,822,770	6,419,682	6,419,682	

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020		للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021		الشركة الأم الرئيسية	
9,878	9,731	3,304	3,237	9,731	3,304	3,237	9,731	إيرادات إيجارات	
(68,053)	(34,434)	(19,119)	(11,316)	(34,434)	(19,119)	(11,316)	(34,434)	تكاليف إيجارات	
(178,036)	-	24,389	-	-	24,389	-	-	صافي أرباح (خسائر)	
(41,571)	(41,571)	(13,857)	(13,857)	(41,571)	(13,857)	(13,857)	(41,571)	موجودات مالية مصاريق عمومية وإدارية	

مزايا الإدارة العليا:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020		للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021		
68,152	69,897	22,718	23,299	22,718	23,299	22,718	23,299	مزايا قصيرة الأجل
6,083	6,248	2,027	2,083	2,027	2,083	2,027	2,083	مزايا نهاية الخدمة
74,235	76,145	24,745	25,382	24,745	25,382	24,745	25,382	

6 - أسهم خزانة

30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020 (مدقق)	30 سبتمبر 2021	عدد الأسهم (سهم)
1,240,000	1,240,000	1,240,000	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
0.12	0.12	0.12	القيمة السوقية (دينار كويتي)
51,336	49,724	89,280	التكلفة (دينار كويتي)
664,834	664,834	664,834	

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الإحتياطي الإختياري بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في 30 سبتمبر 2021. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزانة.

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة)
 وشركاتها التابعة
 إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة (غير مدققة)
 30 سبتمبر 2021
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

7 - ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	2020	2021	
311,523	579,713	234,065	194,258	ربح الفترة من العمليات المستمرة الخاص بمساهمي الشركة الأم
(58,601)	291,573	131,358	90,630	ربح (خسارة) الفترة من العمليات غير المستمرة الخاص بمساهمي الشركة الأم
252,922	871,286	365,423	284,888	اجمالي ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	عدد الأسهم القائمة (سهم)
(1,240,000)	(1,240,000)	(1,240,000)	(1,240,000)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (سهم)
998,760,000	998,760,000	998,760,000	998,760,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (سهم)
0.31	0.58	0.24	0.20	ربحية السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
(0.06)	0.29	0.13	0.09	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
0.25	0.87	0.37	0.29	اجمالي ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

8 - معلومات القطاعات

تنقسم 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 2021				
المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	دولة الكويت	
778,834	-	778,834	-	إيرادات القطاع من العمليات المستمرة
457,493	457,493	-	-	إيرادات القطاع من العمليات غير المستمرة
573,960	-	440,209	133,751	ربح القطاع من العمليات المستمرة
291,573	291,573	-	-	ربح القطاع من العمليات غير المستمرة
86,731,304	15,416,845	52,091,761	19,222,698	مجموع موجودات القطاع
7,626,404	280,803	464,817	6,880,784	مجموع مطلوبات القطاع
للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020				
المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	دولة الكويت	
1,218,498	-	1,218,498	-	إيرادات القطاع من العمليات المستمرة
675,878	675,878	-	-	إيرادات القطاع من العمليات غير المستمرة
291,480	-	794,443	(502,963)	(خسارة) ربح القطاع من العمليات المستمرة
(58,601)	(58,601)	-	-	خسارة القطاع من العمليات غير المستمرة
88,880,158	15,888,415	52,760,252	20,231,491	مجموع موجودات القطاع
8,970,777	306,104	459,691	8,204,982	مجموع مطلوبات القطاع

- 9 - الجمعية العامة ومجلس إدارة الشركة الأم
 لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة المرفقة، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم باجتماعه المنعقد بتاريخ 12 أكتوبر 2021، 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 البالغ قدره 1,206,469 دينار كويتي.
 - تخفيض كامل رصيد علاوة الإصدار البالغ قدرها 2,760 دينار كويتي.
 - تخفيض كامل رصيد الاحتياطي الاجباري البالغ قدره 1,206,469 دينار كويتي.
 - تخفيض رأس المال بمبلغ وقدره 26,457,070 دينار كويتي.

وبناء على ذلك، فقد أوصى مجلس الإدارة بتخفيض 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. تمت الموافقة على إقتراح مجلس الإدارة من قبل هيئة أسواق المال والجهات الرقابية وجاري حالياً الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم للاعتماد النهائي وإستكمال كافة الإجراءات اللازمة في هذا الصدد.

إعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 9 مارس 2021 البيانات المالية للشركة الأم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، كما وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة، وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

- 10 - 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 الأخر، 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 2021

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
105,782	105,497	-	285	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,826,240	4,134,135	692,105	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
51,618,565	34,478,580	17,139,985	-	عقارات استثمارية
15,147,366	15,147,366	-	-	عقارات استثمارية مدرجة ضمن موجودات محتفظ بها بغرض البيع
71,697,953	53,865,578	17,832,090	285	المجموع

31 ديسمبر 2020 (مدقق)

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
105,782	105,497	-	285	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
5,010,644	4,416,556	594,088	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
67,002,204	49,860,575	17,141,629	-	عقارات استثمارية
72,118,630	54,382,628	17,735,717	285	المجموع

30 سبتمبر 2020				
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
1,400,021	105,497	-	1,294,524	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
5,231,689	5,231,689	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
67,861,878	50,718,867	17,143,011	-	عقارات استثمارية
74,493,588	56,056,053	17,143,011	1,294,524	المجموع

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

11 - 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 و السيولة وتحديد أثر تداعيات وباء ("COVID - 19") على قياس القيمة العادلة للادوات المالية و غير 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 مزاولتها عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي منذ 31 ديسمبر 2020. 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. ونظراً 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 وأثارها.