

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدققة)
مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة

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

المعلومات المالية المرحلية المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023
(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. (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 31 مارس 2023، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023، 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، أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023 على وجه 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
3 مايو 2023

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 31 مارس 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022 (مدقق)	31 مارس 2023	إيضاح	الموجودات
				الموجودات المتداولة:
284,048	1,153,485	1,468,994	3	نقد ونقد معادل
128,222	79,855	23,783		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
279,730	204,889	360,609		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
245,660	96,603	96,680		عقارات بغرض المتاجرة
15,479,743	15,154,762	15,286,851	4	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
16,417,403	16,689,594	17,236,917		مجموع الموجودات المتداولة
				الموجودات غير المتداولة:
4,423,358	4,059,296	3,481,279		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
61,046,346	55,847,719	53,921,879		عقارات استثمارية
14,524,291	15,049,916	15,299,785		استثمار في شركة زميلة
79,993,995	74,956,931	72,702,943		مجموع الموجودات غير المتداولة
96,411,398	91,646,525	89,939,860		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات المتداولة:
4,659,466	5,548,954	5,549,429		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
58,995	553,820	1,317,996		دفعات مقدمة من العملاء
342,857	-	342,857		تسهيلات بنكية إسلامية
256,136	248,285	250,953	4	مطلوبات متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع
5,317,454	6,351,059	7,461,235		مجموع المطلوبات المتداولة
				المطلوبات غير المتداولة:
5,657,143	4,578,571	4,235,714		تسهيلات بنكية إسلامية
5,598,350	5,982,415	3,417,102	5	مستحق إلى طرف ذي صلة
212,863	167,023	170,544		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
11,468,356	10,728,009	7,823,360		مجموع المطلوبات غير المتداولة
16,785,810	17,079,068	15,284,595		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية:
73,542,930	73,542,930	73,542,930	6	رأس المال
66,140	66,140	66,140		احتياطي خيارات أسهم للموظفين
(320,567)	(320,567)	(320,567)		احتياطيات أخرى
(3,051,788)	(3,337,340)	(3,791,869)		احتياطي القيمة العادلة
35,522	43,275	44,060		أثر التغير في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
3,778,541	4,301,331	4,351,313		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
43,109	139,095	168,938		تعديلات ترجمة عملات أجنبية متعلقة بموجودات محتفظ بها
678,475	(4,583,250)	(3,995,191)		بغرض البيع
74,772,362	69,851,614	70,065,754		(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
4,853,226	4,715,843	4,589,511		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
79,625,588	74,567,457	74,655,265		الحصص غير المسيطرة
96,411,398	91,646,525	89,939,860		مجموع حقوق الملكية
				مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

لؤي سامي الابراهيم
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 31 مارس 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2022	2023		
			العمليات المستمرة:
360,866	480,488		إيرادات إيجارات
(115,511)	(125,191)		تكاليف إيجارات
245,355	355,297		مجمل الربح
204,166	249,084		حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
-	16,459		أرباح بيع عقارات استثمارية
(142,129)	(138,036)		مصاريف عمومية وإدارية
307,392	482,804		ربح التشغيل
486	(6,598)		صافي (خسائر) أرباح موجودات مالية
(2,795)	(67,424)		تكاليف تمويل
(8,084)	215		صافي إيرادات (مصاريف) أخرى
			ربح الفترة من العمليات المستمرة قبل العمليات غير المستمرة وقبل
			حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
			وحصة الزكاة
296,999	408,997		
			العمليات غير المستمرة:
137,510	193,228	4	ربح الفترة من العمليات غير المستمرة
			ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم
434,509	602,225		العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(3,922)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(7,151)	(13,929)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(2,387)	(3,081)		حصة الزكاة
421,049	585,215		ربح الفترة
			الخاص بـ:
422,269	588,059		مساهمي الشركة الأم
(1,220)	(2,844)		الحصص غير المسيطرة
421,049	585,215		
			العمليات المستمرة:
0.37	0.54	7	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
			العمليات غير المستمرة:
0.18	0.26	7	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
			إجمالي ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
0.55	0.80	7	(فلس)

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 الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2022	2023		
421,049	585,215		ربح الفترة
			الخسارة الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة:
			بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
2,774	785		حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
190,858	49,982		فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
			بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
			التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(247,470)	(578,017)		مجموع الخسارة الشاملة الأخرى للفترة من العمليات المستمرة
(53,838)	(527,250)		الدخل الشامل الآخر من العمليات غير المستمرة:
51,309	29,843	4	الدخل الشامل الآخر للفترة من العمليات غير المستمرة
(2,529)	(497,407)		مجموع الخسارة الشاملة الأخرى
418,520	87,808		مجموع الدخل الشامل للفترة
			الخاص بـ:
449,954	214,140		مساهمي الشركة الأم
(31,434)	(126,332)		الحصص غير المسيطرة
418,520	87,808		
			مجموع الدخل الشامل للفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم:
261,135	(8,931)		العمليات المستمرة
188,819	223,071	4	العمليات غير المستمرة
449,954	214,140		

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 المكثف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم														
رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي اجباري	احتياطي اختياري	خيارات أسهم للموظفين	احتياطيات أخرى	القيمة العادلة	أثر التغير في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة	تعديلات ترجمة عملات أجنبية متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع	تعديلات ترجمة عملات أجنبية متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع	(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة	المجموع الجزئي	الحصص غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية	
73,542,930	-	-	-	66,140	(320,567)	(3,337,340)	43,275	4,301,331	139,095	(4,583,250)	69,851,614	4,715,843	74,567,457	الرصيد في 1 يناير 2023
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	588,059	588,059	(2,844)	585,215	ربح (خسارة) الفترة (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة
-	-	-	-	-	-	(454,529)	785	49,982	29,843	-	(373,919)	(123,488)	(497,407)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
-	-	-	-	-	-	(454,529)	785	49,982	29,843	588,059	214,140	(126,332)	87,808	الرصيد في 31 مارس 2023
73,542,930	-	-	-	66,140	(320,567)	(3,791,869)	44,060	4,351,313	168,938	(3,995,191)	70,065,754	4,589,511	74,655,265	
100,000,000	2,760	1,206,469	1,206,469	66,140	(320,567)	(2,834,532)	32,748	3,587,683	(8,200)	(28,616,562)	74,322,408	4,884,660	79,207,068	الرصيد في 1 يناير 2022
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	422,269	422,269	(1,220)	421,049	ربح (خسارة) الفترة (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة
-	-	-	-	-	-	(217,256)	2,774	190,858	51,309	-	27,685	(30,214)	(2,529)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
-	-	-	-	-	-	(217,256)	2,774	190,858	51,309	422,269	449,954	(31,434)	418,520	إطفاء الخسائر المتراكمة (إيضاح 9) الرصيد في 31 مارس 2022
(26,457,070)	(2,760)	(1,206,469)	(1,206,469)	-	-	(3,051,788)	35,522	3,778,541	43,109	678,475	74,772,362	4,853,226	79,625,588	
73,542,930	-	-	-	66,140	(320,567)	(3,051,788)	35,522	3,778,541	43,109	678,475	74,772,362	4,853,226	79,625,588	

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

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2022	2023	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		ربح الفترة من العمليات المستمرة قبل العمليات غير المستمرة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وقبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
296,999	408,997	ربح الفترة من العمليات غير المستمرة
137,510	193,228	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
434,509	602,225	التسويات:
-	(16,459)	أرباح بيع عقارات استثمارية
(486)	6,598	صافي خسائر (أرباح) موجودات مالية
-	(51,421)	صافي مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين
(204,166)	(249,084)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
2,795	67,424	تكاليف تمويل
7,461	5,514	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
240,113	364,797	
(28,139)	(128,273)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
281,810	(17,607)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
58,995	763,620	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(552,814)	(2,538,959)	دفعات مقدمة من عملاء
(35)	(1,556,422)	مستحق إلى طرف ذي صلة
-	(1,993)	النقد المستخدم في العمليات
(35)	(1,558,415)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
-	51,752	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	1,966,250	المحصل من بيع عقارات استثمارية
77,257	130,504	صافي الحركة على موجودات / مطلوبات محتفظ بها بغرض البيع
77,257	2,148,506	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
-	(68,630)	تكاليف تمويل مدفوعة
-	(68,630)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
77,222	521,461	صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
49,940	29,999	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(145,594)	(235,951)	نقد في الصندوق ولدى البنوك متعلق بموجودات محتفظ بها بغرض البيع (إيضاح 4)
302,480	1,153,485	نقد ونقد معادل في بداية الفترة
284,048	1,468,994	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة (إيضاح 3)
		المعاملات غير النقدية:
(9,375,000)	-	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
3,375,000	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
6,000,000	-	تسهيلات بنكية إسلامية
-	-	

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

1 - تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة دبي الأولى للتطوير العقاري هي شركة مساهمة كويتية (عامة) 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. 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 حظرت 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 والنادي 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 والنادي 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 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 المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة) (الشركة الأم الرئيسية)، وهي شركة مساهمة كويتية عامة 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 3 مايو 2023.

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 المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

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 2023، 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 31 مارس 2023 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023. للحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

3 - نقد ونقد معادل

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022 (مدقق)	31 مارس 2023	
284,048	1,116,146	1,468,420	نقد في الصندوق ولدى البنوك
-	37,339	574	نقد لدى محافظ استثمارية
284,048	1,153,485	1,468,994	

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. وعليه، تم تصنيف الموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة كموجودات ومطلوبات خاضعة للاستبعاد ومحتفظ بها لغرض البيع، وتم عرضها بشكل منفصل في بيان المركز المالي.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، تم تنفيذ جزء من هذه الصفقة عن طريق تحويل جزء من المقابل العيني والنقدي 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 بالإضافة إلى سداد جزئي للمقابل النقدي بمبلغ 450,000 دينار كويتي مما نتج عنه التزام بمبلغ 4,575,000 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.

خلال الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023، اتفق الطرفان على تعديل بعض بنود الاتفاقية والتي تتمثل بشكل رئيسي في استبعاد أحد العقارات المملوكة للشركة التابعة خارج الصفقة وعدم شموله ضمن موجودات تلك الشركة التابعة عند نقل ملكية حصصها إلى المشتري عند إتمام الصفقة مستقبلاً، إضافة إلى تعديل آلية تنفيذ باقي بنود الصفقة بين الطرفين وتعديل مراحل تنفيذها لتصبح على مرحلتين، بحيث يتم تنفيذ المرحلة الأولى منها عند تحويل المشتري لباقي العقارات الواجب نقلها من قبله إلى الشركة الأم، كما يتم تنفيذ المرحلة الثانية منها كلياً عند سداد المشتري لمبلغ 3,550,000 دينار كويتي للشركة الأم. واستناداً إلى ذلك، فإنه جاري حالياً العمل على تنفيذ باقي بنود هذه الصفقة المعدلة من قبل الطرفين بالإضافة إلى دراسة عدة خيارات أخرى للتسوية النهائية لهذه الصفقة بين الطرفين.

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

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022 (مدقق)	31 مارس 2023	
145,594	199,294	235,951	الموجودات:
116,872	74,207	138,415	نقد في الصندوق ولدى البنوك
15,217,277	14,881,261	14,912,485	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
15,479,743	15,154,762	15,286,851	عقارات استثمارية
			مجموع الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع
252,954	246,159	249,691	المطلوبات:
3,182	2,126	1,262	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
256,136	248,285	250,953	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
15,223,607	14,906,477	15,035,898	مجموع المطلوبات المحتفظ بها بغرض البيع
			صافي الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع

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

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2022	2023	
182,021	185,628	الإيرادات:
9,458	10,330	إيرادات إيجارات
191,479	195,958	صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
		إجمالي الإيرادات
(54,796)	(26,393)	التكاليف:
(54,796)	(26,393)	تكاليف إيجارات
		إجمالي التكاليف
136,683	169,565	مجمول الربح
(2,072)	(533)	مصاريف عمومية وإدارية
-	23,974	صافي مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين لم يعد له ضرورة
134,611	193,006	ربح التشغيل
2,899	222	صافي إيرادات أخرى
137,510	193,228	ربح الفترة من العمليات غير المستمرة
51,309	29,843	الدخل الشامل الآخر للفترة من العمليات غير المستمرة
188,819	223,071	مجموع الدخل الشامل للفترة من العمليات غير المستمرة

5 - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تقوم 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 المجموع:

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022 (مدقق)	31 مارس 2023	الشركة الأم الرئيسية	
381	239	239	239	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
5,598,350	5,982,415	3,417,102	3,417,102	الأرباح أو الخسائر
				مستحق إلى طرف ذي صلة

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع:

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		الشركة الأم الرئيسية		
2022	2023			
3,254	3,289	3,289		إيرادات إيجارات
(19,110)	(19,808)	(19,808)		تكاليف إيجارات
(13,857)	(15,897)	(15,897)		مصاريف عمومية وإدارية

مزايا الإدارة العليا:

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2022	2023	
23,296	8,642	مزايا قصيرة الأجل
2,082	770	مزايا نهاية الخدمة
25,378	9,412	

6 - رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 735,429,300 سهم (31 ديسمبر 2022 - 735,429,300 سهم، 31 مارس 2022 - 735,429,300 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

7 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2022	2023	
284,759	394,831	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
137,510	193,228	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
422,269	588,059	إجمالي ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
1,000,000,000	735,429,300	عدد الأسهم القائمة (سهم)
(229,294,607)	-	ناقصاً: أثر تخفيض رأس المال
770,705,393	735,429,300	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (سهم)
0.37	0.54	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة (فلس)
0.18	0.26	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة (فلس)
0.55	0.80	إجمالي ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة 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 مبينة كما يلي:

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023				
المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	دولة الكويت	
480,488	-	364,983	115,505	العمليات المستمرة:
391,987	-	257,512	134,475	إيرادات القطاع
				ربح القطاع من العمليات المستمرة
195,958	195,958	-	-	العمليات غير المستمرة:
193,228	193,228	-	-	إيرادات القطاع
585,215	193,228	257,512	134,475	ربح القطاع من العمليات غير المستمرة
89,939,860	15,286,851	48,052,811	26,600,198	إجمالي ربح القطاع
15,284,595	250,953	1,952,332	13,081,310	إجمالي موجودات القطاع
				إجمالي مطلوبات القطاع
للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022				
المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	دولة الكويت	
360,866	-	360,866	-	العمليات المستمرة:
283,539	-	242,710	40,829	إيرادات القطاع
				ربح القطاع من العمليات المستمرة
191,479	191,479	-	-	العمليات غير المستمرة:
137,510	137,510	-	-	إيرادات القطاع
421,049	137,510	242,710	40,829	ربح القطاع من العمليات غير المستمرة
96,411,398	15,479,743	52,307,016	28,624,639	إجمالي ربح القطاع
16,785,810	256,136	856,693	15,672,981	إجمالي موجودات القطاع
				إجمالي مطلوبات القطاع

9 - الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم
 اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 14 مارس 2023 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، كما وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

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 الإجمالي 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، 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 31 مارس 2022.

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

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 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.

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

31 مارس 2023			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
23,783	-	-	23,783
-	571,700	2,909,579	3,481,279
-	46,870,879	21,963,485	68,834,364
23,783	47,442,579	24,873,064	72,339,426

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

31 ديسمبر 2022 (مدقق)				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
79,855	-	-	79,855	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	578,030	3,481,266	4,059,296	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	47,056,719	23,672,261	70,728,980	عقارات استثمارية (أ)
79,855	47,634,749	27,153,527	74,868,131	المجموع
31 مارس 2022				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
381	-	127,841	128,222	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	578,629	3,844,729	4,423,358	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	17,094,383	59,169,240	76,263,623	عقارات استثمارية (أ)
381	17,673,012	63,141,810	80,815,203	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.

11 - أحداث هامة ولاحقة

خلال الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023، وبموجب اجتماع مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 22 مارس 2023 تم التوصل إلى اتفاق مبدئي بين كل من شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع. (الشركة الأم) وشركة المزاي القابضة - ش.م.ك.ع. (الشركة الأم الرئيسية) وذلك بشأن رغبتهما بدراسة الدخول في عملية اندماج عن طريق الضم بحيث تصبح شركة المزاي القابضة - ش.م.ك.ع. هي الشركة الدامجة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع. هي الشركة المندمجة. جاري حالياً العمل من قبل الشركتين على إستكمال الدراسات اللازمة لهذا الأمر.

إضافة إلى ذلك، قامت إحدى الشركات التابعة لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة بعملية مبادلة أراضي مملوكة لها بدولة الامارات العربية المتحدة مقابل أراضي وحقوق شراء أراضي أخرى جديدة مع المطور الرئيسي لهذه الأراضي، حيث بلغت القيمة الدفترية للأراضي المستبعدة كما في 31 مارس 2023 مبلغ 16,632,732 دينار كويتي، كما بلغت القيمة العادلة للأراضي وحقوق شراء الأراضي الأخرى الجديدة المقتناة عند تنفيذ عملية المبادلة مبلغ 16,857,545 دينار كويتي، حيث سيتم إدراج أثر هذه الصفقة ضمن المعلومات المالية المرحلية المجمعة للمجموعة خلال الفترة المالية المرحلية اللاحقة التي ستنتهي في 30 يونيو 2023.