

kbt/2023/010

23 فبراير 2023

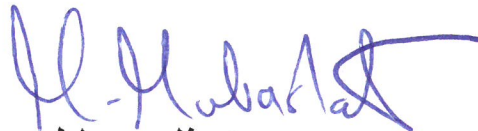
المحترمين،،،

السادة / شركة بورصة الكويت
تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: نتائج اجتماع مجلس الإدارة

بالإشارة الى الموضوع أعلاه ، نحيطكم علما بان مجلس الإدارة قد اجتمع اليوم الخميس الموافق 23 فبراير 2023 ، وقد تم اعتماد البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 ، ومرفق لكم نموذج نتائج البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات .

شاكرين حسن تعاونكم المستمر،،،
وتفضلوا بقبول الاحترام والتقدير،،،



محمود مفلح ميسلط
نائب الرئيس التنفيذي



شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.م

مرفقات :-

- 1- نموذج نتائج البيانات المالية عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 .
- 2- تقرير مراقب الحسابات .

**Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)**

نموذج نتائج البيانات المالية
للشركات الكويتية (د.ك.)

Company Name		اسم الشركة
Kuwait Business Town Real Estate Co		شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية

Financial Year Ended on	2022-12-31	نتائج السنة المالية المنتهية في
--------------------------------	------------	---------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2023-02-23	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
--	------------	---------------------------

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
Approved financial statements. Approved auditor's report This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	نسخة من البيانات المالية المعتمدة نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات

التغيير (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	2021-12-31	2022-12-31	
9.5%	2,941,955	3,221,387	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
14.3%	4.80	5.49	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
-29.3%	48,269,084	34,130,056	الموجودات المتداولة Current Assets
-19.0%	101,694,824	82,322,849	إجمالي الموجودات Total Assets
-14.5%	8,764,015	7,494,853	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
-17.1%	35,608,235	29,505,785	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
-22.4%	64,198,797	49,791,654	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
20.9%	7,864,292	9,504,283	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
24.5%	3,619,579	4,504,675	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
-	لا يوجد خسائر متراكمة	لا يوجد خسائر متراكمة	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital



التغيير (%) Change (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان Statement
	Fourth quarter Comparative Year 2021-12-31	Fourth quarter Current Year 2022-12-31	
54.7%	822,035	1,271,515	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
62.8%	1.36	2.21	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
21.9%	2,526,690	3,078,824	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
52.9%	1,104,309	1,688,484	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
The increase a net profit by 9.5% is mainly due to the increase in rental income and gain on sale of Subsidiaries.	يعود ارتفاع صافي الربح بنسبة 9.5% بشكل رئيسي إلى ارتفاع إيرادات التأجير وربح من بيع شركات تابعة

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	172,944	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
---	---------	--

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	(239,877)	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
--	-----------	--

Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات
1.	Unqualified Opinion <input checked="" type="checkbox"/>	1. رأي غير متحفظ
2.	Qualified Opinion <input type="checkbox"/>	2. رأي متحفظ
3.	Disclaimer of Opinion <input type="checkbox"/>	3. عدم إبداء الرأي
4.	Adverse Opinion <input type="checkbox"/>	4. رأي معاكس

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4,
the following table must be filled out, and this form is not
considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة
الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير	لا ينطبق / Not Applicable
شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي	لا ينطبق / Not Applicable
الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات	لا ينطبق / Not Applicable
الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات	لا ينطبق / Not Applicable



Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
5%	2,875,639/-	توزيعات نقدية	Cash Dividends
Not Applicable لا ينطبق	Not Applicable لا ينطبق	توزيعات أسهم منحة	Bonus Share
Not Applicable لا ينطبق	Not Applicable لا ينطبق	توزيعات أخرى	Other Dividend
Not Applicable لا ينطبق	Not Applicable لا ينطبق	عدم توزيع أرباح	No Dividends
Not Applicable لا ينطبق	علاوة الإصدار Issue Premium	زيادة رأس المال	
		Capital Increase	
Not Applicable لا ينطبق	Not Applicable لا ينطبق	تخفيض رأس المال	
		Capital Decrease	

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		نائب الرئيس التنفيذي Deputy CEO	محمود مفلح مباسلت Mahmoud Mufleh Mubaslat



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت

31 ديسمبر 2022

المحتويات

الصفحة

3-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
6	بيان المركز المالي المجمع
8- 7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
10- 9	بيان التدفقات النقدية المجمع
59 - 11	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين،
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع
الكويت
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي
قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022، وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، و نتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي
لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ("الميثاق الأخلاقي")، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لذلك الميثاق الأخلاقي. في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي.

أمور التدقيق الرئيسية
إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية
تتكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من مباني تقع في الكويت ودول أخرى. إن القيمة الكلية للعقارات الاستثمارية مهمة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم قياسها بالقيمة العادلة. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسلة الدخل والتي تستند إلى التقديرات والافتراضات مثل القيم الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات السوقية والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الأخرى. إضافة إلى ذلك، فإن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر جوهرية نظراً للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، اعتبرنا هذه المسألة ضمن أمور التدقيق الرئيسية. تم إدراج إفصاحات المجموعة حول عقاراتها الاستثمارية ضمن الإيضاحات 17 و 32.3 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا؛ من بين أمور أخرى، قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات التي اتخذتها الإدارة والمقيمين الخارجيين في عملية التقييم لتقدير مدى ملاءمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. لقد وضعنا في اعتبارنا الموضوعية والاستقلالية والخبرة للمقيمين الخارجيين. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي لسنة 2022 الخاص بالمجموعة
إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى معلومات واردة في التقرير السنوي لسنة 2022 الخاص بالمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وخلال قراءتنا، نأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو معرفتنا التي حصلنا عليها في التدقيق أو ما يظهر خلاف ذلك على أن به أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ مادياً في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإثبات ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة
 إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

إعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أي بديل آخر واقعي سوى إتخاذ هذا الإجراء.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة
 إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الأحكام المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذوفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور عدم تأكد مادي مرتبطة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير مراقب الحسابات والى الإفصاحات المتعلقة بها الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والشفافية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملاءمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.


كما نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، لذلك فهي تعد من أمور التدقيق الرئيسية. إننا ننصح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، نقرر عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية – ش.م.ك.ع

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى
بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولانحته التنفيذية، وعند التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلمنا أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تحدث أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثير مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



هند عبدالله السريع
(مراقب مرخص رقم 141 فئة أ)
جرانت ثورنتون – القطامي والعيان وشركاهم

الكويت
23 فبراير 2023

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاحات	
5,580,441	5,400,714		الدخل
(2,560,518)	(2,315,004)	9	إيرادات من عقود مع عملاء تكاليف العقود مع عملاء
3,019,923	3,085,710		إجمالي الربح
1,655,485	2,458,471		إيرادات التأجير
1,505,913	817,455	8	صافي الربح من أصول مالية بالقيمة العادلة
280,000	547,000	17	ربح من بيع عقارات استثمارية
1,040,678	931,520	17	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
65,564	-	18	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري قيد التطوير
-	1,318,788	7.2	ربح من بيع شركات تابعة
450,652	413,326		إيرادات فوائد
(302,164)	(67,986)		خسارة من تحويل عملة أجنبية
148,500	88,741		إيرادات أخرى
148,241	-		عكس مخصصات انتفت الحاجة إليها
8,012,792	9,593,025		
(2,360,207)	(2,850,629)	9	المصاريف والأعباء الأخرى
(1,821,634)	(2,052,980)	9	مصاريف عمومية وإدارية
(62,872)	(96,000)	13	مصاريف بيع وتوزيع
(559,608)	(931,112)	10	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(4,804,321)	(5,930,721)		تكاليف تمويل
3,208,471	3,662,304		ربح السنة قبل مخصصات مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(84,565)	(134,185)		مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
3,123,906	3,528,119	9	ربح السنة
2,941,955	3,221,387		الخاصة بـ:
181,951	306,732		مالكي الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
3,123,906	3,528,119		ربح السنة
4.80 فلس	5.49 فلس	11	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 11 إلى 59 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
3,123,906	3,528,119	ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
100,717	(13,413,604)	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
(388,023)	(681,866)	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(209,617)	(1,157,904)	فروقات عملة ناتجة عن ترجمة عمليات أجنبية
(496,923)	(15,253,374)	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
2,626,983	(11,725,255)	إجمالي (الخسائر) الدخل الشامل للسنة
		إجمالي (الخسائر) الدخل الشامل الخاصة بـ:
2,431,436	(11,380,155)	مالكي الشركة الأم
195,547	(345,100)	الحصص غير المسيطرة
2,626,983	(11,725,255)	إجمالي (الخسائر) الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 11 إلى 59 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاحات	
			الأصول
6,560,785	4,241,381	12	النقد والنقد المعادل
1,131,532	1,727,423	13	ذمم مدينة وأصول أخرى
315,061	441,576		بضاعه
3,462,248	5,196,787	14	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
36,799,458	22,522,888	15	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
64,000	5,698,323	16	استثمار في شركة زميلة وشركة المحاصة
45,598,573	37,781,486	17	عقارات استثمارية
3,488,281	-	18	عقار استثماري قيد التطوير
3,037,249	3,037,249	7.3	الشهرة
34,648	52,788		أصول غير ملموسة
650,415	813,534	19	ممتلكات والآلات ومعدات
552,574	809,414	20	أصول حق الاستخدام
101,694,824	82,322,849		مجموع الأصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
60,539,761	57,512,773	21	رأس المال
302,652	638,209	22	الاحتياطي الإجمالي
302,652	638,209	22	الاحتياطي الاختياري
(209,206)	(1,146,483)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
1,146,445	(12,518,190)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
2,116,493	4,667,136		أرباح مرحلة
64,198,797	49,791,654		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
1,887,792	3,025,410		الحصص غير المسيطرة
66,086,589	52,817,064		مجموع حقوق الملكية
			الخصوم
905,025	1,006,890		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
4,114,983	3,545,614	23	ذمم دائنة وخصوم أخرى
25,371,765	20,176,742	24	القروض
567,430	827,300	25	التزامات الإيجار
4,649,032	3,949,239	26	مستحق إلى البنوك
35,608,235	29,505,785		مجموع الخصوم
101,694,824	82,322,849		مجموع حقوق الملكية والخصوم



سالم خضر محمد الحساوي
نائب رئيس مجلس الإدارة



شركة مدينة الأعمال الكويتية المقفولة ذ.م.ع

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 11 إلى 59 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

الإجمالي	حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم								
	الحصص غير المسيطر	الإجمالي	المجموع الفرعي	أرباح مرحلة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي الاختياري	الإجمالي	رأس المال
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
66,086,589	1,887,792	64,198,797	2,116,493	1,146,445	(209,206)	302,652	302,652	60,539,761	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
(3,026,988)	-	(3,026,988)	-	-	-	-	-	(3,026,988)	تخفيض رأس المال (إيضاح 21)
1,657,677	1,657,677	-	-	-	-	-	-	-	مساهمات رأسمالية من قبل الحصص غير المسيطرة (إيضاح 7.1.3)
(174,959)	(174,959)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح من شركة تابعة
(1,544,270)	1,482,718	(3,026,988)	-	-	-	-	-	(3,026,988)	مجموع المعاملات مع الملاك
3,528,119	306,732	3,221,387	3,221,387	-	-	-	-	-	ربح السنة
(15,253,374)	(651,832)	(14,601,542)	-	(13,664,265)	(937,277)	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
(11,725,255)	(345,100)	(11,380,155)	3,221,387	(13,664,265)	(937,277)	-	-	-	إجمالي (الخسائر)/الدخل الشامل للسنة
-	-	-	370	(370)	-	-	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	-	(671,114)	-	-	335,557	335,557	-	المحول إلى الاحتياطيات
52,817,064	3,025,410	49,791,654	4,667,136	(12,518,190)	(1,146,483)	638,209	638,209	57,512,773	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 11 إلى 59 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

الإجمالي	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بهلاكى الشركة الأم							
		المجموع الفرعي	(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة	احتياطي القيمة المعادلة	احتياطي ترجمة صلات اجنبية	الاحتياطي الاحتياطي	الاحتياطي الاجباري	رأس المال	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
63,885,232	(13,303)	63,898,535	(3,041,540)	1,485,999	411	703,082	2,018,394	62,732,189	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
(756,124)	(557,889)	(198,235)	(198,235)	-	-	-	-	-	خسارة من الاستحواذ على حصص إضافية في شركة تابعة
2,247,750	2,308,325	(60,575)	(60,575)	-	-	-	-	-	خسارة من بيع حصص في شركة تابعة
-	-	-	3,041,540	-	-	(703,082)	(2,018,394)	(320,064)	إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 29)
(1,872,364)	-	(1,872,364)	-	-	-	-	-	(1,872,364)	تخفيض رأس المال (إيضاح 29)
(44,888)	(44,888)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح من شركة تابعة
(425,626)	1,705,548	(2,131,174)	2,782,730	-	-	(703,082)	(2,018,394)	(2,192,428)	مجموع المعاملات مع الملاك
3,123,906	181,951	2,941,955	2,941,955	-	-	-	-	-	ربح السنة
(496,923)	13,596	(510,519)	-	(300,902)	(209,617)	-	-	-	(الخسائر) / الدخل الشامل الأخر للسنة
2,626,983	195,547	2,431,436	2,941,955	(300,902)	(209,617)	-	-	-	إجمالي (الخسائر) / الدخل الشامل للسنة
-	-	-	38,652	(38,652)	-	-	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة المعادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	-	(605,304)	-	-	302,652	302,652	-	المحول إلى الاحتياطيات
66,086,589	1,887,792	64,198,797	2,116,493	1,146,445	(209,206)	302,652	302,652	60,539,761	الرصيد في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 11 إلى 59 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاحات	
			أنشطة التشغيل
			ربح السنة
3,123,906	3,528,119		تعديلات لـ:
(1,505,913)	(817,455)		صافي الربح من أصول مالية بالقيمة العادلة
(280,000)	(547,000)		ربح من بيع عقارات استثمارية
(1,040,678)	(931,520)	17	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(65,564)	-		التغير في القيمة العادلة لعقار قيد التطوير
-	(1,318,788)	7.2	ربح من بيع شركات تابعة
846,728	830,716		الاستهلاك والإطفاء
(148,241)	-		عكس مخصصات انتفت الحاجة إليها
559,608	931,112	10	تكاليف تمويل
139,198	204,640		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
1,629,044	1,879,824		
			التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(52,159)	(126,515)		بضاعه
805,254	(595,891)		ذمم مدينة وأصول أخرى
(270,126)	146,577		ذمم دائنة وخصوم أخرى
(87,741)	(102,873)		مكافئة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
2,024,272	1,201,122		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
74,891	(324,567)		صافي (إضافات)/ استيعادات لممتلكات وألات ومعدات
(150)	(33,848)		إضافات إلى أصول غير ملموسة
(1,657,987)	(1,792,496)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,079,257	743,170		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(20,234,328)	(787,939)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
19,761,042	956,099		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(23,570,879)	-		حيازة شركات تابعة
2,247,750	12,065,381	7.2	المحصل من بيع شركات تابعة
-	(5,634,323)		استثمار في شركة زميلة وشركة محاصة
(10,741,597)	(3,369,698)	17	شراء عقارات استثمارية
8,250,000	2,986,864	17.2	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(1,343,010)	(457,930)	18	إضافات على عقار استثماري قيد التطوير
301,297	145,183		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(856,106)	534,725	12	النقد والنقد المعادل المحتجز
(25,689,820)	5,030,621		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

ان الإيضاحات المبينة من صفحة 11 إلى 59 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع/ بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاحات
		أنشطة التمويل
(466,772)	(750,546)	مستحق إلى البنوك
(1,806,937)	(3,013,368)	تخفيض رأس المال
(4,944)	(181,200)	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(777,575)	(696,679)	المسدد من التزامات الإيجار
-	1,657,677	مساهمات رأسمالية من قبل الحصص غير المسيطرة
26,739,952	16,535,900	المحصل من القروض
(12,232,478)	(20,473,216)	سداد قروض
(430,517)	(850,022)	تكاليف تمويل مدفوعة
11,020,729	(7,771,454)	صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من أنشطة التمويل
(12,644,819)	(1,539,711)	النقص في النقد والنقد المعادل
(38,949)	(244,968)	تعديلات عملات أجنبية
18,388,447	5,704,679	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
5,704,679	3,920,000	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		المعاملات غير النقدية:
(563,922)	(953,806)	أصول حق الاستخدام
563,922	953,806	التزامات الإيجار
-	(1,100,000)	شراء عقارات استثمارية
-	1,100,000	المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	(16,500)	صافي أصول الشركات التابعة المستبعدة
-	16,500	المحصل من بيع شركة تابعة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 11 إلى 59 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.