شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

United Real Estate Company
K.S.C.P
Authorized and Paid-up Capital KD 118,797,442
C.R.: 19140/1980

شركة العقارات المتحدة
ش.م.ك. (عامة)
رأس المال المصرح به والمدفوع 118,797,442 د.ك.
سجل تجاري رقم 1980/19140

التاريخ: 2015/02/17

السيد/ مدير عام سوق الكويت للأوراق المالية المحتـــرم

<u>الكويـت</u>

تحية طيبة وبعد،،،

<u>الموضوع: البيانات المالية السنوية</u>

<u>عن السنة المالية المنتهية في 2014/12/31</u>

نود إفادتكم بأن مجلس إدارة الشركة قد انعقد يوم الثلاثاء الموافق 2015/02/17 واعتمد البيانات المالية السنوية عن السنة المنتهية في 2014/12/31 وفقا للنماذج المرفقة.

وتفضلو بقبول فائق الإحترام والتقدير،،،

طارق محمد عبد السلام

رئيـس مجلس الإدارة

شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

Al-Shaheed Tower
Khalid Bin Al-Waleed St.
Sharq
P.O. Box 2232
Safat 13023, Kuwait

T +965 1805 225
F +965 2244 1003
www.urc.com.kw

برج الشهيد
شارع خالد بن الوليد
شرق
ص.ب. 2232
الصفاة 13023، الكويت

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2014

	Notes	*2014* *KD*	*2013* *KD*
ASSETS			
Cash, bank balances and short term deposits	4	**13,027,132**	11,419,614
Accounts receivable, prepayments and other assets	5	**22,969,186**	19,229,721
Properties held for trading	6	**58,849,241**	49,817,762
Available for sale investments	7	**15,770,438**	13,171,405
Investment in associates	8	**66,581,412**	60,345,311
Investment properties	9	**257,297,865**	234,459,514
Goodwill		**12,496**	12,496
Property and equipment	10	**86,520,287**	84,738,604
TOTAL ASSETS		**521,028,057**	473,194,427
LIABILITIES AND EQUITY			
Liabilities			
Accounts payable, accruals and other payables	11	**57,730,359**	51,094,554
Deferred tax liabilities	20	**10,137,338**	9,060,921
Interest bearing loans and borrowings	12	**157,531,320**	134,318,428
Bonds	13	**60,000,000**	60,000,000
Total liabilities		**285,399,017**	254,473,903
EQUITY			
Share capital	14	**118,797,442**	118,797,442
Share premium	14	**15,550,698**	15,550,698
Statutory reserve	15	**18,416,444**	17,584,786
Voluntary reserve	16	**2,582,767**	2,582,767
Treasury shares	17	**(14,538,991)**	(15,094,549)
Treasury shares reserve		**514,316**	773,205
Other reserve		**146,930**	146,930
Cumulative changes in fair values		**78,834**	34,142
Foreign currency translation reserve		**410,214**	(3,772,512)
Employees' share option reserve		**-**	56,971
Retained earnings		**56,236,030**	57,746,975
Equity attributable to equity holders of the Parent Company		**198,194,684**	194,406,855
Non-controlling interests		**37,434,356**	24,313,669
Total equity		**235,629,040**	218,720,524
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		**521,028,057**	473,194,427

Tariq M. Abdulsalam
Chairman

The attached notes 1 to 29 form part of these consolidated financial statements.

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2014

	Notes	*2014* *KD*	*2013* *KD*
REVENUE			
Gross rental income		**17,260,761**	16,127,427
Hospitality income		**19,032,826**	17,810,763
Contracting and services revenue		**8,590,335**	4,966,815
Sale of properties held for trading		**4,939,031**	71,930
Other operating revenue		**1,889,117**	3,095,029
		51,712,070	42,071,964
COST OF REVENUE			
Properties operating costs		**(1,654,883)**	(1,738,822)
Rental expense on leasehold properties		**(201,115)**	(208,674)
Hospitality costs		**(12,629,945)**	(12,114,365)
Depreciation of hospitality assets	10	**(4,227,521)**	(3,488,922)
Contracting and services costs		**(8,847,031)**	(4,928,664)
Cost of properties held for trading sold	6	**(4,106,092)**	(34,125)
		(31,666,587)	(22,513,572)
GROSS PROFIT		**20,045,483**	19,558,392
Investment income	18	**39,759**	390,209
General and administrative expenses	19	**(7,180,755)**	(6,917,769)
Depreciation of property and equipment	10	**(480,470)**	(390,975)
Gain on disposal of investment properties		**2,968,175**	3,257,251
Valuation gain on investment properties	9	**2,224,983**	4,706,632
Provision for maintenance on leasehold properties		**(235,680)**	(187,887)
Write down of properties held for trading	6	**(5,405)**	(58,758)
Net impairment of accounts receivable and other assets	5	**(123,609)**	(87,864)
Impairment loss on available for sale investments	7	**-**	(245,983)
OPERATING PROFIT		**17,252,481**	20,023,248
Interest income		**667,356**	307,384
Finance costs		**(9,886,882)**	(9,148,493)
Share of results of associates	8	**961,159**	130,588
Foreign exchange gain		**357,411**	901,597
PROFIT BEFORE TAXATION AND DIRECTORS' REMUNERATION		**9,351,525**	12,214,324
Taxation	20	**(1,536,398)**	(1,078,671)
Directors' remuneration	23	**(90,000)**	(90,000)
PROFIT FOR THE YEAR		**7,725,127**	11,045,653
Attributable to:			
Equity holders of the Parent Company		**7,876,473**	11,198,765
Non-controlling interests		**(151,346)**	(153,112)
		7,725,127	11,045,653
EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO EQUITY HOLDERS OF PARENT COMPANY			
BASIC EARNINGS PER SHARE	21	**7.4 fils**	10.4 fils
DILUTED EARNINGS PER SHARE	21	**7.3 fils**	10.3 fils

The attached notes 1 to 29 form part of these consolidated financial statements.

سوق الكويت للأوراق المالية
Kuwait Stock Exchange

نموذج رقم (..................)

Form No. (.......)

نموذج إعلان البيانات المالية السنوية للشركات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية

Annual Financial Statements Disclosures form of the Companies Listed in Kuwait Stock Exchange

End of fiscal year in	**2014/12/31** :	• السنة المالية المنتهية في
Company's Name	**شركة العقارات المتحدة** :	• اسم الشركة
Company's code	**متحدة** :	• رمز الشركة
Company's Number	**402** :	• رقم الشركة

- النشاط الرئيسي / الأنشطة الرئيسية للشركة :
(نفط و غاز، مواد أساسية، صناعي، سلع استهلاكية ، رعاية صحية ، خدمات استهلاكية ، اتصالات ، منافع ، بنوك ، تأمين ، عقاري ، خدمات مالية ، تكنولوجي ، أدوات مالية)
عقاري ....

Activity/ Main activities of the company:
(Oil, Gas, basic materials, industrials, consumed goods, health care, consumed services, telecommunications, benefits, banks, insurance, real estate, financial services, technology, financial instruments)
Real Estate
....
....
....

نود إفادتكم بأن مجلس إدارة الشركة قد اجتمع يوم **الثلاثاء** الموافق **2015/2/17** في تمام الساعة **الثانية ظهراً** ، و اعتمد البيانات المالية السنوية للشركة للسنة المالية المنتهية في **2014/12/31** ، وفقاً لما يلي :-

We would like to inform you that the Company's board of directors has held a meeting on **Tuesday** at **2:00 PM**, and has approved the Company's annual financial statements for the fiscal year ended at **31/12/2014** in accordance to the following:

1) البيانات المالية السنوية للشركة :

البيان Statement	الربع الرابع – فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 /12 /2014 (الفترة الحالية) المبالغ بالدينار الكويتي Fourth quarter–three month period ended at 31/12/2014 (Current period) Amounts in Kuwaiti Dinars	الربع الرابع – فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 / 12/ 2013 (الفترة المقارنة) المبالغ بالدينار الكويتي Fourth quarter–three month period ended at 31/12/2013 (Comparative period) Amounts in Kuwaiti Dinars	نسبة التغير % Change%	السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2014 (السنة الحالية) المبالغ بالدينار الكويتي Fiscal year ended at 31/12/2014 (current year) Amounts in Kuwaiti Dinars	السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2013 (السنة المقارنة) المبالغ بالدينار الكويتي Fiscal year ended at 31/12/2013 (Comparative year) Amounts in Kuwaiti Dinars	نسبة التغير % Change %
• بيان الدخل المجمع • Consolidated Statement of Income						
صافي الربح / (الخسارة) * Net profit/(loss)*	3,431,318	(74,864)	% 4,683	7,876,473	11,198,765	% (29.7)
ربحية / (خسارة) السهم – فلس ** Earnings per Share – fils**	3.25	(0.03)	% 10,933	7.4	10.4	% (28.8)

• بيان الإيرادات و الأرباح التشغيلية • Statement of Revenue & Operating Profit						
إجمالي الإيرادات التشغيلية **Total operating revenue**	6,205,625	4,655,073	% 33.3	51,712,070	42,071,964	% 22.9
صافي الربح / (الخسارة) التشغيلي **Net operating profit (loss)**	5,996,485	2,538,539	% 136.2	17,252,481	20,023,248	% (13.8)
• بيان المركز المالي • **Statement of Financial Position**						
الموجودات المتداولة **Current Assets**	....	....	% ..	45,167,225	32,836,278	% 37.6
إجمالي الموجودات **Total Assets**	....	....	% ..	521,028,057	473,194,427	% 10.1
المطلوبات المتداولة **Current liabilities**	....	....	% ..	116,743,408	99,364,382	% 17.5
إجمالي المطلوبات **Total liabilities**	....	....	% ..	285,399,017	254,473,903	% 12.2
إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم **Total equity attributable to the owners of the parent Company**	....	....	% ..	198,194,684	194,406,855	% 1.9

***صافي الربح (الخسارة) هو الخاص بمساهمي الشركة الأم.**

***Net profit (loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company**

**** ربحية (خسارة) السهم الأساسية.**

****Basic Earnings per Share**

- يعود سبب الارتفاع / (الانخفاض) في صافي الربح / (الخسارة) إلى :
  1- إرتفاع أرباح إعادة التقييم فى 2013 عنها فى 2014.
  2- إرتفاع العائد من بيع عقارات إستثمارية فى 2013 عنها فى 2014.

- The increase (decrease) in the net profit/(loss) is due to the followings:

  1- Higher valuation gain on investment properties in 2013 comparing to 2014.
  2- Gain on disposal of investment properties in 2013 comparing to 2014.

- بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة مبلغ 1,120,547 دينار كويتي.
- Total revenues realized from dealing with related parties amounting to KD. 1,120,547
- بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة مبلغ 1,486,060 دينار كويتي.
- Total expenditures incurred from dealing with related parties amounting to KD. 1,486,060

2) الإيرادات التشغيلية للشركة : Company's Operating Revenues

النشاط activity	الربع الرابع - فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 / 12 / 2014 (الفترة الحالية) Fourth quarter- three month period ended at 31/12/2014 (Current period)		الربع الرابع - فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 / 12 / 2013 (الفترة المقارنة) Fourth quarter- three month period ended at 31/12/2013 (Comparative period)	
	المبلغ بالدينار الكويتي Amount in Kuwaiti Dinars	النسبة إلى إجمالي الإيرادات Percentage to total revenues	المبلغ بالدينار الكويتي Amount in Kuwaiti Dinars	النسبة إلى إجمالي الإيرادات Percentage to total revenues
ايرادات ايجارات	4,229,767	% 24.7	4,193,471	% 33.5
ايرادات ضيافة	5,222,647	% 30.5	5,384,519	% 43.0
ايرادات مقاولات وخدمات	2,617,491	% 15.3	2,027,081	% 16.2
بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة	4,475,567	% 26.1	71,930	% 0.6
ايرادات تشغيلية اخرى	589,353	% 3.4	837,569	% 6.7

النـــشـــاط Activity	السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2014 (السنة الحالية) Fiscal year ended at 31/12/2014 (Current year)		السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2014 (السنة المقارنة) Fiscal year ended at 31/12/2014 (Comparative year)	
	المبلغ بالدينار الكويتي Amount in Kuwaiti Dinars	النسبة إلى إجمالي الإيرادات Percentage to total revenues	المبلغ بالدينار الكويتي Amount in Kuwaiti Dinars	النسبة إلى إجمالي الإيرادات Percentage to total revenues
ايرادات ايجارات	17,260,761	% 33.4	16,127,427	% 38.3
ايرادات ضيافة	19,032,826	% 36.8	17,810,763	% 42.3
ايرادات مقاولات وخدمات	8,590,335	% 16.6	4,966,815	% 11.8
بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة	4,939,031	% 9.6	71,930	% 0.2
ايرادات تشغيلية اخرى	1,889,117	% 3.6	3,095,029	% 7.4

يقصد بالإيرادات التشغيلية جميع الإيرادات الناتجة عن الأنشطة الرئيسية للشركة و ذلك وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

Operating revenues represents all revenues resulting from the Company's main activities recognized in accordance with the International Accounting Standards.

3) **<u>تفاصيل (التحفظات / التأكيدات على بعض الجوانب / الفقرات توضيحية) الواردة في تقرير مراقبي الحسابات :</u>**

لا يوجد

<u>Details of: (qualifications, emphases of matters, and explanatory paragraphs) included in the auditors 'report.</u>

None

4) توصيات مجلس الإدارة : Board of director's recommendations

☐ أوصى مجلس إدارة الشركة عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في ... / .../ .... علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العامة و الجهات الرقابية المختصة.

The Company's board of directors recommended not to distribute any dividends for the fiscal year ended .../.../... This recommendation is subject to the approval of the shareholder's at the annual general assembly and the specialized regulating authority.

Or أو

☑ أوصى مجلس إدارة الشركة بإجراء التوزيعات التالية عن السنة المالية المنتهية في 2014/12/31 . علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العامة و الجهات الرقابية المختصة.

The Company's board of directors recommended to proceed with the following distributions for the fiscal year ended 31/12/2014 these recommendations are subject to the approval of the shareholder's at the annual general assembly and the specialized regulating authority.

5 فلس كويتي لكل سهم 5 Kuwaiti fils per share	%5 من القيمة الإسمية للسهم 5% of par value	توزيع أرباح نقدية Distribution of cash dividends
..... سهم لكل 100 سهم ....shares for every 100 shares	.....% من رأس المال المدفوع % of paid up capital	توزيع أسهم منحة Distribution of stock dividends
....	....	توزيعات أخرى Other distributions

- مصدر التوزيعات : الأرباح
- Source of distributions: Profit

☐ أوصى مجلس إدارة الشركة بزيادة / (خفض) رأس مال الشركة ، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العامة و الجهات الرقابية المختصة ، وذلك وفقاً للآتي:

....
....

The Company's board of directors recommended to increase/(decrease) the company's capital. These recommendations are subject to the approval of the shareholder's general assembly and the specialized regulating authority, in accordance to the following:

....
....

☐ توصيات أخرى :

....
....

Other recommendations

....
....

توقيع و ختم الشركة
Company's signature and seal

....
طارق محمد عبد السلام
رئيس مجلس الإدارة

URC شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co