

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة



المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

30 سبتمبر 2025

(غير مدققة)

الصفحة

1	تقرير مراجعة مراقبي الحسابات المستقلين
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
3	بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7-6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
18 - 8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)



نبني المستقبل
بثقة

إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

هاتف: +965 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: +965 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
ey.com

ص.ب. 74
برج الشايح - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصفحة 13001 - دولة الكويت

شارع أحمد الجابر، الشرق
مجمع دار العوضي- الدور السابع والتاسع
ص.ب. : 20174 الصفحة 13062
الكويت
هاتف: + 965 2240 8844 - 2243 8060
فاكس: + 965 2240 8855 - 2245 2080
www.deloitte.com

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس إدارة شركة المباني ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2025، وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 – التقارير المالية المرحلية. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 – التقارير المالية المرحلية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونبين أيضاً حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

طلال يوسف المزيني
سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

10 نوفمبر 2025

الكويت

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 سبتمبر 2025

دينار كويتي			
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)	إيضاحات
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
141,875,177	140,966,439	138,029,219	3 ممتلكات ومعدات
1,037,490,530	1,123,571,653	1,375,110,706	4 عقارات استثمارية
54,430,618	57,283,913	63,113,821	5 استثمار في شركات زميلة
25,472,902	23,238,607	66,572,910	6 موجودات حق الاستخدام
64,073,704	59,296,170	60,172,877	دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً
1,852,458	1,853,939	1,874,636	استثمارات في أوراق مالية
1,325,195,389	1,406,210,721	1,704,874,169	
الموجودات المتداولة			
440,691	407,843	564,408	11 مستحق من شركات زميلة
28,077,358	33,261,248	65,496,299	ذمم مدينة وموجودات أخرى
146,845,372	138,051,356	93,645,944	7 نقد وأرصدة بنكية
175,363,421	171,720,447	159,706,651	
6,444,609	6,444,609	-	4ب أصل محتفظ به للبيع
181,808,030	178,165,056	159,706,651	
1,507,003,419	1,584,375,777	1,864,580,820	
مجموع الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
139,515,566	139,515,566	147,886,500	12 رأس المال
16,505,381	16,505,381	16,505,381	علاوة إصدار أسهم
76,170,749	83,083,024	83,083,024	احتياطي إجباري
76,170,749	83,083,024	83,083,024	احتياطي اختياري
42,442	42,442	42,442	احتياطي أسهم خزينة
3,591,145	7,131,106	7,030,453	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,376,661)	(1,372,145)	(1,234,487)	احتياطي القيمة العادلة
(2,028,657)	(2,028,657)	(2,028,657)	احتياطيات أخرى
341,387,276	343,544,214	382,998,989	أرباح مرحلة
649,977,990	669,503,955	717,366,669	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
83,262,558	83,440,637	98,762,365	الحصص غير المسيطرة
733,240,548	752,944,592	816,129,034	مجموع حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
6,155,686	6,389,332	7,006,718	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
566,469,950	580,487,318	625,147,163	8 تمويل بنكية
13,090,650	13,222,774	64,334,894	التزامات عقود إيجار
48,982,492	56,430,625	77,992,256	مطلوبات غير متداولة أخرى
634,698,778	656,530,049	774,481,031	
المطلوبات المتداولة			
81,802,250	106,481,753	198,784,899	8 تمويل بنكية
8,691,283	8,822,644	482,117	التزامات عقود إيجار
48,570,560	59,596,739	74,703,739	ذمم تجارية دائنة وأخرى
139,064,093	174,901,136	273,970,755	
773,762,871	831,431,185	1,048,451,786	مجموع المطلوبات
1,507,003,419	1,584,375,777	1,864,580,820	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

محمد عبد العزيز الشايع
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

دينار كويتي				
فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	إيضاحات
				الإيرادات
86,258,289	87,836,695	28,647,673	29,691,497	إيرادات من عقارات استثمارية
12,232,589	14,555,886	3,745,172	4,227,179	إيرادات من عمليات الفنادق
98,490,878	102,392,581	32,392,845	33,918,676	
				تكلفة الإيرادات
(18,394,405)	(20,481,091)	(6,125,479)	(6,375,568)	مصاريف عقارات استثمارية
(8,503,258)	(8,520,603)	(2,834,419)	(2,840,327)	4 مصروف استهلاك محمل على عقارات استثمارية
(8,799,493)	(9,752,915)	(2,851,647)	(3,115,974)	مصاريف عمليات الفنادق
(3,256,126)	(3,075,993)	(1,087,566)	(1,026,603)	3 مصروف استهلاك محمل على عقارات فندقية
(38,953,282)	(41,830,602)	(12,899,111)	(13,358,472)	
59,537,596	60,561,979	19,493,734	20,560,204	مُجمل الربح
6,963,929	3,502,390	2,162,028	1,245,616	إيرادات أخرى
-	21,555,391	-	-	4 ب ربح من بيع أصل محتفظ به للبيع
635,940	517,634	344,739	36,741	5 حصة في نتائج شركات زميلة
(5,297,994)	(9,495,625)	(1,650,169)	(2,294,738)	مصاريف عمومية وإدارية
(10,388,908)	(6,279,138)	(3,058,585)	(1,712,153)	تكاليف تمويل
51,450,563	70,362,631	17,291,747	17,835,670	الربح قبل الضرائب
(518,023)	(704,987)	(176,566)	(178,832)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,355,358)	(1,853,839)	(449,859)	(459,895)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(542,143)	(745,214)	(179,943)	(184,510)	الزكاة
49,035,039	67,058,591	16,485,379	17,012,433	ربح الفترة
				العائد لـ:
49,230,767	67,473,443	16,573,969	17,178,379	مساهمي الشركة الأم
(195,728)	(414,852)	(88,590)	(165,946)	الحصص غير المسيطرة
49,035,039	67,058,591	16,485,379	17,012,433	
33.29 فلس	45.63 فلس	11.21 فلس	11.62 فلس	10 ربحية السهم الأساسية العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

دينار كويتي			
فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2024	2025	2024	2025
49,035,039	67,058,591	16,485,379	17,012,433
ربح الفترة			
البنود الشاملة الأخرى:			
بنود لن يُعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:			
صافي (الخسارة) الربح من أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
(37,785)	22,090	-	(21,142)
بنود معاد تصنيفها أو قد يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع:			
(1,189,232)	(1,394,956)	(1,144,701)	(313,812)
(1,227,017)	(1,372,866)	(1,144,701)	(334,954)
47,808,022	65,685,725	15,340,678	16,677,479
إجمالي الدخل الشامل للفترة			
العائد لـ:			
48,206,290	67,394,880	15,621,548	16,939,297
(398,268)	(1,709,155)	(280,870)	(261,818)
47,808,022	65,685,725	15,340,678	16,677,479
مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة			

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

دينار كويتي												
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم												
رأس المال	علاوة إصدار أسهم	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	ترجمة عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي آخر	أرباح مرحلة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
139,515,566	16,505,381	83,083,024	83,083,024	-	42,442	7,131,106	(1,372,145)	(2,028,657)	343,544,214	669,503,955	83,440,637	752,944,592
-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,473,443	67,473,443	(414,852)	67,058,591
-	-	-	-	-	-	(100,653)	137,658	-	(115,568)	(78,563)	(1,294,303)	(1,372,866)
-	-	-	-	-	-	(100,653)	137,658	-	67,357,875	67,394,880	(1,709,155)	65,685,725
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,532,166)	(19,532,166)	-	(19,532,166)
8,370,934	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,370,934)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,030,883	17,030,883
147,886,500	16,505,381	83,083,024	83,083,024	-	42,442	7,030,453	(1,234,487)	(2,028,657)	382,998,989	717,366,669	98,762,365	816,129,034
131,618,459	16,505,381	76,170,749	76,170,749	-	-	4,577,837	(1,338,876)	(2,028,657)	318,474,596	620,150,238	80,698,985	700,849,223
-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,230,767	49,230,767	(195,728)	49,035,039
-	-	-	-	-	-	(986,692)	(37,785)	-	-	(1,024,477)	(202,540)	(1,227,017)
-	-	-	-	-	-	(986,692)	(37,785)	-	49,230,767	48,206,290	(398,268)	47,808,022
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,420,980)	(18,420,980)	-	(18,420,980)
7,897,107	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,897,107)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,961,841	2,961,841
-	-	-	-	(319,340)	-	-	-	-	-	(319,340)	-	(319,340)
-	-	-	-	319,340	42,442	-	-	-	-	361,782	-	361,782
139,515,566	16,505,381	76,170,749	76,170,749	-	42,442	3,591,145	(1,376,661)	(2,028,657)	341,387,276	649,977,990	83,262,558	733,240,548

كما في 1 يناير 2025 (مدقق)

ربح (خسارة) الفترة

الدخل الشامل الآخر (الخسارة

الشاملة الأخرى) للفترة

إجمالي الدخل الشامل (الخسارة

الشاملة) للفترة

توزيعات أرباح نقدية لسنة 2024

(إيضاح 13)

أسهم منحة (إيضاحي 12 و 13)

مساهمة الحصص غير المسيطرة

كما في 30 سبتمبر 2025

كما في 1 يناير 2024 (مدقق)

ربح (خسارة) الفترة

الخسارة الشاملة الأخرى للفترة

إجمالي (الخسارة الشاملة) الدخل

الشامل للفترة

توزيعات أرباح نقدية لسنة 2023

أسهم منحة (إيضاحي 12 و 13)

خطة مساهمة الحصص غير

المسيطرة

شراء أسهم خزينة

بيع أسهم خزينة

كما في 30 سبتمبر 2024

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

دينار كويتي	
فترة التسعة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر	
2024	2025

إيضاحات

الأنشطة التشغيلية

الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
تعديلات لـ:

51,450,563	70,362,631	
12,583,151	12,466,123	3 و 4 أ
6,335,058	7,941,648	6
2,118,651	779,334	
(4,086)	1,393	
10,388,908	6,279,138	
(6,802,002)	(3,832,733)	
-	(21,555,391)	4 ب
-	2,144,151	
(635,940)	(517,634)	5
75,434,303	74,068,660	

استهلاك عقارات استثمارية وعقارات فندقية
استهلاك محمل على موجودات حق الاستخدام
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
صافي خسارة (ربح) استثمارات
تكاليف تمويل
إيرادات فوائد

ربح من بيع أصل محتفظ به للبيع
خسائر الائتمان المتوقعة لذمم مدينة
حصة في نتائج شركات زميلة

التغيرات في رأس المال العامل:

633,321	(156,565)	
(10,219,880)	(35,493,705)	
(18,309,295)	(13,903,150)	
(106,348)	1,490,102	
47,432,101	26,005,342	
(98,116)	(91,682)	
(3,110,727)	(3,053,637)	
44,223,258	22,860,023	

مستحق من شركات زميلة
ذمم مدينة وموجودات أخرى ودفعات مسددة مسبقاً
ذمم تجارية دائنة وأخرى
مطلوبات غير متداولة أخرى
التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
المدفوع من حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

(822,863)	(1,021,189)	3
(106,691,044)	(179,283,696)	
(968,960)	(5,928,241)	5
-	28,000,000	4 ب
24,094	-	
274,474	356,605	5
14,776,772	59,816,494	7
1,683,358	2,899,606	
(91,724,169)	(95,160,421)	

إضافات إلى ممتلكات ومعدات
إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدماً مسددة
إضافات إلى استثمار في شركات زميلة
عائدات من بيع أصل محتفظ به للبيع
عائدات من بيع استثمارات في أوراق مالية
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
الحركة في ودیعة لأجل تتجاوز 3 أشهر
إيرادات وديعة تم تحصيلها
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

123,547,185	199,720,828	
(22,030,500)	(58,525,785)	
(8,684,382)	(8,942,926)	
(411,104)	(1,922,473)	
(18,420,980)	(19,532,166)	
(4,747,261)	-	
(26,603,717)	(39,481,858)	
(319,340)	-	
361,782	-	
2,961,841	17,030,883	
45,653,524	88,346,503	
(1,847,387)	16,046,105	
(407,472)	(635,023)	
12,702,598	10,130,373	
10,447,739	25,541,455	7

تمويلات بنكية ممنوحة
تمويلات بنكية مسددة
سداد جزء أصل المبلغ من التزامات عقود إيجار
سداد فائدة لالتزامات عقود إيجار
توزيعات أرباح مدفوعة
سداد مصاريف بنكية مسبقاً
تكاليف تمويل مدفوعة
شراء أسهم خزينة
عائدات من بيع أسهم خزينة
تمويل من حصص غير مسيطرة
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
صافي الزيادة/(النقص) في النقد والأرصدة البنكية
تأثير ترجمة عملات أجنبية
النقد والأرصدة البنكية في 1 يناير
النقد والأرصدة البنكية في 30 سبتمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

معاملات جوهرية غير نقدية:

دينار كويتي	
فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2024	2025
-	1,278,000
11,341,954	20,071,529
18,150,929	31,619,871
(28,352,347)	(47,540,441)
(12,245,100)	(51,275,951)
1,437,490	4,232,050
(13,093,404)	53,636,992

الأنشطة التشغيلية

ذمم مدينة وموجودات أخرى ودفعات مسددة مسبقًا
مطلوبات غير متداولة أخرى
ذمم دائنة وأخرى

الأنشطة الاستثمارية

إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدما مسددة إلى مقابل من الباطن
موجودات حق الاستخدام

الأنشطة التمويلية

تمويلات بنكية
التزامات عقود إيجار

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1 التأسيس والأنشطة الرئيسية

شركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت عام 1964. والعنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، دولة الكويت. فيما يلي أهداف الشركة الأم:

◀ إقامة المباني في الوحدات الجاهزة وتنفيذ أعمال الإنشاءات الأخرى. ولتحقيق الغرض نفسه، يجوز للشركة الأم القيام بما يلي:

- إنشاء المصانع والمنشآت لتحقيق أغراضها
- المتاجرة في كافة المواد والأدوات والمكانن ذات الصلة بطبيعة أعمالها
- تنفيذ أعمال الإنشاءات
- الاستثمار في أعمال الإنشاء وإعادة البناء والإسكان

◀ إنشاء المباني ومراكز التسوق والمعارض التجارية والمتاجر والمستودعات بمختلف أنواعها لصالح الشركة الأم ولصالح الغير بالإضافة إلى بيع وتأجير وإدارة وصيانة المنشآت نفسها المملوكة للغير.

◀ استيراد وتصدير كافة أنواع المواد والأدوات والمعدات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاط الشركة الأم.

◀ تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لصالح الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها بالإضافة إلى إدارة عقارات الغير دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها في القوانين السارية والتي تحظر المتاجرة في القسائم السكنية الخاصة طبقاً لما هو منصوص عليه بموجب هذه القوانين.

◀ تملك وبيع وشراء أسهم وحصص الشركات العقارية لصالح الشركة الأم داخل الكويت وخارجها فقط.

◀ إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية (بكافة أنواعها) شريطة أن يستوفي مقدم الخدمة الشروط المطلوبة.

◀ تملك وإدارة وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والمنشآت السياحية.

◀ تنفيذ كافة أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وغيرها بما في ذلك أعمال الفولاذ والألومنيوم وأعمال الصيانة والأعمال المدنية مشتملة على أعمال التركيبات الصحية والطلاءات والأعمال الميكانيكية والكهربائية والمساعد وتكييف الهواء بما في ذلك التوصيلات وقطع الغيار والأعمال المكملة الأخرى للمباني والإنشاءات لضمان المحافظة على المباني وسلامتها.

◀ إدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والموتيلات ودور الضيافة ودور الاستراحة والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمتاجر بكافة مستوياتها وفئاتها بما في ذلك كافة الخدمات الرئيسية والفرعية بالإضافة إلى المرافق والخدمات الأخرى ذات الصلة.

◀ تنظيم المعارض العقارية لصالح المشروعات العقارية للشركة الأم طبقاً للوائح المطبقة من قبل الوزارة.

◀ إقامة المزايدات العقارية.

◀ تملك وإدارة مراكز التسوق التجارية والمجمعات السكنية.

◀ تطوير وإدارة صناديق الاستثمار العقارية فقط بخلاف تنفيذ مختلف أنواع الاستخدامات واستثمار الصناديق للغير.

◀ استغلال الفوائض المالية للشركة الأم من خلال الاستثمار في المحافظ المالية والعقارية المدارة من قبل الجهات المتخصصة.

◀ المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشروعات السكنية والتجارية والصناعية بموجب نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المنشآت العقارية بموجب نظام البناء والتشغيل والتحويل.

يجوز للشركة الأم تنفيذ أنشطة أو أعمال مماثلة مكتملة ضرورية أو ذات صلة بأعمالها. ويجوز للشركة الأم تنفيذ الأعمال المذكورة أعلاه في دولة الكويت أو خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة. كما يجوز للشركة الأم أن تؤسس الفروع داخل دولة الكويت وخارجها. بالإضافة إلى ذلك، يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الشركات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو خارجها. يجوز للشركة الأم أيضاً أن تشتري هذه الشركات أو تلحقها بها.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتضمن المعلومات المالية المرحلية للشركة الأم وشركاتها التابعة والفنادق (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة").

خلال اجتماعها المنعقد بتاريخ 16 مارس 2025، اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. تم الإفصاح عن توزيعات الأرباح المعلنة والمعتمدة في إيضاح 13.

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 10 نوفمبر 2025.

لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية الحالية، في 19 أكتوبر 2025، انخفضت حصة الشركة الأم في شركة شمول القابضة ذ.م.م. (إحدى الشركات التابعة) من 80% إلى 73% نتيجة إعادة هيكلة الملكية في الشركة التابعة. تستمر الشركة الأم في ممارسة سيطرتها على الشركة التابعة دون أي تأثير مالي على المعلومات المالية المجمعة كما في 30 سبتمبر 2025.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

يتم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: التقارير المالية المرحلية. تتوافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية، ويجب الاطلاع عليها مقترنة مع البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي.

إن التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري لفترة البيانات المالية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2025 لم ينتج عنها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

3 ممتلكات ومعدات

دينار كويتي				
أرض ملك حر	مباني	تركيبات ومعدات مكتبية	أدوات وسيارات	الإجمالي
5,649,952	139,551,719	19,749,903	1,352,183	166,303,757
-	-	1,021,189	-	1,021,189
(3,236)	(1,935)	(24,633)	(1,643)	(31,447)
5,646,716	139,549,784	20,746,459	1,350,540	167,293,499
الاستهلاك المتراكم				
-	11,383,272	12,957,414	996,632	25,337,318
-	2,249,482	1,603,492	92,546	3,945,520
-	(9,837)	(7,334)	(1,387)	(18,558)
-	13,622,917	14,553,572	1,087,791	29,264,280
القيمة الدفترية				
5,646,716	125,926,867	6,192,887	262,749	138,029,219
5,649,952	128,168,447	6,792,489	355,551	140,966,439

التكلفة
في 1 يناير 2025
إضافات
فروق ترجمة عملات أجنبية
في 30 سبتمبر 2025

الاستهلاك المتراكم
في 1 يناير 2025
الاستهلاك المحمل للفترة
فروق ترجمة عملات أجنبية
في 30 سبتمبر 2025

القيمة الدفترية
في 30 سبتمبر 2025

في 31 ديسمبر 2024

تم توزيع مصروف الاستهلاك بمبلغ 3,075,993 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 4,343,915 دينار كويتي و30 سبتمبر 2024: 3,256,126 دينار كويتي) على بند "تكلفة الإيرادات" فيما يتعلق بالفنادق، وتم تحميل مصاريف الاستهلاك المتبقية على بند "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل المرحلي المكثف المجموع.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

3 ممتلكات ومعدات (تتمة)

دينار كويتي				
أرض ملك حر	مباني	تركيبات ومعدات مكتبية	أدوات وسيارات	الإجمالي
5,648,543	139,550,877	18,516,999	1,325,538	165,041,957
-	-	798,637	24,226	822,863
(2,085)	(1,247)	(17,243)	(1,088)	(21,663)
5,646,458	139,549,630	19,298,393	1,348,676	165,843,157
الاستهلاك المتراكم				
-	8,366,875	10,686,078	846,033	19,898,986
-	2,221,176	1,741,337	117,380	4,079,893
-	(405)	(8,534)	(1,960)	(10,899)
-	10,587,646	12,418,881	961,453	23,967,980
5,646,458	128,961,984	6,879,512	387,223	141,875,177

التكلفة
في 1 يناير 2024
إضافات
فروق ترجمة عملات أجنبية
في 30 سبتمبر 2024

الاستهلاك المتراكم
في 1 يناير 2024
الاستهلاك المحمل للفترة
فروق ترجمة عملات أجنبية
في 30 سبتمبر 2024

القيمة الدفترية
في 30 سبتمبر 2024

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

4 عقارات استثمارية

4أ. عقارات استثمارية

دينار كويتي	30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)
1,011,503,760	1,011,503,760	1,250,640,122	
159,703,833	243,353,086	267,612,023	
(3,040,536)	2,227,885	(7,552,367)	
(6,444,609)	(6,444,609)	-	
1,161,722,448	1,250,640,122	1,510,699,778	
(115,728,660)	(115,728,660)	(127,068,469)	
(8,503,258)	(11,339,809)	(8,520,603)	
(124,231,918)	(127,068,469)	(135,589,072)	
1,037,490,530	1,123,571,653	1,375,110,706	
%3.33 - %2	%3.33 - %2	%3.33 - %2	

التكلفة

في بداية الفترة / السنة
إضافات
فروق ترجمة عملات أجنبية
تحويل أصل محتفظ به للبيع (إيضاح 4ب)

الاستهلاك المتراكم

في بداية الفترة / السنة
المحمل للفترة / السنة

القيمة الدفترية

معدلات استهلاك سنوية

تتكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

دينار كويتي	30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)
465,612,199	463,758,477	455,235,857	
1,046,304	1,985,246	10,351,218	
1,371,115	1,371,115	1,371,115	
468,029,618	467,114,838	466,958,190	
410,009,913	495,253,619	748,553,898	
154,467,469	156,164,882	154,611,246	
564,477,382	651,418,501	903,165,144	
4,983,530	5,038,314	4,987,372	
4,983,530	5,038,314	4,987,372	
1,037,490,530	1,123,571,653	1,375,110,706	

الكويت

عقارات مكتملة
عقارات قيد التطوير
أرض مملوكة

المملكة العربية السعودية

عقارات قيد التطوير
أرض مملوكة*

البحرين

أرض مملوكة

تتضمن إضافات العقارات الاستثمارية تكلفة بمبلغ 259,248,073 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 236,212,386 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 154,516,076 دينار كويتي) تم تكبدها لتطوير مشروعات عقارية في "المملكة العربية السعودية". ويتضمن ذلك تكاليف الاقتراض المرسلة بمبلغ 34,842,597 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 29,935,512 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 22,458,445 دينار كويتي) تم رسملتها خلال الفترة بمعدل رسملة سنوي يتراوح من 6.28% إلى 6.57% (31 ديسمبر 2024: 4.46% إلى 6.28%، و 30 سبتمبر 2024: 5.84% إلى 6.16%).

كما في 30 سبتمبر 2025، لم تحدد المجموعة أي تأثير جوهري على القيمة الدفترية لعقاراتها الاستثمارية.

* إن الأرض المملوكة في المملكة العربية السعودية بقيمة 154,611,246 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 156,164,882 دينار كويتي، و 30 سبتمبر 2024: 154,467,469 دينار كويتي) مرهونة لصالح البنوك (إيضاح 8).

تم تشييد بعض العقارات الاستثمارية في الكويت على أرض مستأجرة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

4 عقارات استثمارية (تتمة)

4ب. أصل محتفظ به للبيع

خلال السنة السابقة، أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية ملزمة لبيع حصتها في ملكية قطعة أرض ملك حر تقع في دولة الكويت، والتي تبلغ قيمتها الدفترية 6,444,609 دينار كويتي مقابل 28,000,000 دينار كويتي.

خلال الفترة الحالية، استوفى المشتري جميع الشروط والالتزامات القانونية اللازمة على النحو المحدد في الاتفاقية، وبناءً على ذلك، قامت المجموعة بنقل سندات ملكية الأرض إلى المشتري وسجلت ربحاً قدره 21,555,391 دينار كويتي في بيان الدخل المرحلي المكثف المجموع.

5 استثمار في شركات زميلة

دينار كويتي		
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
53,256,704	53,256,704	57,283,913
968,960	3,395,239	5,928,241
635,940	793,450	517,634
(156,512)	114,498	(259,362)
(274,474)	(275,978)	(356,605)
54,430,618	57,283,913	63,113,821

الرصيد الافتتاحي

الزيادة في الاستثمار

حصة في نتائج من شركات زميلة

فروق ترجمة عملات أجنبية

إيرادات توزيعات أرباح مستلمة

الرصيد الختامي

تم رهن حصة المجموعة بنسبة 35% في شركة جاي ثري لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م. ("جاي ثري" أو "الشركة الزميلة") لضمان القروض التي حصلت عليها الشركة الزميلة لتمويل المشروع ذي الصلة. يتوافق هذا الرهن مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة ويهدف فقط إلى ضمان الالتزامات المالية للشركة الزميلة. لا يؤثر هذا الرهن على قدرة المجموعة على ممارسة حقوقها كمساهم، وتقوم المجموعة بمراقبة تقدم مشروع الشركة الزميلة بشكل فعال وضمان الامتثال لشروط القرض.

6 موجودات حق الاستخدام

دينار كويتي		
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
19,562,860	19,562,860	23,238,607
12,256,439	12,256,439	50,871,563
(7,832)	(7,832)	-
(6,335,058)	(8,575,203)	(7,941,648)
-	-	339,472
(3,507)	2,343	64,916
25,472,902	23,238,607	66,572,910

الرصيد الافتتاحي

إضافات

استبعاد/إلغاء الاعتراف

المحمل للفترة/السنة

تعديلات

فروق ترجمة عملات أجنبية

الرصيد الختامي

خلال السنة السابقة، أعلنت شركة المشروعات السياحية عن ترسية عطاء على الشركة الأم بغرض تشغيل وإدارة منتجع يقع على أحد شواطئ دولة الكويت لمدة 17 سنة. ولتنسيق إجراءات تنفيذ هذا العقد، أصدرت الشركة الأم خطاب ضمان بقيمة 3,834,000 دينار كويتي لصالح شركة المشروعات السياحية وسددت دفعة مقدماً بقيمة 1,278,000 دينار كويتي. تم الاعتراف سابقاً بهذا المبلغ ضمن بند "ذمم مدينة وموجودات أخرى" حتى تاريخ استكمال العقد وتحديد التاريخ الفعلي لتشغيل المنتجع. أبرمت الشركة الأم عقداً مع شركة المشروعات السياحية في 4 يوليو 2024.

خلال الفترة الحالية، استحوذت الشركة الأم رسمياً على الأصل المستأجر وبدأت في ممارسة حقوقها والوفاء بالتزاماتها المرتبطة به. وبالتالي، ووفقاً للشروط التعاقدية، تم الاعتراف بالحق في الأصل المستأجر لمدة 17 سنة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

7 نقد وأرصدة بنكية

يتضمن النقد والأرصدة البنكية المبالغ التالية:

دينار كويتي		
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
80,049	52,751	90,456
8,920,506	9,857,592	13,277,937
1,447,184	220,030	12,173,062
10,447,739	10,130,373	25,541,455
136,397,633	127,920,983	68,104,489
146,845,372	138,051,356	93,645,944

نقد في الصندوق
حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تصل إلى 3 أشهر
النقد والأرصدة البنكية في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجموع
ودائع ذات فترات استحقاق أصلية لأكثر من 3 أشهر

يتم إيداع الودائع لدى بنوك تجارية محلية وإقليمية بالدينار الكويتي والريال السعودي والدينار البحريني. تراوحت معدلات الفائدة الفعلية لهذه الودائع كما في 30 سبتمبر 2025 من 2.63% إلى 5.40% (31 ديسمبر 2024: 4.05% إلى 6.30%)، و 30 سبتمبر 2024: 4.23% إلى 6.30% سنوياً.

8 تمويلات بنكية

دينار كويتي		
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
61,345,697	83,787,932	173,784,899
20,456,553	22,693,821	25,000,000
81,802,250	106,481,753	198,784,899
566,469,950	580,487,318	625,147,163
566,469,950	580,487,318	625,147,163
648,272,200	686,969,071	823,932,062

متداولة
مرابحة وتمويل إسلامي
تسهيلات السحب على المكشوف من البنوك

غير متداولة
مرابحة وتمويل إسلامي

دينار كويتي		
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
379,990,959	361,468,108	313,737,493
268,281,241	325,500,963	510,194,569
648,272,200	686,969,071	823,932,062

تمويلات بنكية بالدينار الكويتي
تمويلات بنكية بالريال السعودي بما يعادل الدينار الكويتي

فيما يلي الموجودات المرهونة للبنوك المقرضة مقابل التمويلات البنكية الممنوحة:

دينار كويتي		
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
154,467,469	156,164,882	154,611,246

أرض مملوكة في السعودية (إيضاح 4)

9 تقارير القطاعات

تم تنظيم المجموعة إلى أقسام وظيفية لغرض إدارة مختلف خطوط أعمالها. تستند أرباح القطاعات المسجلة إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية التي يتم مراجعتها بانتظام من قبل المسؤول عن اتخاذ القرارات التشغيلية من أجل توزيع الموارد على القطاع وتقييم أدائه ومطابقتها بأرباح أو خسائر المجموعة. يتم تقييم أداء القطاعات على أساس أرباح أو خسائر التشغيل كما هو موضح في الجدول أدناه. لدى المجموعة القطاعات التالية التي يجب إعداد التقارير بشأنها:

- ◀ عمليات الإنشاءات والعقارات: تتضمن تأجير العقارات والتطوير العقاري وتأجير المشاريع ونشاط الإنشاءات لصالح المجموعة أو الغير.
- ◀ عمليات الفنادق: تتضمن خدمات الضيافة الفندقية المقدمة من خلال فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف أستوريا، الكويت.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

9 تقارير القطاعات (تتمة)

فيما يلي معلومات تقارير القطاعات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر:

دينار كويتي								إيرادات القطاع مصاريف القطاع نتائج القطاع				
فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر												
المجموع		غير موزعة		عمليات الفنادق		عمليات الإنشاءات واستثمارات العقارات						
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025					
106,090,747	127,967,997	6,963,929	25,057,782	12,232,589	14,555,886	86,894,229	88,354,329					
(57,055,708)	(60,909,406)	(4,303,232)	(6,470,122)	(12,055,619)	(12,828,908)	(40,696,857)	(41,610,376)					
49,035,039	67,058,591	2,660,697	18,587,660	176,970	1,726,978	46,197,372	46,743,953					
1,507,003,419	1,864,580,820	8,639,739	7,171,975	140,457,821	134,696,243	1,357,905,859	1,722,712,602	موجودات القطاع				
773,762,871	1,048,451,786	1,864,802	1,871,661	4,745,228	3,107,626	767,152,841	1,043,472,499	مطلوبات القطاع				
دينار كويتي												
فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر												
المجموع		غير موزعة		السعودية		الكويت						
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025					
106,090,747	127,967,997	1,452,335	1,717,525	29,678	250,191	104,608,734	126,000,281	إيرادات القطاعات				
(57,055,708)	(60,909,406)	(289,609)	(379,865)	(1,073,766)	(2,258,177)	(55,692,333)	(58,271,364)	مصاريف القطاعات				
49,035,039	67,058,591	1,162,726	1,337,660	(1,044,088)	(2,007,986)	48,916,401	67,728,917	نتائج القطاعات				
دينار كويتي												
المجموع			غير موزعة			السعودية			الكويت			
30 سبتمبر	31 ديسمبر	30 سبتمبر	30 سبتمبر	31 ديسمبر	30 سبتمبر	30 سبتمبر	31 ديسمبر	30 سبتمبر	30 سبتمبر	31 ديسمبر	30 سبتمبر	
2024	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2024	2025	
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	
1,507,003,419	1,584,375,777	1,864,580,820	36,016,302	37,681,660	36,213,982	601,969,853	685,566,946	969,938,454	869,017,264	861,127,171	858,428,384	موجودات القطاعات
773,762,871	831,431,185	1,048,451,786	2,020,693	2,213,900	1,934,418	367,874,272	382,784,944	599,641,212	403,867,906	446,432,341	446,876,156	مطلوبات القطاعات

إيرادات القطاع
مصاريف القطاع
نتائج القطاع

موجودات القطاع
مطلوبات القطاع

إيرادات القطاعات
مصاريف القطاعات
نتائج القطاعات

موجودات القطاعات
مطلوبات القطاعات

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

10 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة من خلال قسمة ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. لا توجد أسهم عادية مخففة محتملة. فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

دينار كويتي			
فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2024	2025	2024	2025
49,230,767	67,473,443	16,573,969	17,178,379
1,478,865,002	1,478,865,002	1,478,865,002	1,478,865,002
(234,904)	(1,503)	(127,088)	(1,910)
1,478,630,098	1,478,863,499	1,478,737,914	1,478,863,092
33.29 فلس	45.63 فلس	11.21 فلس	11.62 فلس

ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة:
أسهم مصدرة *
المتوسط المرجح لأسهم الخزينة
المجموع
ربحية السهم الأساسية

* جرى تعديل عمليات احتساب ربحية السهم للفترة السابقة للمحاسبة عن أسهم المنحة الصادرة خلال سنة 2025 (إيضاح 13).

11 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

الأرصدة:

فيما يلي الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

دينار كويتي		
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
582,790	552,117	460,098
231,411	109,900	100,941
440,691	407,843	564,408
605,467	610,988	479,369
306,751	297,874	138,468
2,381,803	1,398,216	1,215,018

موجودات حق الاستخدام

مباني مكتبية

ذمم مدينة ودفعات مسددة مسبقاً

إيجار ومبالغ أخرى مستحقة القبض من المستأجرين
مستحقات من شركة زميلة عند الطلب "المبلغ المستحق غير محمل بفائدة"

التزامات عقود إيجار

موجودات

ممتلكات ومعدات / أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

ذمم تجارية دائنة وأخرى

إيجار مستلم مقدماً خلال سنة واحدة

المعاملات:

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع:

دينار كويتي			
فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2024	2025	2024	2025
12,512,336	11,080,398	3,806,456	3,758,269
297,110	229,343	70,520	33,613
1,055,360	1,125,822	384,970	359,399

إيرادات

مصاريق

أتعاب إدارة (مدرجة ضمن إيرادات من عقارات استثمارية)

11 إفساحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

فيما يلي مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الآخرين بالإدارة العليا خلال الفترة:

دينار كويتي				رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافآت نهاية الخدمة
فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
1,022,351	1,124,312	344,437	374,771	
1,163,673	143,510	102,848	47,837	
2,186,024	1,267,822	447,285	422,608	

تم اعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 724,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 16 مارس 2025.

12 رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به للشركة الأم كما في 30 سبتمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024 و 30 سبتمبر 2024 قيمة 155,000,000 دينار كويتي، ويتألف من 1,550,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد.

يبلغ رأس المال المصدر والمدفوع للشركة الأم كما في 30 سبتمبر 2025 قيمة 147,886,500 دينار كويتي ويتكون من 1,478,865,002 سهم (31 ديسمبر 2024: 139,515,566 دينار كويتي ويتكون من 1,395,155,663 سهم، و 30 سبتمبر 2024: 139,515,566 دينار كويتي ويتكون من 1,395,155,663 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم.

تم تسجيل زيادة رأس المال رسميًا في السجل التجاري في 23 مارس 2025، بناءً على اجتماع الجمعية العمومية العادية (إيضاح 13).

13 اجتماع الجمعية العمومية السنوية

وافقت الجمعية العمومية العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 16 مارس 2025 على توزيع أرباح نقدية بقيمة 14 فلس للسهم (2023: 14 فلس للسهم) وأسهم منحة بواقع 6% لسنة 2024 (2023: 6%). في 23 أبريل 2025، تم سداد توزيعات الأرباح النقدية بمبلغ 19,532,166 دينار كويتي (2023: 18,420,980 دينار كويتي). زاد رأس المال المصدر والمدفوع من خلال عدد أسهم المنحة بواقع 83,709,339 سهم (2023: 78,971,075 سهم) وبلغت الزيادة 8,370,934 دينار كويتي (2023: 7,897,107 دينار كويتي).

14 التزامات ومطلوبات محتملة

اعتمدت إدارة المجموعة مصاريف رأسمالية مستقبلية بمبلغ 554,421,395 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 1,067,773,656 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 812,557,694 دينار كويتي).

حصلت المجموعة على دين بغرض تمويل التوسع في المشاريع وكما في 30 سبتمبر 2025، كان الجزء غير المسحوب من الدين بمبلغ 317,502,781 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 513,491,037 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 564,325,409 دينار كويتي) ويشكل جزءًا من خطة الدين فضلاً عن التمويل الذي قدمه المساهم غير المسيطر على مستوى الشركة التابعة.

كما في 30 سبتمبر 2025، منحت المجموعة خطابات ائتمان و ضمانات بنكية وكفالة تضامنية بمبلغ 83,505,464 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 87,378,606 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 86,701,797 دينار كويتي).

15 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من الرصيد المستحق من شركات زميلة والذمم المدينة والاستثمارات في الأوراق المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والنقد والأرصدة البنكية. تتكون المطلوبات المالية من المطلوبات غير المتداولة الأخرى والتمويلات البنكية والذمم التجارية الدائنة والأخرى.

15 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة

تم تحديد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة لدى المجموعة في تاريخ بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع بالرجوع إلى عروض الأسعار المعلنة المصدرة. لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بصورة جوهرية عن القيمة الدفترية حيث إن أغلبيتها قصيرة الأجل بطبيعتها.

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة وفقاً لطرق التقييم. فيما يلي المستويات المختلفة التي تم تحديدها:

- ◀ المستوى 1: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
 - ◀ المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
 - ◀ المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.
- إن التأثير على بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع ليس مادياً إذا تم تعديل متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة بنسبة 5%.
- لم يتم إجراء أي تغيير في أساليب التقييم مقارنة بالفترة السابقة. خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025، لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات.