



Grant Thornton
القطامي والعيان وشركاهم

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت

30 يونيو 2025 (غير مدققة)

المحتويات

صفحة

1	تقرير المراجعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
7 - 16	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

الى السادة أعضاء مجلس الادارة
شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة التمدين العقارية (شركة مساهمة كويتية عامة) ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (المشار إليها معا بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2025 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الإدارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا الى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

قمنا بمراجعتنا وفقا للمعيار الدولي 2410 المتعلق بهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق اجراءات المراجعة التحليلية واجراءات المراجعة الأخرى. ان نطاق المراجعة يقل بشكل جوهري عن التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الجوهرية والتي يمكن أن يتم تحديدها من خلال التدقيق. لذلك، فإننا لا نبدى رأيا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استنادا الى مراجعتنا، لم يرد الى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي".

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

استنادا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع دفاتر الشركة الأم. كذلك، بناءً على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وجود مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناءً على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



سارة عبداللطيف العيان
(مراقب مرخص رقم 288 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت
13 أغسطس 2025

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات
30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	
				الإيرادات
13,036	13,927	6,402	6,279	إيرادات التشغيل
(3,808)	(3,962)	(1,880)	(1,355)	تكلفة الإيرادات
9,228	9,965	4,522	4,924	صافي الإيرادات
506	540	252	277	أتعاب إدارة واستشارات
2,708	3,371	2,420	3,200	إيرادات الإستثمارات 5
7,008	8,047	4,438	5,082	حصة في نتائج شركات زميلة 11
180	37	91	37	ربح من بيع عقارات للمتاجرة
(10)	(20)	(42)	(23)	خسارة تحويل عملة أجنبية
880	574	273	210	إيرادات أخرى
20,500	22,514	11,954	13,707	
				المصاريف والاعباء الأخرى
(1,941)	(1,565)	(807)	(641)	تكاليف موظفين
(2,376)	(2,541)	(1,051)	(1,368)	مصاريف عمومية وإدارية وأخرى
(3,924)	(4,237)	(1,911)	(2,153)	تكاليف تمويل
(8,241)	(8,343)	(3,769)	(4,162)	
12,259	14,171	8,185	9,545	ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
(37)	(49)	(18)	(28)	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(99)	(140)	(60)	(54)	مخصص الزكاة
(302)	(353)	(186)	(258)	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
11,821	13,629	7,921	9,205	ربح الفترة
				الخاص بـ :
8,260	9,701	5,388	6,379	مالكي الشركة الأم
3,561	3,928	2,533	2,826	الحصص غير المسيطرة
11,821	13,629	7,921	9,205	ربح الفترة
20.6 فلس	24.2 فلس	13.4 فلس	15.9 فلس	6 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 16 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المرحلي المكثف المجمع

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 يونيو	30 يونيو	30 يونيو	30 يونيو	
2024	2025	2024	2025	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	
الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	
11,821	13,629	7,921	9,205	ربح الفترة
				(خسائر)/ إيرادات شاملة أخرى :
				بنود سيتم تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
-	(12)	(3)	(13)	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة
				بنود لن يتم تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
				صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
10,232	26,492	(5,701)	14,998	حصة في (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة
921	(844)	(914)	(915)	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة
11,153	25,636	(6,618)	14,070	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
22,974	39,265	1,303	23,275	الخاصة بـ :
				مالكي الشركة الأم
14,327	24,166	1,164	14,096	الحصص غير المسيطرة
8,647	15,099	139	9,179	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
22,974	39,265	1,303	23,275	

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	إيضاحات	
				الأصول
26,614	16,244	15,767	7	نقد وارصدة لدى البنوك
6,447	5,146	37,981	8	ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى
165,847	170,821	199,318	9	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
8,590	24,514	24,313		عقارات للمتاجرة
186,641	188,000	188,000	10	عقارات استثمارية
159,557	167,793	168,867	11	استثمارات في شركات زميلة
2,346	1,866	1,386		أصول غير ملموسة
5,848	5,648	5,392		أصول أخرى
561,890	580,032	641,024		مجموع الأصول
				الخصوم وحقوق الملكية
				الخصوم
7,515	9,374	8,309		مستحق إلى بنوك
135,693	141,191	174,969	12	قروض لأجل
20,195	15,896	16,298	13	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
7,403	6,578	6,565		تأمينات إيجارات مستردة
2,042	2,171	2,253		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
172,848	175,210	208,394		مجموع الخصوم
				حقوق الملكية
43,193	43,193	43,193		رأس المال
11,132	11,132	11,132		علاوة اصدار اسهم
(11,981)	(11,981)	(11,981)	14	اسهم خزينة
756	756	756		احتياطي من بيع اسهم خزينة
17,931	19,505	19,505		احتياطي إجباري
19,329	20,903	20,903		احتياطي اختياري
390	404	393		احتياطي تحويل عملة أجنبية
118,195	131,247	145,723		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
38,174	42,216	44,690		أرباح محتفظ بها
237,119	257,375	274,314		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الام
151,923	147,447	158,316		الحصص غير المسيطرة
389,042	404,822	432,630		مجموع حقوق الملكية
561,890	580,032	641,024		مجموع الخصوم وحقوق الملكية

عبدالعزیز عبد اللہ علی الغانم
نائب رئيس مجلس الادارة

محمد عبد الحميد محمد المرزوق
رئيس مجلس الادارة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 16 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع

المجموع	الحصص		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم									
	غير المسيطرة		المجموع	أرباح	التغيرات	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	علاوة	
	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	تحويل صولة	اختياري	إجباري	بيع أسهم	أسهم	إصدار	رأس
						أجنبية	الف د.ك	الف د.ك	خزينة	خزينة	أسهم	المال
									الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك
الرصيد كما في 1 يناير 2025 (مدقق)	404,822	147,447	257,375	42,216	131,247	404	20,903	19,505	756	(11,981)	11,132	43,193
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 16)	(7,227)	-	(7,227)	(7,227)	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح نقدية لحصص غير مسيطرة	(4,230)	(4,230)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي المعاملات مع المالكين	(11,457)	(4,230)	(7,227)	(7,227)	-	-	-	-	-	-	-	-
ربح الفترة	13,629	3,928	9,701	9,701	-	-	-	-	-	-	-	-
(خسائر)/ أيرادات شاملة أخرى للفترة	25,636	11,171	14,465	-	14,476	(11)	-	-	-	-	-	-
مجموع (الخسائر)/ الأيرادات الشاملة للفترة	39,265	15,099	24,166	9,701	14,476	(11)	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 30 يونيو 2025 (غير مدقق)	432,630	158,316	274,314	44,690	145,723	393	20,903	19,505	756	(11,981)	11,132	43,193
الرصيد كما في 1 يناير 2024 (مدقق)	377,717	147,698	230,019	37,141	112,128	390	19,329	17,931	756	(11,981)	11,132	43,193
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 16)	(7,227)	-	(7,227)	(7,227)	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح نقدية لحصص غير مسيطرة	(4,422)	(4,422)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي المعاملات مع المالكين	(11,649)	(4,422)	(7,227)	(7,227)	-	-	-	-	-	-	-	-
ربح الفترة	11,821	3,561	8,260	8,260	-	-	-	-	-	-	-	-
أيرادات شاملة أخرى للفترة	11,153	5,086	6,067	-	6,067	-	-	-	-	-	-	-
مجموع الأيرادات الشاملة للفترة	22,974	8,647	14,327	8,260	6,067	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 30 يونيو 2024 (غير مدقق)	389,042	151,923	237,119	38,174	118,195	390	19,329	17,931	756	(11,981)	11,132	43,193

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 16 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

السنة اشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	السنة اشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	إيضاحات
11,821	13,629	
870	908	
(180)	(37)	
146	111	
(2,149)	(3,139)	
(558)	(232)	
(10)	(7)	
(7,008)	(8,047)	11
3,924	4,237	
6,856	7,423	
(1,221)	(32,962)	
(217)	643	
(147)	(13)	
(92)	(29)	
5,179	(24,938)	
(22)	(4,695)	
9,927	2,691	
2,570	439	
-	500	
-	(66)	
(274)	(171)	
5,968	6,096	
2,149	3,139	
558	232	
20,876	8,165	
(7,783)	(7,473)	
(4,422)	(4,230)	
524	(1,065)	
(10,766)	33,778	
(4,432)	(4,214)	
(26,879)	16,796	
(824)	23	
27,363	13,169	7
26,539	13,192	7

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 16 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1. تأسيس وأغراض الشركة الأم

تأسست شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في الكويت بتاريخ 16 ديسمبر 1982 طبقاً لأحكام قانون الشركات. تتألف المجموعة من الشركة الأم والشركات التابعة لها يشار إليها معاً على أنها "المجموعة". إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تتمثل أغراض الشركة الأم الأساسية في أعمال الاستثمار العقاري داخل وخارج الكويت لأغراض التملك بما في ذلك الشراء، البيع، الاستئجار والتأجير. تقوم الشركة الأم بتطوير المشاريع العقارية وتعهّدات انشاءات المباني، إدارة أملاك الغير، إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقارية، القيام بالدراسات والاستشارات العقارية والاستثمار في الشركات ذات الأغراض المشابهة لأغراضها واستغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

عنوان الشركة الأم : ص.ب 21816 - الصفاة 13079 - دولة الكويت .

لقد تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة السّنة المنتهية في 30 يونيو 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 13 أغسطس 2025.

2. أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة السّنة المنتهية في 30 يونيو 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تم إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسّنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهي العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. برأي إدارة الشركة الأم، فقد تم إدراج جميع التعديلات المكونة من مستحقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج التشغيل لفترة السّنة المنتهية في 30 يونيو 2025 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسّنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للسّنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والإفصاحات حولها.

3. التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسّنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 باستثناء تطبيق التعديلات على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025 على النحو المبين في إيضاح 3.1. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يسر مفعوله بعد.

3.1 معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة فيما يلي التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 والتي تسري على الفترة الحالية:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل

- تتناول التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات: تحدد متى تكون/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال البات السوق أو التبادل التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

4. الأحكام والتقديرات

يتطلب إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من الإدارة اتخاذ القرارات والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعن عنها للأصول والخصوم والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفسها تلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة المدققة السنوية كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

5. إيرادات الإستثمارات

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	
2,150	3,139	2,147	3,138	إيرادات توزيعات ارباح
558	232	273	62	إيرادات فوائد
2,708	3,371	2,420	3,200	

6. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة من خلال قسمة ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم على المعدل المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة بإستثناء أسهم الخزينة كما يلي :

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 يونيو 2024 (غير مدقق)	30 يونيو 2025 (غير مدقق)	30 يونيو 2024 (غير مدقق)	30 يونيو 2025 (غير مدقق)	
8,260	9,701	5,388	6,379	ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم (الف د.ك)
401,498	401,498	401,498	401,498	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة (بعد استبعاد اسهم الخزينة) (الف سهم)
20.6 فلس	24.2 فلس	13.4 فلس	15.9 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

نظرًا لأنه لا توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

7. النقد وشبه النقد

30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	
6,632	12,469	13,192	
19,982	3,775	2,575	نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك والمحافظ ودائع لأجل
26,614	16,244	15,767	النقد وشبه النقد
(75)	(3,075)	(2,575)	ودائع لأجل ذات فترة استحقاق تعاقدي يتجاوز ثلاثة شهور
26,539	13,169	13,192	النقد وشبه النقد لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

ان الودائع لأجل تحمل فائدة بمعدل سنوي يتراوح من 2.8% الى 4.35% (31 ديسمبر 2024: يتراوح من 3% الى 5.49% و 30 يونيو 2024: يتراوح من 3.25% الى 5.49%).

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

8. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	
2,112	2,034	1,554	مدينون تجاريون
376	54	165	مستحق من أطراف ذات صلة
455	471	337	مستحق من بيع عقارات للمتاجرة (أ)
1,449	949	749	مستحق من بيع قسائم عقارية للمتاجرة (ب)
-	-	32,778	المدفوع لشراء أراضي و موجودات أخرى (ج)
1,383	187	155	مدفوعات مقدما لمقاولين
295	220	597	مصاريف مدفوعة مقدما
87	59	42	ايرادات مستحقة
1,094	1,849	2,274	أرصدة مدينة أخرى
7,251	5,823	38,651	
(804)	(677)	(670)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
6,447	5,146	37,981	

(أ) يتمثل الرصيد المستحق من بيع عقارات للمتاجرة بصفة أساسية في المبالغ المستحقة عن عمليات البيع التي قامت بها الشركة الأم لعدد من وحدات ابراج سكنية استثمارية بمشروع تمدين سكوير (برجي B و C) (الواقع بمنطقة صباح السالم).

(ب) يتمثل الرصيد المستحق من بيع عقارات للمتاجرة بصفة أساسية في المبالغ المستحقة عن معاملة البيع التي قامت بها المجموعة في السابق لعدد من القسائم العقارية المستثمر بها لغرض المتاجرة. ترى إدارة الشركة أن مخاطر الائتمان لهذه المبالغ هي منخفضة بما أن الأطراف هم ذو سمعة جيدة مع عدم تعثر سابق للسداد، وتؤكد أن تلك المبالغ المستحقة قابلة للتحويل بالكامل من الأطراف المعنية. وهذه الارصدة مضمونة من قبل طرف ذي صلة.

(ج) يتضمن هذا البند في قيمة المبلغ المدفوع لشراء أراضي بدولة الكويت من طرف ذي صلة. إن إجمالي قيمة الأرض تبلغ 30,848 ألف د.ك. تقوم المجموعة حاليا باستكمال إجراءات التسجيل و تحويل ملكية الأرض لصالح المجموعة.

9. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	
109	-	-	محافظ مدارة محليا
165,160	170,434	198,931	مساهمات في أسهم شركات محلية
578	387	387	مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
165,847	170,821	199,318	

(أ) بلغ إجمالي رصيد الارباح المتراكمة المتعلقة بالاستثمارات المستبعدة خلال الفترة الحالية والسنوات السابقة والمدرجة ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة مبلغ 119,144 ألف د.ك (31 ديسمبر 2024: 118,805 ألف د.ك و 30 يونيو 2024: 114,885 ألف د.ك).

(ب) ان استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 5,200 ألف د.ك (31 ديسمبر 2024 : لاشئ ألف د.ك ، 30 يونيو 2024 : 6,157 ألف د.ك) مرهونة مقابل قروض لأجل (ايضاح 12).

يتضمن إيضاح 20.3 التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

10. عقارات استثمارية

30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	
186,641	186,641	188,000	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	209	-	إضافات على عقارات استثمارية
-	1,150	-	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة / السنة
186,641	188,000	188,000	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

(أ) تتضمن العقارات الاستثمارية عقار مؤجر بموجب عقد استثمار مع وزارة المالية لدولة الكويت ينتهي في 30 أغسطس 2025. إن القيمة المدرجة لذلك العقار الاستثماري بلغت 320 ألف د.ك كما في 30 يونيو 2025 (31 ديسمبر 2024 و 30 يونيو 2024 : 320 ألف د.ك).

(ب) ان عقارات استثمارية بقيمة دفترية بلغت 163,680 ألف د.ك (31 ديسمبر 2024 : 163,680 ألف د.ك ، 30 يونيو 2024 : 186,321 ألف د.ك) مرهونة مقابل قروض لأجل (ايضاح 12).

11. استثمارات في شركات زميلة

القيمة المدرجة كما في			نسبة الملكية			اسم الشركة
30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2024 (غير مدقق) %	31 ديسمبر 2024 (مدقق) %	30 يونيو 2025 (غير مدقق) %	
61,234	66,855	67,374	32	33	33	شركة التمدين لمراكز التسوق – ش.م.ك.م الكويت
64,088	67,215	67,457	48	48	48	شركة السينما الكويتية الوطنية – ش.م.ك.ع الكويت
27,673	27,728	27,796	31	31	31	شركة لؤلؤة التمدين العقارية – ش.م.ك.م الكويت
6,562	5,995	6,240	-	-	-	شركات زميلة اخرى الكويت
159,557	167,793	168,867				

(أ) تتضمن ملكية المجموعة في الشركات الزميلة ملكية غير مباشرة من خلال الشركة التابعة [شركة التمدين الإستثمارية – ش.م.ك.ع].

(ب) إن كافة الشركات الزميلة غير مدرجة، باستثناء شركة السينما الكويتية الوطنية – ش.م.ك.ع، والتي بلغت القيمة العادلة لاستثمارات المجموعة فيها 48,389 ألف د.ك كما في 30 يونيو 2025 (31 ديسمبر 2024 : 49,554 ألف د.ك ، 30 يونيو 2024 : 49,957 ألف د.ك).

(ج) بلغت حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة للسنة المنتهية في 30 يونيو 2025 مبلغ 8,047 ألف د.ك (30 يونيو 2024 : 7,008 ألف د.ك) تم تسجيلها بناء على آخر معلومات مالية غير مدققة ، باستثناء الشركات الزميلة الأخرى أعلاه والتي تم تسجيل حصة المجموعة وفقا لآخر معلومات مالية معدة من قبل إدارات تلك الشركات الزميلة

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

12. قروض لأجل

30 يونيو 2024 (غير مدققة) ألف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) ألف د.ك	
65,193	71,691	107,469	قروض قصيرة الأجل
4,000	4,000	4,000	قروض طويلة الأجل:
66,500	65,500	63,500	- تستحق خلال سنه
70,500	69,500	67,500	- تستحق بعد أكثر من سنة
135,693	141,191	174,969	

- أ) إن القروض قصيرة الأجل تستحق خلال سنة ويتم تجديدها بشكل دوري.
- ب) تحمل القروض معدلات فائدة متغيرة تتراوح بين 0.75% - 1% (31 ديسمبر 2024 و 30 يونيو 2024: 0.75% - 1%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.
- ج) إن بعض القروض لأجل مضمونه مقابل رهن عقارات الاستثمارية واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 10 و 9) (31 ديسمبر 2024: رهن عقارات الاستثمارية، 30 يونيو 2024: رهن استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وعقارات استثمارية واستثمارات في شركات زميلة).

13. ذمم دائنة وارصدة دائنة اخرى

30 يونيو 2024 (غير مدقق) ألف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) ألف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) ألف د.ك	
4,329	463	1,209	تأمينات محتجزة عن أعمال منفذة
590	1,162	967	إيجارات مقبوضة مقدما
3,519	4,045	3,854	فوائد واجازات ومصاريف اخرى مستحقة
1,137	1,032	926	التزامات التأجير
154	218	-	مستحق الى أطراف ذات صلة
342	325	339	توزيعات ارباح دائنة للمساهمين
683	196	253	دفعات مستلمة مقدما من عملاء
471	418	416	تكاليف إنشاءات مستحقة
2,140	1,685	1,209	دائنون مقابل اقتناء أصول غير ملموسة
6,830	6,352	7,125	مخصصات وارصدة دائنة اخرى
20,195	15,896	16,298	

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

14. أسهم خزينة

30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)	عدد الأسهم
30,435,250	30,435,250	30,435,250	النسبة إلى الأسهم المصدرة
%7.04	%7.04	%7.04	القيمة السوقية (ألف د.ك)
11,018	11,261	10,500	التكلفة (ألف د.ك)
11,981	11,981	11,981	

تم تصنيف احتياطات الشركة الأم المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطات غير قابلة للتوزيع.

15. تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في قطاعين رئيسيين : عقار واستثمار. يتم الإعلان عن نتائج القطاعات الى الإدارة العليا في المجموعة. تمارس المجموعة انشطتها بشكل رئيسي داخل دولة الكويت . باستثناء المساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت (ايضاح 9)، فإن جميع الأصول والخصوم هي داخل الكويت .

فيما يلي معلومات القطاعات والتي تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة الى الإدارة :

المجموع	استثمار	عقار	الف د.ك
26,476	12,016	14,460	السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدققة)
13,629	10,126	3,503	مجمل الايرادات
			ربح الفترة
641,024	442,978	198,046	كما في 30 يونيو 2025 (غير مدققة)
(208,394)	(47,578)	(160,816)	مجموع الأصول
432,630	395,400	37,230	مجموع الخصوم
			صافي الاصول
24,308	10,753	13,555	السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو (غير مدققة)
11,821	9,015	2,806	مجمل الايرادات
			ربح الفترة
561,890	379,596	182,294	كما في 30 يونيو 2024 (غير مدققة)
(172,848)	(16,381)	(156,467)	مجموع الأصول
389,042	363,215	25,827	مجموع الخصوم
			صافي الاصول

16. الجمعية العمومية السنوية للمساهمين والتوزيعات

صادقت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في 22 مايو 2025 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وعلى اقتراح مجلس الإدارة توزيع ارباح نقدية على مساهمي الشركة الأم بما يعادل 18 فلس للسهم الواحد عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 18 فلس للسهم) وعلى مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 35 ألف د.ك (31 ديسمبر 2023 : 35 ألف د.ك).

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

17. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها تلك الأطراف أو تخضع لسيطرة مشتركة أو تأثير جوهري. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي تفاصيل المعاملات والارصدة الهامة مع الاطراف ذات الصلة:

30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (ايضاح 8) ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (ايضاح 13)
376	54	165	
154	218	-	

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	
302	298	195	188	إيرادات التشغيل
527	540	63	277	إيرادات من اتعاب ادارة واستشارات
1,180	1,222	460	532	تكلفة الإيرادات
1,223	1,123	408	742	مصاريف عمومية وإدارية وأخرى
200	-	200	-	رد مخصص (مستحق من أطراف ذات صلة)
525	420	164	172	مزاييا موظفي الإدارة العليا للمجموعة : رواتب ومكافآت ومزاييا قصيرة الأجل لموظفي الإدارة العليا
-	30,848	-	11,848	معاملات المدفوع لشراء اراضي (ايضاح 8)

30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	حسابات نظامية خارج بنود بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع صافي القيمة الدفترية لمحافظ العملاء (مساهمين رئيسيين) يتم ادارتها من قبل شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع (شركة تابعة) (ايضاح 19)
106,270	112,628	81,466	

18. الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	التزامات محتملة ارتباطات رأسمالية
500	500	500	
2,138	2,352	2,352	

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

19. حسابات نظامية خارج بنود بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

تدير احدى الشركات التابعة [شركة التمدين الاستثمارية – ش.م.ك.ع] محافظ استثمارية للغير بلغت صافي قيمتها الدفترية كما في 30 يونيو 2025 مبلغ 190,684 ألف دك (31 ديسمبر 2024 : 221,039 ألف دك و 30 يونيو 2024: مبلغ 215,457 ألف دك)، منها مبلغ 81,466 ألف دك (31 ديسمبر 2024 : 112,628 ألف دك و 30 يونيو 2024: مبلغ 106,270 ألف دك) خاص بمحافظ لأطراف ذات صلة (ايضاح 17)، وبلغت ايرادات أتعاب الإدارة ذات العلاقة 7 ألف دك كما في 30 يونيو 2025 (30 يونيو 2024: 8 ألف دك) .

20. ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

20.1 ملخص فئات الأصول والخصوم المالية

ان القيم المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع يمكن ان تصنف على النحو التالي:

30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف دك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) الف دك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف دك	
			أصول مالية
			بالتكلفة المطفأة:
4,769	4,739	4,451	ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى (باستثناء المدفوعات مقدما)
26,614	16,244	15,767	نقد وشبه النقد
			أصول مالية بالقيمة العادلة:
165,847	170,821	199,318	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
197,230	191,804	219,536	
			خصوم مالية
			بالتكلفة المطفأة:
7,515	9,374	8,309	مستحق الى بنوك
135,693	141,191	174,969	قروض لأجل
20,195	15,896	16,298	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
7,403	6,578	6,565	تأمينات ايجارات مسترده
170,806	173,039	206,141	

20.2 قياس القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. ان الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مدرجة بالقيمة العادلة وتفاصيل القياس مفصّل عنها في الايضاح 20.3 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. برأي ادارة المجموعة فإن القيم المدرجة لجميع الاصول والخصوم المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة تعتبر مقاربة لقيمتها العادلة.

20.3 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يوضح الجدول التالي الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع بما يتناسب مع التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

20. تابع/ ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

- 20.3 تابع/ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة
إن هذا التسلسل الهرمي يصنف الأصول المالية ضمن ثلاثة مستويات استنادا على أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للأصول المالية. إن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة يتضمن المستويات التالية:
- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لأصول ماثلة.
 - مستوى 2: معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
 - مستوى 3: معطيات الأصول التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن مراقبتها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

إن المستوى الذي تصنف ضمنه الأصول المالية يتم تحديده بناء على المستوى الأدنى للمدخلات المادية الى قياس القيمة العادلة.

إن الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع بناء على التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هي كما يلي:

المجموع الف دك	مستوى 3 الف دك	مستوى 1 الف دك
30 يونيو 2025 (غير مدققة)		
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		
- مساهمات في أسهم شركات محلية		
198,666	-	198,666
265	265	-
• أسهم مسعرة		
• أسهم غير مسعرة		
- مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت		
387	387	-
199,318	652	198,666

31 ديسمبر 2024 (مدققة)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		
- مساهمات في أسهم شركات محلية		
170,169	-	170,169
265	265	-
• أسهم مسعرة		
• أسهم غير مسعرة		
- مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت		
387	387	-
170,821	652	170,169

30 يونيو 2024 (غير مدققة)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		
- محافظ مدارة محليا		
109	-	109
• أسهم مسعرة		
- مساهمات في أسهم شركات محلية		
164,895	-	164,895
265	265	-
• أسهم مسعرة		
• أسهم غير مسعرة		
- مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت		
578	578	-
165,847	843	165,004

خلال الفترة الحالية ، لم يتم أي تحويل ما بين المستويات.

إن الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تتغير بالمقارنة مع السنة أو الفترة السابقة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

20. تابع/ ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

20.3 تابع/ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

قياس القيمة العادلة – مستوى 3

إن تسوية قياس القيمة العادلة – مستوى 3 هي كما يلي :

30 يونيو 2024 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدقق) الف د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدقق) الف د.ك	
821	821	652	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	22	-	الإضافات خلال الفترة / السنة
-	(191)	-	الاستبعادات خلال الفترة / السنة
22	-	-	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة / السنة
843	652	652	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

21. أرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة الحالية. لم يكن لإعادة التصنيف تلك أي تأثير على مجموع الأصول ومجموع حقوق الملكية ونتائج الفترة/ السنة المقارنة.