

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



المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019  
(غير مدققة)

المحتوى

صفحة

|      |  |
|------|--|
| 1    | تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل                                |
| 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    | بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)             |
| 15-8 | ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة) |

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

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ  
محاسبون قانونيون  
صندوق رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٢٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢٠  
شارع أحمد الجابر

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس : 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

## تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة 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 2019 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 المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

### نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي رقم 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقبي الحسابات المستقلين للشركة" 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 نطاق 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 نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

### النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

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

31 أكتوبر 2019

الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
كما في 30 سبتمبر 2019

| دينار كويتي                      |                              |                                  |         |   |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------|---|
| 30 سبتمبر<br>2018<br>(غير مدققة) | 31 ديسمبر<br>2018<br>(مدققة) | 30 سبتمبر<br>2019<br>(غير مدققة) | ايضاحات |   |
|                                  |                              |                                  |         | الموجودات                               |
|                                  |                              |                                  |         | موجودات غير متداولة                     |
| 3,486,303                        | 3,380,499                    | 3,144,026                        |         | ممتلكات ومعدات                          |
| 768,585,293                      | 779,016,219                  | 822,143,969                      | 4       | عقارات استثمارية                        |
| 22,887,556                       | 27,729,325                   | 29,383,347                       |         | استثمارات في شركات زميلة                |
| 1,103,978                        | 1,099,552                    | -                                |         | مدفوعات مقدماً                          |
| -                                | -                            | 1,080,177                        | 5       | أصل حق الاستخدام                        |
| 5,342,106                        | 4,370,094                    | 4,211,043                        |         | استثمارات في أوراق مالية                |
| 801,405,236                      | 815,595,689                  | 859,962,562                      |         |   |
|                                  |                              |                                  |         | موجودات متداولة                         |
| 7,418,593                        | 2,614,810                    | 2,395,996                        | 11      | مستحقات من شركات زميلة                  |
| 27,258,800                       | 26,142,681                   | 17,434,015                       |         | مدينون ومدفوعات مقدماً                  |
| 10,980,866                       | 18,399,825                   | 63,203,463                       | 6       | النقد والنقد المعادل                    |
| 45,658,259                       | 47,157,316                   | 83,033,474                       |         |   |
| 847,063,495                      | 862,753,005                  | 942,996,036                      |         |   |
|                                  |                              |                                  |         | مجموع الموجودات                         |
|                                  |                              |                                  |         | حقوق الملكية والمطلوبات                 |
|                                  |                              |                                  |         | حقوق الملكية                            |
| 98,352,970                       | 98,352,970                   | 104,254,148                      |         | رأس المال                               |
| 16,505,381                       | 16,505,381                   | 16,505,381                       |         | علاوة اصدار أسهم                        |
| 43,210,178                       | 48,726,809                   | 48,726,809                       |         | احتياطي اجباري                          |
| 43,210,178                       | 48,726,809                   | 48,726,809                       |         | احتياطي اختياري                         |
| (1,663,663)                      | (2,233,474)                  | (390,797)                        |         | أسهم خزينة                              |
| 5,209,387                        | 5,257,706                    | 6,067,831                        |         | احتياطي أسهم خزينة                      |
| 4,805,088                        | 5,176,249                    | 5,364,091                        |         | احتياطي تحويل عملات اجنبية              |
| (827,664)                        | (1,550,623)                  | (1,259,832)                      |         | احتياطي القيمة العادلة                  |
| (972,684)                        | (972,684)                    | (972,684)                        |         | احتياطيات أخرى                          |
| 204,976,252                      | 207,245,392                  | 231,815,276                      |         | ارباح مرحلة                             |
| 412,805,423                      | 425,234,535                  | 458,837,032                      |         | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام |
| 59,963,291                       | 60,156,783                   | 73,666,096                       | 11      | الحصص غير المسيطرة                      |
| 472,768,714                      | 485,391,318                  | 532,503,128                      |         | اجمالي حقوق الملكية                     |
|                                  |                              |                                  |         | مطلوبات غير متداولة                     |
| 1,723,563                        | 1,810,272                    | 2,487,376                        |         | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين       |
| 11,630,147                       | 11,656,913                   | -                                | 11      | المستحق الى طرف ذي علاقة                |
| 25,537,984                       | 21,297,448                   | 23,260,602                       |         | مطلوبات أخرى غير متداولة                |
| 12,000,000                       | 11,000,000                   | 8,000,000                        |         | قروض محددة الاجل                        |
| 254,366,610                      | 278,041,667                  | 287,503,306                      |         | مراوحة دائنة                            |
| 305,258,304                      | 323,806,300                  | 321,251,284                      |         |   |
|                                  |                              |                                  |         | مطلوبات متداولة                         |
| 4,000,000                        | 4,000,000                    | 4,000,000                        |         | قروض محددة الاجل                        |
| 24,584,009                       | 10,237,645                   | 47,171,322                       |         | مراوحة دائنة                            |
| 40,452,468                       | 39,317,742                   | 38,070,302                       |         | داننون تجاريون وارصدة دائنة اخرى        |
| 69,036,477                       | 53,555,387                   | 89,241,624                       |         |   |
| 374,294,781                      | 377,361,687                  | 410,492,908                      |         | إجمالي المطلوبات                        |
| 847,063,495                      | 862,753,005                  | 942,996,036                      |         | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات           |



محمد عبد اللطيف الشايبع  
نائب رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً 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 2019

| دينار كويتي<br>التسعة أشهر المنتهية في<br>30 سبتمبر |              | دينار كويتي<br>الثلاثة أشهر المنتهية في<br>30 سبتمبر |             | إيضاحات  |
|---|--------------|--|-------------|--|
| 2018  | 2019         | 2018   | 2019        |  |
| 63,894,599  | 71,463,420   | 24,185,339   | 24,580,625  | 8 إيرادات من عقارات استثمارية  |
| (13,620,058)  | (15,324,211) | (5,579,963)  | (5,070,187) | 9 مصروفات عقارات استثمارية   |
| (6,286,792)   | (7,272,028)  | (2,421,772)  | (2,443,146) | استهلاك عقارات استثمارية   |
| 43,987,749  | 48,867,181   | 16,183,604   | 17,067,292  | صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية   |
| 246,000   | 50,023       | 204,000  | (163,089)   | صافي (خسارة) ربح الاستثمار   |
| (2,616,090)   | (2,261,190)  | (767,706)  | (755,406)   | مصروفات عمومية وإدارية   |
| (1,430,861)   | (2,596,579)  | (986,990)  | (1,004,393) | تكاليف تمويل   |
| 204,071   | 161,409      | (197,526)  | (11,566)    | (مصروفات) / إيرادات أخرى   |
| 209,683   | (110,968)    | 657,582  | -           | حصة في نتائج شركات زميلة   |
| 40,600,552  | 44,109,876   | 15,092,964   | 15,132,838  | ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة |
| (373,982)   | (401,376)    | (140,688)  | (138,448)   | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي   |
| (1,042,633)   | (1,126,084)  | (416,103)  | (387,436)   | حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية  |
| (417,053)   | (450,434)    | (162,222)  | (154,975)   | حصة الزكاة   |
| 38,766,884  | 42,131,982   | 14,373,951   | 14,451,979  | ربح الفترة   |
|   |              |  |             | الخاص بـ:  |
| 39,225,152  | 42,309,703   | 14,459,636   | 14,506,260  | مساهمي الشركة الأم   |
| (458,268)   | (177,721)    | (85,685)   | (54,281)    | الحصص غير المسيطرة   |
| 38,766,884  | 42,131,982   | 14,373,951   | 14,451,979  |  |
| 37.88 فلس   | 40.70 فلس    | 13.96 فلس  | 13.94 فلس   | 10 ربحية السهم الأساسية والمخفضة   |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

| دينار كويتي<br>التسعة أشهر المنتهية في<br>30 سبتمبر |            | دينار كويتي<br>الثلاثة أشهر المنتهية في<br>30 سبتمبر |            |
|---|------------|--|------------|
| 2018  | 2019       | 2018   | 2019       |
| 38,766,884  | 42,131,982 | 14,373,951   | 14,451,979 |
| (823,553)   | 202,200    | -  | 87,392     |
| (126,967)   | 302,247    | (655,545)  | 75,639     |
| (950,520)   | 504,447    | (655,545)  | 163,031    |
| 37,816,364  | 42,636,429 | 13,718,406   | 14,615,010 |
| 38,327,958  | 42,699,745 | 14,068,801   | 14,671,238 |
| (511,594)   | (63,316)   | (350,395)  | (56,228)   |
| 37,816,364  | 42,636,429 | 13,718,406   | 14,615,010 |

ربح الفترة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:

بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل  
المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:  
التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية  
مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات  
الشاملة الأخرى

بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان  
الدخل المرحلي المكثف المجمع:

فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل  
عمليات أجنبية

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

الخاص بـ:

مساهمي الشركة الام  
الحصص غير المسيطرة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكلف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

دينار كويتي

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

|              | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم |                    |                 |             |             |                        |                            |                    |            |                 |                |                  |           |   |
|--------------|---|--------------------|-----------------|-------------|-------------|------------------------|----------------------------|--------------------|------------|-----------------|----------------|------------------|-----------|---|
|              | مجموع حقوق الملكية                      | الحصص غير المسيطرة | الإجمالي الفرعي | أرباح مرحلة | احتياطي آخر | احتياطي القيمة العادلة | احتياطي تحويل عملات أجنبية | احتياطي أسهم خزينة | أسهم خزينة | احتياطي اختياري | احتياطي اجباري | علاوة اصدار أسهم | رأس المال |   |
| 485,391,318  | 601,56,783                              | 425,234,535        | 207,245,392     | (972,684)   | (1,550,623) | 5,176,249              | 5,257,706                  | (2,233,474)        | 48,726,809 | 48,726,809      | 16,505,381     | 98,352,970       |           | كما في 1 يناير 2019<br>(مدقق)   |
| 42,131,982   | (177,721)                               | 42,309,703         | 42,309,703      | -           | -           | -                      | -                          | -                  | -          | -               | -              | -                | -         | ربح (خسارة) الفترة  |
| 504,447      | 114,405                                 | 390,042            | -               | -           | 202,200     | 187,842                | -                          | -                  | -          | -               | -              | -                | -         | إيرادات شاملة أخرى للفترة   |
| 42,636,429   | (63,316)                                | 42,699,745         | 42,309,703      | -           | 202,200     | 187,842                | -                          | -                  | -          | -               | -              | -                | -         | إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة   |
| -            | -                                       | -                  | (88,591)        | 88,591      | -           | -                      | -                          | -                  | -          | -               | -              | -                | -         | صافي خسارة بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى المستحق إلى الحصص غير المسيطرة (إيضاح 11) |
| 13,572,629   | 13,572,629                              | (249,409)          | -               | -           | -           | -                      | -                          | (249,409)          | -          | -               | -              | -                | -         | شراء أسهم خزينة   |
| 2,902,211    | -                                       | 2,902,211          | -               | -           | -           | -                      | 810,125                    | 2,092,086          | -          | -               | -              | -                | -         | بيع أسهم خزينة  |
| (11,750,050) | -                                       | (11,750,050)       | (11,750,050)    | -           | -           | -                      | -                          | -                  | -          | -               | -              | -                | -         | توزيعات أرباح تقنية مدفوعة (إيضاح 12)   |
| -            | -                                       | -                  | (5,901,178)     | -           | -           | -                      | -                          | -                  | -          | -               | -              | -                | -         | إصدار أسهم منحة (إيضاح 12)  |
| 532,503,128  | 73,666,096                              | 458,837,032        | 231,815,276     | (972,684)   | (1,259,832) | 5,364,091              | 6,067,831                  | (390,797)          | 48,726,809 | 48,726,809      | 16,505,381     | 104,254,148      | 5,901,178 | كما في 30 سبتمبر 2019   |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمع.

## شركة المياني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المحلي المكثف المجموع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 (تتمة)

دينار كويتي

### حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

| مجموع حقوق الملكية | الحصص غير المسطرة | الإجمالي الفرعي | أرباح مرحلة | احتياطات أخرى | احتياطي القيمة العادلة | احتياطي تحويل عمولات اجنبية | احتياطي أسهم خزينة | أسم خزينة   | احتياطي اختياري | احتياطي اجباري | علاوة اصدار أسهم | رأس المال  |
|--------------------|-------------------|-----------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------|-----------------|----------------|------------------|------------|
| 444,286,817        | 60,474,885        | 383,811,932     | 179,940,229 | (972,684)     | (175,298)              | 4,878,729                   | 5,209,387          | (1,663,663) | 43,210,178      | 43,210,178     | 16,505,381       | 93,669,495 |
|                    |                   |                 | (171,187)   |               | 171,187                |                             |                    |             |                 |                |                  |            |
| 444,286,817        | 60,474,885        | 383,811,932     | 179,769,042 | (972,684)     | (4,111)                | 4,878,729                   | 5,209,387          | (1,663,663) | 43,210,178      | 43,210,178     | 16,505,381       | 93,669,495 |
| 38,766,884         | (458,268)         | 39,225,152      | 39,225,152  | -             | -                      | -                           | -                  | -           | -               | -              | -                | -          |
| (950,520)          | (53,326)          | (897,194)       | -           | -             | (823,553)              | (73,641)                    | -                  | -           | -               | -              | -                | -          |
| 37,816,364         | (511,594)         | 38,327,958      | 39,225,152  | -             | (823,553)              | (73,641)                    | -                  | -           | -               | -              | -                | -          |
| (9,334,467)        | -                 | (9,334,467)     | (9,334,467) | -             | -                      | -                           | -                  | -           | -               | -              | -                | -          |
|                    |                   |                 | (4,683,475) |               |                        |                             |                    |             |                 |                |                  | 4,683,475  |
| 472,768,714        | 59,963,291        | 412,805,423     | 204,976,252 | (972,684)     | (827,664)              | 4,805,088                   | 5,209,387          | (1,663,663) | 43,210,178      | 43,210,178     | 16,505,381       | 98,352,970 |

كما في 30 سبتمبر 2018

كما في 1 يناير 2018  
تعديل الائتقال نتيجة تطبيق  
المعيار الدولي للتقارير  
المالية 9 في 1 يناير  
2018 (إيضاح 3)  
الرصيد كما في 1 يناير  
2018 (معدل البراهة)  
ربح (خسارة) للفترة  
إيرادات شاملة أخرى للفترة  
إجمالي الإيرادات الشاملة  
للفترة

توزيعات أرباح تقنية  
مدفوعة (إيضاح 10)  
إصدار أسهم منحة  
(إيضاح 10)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 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 2019

| دينار كويتي             |              |       |   |
|-------------------------|--------------|-------|---|
| التسعة أشهر المنتهية في |              |       |   |
| 30 سبتمبر               |              |       |   |
| 2018                    | 2019         | ايضاح |   |
|                         |              |       | <b>أنشطة التشغيل</b>  |
|                         |              |       | الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية |
| 40,600,552              | 44,109,876   |       | والزكاة   |
|                         |              |       | تعديلات —:  |
|                         |              |       | استهلاك   |
| 6,769,061               | 7,578,734    |       | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                                   |
| 234,959                 | 731,676      |       | صافي (ربح) خسارة استثمار  |
| (246,000)               | (50,023)     |       | حصة في نتائج شركات زميلة  |
| (209,683)               | 110,968      |       | تكاليف تمويل  |
| 1,430,861               | 2,596,579    |       |   |
| 48,579,750              | 55,077,810   |       |   |
|                         |              |       | <b>الحركات في رأس المال العامل:</b>                                 |
|                         |              |       | مستحقات من شركات زميلة  |
| 1,846,180               | 218,814      |       | مدينون ومدفوعات مقدما   |
| (10,059,680)            | 8,841,152    |       | دائنون تجاريون وارصدة دائنة اخرى                                    |
| (2,018,345)             | (1,126,919)  |       | مطلوبات أخرى غير متداولة  |
| 6,673,181               | 2,731,309    |       | النقد الناتج من العمليات  |
| 45,021,086              | 65,742,166   |       | سداد مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                                   |
| (241,596)               | (54,940)     |       | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة   |
| (2,268,961)             | (2,424,503)  |       | مدفوعة  |
| 42,510,529              | 63,262,723   |       | <b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>               |
|                         |              |       | <b>أنشطة الاستثمار</b>  |
|                         |              |       | حيازة ممتلكات ومعدات  |
| (436,833)               | (70,233)     |       | إضافات الى عقارات استثمارية   |
| (32,874,765)            | (42,044,761) |       | استثمار إضافي في شركة زميلة   |
| (1,471,152)             | (1,719,642)  |       | متحصلات من بيع استثمارات في أوراق مالية                             |
| -                       | 298,163      |       | <b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار</b>           |
| (34,782,750)            | (43,536,473) |       |   |
|                         |              |       | <b>أنشطة التمويل</b>  |
|                         |              |       | قرض محدد الاجل مسدد   |
| (3,000,000)             | (3,000,000)  |       | تسهيلات مرابحة تم الحصول عليها                                      |
| 70,500,000              | 56,500,000   |       | تسهيلات مرابحة مسددة  |
| (61,191,518)            | (10,114,179) |       | توزيعات أرباح مدفوعة  |
| (9,334,467)             | (11,414,467) |       | تكاليف تمويل مدفوعة   |
| (8,129,639)             | (8,869,818)  |       | شراء أسهم خزينة   |
| -                       | (249,409)    |       | متحصلات من بيع أسهم خزينة   |
| -                       | 2,902,211    |       | <b>صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التمويل</b>             |
| (11,155,624)            | 25,754,338   |       | <b>صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل</b>                 |
| (3,427,845)             | 45,480,588   |       | أثر تحويل عملات أجنبية  |
| (120,519)               | (676,950)    |       | النقد والنقد المعادل في بداية الفترة                                |
| 14,529,230              | 18,399,825   |       | النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة                                |
| 10,980,866              | 63,203,463   | 6     |   |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

1 التأسيس والانشطة الرئيسية

إن شركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها وتسجيلها في الكويت في عام 1964. فيما يلي أنشطة الشركة الأم كما يلي:

● 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 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 الكويت وخارجها بالإضافة إلى إدارة عقارات الغير دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها طبقاً للقوانين السارية والتي تحظر المتاجرة في القسامن السكنية الخاصة طبقاً لما هو منصوص عليها بموجب 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 مشتملة على التوصيلات وقطع الغيار والأعمال المكتملة 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 مستويات 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 الاستثمارات العقارية فقط بخلاف الأنواع الأخرى لتنفيذ 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 وإدارة المنشآت العقارية بموجب نظام البناء والتشغيل والتحويل.

يجوز للشركة الأم أن تنفذ 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 تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تشتري مثل هذه الشركات أو تلحقها بها.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة زميلة لشركة الشايح المتحدة ذ.م.م. وشركة الدرة الوطنية العقارية ش.م.ك. (مقفلت). إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5132 الصفاة، 13052 الكويت.

## 1 التأسيس والانشطة الرئيسية (تتمة)

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 25 مارس 2019 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 31 أكتوبر 2019.

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

يتم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

لا تشمل المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية الكاملة، التي يتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. ترى الإدارة أنه قد تم إدراج كافة التعديلات التي تتكون من الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية للعرض العادل في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. إن نتائج التشغيل لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. لمزيد من التفاصيل يرجى الاطلاع على البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي.

## التغيرات في السياسة المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، ومع ذلك، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير الذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2019. وطبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 34، تم الإفصاح عن طبيعة وتأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بالإيضاحين 3 و5.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2019 ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

## 3 تأثير التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة

فيما يلي ملخص بالتغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16:

## المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير"

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15 عقود التأجير التشغيلية- الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الميزانية الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 إما إلى عقود التأجير التشغيلية أو التمويلية. وبالتالي، لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

في إطار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية للقياس والاعتراف على كافة عقود التأجير التي تمثل فيها المستأجر باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019 وبالتالي، لا يتم إعادة إدراج معلومات المقارنة.

اختارت المجموعة استخدام المبررات العملية للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها مسبقاً كعقود تأجير ينطبق عليها معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي لها، في تاريخ البدء، مدة تأجير تبلغ 12 شهر أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي يكون الأصل الأساسي فيها منخفض القيمة ("موجودات منخفضة القيمة").

## 3 تأثير التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة (تتمة)

## المعيار الدولي للتقارير المالية 16 " عقود التأجير " (تتمة)

## ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16:

## أ) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي، التاريخ الذي يصبح فيه الأصل الأساسي متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة بما يعكس أية إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة هذه الموجودات قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. وما لم تتيقن المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر. وتخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

## ب) مطلوبات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في طبيعتها) ناقصاً أي حوافز مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد. وفي حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصرفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الربح المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي تعكس تراكم الربح بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير الثابتة في طبيعتها أو تغيير في التقييم لشراء الأصل ذي الصلة.

## ج) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود الممتلكات والمعدات قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للموجودات منخفضة القيمة على عقود المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). يتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصرفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

## د) الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على إمكانية التجديد

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير كمدة غير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

عند تحديد مدة عقد التأجير، تراعي الإدارة كافة الحقائق والظروف التي تشكل حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار تمديد عقود التأجير أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقود التأجير. ولا يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات التمديد) ضمن مدة عقد التأجير إلا إذا كان من المؤكد بصورة معقولة تمديد عقد التأجير (أو عدم إنجائه). ويتم مراجعة التقييم في حالة وقوع حدث أو تغيير جوهري في الظروف مما يؤثر على هذا التقييم والذي يندرج ضمن نطاق سيطرة المستأجر.

## 4 عقارات استثمارية

| دينار كويتي                      |                              |                                  |                            |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 30 سبتمبر<br>2018<br>(غير مدققة) | 31 ديسمبر<br>2018<br>(مدققة) | 30 سبتمبر<br>2019<br>(غير مدققة) |                            |
| 781,695,591                      | 781,695,591                  | 839,394,663                      | التكلفة                    |
| 44,885,235                       | 57,342,886                   | 49,465,561                       | في بداية الفترة/ السنة     |
| (49,758)                         | 356,186                      | 934,217                          | إضافات                     |
| 826,531,068                      | 839,394,663                  | 889,794,441                      | احتياطي تحويل عملات اجنبية |
| (51,658,983)                     | (51,658,982)                 | (60,378,444)                     | الاستهلاك المتراكم         |
| (6,286,792)                      | (8,719,462)                  | (7,272,028)                      | في بداية الفترة / السنة    |
| (57,945,775)                     | (60,378,444)                 | (67,650,472)                     | المحمل للفترة / السنة      |
| 768,585,293                      | 779,016,219                  | 822,143,969                      | القيمة الدفترية            |
| 2%-3.33%                         | 2% - 3.33%                   | 2% - 3.33%                       | معدلات الاستهلاك السنوي    |

إن الإضافات الجوهرية الى العقارات الاستثمارية تتضمن ما يلي:

- تم تكبد تكاليف بمبلغ 31,307,383 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 42,805,571 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2018: 34,872,385 دينار كويتي) لإنجاز إنشاء المرحلة الخامسة من المركز التجاري "الأفينيوز". يتضمن ذلك تكاليف اقتراض بمبلغ 3,410,440 دينار كويتي تم رسملتها خلال الفترة (31 ديسمبر 2018: 5,251,186 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2018: 4,423,901 دينار كويتي).
- تم تكبد تكاليف بمبلغ 16,642,282 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 10,721,135 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2018: 7,091,930 دينار كويتي) لتطوير مشروعات عقارية في المملكة العربية السعودية. ويتضمن ذلك المبلغ تكاليف اقتراض بمبلغ 2,671,830 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 3,031,276 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 2,274,877 دينار كويتي) تم رسملتها خلال الفترة. لم يتم احتساب أي استهلاك حيث إن العقار لا يزال قيد التطوير.
- تم تكبد تكاليف بمبلغ 1,515,896 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 3,789,085 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 2,900,049 دينار كويتي) لإنشاء عقار في منطقة الفنطاس. ويتضمن هذا المبلغ تكلفة اقتراض بمبلغ 190,969 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 206,669 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2018، لا شيء دينار كويتي) تم رسملتها خلال الفترة. لم يتم تحميل أي استهلاك لهذا العقار حيث إنه لا يزال قيد التطوير.

قامت الإدارة بتقدير العمر الانتاجي الاقتصادي للمركز التجاري "الأفينيوز" بمدة 50 سنة.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2018 من قبل خبراء تقييم مستقلين بمبلغ 1,172,550,133 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 1,134,808,534 دينار كويتي). وكما في 30 سبتمبر 2019، إن الإدارة لا تتوقع تغيراً جوهرياً في هذه القيمة العادلة. تم إنشاء جزء جوهري من مول الأفينيوز على أرض مستأجرة تم تحديد مدة تأجيرها خلال الفترة الحالية لمدة سنة واحدة تنتهي في 9 سبتمبر 2020 دون أي تغييرات جوهريّة في البنود والشروط.

لم يطرأ أي تغيير في آليات التقييم مقارنة بالفترة السابقة. تم إدراج كافة العقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019، لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

## 5 تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 إلى إعادة تصنيف مدفوعات مقدما بمبلغ 1,099,552 دينار كويتي إلى "أصل حق الاستخدام" كما في 1 يناير 2019 دون أي تأثير على الأرباح المرحلة. تم إدراج استهلاك أصل حق الاستخدام لفترة التسعة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 بمبلغ 22,036 دينار كويتي ضمن مصروفات عمومية وإدارية.

## 6 النقد والنقد المعادل

يتضمن النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع المبالغ الآتية:

| دينار كويتي                      |                              |                                  |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 30 سبتمبر<br>2018<br>(غير مدققة) | 31 ديسمبر<br>2018<br>(مدققة) | 30 سبتمبر<br>2019<br>(غير مدققة) |
| 77,397                           | 14,993                       | 15,964                           |
| 10,903,469                       | 18,384,832                   | 39,887,071                       |
| -                                | -                            | 23,300,428                       |
| 10,980,866                       | 18,399,825                   | 63,203,463                       |

نقد في الصندوق  
حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك  
ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تصل حتى 3 أشهر

## 7 تقارير القطاعات

تتنظم المجموعة من خلال أقسام وظيفية لإدارة أعمالها المختلفة التالية:

(أ) الإنشاءات والاستثمار العقاري: ويشمل أنشطة تطوير العقارات وتأجير عقارات المجموعة ومشروعاتها ونشاط الإنشاء لمشروعات المجموعة أو للغير.

(ب) الاستثمارات المالية: وتشمل أنشطة الاستثمار في محافظ وأسهم وأدوات مالية داخل الكويت وخارجها تُدار ذاتياً أو عن طريق شركات متخصصة.

استناداً إلى التحليل الكمي والنوعي، لم تحدد الإدارة أي قطاعات يتم اعداد تقارير بشأنها حيث أن أغلب عمليات المجموعة ناتجة عن قطاع أعمال واحد وهو "الإنشاءات والعقارات الاستثمارية".

## 8 إيرادات عقارات استثمارية

| دينار كويتي                               |            |  |            |
|---|------------|--|------------|
| فترة التسعة أشهر المنتهية<br>في 30 سبتمبر |            | فترة الثلاثة أشهر المنتهية<br>في 30 سبتمبر |            |
| 2018                                      | 2019       | 2018                                       | 2019       |
| 52,127,164                                | 57,335,195 | 19,764,212                                 | 19,742,052 |
| 5,513,718                                 | 6,531,817  | 2,139,685                                  | 2,222,483  |
| 1,112,378                                 | 1,073,058  | 819,378                                    | 443,750    |
| 4,184,423                                 | 3,913,742  | 1,342,316                                  | 1,123,182  |
| 956,916                                   | 2,609,608  | 119,748                                    | 1,049,158  |
| 63,894,599                                | 71,463,420 | 24,185,339                                 | 24,580,625 |

إيرادات من عقارات استثمارية  
إيرادات من خدمات  
أتعاب ترتيبات من مستثمرين  
خدمات اعلانات للمستثمرين  
أخرى

## 9 مصروفات عقارات استثمارية

| دينار كويتي                               |            |  |           |
|---|------------|--|-----------|
| فترة التسعة أشهر المنتهية<br>في 30 سبتمبر |            | فترة الثلاثة أشهر المنتهية<br>في 30 سبتمبر |           |
| 2018                                      | 2019       | 2018                                       | 2019      |
| 4,190,992                                 | 4,365,948  | 1,593,805                                  | 1,459,874 |
| 4,830,075                                 | 5,293,058  | 2,276,725                                  | 1,548,211 |
| 4,598,991                                 | 5,665,205  | 1,709,433                                  | 2,062,102 |
| 13,620,058                                | 15,324,211 | 5,579,963                                  | 5,070,187 |

إيجارات أرض  
إصلاح وصيانة  
مصروفات تشغيل عمومية

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

### 10 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. لا توجد أسهم عادية مخفضة محتملة. إن المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة مبينة كالتالي. تم تعديل ربحية السهم الأساسية والمخفضة للفترة الحالية والمقارنة لكي تعكس تأثير أسهم المنحة التي تم اعتمادها من قبل الجمعية العمومية السنوية (إيضاح 12).

| دينار كويتي                                    |               |  |               |
|--|---------------|--|---------------|
| فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018    |               | فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 |               |
| 2018   | 2019          | 2018   | 2019          |
| 39,225,152                                     | 42,309,703    | 14,459,636                                   | 14,506,260    |
| ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم           |               |  |               |
| المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة |               |  |               |
| 1,035,556,299                                  | 1,039,457,999 | 1,035,556,299                                | 1,040,394,447 |
| ربحية السهم الأساسية والمخفضة                  |               |  |               |
| 37.88 فلس                                      | 40.70 فلس     | 13.96 فلس                                    | 13.94 فلس     |
| ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم           |               |  |               |

إن ربحية السهم الأساسية والمخفضة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في 30 سبتمبر 2018 بلغت 14.75 فلس و40.02 فلس وذلك قبل التعديل بأثر رجعي لعدد الأسهم بما يعكس عدد أسهم المنحة المصدرة في 2019.

### 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 تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

#### الأرصدة:

إن الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع هي كما يلي:

| دينار كويتي                   |                        |                            |
|-------------------------------|------------------------|----------------------------|
| 30 سبتمبر 2018 (غير مدققة)    | 31 ديسمبر 2018 (مدققة) | 30 سبتمبر 2019 (غير مدققة) |
| 7,418,593                     | 2,614,810              | 2,395,996                  |
| 11,630,147                    | 11,656,913             | -                          |
| 2,159,517                     | 2,113,924              | 2,244,663                  |
| أرصدة مستحقة من شركات زميلة * |                        |                            |
| المستحق إلى طرف ذي علاقة **   |                        |                            |
| إيجار مستلم مقدماً            |                        |                            |

\* إن المبالغ المستحقة من شركات زميلة تستحق القبض عند الطلب.

\*\* إن المستحق إلى طرف ذي علاقة يمثل المبلغ المستحق إلى مساهم شركة تابعة. خلال الفترة، تم تحويل مبلغ 13,656,913 دينار كويتي إلى حقوق الملكية حيث اتفق مساهم حقوق الأقلية والشركة التابعة على استحقاقها بناء على اختيار الشركة التابعة. وبالتالي، تم تصنيفه في الحصة غير المسيطرة ضمن حقوق الملكية.

#### المعاملات:

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع هي كما يلي:

| دينار كويتي                            |            |
|--|------------|
| فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر |            |
| 2018                                   | 2019       |
| 12,151,529                             | 12,537,837 |
| 350,488                                | 348,418    |
| 571,330                                | 390,809    |
| إيرادات                                |            |
| مصروفات                                |            |
| أتعاب إدارية (مدرجة ضمن إيرادات أخرى)  |            |

11 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافآت موظفي الإدارة العليا:

إن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال الفترة هي كما يلي:

| دينار كويتي                  |         |
|------------------------------|---------|
| فترة التسعة أشهر المنتهية في |         |
| 30 سبتمبر                    |         |
| 2018                         | 2019    |
| 195,000                      | 289,688 |
| 24,375                       | 36,211  |
| 219,375                      | 325,899 |

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل  
مكافآت إنهاء الخدمة

تم اعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 200,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 25 مارس 2019.

12 اجتماع الجمعية العمومية السنوي

تم الموافقة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 25 مارس 2019 على توزيع أرباح نقدية بمبلغ 12 فلس للسهم بإجمالي 11,750,050 دينار كويتي (2017: 10 فلس للسهم بإجمالي 9,334,467 دينار كويتي) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2018، وإصدار 6% أسهم منحة بمعدل 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي مبلغ 59,011,782 سهم (2017: 46,834,747 سهم (5%)) إلى المساهمين المسجلين في تاريخ الحصول على الاعتمادات الرقابية اللازمة. وتم الحصول على الاعتمادات الرقابية في 9 أبريل 2019.

13 التزامات ومطلوبات محتملة

اعتمدت إدارة المجموعة نفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 54,768,662 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 59,000,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 10,708,675 دينار كويتي).

كما في 30 سبتمبر 2019، منحت المجموعة خطابات اعتماد وضمانات بنكية وكفالة تضامنية بمبلغ 5,471,058 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 2,242,856 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 387,681 دينار كويتي).

14 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من المستحق من شركات زميلة، والمدينين والاستثمارات في أوراق مالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والنقد والنقد المعادل. وتتكون المطلوبات المالية من المطلوبات الأخرى غير المتداولة والقروض محددة الأجل ودائني المراجعة، والدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى.

القيمة العادلة

تم تحديد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة لدى المجموعة في تاريخ بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع بالرجوع إلى الأسعار المعلنة. لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية حيث إن أغلبية الأدوات هي ذات استحقاق قصير الأجل.

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة وفقا 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 ملحوظا بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.



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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

14 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

| دينار كويتي              |                          |                          |                         |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| المستوى 1<br>دينار كويتي | المستوى 2<br>دينار كويتي | المستوى 3<br>دينار كويتي | الإجمالي<br>دينار كويتي |
| -                        | -                        | 1,971,386                | 1,971,386               |
| -                        | 2,239,657                | -                        | 2,239,657               |
| -                        | 2,239,657                | 1,971,386                | 4,211,043               |
| -                        | -                        | 2,067,349                | 2,067,349               |
| -                        | 2,302,745                | -                        | 2,302,745               |
| -                        | 2,302,745                | 2,067,349                | 4,370,094               |
| -                        | -                        | 3,039,361                | 3,039,361               |
| -                        | 2,302,745                | -                        | 2,302,745               |
| -                        | 2,302,745                | 3,039,361                | 5,342,106               |

30 سبتمبر 2019

استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2018

استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

30 سبتمبر 2018

استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

فيما يلي الحركة في المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة:

| دينار كويتي                      |                              |                                  |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 30 سبتمبر<br>2018<br>(غير مدققة) | 31 ديسمبر<br>2018<br>(مدققة) | 30 سبتمبر<br>2019<br>(غير مدققة) |
| 3,862,914                        | 3,862,914                    | 2,067,349                        |
| -                                | 674,965                      | -                                |
| -                                | (842,713)                    | (354,599)                        |
| -                                | -                            | 56,436                           |
| (823,553)                        | (1,627,817)                  | 202,200                          |
| 3,039,361                        | 2,067,349                    | 1,971,386                        |

الرصيد الافتتاحي  
إضافات  
تكلفة استثمار مباع  
صافي الخسائر المحولة إلى بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي  
المكثف المجمع  
التغير في القيمة العادلة  
الرصيد الختامي

إن التأثير على بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع ليس جوهرياً إذا طرأ تغير على متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيم العادلة للأسهم غير المسعرة بنسبة 5%.

لم يتم إجراء أي تغييرات على اليات التقييم مقارنة بالفترة السابقة. خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019، لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات.