



الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025



الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025

المحتويات	الصفحة
تقرير المراجعة	1
بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)	2
بيان الدخل المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)	3
بيان الدخل الشامل المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)	5
بيان التدفقات النقدية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)	6
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)	15 - 7

الشركة التجارية العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
دولة الكويت

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

المقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف المرفق للشركة التجارية العقارية (شركة مساهمة كويتية عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة "يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة" كما في 30 يونيو 2025، وبياني الدخل والدخل الشامل لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسئوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بمهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتضمن بصورة أساسية إجراء استفسارات من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن المراجعة أقل إلى حد كبير في نطاقها من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق. وبناءً عليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية".

تقرير عن الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا أيضاً، فإن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة تتفق مع ما هو وارد بدفاتر الشركة الأم، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وجود أية مخالفات خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة خلال الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



طلال يوسف المرزني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ

ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت 11 أغسطس 2025

بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف كما في 30 يونيو 2025
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)	إيضاح	
الموجودات				
موجودات غير متداولة				
20,963,865	20,694,306	20,291,777		ممتلكات ومنشآت ومعدات
369,346,145	369,222,820	369,803,092	5	استثمارات عقارية
-	2,336,822	2,585,219		أصول غير ملموسة
44,261,568	47,324,814	54,512,967	6	استثمارات في شركات زميلة
57,790,772	57,573,786	55,091,840	3	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>492,362,350</u>	<u>497,152,548</u>	<u>502,284,895</u>		
موجودات متداولة				
16,754,459	16,496,272	16,517,790		أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
43,662,706	50,246,587	52,242,153	3	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
13,318,712	7,217,520	6,248,252	7	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
7,313,048	3,075,952	4,492,037	8	النقد والنقد المعادل
<u>81,048,925</u>	<u>77,036,331</u>	<u>79,500,232</u>		
<u>573,411,275</u>	<u>574,188,879</u>	<u>581,785,127</u>		
إجمالي الموجودات				
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم				
184,069,975	184,069,975	189,592,074	9	رأس المال
1,308,384	1,308,384	1,308,384		علاوة إصدار
(6,564,563)	(7,956,969)	(10,151,816)	10	أسهم خزينة
42,685,964	44,315,967	44,315,967		احتياطي اجباري
29,296,785	29,296,785	29,296,785		احتياطي اختياري
1,525,419	1,279,425	1,628,945	11	احتياطيات أخرى
39,467,003	44,027,196	42,398,479		أرباح مرحلة
291,788,967	296,340,763	298,388,818		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
23,868,977	24,051,891	25,023,110		حصص جهات غير مسيطرة
<u>315,657,944</u>	<u>320,392,654</u>	<u>323,411,928</u>		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات				
مطلوبات غير متداولة				
1,311,204	1,256,231	1,363,694		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,171,331	2,253,331	2,199,010	5	التزامات إيجارات
207,828,934	199,692,648	206,821,619	12	تمويل من الغير
<u>211,311,469</u>	<u>203,202,210</u>	<u>210,384,323</u>		
مطلوبات متداولة				
12,692,569	13,722,742	11,645,303	13	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
33,749,293	36,871,273	36,343,573	12	تمويل من الغير
46,441,862	50,594,015	47,988,876		
257,753,331	253,796,225	258,373,199		إجمالي المطلوبات
<u>573,411,275</u>	<u>574,188,879</u>	<u>581,785,127</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة

عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المرحلي المجمع المكثف للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح
2024	2025	2024	2025	
الإيرادات				
15,498,164	15,822,510	7,842,752	8,046,851	14
92,994	-	-	-	
(4,527,835)	(4,865,525)	(2,350,592)	(2,482,723)	
11,063,323	10,956,985	5,492,160	5,564,128	14
4,035,399	4,094,587	1,706,191	2,068,626	6
4,155,698	3,190,576	3,410,518	3,087,719	15
101,537	36,094	63,091	10,520	
19,355,957	18,278,242	10,671,960	10,730,993	
إجمالي صافي الإيرادات				
المصاريف والأعباء الأخرى				
1,835,002	1,853,814	882,476	986,362	
343,789	(68,275)	15,945	(168,397)	
6,066,636	5,710,325	3,105,470	2,889,682	
8,245,427	7,495,864	4,003,891	3,707,647	
صافي ربح الفترة قبل الاستقطاعات				
11,110,530	10,782,378	6,668,069	7,023,346	
(60,569)	(45,150)	(34,549)	(34,594)	
(268,551)	(240,768)	(151,652)	(147,464)	
(75,910)	(54,949)	(43,383)	(40,560)	
10,705,500	10,441,511	6,438,485	6,800,728	
صافي ربح الفترة				
يوزع على النحو التالي:				
9,572,181	9,062,343	5,840,787	5,969,668	
1,133,319	1,379,168	597,698	831,060	
10,705,500	10,441,511	6,438,485	6,800,728	
5.20	4.98	3.18	3.29	16
ربحية السهم الأساسية لمساهمي الشركة الأم (فلس)				

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المجمع المكثف للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
10,705,500	10,441,511	6,438,485	6,800,728	صافي ربح الفترة
				بنود الدخل الشامل الآخر:
				بنود لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان
				الدخل المجمع:
979,045	2,789,006	1,230,757	2,380,459	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
(1,807,066)	(2,838,861)	(1,457,146)	(2,295,007)	احتياطي التغير في القيمة العادلة
(828,021)	(49,855)	(226,389)	85,452	
				بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الدخل
				المجمع:
(90,806)	123,300	(59,584)	1,322	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(918,827)	73,445	(285,973)	86,774	إجمالي بنود (الخسارة الشاملة)/الربح الشامل
9,786,673	10,514,956	6,152,512	6,887,502	الأخرى
				إجمالي الدخل الشامل/ للفترة
				يوزع على النحو التالي:
8,668,225	9,123,685	5,604,603	6,042,425	مساهمي الشركة الأم
1,118,448	1,391,271	547,909	845,077	حصص غير مسيطرة
9,786,673	10,514,956	6,152,512	6,887,502	إجمالي الدخل الشامل/ للفترة

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

من الإيضاحات المرفقة بشكل جزأ لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المجمع المكثف للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاح	السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024	2025
	10,705,500	10,441,511
	(92,994)	-
	599,294	570,390
	-	2,974
	343,789	(68,275)
6	(4,035,399)	(4,094,587)
15	(4,155,698)	(3,190,576)
	6,066,636	5,710,325
	83,279	124,081
	9,514,407	9,495,843
	(32,616)	(21,518)
	280,671	-
	(934,979)	(178,278)
	(515,684)	(1,748,265)
	(39,186)	(16,618)
	8,272,613	7,531,164
	(254,056)	(580,272)
	(166,678)	(167,861)
	-	(251,371)
	(2,781,314)	-
6	(1,237,669)	(1,992,463)
	1,248,388	-
	(390,341)	(449,132)
	1,279,950	-
	(2,156,259)	(445,087)
	291,025	148,523
	(320,102)	(7,925)
	2,144,908	3,183,471
	1,284,353	1,488,742
	(1,057,795)	926,625
	20,170,000	13,850,000
	(7,858,341)	(7,248,729)
	(6,110,440)	(6,098,346)
	(6,997,269)	(5,248,434)
	(2,594,916)	(3,103,392)
	928,049	1,266,588
	(57,786)	(57,792)
	(631,103)	(401,599)
	(3,151,806)	(7,041,704)
	4,063,012	1,416,085
	3,250,036	3,075,952
8	7,313,048	4,492,037

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للسنة المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

1. نبذة عن المجموعة

تأسست الشركة التجارية العقارية كشركة مساهمة كويتية مقفلة "الشركة الأم" وفقاً لعقد تأسيس رقم 104/ م جلد 1 بتاريخ 4 فبراير 1968 والتي تم قيدها بالسجل التجاري تحت رقم 11329 بتاريخ 28 فبراير 1968 وتم إعادة قيدها تحت رقم 239 بتاريخ 21 ديسمبر 1981 طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية. وتتمثل الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم في القيام بمختلف الأعمال والأموال العقارية والزراعية والصناعية والتجارية والقيام بأعمال تعهدات وإنشاءات الطرق والأبنية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وتأجيرها واستئجارها وإقامة المباني، وإستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة، يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها بالكويت أو في الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها أو كما ينص عليه عقد التأسيس مادة 5 والنظام الأساسي للشركة مادة 4. يتعين على إدارة الشركة مزاوله جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

يقع المركز الرئيسي للشركة في شارع جابر المبارك - بناية الشركة التجارية العقارية - الشرق - الكويت. ص.ب 4119 الصفاة - 13042 الكويت.

بتاريخ 21 ديسمبر 2004 تم تسجيل أسهم الشركة لدى سوق الكويت للأوراق المالية.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة الأم وشركاتها التابعة وفروعها (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة").

النشاط	بلد التأسيس	نسبة المساهمة			اسم الشركة التابعة
		30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2024	
عقارات	الكويت	%79.18	%79.15	%79.08	شركة المتاجرة العقارية (ش.م.ك.م.)
عقارات	البحرين	%100	%100	%100	الشركة التجارية للتطوير العقاري
عقارات	المغرب	%100	%100	%100	الشركة التجارية للتطوير العقاري
عقارات	الكويت	%81.90	%81.90	%81.90	شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع (ش.م.ك.م.)

تمت الموافقة على إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 11 أغسطس 2025.

2. أساس الإعداد

لقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". لا تحتوي المعلومات المالية المرحلية المجمعة على جميع المعلومات والإفصاحات التي يتطلبها إعداد بيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. يجب أن تتم قراءة المعلومات المالية المرحلية المجمعة مقترنة مع البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. في رأي الإدارة، تتكون كل التسويات من استحقاقات عادية متكررة تم تضمينها والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج الأعمال لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة التي ستنتهي في 31 ديسمبر 2025.

2.1 السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والإيضاحات المرفقة بها، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول على الفترة الحالية كما هو مبين أدناه.

2.1.1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

إن تطبيق التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري على فترة التقرير السنوية التي تبدأ من 1 يناير 2025 لم ينتج عنها أي تأثير جوهري على السياسات المحاسبية أو المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

3. تقديرات القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية وفقاً لمستويات التقييم التالية:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية المسعرة في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة أو الأسعار المعلنة من مديري الصناديق المستثمر فيها أو طرق تقييم أخرى والتي تكون فيها كافة المدخلات الهامة تستند إلى معلومات سوق مقارنة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي عوامل مدخلات هامة فيها إلى معلومات سوق مقارنة.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس دوري:

الموجودات المالية	استثمارات بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الآخر: - أسهم مسعرة	القيمة العادلة كما في			مستوى القيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مدخلات هامة غير ملحوظة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
		30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2024				
- أسهم ملكية خاصة	50,986,977	869,117	785,633	1	المستوى 1	آخر سعر أمر شراء / منهج الدخل / نموذج مضاعف السوق	لا يوجد	لا يوجد
- صناديق استثمار استثمار بالقيمة العادلة - بيان الدخل - أسهم مسعرة	3,208,402	3,293,974	3,368,714	3	المستوى 3	السوق وصافي قيمة الأصول المعدلة	صافي قيمة الأصول المعدلة	كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة
- أسهم ملكية خاصة	51,022,778	49,165,581	42,633,648	3	المستوى 3	السوق وصافي قيمة الأصول المعدلة	لا يوجد	لا يوجد

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية في المستوى 3 أعلاه باستخدام طرق تقييم فنية متعارف عليها مثل التدفقات النقدية المخصومة أو استخدام مضاعف السعر أو القيمة العادلة المعدلة.

4. التقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ التي تم الإفصاح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

خلال إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة، كانت الأحكام الهامة التي قامت بوضعها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة المدققة كما في نهاية العام.

5. استثمارات عقارية

الرصيد في بداية الفترة/ السنة	إضافات	التغير في القيمة العادلة	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)	
369,092,089	369,092,089	369,222,820	
254,056	646,011	580,272	
-	(515,280)	-	
369,346,145	369,222,820	369,803,092	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن الاستثمارات العقارية تتضمن القيمة العادلة لحق استخدام مشروع بوليفارد الذي ينتهي في العام 2036. وفيما يلي رصيد التزامات عقود الإيجار مبلغ موزع كالتالي:

30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)
2,171,331	2,113,688	2,055,250
114,448	116,754	118,602
2,285,779	2,230,442	2,173,852

التزامات إيجارات (غير متداولة)

مبالغ مستحقة السداد بعد 12 شهر

التزامات إيجارات (متداولة)

مبالغ مستحقة السداد خلال 12 شهر

تتراوح عقود الإيجارات التشغيلية، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر بين سنة إلى خمسة سنوات، مع خيار التمديد لمدد أخرى. تحتوي جميع عقود الإيجارات التشغيلية على مواد تتضمن مراجعة القيمة الإيجارية لتعكس القيمة السوقية في حالة لجوء المستأجر إلى ممارسة خيار التجديد. لا يمتلك المستأجر خيار شراء العقار عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

6. استثمارات في شركات زميلة

30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)
41,493,557	41,493,557	47,324,814
1,237,669	2,288,658	1,992,463
(1,248,388)	(1,248,388)	-
4,035,399	5,235,054	4,094,587
979,045	2,777,075	2,789,006
(90,806)	(168,727)	124,356
(2,144,908)	(3,052,415)	(1,812,259)
44,261,568	47,324,814	54,512,967

الرصيد كما في بداية الفترة / السنة

إضافات خلال الفترة / السنة

تخفيض رأسمال شركة زميلة

حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة

حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة

ترجمة عملات أجنبية

توزيعات نقدية

* تمثل الإضافات خلال العام شراء حصص اضافية في الشركات الزميلة.

7. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)
5,161,334	4,477,996	4,283,885
41	-	11,776
(4,299,610)	(3,965,942)	(3,897,667)
861,765	512,054	397,994
7,229,039	2,811,657	2,811,657
223,089	164,078	200,764
339,925	340,000	340,000
381,032	408,074	516,276
4,522,136	3,071,664	2,071,568
12,695,221	6,795,473	5,940,265
(238,274)	(90,007)	(90,007)
12,456,947	6,705,466	5,850,258
13,318,712	7,217,520	6,248,252

ذمم تجارية مدينة

مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 17)

مخصص خسائر ائتمان

دفعات مقدمة لاقتناء استثمارات

مصرفات مدفوعة مقدماً

تأمينات مستردة

دفعات مقدمة لمقاولين وموردين

أرصدة مدينة أخرى

مخصصات

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان للذمم المدينة كالتالي:

30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)	
3,955,821	3,955,821	3,965,942	الرصيد في بداية الفترة/السنة
343,789	243,051	24,996	مخصص مكون خلال الفترة/السنة
-	(232,930)	(93,271)	رد مخصص خسائر ائتمان متوقعة
4,299,610	3,965,942	3,897,667	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

8. النقد والنقد المعادل

30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)	
5,761	5,871	6,050	نقد بالصندوق
4,516,387	2,111,581	3,785,987	نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
2,790,900	958,500	700,000	ودائع لدى مؤسسات مالية
7,313,048	3,075,952	4,492,037	النقد والنقد المعادل لأغراض التدفقات النقدية

9. رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة الأم كما في 30 يونيو 2025 هو 189,592,074 دينار كويتي ويتكون من 1,895,920,743 سهم (31 ديسمبر 2024 هو 184,069,975 دينار كويتي ويتكون من 1,840,699,751 سهم و30 يونيو 2024 هو 184,069,975 دينار كويتي ويتكون من 1,840,699,751 سهم) بقيمة 100 فلس لكل سهم.

تم تسجيل زيادة رأس المال رسميًا في السجل التجاري في 4 مايو 2025، بناءً على اجتماع الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 21 أبريل 2025.

10. أسهم خزينة

30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)	
64,059,003	72,311,294	84,395,418	عدد الأسهم - سهم
3.48	3.93	4.45	نسبة الأسهم المصدرة (%)
7,751,139	10,485,138	15,866,339	القيمة السوقية
6,564,563	7,956,969	10,151,816	التكلفة

تلتزم الشركة الأم بالاحتفاظ باحتياطات وأرباح مرحلة تعادل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة طوال فترة تملكها وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة.

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

11. احتياطات أخرى					
الإجمالي	احتياطي أسهام خزينة/ربح بيع	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	ترجمة عملات أجنبية	حصة المجموعة من احتياطات شركات زميلة	احتياطي التغير في القيمة العادلة
1,259,759	233,346	5,547,886	558,471	1,446,157	(6,526,101)
كما في 1 يناير 2024 إجمالي الدخل الشامل للفترة					
(903,956)	-	-	(90,806)	949,003	(1,762,153)
148,799	148,799	-	-	-	-
1,020,817	1,020,817	-	-	-	-
1,525,419	1,402,962	5,547,886	467,665	2,395,160	(8,288,254)
كما في 30 يونيو 2024					
1,279,425	1,564,877	5,547,886	389,743	4,145,153	(10,368,234)
كما في 1 يناير 2025 إجمالي الدخل الشامل للفترة					
61,342	-	-	123,300	2,697,895	(2,759,853)
بيع استثمارات من خلال بيان الدخل الشامل					
(69,865)	-	-	-	-	(69,865)
358,043	358,043	-	-	-	-
1,628,945	1,922,920	5,547,886	513,043	6,843,048	(13,197,952)
كما في 30 يونيو 2025					

12. تمويل من مؤسسات مالية		
30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)
33,749,293	36,871,273	36,343,573
207,828,934	199,692,648	206,821,619
241,578,227	236,563,921	243,165,192
5.40-5.25	5.25-4.90	5.00-4.90

تمويل من مؤسسات مالية – الجزء المتداول
تمويل من مؤسسات مالية – الجزء غير المتداول

معدل التكلفة (%)

إن التمويل من الغير تم منحه مقابل رهن الموجودات التالية:

30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)
19,459,750	19,241,485	18,923,552
287,852,210	282,917,980	283,411,846

ممتلكات ومنشآت ومعدات
استثمارات عقارية

13. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى		
30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)
748,843	1,036,672	794,333
142,356	78,849	65,844
1,013,926	1,084,878	1,147,805
2,783,356	3,150,537	2,400,748
725,948	866,311	643,262
3,267,441	3,250,829	3,196,019
60,569	75,699	45,150
268,551	402,832	240,768
75,910	99,392	54,949
338,091	259,446	320,717
3,267,578	3,417,297	2,735,708
12,692,569	13,722,742	11,645,303

ذمم تجارية دائنة
مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 17)
محجوز ضمان
مصاريف مستحقة
إيرادات مقبوضة مقدماً
تأمينات من الغير
مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضريبة دعم العمالة الوطنية
الزكاة المستحقة
توزيعات مستحقة للمساهمين
أرصدة دائنة أخرى*

* تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى التزامات بإجارات بمبلغ 118,602 دينار كويتي مستحقة خلال اثنا عشر شهراً.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

14. صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية				
السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
13,412,459	13,517,199	6,741,714	6,820,385	الإيرادات
2,085,705	2,305,311	1,101,038	1,226,466	إيرادات تأجير عقارات
15,498,164	15,822,510	7,842,752	8,046,851	إيرادات فندقية
92,994	-	-	-	ربح بيع أراضي وعقارات بغرض
15,591,158	15,822,510	7,842,752	8,046,851	المتاجرة
(2,829,470)	(3,074,731)	(1,485,674)	(1,553,903)	المصاريف
(1,698,365)	(1,790,794)	(864,918)	(928,820)	مصاريف تشغيل
(4,527,835)	(4,865,525)	(2,350,592)	(2,482,723)	مصاريف فندقية وضيافة
11,063,323	10,956,985	5,492,160	5,564,128	

تتضمن المصاريف الفندقية والضيافة مبلغ 419,145 دينار كويتي (413,492 دينار كويتي - 2024) والتي تمثل استهلاك مبنى الفندق وتجهيزاته عن الفترة الحالية.

15. صافي دخل استثمارات				
السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
1,345,989	1,220,106	709,004	664,704	استثمارات بالقيمة العادلة من
1,345,989	1,220,106	709,004	664,704	خلال الدخل الشامل الآخر
2,497,901	1,546,434	2,389,706	2,371,127	توزيعات نقدية
-	424,036	-	51,888	استثمارات بالقيمة العادلة من
311,808	-	311,808	-	خلال بيان الدخل
2,809,709	1,970,470	2,701,514	2,423,015	التغير في القيمة العادلة
4,155,698	3,190,576	3,410,518	3,087,719	توزيعات نقدية
				أرباح / (خسائر بيع)

16. ربحية السهم الأساسية لمساهمي الشركة الأم				
السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
9,572,181	9,062,343	5,840,787	5,969,668	صافي ربح الفترة (دينار كويتي)
1,840,918,193	1,818,669,081	1,838,523,489	1,815,890,941	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
5.20	4.98	3.18	3.29	ربحية السهم الأساسية (فلس)

تم تعديل ربحية السهم للفترة المقارنة أخذاً في الاعتبار الأثر الناتج من توزيع أسهم المنحة خلال السنة الحالية (إيضاح 20).

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

17. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يكون للشركة تمثيل في مجلس إدارتها. تخضع جميع المعاملات مع الاطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين. وتتمثل المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات في الآتي:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	المعاملات
392,331	383,229	190,466	183,728	مزايا الإدارة العليا
39,743	30,115	19,936	15,134	إيرادات التشغيل
412,186	479,909	200,938	218,629	مصاريف تشغيلية ورأسمالية
311,808	-	311,808	-	أعباء أخرى
-	118,088	-	-	ربح بيع استثمارات بالقيمة
-	434,455	-	-	العادلة من خلال بيان الدخل
-	-	-	-	شراء حصص إضافية في
-	-	-	-	شركات زميلة
-	-	-	-	دفعات عن شراء استثمارات
30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)		
الأرصدة				
41	-	11,776		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
142,356	78,849	65,844		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
687,278	579,469	544,223		مكافآت الإدارة العليا

إن الأرصدة المستحقة من/ إلى أطراف ذات صلة غير محملة بالفائدة وتستحق السداد عند الطلب. تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

إن الأرصدة المستحقة من/ إلى أطراف ذات صلة غير محملة بالفائدة وتستحق السداد عند الطلب. تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

18. الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة			
30 يونيو 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 يونيو 2025 (غير مدققة)	
1,569,354	929,380	923,004	الارتباطات الرأسمالية
2,856,155	3,401,733	2,962,199	
4,425,509	4,331,113	3,885,203	
4,241,152	4,291,067	4,931,067	رأس مال غير مستدعى - استثمارات عقود مبرمة عن مشاريع واستثمارات عقارية قيد التنفيذ
			المطلوبات المحتملة
			خطابات ضمان

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
(غير مدققة)
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

19. المعلومات القطاعية

يتركز نشاط المجموعة في القطاع العقاري والقطاع الفندقي وقطاع الاستثمارات. يتم التقرير عن نتائج القطاعات إلى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة بالإضافة إلى ذلك، يتم التقرير عن نتائج أعمال المجموعة وموجوداتها والتزاماتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية المجمعة المكثفة، فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

التوزيع القطاعي:

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024						السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025					
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري	المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري	المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري
23,782,255	8,191,097	2,085,705	13,505,453	23,107,673	7,285,163	2,305,311	13,517,199	23,107,673	7,285,163	2,305,311	13,517,199
(5,745,084)	(340,101)	(1,698,365)	(3,706,618)	(5,593,058)	(192,218)	(1,790,794)	(3,610,046)	(5,593,058)	(192,218)	(1,790,794)	(3,610,046)
18,037,171	7,850,996	387,340	9,798,835	17,514,615	7,092,945	514,517	9,907,153	17,514,615	7,092,945	514,517	9,907,153
(7,331,671)				(7,073,104)				(7,073,104)			
10,705,500				10,441,511				10,441,511			

الإيرادات
التكاليف المباشرة
مجمد الأرباح
تكاليف غير موزعة
صافي الأرباح للفترة

التوزيع الجغرافي:

أ - الموجودات والمطلوبات

المطلوبات						الموجودات					
30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)
254,664,734	250,809,917	255,969,075	420,905,187	421,372,706	428,705,545	428,705,545	421,372,706	428,705,545	428,705,545	421,372,706	428,705,545
3,088,597	2,986,308	2,404,124	68,470,908	72,065,478	75,001,869	75,001,869	72,065,478	75,001,869	75,001,869	72,065,478	75,001,869
-	-	-	84,035,180	80,750,695	78,077,713	78,077,713	80,750,695	78,077,713	78,077,713	80,750,695	78,077,713
257,753,331	253,796,225	258,373,199	573,411,275	574,188,879	581,785,127	581,785,127	574,188,879	581,785,127	581,785,127	574,188,879	581,785,127

دولة الكويت
دول الخليج
أخرى

ب - بيان الدخل

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024						السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025					
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت
19,355,957	2,304,861	3,494,489	13,556,607	18,278,242	968,049	1,799,474	15,510,719	18,278,242	968,049	1,799,474	15,510,719
(8,650,457)	-	(347,091)	(8,303,366)	(7,836,731)	(598)	(297,572)	(7,538,561)	(7,836,731)	(598)	(297,572)	(7,538,561)
10,705,500	2,304,861	3,147,398	5,253,241	10,441,511	967,451	1,501,902	7,972,158	10,441,511	967,451	1,501,902	7,972,158

إجمالي الإيرادات
إجمالي المصروفات
صافي الربح

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

20. توزيعات

انعقدت الجمعية العمومية السنوية العادية بتاريخ 21 أبريل 2025، وتم اعتماد توزيعات نقدية على المساهمين المقيدين كما في تاريخ الاستحقاق بواقع 3% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة بواقع 3% (3 سهم لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 تم توزيعها في 2025. (توزيعات نقدية بواقع 4% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة بواقع 2% (2 سهم خزينة لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023) تم توزيعها في 2024.