

kbt/2025/121

13 نوفمبر 2025

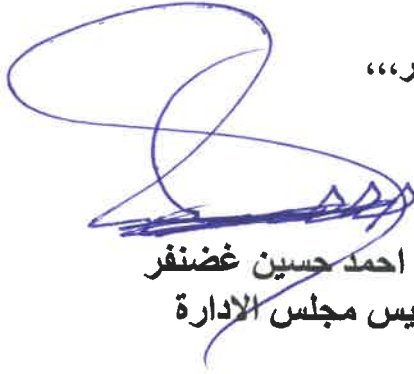
المحترمين،،،

السادة / شركة بورصة الكويت
تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: نتائج اجتماع مجلس الإدارة

بالإشارة الى الموضوع أعلاه ، نحيطكم علما بان مجلس الإدارة قد اجتمع اليوم الخميس الموافق 13 نوفمبر 2025 ، وقد تم اعتماد البيانات المالية المرحلية للربع الثالث 2025 عن الفترة المنتهية في 2025/09/30، ومرفق لكم نموذج نتائج البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات.

شاكرين حسن تعاونكم المستمر،،،
وتفضلوا بقبول الاحترام والتقدير،،،



جابر احمد حسين غننفر
رئيس مجلس الادارة



Kuwait Business Town
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية

مرفقات :-

- 1- نموذج نتائج البيانات المالية المرحلية عن الفترة المنتهية في 2025/09/30 .
- 2- تقرير مراقب الحسابات .

Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

نموذج نتائج البيانات المالية
الشركات الكويتية (د.ك.)

Company Name	اسم الشركة
Kuwait Business Town Real Estate Co.	شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية

Third quarter results Ended on	2025-09-30	نتائج الربع الثالث المنتهي في
--------------------------------	------------	-------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2025-11-13	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
---------------------------------	------------	---------------------------

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
Approved financial statements.	نسخة من البيانات المالية المعتمدة
Approved auditor's report	نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد
This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات

التغيير (%)	فترة التسعة أشهر المقارنة	فترة التسعة أشهر الحالية	البيان
Change (%)	Nine Month Comparative Period	Nine Month Current Period	Statement
	2024-09-30	2025-09-30	
-44.5%	688,696	382,159	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
-45.1%	1.17	0.64	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
5.6%	20,945,820	22,112,815	الموجودات المتداولة Current Assets
12.1%	115,201,455	129,184,741	إجمالي الموجودات Total Assets
76.4%	41,971,008	74,021,982	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
32.7%	57,467,018	76,286,019	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
-8.1%	52,015,355	47,814,973	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
24.9%	3,925,975	4,902,269	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
26.5%	2,290,484	2,898,551	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
-	لا يوجد خسائر متراكمة	لا يوجد خسائر متراكمة	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

البيان	الربع الثالث الحالي	الربع الثالث المقارن	التغيير (%)
Statement	Third quarter Current Period	Third quarter Comparative Period	Change (%)
	2025-09-30	2024-09-30	
صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company	203,940	530,926	-61.6%
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share	0.34	0.89	-61.7%
إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue	1,874,437	1,861,605	0.7%
صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)	1,092,934	1,226,328	-10.9%

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)	Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to
يعد انخفاض صافي الربح إلى ارتفاع بند المصاريف العمومية والإدارية وتكاليف التمويل بالرغم من ارتفاع مجموع الإيرادات.	The decrease in net profit is due to the increase in general and administrative expenses and finance costs, despite the increase in total revenues.

بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	136,538	Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)
بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	(231,543)	Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)

Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات
1. Unqualified Opinion	☒	1. رأي غير متحفظ
2. Qualified Opinion	☐	2. رأي متحفظ
3. Disclaimer of Opinion	☐	3. عدم إبداء الرأي
4. Adverse Opinion	☐	4. رأي معاكس

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير	Not Applicable / لا ينطبق
شرح تفصيلي بالحوالة التي استندت مراقب الحسابات لإبداء الرأي	Not Applicable / لا ينطبق
الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات	Not Applicable / لا ينطبق
الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات	Not Applicable / لا ينطبق

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)
النسبة	القيمة	
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	توزيعات نقدية Cash Dividends
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	توزيعات أسهم منحة Bonus Share
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	توزيعات أخرى Other Dividend
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	عدم توزيع أرباح No Dividends
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	زيادة رأس المال Capital Increase
	علاوة الإصدار Issue Premium	
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	تخفيض رأس المال Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		الرئيس التنفيذي بالتكليف Acting CEO	محمود مفلح مبسلط Mahmoud Mufleh Mubaslat

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)

المحتويات

الصفحة

1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
6-5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
17 - 8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة



تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2025 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ.

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

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

الاستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، لم يرد لعلنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

التقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استنادا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع دفاتر الشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به وتعديلاته على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي، باستثناء الأمر المبين في إيضاح 14.1 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

عبداللطيف محمد العيان (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

13 نوفمبر 2025

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك		
2,161,707	2,610,473	949,556	836,848		الإيرادات
767,042	594,978	414,393	399,882	6	إيرادات التأجير صافي الإيرادات من أصول مالية بالقيمة العادلة
103,774	(267,505)	13,345	(87,595)	12	الحصة من نتائج شركات زميلة وشركة المحاصة
-	2,000	-	2,000	5.3	ربح من بيع شركة تابعة
882,927	1,957,300	444,216	727,469		إيرادات فوائد
10,525	5,123	40,095	(4,167)		(خسائر)/ أرباح من ترجمة العملات الأجنبية
30,163	38,559	8,597	23,180		إيرادات أخرى
3,956,138	4,940,928	1,870,202	1,897,617		
(1,619,974)	(2,003,718)	(635,277)	(781,503)	14.1	المصاريف والأعباء الأخرى
(1,444,712)	(2,418,040)	(604,132)	(849,601)		مصاريف عمومية وإدارية
(15,517)	-	-	-		تكاليف التمويل
(3,080,203)	(4,421,758)	(1,239,409)	(1,631,104)		شطب شهرة
875,935	519,170	630,793	266,513		ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(24,126)	(14,880)	(17,076)	(5,734)		مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العملي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
851,809	504,290	613,717	260,779		ربح الفترة
688,696	382,159	530,926	203,940		الخاص بـ:
163,113	122,131	82,791	56,839		مالكي الشركة الأم
851,809	504,290	613,717	260,779		الحصص غير المسيطرة
					ربح الفترة
1.17 فلس	0.64 فلس	0.89 فلس	0.34 فلس	7	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	
851,809	504,290	613,717	260,779	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى:
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
81,393	(596,145)	1,321,027	884,134	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
383,783	(3,571,800)	695,454	(2,837,177)	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(80,690)	(169,608)	272,519	(70,346)	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى من شركة زميلة
337,394	584,923	474,540	(239,768)	فروقات عملة ناتجة عن ترجمة عمليات أجنبية
721,880	(3,752,630)	2,763,540	(2,263,157)	مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
1,573,689	(3,248,340)	3,377,257	(2,002,378)	مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة
				الخاص بـ:
1,336,831	(3,481,828)	3,189,739	(2,004,565)	مالكي الشركة الأم
236,858	233,488	187,518	2,187	الحصص غير المسيطرة
1,573,689	(3,248,340)	3,377,257	(2,002,378)	مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات
			الأصول
4,456,582	4,164,316	5,363,775	8 النقد والنقد المعادل
2,406,144	2,308,468	2,126,838	الزخم المدينة والأصول الأخرى
14,083,094	16,686,390	14,622,202	9 الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
37,231,752	35,699,326	44,428,635	10 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
43,075,595	43,468,999	47,359,231	11 العقارات الاستثمارية
13,802,510	15,617,603	15,175,281	12 استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة
145,778	125,700	108,779	الممتلكات والألات والمعدات
115,201,455	118,070,802	129,184,741	مجموع الأصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
57,512,773	57,512,773	59,813,284	13 رأس المال
(43,602)	(306,625)	-	أسهم الخزينة
14,852	31,773	116,285	احتياطي أسهم خزينة
952,751	1,275,221	1,275,221	الاحتياطي الإجمالي
952,751	1,275,221	1,275,221	الاحتياطي الاختياري
(391,475)	(776,881)	(303,139)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(9,347,513)	(10,514,003)	(14,851,732)	التغيرات المترتبة في القيمة العادلة
2,364,818	4,123,155	489,833	الأرباح المرحلة
52,015,355	52,620,634	47,814,973	حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
5,719,082	6,218,176	5,083,749	الحصص غير المسيطرة
57,734,437	58,838,810	52,898,722	مجموع حقوق الملكية
			الخصوم
239,315	260,245	247,737	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
2,258,371	2,408,293	2,798,893	14 الزخم الدائنة والخصوم الأخرى
51,587,670	53,106,085	70,103,015	15 للقروض
3,381,662	3,457,369	3,136,374	16 المستحق إلى البنوك
57,467,018	59,231,992	76,286,019	مجموع الخصوم
115,201,455	118,070,802	129,184,741	مجموع حقوق الملكية والخصوم

جابر أحمد حسين غصنفر
رئيس مجلس الإدارة



شركة مدينة الأعمال الكويتية
إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة مدينة الأعمال التقريرية العقلية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المرحلي المكثف المجمع

حقوق الملكية الخاصة بشركة الأم											
	المجموع الفرعي دك	المجموع غير المسيطر دك	الأرباح المرحلة دك	التغيرات المترتبة في القيمة العادلة دك	احتياطي ترجمة صلاحيات أجنبية دك	الاحتياطي الاختياري دك	الاحتياطي الإجمالي دك	احتياطي أسهم خزينة دك	أسهم الخزينة دك	رأس المال دك	
المجموع دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	
58,838,810	6,218,176	52,620,634	4,123,155	(10,514,003)	(776,881)	1,275,221	1,275,221	31,773	(306,625)	57,512,773	الرصيد كما في 1 يناير 2025 (مدقق)
-	-	-	(2,300,511)	-	-	-	-	-	-	2,300,511	توزيع أسهم منحة (الإيضاح 17)
(1,725,374)	-	(1,725,374)	(1,725,374)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (الإيضاح 17)
(140,155)	(140,155)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
(120,219)	-	(120,219)	-	-	-	-	-	-	(120,219)	-	شراء أسهم خزينة
511,356	-	511,356	-	-	-	-	-	84,512	426,844	-	بيع أسهم خزينة
(1,074,500)	(1,227,760)	153,260	153,260	-	-	-	-	-	-	-	الإستحقاق على حصة إضافية في شركة تابعة (الإيضاح 5.1)
(2,548,892)	(1,367,915)	(1,180,977)	(3,872,625)	-	-	-	-	84,512	306,625	2,300,511	مجموع المعاملات مع الملاك
504,290	122,131	382,159	382,159	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(3,752,630)	111,357	(3,863,987)	-	(4,337,729)	473,742	-	-	-	-	-	الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة
(3,248,340)	233,488	(3,481,828)	382,159	(4,337,729)	473,742	-	-	-	-	-	مجموع الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للفترة
(142,856)	-	(142,856)	(142,856)	-	-	-	-	-	-	-	خسارة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
52,898,722	5,083,749	47,814,973	489,833	(14,851,732)	(303,139)	1,275,221	1,275,221	116,285	-	59,813,284	الرصيد كما في 30 سبتمبر 2025 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المالية المبينة على الصفحات 8 - 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
المعلومات المالية المرحلية المختلفة المجمعة
30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع

المجموع د.ك	الحصص غير المسيطره د.ك	المجموع الفرعي د.ك	الأرباح المرحلة د.ك	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم				رأس المال د.ك	توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطره
				التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	الاحتياطي الاختياري د.ك	الاحتياطي الإجمالي د.ك	احتياطي أسهم خزينة د.ك	
57,430,117	5,650,947	51,779,170	2,890,713	(9,731,980)	(655,143)	952,751	952,751	-	الرصيد كما في 1 يناير 2024 (مدقق)
(168,723)	(168,723)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطره
(1,194,196)	-	(1,194,196)	-	-	-	-	-	(1,194,196)	شراء أسهم خزينة
93,550	-	93,550	-	-	-	-	-	14,852	بيع أسهم خزينة
-	-	-	(1,214,591)	-	-	-	-	1,214,591	توزيع أسهم منحة (إبضاح 17)
(1,269,369)	(168,723)	(1,100,646)	(1,214,591)	-	-	-	-	14,852	مجموع المعاملات مع الملاك
851,809	163,113	688,696	688,696	-	-	-	-	-	ربح الفترة
721,880	73,745	648,135	-	384,467	263,668	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
1,573,689	236,858	1,336,831	688,696	384,467	263,668	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للفترة
57,734,437	5,719,082	52,015,355	2,364,818	(9,347,513)	(391,475)	952,751	952,751	14,852	الرصيد كما في 30 سبتمبر 2024 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.