

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



المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
وتقرير مراجعة مراقبي الحسابات المستقلين
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 (غير مدققة)

الصفحة

المحتويات

1	تقرير مراجعة مراقبي الحسابات المستقلين
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
3	بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
20 - 7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

ديلويت وتوش
الوزان وشركاه

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

هاتف: 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2023، وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجموعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: التقارير المالية المرحلية ("معيار المحاسبة الدولي 34"). إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجموعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجموعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأيضاً حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات ذات الصلة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عبدالله الوزان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

عبدالكريم عبدالله السمدان

سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

3 أغسطس 2023

الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 يونيو 2023

دينار كويتي				
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)	إيضاحات	
				الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
146,994,499	150,341,675	147,796,866	4	ممتلكات ومعدات
729,141,667	763,343,569	814,511,476	5	عقارات استثمارية
40,624,439	43,300,716	46,605,274	6	استثمارات في شركات زميلة
24,488,252	45,097,652	61,747,318	7	دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً
22,331,939	19,552,487	23,785,060	8	موجودات حق الاستخدام
1,930,627	1,921,346	1,911,779		استثمارات في أوراق مالية
965,511,423	1,023,557,445	1,096,357,773		
				الموجودات المتداولة
521,635	208,075	958,454	18	مستحق من شركات زميلة
17,173,893	11,262,619	12,443,763		ذمم مدينة وموجودات أخرى
112,484,418	99,719,512	73,131,097	9	نقد وأرصدة بنكية
130,179,946	111,190,206	86,533,314		
1,095,691,369	1,134,747,651	1,182,891,087		
				مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
124,168,358	124,168,358	131,618,459	19	رأس المال
16,505,381	16,505,381	16,505,381		علاوة إصدار أسهم
62,834,202	69,287,515	69,287,515		احتياطي إجباري
62,834,202	69,287,515	69,287,515		احتياطي اختياري
(41,267)	-	(273,882)		أسهم خزينة
1,787	10,778	19,915		احتياطي أسهم خزينة
6,644,040	6,248,498	6,743,103		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,339,183)	(1,341,599)	(1,340,088)		احتياطي القيمة العادلة
(972,684)	(972,684)	(972,684)		احتياطيات أخرى
273,589,144	292,007,348	298,920,466		أرباح مرحلة
544,223,980	575,201,110	589,795,700		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
77,521,214	78,628,651	79,819,809		الحصص غير المسيطرة
621,745,194	653,829,761	669,615,509		مجموع حقوق الملكية
				المطلوبات غير المتداولة
3,171,212	3,460,656	3,693,334		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
333,401,730	351,826,956	369,096,516	11	تمويلات بنكية
12,292,848	12,567,082	8,706,739	10	مطلوبات عقود إيجار
31,031,019	34,761,443	37,100,970		مطلوبات غير متداولة أخرى
379,896,809	402,616,137	418,597,559		
				المطلوبات المتداولة
51,705,205	37,209,455	44,087,104	11	تمويلات بنكية
5,951,107	5,893,981	8,802,416	10	مطلوبات عقود إيجار
36,393,054	35,198,317	41,788,499	12	ذمم تجارية دائنة وأخرى
94,049,366	78,301,753	94,678,019		
473,946,175	480,917,890	513,275,578		مجموع المطلوبات
1,095,691,369	1,134,747,651	1,182,891,087		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



محمد عبد العزيز الشايخ

رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

دينار كويتي				إيضاحات	
فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو			
2022	2023	2022	2023		
					الإيرادات
51,207,162	53,747,369	25,738,741	26,928,874	14	إيرادات من عقارات استثمارية
2,072,873	7,629,728	848,617	3,595,932	15	إيرادات من عمليات الفنادق
53,280,035	61,377,097	26,587,358	30,524,806		
					تكلفة الإيرادات
(10,175,161)	(10,279,563)	(4,960,269)	(5,356,637)	16	مصاريف عقارات استثمارية
(5,932,981)	(5,668,871)	(2,834,432)	(2,834,441)	5	استهلاك محمل على عقارات استثمارية
(1,846,201)	(5,518,637)	(779,814)	(2,662,449)		مصاريف عمليات الفنادق
					استهلاك محمل على عقارات فندقية
(769,673)	(2,141,186)	(368,517)	(1,074,243)		
(18,724,016)	(23,608,257)	(8,943,032)	(11,927,770)		
					مُجمَل الربح
34,556,019	37,768,840	17,644,326	18,597,036		
(2,250)	49,870	(2,250)	60,947		صافي ربح (خسارة) استثمارات
(2,568,447)	(2,923,198)	(1,132,827)	(1,547,536)		مصاريف عمومية وإدارية
(2,719,963)	(4,885,402)	(1,387,328)	(2,599,159)		تكاليف تمويل
1,155,647	2,860,681	564,004	1,863,718		إيرادات أخرى
410,325	310,501	203,455	230,285		حصة في نتائج شركات زميلة
30,831,331	33,181,292	15,889,380	16,605,291		ربح الفترة قبل الاستقطاعات
					حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(276,978)	(334,112)	(143,604)	(167,244)		حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية
(783,612)	(844,911)	(408,681)	(419,981)		حصة الزكاة
(313,445)	(337,965)	(163,473)	(167,993)		ربح الفترة
29,457,296	31,664,304	15,173,622	15,850,073		العائد لـ:
29,755,239	31,743,174	15,237,466	15,881,160		مساهمي الشركة الأم
(297,943)	(78,870)	(63,844)	(31,087)		الحصص غير المسيطرة
29,457,296	31,664,304	15,173,622	15,850,073		
					ربحية السهم الأساسية العائدة لمساهمي الشركة الأم
22.61 فلس	24.12 فلس	11.58 فلس	12.07 فلس	17	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءًا 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 يونيو 2023

دينار كويتي			
فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2022	2023	2022	2023
29,457,296	31,664,304	15,173,622	15,850,073
ربح الفترة			
البنود الشاملة الأخرى:			
بنود لن يُعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:			
التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر			
34,601	1,511	34,601	-
بنود معاد تصنيفها أو قد يُعاد تصنيفها لاحقًا إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع:			
فروق صرف نتيجة ترجمة عمليات أجنبية الدخل الشامل الآخر للفترة إجمالي الدخل الشامل للفترة			
2,334,283	646,605	1,540,841	295,753
2,368,884	648,116	1,575,442	295,753
31,826,180	32,312,420	16,749,064	16,145,826
العائد لـ:			
مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة			
31,354,243	32,239,290	16,245,187	16,075,834
471,937	73,130	503,877	69,992
31,826,180	32,312,420	16,749,064	16,145,826

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

دينار كويتي

حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم

رأس المال	علاوة اصدار أسهم	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	أسهم خزينة	ترجمة عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي آخر	أرباح مرحلة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
124,168,358	16,505,381	69,287,515	69,287,515	-	6,248,498	(1,341,599)	(972,684)	292,007,348	575,201,110	78,628,651	653,829,761
-	-	-	-	-	-	-	-	31,743,174	31,743,174	(78,870)	31,664,304
-	-	-	-	-	494,605	1,511	-	-	496,116	152,000	648,116
-	-	-	-	-	494,605	1,511	-	31,743,174	32,239,290	73,130	32,312,420
-	-	-	-	-	-	-	-	(17,379,955)	(17,379,955)	-	(17,379,955)
7,450,101	-	-	-	-	-	-	-	(7,450,101)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,118,028	1,118,028
-	-	-	-	(355,862)	-	-	-	-	(355,862)	-	(355,862)
-	-	-	-	9,137	-	-	-	-	91,117	-	91,117
131,618,459	16,505,381	69,287,515	69,287,515	(273,882)	6,743,103	(1,340,088)	(972,684)	298,920,466	589,795,700	79,819,809	669,615,509
117,139,960	16,505,381	62,834,202	62,834,202	-	5,079,637	(1,373,784)	(972,684)	267,261,897	529,308,811	75,080,945	604,389,756
-	-	-	-	-	-	-	-	29,755,239	29,755,239	(297,943)	29,457,296
-	-	-	-	-	1,564,403	34,601	-	-	1,599,004	769,880	2,368,884
-	-	-	-	-	1,564,403	34,601	-	29,755,239	31,354,243	471,937	31,826,180
-	-	-	-	-	-	-	-	(16,399,594)	(16,399,594)	-	(16,399,594)
7,028,398	-	-	-	-	-	-	-	(7,028,398)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,968,332	1,968,332
-	-	-	-	(41,267)	-	-	-	-	(41,267)	-	(41,267)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,787	-	1,787
124,168,358	16,505,381	62,834,202	62,834,202	(41,267)	6,644,040	(1,339,183)	(972,684)	273,589,144	544,223,980	77,521,214	621,745,194

كما في 1 يناير 2023 (مدقق)

ربح (خسارة) الفترة

الدخل الشامل الآخر للفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

توزيعات أرباح لسنة 2022

(إيضاح 19)

إصدار أسهم منحة (إيضاح 19)

الحركة في الحصص غير

المسيطرة

شراء أسهم خزينة

بيع أسهم خزينة

كما في 30 يونيو 2023

كما في 1 يناير 2022 (مدقق)

ربح (خسارة) الفترة

الدخل الشامل الآخر للفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

توزيعات أرباح لسنة 2021

(إيضاح 19)

إصدار أسهم منحة (إيضاح 19)

الحركة في الحصص غير

المسيطرة

شراء أسهم خزينة

بيع أسهم خزينة

كما في 30 يونيو 2022

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

دينار كويتي		إيضاحات
2022	2023	
فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
الأنشطة التشغيلية		
30,831,331	33,181,292	الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
		تعديلات لـ:
7,246,693	8,265,370	4 و 5 استهلاك
2,923,348	3,596,720	8 استهلاك محمل على موجودات حق الاستخدام
586,556	490,559	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,250	11,077	صافي خسارة استثمارات
(410,325)	(310,501)	6 حصة في نتائج شركات زميلة
2,719,963	4,885,402	تكاليف تمويل
43,899,816	50,119,919	
الحركات في رأس المال العامل:		
(87,811)	(750,379)	مستحق من شركات زميلة
(4,960,595)	(237,774)	ذمم مدينة وموجودات أخرى ودفعات مسددة مسبقاً
(9,364,460)	8,036,049	ذمم تجارية دائنة وأخرى
8,493,404	(1,857,625)	مطلوبات غير متداولة أخرى
37,980,354	55,310,190	النقد الناتج من العمليات
(50,447)	(263,049)	سداد مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(2,575,885)	(2,855,483)	سداد حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
35,354,022	52,191,658	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
(4,676,890)	(528,345)	4 إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(29,786,875)	(62,431,851)	إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدماً مسددة
(1,521,732)	(3,096,773)	6 استثمار إضافي في شركة زميلة
103,241	-	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
16,500,000	5,679,098	9 استثمار في وديعة لأجل تتجاوز 3 أشهر
(19,382,256)	(60,377,871)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
24,361,000	57,432,478	تمويلات بنكية ممنوحة
(25,402,487)	(33,365,989)	تمويلات بنكية مسددة
(5,992,055)	(8,774,758)	سداد أصل مبلغ مطلوبات عقود إيجار
(203,642)	(290,977)	سداد فائدة لمطلوبات عقود إيجار
(16,001,622)	(17,259,904)	توزيعات أرباح مسددة
(5,134,983)	(11,897,749)	تكاليف تمويل مدفوعة
(41,267)	(355,862)	شراء أسهم خزينة
1,787	91,117	متحصلات من بيع أسهم خزينة
1,968,332	1,118,028	تمويل من الحصص غير المسيطرة
(26,444,937)	(13,303,616)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(10,473,171)	(21,489,829)	صافي النقص في النقد والأرصدة البنكية
237,298	580,512	تأثير ترجمة العملات الأجنبية
42,720,291	69,973,512	النقد والأرصدة البنكية في بداية الفترة
32,484,418	49,064,195	9 النقد والأرصدة البنكية في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1 التأسيس والأنشطة الرئيسية

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

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

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

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

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

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

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

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

◀ تملك وإدارة وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والمنشآت السياحية.

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

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

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

◀ إقامة المزايدات العقارية.

◀ تملك وإدارة مراكز التسوق التجارية والمجمعات السكنية.

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

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

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

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

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

1 التأسيس والأنشطة الرئيسية (تتمة)

إن الشركة الأم هي شركة زميلة لشركة الشايح المتحدة ذ.م.م. ومجموعة الصناعات الوطنية (القابضة) ش.م.ك.ع. إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، الكويت.
إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتضمن المعلومات المالية المرحلية للشركة الأم وشركاتها التابعة والفنادق (يُشار إليها معًا مجتمعين بـ "المجموعة")

نسبة الملكية			اسم الشركات التابعة	النشاط	بلد التأسيس
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023			
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)			
100	100	100	الشركة الكويتية للمباني الجاهزة ش.ش.و.	تجارة عامة ومقاولات	الكويت
100	100	100	شركة عقارات الري ش.ش.و.	استثمارات عقارية	الكويت
100	100	100	شركة المباني الثانية للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و.	استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	الكويت
100	100	100	شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م.	استثمارات	الكويت
100	100	100	شركة الدائري الخامس ش.ش.و.	استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	الكويت
100	100	100	شركة مباني مصر للتنمية العقارية ليمنند	استثمارات عقارية	مصر
100	100	100	شركة مباني البحرين ذ.م.م.	استثمارات عقارية	البحرين
100	100	100	شركة الأفنيوز للدعاية والاعلان والنشر والتوزيع والإنتاج الفني ش.ش.و. (المملوكة من قبل شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م.)	دعاية وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني	الكويت
98.2	98.2	98.2	شركة الري لوجستिका ش.م.ك.م.	إنشاء وإدارة جميع أنواع المخازن	الكويت
60	60	60	شركة شمول القابضة ذ.م.م.	استثمارات عقارية	السعودية
-	-	100	شركة إس ثري بروجكت لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ش.ش.و.	استثمارات عقارية	الكويت

قامت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 9 مارس 2023 باعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 3 أغسطس 2023.

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 الكاملة، التي يتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. ترى الإدارة أنه قد تم إدراج كافة التعديلات التي تتضمن الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية للعرض العادل في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. إن نتائج التشغيل لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي.

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ الفترة السابقة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية. لا تؤثر عمليات إعادة التصنيف هذه على الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والأرباح المسجلة سابقاً للفترة.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 باستثناء تطبيق التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري لفترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2023، ولم ينتج عنها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

4 ممتلكات ومعدات

دينار كويتي						
أرض	مباني	تركيبات ومعدات مكتبية	أدوات وسيارات	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	الإجمالي	
						التكلفة
						في 31 ديسمبر 2022
						إضافات
						إعادة تقييم تكلفة الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ المسددة
						ترجمة عملات أجنبية
						في 30 يونيو 2023
						الاستهلاك المتراكم
						في 31 ديسمبر 2022
						المحمل للفترة
						ترجمة عملات أجنبية
						في 30 يونيو 2023
						القيمة الدفترية
						في 30 يونيو 2023
						في 31 ديسمبر 2022

تم توزيع مصروف الاستهلاك بمبلغ 2,141,186 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,487,801 دينار كويتي و30 يونيو 2022: 769,673 دينار كويتي) على تكلفة إيرادات الفنادق، وتم تحميل مصاريف الاستهلاك المتبقية على المصاريف العمومية والإدارية.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

4 ممتلكات ومعدات (تتمة)

دينار كويتي					
الإجمالي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	أدوات وسيارات	تركيبات ومعدات مكتبية	مباني	أرض
152,953,920	77,146,804	825,311	11,997,092	57,339,935	5,644,778
5,548,061	5,347,387	74,704	56,414	69,556	-
39,593	-	3,895	29,614	2,121	3,963
158,541,574	82,494,191	903,910	12,083,120	57,411,612	5,648,741
10,217,717	-	506,901	7,091,223	2,619,593	-
1,313,712	-	84,893	454,406	774,413	-
15,646	-	2,058	13,060	528	-
11,547,075	-	593,852	7,558,689	3,394,534	-
146,994,499	82,494,191	310,058	4,524,431	54,017,078	5,648,741

التكلفة

في 31 ديسمبر 2021

إضافات

ترجمة عملات أجنبية

في 30 يونيو 2022

الاستهلاك المتراكم

في 31 ديسمبر 2021

المحمل للفترة

ترجمة عملات أجنبية

في 30 يونيو 2022

القيمة الدفترية

في 30 يونيو 2022

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

5 عقارات استثمارية

دينار كويتي			
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)	
809,893,587	809,893,587	867,734,520	التكلفة
15,455,925	56,993,864	56,339,291	في بداية الفترة / السنة
2,514,290	1,138,657	497,487	إضافات
-	(30,225)	-	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
-	(261,363)	-	الشطب (مُدْرَج ضمن مصاريف عمومية وإدارية)
827,863,802	867,734,520	924,571,298	تحويلات
(92,789,154)	(92,789,154)	(104,390,951)	الاستهلاك المتراكم
(5,932,981)	(11,601,797)	(5,668,871)	في بداية الفترة / السنة
(98,722,135)	(104,390,951)	(110,059,822)	المحمل للفترة / السنة
729,141,667	763,343,569	814,511,476	القيمة الدفترية
2% - 3.33%	2% - 3.33%	2% - 3.33%	معدلات استهلاك سنوية

تتكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

دينار كويتي			
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)	
498,919,768	493,220,726	487,952,452	التكلفة
155,455,854	155,252,475	155,632,623	عقارات في الكويت
74,766,045	114,870,368	170,926,401	أرض مملوكة في السعودية
729,141,667	763,343,569	814,511,476	عقارات قيد التطوير في السعودية

تمثل الإضافات تكلفة بمبلغ 55,938,726 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 56,993,864 دينار كويتي و 30 يونيو 2022: 15,455,925 دينار كويتي) تم تكبدها لتطوير مشروعات عقارية في "المملكة العربية السعودية". ويتضمن ذلك تكاليف الاقتراض بمبلغ 7,303,324 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 5,961,634 دينار كويتي و 30 يونيو 2022: 1,379,391 دينار كويتي) تم رسملتها خلال الفترة بمعدل رسملة يتراوح من 3.12% إلى 4.57% (31 ديسمبر 2022: 2.29% إلى 3.12% و 30 يونيو 2022: 2.29% إلى 2.4%). لم يتم تحميل أي استهلاك حيث إن العقار لا يزال قيد التطوير.

تتضمن الإضافات معاملات بمبلغ 1,118,028 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 3,066,718 دينار كويتي و 30 يونيو 2022: 1,968,332 دينار كويتي) تمثل مبالغ سددها مساهمي الأقلية فيما يتعلق بعقارات استثمارية جرى تطويرها خلال الفترة.

قامت الإدارة بتقدير العمر الإنتاجي الاقتصادي لمجمع "الأفنيوز" التجاري بمدة 50 سنة.

تم تجديد عقد التأجير ذي الصلة الذي تم بموجبه بناء مجمع الأفنيوز التجاري بدولة الكويت لمدة خمس سنوات تنتهي في سبتمبر 2025، دون حدوث أي تغييرات جوهرية في الشروط والأحكام، باستثناء مدفوعات عقود الإيجار السنوية التي تم تعديلها في الفترة الحالية.

كما في 30 يونيو 2023، لم تحدد المجموعة أي تأثير جوهري على القيمة الدفترية لعقاراتها الاستثمارية.

لم يطرأ أي تغيير في أساليب التقييم مقارنة بالفترة السابقة. تم إدراج كافة العقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2023، لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

6 استثمار في شركات زميلة

دينار كويتي			
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)	
38,620,302	38,620,302	43,300,716	الرصيد الافتتاحي
1,521,732	3,905,033	3,096,773	زيادة الاستثمار
410,325	674,479	310,501	حصة في نتائج شركات زميلة
(103,241)	(104,330)	-	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
175,321	205,232	(102,716)	ترجمة عملات أجنبية
40,624,439	43,300,716	46,605,274	الرصيد الختامي

7 دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً

دينار كويتي			
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)	
15,874,799	36,062,603	53,655,639	دفعات مقدماً إلى مقاولين
8,613,453	7,391,353	6,811,515	دفعات مسددة مسبقاً
-	1,643,696	1,280,164	دفعات مقدماً أخرى
24,488,252	45,097,652	61,747,318	

8 موجودات حق الاستخدام

دينار كويتي			
الإجمالي	أرض مستأجرة	مبنى	التكلفة
29,821,800	27,725,793	2,096,007	في 1 يناير 2022
475,265	-	475,265	إضافات
(38,452)	-	(38,452)	استبعادات
4,976	-	4,976	ترجمة عملات أجنبية
30,263,589	27,725,793	2,537,796	في 31 ديسمبر 2022
7,798,384	7,738,366	60,018	إضافات
(2,411)	-	(2,411)	ترجمة عملات أجنبية
38,059,562	35,464,159	2,595,403	في 30 يونيو 2023
4,793,017	4,158,869	634,148	الاستهلاك المتراكم
5,939,368	5,545,159	394,209	في 1 يناير 2022
(21,213)	-	(21,213)	المحمل للسنة
(70)	-	(70)	استبعادات
10,711,102	9,704,028	1,007,074	ترجمة عملات أجنبية
3,596,720	3,417,443	179,277	في 31 ديسمبر 2022
(33,320)	-	(33,320)	المحمل للفترة
14,274,502	13,121,471	1,153,031	ترجمة عملات أجنبية
			في 30 يونيو 2023
23,785,060	22,342,688	1,442,372	القيمة الدفترية
19,552,487	18,021,765	1,530,722	في 30 يونيو 2023
22,331,939	20,794,345	1,537,594	في 31 ديسمبر 2022
			في 30 يونيو 2022

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

9 نقد وأرصدة بنكية

يتضمن النقد والأرصدة البنكية المدرجة في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع المبالغ التالية:

دينار كويتي		
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)
23,700	115,404	120,362
30,865,524	21,339,195	9,836,284
1,595,194	48,518,913	39,107,549
32,484,418	69,973,512	49,064,195
80,000,000	29,746,000	24,066,902
112,484,418	99,719,512	73,131,097

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

يتم إيداع الودائع لدى بنوك تجارية محلية وإقليمية بالدينار الكويتي والريال السعودي. تراوحت معدلات الفائدة الفعلية لهذه الودائع كما في 30 يونيو 2023 من 4.05% إلى 6.00% (31 ديسمبر 2022: 1.03% إلى 5.05% و 30 يونيو 2022: 1.75% إلى 3.25%) سنوياً.

10 مطلوبات عقود إيجار

دينار كويتي		
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)
5,951,107	5,893,981	8,802,416
12,292,848	12,567,082	8,706,739
18,243,955	18,461,063	17,509,155

متداولة
غير متداولة

11 تمويلات بنكية

دينار كويتي		
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)
2,000,000	-	8,000,000
49,705,205	37,209,455	36,087,104
51,705,205	37,209,455	44,087,104
2,500,000	-	-
330,901,730	351,826,956	369,096,516
333,401,730	351,826,956	369,096,516
385,106,935	389,036,411	413,183,620

قروض متداولة
مراوحة متداولة وتمويل إسلامي
قروض غير متداولة
مراوحة غير متداولة وتمويل إسلامي

قدرت معدلات الفائدة الفعلية على التمويلات البنكية كما في 30 يونيو 2023 بنسبة 4.57% (31 ديسمبر 2022: 3.12% و 30 يونيو 2022: 2.42%) سنوياً.

دينار كويتي		
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)
336,059,471	314,978,603	289,612,614
49,047,464	-	-
-	74,057,808	123,571,006
385,106,935	389,036,411	413,183,620

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

11 تمويلات بنكية (تتمة)

فيما يلي الموجودات المرهونة للبنوك المقرضة مقابل التمويلات البنكية الممنوحة:

دينار كويتي		
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)
-	110,347,759	110,617,955

عقارات قيد التطوير في السعودية

12 ذمم تجارية دائنة وأخرى

دينار كويتي		
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)
1,533,103	1,511,773	5,266,032
4,915,636	3,712,343	3,083,154
955,893	739,444	5,987,357
2,032,749	1,343,731	701,886
7,254,336	6,445,159	6,688,867
1,338,305	2,827,334	1,424,401
1,096,079	818,656	621,278
17,266,953	17,799,877	18,015,524
36,393,054	35,198,317	41,788,499

ذمم تجارية دائنة

محتجزات دائنة

المستحق إلى مقاولين ومستحقات مشروع

إيرادات غير مكتسبة

دفعات إيجار مستلمة مقدماً

مستحق السداد إلى حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة

دعم العمالة الوطنية والزكاة

توزيعات أرباح مستحقة السداد (إيضاح 19)

ذمم دائنة أخرى

13 تقارير القطاعات

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

- ◀ عمليات الإنشاءات والعقارات: تتضمن تأجير العقارات والتطوير العقاري وتأجير المشاريع ونشاط الإنشاءات لصالح المجموعة أو الغير.
- ◀ عمليات الفنادق: تتضمن خدمات الضيافة الفندقية.
- ◀ الاستثمارات المالية: تتضمن استثمارات أخرى في المحافظ والأسهم والأدوات المالية داخل وخارج دولة الكويت التي تدار من قبل المجموعة أو شركات متخصصة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

13 تقارير القطاعات (تتمة)

فيما يلي معلومات تقارير القطاعات لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو:

دينار كويتي										
فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو										
المجموع		غير موزعة		الاستثمارات المالية		عمليات الفنادق		عمليات الإنشاءات والعقارات		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
54,592,901	64,053,284	904,791	2,315,816	(2,250)	49,870	2,072,873	7,629,728	51,617,487	54,057,870	إيرادات القطاعات
(25,135,605)	(32,388,980)	(2,507,863)	(2,014,272)	-	-	(2,679,931)	(8,055,899)	(19,947,811)	(22,318,809)	مصاريف القطاعات
29,457,296	31,664,304	(1,603,072)	301,544	(2,250)	49,870	(607,058)	(426,171)	31,669,676	31,739,061	نتائج القطاعات
1,095,691,369	1,182,891,087	6,871,890	6,682,729	1,930,628	1,911,779	136,823,431	150,948,340	950,065,420	1,023,348,239	موجودات القطاعات
473,946,175	513,275,578	1,996,093	1,633,413	-	-	12,573,009	10,921,687	459,377,073	500,720,478	مطلوبات القطاعات

فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو									
المجموع		أخرى		السعودية		الكويت			
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023		
54,592,901	64,053,284	1,056,946	979,619	-	-	53,535,955	63,073,665	إيرادات القطاعات	
(25,135,605)	(32,388,980)	(108,504)	(507,254)	(750,323)	(202,284)	(24,276,778)	(31,679,442)	مصاريف القطاعات	
29,457,296	31,664,304	948,442	472,365	(750,323)	(202,284)	29,259,177	31,394,223	نتائج القطاعات	

المجموع			أخرى			السعودية			الكويت			
30 يونيو	31 ديسمبر	30 يونيو	31 ديسمبر	30 يونيو	31 ديسمبر	30 يونيو	31 ديسمبر	30 يونيو	31 ديسمبر	30 يونيو	31 ديسمبر	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023		
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	
1,095,691,369	1,134,747,651	1,182,891,087	22,908,480	25,011,996	26,210,261	239,278,488	305,950,936	371,493,827	833,504,401	803,784,719	785,186,999	موجودات القطاعات
473,946,175	480,917,890	513,275,578	2,143,781	16,725,212	1,810,764	71,174,193	137,365,260	160,920,295	400,628,201	326,827,418	350,544,519	مطلوبات القطاعات

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

14 إيرادات من عقارات استثمارية

دينار كويتي				
فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2022	2023	2022	2023	
41,462,082	42,682,882	20,792,894	21,153,948	إيرادات من عقارات استثمارية
4,259,975	4,541,212	2,118,304	2,301,001	إيرادات من خدمات
397,062	392,109	196,665	196,018	أتعاب ترتيبات من مستثمرين
3,312,234	3,862,588	1,742,159	2,148,606	خدمات إعلانات للمستثمرين
1,775,809	2,268,578	888,719	1,129,301	أخرى
<u>51,207,162</u>	<u>53,747,369</u>	<u>25,738,741</u>	<u>26,928,874</u>	
1,775,809	2,268,578	888,719	1,129,301	توقيت الاعتراف بالإيرادات:
7,969,271	8,795,909	4,057,128	4,645,625	إيرادات مسجلة في فترة زمنية محددة
9,745,080	11,064,487	4,945,847	5,774,926	إيرادات مسجلة بمرور الوقت

15 إيرادات من عمليات الفنادق

تتعلق عمليات الضيافة بفندقين هما (هيلتون جاردن ان ووالدورف استوريا) ضمن المرحلة الرابعة من مجمع "الأفنيوز" التجاري. إن الفندقان مملوكان لشركة عقارات الري ش.ش.و ("المالك")، وهي شركة تابعة للمجموعة، وتديرهما شركة هيلتون العالمية ("المشغل") بموجب شروط اتفاقية الإدارة المؤرخة في 23 أغسطس 2016 ("اتفاقية الإدارة"). وفي أغسطس 2022، دشّن فندق والدورف استوريا عملياته التشغيلية.

دينار كويتي				
فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2022	2023	2022	2023	
1,629,558	4,403,293	604,092	1,883,659	إيرادات من حجز الغرف
319,737	2,540,728	183,272	1,358,640	أغذية ومرطبات
123,578	685,707	61,253	353,633	أخرى
<u>2,072,873</u>	<u>7,629,728</u>	<u>848,617</u>	<u>3,595,932</u>	
2,072,873	7,629,728	848,617	3,595,932	توقيت الاعتراف بالإيرادات:
				إيرادات مسجلة في فترة زمنية محددة

16 مصاريف عقارات استثمارية

دينار كويتي				
فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2022	2023	2022	2023	
2,772,579	3,417,443	1,386,289	2,031,153	مصروف إطفاء محمل على موجودات
3,174,395	2,826,052	1,512,535	1,448,716	حق الاستخدام
4,228,187	4,036,068	2,061,445	1,876,768	إصلاح وصيانة
<u>10,175,161</u>	<u>10,279,563</u>	<u>4,960,269</u>	<u>5,356,637</u>	مصاريف تشغيلية عمومية

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

17 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة من خلال قسمة ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. لا توجد أسهم عادية مخفضة محتملة. فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. تم تعديل ربحية السهم الأساسية والمخفضة للفترة الحالية وفترة المقارنة المعروضة لتعكس تأثير أسهم المنحة المعتمدة من قبل الجمعية العمومية السنوية (إيضاح 19).

دينار كويتي			
فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
30 يونيو		30 يونيو	
2022	2023	2022	2023
29,755,239	31,743,174	15,237,466	15,881,160
الأسهم		الأسهم	
ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة:			
أسهم مصدرية *			
1,316,184,588	1,316,184,588	1,316,184,588	1,316,184,588
(3,591)	(186,148)	(7,142)	(332,974)
1,316,177,446	1,315,998,440	1,316,177,446	1,315,851,614
22.61 فلس	24.12 فلس	11.58 فلس	12.07 فلس
المتوسط المرجح لأسهم الخزينة المجموع			
ربحية السهم الأساسية			

* تم تعديل عمليات احتساب ربحية السهم للفترة السابقة لاحتساب أسهم المنحة المصدرية في سنة 2023.

18 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

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

الأرصدة:

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

دينار كويتي		
30 يونيو	31 ديسمبر	30 يونيو
2022	2022	2023
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)
858,847	797,501	736,155
موجودات حق الاستخدام مباني مكتبية		
نمذمة مدينة ودفعات مسددة مسبقاً		
948,773	1,665,321	2,508,975
إيجار ومبالغ أخرى مستحقة القبض من المستأجرين		
521,635	208,075	958,454
مستحقات من شركة زميلة عند الطلب "مبلغ مستحق لا يحمل فائدة"		

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

18 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

الأرصدة: (تتمة)

دينار كويتي		
30 يونيو 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)
836,456	851,851	720,377
مطلوبات عقود إيجار		
ممتلكات ومعدات		
ممتلكات ومعدات / أعمال رأسمالية قيد التنفيذ		
145,304	317,523	11,283
ذمم تجارية دائنة وأخرى		
إيجار مستلم مقدماً خلال سنة واحدة		
2,019,770	1,453,510	3,860,683

المعاملات:

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

دينار كويتي		
فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2022	2023	
7,942,601	8,853,047	إيرادات
22,723	71,779	مصاريف
400,800	622,177	أتعاب إدارة (مدرجة ضمن إيرادات أخرى)

مكافأة موظفو الإدارة العليا:

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

دينار كويتي		
فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2022	2023	
331,000	470,214	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
35,050	54,992	مكافآت نهاية الخدمة
366,050	525,206	

تم اعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 590,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 9 مارس 2023.

19 اجتماع الجمعية العمومية السنوية

قدر رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم كما في 30 يونيو 2023 بمبلغ 131,618,459 دينار كويتي ويتألف من عدد 1,316,184,588 سهم بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2022: 124,168,358 دينار كويتي ويتألف من عدد 1,241,683,574 سهم بقيمة 100 فلس للسهم) (30 يونيو 2022: 124,168,358 دينار كويتي ويتألف من عدد 1,241,683,574 سهم بقيمة 100 فلس للسهم).

19 اجتماع الجمعية العمومية السنوية (تتمة)

وافقت الجمعية العمومية العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 9 مارس 2023 على توزيع أرباح نقدية بقيمة 14 فلس للسهم (2021: 14 فلس للسهم) وأسهم منحة بنسبة 6% لسنة 2022 (2021: 6%). كانت توزيعات الأرباح النقدية المسددة في سنة 2023 بمبلغ 17,379,955 دينار كويتي (2021: 16,399,594 دينار كويتي). أدت أسهم المنحة المصدرة في سنة 2023 إلى زيادة في عدد الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بواقع 74,501,014 سهم (2021: 70,283,975 سهم) وزيادة في رأس المال بمبلغ 7,450,101 دينار كويتي (2021: 7,028,398 دينار كويتي).

استنادًا إلى قرار الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 9 مارس 2023، تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به للشركة الأم ليقدر بمبلغ 155,000,000 دينار كويتي (مائة وخمسة وخمسون مليون دينار كويتي) موزعًا على 1,550,000,000 سهم، وتم التأشير في السجل التجاري خلال الفترة على زيادة رأس المال المصرح به.

20 التزامات ومطلوبات محتملة

اعتمدت إدارة المجموعة مصاريف رأسمالية مستقبلية بمبلغ 334,393,162 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 351,007,081 دينار كويتي و 30 يونيو 2022: 385,202,259 دينار كويتي).

كما في 30 يونيو 2023، منحت المجموعة خطابات ائتمان و ضمانات بنكية وكفالة تضامنية بمبلغ 38,837,329 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 38,038,262 دينار كويتي و 30 يونيو 2022: 62,111,962 دينار كويتي).

21 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

القيمة العادلة

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

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة وفقا لطرق التقييم. تم تحديد المستويات المختلفة كما يلي:

- ◀ 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 ملحوظًا بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- ◀ المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

إن التأثير على بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع ليس ماديًا إذا تم تعديل متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة بنسبة 5%.

لم يتم إجراء أي تغيير في أساليب التقييم مقارنة بالفترة السابقة. خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2023، لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات.

22 التقديرات والأحكام

إن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، كانت الأحكام الهامة المتخذة من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مطابقة لتلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة لنهاية السنة.