

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
وشركتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 يونيو 2018

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة ("المجموعة") كما في 30 يونيو 2018 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 المتعلقين به لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدقق المستقل 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 يتعذر علينا التوصل إلى تأكيدات بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه 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 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

12 أغسطس 2018

الكويت

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
965,446	-	154,549	-	استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها
644	-	55	-	إيرادات أخرى
-	276,611	-	-	إيرادات توزيعات أرباح
(307,174)	129,083	(179,127)	327,474	ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
(336,468)	(238,476)	(167,609)	(119,244)	تكاليف موظفين
(239,548)	(136,162)	(115,301)	(67,830)	مصروفات عمومية وإدارية
(987,023)	(93,615)	(494,350)	(46,913)	تكاليف تمويل إسلامي
(904,123)	(62,559)	(801,783)	93,487	ربح (خسارة) الفترة
(0.82) فلس	(0.06) فلس	(0.73) فلس	0.09 فلس	ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(904,123)	(62,559)	(801,783)	93,487	ربح (خسارة) الفترة
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
				بنود إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو
				الخسائر في الفترات اللاحقة:
				فروق تحويل عملات أجنبية
(944,394)	316,453	(524,244)	884,388	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة
(944,394)	316,453	(524,244)	884,388	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة
(1,848,517)	253,894	(1,326,027)	977,875	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 يونيو 2018

30 يونيو 2017 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 يونيو 2018 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
34,267	24,171	13,325	ممتلكات ومعدات
104,500,592	105,459,497	105,853,879	5 عقارات قيد التطوير
30,475,125	28,726,697	28,835,958	6 عقارات استثمارية
5,235,617	4,967,669	4,967,669	استثمار في شركات زميلة
2,611,151	2,590,908	-	موجودات مالية متاحة للبيع
-	-	2,638,512	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
27,893,825	27,793,134	27,888,194	الشاملة الاخرة
170,750,577	169,562,076	170,197,537	مدينو إجارة
			موجودات متداولة
1,150,517	1,145,922	1,157,551	مدينو إجارة
9,494,595	9,072,811	8,297,199	مدينون ومدفوعات مقدما
1,213,226	654,734	805,598	7 أرصدة لدى البنوك ونقد
11,858,338	10,873,467	10,260,348	
182,608,915	180,435,543	180,457,885	إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
110,727,500	110,727,500	110,727,500	رأس المال
1,473,038	1,473,038	1,473,038	احتياطي إجباري
2,288	2,288	2,288	احتياطي عام
(1,473,038)	(1,473,038)	(1,473,038)	أسهم خزينة
6,314,193	5,985,333	6,301,786	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(27,307,940)	(30,397,161)	(30,459,720)	خسائر متراكمة
89,736,041	86,317,960	86,571,854	إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
27,323,856	22,744,624	22,744,624	8 دائنو تمويل إسلامي
44,270,770	44,030,906	44,183,327	دائنون ومصرفات مستحقة
385,820	430,096	456,585	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
71,980,446	67,205,626	67,384,536	
			مطلوبات متداولة
14,617,781	19,717,408	19,000,480	8 دائنو تمويل إسلامي
6,274,647	7,194,549	7,501,015	دائنون ومصرفات مستحقة
20,892,428	26,911,957	26,501,495	
92,872,874	94,117,583	93,886,031	إجمالي المطلوبات
182,608,915	180,435,543	180,457,885	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

مرزوق الرشيدان
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

	رأس المال	ديون كويتي	احتياطي إحصائي	احتياطي إحصائي عام	احتياطي إحصائي خريفة	احتياطي تحويل عملة اجنبية	خسائر مشاركة	المجموع
كما في 1 يناير 2018	110,727,500	1,473,038	2,288	(1,473,038)	5,985,333	(30,397,161)	86,317,960	
خسارة الفترة	-	-	-	-	-	(62,559)	(62,559)	
إيرادات شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	316,453	-	316,453	
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة	-	-	-	-	316,453	(62,559)	253,894	
كما في 30 يونيو 2018	110,727,500	1,473,038	2,288	(1,473,038)	6,301,786	(30,459,720)	86,571,854	
كما في 1 يناير 2017	110,727,500	1,473,038	2,288	(1,473,038)	7,258,587	(26,403,817)	91,584,558	
خسارة الفترة	-	-	-	-	-	(904,123)	(904,123)	
خسائر شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	(944,394)	-	(944,394)	
إجمالي الخسائر الشاملة للفترة	-	-	-	-	(944,394)	(904,123)	(1,848,517)	
كما في 30 يونيو 2017	110,727,500	1,473,038	2,288	(1,473,038)	6,314,193	(27,307,940)	89,736,041	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكفدة المجمعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2017	2018	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
(904,123)	(62,559)	أنشطة التشغيل
		خسارة الفترة
		تعديلات لـ:
(965,446)	-	استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها
62,737	26,489	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
9,931	10,846	استهلاك
307,174	(129,083)	(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
987,023	93,615	تكاليف تمويل إسلامي
(502,704)	(60,692)	
657,663	775,612	التغيرات في رأس المال العامل:
324,567	290,245	مدينون ودفعات مقدماً
		دائنون ومصرفات مستحقة
479,526	1,005,165	التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(40,282)	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
439,244	1,005,165	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(38,620)	(22,972)	أنشطة الاستثمار
77,483	-	إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(1,053,581)	(376,203)	متحصلات من استرداد جزئي من شركة زميلة
642,211	228,193	ودائع في أرصدة بنكية محتجزة
		مسحوبات من أرصدة بنكية محتجزة
(372,507)	(170,982)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(66,534)	(833,763)	أنشطة التمويل
(66,534)	(833,763)	سداد دائني تمويل إسلامي
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
203	420	الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
185	31	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 1 يناير
388	451	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 30 يونيو

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 أغسطس 2018.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تأسست في الكويت وأسهمها مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. يقع مكتب الشركة الأم المسجل في برج السور، شارع السور، منطقة القبلة، ص.ب. 4238 الصفاة 13043، الكويت.

تزاوّل المجموعة أنشطة تطوير أنواع العقارات المختلفة وفقاً للنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم. تقوم المجموعة بأنشطة أعمالها في منطقة الشرق الأوسط ومصر. تتم كافة الأنشطة وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية المعتمدة لدى هيئة الرقابة الشرعية.

في 23 مايو 2018، اعتمدت الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 ووافقت على توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح على المساهمين.

2 المفهوم المحاسبي الأساسي

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. وكما هو مبين بالإيضاح 8، لم تتمكن المجموعة كما في 30 يونيو 2018 من الوفاء بأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة في تواريخ استحقاقها بحوالي مبلغ 7.7 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 7.7 مليون دينار كويتي و30 يونيو 2017: 3.9 مليون دينار كويتي)، كما تجاوزت مطلوباتها المتداولة المتداولة بحوالي مبلغ 16 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 16 مليون دينار كويتي و30 يونيو 2017: 9 مليون دينار كويتي) في 30 يونيو 2018. ولقد قامت الإدارة ومساهمو الشركة الأم باتخاذ عدة إجراءات لتسوية مطلوبات المجموعة والحصول على تمويل طويل الأجل. وفيما يلي بعض هذه الإجراءات:

- تعقد المجموعة مناقشات مع المقرضين المتبقين للترتيب للتسوية وإعادة الجدولة وتقديم تغطية للضمانات المتعلقة بأرصدة دائني المراجعة المتبقية.
- لدى الشركة الأم خطط فعالة لبيع بعض الممتلكات بأسعار السوق الحالي في المستقبل القريب.

بناء على ما تقدم، وفي ضوء حقيقة أن إجمالي موجودات المجموعة يتجاوز مطلوباتها بحوالي مبلغ 86.5 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2018، (31 ديسمبر 2017: 86.3 مليون دينار كويتي و30 يونيو 2017: 89.7 مليون دينار كويتي) تأخذ الإدارة في اعتبارها أن المجموعة لديها ما يكفي من الموارد لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وبالتالي، تواصل المجموعة تطبيق مبدأ الاستمرارية في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

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

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 2017 باستثناء التغييرات المبينة أدناه والناجمة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء" واللذين يسريان اعتباراً من 1 يناير 2018.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد. لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2018 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ويجب أن يتم الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. إضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2018.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي. على الرغم من ذلك، فإن العملة الرئيسية للشركة الأم هي الدرهم الإماراتي.

السياسات المحاسبية الهامة
فيما يلي ملخص للتغييرات الأساسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15:

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 - الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء
تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014، ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يوضح المعيار الدولي للتقارير المالية 15 نموذجاً شاملاً فردياً للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل الإرشادات الحالية المتعلقة بالإيرادات والواردة حالياً في كافة المعايير والتفسيرات المتنوعة ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. يطرح المعيار نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات ينطبق على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو خدمات للعميل.

لم يكن لتطبيق المجموعة للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 تأثير مادي على هذه المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية
قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية اعتباراً من 1 يناير 2018. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات تحقق وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التغطية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس.

لم تقم المجموعة بإعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المالية 2017 طبقاً لما هو مسموح في الأحكام الانتقالية للمعيار. وبالتالي، فإن المعلومات المعروضة للسنة المالية 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018. تم تسجيل الفروق في القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية والناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018 وتم الإفصاح عنها ضمن الإيضاح 13.

فيما يلي ملخص بالتغييرات الأساسية على السياسات المحاسبية للمجموعة والناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

تصنيف وقياس الموجودات المالية
قامت المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وتمت إعادة تصنيف استثمارات المجموعة في الصناديق المدارة والمصنفة سابقاً كاستثمارات متاحة للبيع طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إلى استثمارات في أوراق مالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
إن الموجودات المالية في هذه الفئة هي تلك الموجودات التي إما يتم تصنيفها من قبل الإدارة عند التحقق المبدئي أو ينبغي إلزامياً قياسها وفقاً للقيمة العادلة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. تقوم الإدارة بتصنيف الأدوات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تستوفي بخلاف ذلك متطلبات قياسها وفقاً للتكلفة المطفأة أو وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فقط إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ. وبالنسبة للموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التعاقدية التي لا تمثل مدفوعات للمبالغ الأساسية والفوائد فقط، فينبغي إلزامياً قياسها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للقيمة العادلة. يتم تسجيل التغييرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع. ويتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح من الموجودات المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (تتمة)

تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند التحقق المبدي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الموجودات المالية على نحو غير قابل للإلغاء كموجودات مالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم قياس الموجودات المالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة. ويتم تحقق التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المرحلي المكثف المجمع ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. ويتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المرحلي المكثف المجمع إلى الأرباح المرحلة عند عدم التحقق ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع. يتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح من الموجودات المالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع ما لم تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار وفي تلك الحالة يتم تسجيلها في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المرحلي المكثف المجمع. لا تخضع الموجودات المالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة وإنما يتم تقييمه على مستوى أعلى للمحافظ المجمع ويستند إلى عوامل ملحوظة. وتشتمل المعلومات التي يتم مراعاتها على ما يلي:

- السياسات والأهداف الموضوعية للمحافظة وتطبيق تلك السياسات عملياً.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛ بالإضافة إلى
- معدل التكرار المتوقع للمبيعات في الفترات السابقة وقيمتها وتوقيتها بالإضافة إلى أسباب تلك المبيعات والتوقعات حول نشاط المبيعات المستقبلية.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون أخذ نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد التحقق المبدي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، وفي المقابل ستقوم بإدراج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراة مؤخراً في الفترات اللاحقة.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط (اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط)

تقوم المجموعة بتقييم الشروط التعاقدية للموجودات المالية لتحديد ما إذا كانت تستوفي اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط. لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "المبلغ الأساسي" بأنه القيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبدي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي. وتعرف الفائدة بأنها المقابل لقاء القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الأساسي ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف وكذلك هامش الربح. وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتمثل في مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فحسب، تراعي المجموعة ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية قد تغير من توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط. وتراعي المجموعة ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تغير من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية؛
- مزايا الرفع المالي؛
- شروط السداد ومد أجل السداد؛
- الشروط التي تحد من مطالبة المجموعة في التدفقات النقدية من موجودات محددة (مثل ترتيبات الموجودات التي لا تتضمن حق الرجوع)؛
- المزايا التي تعدل المقابل لقاء القيمة الزمنية للأموال - مثل إعادة تحديد معدلات الفائدة بصورة دورية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (تتمة)

تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط (اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط) (تتمة)
إن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من المستوى الأدنى من الانكشاف للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تتيح تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط. وفي مثل هذه الحالات، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومن خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

إن المجموعة لا تعيد تصنيف موجوداتها المالية لاحقاً للتحقق المبني إلا في الظروف الاستثنائية التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

المطلوبات المالية

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، باستثناء معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم عرض هذه الحركات في الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع.

انخفاض القيمة

قامت المجموعة بتسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية سابقاً استناداً إلى نموذج الخسائر المتكبدة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39.

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهري في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال منهج الخسائر المتكبدة لمعيار المحاسبة الدولي 39 بمنهج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلي.

بالنسبة للموجودات المالية لدى المجموعة، قامت الإدارة بتطبيق المنهج المبسط الوارد ضمن المعيار وحددت خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة لهذه الأدوات. واحتسبت الإدارة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة بخسائر الائتمان السابقة مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالأطراف المقابلة والبيئة الاقتصادية.

وتعامل الإدارة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل.

محاسبة التغطية

لم تجد المجموعة أي تأثير ناتج عن الإرشادات الجديدة المرتبطة بمحاسبة التغطية والواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيث إن المجموعة لا تتعامل في أية أدوات مشتقة.

4 ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

يحتسب ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح (خسارة) الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة).

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		ربح (خسارة) الفترة
30 يونيو		30 يونيو		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(904,123)	(62,559)	(801,783)	93,487	
1,099,525,000	1,099,525,000	1,099,525,000	1,099,525,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة، بالصافي بعد أسهم الخزينة
0.82) فلس	0.06) فلس	0.73) فلس	0.09) فلس	ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

لا توجد أسهم عادية مخفضة محتملة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

5 عقارات قيد التطوير

	(مدققة)		
	31 ديسمبر	30 يونيو	
	2017	2018	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
105,534,103	105,534,103	105,459,497	كما في بداية الفترة / السنة
38,620	1,385,777	22,972	إضافات
(1,072,131)	(1,460,383)	371,410	تعديل عملات أجنبية
<u>104,500,592</u>	<u>105,459,497</u>	<u>105,853,879</u>	كما في نهاية الفترة/ السنة

تمثل العقارات قيد التطوير تكلفة العقارات ملك حر وتكلفة التطوير المتكبدة لاحقاً. تقع هذه العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

في تاريخ المعلومات المالية، تم رهن العقارات قيد التطوير ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 104,605,860 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 104,215,784 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 103,252,347 دينار كويتي) كضمان مقابل أرصدة تمويل إسلامي دائنة (إيضاح 8).

6 عقارات استثمارية

	(مدققة)		
	31 ديسمبر	30 يونيو	
	2017	2018	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
30,814,695	30,814,695	28,726,697	كما في بداية الفترة / السنة
-	(1,625,000)	-	خسائر غير محققة من اعادة التقييم
(339,570)	(462,998)	109,261	تعديل عملات أجنبية
<u>30,475,125</u>	<u>28,726,697</u>	<u>28,835,958</u>	كما في نهاية الفترة / السنة

في تاريخ البيانات المالية، تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 4,511,697 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,496,133 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 4,512,516 دينار كويتي) كضمان مقابل أرصدة تمويل إسلامي دائنة (إيضاح 8).

تم تحديد القيمة العادلة لعقارات استثمارية كما في 31 ديسمبر 2017 من قبل مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات المصنفة ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 12). ترى الإدارة أنه لم تطرأ أي تغييرات جوهرية على القيمة العادلة لهذه العقارات خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2018.

7 أرصدة لدى البنوك ونقد

	(مدققة)		
	31 ديسمبر	30 يونيو	
	2017	2018	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,213,226	654,734	805,598	أرصدة لدى البنوك ونقد
(1,212,838)	(654,703)	(805,147)	ناقصاً: أرصدة بنكية محتجزة
<u>388</u>	<u>31</u>	<u>451</u>	الأرصدة لدى البنوك والنقد لغرض بيان التدفقات النقدية
			المرحلي المكثف المجمع

تمثل الأرصدة البنكية المحتجزة مبالغ محتفظ بها في حسابات مجمدة. لا تستطيع المجموعة استغلال هذه المبالغ حتى يتم الوفاء بالالتزامات المتعلقة بإنشاء وإنجاز بعض المشاريع.

8 داننو تمويل إسلامي

30 يونيو 2017 دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 يونيو 2018 دينار كويتي	
43,283,977 (1,342,340)	43,580,468 (1,118,436)	42,771,350 (1,026,246)	مجمل المبلغ ناقصاً: أرباح مؤجلة مستحقة
41,941,637	42,462,032	41,745,104	
27,323,856 14,617,781	22,744,624 19,717,408	22,744,624 19,000,480	مصنفة ك: غير متداولة متداولة
41,941,637	42,462,032	41,745,104	

إن المعدل الفعلي للأرباح المستحقة يتراوح من 4.5% إلى 7.0% (31 ديسمبر 2017: 4.5% إلى 7.0%) و30 يونيو 2017: 4.5% إلى 7.0% سنوياً.

إن أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بمبلغ 36,689,527 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 37,416,106 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 36,885,553 دينار كويتي) مكفولة بضمانات على شكل عقارات قيد التطوير بمبلغ 104,605,860 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 104,215,784 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 103,252,347 دينار كويتي) (إيضاح 5)، وعقارات استثمارية بمبلغ 4,511,697 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,496,133 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 4,512,516 دينار كويتي) (إيضاح 6)، واستثمار في شركات زميلة بمبلغ 4,824,279 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,824,279 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 4,892,226 دينار كويتي)، واستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 1,500,000 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 1,500,000 دينار كويتي).

خلال الفترة، تعثرت المجموعة في سداد اقساط دائني تمويل إسلامي بمبلغ 7,662,262 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 7,662,265 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 3,924,816 دينار كويتي) وهي حالياً بصدد إعادة جدولة هذه الدفعات.

9 معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي تخضع للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو التأثير الملموس من قبل هؤلاء الأطراف. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

لا يوجد معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات علاقة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

إن مكافأة موظفي الإدارة العليا خلال الفترة كانت كما يلي:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
168,556	114,535	81,235	53,554	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
38,763	13,776	14,457	7,821	مكافأة نهاية الخدمة
207,319	128,311	95,692	61,375	

10 التزامات ومطلوبات محتملة

كما في 30 يونيو 2018، كان لدى المجموعة التزامات تتعلق بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 10,896,093 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 10,858,504 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 10,046,569 دينار كويتي).

شركة أبيان للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

معلومات القطاعات 11

لأغراض الإدارة، تنتظم المجموعة في ستة قطاعات جغرافية رئيسية:

- الإمارات العربية المتحدة
- الكويت
- دول أخرى

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لوحداتها الجغرافية بصورة منفصلة لغرض اتخاذ قرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس العائد على الاستثمارات. لا يوجد لدى المجموعة أية معاملات فيما بين القطاعات.

المجموع	دول أخرى		الكويت		الإمارات العربية المتحدة		
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
966,090	276,611	-	154,551	276,611	811,539	-	لفترة السنة أشهر المتعينة في 30 يونيو
(1,870,213)	(339,170)	-	(1,419,427)	(157,923)	(450,786)	(181,247)	إيرادات القطاع مصروفات القطاع
(904,123)	(62,559)	-	(1,264,876)	118,688	360,753	(181,247)	نتائج القطاع
182,608,915	180,457,885	13,186,359	5,726,962	5,534,974	163,695,594	163,372,581	كما في 30 يونيو موجودات القطاع
92,872,874	93,886,031	-	35,779,407	35,340,722	57,093,467	58,545,309	مطلوبات القطاع

12 القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها:

- المستوى 1: أسعار معلنة في سوق نشط للنفس الأداة،
المستوى 2: أسعار معلنة في سوق نشط لأدوات مالية مماثلة أو أساليب تقييم أخرى تستند جميع مدخلاتها الجوهرية الى البيانات المعروضة في السوق،
المستوى 3: أساليب تقييم لا تستند أي من مدخلاتها الجوهرية الى البيانات المعروضة في السوق.

الأدوات المالية:

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات التي لا تتوفر لها اسواق نشطة، تستخدم المجموعة اساليب التقييم المناسبة للظروف والتي يتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات المعروضة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير المعروضة.

تم عرض المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات في القسم الخاص بالسياسات المحاسبية الجوهرية في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

إن الموجودات المالية لدى المجموعة مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة المدرجة بالدفاتر لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث أن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات التي تحمل معدلات ربح يعاد تسعيرها فوراً بناء على حركة السوق في معدلات الربح.

13 إفصاحات حول الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

يوضح الجدول التالي فئات التصنيف الأصلية والقيمة المدرجة بالدفاتر طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات التصنيف الجديدة والقيمة المدرجة بالدفاتر الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

جميع المبالغ بالدينار الكويتي

القيمة الجديدة المدرجة بالدفاتر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	إعادة القياس خسائر الانتمان المتوقعة أخرى	القيمة الأصلية المدرجة بالدفاتر طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	2018 الموجودات المالية
2,590,908	-	2,590,908	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	متاحة للبيع التكلفة	موجودات مالية متاحة للبيع مدرجة بالتكلفة
28,939,056	-	28,939,056	التكلفة المطفأة	المطفأة	مدينو إجارة
9,072,811	-	9,072,811	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	مدينون ومدفوعات مقدماً

وفقاً لتقييم الإدارة، فإن أثر إعادة قياس خسائر الانتمان المتوقعة ليس مادياً أو جوهرياً على المعلومات المالية بشكل عام.