

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع تقرير المراجعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدققة)

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع تقرير المراجعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدققة)

المحتويات

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

بيان

أ

ب

ج

د

هـ

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

صفحة

9 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

السادة / أعضاء مجلس الإدارة
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع
دولة الكويت

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في 31 مارس 2020، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة أو الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسئولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليئنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهو بالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

أساس الاستنتاج المتحفظ

بالإشارة إلى التحفظات الواردة في تقرير مدقق الحسابات السابق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والمنوه لها باختصار في قسم أمور ذات أهمية أدناه وأثر هذه التحفظات على الأرصدة الإفتتاحية وأرقام المقارنة ولكون هذه الفترة تمثل مراجعة وليس تدقيقاً وحيث لم نغم بأي إجراءات تدقيق في هذه الفترة المالية وفقاً لما ذكر في قسم نطاق المراجعة أعلاه، فإن استنتاجنا قد تم تعديله ليصبح استنتاجاً متحفظاً.

الاستنتاج المتحفظ

باستثناء الأثر المحتمل من الأمور المذكورة في قسم أساس الاستنتاج المتحفظ، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها - من جميع النواحي المادية - وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية".

أمور ذات أهمية

- تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مدقق حسابات آخر، والذي أصدر تقريره بتاريخ 21 مايو 2020 منضمناً عدم إبداء رأي. إن أسباب عدم إبداء الرأي تتلخص فيما يلي:
 - كما ذكر في الإيضاح رقم 2 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، يوجد عدة عوامل ومعطيات أدت إلى وجود شك حول مقدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس الاستمرارية كما في 31 ديسمبر 2019.
 - تتضمن عقارات قيد التطوير عقارات قيمتها الدفترية بلغت 37,254,005 دينار كويتي والتي تم تعليق العمل بها ولم تقم المجموعة بتسجيل أي انخفاض في قيمة هذا المشروع كما في 31 ديسمبر 2019.
 - لم تتمكن المجموعة من الحصول على أية معلومات مالية فيما يتعلق بالاستثمار في الشركات الزميلة المدرجة بمبلغ 3,236,975 دينار كويتي وبالتالي لم يتم تسجيل أية تغييرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة كما في 31 ديسمبر 2019.
 - لم تتمكن الإدارة من الحصول على قياس موثوق به للقيمة العادلة للاستثمار في الأسهم غير المسعرة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 1,075,819 دينار كويتي نظراً لعدم توفر معلومات مالية كافية لتحديد القيمة العادلة للاستثمار بواسطة طرق التقييم الأخرى المقبولة كما في 31 ديسمبر 2019.
 - طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 21 "تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" لم تقم المجموعة بتسوية احتياطي ترجمة العملات الأجنبية والتحويل إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع مقابل استبعاد أو بيع عقارات قيد التطوير ولعقارات استثمارية كما في 31 ديسمبر 2019.
 - لم يتمكن مدقق الحسابات السابق من الحصول على أدلة كافية ومناسبة للوصول إلى قناعة بشأن وجود واستيفاء وإمكانية استرداد أرصدة الأجاره المدينة بمبلغ 27,911,514 دينار كويتي والأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى والدفعة مقدماً لشراء ممتلكات ومعدات بمبلغ 3,286,735 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019.

- (7) لم تلتزم المجموعة بمتطلبات الإفصاح للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 "الأدوات المالية: الإفصاحات"، لم تفصح المجموعة عن معلومات بشأن مخاطر الائتمان وكيفية قيام المجموعة بإدارة وقياس الجودة الائتمانية للأرصدة المدينة غير المتأخرة أو منخفضة القيمة، كما لم تعرض المجموعة إفصاحات تحليلية للموجودات المالية المتأخرة في السداد أو منخفضة القيمة، أو معلومات حول الضمانات والتحسينات الائتمانية الأخرى التي تم الحصول عليها أو المطالبة بها.
- (8) لم يتمكن مدقق الحسابات السابق من تدقيق أو الوصول إلى السجلات المحاسبية للشركة التابعة " شركة العين الأهلية للتجارة العامة " للمعلومات المالية غير المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. لاحقاً وخلال الفترة الحالية تم استلام البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
- (9) كما تم ذكره في إيضاح 8 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع، لم يتمكن مدقق الحسابات السابق من تحديد مدى ضرورة إجراء أي تعديل على المبلغ المتعلق بوحدات من عقارات قيد والتي تعتبر جزء من تسوية عينية لدائنو تمويل اسلامي بقيمة 7,075,513 دينار كويتي على الرغم من الغاء مذكرة التفاهم.
- (10) لم يتمكن مدقق الحسابات السابق من الحصول على كافة المصادقات البنكية والالتزامات والمطلوبات المحتملة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019.
- (11) لم يتم إمداد مدقق الحسابات السابق بأي مستندات موزدة للأرصدة الدائنة والمصرفات المستحقة بمبلغ 52,655,319 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019.
- (12) لم تتمكن الإدارة من تقديم تأكيدات المحامين الخارجيين لمدقق الحسابات السابق فيما يتعلق بالإجراءات والدعاوى القضائية الفعلية أو المحتملة التي تعد المجموعة طرفاً بها وكذلك التقييم حول نتيجة هذه الإجراءات والدعاوى القضائية (إن وجدت)، وتقدير التأثيرات المالية كما في 31 ديسمبر 2019.

التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى


استناداً إلى مراجعتنا أيضاً، باستثناء الأمور المذكورة في قسم أساس الإنتاج المتحفظ من تقريرنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية وتعديلاته اللاحقة أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاته اللاحقة بشكل يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المرحلي المكثف المجمع.

علي عبدالرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

13 أغسطس 2020
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

(معدلة)	(مدققة)		ايضاح	
2019 مارس	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020		
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
81,761,208	74,617,297	75,818,429	5	عقارات قيد التطوير
23,865,137	15,287,477	15,428,930	6	عقارات استثمارية
4,909,674	3,236,975	3,236,975		استثمار في شركات زميلة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
1,732,439	1,075,819	1,052,927		الشامل الأخر
28,017,779	27,911,514	28,360,813		مدينو إجازة
140,286,237	122,129,082	123,898,074		
				موجودات متداولة
8,179,342	4,213,843	4,275,947		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
809,198	726,846	738,134	7	نقد ونقد معادل
8,988,540	4,940,689	5,014,081		
149,274,777	127,069,771	128,912,155		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
110,727,500	110,727,500	110,727,500		رأس المال
1,473,038	-	-		احتياطي قانوني
2,288	538	538		احتياطي اختياري
6,702,086	6,524,794	7,146,121		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(538)	(538)	(538)		أسهم خزينة
(64,527,755)	(78,699,255)	(78,550,486)		خسائر متراكمة
54,376,619	38,553,039	39,323,135		مجموع حقوق الملكية
				مطلوبات غير متداولة
20,880,696	18,052,732	18,189,976	8	دائنو تمويل إسلامي
45,103,601	44,954,030	45,910,568		دائنون ومصروفات مستحقة
491,990	479,000	487,032		مكافأة نهاية الخدمة
66,476,287	63,485,762	64,587,576		
				مطلوبات متداولة
21,067,522	17,329,681	17,329,681	8	دائنو تمويل إسلامي
7,354,349	7,701,289	7,671,763		دائنون ومصروفات مستحقة
28,421,871	25,030,970	25,001,444		
94,898,158	88,516,732	89,589,020		مجموع المطلوبات
149,274,777	127,069,771	128,912,155		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



عصام عبد الرحمن الرمح
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		ايضاح	
2019	2020		
60,322	291,305		الإيرادات
-	4,376		ربح ترجمة عملات أجنبية
60,322	295,681		إيرادات أخرى
(118,692)	(77,090)		المصروفات والأعباء الأخرى
(31,028)	(25,374)		تكاليف موظفين
(46,858)	(44,448)		مصروفات عمومية وإدارية
(136,256)	148,769		تكاليف تمويل إسلامي
(0.12)	0.13	10	صافي ربح/(خسارة) الفترة
			ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019	2020	
(136,256)	148,769	صافي ربح/(خسارة) الفترة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود من المحتمل إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
256,000	621,327	فروق ترجمة عملات أجنبية
119,744	770,096	إجمالي الدخل الشامل للفترة

شركة أيبيل للتطوير العقاري ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرطى المحترف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)
* جميع المبالغ بالدينار الكويتي *

مجموع حقوق الملكية	خسائر متراكمة	أسهم خزينة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	رأس المال	
54,256,875	(64,391,499)	(538)	6,446,086	2,288	1,473,038	110,727,500	الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)
(136,256)	(136,256)	-	-	-	-	-	(إيضاح 14)
256,000	-	-	256,000	-	-	-	صافي خسارة الفترة
119,744	(136,256)	-	256,000	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
54,376,619	(64,527,755)	(538)	6,702,086	2,288	1,473,038	110,727,500	إجمالي الدخل الشامل للفترة
							الرصيد في 31 مارس 2019 (معدل)
38,553,039	(78,699,255)	(538)	6,524,794	538	-	110,727,500	الرصيد في 1 يناير 2020
148,769	148,769	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
621,327	-	-	621,327	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
770,096	148,769	-	621,327	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
39,323,135	(78,550,486)	(538)	7,146,121	538	-	110,727,500	الرصيد في 31 مارس 2020

إن الإيضاحات المرتقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرطية المكثفة المجمع.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019	2020	
(136,256)	148,769	الأنشطة التشغيلية صافي ربح/(خسارة) الفترة
		تعديلات:
3,210	-	استهلاك
16,812	7,973	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(60,322)	(291,305)	ربح ترجمة عملات أجنبية
46,858	44,448	تكاليف تمويل إسلامي
(129,698)	(90,115)	خسارة التشغيل قبل التغيير في بنود رأس المال العامل
27,295	5,150	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
107,138	84,820	دائنون ومصروفات مستحقة
4,735	(145)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(4,735)	-	عقارات قيد التطوير
(4,735)	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
	(145)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
-	173	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
223	28	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة (إيضاح 7)

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة أبيار للتطوير العقاري - شركة مساهمة كويتية عامة ("الشركة الأم") في دولة الكويت وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت للأوراق المالية.

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 28 أكتوبر 2019 بالانسحاب الاختياري من بورصة الكويت للأوراق المالية. كما وافق مساهمي الشركة الأم على تلك التوصية في الجمعية العمومية العادية المنعقدة بتاريخ 26 نوفمبر 2019. وافقت هيئة أسواق المال على هذه التوصية في 28 يناير 2020، وقد تم تحديد تاريخ الانسحاب بتاريخ 9 نوفمبر 2020.

تتمثل الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من التجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط داخل الكويت وخارجها.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
5. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
6. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
7. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
8. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
9. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
10. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
11. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية.

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

يقع مكتب الشركة الأم المسجل في برج صحاري، شارع السور، منطقة القبلة، ص.ب. 4238 الصفاة 13043، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 13 أغسطس 2020.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

2- استمرارية المجموعة

بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة كما في 31 مارس 2020 مبلغ وقدره 78,550,486 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 78,699,255 دينار كويتي و31 مارس 2019: 64,527,755 دينار كويتي) ما يمثل 70.94% (31 ديسمبر 2019: 71.07% و31 مارس 2019: 58.28%) من رأس المال الشركة الأم المدفوع والمصدر. كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 19,987,363 دينار كويتي كما في 31 مارس 2020 (31 ديسمبر 2019: 20,090,281 دينار كويتي و31 مارس 2019: 19,433,331 دينار كويتي). قامت الشركة الأم خلال سنة 2019 بالتوقيع على مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات ائتمانية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي تمثل أصل مبلغ التسهيلات الائتمانية وتكاليف التمويل المتعلقة بها حتى 31 ديسمبر 2018 من خلال تسوية عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي، إلا أن مدة تنفيذ مذكرة التفاهم انتهت في 30 يونيو 2019، ولم تعد ملزمة لأطرافها، ومازالت الشركة الأم تجري مفاوضات لإيجاد حل طويل الأجل. إن مقدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية مرتهن بإعادة التفاوض حول ترتيبات ديونها مع جهات الاقراض أو توفير تمويل بديل.

كما في تاريخ اصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم يتم التوصل إلى ترتيبات محددة لإعادة الهيكلة مع جهات الاقراض. إلا أن الادارة تعتقد أن المناقشات مع جهات الاقراض بشأن خطة إعادة الهيكلة سوف تنتهي بنتائج إيجابية. إن قدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية يعتمد على إعادة جدولة الدين وفقاً لمدد معينة لسداد الالتزامات مع جهات الاقراض، واستمرار الدعم من جهات الاقراض وتحقيق أرباح مستقبلية والذي يعتمد على تطبيق وتنفيذ خطة إعادة هيكلة الدين التي يتم مناقشتها حالياً مع جهات الاقراض.

تقر الإدارة باستمرار عدم التأكد المتعلق بقدرة المجموعة على الوفاء بمتطلباتها المالية لإعادة تمويل أو سداد دائني التمويل الاسلامي فوراً وعند استحقاقها. على الرغم من ذلك، ووفقاً للمبين أعلاه، تعتقد الإدارة أن المناقشات مع جهات الاقراض بشأن خطة إعادة هيكلة الدين سوف تنتهي بنتائج إيجابية، وتتوقع بصورة معقولة أن تتوافر لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وإذا لم تتمكن المجموعة لاي سبب من الأسباب من مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية، فقد يؤثر ذلك على مقدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها بقيمة المسجلة، وإطفاء مطلوباتها في سياق العمل المعتاد لقاء المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.

3- أساس الإعداد

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

وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات الضرورية (المتضمنة في الاستحقاقات العادية المتكررة) والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وللحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

إن نتائج العمليات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي. ان العملة الرئيسية للشركة الأم هي الدرهم الإماراتي.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

4- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة وفقاً للسياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي يسري مفعولها على الفترات المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2020 على النحو التالي:

(1/4) المعايير والتعديلات والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول حديثاً تم تطبيق المعايير الجديدة التفسيرات والتعديلات على المعايير التالية من قبل المجموعة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة. التعديلات أدناه ليس لها أي أثر على المجموعة، ولكن من الممكن أن ينتج عنها إفصاحات إضافية بنهاية السنة:

- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 "تجميع الأعمال".
- التعديلات على مراجع لإطار المفاهيم في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 عن "تعريف المادية".

لم ينجم عن تطبيق التعديلات أعلاه أية تغييرات على صافي الربح أو حقوق الملكية التي تم عرضها سابقاً للمجموعة.

(2/4) المعايير الجديدة والمعدلة ليست سارية بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر ان المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المشار إليها أدناه ومتاحة للتطبيق المبكر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 غير سارية حتى فترة لاحقة ولم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية:

<u>البيان</u>	<u>تاريخ السريان</u>
• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 "عقود التأمين"	1 يناير 2021
• التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: المبيعات والمساهمة في الموجودات بين المستمر والشركة الشقيقة أو المشروع المشترك	لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد

(3/4) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وافتراسات قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المفصح عنها للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها إدارة المجموعة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية السنوية والمدققة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

5- عقارات قيد التطوير

(معدلة)	(مدققة)	31 مارس 2020	
31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019		
81,441,569	81,441,569	74,617,297	الرصيد في بداية الفترة/السنة
4,735	134,279	-	إضافات
-	(6,453,759)	-	استبعاذات
-	(536,048)	-	خسارة تقييم
314,904	31,256	1,201,132	فروق ترجمة عملات اجنبية
81,761,208	74,617,297	75,818,429	

تمثل العقارات قيد التطوير تكلفة العقارات ملك حر وتكلفة التطوير اللاحقة التي تكبدها المجموعة. تقع العقارات في دولة الامارات العربية المتحدة.

كما في 31 مارس 2020 تم رهن عقارات قيد التطوير بمبلغ 37,853,692 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 37,254,005 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 80,507,449 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 8).

6- عقارات استثمارية

(معدلة)	(مدققة)	31 مارس 2020	
31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019		
23,813,875	23,813,875	15,287,477	الرصيد في بداية الفترة/السنة
-	(4,530,265)	-	استبعاذات
-	(3,997,278)	-	خسارة تقييم
51,262	1,145	141,453	فروق ترجمة عملات اجنبية
23,865,137	15,287,477	15,428,930	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2019 من قبل مقيمين مستقلين. ترى الإدارة أنه لا يوجد أي تغييرات جوهرية على القيمة العادلة لهذه العقارات خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2020.

تم رهن عقارات استثمارية بمبلغ لا شيء دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: لا شيء دينار كويتي و 31 مارس 2019: 4,532,449 دينار كويتي) مقابل دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 8).

7- نقد ونقد معادل

(مدققة)	31 مارس 2020	
31 ديسمبر 2019		
726,846	738,134	نقد وأرصدة لدى البنوك
(726,673)	(738,106)	ناقصا: أرصدة محتجزة لدى البنوك
	28	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية
223	173	

تتمثل الأرصدة المحتجزة لدى البنوك بمبالغ محتجزة حتى يتم الوفاء بالالتزامات المتعلقة بإنشاء وإنجاز بعض المشاريع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

8- دائنو تمويل إسلامي

(مدققة)			مجمّل المبلغ ناقصاً: أرباح مؤجلة
31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020	
42,836,089	36,125,832	36,221,467	
(887,871)	(743,419)	(701,810)	
41,948,218	35,382,413	35,519,657	

تم تصنيف دائنو التمويل الإسلامي في بيان المركز المالي كما يلي:

(مدققة)			غير متداولة متداولة
31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020	
20,880,696	18,052,732	18,189,976	
21,067,522	17,329,681	17,329,681	
41,948,218	35,382,413	35,519,657	

يبلغ متوسط المعدل الفعلي لتكاليف التمويل المستحقة 4.5% (31 ديسمبر 2019: 4.5% و 31 مارس 2019: من 4.5% إلى 7%) سنوياً.

إن دائنو التمويل الإسلامي بمبلغ 27,404,050 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 30,324,467 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 36,879,775 دينار كويتي) مضمونة مقابل رهن بعض العقارات قيد التطوير بمبلغ 37,853,692 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 37,254,005 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 80,507,449 دينار كويتي) (إيضاح 5)، وعقارات استثمارية بمبلغ لا شيء دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: لا شيء دينار كويتي و 31 مارس 2019: 4,532,449 دينار كويتي) (إيضاح 6)، والاستثمار في شركة زميلة بمبلغ 3,151,626 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 3,151,626 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 4,824,279 دينار كويتي)، وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ لا شيء دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: لا شيء دينار كويتي و 31 مارس 2019: 1,500,000 دينار كويتي).

لم تتمكن المجموعة من الوفاء بشروط السداد الإلزامية مقابل بعض دائنو التمويل الإسلامي في تاريخ الاستحقاق.

بتاريخ 18 فبراير 2019، أعلنت الشركة الأم في بورصة الكويت للأوراق المالية أنها وقعت مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات انتمائية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي تمثل أصل المبلغ للتسهيلات الانتمائية وتكاليف التمويل ذات الصلة حتى تاريخ 31 ديسمبر 2018 من خلال تسوية عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي.

خلال سنة 2019، قامت المجموعة بتحويل بعض العقارات قيد التطوير والأسهم كجزء من التسوية العينية تجاه الدائنين بموجب تمويل إسلامي بمبلغ 5,200,000 دينار كويتي و 657,000 دينار كويتي على التوالي.

أصبحت مذكرة التفاهم لاغية خلال هذه الفترة ولم يتم تحويل بعض وحدات العقارات قيد التطوير والتي تعتبر جزء من تسوية عينية بمبلغ 7,075,513 دينار كويتي وهذه الوحدات جزء من عقارات قيد التطوير بقيمة دفترية 36,086,820 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 35,515,125 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 35,642,885 دينار كويتي). ترى الإدارة أن مذكرة التفاهم لم تعد مؤهلة للتنفيذ، ولا تزال الإدارة تتفاوض مع جهة الاقراض لإيجاد حل طويل الأجل.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

9- معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو التي يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى.

تتلخص المعاملات الجوهرية والأرصدة مع الأطراف ذات صلة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة فيما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019	2020	
		مزايا الإدارة العليا
64,777	47,211	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
16,371	6,062	مكافأة نهاية الخدمة

10- ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي ربح/(خسارة) الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
(معدلة)	2020	
2019	148,769	صافي ربح/(خسارة) الفترة
(136,256)	1,107,275,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
1,107,275,000	(5,000)	المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
(5,000)	1,107,270,000	
1,107,270,000	0.13	ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (فلس)
(0.12)		

نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

11- الجمعية العمومية

انعقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 29 يونيو 2020 وأقرت الأمور التالية:

- اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
- عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
- عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

(7)

شركة أيلار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير ملحق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

12- معلومات مالية حسب القطاعات

تدارس المجموعة نشاطها من خلال ثلاث قطاعات جغرافية رئيسية:

- الإمارات العربية المتحدة.
- الكويت.
- دول أخرى.

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لوحاتها الجغرافية بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى العائد على الاستثمارات. لا يوجد لدى المجموعة أي معاملات فيما بين القطاعات.

المجموع	دول أخرى		الكويت		الإمارات العربية المتحدة	
	(محللة) 2019	2020	(محللة) 2019	2020	(محللة) 2019	2020
-	295,681	-	-	-	-	295,681
(136,256)	(146,912)	-	(65,143)	(77,165)	(71,113)	(69,747)
(136,256)	148,769	-	(65,143)	(77,165)	(71,113)	225,934
149,274,777	128,912,155	6,500,000	5,475,346	3,592,454	137,299,431	118,819,701
94,898,158	89,589,020	-	35,372,252	29,884,470	59,525,906	59,704,550

كما في 31 مارس
موجودات القطاع
مطلوبات القطاع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

13- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع والتي تتمثل في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر ومدينو إجازة ومدينون وأرصدة مدينة أخرى ونقد ونقد معادل ودائنو تمويل إسلامي ودائنون وأرصدة دائنة أخرى.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الاقتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية.

تم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية. فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار). و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناء على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

لا يوجد لدى المجموعة موجودات ومطلوبات مالية تم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 31 مارس 2020 و 31 مارس 2019.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

14- تعديلات سنوات سابقة

وفقاً للبيانات المالية المجمعة المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019:

بتاريخ 17 فبراير 2019، قامت المجموعة بالتوقيع على مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات بنكية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي ويمثل أصل مبلغ التسهيلات الائتمانية وتكاليف التمويل المتعلقة بها حتى 31 ديسمبر 2018، وذلك من خلال سداد مدفوعات عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي. ونتيجة لذلك، تم مطالبة المجموعة بتعديل القيمة الدفترية لبعض الموجودات لغرض تخفيض قيمة هذه الموجودات إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها في نهاية السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بحيث تعكس التسوية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة حيث يعتبر حدث مؤهل للتعديل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 10 "أحداث وقعت بعد فترة البيانات المالية".

خلال سنة 2019، كشفت المجموعة عن بيع بعض أسهم الخزينة المحتفظ بها من قبل شركة تابعة في السنوات السابقة والتي تم بطريق الخطأ إدراجها ضمن حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. ونتيجة لذلك تم إعادة إدراج الرصيد الافتتاحي لكل البنود المتأثرة في حقوق الملكية لتصحيح الخطأ.

15- التزامات محتملة

كما في 31 مارس 2020 لدى المجموعة التزامات محتملة تتعلق بأنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 9,690,741 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 9,537,218 دينار كويتي و31 مارس 2019: 9,572,974 دينار كويتي).

16- أحداث لاحقة

تقوم المجموعة بتقييم أثر الأحداث اللاحقة على المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 نتيجة لانتشار فيروس كورونا كوفيد 19، ووفقاً للنتائج الأولية أسوأ بباقي دول العالم ظهرت شكوك اقتصادية والتي من المحتمل أن تؤثر سلباً على نتائج الأعمال. إن انقطاع الأعمال الحالي من المتوقع أن يكون مؤقتاً مع وجود حالة من عدم اليقين حول المدة. لذلك لا يمكن تقدير الأثر المالي والمدة ذات الصلة بشكل معقول في هذا الوقت.