

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 سبتمبر 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 سبتمبر 2018، وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

18 نوفمبر 2018

الكويت

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
965,446	-	-	-	استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها
644	-	-	-	إيرادات أخرى
-	276,611	-	-	إيرادات توزيعات أرباح
(440,245)	80,971	(133,071)	(48,113)	(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
-	(1,158,742)	-	(1,158,742)	5 انخفاض قيمة مدينون ومدفوعات مقدماً
(474,492)	(342,856)	(138,024)	(104,379)	تكاليف موظفين
(329,364)	(172,281)	(89,816)	(36,119)	مصروفات عمومية وإدارية
(1,483,267)	(141,494)	(496,244)	(47,879)	تكاليف تمويل إسلامي
(1,761,278)	(1,457,791)	(857,155)	(1,395,232)	خسارة الفترة
(1.60) فلس	(1.33) فلس	(0.78) فلس	(1.27) فلس	4 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2017	2018	2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(1,761,278)	(1,457,791)	(857,155)	(1,395,232)
(1,272,844)	408,097	(328,450)	91,644
(1,272,844)	408,097	(328,450)	91,644
(3,034,122)	(1,049,694)	(1,185,605)	(1,303,588)

خسارة الفترة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
بنود إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى
الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة:
فروق تحويل عملات أجنبية

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة

إجمالي الخسائر الشاملة للفترة

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

بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2018

30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 سبتمبر 2018 دينار كويتي	إيضاحات
29,219	24,171	8,210	
104,877,847	105,459,497	105,956,138	6
30,351,697	28,726,697	28,870,286	7
5,235,617	4,967,669	4,967,669	
2,590,908	2,590,908	-	
-	-	2,558,236	
27,793,398	27,793,134	27,915,863	
170,878,686	169,562,076	170,276,402	
1,146,375	1,145,922	1,158,742	
9,451,239	9,072,811	7,102,946	
1,208,832	654,734	807,474	8
11,806,446	10,873,467	9,069,162	
182,685,132	180,435,543	179,345,564	
110,727,500	110,727,500	110,727,500	
1,473,038	1,473,038	1,473,038	
2,288	2,288	2,288	
(1,473,038)	(1,473,038)	(1,473,038)	
5,985,743	5,985,333	6,393,430	
(28,165,095)	(30,397,161)	(31,854,951)	
88,550,436	86,317,960	85,268,267	
27,326,065	22,744,624	22,744,623	9
44,091,608	44,030,906	44,274,511	
387,775	430,096	465,489	
71,805,448	67,205,626	67,484,623	
15,088,219	19,717,408	19,055,192	9
7,241,029	7,194,549	7,537,482	
22,329,248	26,911,957	26,592,674	
94,134,696	94,117,583	94,077,297	
182,685,132	180,435,543	179,345,564	

مرزوق الرشدان
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكلف المجمع (بغير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

	رأس المال	ديون كويتية	1,473,038	2,288	1,473,038	110,727,500
ديون كويتية	ديون كويتية	ديون كويتية	ديون كويتية	ديون كويتية	ديون كويتية	ديون كويتية
86,317,966	(30,397,161)	5,985,333	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500
(1,457,791)	(1,457,791)	-	-	-	-	-
408,097	-	408,097	-	-	-	-
(1,049,694)	(1,457,791)	408,097	-	-	-	-
85,268,267	(31,854,951)	6,393,430	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500
91,584,558	(26,403,817)	7,258,587	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500
(1,761,278)	(1,761,278)	-	-	-	-	-
(1,272,844)	-	(1,272,844)	-	-	-	-
(3,034,122)	(1,761,278)	(1,272,844)	-	-	-	-
88,550,436	(28,165,095)	5,985,743	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500

كما في 1 يناير 2017

خسارة الفترة

خسائر شاملة أخرى للفترة

إجمالي الخسائر الشاملة للفترة

كما في 30 سبتمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكونة المصممة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
(1,761,278)	(1,457,791)	
(965,446)	-	
64,692	35,393	
14,979	15,961	
440,245	(80,971)	
-	2,544,926	5
1,483,267	141,494	
(723,541)	1,199,012	
701,019	(575,060)	
1,873,872	382,159	
1,851,350	1,006,111	
(40,282)	-	
1,811,068	1,006,111	
(804,127)	(22,972)	6
77,483	-	
(1,053,800)	(994,917)	
634,712	845,961	
(1,145,732)	(171,928)	
(665,139)	(833,763)	
(665,139)	(833,763)	
197	420	
185	31	
382	451	8

أنشطة التشغيل

خسارة الفترة

تعديلات -:

استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

استهلاك

(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية

انخفاض قيمة مدينون ومدفوعات مقدماً

تكاليف تمويل إسلامي

التغيرات في رأس المال العامل:

مدينون ودفعات مقدماً

دائنون ومصروفات مستحقة

التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

إضافات إلى عقارات قيد التطوير

متحصلات من استرداد جزء من شركة زميلة

ودائع في أرصدة بنكية محتجزة

مسحوبات من أرصدة بنكية محتجزة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

سداد دائني تمويل إسلامي

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد

الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 1 يناير

الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 30 سبتمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة 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 سبتمبر 2018 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 18 نوفمبر 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.

تزاول 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 9، لم تتمكن المجموعة كما في 30 سبتمبر 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 سبتمبر 2017: 3.7 مليون دينار كويتي)، كما تجاوزت مطلوباتها المتداولة الموجودات المتداولة بحوالي مبلغ 18.9 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 16 مليون دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 10.5 مليون دينار كويتي) في 30 سبتمبر 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 المرابحة 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 83.8 مليون دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2018، (31 ديسمبر 2017: 86.3 مليون دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 88.5 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 والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء" واللذين يسيان 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 للتعدلات 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2018.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

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 سبتمبر 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 الإفصاح 14.

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 وفقا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عند التحقق المبدي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الموجودات المالية على نحو غير قابل للإلغاء كموجودات مالية وفقا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقا 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 وفقا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لاحقا وفقا 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 سابقا 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 وفقا 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 وفقا 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 عمليا.
- 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 مؤخرًا 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 الإفراض 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 المبدي 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 كمدرجة 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 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

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

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر

الثلاثة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر

2017	2018	2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(1,761,278)	(1,457,791)	(857,155)	(1,395,232)

خسارة الفترة

1,099,525,000	1,099,525,000	1,099,525,000	1,099,525,000
فلس (1.60)	فلس (1.33)	فلس (0.78)	فلس (1.27)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال
الفترة، بالصافي بعد أسهم الخزينة

خسارة السهم الأساسية والمخفضة

لا توجد أسهم عادية مخفضة محتملة.

5 انخفاض قيمة مدينون ومدفوعات مقدماً

قامت إدارة الشركة الأم خلال الفترة بإجراء تحليل تفصيلي للمدينين والمدفوعات مقدماً لتقييم المبالغ الممكن استردادها. كنتيجة لهذا التقييم، سجلت المجموعة انخفاض في القيمة بمبلغ 1,158,742 دينار كويتي (30 سبتمبر 2017: لا شيء).

6 عقارات قيد التطوير

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	105,534,103	105,459,497	كما في بداية الفترة / السنة
	804,127	22,972	إضافات
	(1,460,383)	473,669	تعديل عملات أجنبية
	<u>104,877,847</u>	<u>105,956,138</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 104,706,836 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 104,215,784 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 103,634,134 دينار كويتي) كضمان مقابل أرصدة تمويل إسلامي دائنة (إيضاح 9).

7 عقارات استثمارية

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	30,814,695	28,726,697	كما في بداية الفترة / السنة
	(1,625,000)	-	خسائر غير محققة من اعادة التقييم
	(462,998)	143,589	تعديل عملات أجنبية
	<u>30,351,697</u>	<u>28,870,286</u>	كما في نهاية الفترة / السنة

في تاريخ البيانات المالية، تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 4,516,339 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,496,133 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 4,496,133 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 13). ترى الإدارة أنه لم تطرأ أي تغييرات جوهرية على القيمة العادلة لهذه العقارات خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018.

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 سبتمبر 2018

8 أرصدة لدى البنوك ونقد

30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 سبتمبر 2018 دينار كويتي	
1,208,832	654,734	807,474	أرصدة لدى البنوك ونقد
(1,208,450)	(654,703)	807,023	ناقصاً: أرصدة بنكية محتجزة
<u>382</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.

9 دائنو تمويل إسلامي

30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 سبتمبر 2018 دينار كويتي	
43,580,468	43,580,468	42,778,700	مجمل المبلغ
(1,166,184)	(1,118,436)	(978,885)	ناقصاً: أرباح مؤجلة مستحقة
<u>42,414,284</u>	<u>42,462,032</u>	<u>41,799,815</u>	
27,326,065	22,744,624	22,744,623	مصنفة ك:
15,088,219	19,717,408	19,055,192	غير متداولة
<u>42,414,284</u>	<u>42,462,032</u>	<u>41,799,815</u>	متداولة

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

إن أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بمبلغ 36,741,361 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 37,416,106 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 37,368,358 دينار كويتي) مكفولة بضمانات على شكل عقارات قيد التطوير بمبلغ 104,706,836 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 104,215,784 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 103,634,134 دينار كويتي) (إيضاح 6)، وعقارات استثمارية بمبلغ 4,516,339 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,496,133 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 4,496,133 دينار كويتي) (إيضاح 7)، واستثمار في شركات زميلة بمبلغ 4,824,279 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,824,279 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 4,892,226 دينار كويتي)، واستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 1,500,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 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 سبتمبر 2017: 3,722,133 دينار كويتي) وهي حالياً بصدد إعادة جدولة هذه الدفعات.

10 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 سبتمبر 2018.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

إن مكافأة موظفي الإدارة العليا خلال الفترة كانت كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
235,560	168,005	67,004	53,470	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
49,724	21,468	10,961	7,692	مكافأة نهاية الخدمة
<u>285,284</u>	<u>189,473</u>	<u>77,965</u>	<u>61,162</u>	

11 التزامات ومطلوبات محتملة

كما في 30 سبتمبر 2018، كان لدى المجموعة التزامات تتعلق بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 10,907,304 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 10,858,504 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 11,368,539 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

معلومات القطاعات 12

لأغراض الإدارة، تنتظم المجموعة في ثلاثة قطاعات جغرافية رئيسية:

- الإمارات العربية المتحدة
- الكويت
- دول أخرى

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لوحداتها الجغرافية بصورة مفصلة 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	2017	2018
دينار كويتي	966,090	276,611	-	-	154,551	276,611	811,539	-
	(2,727,368)	(1,734,402)	-	-	(2,174,480)	(318,524)	(552,888)	(1,415,878)
	(1,761,278)	(1,457,791)	-	-	(2,019,929)	(41,913)	258,651	(1,415,878)
	182,685,132	179,345,564	13,125,699	11,566,873	5,745,208	5,546,305	163,814,225	162,232,386
	94,134,696	94,077,297	-	-	36,225,257	35,353,008	57,909,439	58,724,289

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر

إيرادات القطاع

مصروفات القطاع

نتائج القطاع

كما في 30 سبتمبر

موجودات القطاع

مطلوبات القطاع

13 القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم لبيع أصل او 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 او 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.

الادوات المالية:

تتألف الادوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات التي لا تتوافر 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.

14 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 - أخرى	خسائر الائتمان المتوقعة	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	متاحة للبيع الأخرى	الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	موجودات مالية متاحة للبيع بالتكلفة
28,939,056	-	-	28,939,056	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	مدينو إجارة مدينون ومدفوعات مقدماً
9,072,811	-	-	9,072,811	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	

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