

شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة  
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018  
(غير مدققة)  
وتقرير مراجعة مراقبي الحسابات المستقلين



شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة  
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018  
(غير مدققة)  
وتقرير مراجعة مراقبي الحسابات المستقلين

المحتويات

تقرير مراجعة مراقبي الحسابات المستقلين حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

البيان

أ

بيان المركز المالي المرحلي المكثف (غير مدقق)

ب

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف (غير مدقق)

ج

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف (غير مدقق)

د

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف (غير مدقق)

صفحة

7 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)



مزارز



هند عبدالله السريع وشركائها – محاسبون قانونيون  
ص.ب 23105 – الصفاة، رمز بريدي 13092، الكويت

تليفون : +965 22470462/4

فاكس : +965 22470463

البريد الإلكتروني : [info@mazars.com.kw](mailto:info@mazars.com.kw)

الموقع الإلكتروني : [www.mazars.com.kw](http://www.mazars.com.kw)

Rödl

Middle East

برقان - محاسبون عالميون  
على الحساوي وشركاه

ص.ب: 22351 الصفاة 13084 الكويت

الشرق – مجمع دسمان – بلوك 2 – الدور التاسع

تلفون: 22414956 / 22464574-3 / 22426862 فاكس: 22414956

البريد الإلكتروني: [info-kuwait@rodime.com](mailto:info-kuwait@rodime.com)

[www.rodime.com](http://www.rodime.com)

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

تقرير مراجعة مراقبي الحسابات المستقلين حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

#### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المرفق لشركة دلقان العقارية – شركة مساهمة كويتية (عامة) كما في 30 يونيو 2018 وبيانات الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة إستناداً إلى مراجعتنا.

#### نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول عمليات المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يقوم بها مراقبي الحسابات المستقلين للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة إجراء الاستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرياً من نطاق القيام بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

#### الاستنتاج

إستناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

#### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

إضافة إلى ذلك وإستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة متفقة مع ما ورد في الدفاتر المحاسبية للشركة. نرى أيضاً أنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، وتعديلاتها اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي المرحلي المكثف.

هند عبدالله السريع

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 141

عضو في مزارز العالمية

عبدالحسين محمد الرشيد

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 67

Rödl الشرق الأوسط

برقان – محاسبون عالميون

12 أغسطس 2018

دولة الكويت



بيان - أ

شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامّة)  
الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف كما في 30 يونيو 2018  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	30 يونيو 2018	إيضاح
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
2,754,289	2,877,871	3,003,616	النقد والنقد المعادل
4,150	4,215	3,845	أرصدة مدينة أخرى
<u>2,758,439</u>	<u>2,882,086</u>	<u>3,007,461</u>	
			الموجودات غير المتداولة
3,595,000	3,350,000	3,350,000	استثمارات عقارية
2	2	2	ممتلكات ومعدات
<u>3,595,002</u>	<u>3,350,002</u>	<u>3,350,002</u>	
<u>6,353,441</u>	<u>6,232,088</u>	<u>6,357,463</u>	مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
61,796	56,461	61,958	أرصدة دائنة متنوعة
			المطلوبات غير المتداولة
26,683	28,006	30,143	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			حقوق الملكية
5,502,750	5,502,750	5,502,750	رأس المال
369,014	369,014	369,014	احتياطي قانوني
151,820	151,820	151,820	احتياطي اختياري
241,378	124,037	241,778	أرباح محتفظ بها
<u>6,264,962</u>	<u>6,147,621</u>	<u>6,265,362</u>	
<u>6,353,441</u>	<u>6,232,088</u>	<u>6,357,463</u>	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

فهد سعود مرضي المطيري  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

محمد سعود مرضي المطيري  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.



شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف لستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح
2017	2018	2017	2018	
140,140	143,530	69,357	71,859	الإيرادات صافي إيرادات إيجارات العقارات
17,140	18,155	9,911	9,840	المصروفات والأعباء الأخرى مصروفات عمومية وإدارية
2,192	2,137	1,286	1,192	مخصصات
19,332	20,292	11,197	11,032	مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
120,808	123,238	58,160	60,827	صافي ربح الفترة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,087)	(1,109)	(523)	(547)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي زكاة
(1,230)	(1,254)	(594)	(620)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(3,075)	(3,134)	(1,486)	(1,550)	صافي ربح الفترة
115,416	117,741	55,557	58,110	الدخل الشامل الآخر للفترة
-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
115,416	117,741	55,557	58,110	ربحية السهم/(فلس)
2.1	2.14	1.01	1.06	6



شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (علامة)  
الكويت  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المحكف للسنة المنتهية في 30 يونيو 2018  
(بغير مدقق)  
"بموجب السبلات بالتبديل العمومي"

المجموع	أرباح محتفظ بها	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	رأس المال	
6,149,546	125,962	151,820	369,014	5,502,750	الرصيد في 1 يناير 2017
115,416	115,416	-	-	-	صافي ربح الفترة
6,264,962	241,378	151,820	369,014	5,502,750	الرصيد في 30 يونيو 2017
6,147,621	124,037	151,820	369,014	5,502,750	الرصيد في 1 يناير 2018
117,741	117,741	-	-	-	صافي ربح الفترة
6,265,362	241,778	151,820	369,014	5,502,750	الرصيد في 30 يونيو 2018

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المحكفة.



شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامه)  
الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018  
(غير مدقق)  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2017	2018	
115,416	117,741	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح الفترة
2,192	2,137	تعديلات:
117,608	119,878	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(300)	370	الربح المعدل قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
5,392	5,497	أرصدة مدينة أخرى
122,700	125,745	أرصدة دائنة متنوعة
122,700	125,745	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
2,631,589	2,877,871	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
2,754,289	3,003,616	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
		النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.



شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018  
(غير مدققة)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة دلفان العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة - بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 21 أبريل 2003 وعقود التعديل اللاحقة ، وقد تم تحويل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة كويتية (عامة) تحت اسم شركة دلفان العقارية بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 15 يوليو 2006 مع تحويل كافة الموجودات والمطلوبات إلى الشركة الجديدة بعد تقييمهما من قبل خبير مستقل.

إن الأغراض التي تأسست الشركة من أجلها هي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير وفي ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.

ويجوز للشركة أن يكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشترى هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن عنوان الشركة المسجل هو: العارضية، ص.ب 41081 ، رمز بريدي 85851 الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 12 أغسطس 2018.

2- السياسات المحاسبية الهامة

(2/1) أساس الإعداد

لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية" وبالتالي فإنها لا تتضمن جميع المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المدققة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017. باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة عن العقود مبرمة مع العملاء" اعتباراً من 1 يناير 2018. إن التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق هذه المعايير موضحة أدناه.

خلال الفترة، قامت الشركة بتطبيق المعايير التي بدأ سريانها على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2018. لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير أثر مادي على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.



شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للسنة المنتهية في 30 يونيو 2018  
(غير مدققة)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

في رأي إدارة الشركة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات الضرورية (التي تشمل الاستحقاقات العادية المتكررة) ليكون العرض بصورة عادلة. إن نتائج الأعمال للفترة المرحلية لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 لمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى البيانات السنوية المدققة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

تعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة بالدينار الكويتي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

(2/2) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRS" الجديدة

- تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الصادر في يوليو 2014 وتاريخ التطبيق المبدي له هو 1 يناير 2018. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تغيير جوهري عن معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. يتضمن المعيار الجديد تغييرات أساسية في المحاسبة عن الموجودات المالية وبعض جوانب المحاسبة عن المطلوبات المالية.

الموجودات المالية

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للفئات التالية:

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- التكلفة المطفأة

يتم مبدئياً قياس كافة الموجودات المالية بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة إلى تكلفة كافة الأدوات المالية باستثناء الموجودات المالية المصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وتسجل تكاليف المعاملات للموجودات المالية المدرجة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف.

القياس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تم شراء أو إصدار الموجودات المالية للشركة المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصورة رئيسية لتحقيق ربح على المدى القصير من خلال أنشطة المتاجرة، أو تشكيل جزء من محفظة الأدوات المالية المدارة معاً، ويوجد دليل على نموذج حديث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل.

بالإضافة إلى ما سبق، يجوز للشركة عند التحقق المبدي - وعلى نحو غير قابل للإلغاء - تصنيف الموجودات المالية التي لا تستوفي متطلبات قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وفي هذه الحالة، يستبعد انخفاض جوهري في الفروق المحاسبية التي قد تنشأ.

إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف. كما تسجل إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف وفقاً لشروط العقد أو عند ثبوت الحق في إستلامها.

القياس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
تطبق الشركة فئة التصنيف الجديدة لأدوات الدين المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال بغرض تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
- أن تستوفي الشروط التعاقدية للأصل المالي اختبار تحقيق مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فحسب.



شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018  
(غير مدققة)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

يتم لاحقاً قياس أدوات الدين المالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم تسجيل إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المرحلي المكثف. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المرحلي المكثف.

**أدوات حقوق الملكية المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى**  
عند التحقق المبدي، قد تختار الشركة تصنيف بعض الإستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية 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.

إن أدوات حقوق الملكية المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة. وتسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية في الإيرادات الشاملة الأخرى. كما تسجل توزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المرحلي المكثف عندما يثبت الحق في دفعها، إلا في حالة استنفاد الشركة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة. وفي هذه الحالة، تسجل تلك الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لإختبار انخفاض القيمة. عند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة من إحتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة إلى بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف.

**القياس وفقاً للتكلفة المطفأة**  
تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي الشروط الآتية ولا يتم تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن "نموذج أعمال" الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات للمبالغ الأساسية والفائدة فحسب للمبلغ الأساسي القائم.

إن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي المعدلة مقابل خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). وتسجل إيرادات الفائدة، أرباح/خسائر تحويل العملات الأجنبية وإنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المرحلي المكثف. كما تسجل أي أرباح أو خسائر عند الاستبعاد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المرحلي المكثف.

#### 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 الإنتمان التي تتعرض لها الشركة فيما يتعلق بالمطلوبات المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم عرض هذه التحركات في الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المرحلي المكثف.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، لا يتم فصل المشتقات الضمنية عن الأصل المالي الرئيسي. بدلاً من ذلك، يتم تصنيف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال والشروط التعاقدية لها. لم يطرأ أي تغيير على المحاسبة عن المشتقات المتضمنة في المطلوبات المالية وفي العقود الرئيسية غير المالية.

#### تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

قامت الشركة بتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية - باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات - استناداً إلى نموذج أعمال المنشأة المستخدم في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.



شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامّة)  
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018  
(غير مدققة)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

نموذج الأعمال

تحدد الشركة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. ولا يتم تقييم نموذج أعمال الشركة على أساس كل أداة على حدة وإنما يتم تقييمه على مستوى أعلى للمحافظ ويستند إلى العوامل الملحوظة مثل:

- كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال وكيفية رفع التقارير حول أدائها إلى موظفي الإدارة العليا للشركة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- كيفية مكافأة مديري الأعمال (مثل ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو على أساس التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها).

إن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر أيضاً من الجوانب الهامة في التقييم الذي يتم إجراؤه من قبل الشركة. يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون أخذ نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار.

إختبار تحقق مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط

إذا استهدف نموذج الأعمال الإحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط الخاصة بإختبار تحقق مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط.

لأغراض هذا الإختبار، يُعرف "المبلغ الأساسي" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبني وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (كان يتم سداد المبلغ الأساسي أو إطفاء القسط/الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الإئتمان، بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الفائدة. ولإختبار تحقق مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة، تقوم الشركة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة تحقق معدل الفائدة عن هذا الأصل.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي رقم 39 بنموذج "خسائر الإئتمان المتوقعة". وعليه، قامت الشركة بتطبيق نموذج إنخفاض القيمة الجديد على موجوداتها المالية. تقوم الشركة بتجميع المعلومات المستقبلية لغرض تقييم كل من ارتفاع مخاطر الإئتمان بصورة جوهرية للأداة منذ التحقق المبني، وقياس خسائر الإئتمان المتوقعة. إن الإستعانة بالمعلومات المستقبلية يؤدي إلى ارتفاع درجة الأحكام المطلوبة حول مدى تأثير التغير في عوامل الإقتصاد الكلي على خسائر الإئتمان المتوقعة. ويتم بانتظام مراجعة المنهجيات والإقتراضات بما في ذلك تقديرات الظروف الإقتصادية المستقبلية.

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الإئتمان المتوقعة. وتطراً تغيرات على الموجودات من خلال المراحل الثلاث التالية استناداً إلى التغير في الجودة الإئتمانية منذ التحقق المبني.

المرحلة 1: خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً

بالنسبة للإكتشافات التي لا ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الإئتمان منذ التحقق المبني، يتم تسجيل جزء خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية والمرتبطة باحتمالية وقوع أحداث تعثر خلال فترة الإثني عشر شهراً التالية.

المرحلة 2: خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة – دون التعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية

بالنسبة للإكتشافات التي ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الإئتمان منذ التحقق المبني ولكن دون التعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية، يتم تسجيل خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.



شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018  
(غير مدققة)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

المرحلة 3: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للإنخفاض في القيمة الائتمانية

يتم تقييم الموجودات المالية كمنخفضة في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل.

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي منتج مخصوم لتقدير احتمال التعثر، والمخاطر في حالة التعثر، والخسائر الناتجة من التعثر. كما أن احتمالات التعثر تمثل احتمالات التعثر في احتمالات عدم قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته المالية سواء على مدى 12 شهراً أو على مدى العمر الإنتاجي المتبقي للإلتزام. إن المخاطر في حالة التعثر تمثل الإنكشافات المتوقعة في حالة التعثر. يقوم البنك باحتساب المخاطر في حالة التعثر، من الإنكشافات الحالية للأدوات المالية والتغيرات المحتملة في المبالغ الحالية وفقاً للعقد بما في ذلك الإطفاء. إن المخاطر في حالة التعثر لأصل مالي تمثل مجمل قيمته المدرجة بالدفاتر. وتمثل الخسائر الناتجة من التعثر الخسائر المتوقعة نتيجة التعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

تتوقع الشركة تطبيق نهج مبسط لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة طويلة الأجل لأرصنتها التجارية المدينة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وعليه، يتم تصنيف الأرصدة التجارية المدينة التي لم تنخفض قيمتها الائتمانية ولم يكن لها أي عنصر تمويلي هام مصنّف ضمن المرحلة 2 ويتم تحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة طويلة الأجل.

تتضمن الأدلة الموضوعية على إنخفاض قيمة أداة دين مالية التأخر في سداد المبالغ الأساسية أو الأرباح لأكثر من 90 يوماً أو وقوع أي صعوبات معروفة في التدفقات النقدية بما في ذلك استدامة خطة أعمال الطرف المقابل وتدني درجات التصنيف الائتماني ومخالفة الشروط الأصلية للعقود والقدرة على تحسين الأداء بمجرد وقوع أية صعوبة مالية وتدهور قيمة الضمانات وغيرها من الأدلة. وتعمل الشركة على تقييم مدى وجود دليل موضوعي على إنخفاض القيمة على أساس فردي لكل أصل جوهري بصورة فردية وعلى أساس مجمع للموجودات الأخرى المقدره كغيره بصورة فردية.

إن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة يتم عرضه كخصم من مجمل القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة.

لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

● تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 - الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014، ويسري على الفترات 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 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 كما يلي:

الخطوة 1: تحديد العقد/العقود مع العملاء

الخطوة 2: تحديد التزامات الأداء في العقد

الخطوة 3: تحديد سعر المعاملة

الخطوة 4: تخصيص سعر المعاملة بالنسبة لالتزامات الأداء في العقد

الخطوة 5: تحقق الإيرادات عندما نفي المنشأة بالتزامات الأداء

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء"، ولم يؤدي إلى تغيير في سياسة تحقق الإيرادات الخاصة بالشركة فيما يتعلق بعقوده المبرمة مع العملاء. إضافة إلى ذلك، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

(2/3) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة يتطلب من إدارة الشركة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وإفتراضات 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 الشركة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية السنوية والمدققة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.



شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للسنة المنتهية في 30 يونيو 2018  
(غير مدققة)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

3- المعاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات الصلة تتمثل في المساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة والشركات التي يديرها أو التي تخضع لإدارة مشتركة، والمدراء التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم المقربين. تتم الموافقة على شروط المعاملات مع أطراف ذات صلة من قبل إدارة الشركة. إن المعاملات مع الأطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف

لا يتضمن بيان المركز المالي المرحلي المكثف أي أرصدة للأطراف ذات صلة.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف

لا يتضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف أي معاملات مع أطراف ذات صلة.

4- أرصدة دانة متنوعة

30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	30 يونيو 2018	
7,990	6,903	8,012	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
17,802	16,588	17,842	زكاة
36,004	32,970	36,104	ضريبة دعم العمالة الوطنية
61,796	56,461	61,958	

5- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل مبلغ 5,502,750 دينار كويتي موزعاً على 55,027,500 سهم قيمة كل سهم 100 فلس كويتي وجميع الأسهم نقدية.

6- ربحية السهم/فلس

يتم احتساب ربحية السهم وذلك بتقسيم صافي ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة وذلك كما يلي:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2017	2018	2017	2018	
115,416	117,741	55,557	58,110	صافي ربح الفترة
55,027,500	55,027,500	55,027,500	55,027,500	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
2.1	2.14	1.01	1.06	ربحية السهم/فلس

7- الجمعية العمومية للمساهمين

إنعقدت الجمعية العمومية العادية للمساهمين بتاريخ 30 أبريل 2018 والتي اعتمدت البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وكذلك عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.



شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018  
(غير مدققة)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

8- الأدوات المالية

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما تظهر في بيان المركز المالي المرحلي المكثف على النحو التالي:

30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	30 يونيو 2018	
2,754,289	2,877,871	3,003,616	الموجودات المالية
4,150	4,215	3,845	النقد والنقد المعادل
2,758,439	2,882,086	3,007,461	أرصدة مدينة أخرى
30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	30 يونيو 2018	
61,796	56,461	61,958	المطلوبات المالية
			أرصدة دائنة متنوعة