

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

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

المحتويات

تقرير مراجعة مراقبي الحسابات المستقلين حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

البيان

أ

ب

ج

د

بيان المركز المالي المرحلي المكثف (غير مدقق)
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف (غير مدقق)
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف (غير مدقق)
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 إلكتروني : info@mazars.com.kw
الموقع إلكتروني : www.mazars.com.kw

Rödl

Middle East

برقان - محاسبون عالميون
علي الحساوي وشركاه

ص.ب: 22351 الصفاة 13084 الكويت
الشرق - مجمع دسمان - بلوك 2 - الدور التاسع
تلفون: 6-22464574 / 3-22426862 فاكس: 22414956
البريد الإلكتروني: info-kuwait@rodme.com
www.rodme.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 سبتمبر 2018 وبيانات الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة لفترة التسعة 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 استناداً 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 باننا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدى رأي تدقيق.

الاستنتاج

استناداً 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 واستناداً 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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

11 نوفمبر 2018
دولة الكويت

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامه)
الكويت

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

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	30 سبتمبر 2018	إيضاح
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
2,815,055	2,877,871	3,062,102	النقد والنقد المعادل
3,855	4,215	4,155	أرصدة مدينة أخرى
<u>2,818,910</u>	<u>2,882,086</u>	<u>3,066,257</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>6,413,912</u>	<u>6,232,088</u>	<u>6,416,259</u>	مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
64,449	56,461	64,537	أرصدة دائنة متنوعة
			المطلوبات غير المتداولة
27,646	28,006	31,120	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
298,233	124,037	297,018	أرباح محتفظ بها
<u>6,321,817</u>	<u>6,147,621</u>	<u>6,320,602</u>	
<u>6,413,912</u>	<u>6,232,088</u>	<u>6,416,259</u>	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

فهد سعود مرضي المطيري
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

محمد سعود مرضي المطيري
رئيس مجلس الإدارة

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2017	2018	2017	2018	
212,661	214,694	72,521	71,164	الإيرادات
212,661	214,694	72,521	71,164	صافي إيرادات إيجارات العقارات مجموع الإيرادات
29,190	30,523	12,050	12,368	المصروفات والأعباء الأخرى
3,155	3,114	963	977	مصروفات عمومية وإدارية مخصصات
32,345	33,637	13,013	13,345	مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
180,316	181,057	59,508	57,819	صافي ربح الفترة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
(1,623)	(1,630)	(536)	(521)	وضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,835)	(1,842)	(605)	(588)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(4,587)	(4,604)	(1,512)	(1,470)	زكاة
172,271	172,981	56,855	55,240	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-	-	-	صافي ربح الفترة
172,271	172,981	56,855	55,240	الدخل الشامل الآخر للفترة
3.13	3.14	1.03	1.00	إجمالي الدخل الشامل للفترة ربحية السهم/فلس)

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(عبر مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

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
172,271	172,271	-	-	-	صافي ربح الفترة
6,321,817	298,233	151,820	369,014	5,502,750	الرصيد في 30 سبتمبر 2017
6,147,621	124,037	151,820	369,014	5,502,750	الرصيد في 1 يناير 2018
172,981	172,981	-	-	-	صافي ربح الفترة
6,320,602	297,018	151,820	369,014	5,502,750	الرصيد في 30 سبتمبر 2018

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

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	
172,271	172,981	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح الفترة
3,155	3,114	تعديلات
175,426	176,095	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(5)	60	الربح المعدل قبل احتساب أثر التغيير في بنود رأس المال العامل
8,045	8,076	أرصدة مدينة أخرى
183,466	184,231	أرصدة دائنة متنوعة
183,466	184,231	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
2,631,589	2,877,871	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
2,815,055	3,062,102	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
		النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(غير مدققة)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة دلقان 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 دلقان العقارية بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 15 يوليو 2006 مع تحويل كافة الموجودات والمطلوبات إلى الشركة الجديدة بعد تقييمها 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 حظرته 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 الإستشارات 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 والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إستغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها 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 بأى وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري 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 للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 11 نوفمبر 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 (عامّة)
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 الإستحقاقات 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 المبني 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 المبني 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 كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وتسجل تكاليف المعاملات للموجودات المالية المدرجة كإستثمارات 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 كمدرجة 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 المبني - وعلى نحو غير قابل للإلغاء - تصنيف الموجودات المالية التي لا تستوفي متطلبات قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمدرجة 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 الإحتفاظ 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 للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 الآخر 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 الآخر المرحلي المكثف.

أدوات حقوق الملكية المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
عند التحقق المبني، قد تختار الشركة تصنيف بعض الاستثمارات 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 كدرجة 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 الآخر المرحلي المكثف عندما يثبت الحق في دفعها، إلا في حالة استفادة الشركة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة. وفي هذه الحالة، تسجل تلك الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لإختبار انخفاض القيمة. عند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة من احتياطي 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 انخفاض القيمة (إن وجدت). وتسجل إيرادات الفائدة، أرباح/خسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف. كما تسجل أي أرباح أو خسائر عند الاستبعاد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر 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 الائتمان التي تتعرض لها الشركة فيما يتعلق بالمطلوبات المصنفة كدرجة 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 الآخر 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 دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 باختبار 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 التغيير في عوامل الإقتصاد الكلي على خسائر الإئتمان المتوقعة. ويتم بانتظام مراجعة المنهجيات والإفتراضات بما في ذلك تقديرات الظروف الإقتصادية المستقبلية.

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الإئتمان المتوقعة. وتطراً تغييرات على الموجودات من خلال المراحل الثلاث التالية استناداً إلى التغيير 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 الإئتمانية عشر شهراً التالية.

المرحلة 2: خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة - دون التعرض للإخفاض في القيمة الإئتمانية

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

المرحلة 3: خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للإخفاض في القيمة الإئتمانية

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

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(غير مدققة)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي منتج مخصص 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 للالتزام. إن المخاطر في حالة التعثر تمثل الإنكشافات المتوقعة في حالة التعثر. يقوم البنك باحتساب المخاطر في حالة التعثر، من الإنكشافات الحالية للادوات 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 تتخفف قيمتها الائتمانية ولم يكن لها أي عنصر تمويلي هام مصنّف ضمن المرحلة 2 ويتم تحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة طويلة الأجل.

تتضمن الأدلة الموضوعية على انخفاض 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 انخفاض القيمة على أساس فردي لكل أصل جوهري بصورة فردية وعلى أساس مجمع للموجودات الأخرى المقدرة كغير جوهري 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 تفي المنشأة بالتزامات الأداء

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء"، ولم يؤدي إلى تغير 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.

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (2/3)

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة يتطلب من إدارة الشركة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وإفتراسات 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 دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 يديرونها 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 دائنة متنوعة

30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	30 سبتمبر 2018	
8,526	6,903	8,533	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
18,407	16,588	18,430	زكاة
37,516	32,970	37,574	ضريبة دعم العمالة الوطنية
64,449	56,461	64,537	

5- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 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:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	2017	2018	
172,271	172,981	56,855	55,240	صافي ربح الفترة
55,027,500	55,027,500	55,027,500	55,027,500	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
3.13	3.14	1.03	1.00	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 دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	30 سبتمبر 2018	الموجودات المالية
2,815,055	2,877,871	3,062,102	النقد والنقد المعادل
3,855	4,215	4,155	أرصدة مدينة أخرى
<u>2,818,910</u>	<u>2,882,086</u>	<u>3,066,257</u>	
30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	30 سبتمبر 2018	المطلوبات المالية
64,449	56,461	64,537	أرصدة دائنة متنوعة