

شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

البيانات المالية للسنة المالية المنتهية  
في 31 ديسمبر 2017  
مع  
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

السادة/ المساهمين المحترمين  
شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة دلقان العقارية - شركة مساهمة كويتية (عامة) - والتي تشمل بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2017، وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى، وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الايضاحية الأخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي لشركة دلقان العقارية - شركة مساهمة كويتية (عامة) - كما في 31 ديسمبر 2017 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسئولية مراقبي الحسابات" من تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية. أننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد أخلاقيات المهنة الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين "قواعد مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين" بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية الأخرى والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية للشركة. هذا، وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. وبعثنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأنها. وفيما يلي تفصيل عن كيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية التالية:

#### تقييم الاستثمارات العقارية

إن تقييم الاستثمارات العقارية هي من أمور التدقيق الهامة للشركة لأنها تتضمن إفتراضات وتقديرات وتمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات الشركة. إن سياسة الشركة هي أن يتم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل عدد 2 مقيم مستقل في نهاية السنة المالية. وذلك كما هو وارد بایضاح (6) حول البيانات المالية. إن السياسات المحاسبية المتعلقة بقياس وعرض الاستثمارات العقارية مبيته بایضاح (3/5) حول البيانات المالية.

كجزء من إجراءات التدقيق، فقد قمنا ضمن إجراءات أخرى بتقييم الإفتراضات والتقديرات التي تم إتخاذها من قبل المقيمين المستقلين في عملية التقييم لتحديد مدى ملاءمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة لهذه الاستثمارات. كما قمنا بمراعاة عدة عوامل من بينها موضوعية وإستقلالية وخبرة المقيمين المستقلين. كما تم تقييم مدى كفاية الإفصاحات اللازمة عن الاستثمارات العقارية والواردة في البيانات المالية المرفقة.

### معلومات أخرى واردة في تقرير مجلس الإدارة

إن المعلومات الأخرى تتمثل في المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة بخلاف البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. ومن المتوقع أن يتاح لنا التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا يعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أخطاء مادية بشأنها.

وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

### مسئوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية للشركة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت، وكذلك نظام الرقابة الداخلية التي تراه الإدارة ضرورياً يمكنها من إعداد البيانات المالية خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كشركة مستمرة في أعمالها والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الال القيام بذلك.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية.

### مسئوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً أي خطأ مادي في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجمع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم إتخاذها على أساس هذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الغش التواطؤ، أو التزوير أو الإهمال، أو الحذف المتعمد، أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- تفهم أنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف الشركة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.

نقوم بالتواصل مع المكلفين بالحوكمة، ضمن أمور أخرى، فيما يتعلق بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في نظام الرقابة الداخلي نتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمطلبات الأخلاقية المتعلقة بالإستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على إستقلاليتنا والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية للسنة الحالية، ولذلك فهي تعتبر أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا إذا ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

#### التقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة وعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وتعديلاتهما اللاحقة. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة أو عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وتعديلاتهما اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي.



هند عبدالله السريع  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 1411  
عضو في مزارز العالمية



عبدالحسين محمد الرشيد  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 67  
Rödl الشرق الأوسط  
برقان - محاسبون عالميون

13 مارس 2018  
دولة الكويت

شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامه)  
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2016	2017	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
2,631,589	2,877,871	5	النقد والنقد المعادل
3,850	4,215		أرصدة مدينة أخرى
<u>2,635,439</u>	<u>2,882,086</u>		
			الموجودات غير المتداولة
3,595,000	3,350,000	6	استثمارات عقارية
2	2	7	ممتلكات ومعدات
<u>3,595,002</u>	<u>3,350,002</u>		
<u>6,230,441</u>	<u>6,232,088</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
56,404	56,461	8	أرصدة دائنة متنوعة
			المطلوبات غير المتداولة
24,491	28,006		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			حقوق الملكية
5,502,750	5,502,750	10	رأس المال
369,014	369,014	11	احتياطي قانوني
151,820	151,820	12	احتياطي اختياري
125,962	124,037		أرباح محتفظ بها
<u>6,149,546</u>	<u>6,147,621</u>		
<u>6,230,441</u>	<u>6,232,088</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 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2016	2017	إيضاح	
			الإيرادات
280,046	282,837	13	صافي إيرادات إيجارات العقارات
(70,000)	(245,000)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
210,046	37,837		مجموع الإيرادات
			المصروفات والأعباء الأخرى
39,861	36,190	14	مصروفات عمومية وإدارية
3,409	3,515	15	مخصصات
43,270	39,705		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
166,776	(1,868)		صافي (خسارة)/ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,501)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,702)	(16)		زكاة
(4,255)	(41)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
159,318	(1,925)		صافي (خسارة)/ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
159,318	(1,925)		إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة
2.89	(0.03)	18	(خسارة)/ربحية السهم/(فلس)

بيان - ج

شركة دافان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	أرباح محتفظ بها	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	رأس المال	
المجموع	5,990,228	454,650	180,742	352,336	5,002,500
	-	(454,650)	(45,600)	-	500,250
	159,318	159,318	-	-	-
	-	(33,356)	16,678	16,678	-
	6,149,546	125,962	151,820	369,014	5,502,750
	6,149,546	125,962	151,820	369,014	5,502,750
	(1,925)	(1,925)	-	-	-
	6,147,621	124,037	151,820	369,014	5,502,750

الرصيد في 1 يناير 2016  
إصدار أسهم منحة  
صافي ربح السنة  
المحور الاحتياطيات  
الرصيد في 31 ديسمبر 2016

الرصيد في 1 يناير 2017  
صافي خسارة السنة  
الرصيد في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2016	2017	إيضاح
159,318	(1,925)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي (خسارة)/ربح السنة
70,000	245,000	تعديلات التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
3,409	3,515	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
232,727	246,590	الربح المعدل قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
(395)	(365)	أرصدة مدينة أخرى
(1,291)	57	أرصدة دائنة متنوعة
231,041	246,282	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
231,041	246,282	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
2,400,548	2,631,589	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
2,631,589	2,877,871	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

5



شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- التأسيس والنشاط

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 وبما في 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.
  - 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 الشركة مملوكة ملكية مباشرة بنسبة 51% لصالح شركة مجموعة دلقان القابضة ش.م.ك (قابضة).

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

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 13 مارس 2018.

إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية بعد إصدارها.

2- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRS" الجديدة والمعدلة

(2/1) معايير جديدة أو معدلة أصبحت سارية خلال السنة الحالية:  
خلال السنة الحالية، قامت الشركة بتطبيق عدد من التعديلات على المعايير (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتي تسري على الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017.

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (IAS) رقم 7 "الإفصاحات الأولية"  
تتطلب تلك التعديلات من المنشآت بأن تقدم الإفصاحات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغيرات في الالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية شاملة التغيرات النقدية وغير النقدية. إن تطبيق هذه التعديلات ليس له تأثير على البيانات المالية للشركة.

شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 12 الصادرة ضمن التحسينات السنوية للمعايير تشمل التحسينات السنوية على تعديلات لعدد من المعايير أحد هذه التعديلات يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 وهي التعديلات على معيار IFRS12.

إن المعيار الدولي للتقارير المالية "IFRS12" لا يتطلب تقديم معلومات مالية مختصرة عن الحصص في الشركات التابعة والزميلة أو المشروعات المشتركة والتي يتم تصنيفها (أو متضمنة في مجموعة التصرف) على أنها محتفظ بها بغرض البيع. توضح التعديلات بأن ذلك هو التنازل الوحيد عن متطلبات الإفصاح اللازمة لمثل هذه الحصص طبقاً لمعيار IFRS12.

إن تطبيق هذه التعديلات ليس لها تأثير على البيانات المالية للشركة حيث أنه لا توجد حصص للشركة في تلك المنشآت يكون قد تم تصنيفها أو متضمنة في مجموعة تصنف على أنها معدة للبيع.

معايير جديدة ومعدلة صدرت ولم يحن موعد تطبيقها:  
لم تقم الشركة بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التالية والتي صدرت ولكنها غير سارية بعد:

الأدوات المالية	المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9
الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء	المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15
عقود التأجير	المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16
تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 2
بيع أو المساهمة في أصل بين مستثمر وشركته الزميلة	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 10
أو المشروع المشترك	والمعيار المحاسبة الدولي IAS 28
تحويلات العقارات الإستثمارية	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي IAS 40

- المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9: الأدوات المالية  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9 – الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر.  
يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التغطية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي IAS 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس.

(أ) التصنيف والقياس

إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثيراً جوهرياً على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. يستند تصنيف وقياس الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها (نموذج أنشطة المنشأة) وسمات تدفقاتها النقدية التعاقدية. تحدد هذه العوامل ما إذا كانت الموجودات المالية يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة.

(ب) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتطلب متطلبات انخفاض القيمة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومديني عقود التأجير وبعض التزامات القروض وعقود الضمانات المالية. عند التحقق المبدئي، ينبغي احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث الإخفاق في السداد المحتملة في غضون فترة الإثنى عشر شهراً التالية (الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال 12 شهر). وفي حالة الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية، ينبغي احتساب مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة عن كافة أحداث الإخفاق في السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية (العمر المتوقع للخسائر الائتمانية المتوقعة). يتم اعتبار الموجودات المالية التي تسجل لها خسائر ائتمانية متوقعة خلال فترة 12 شهر ضمن "المرحلة 1"، بينما تعتبر الموجودات المالية التي تتعرض لزيادة جوهرياً في المخاطر الائتمانية ضمن "المرحلة 2"، وتعتبر الموجودات المالية التي يوجد دليل موضوعي على تعرضها لانخفاض في القيمة أو تعتبر مخففة في السداد أو تعرضها لانخفاض الائتماني ضمن "المرحلة 3".

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

يتم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية قد زادت بشكل جوهري منذ التحقق المبني لكل فترة تقارير مالية مع الأخذ في الاعتبار التغيير في مخاطر الإخفاق في السداد الذي يحدث على مدى العمر المتبقي للأداة المالية دون مراعاة الزيادة في الخسائر الائتمانية المتوقعة.

يجب أن تكون عملية تقييم المخاطر الائتمانية وتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة خالية من التحيز والإعتماد على الاحتمالات ويجب أن تتضمن كافة المعلومات المتاحة ذات الصلة بالتقييم بما في ذلك المعلومات الخاصة بالأحداث الماضية والظروف الحالية والتكهنات المعقولة والمؤيدة للظروف الاقتصادية في تاريخ التقارير المالية. إضافة إلى ذلك، يجب أن يراعى تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة القيمة الزمنية للأموال. ونتيجة لذلك، تهدف عملية التحقق والقياس لانخفاض القيمة أن تكون ذات نظرة مستقبلية أبعد من معيار المحاسبة الدولي IAS 39 ويهدف تحميل انخفاض القيمة الناتجة إلى أن يكون أكثر تقلباً.

إن إدارة الشركة بصدد تقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9، ولكنها لا تتوقع أي تأثير جوهري هام عند تطبيقه.

- المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15: الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15 محل معيار المحاسبة الدولي IAS 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي IAS 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC 13 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC 15 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة SIC 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال ونطاقات الاختصاص وأسواق المال.

إن الشركة بصدد تقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15 ولكن لا تتوقع وجود أي تأثير جوهري نتيجة تطبيق هذا المعيار.

- المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16: عقود التأجير  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16 "عقود التأجير" في يناير 2016 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16 من المستأجرين المحاسبة عن معظم عقود التأجير ضمن نطاق هذا المعيار بنفس الطريقة المتبعة للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي في الوقت الحالي ضمن معيار المحاسبة الدولي IAS 17 "عقود التأجير". يقوم المستأجرون بتسجيل الأصل الخاضع لحق الاستخدام والالتزام المالي المقابل في الميزانية العمومية. ويتم إطفاء الأصل على مدى طول عقد التأجير والالتزام المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة. إن محاسبة المؤجر لم تتعرض لتغييرات جوهري وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي IAS 17.

لا تتوقع إدارة الشركة أن يكون هناك تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة حيث أنه ليس لديها أية عقود تأجير.

- التعديلات على المعيار الدولي IFRS 2: تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم  
توضح التعديلات ما يلي:

(1) عند تقدير القيمة العادلة لمعاملات الدفع على أساس الأسهم النقدية، فإنه يجب أن تتم المحاسبة عن تأثيرات الخضوع لشروط الاستحقاق أو عدم الاستحقاق بحيث تتبع نفس أسلوب معاملات الدفع على أساس الأسهم مقابل أدوات حقوق الملكية.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

2) تتم المحاسبة على تعديل طريقة الدفع على أساس الأسهم والتي تتغير فيها المعاملة من التسوية النقدية إلى التسوية مقابل أدوات حقوق الملكية كما يلي:

- أ. لا يتم الاعتراف بالإلتزام الأصلي.
- ب. يتم الاعتراف بمعاملات الدفع على أساس الأسهم مقابل حقوق الملكية في تاريخ تعديل القيمة العادلة لأداة حقوق الملكية الممنوحة في حدود الخدمات المقدمة حتى تاريخ التعديل.
- ج. أي فرق بين القيمة الدفترية للإلتزام بتاريخ التعديل والمبلغ المسجل في حقوق الملكية يتم الاعتراف به في الأرباح والخسائر مباشرة.

تسري التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر لها وتطبيق بعض الشروط الإنتقالية.

لا تتوقع إدارة الشركة أن يكون هناك تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة حيث أنه ليس لديها أية ترتيبات لمعاملات الدفع على أساس الأسهم.

- التعديلات على المعيار الدولي IFRS 10 ومعيار المحاسبة الدولي IAS 28: بيع أو المساهمة في أصل بين مستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك. تتعامل هذه التعديلات مع المواقف التي يتم فيها بيع أو المساهمة في أصل بين مستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك حيث تنص هذه التعديلات بأن الربح أو الخسارة الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة والتي لا تمثل معاملة تجارية مع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك والتي يتم المحاسبة عليها بطريقة حقوق الملكية بأن يتم الاعتراف بها في ربح وخسارة الشركة الأم في حدود الحصة التي لا تخصها في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. إن موعد سريان هذه التعديلات لا يزال قيد الإقرار من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) كما أن التطبيق المبكر لهذه التعديلات مسموحاً به.

تتوقع إدارة الشركة بأن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية للشركة في المستقبل حال نشوء مثل هذه المعاملات.

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي IAS 40: التحويلات للعقارات الإستثمارية  
توضح هذه التعديلات بأن التحويل من/أو إلى العقارات الإستثمارية يتطلب تقييم ما إذا كان العقار يفي أو توقف عن الوفاء بتعريف العقارات الإستثمارية ومدعماً بدليل ملحوظ بأن التغير في طريقة الإستخدام قد حدث بالفعل، كما توضح التعديلات بأنه في المواقف غير تلك المبينة في المعيار (IAS 40) فإنه من الممكن وجود دليل على تغيير محتمل في إستخدام العقارات تحت الإنشاء.

إن التعديلات تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع إمكانية التطبيق المبكر لها.

وتتوقع إدارة الشركة بأن تطبيق هذه التعديلات من الممكن أن يكون لها تأثير على البيانات المالية للشركة في المستقبل حال وجود تغير في طريقة استخدام عقاراتها.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

### 3- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية هي كما يلي:

- 3/1 أسس إعداد البيانات المالية**
- تم إعداد هذه البيانات المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات بدولة الكويت وتعديلاته اللاحقة.
- إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية متسقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية للسنة السابقة.
- تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية للقياس المعدل بإعادة التقييم بالقيمة العادلة للموجودات المالية المحتفظ بها "كاستثمارات عقارية"، كما تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الكويتي.
- إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراسات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال الفترة الصادر عنها التقرير. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة بعض من أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية. إن المناطق التي تتخللها درجة عالية من الإفتراسات أو التعقيد أو حيث تكون التقديرات والإفتراسات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية مبيّنة في إيضاح رقم (4).
- 3/2 تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية**
- يتم تحقق الأصل المالي أو الإلتزام المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتم تحقق أصل ما عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل. ولا يتحقق الإلتزام المالي عند الإغفاء من الإلتزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغائه أو إنتهاء صلاحيته.
- 3/3 الإلتزامات المالية/حقوق الملكية**
- يتم لاحقاً قياس وتسجيل الإلتزامات المالية، غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف حصة الملكية كالإلتزامات مالية في حال وجود التزم تعاقدية لتسليم النقد أو أصل مالي آخر.
- 3/4 النقد والنقد المعادل**
- يتمثل النقد والنقد المعادل في النقدية بالصندوق ولدى البنوك وكذلك الودائع لأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.
- 3/5 استثمارات عقارية**
- تمثل الاستثمارات العقارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم المحاسبة باستخدام نموذج القيمة العادلة.
- يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إعادة تقييم الاستثمارات العقارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي بقيمتها العادلة. ويتم تحديد هذه القيم من قبل مقيمين محترفين خارجيين لهم خبرة كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وطبيعة تلك العقارات الإستثمارية مؤيدة بإثباتات من السوق.
- يتم الاعتراف مباشرة بأي أرباح أو خسائر سواء ناتجة عن فروقات في القيمة العادلة أو عن بيع العقار ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر تحت بند "التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية" و"ربح/خسارة من بيع استثمارات عقارية".

شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تتم التحويلات إلى أو من الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الإستثمار العقاري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتبرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الإستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً إستثمارياً، عندها تقوم الشركة بإحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ التغير في الإستخدام.

(3/6)

الممتلكات والمعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات بتاريخ المركز المالي. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية من بداية السنة التي حدث بها التغيير بدون أثر رجعي.

تدرج أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمعدات في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وصافي القيمة الدفترية لها.

تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمتها إلى القيمة التخريدية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها على فترة 5 سنوات.

تدرج الممتلكات تحت الإنشاء لأغراض الإنتاج، الإيجار أو لأغراض إدارية أو لأغراض لم تحدد بعد بالتكلفة ناقصاً أي خسائر محققة نتيجة إنخفاض القيمة. وتشتمل التكلفة على الأتعاب المهنية. يبدأ إستهلاك هذه الممتلكات، على نفس أساس إحتساب الممتلكات الأخرى، حينما يتم تجهيز الممتلكات لإستخدامها المزمع.

(3/7)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الشركة غير المالية في تاريخ المركز المالي لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة. في حال توافر هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ويتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات قيمتها القابلة للاسترداد. يتم إثبات عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة كإيراد في حالة وجود دلالة على أن خسارة الانخفاض المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها قد انخفضت.

(3/8)

المحاسبة عن الإيجارات

يتم تبويب إيجارات الممتلكات التي تنتقل للمستأجر فيها معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل على أنها إيجارات تمويلية. الإيجارات التي يظل المؤجر خلالها محتفظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية يتم تبويبها على أنها إيجارات تشغيلية.

في حالة أن الشركة هي الطرف المستأجر

يتم تحميل بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بتكاليف الإستئجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدار مدة عقود الإيجار.

في حالة أن الشركة هي الطرف المؤجر

يتم رسملة الإيجار التمويلي بالقيمة الحالية المقدرة للمنتجات الناتجة عن الأصل المؤجر. ويتم توزيع قيمة كل دفعة إيجارية بين قيمة الأصل وبين الأرباح الناتجة عن التأجير وبطريقة تنتج عنها تحقيق معدل ربح ثابت على الرصيد القائم للأصل المؤجر.

يتم إثبات الموجودات المؤجرة بنظام التأجير التشغيلي ضمن الممتلكات. ويتم إستهلاك تلك الموجودات على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات المماثلة لها. كما يتم تسجيل إيرادات الإيجارات في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كإيرادات في الفترة التي يتم فيها إكتسابها.

شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- (3/9) **ذمم دائنة ومطلوبات**  
تدرج الذمم الدائنة والمطلوبات بالقيمة الاسمية.
- (3/10) **مخصص مكافأة نهاية الخدمة**  
يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي والعقود المبرمة وعلى فرض إنهاء خدمات جميع الموظفين بتاريخ المركز المالي. إن هذا الالتزام غير ممول وتتوقع الإدارة ان تنتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً لالتزام الشركة المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة عن خدمات الموظفين السابقة والحالية.
- (3/11) **حقوق الملكية والإحتياطات**  
يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها ودفعها.  
يتكون الإحتياطي القانوني والإختياري من مخصصات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة.  
تتضمن الأرباح المحتفظ بها كافة الأرباح والخسائر للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.
- (3/12) **تحقق الإيرادات**  
- يتم الاعتراف بإيرادات إيجارات العقارات على أساس الإستحقاق طبقاً للعقود المبرمة.  
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدى لكل نشاط.
- (3/13) **المخصصات**  
يتم الاعتراف بالمخصص حينما يكون لدى الشركة التزام حالي ( قانوني أو استدلالي ) نتيجة لحدث سابق، من المحتمل أنه يتطلب تدفق للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به بمبلغ الالتزام، ويتم مراجعة المخصصات بتاريخ كل مركز مالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي.
- (3/14) **حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**  
يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بمؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصروف وتحتسب بواقع 1% من الربح بعد التحويل الى الإحتياطي القانوني وقبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة، ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة.
- (3/15) **مساهمة الزكاة**  
يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بالزكاة كمصروف وتحتسب وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 و 46/2006.
- (3/16) **ضريبة دعم العمالة الوطنية**  
يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بضريبة دعم العمالة الوطنية كمصروف وتحتسب وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 24/ 2012 والقانون رقم 19/2000.
- (3/17) **الإلتزامات والموجودات المحتملة**  
لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ويتم الإفصاح عنها فقط ما لم يكن هناك إمكانية حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مستبعداً، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحاً.

شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

4- الأحكام المحاسبية الهامة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات  
إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراسات قد تؤثر على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية، حيث أن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة تطبيق بعض من أحكامها وتقديراتها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. إن الأحكام والتقديرات الهامة بالنسبة للبيانات المالية هي:

التقديرات

الالتزامات المحتملة/مطلوبات

تنشأ الالتزامات المحتملة نتيجة أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث أو أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تقع بالكامل ضمن سيطرة الشركة. يتم تسجيل مخصصات الالتزامات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمه مقابل أية التزامات محتملة يستند إلى أحكام الإدارة.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم إدارة الشركة بمراجعة البنود المصنفة كـ "قروض ومدينون" بشكل دوري لتحديد مدى ضرورة إدراج مخصص لإنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر. تقوم الإدارة بتقدير مبلغ وتاريخ التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تستند هذه التقديرات إلى افتراضات بشأن عدة عناصر تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد.

الأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعمار الإنتاجية

تقوم إدارة الشركة سنوياً باختبار إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة طبقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 3. يتم تحديد القيمة المستردة لأصل ما على أساس طريقة الإستخدام. تستخدم هذه الطريقة توقعات حول التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل المخصص باستخدام معدلات السوق.

تقوم إدارة الشركة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة ومبالغ الإستهلاك المتعلقة بها. سيتغير مبلغ الإستهلاك المحمل للسنة بشكل كبير إذا كان العمر الإنتاجي الفعلي يختلف عن العمر الإنتاجي المتوقع للأصل.

5- النقد والنقد المعادل

2016	2017	
39,179	36,436	نقد بالصندوق
2,592,410	2,841,435	حسابات جارية لدى البنوك
2,631,589	2,877,871	

6- استثمارات عقارية

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2017 مبلغ 3,350,000 دينار كويتي (2016):  
3,595,000 دينار كويتي) بناءً على تقييم من قبل عدد 2 مقيم مستقل إحداهما بنك محلي.



شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

7- ممتلكات ومعدات			
المجموع	سيارات	أثاث وديكورات	التكلفة
5,050	3,500	1,550	الرصيد في 1 يناير 2017
5,050	3,500	1,550	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
			الاستهلاك المتراكم
5,048	3,499	1,549	الرصيد في 1 يناير 2017
5,048	3,499	1,549	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
			صافي القيمة الدفترية
2	1	1	في 31 ديسمبر 2017
2	1	1	في 31 ديسمبر 2016
			8- أرصدة دائنة متنوعة
2016	2017		مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
6,903	6,903		زكاة
16,572	16,588		ضريبة دعم العمالة الوطنية
32,929	32,970		
56,404	56,461		

9- المعاملات مع أطراف ذات صلة

إن المعاملات مع أطراف ذات صلة هي المعاملات التي تتم مع المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التي يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يستطيعون ممارسة نفوذاً هاماً عليها. إن شروط هذه المعاملات تعتمد من قبل إدارة الشركة.

لا يتضمن بيان المركز المالي وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر أي أرصدة أو معاملات مع أطراف ذات صلة خلال السنة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات صلة تخضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

10- 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.

11- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل احتساب مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية إلى الاحتياطي القانوني، ويجوز وقف هذا الاستقطاع عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلى في الحالات التي حددها القانون. لم يتم التحويل إلى الاحتياطي القانوني نظراً لوجود خسائر خلال السنة.

شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

12- احتياطي اختياري

وفقا للنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل احتساب مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية إلى حساب الاحتياطي الإختياري ويجوز وقف هذا الاقتطاع بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى الاحتياطي الإختياري نظراً لوجود خسائر خلال السنة.

13- صافي إيرادات إيجارات العقارات

2016	2017	
312,155	314,245	إيرادات العقارات
(32,109)	(31,408)	مصروفات العقارات
280,046	282,837	

14- مصروفات عمومية وإدارية

2016	2017	
26,855	27,155	رواتب وأجور الموظفين
95	106	أدوات كتابية
12,911	8,929	أخرى
39,861	36,190	

15- مخصصات

2016	2017	
3,409	3,515	مكافأة نهاية الخدمة

16- التوزيعات المقترحة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة بتاريخ 13 مارس 2018 عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: لا شيء) وعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: لا شيء). إن هذه الاقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

17- الجمعية العمومية للمساهمين

إنعقدت الجمعية العمومية العادية للمساهمين بتاريخ 23 أبريل 2017 والتي اعتمدت البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وكذلك عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

18- (خسارة)/ربحية السهم/(فلس)

يتم احتساب (خسارة)/ربحية السهم وذلك بتقسيم صافي (خسارة)/ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وذلك كما يلي:

2016	2017	
159,318	(1,925)	صافي (خسارة)/ربح السنة
55,027,500	55,027,500	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
2.89	(0.03)	(خسارة)/ربحية السهم/(فلس)

شركة دلقان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

19- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(أ) الأدوات المالية:

السياسات المحاسبية الهامة  
إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة - متضمنة مبادئ القياس والإعتراف بالإيرادات والمصروفات - لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية.

فئات الأدوات المالية

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

الموجودات المالية	
النقد والنقد المعادل	
أرصدة مدينة أخرى	
2016	2017
2,631,589	2,877,871
3,850	4,215
2,635,439	2,882,086
المطلوبات المالية	
أرصدة دائنة متنوعة	
2016	2017
56,404	56,461

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 الشركة الافتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث تم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط المتداولة في سوق نشط (إن وجدت) 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 إستناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

(ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم الشركة أدوات مالية تتعرض للعديد من المخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق.

تقوم الشركة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم بإتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

• مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الأخرى. إن الموجودات المالية التي قد تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل. إن النقد والنقد المعادل للشركة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة.

شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

• مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الاحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والاحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الإستحقاقات للمطلوبات المدرج أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدية للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الإلتزام.

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2017:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	خلال سنة	
56,461	-	56,461	أرصدة دائنة متنوعة
28,006	28,006	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
84,476	28,006	56,461	

وفيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2016:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	خلال سنة	
56,404	-	56,404	أرصدة دائنة متنوعة
24,491 <sup>h</sup>	24,491	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
80,895	24,491	56,404	

• مخاطر السوق

تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر سعر الأسهم، وتتسبب تلك المخاطر نتيجة تغير أسعار الأسهم بالسوق وكذلك تغيير معدلات الفائدة وأسعار الصرف.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تتسبب تلك المخاطر عن المعاملات بالعملات الأجنبية، وتقوم الشركة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع حدود للتعامل في عملات أجنبية ومع الأطراف الأخرى وكذلك التعامل فقط بالعملات الرئيسية ومع أطراف ذوي سمعة حسنة.

مخاطر معدلات الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق.

تتسبب مخاطر سعر الفائدة عن القروض طويلة الأجل، لأن القروض بمعدلات فائدة متغيرة تعرض الشركة إلى مخاطر التدفقات النقدية بسبب أسعار الفائدة والقروض الممنوحة بمعدلات ثابتة تعرض الشركة إلى مخاطر القيمة العادلة نتيجة تغير سعر الفائدة.

لا يوجد لدى الشركة حالياً موجودات هامة أو قروض طويلة الأجل ذات سعر فائدة وعلية، فإن الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة وتدفقاتها النقدية والتشغيلية لا تتأثر بتغيرات سعر الفائدة بالسوق.

شركة دلفان العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم المستقلة، وتنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم.

لا تتعرض الشركة حالياً لمخاطر أسعار الأسهم حيث أن الشركة لا تتعامل أو تحتفظ باستثمارات في أوراق مالية.

إدارة مخاطر رأس المال -20

تدير الشركة رأس مالها لضمان مقدرة الشركة على مواصلة عملياتها وفقاً لمبدأ الإستمرارية وتعظيم العائد للمساهمين والمنافع إلى المتعاملين معها من خلال الإستخدام الأمثل للدين وحقوق الملكية.

تتكون بنية رأس مال الشركة من حقوق الملكية التي تشمل على رأس المال والإحتياطيات والأرباح المحتفظ بها.

ليس لدى الشركة حالياً قروض أو تسهيلات بنكية.