

الشركة الوسطى للتطوير العقاري

شركة مساهمة كويتية مقفلة

الكويت

البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣

مكتب الواحة لتدقيق الحسابات

عضو المجموعة الدولية للمحاسبة (إيقاف)

نيوجرسي - الولايات المتحدة الأمريكية

الشركة الوسطى للتطوير العقاري

شركة مساهمة كويتية مقفلة

الكويت

بيان / ص

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات

١

الميزانية العمومية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣

٢ - أ

بيان الأرباح والخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣

٣ - ب

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣

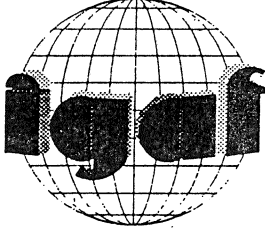
٤ - ج

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣

٥ - د

إيضاحات حول البيانات المالية

(٦ - ١٠)



The International
Group Of
Accounting Firms



كتب الواحة
تدقيق الحسابات
علي عويد رخيص
نائب قانوني فئة (1)

إلى السادة المساهمين
الشركة الوسطى للتطوير العقاري - ش.م.ك.م.
المحترمين
الكويت

لقد قمنا بتدقيق الميزانية العمومية المرفقة للشركة الوسطى للتطوير العقاري (شركة مساهمة كويتية مقفلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣ وبيانات الأرباح والخسائر والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ. ان هذه البيانات المالية هي مسؤولية إدارة الشركة. ان مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية استناداً إلى تدقيقنا لها .
لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. ان هذه المعايير تتطلب ان نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية خالية من أخطاء مادية. يشتمل التدقيق على الفحص عن طريق العينة للأدلة المؤيدة للمبالغ والإفصاحات حول البيانات المالية، ويشتمل أيضاً على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة التي تجرها الإدارة وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية، وباعتقادنا ان تدقيقنا يوفر أساساً معقولاً يمكننا من إبداء الرأي حول البيانات المالية.

برأينا أن البيانات المالية تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي للشركة الوسطى للتطوير العقاري - بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣ ونتيجة أعمالها والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ. وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .
برأينا أيضاً أن البيانات المالية متفقة مع السجلات المحاسبية، وتتضمن كل ما نص قانون الشركات التجارية ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها واننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وان الشركة تمسك بحسابات منتظمة، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بالحسابات متفقة مع ما هو وارد في سجلات الشركة، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية أو لنظام الشركة على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو في مركزها المالي .


علي عويد رخيص

مراقب حسابات - ٧٢

عضو جمعية المحاسبين القانونيين (مونتانا)
عضو المجموعة الدولية للمحاسبة (إيقاف)
مكتب الواحة لتدقيق الحسابات



الكويت في : ١٣ مارس ٢٠٠٤

الشركة الوسطى للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية مقفلة

الكويت

الميزانية العمومية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣

بيان أ

	٢٠٠٣	٢٠٠٢
	دينار كويتي	دينار كويتي
الأصول		
الأصول المتداولة		
نقد في الصندوق ولدى البنوك	١٨٥,٠٥٣	١١٣,٤٤٧
إستثمارات بغرض التداول	٤٤٦,٨١٠	٤٠٧,٦٢٦
٤ إستثمارات في أراضي وعقارات للمتاجرة	٢٠٥,٨٧٥	٢٣٦,٣٢٢
٥ ذمم وأرصدة مدينة أخرى	٢٢,٥٧٨	١٣,٠٢٤
مجموع الأصول المتداولة	٨٦٠,٣١٦	٧٧٠,٤١٩
الأصول غير المتداولة		
٦ مباني وأراضي استثمارية	٢٣٤,٠٤٨	٢٤٧,٨١٥
محافظ استثمارية مدارة	١٣٤,٩٨٦	١١٣,٥٠٩
مجموع الأصول غير المتداولة	٣٦٩,٠٣٤	٣٦١,٣٢٤
٧ الأصول الثابتة	٧,٦٦١	٤,٨٨١
مجموع الأصول	١,٢٣٧,٠١١	١,١٣٦,٦٢٤
الخصوم وحقوق المساهمين		
الخصوم المتداولة		
٨ ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٧,٣٦٢	٦,٦١٥
مجموع الخصوم المتداولة	٧,٣٦٢	٦,٦١٥
الخصوم طويلة الأجل		
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	١٨,٤٣٣	١٤,٣٤١
حقوق المساهمين		
٩ رأس المال ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ فلس كويتي للسهم الواحد	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
إحتياطي قانوني	٢١,٣٨٢	١١,٧٤٠
إحتياطي إختياري	٢١,٣٨٢	١١,٧٤٠
للتوزيع على المساهمين	١٦٨,٤٥٢	-
أرباح مرحلة - بيان ب	-	٩٢,١٨٨
صافي حقوق المساهمين	١,٢١١,٢١٦	١,١١٥,٦٦٨
مجموع الخصوم وحقوق المساهمين	١,٢٣٧,٠١١	١,١٣٦,٦٢٤

الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذا البيان

نائب رئيس مجلس الإدارة

-٢-

رئيس مجلس الإدارة

الشركة الوسطى للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية مغلقة

الكويت

بيان الأرباح والخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣

بيان ب

	٢٠٠٣	٢٠٠٢
	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات تأجير عقارات	٤٦,٩٠٠	٤٨,٣٠٠
إستهلاك ومصاريف العقارات	(١٦,٢٦٧)	(١٧,٥٦٣)
صافي إيرادات تأجير عقارات	٣٠,٦٣٣	٣٠,٧٣٧
ربح بيع أراضي وعقارات للمتاجرة	٤٥,٢٧٩	٤٣,١١٩
إيرادات توزيعات	١٤,٥٢٨	١٤,٠٢٧
أرباح بيع أسهم	٢٤,٣٤٥	-
عمولة بيع أراضي وعقارات	١٢,١٦٣	-
أرباح إعادة تقييم إستثمارات بغرض التداول	٢٤,٠٢٦	١٥,٢١١
مجموع الإيرادات	١٥٠,٩٧٤	١٠٣,٠٩٤
المصاريف العمومية والأعباء الأخرى		
تكاليف موظفين	١٢,٦١٩	١٢,٠٣٦
إستهلاك أصول ثابتة	٦,٠٦٥	٤,٨٨١
مكافأة نهاية الخدمة	٤,٠٩٢	٣,٩٧٣
مصاريف عمومية وإدارية	٣١,٧٨٢	٣٩,٥١٦
مجموع المصاريف والأعباء الأخرى	٥٤,٥٥٨	٦٠,٤٠٦
صافي ربح السنة	٩٦,٤١٦	٤٢,٦٨٨
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	(٨٦٨)	(٣٨٤)
صافي ربح السنة القابل للتوزيع	٩٥,٥٤٨	٤٢,٣٠٤

الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذا البيان

الشركة الوسطى للتطوير العقاري

شركة مساهمة كويتية مغلقة

الكويت

بيان ج

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣

البيانات	المجموع دينار كويتي	خسائر مرحلة دينار كويتي	للتوزيع على المساهمين دينار كويتي	إحتياطي إختياري دينار كويتي	إحتياطي قانوني دينار كويتي	إجمالي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٠١	١,٠٧٣,٣٦٤	٥٨,٤٢٢	-	٧,٤٧١	٧,٤٧١	١,٠٠٠
صافي ربح السنة	٤٢,٣٠٤	٤٢,٣٠٤	-	-	-	
توزيعات	-	(٨,٥٣٨)	-	٤,٢٦٩	٤,٢٦٩	
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٠٢	١,١١٥,٦٦٨	٩٢,١٨٨	-	١١,٧٤٠	١١,٧٤٠	١,٠٠٠
صافي ربح السنة	٩٥,٥٤٨	٩٥,٥٤٨	-	-	-	
التوزيعات	-	(١٨٧,٧٣٦)	١٦٨,٤٥٢	٩,٦٤٢	٩,٦٤٢	
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٠٣	١,٢١١,٢١٦	-	١٦٨,٤٥٢	٢١,٣٨٢	٢١,٣٨٢	١,٠٠٠

الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذا البيان

الشركة الوسطى للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية مغلقة

الكويت

بيان د

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣

	٢٠٠٣	٢٠٠٢
	دينار كويتي	دينار كويتي
التدفقات النقدية من نشاط التشغيل		
صافي ربح السنة	٩٥,٥٤٨	٤٢,٣٠٤
تعديلات		
إستهلاك عقارات	١٣,٧٦٧	١٣,٧٦٧
استهلاك أصول ثابتة	٦,٠٦٥	٤,٨٨١
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	٤,٠٩٢	٣,٩٧٣
صافي ربح التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال	١١٩,٤٧٢	٦٤,٩٢٥
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	(٩,٥٥٤)	(٣٠٢)
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٧٤٧	(٦,٩٣٣)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من نشاط التشغيل	١١٠,٦٦٥	٥٧,٦٩٠
التدفقات النقدية من نشاط الإستثمار		
استثمارات بغرض التداول	(٣٩,١٨٤)	(٩٢,٠٨٠)
استثمارات في أراضي وعقارات للمتاجرة	٣٠,٤٤٧	٧٣,٦٢٣
محافظ استثمارية مدارة	(٢١,٤٧٧)	(٨,٣٣٩)
شراء أصول ثابتة	(٨,٨٤٥)	-
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في نشاط الإستثمار	(٣٩,٠٥٩)	(٢٦,٧٩٦)
الزيادة في النقد	٧١,٦٠٦	٣٠,٨٩٤
النقد وشبه النقد في أول السنة	١١٣,٤٤٧	٨٢,٥٥٣
النقد وشبه النقد في آخر السنة	١٨٥,٠٥٣	١١٣,٤٤٧

الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذا البيان

الشركة الوسطى للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية مغلقة
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية

تأسيس الشركة وأغراضها الأساسية

تأسست الشركة الوسطى للتطوير العقاري بتاريخ ٢٣ أغسطس ١٩٩٨ كشركة مساهمة كويتية مغلقة طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية وقد تقيدت بالسجل التجاري بتاريخ ٢٩ أغسطس ١٩٩٨ وتتمثل الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة هي القيام بما يلي :

تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير ، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه 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 تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة .

القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما 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 .

٦- إقامة المزادات العقارية .

٧- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .

٢- السياسات المحاسبية الهامة

أسس إعداد البيانات المالية

يتم إعداد البيانات المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء استثمارات بغرض التداول ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

إستثمارات للتداول

بعد التحقق المبدئي ، يتم قياس الإستثمارات في أسهم شركات لغرض التداول بالقيمة العادلة ، إن القيمة العادلة للإستثمارات بغرض التداول هي السعر السوقي المعلن لها بناء على آخر أمر شراء . أما الإستثمارات التي لا تتوافر لها أسعار سوقية ، فيتم تقدير قيمة عادلة معقولة لها وذلك بالرجوع إلى القيمة السوقية الحالية لأدوات مالية مشابهة أو بالإعتماد على تحليل للتدفقات النقدية أو باستخدام نماذج تسعير الخيارات . إن الإستثمارات التي يكون من الصعب قياس قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً خسائر الهبوط في القيمة . يتم إثبات أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المحفوظ بها لغرض التداول في بيان الدخل .

إن أثر التغير في السياسة المحاسبية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ أدى إلى زيادة القيمة المدرجة للإستثمارات بمبلغ ٢٤,٠٢٦ دينار كويتي .

أراضي وعقارات

تظهر الأراضي والعقارات على أساس إفرادي بالتكلفة أو القيمة السوقية أيهما أقل . تؤخذ الأرباح والخسائر المحققة إلى بيان الأرباح والخسائر .

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر تكلفة الأعمال الخاصة بمشروعات أنجزت لها المخططات الهندسية أو حصلت الشركة على ترخيص بتطويرها من الجهات المسؤولة أو باشرت الإنشاءات عليها كتكاليف مؤجلة ، ويتم لاحقاً رسملة تلك التكاليف على المشاريع أو تحميلها على بيان الأرباح والخسائر إذا ما توقف المشروع .

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة بعد طرح الإستهلاك المتراكم . تستهلك الشركة أصولها الثابتة على طريقة القسط الثابت بنسب سنوية مقدرة لاستهلاكها على فترة العمر الإنتاجي المقدرة لها بنسبة ٢٠ % سنوياً .

مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين عن فترة الخدمة المتركمة حتى تاريخ الميزانية العمومية وفقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي واللوائح الداخلية للشركة .

تحقق الإيرادات والمصروفات

تحتسب أرباح وخسائر المتاجرة بالإستثمارات عند تحققها . تحتسب توزيعات الأرباح عند ثبوت حق الشركة في استلام هذه التوزيعات . تحتسب الإيرادات والمصروفات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق .

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية في تاريخ الميزانية العمومية إلى الدينار الكويتي على أساس سعر التحويل السائد بذلك التاريخ . يتم تحويل المعاملات الأجنبية خلال السنة إلى الدينار الكويتي على أساس سعر التحويل السائد عند حدوث المعاملة . ترحل فروقات التحويل إلى بيان الأرباح والخسائر .

النقد وشبه النقد

يتكون النقد وشبه النقد لغرض بيان التدفقات النقدية من النقد لدى البنوك .

الأدوات المالية

مخاطر الائتمان

تتكون الأصول المالية التي يمكن أن تعرض الشركة إلى مخاطر الائتمان بشكل رئيسي من الإستثمارات ، الحسابات المدينة والنقد وحسابات لدى البنوك . تظهر الإستثمارات والحسابات المدينة بالصافي بعد طرح مخصصات هبوط القيمة والمبالغ المشكوك في تحصيلها . إن أرصدة البنوك مودعة لدى مؤسسات مالية ذات كفاءة عالية .

القيمة العادلة

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣ ، ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢ فإن القيمة الدفترية للأصول والخصوم المالية تقارب قيمتها العادلة .

الأدوات المالية المشتقة

لا تتدخل الشركة في نشاط مضاربة أو متاجرة بالأدوات المالية المشتقة .

إستثمارات في أراضي وعقارات للمتاجرة

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠٠٣	٢٠٠٢
أراضي	دينار كويتي ٧٦,٥٠٠	دينار كويتي ٩٠,٠٠٠
عقارات	١٢٩,٣٧٥	١٤٦,٣٢٢
المجموع	٢٠٥,٨٧٥	٢٣٦,٣٢٢

ذمم وأرصدة مدينة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠٠٣	٢٠٠٢
ذمم مدينة عن بيع أراضي وعقارات	دينار كويتي ١٧,٦٩٨	دينار كويتي ١٢,٣٢٧
أرصدة مدينة أخرى	٤,٨٨٠	٦٩٧
المجموع	٢٢,٥٧٨	١٣,٠٢٤

مبانى وأراضي استثمارية

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠٠٣	٢٠٠٢
أراضي	دينار كويتي ٧٦,٨٠٠	دينار كويتي ٧٦,٨٠٠
عقارات	٢١٢,٣١٦	٢١٢,٣١٦
إستهلاك متراكم	(٥٥,٠٦٨)	(٤١,٣٠١)
صافي القيمة الدفترية للعقارات	١٥٧,٢٤٨	١٧١,٠١٥
المجموع	٢٣٤,٠٤٨	٢٤٧,٨١٥

لأصول الثابتة

تألف هذا البند مما يلي :

البيانات	المجموع دينار كويتي	ديكورات دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أجهزة وأثاث دينار كويتي
التكلفة				
١ يناير ٢٠٠٣	٢٤,٤٠٥	٥,٤٥٠	١٧,٨٠٠	١,١٥٥
إضافات	٨,٨٤٥	-	٨,٥٠٠	٣٤٥
٣١ ديسمبر ٢٠٠٣	٣٣,٢٥٠	٥,٤٥٠	٢٦,٣٠٠	١,٥٠٠
الإستهلاك المتراكم				
١ يناير ٢٠٠٣	١٩,٥٢٤	٤,٣٦٠	١٤,٢٤٠	٩٢٤
إضافات	٦,٠٦٥	١,٠٨٩	٤,٦٩٣	٢٨٣
٣١ ديسمبر ٢٠٠٣	٢٥,٥٨٩	٥,٤٤٩	١٨,٩٣٣	١,٢٠٧
صافي القيمة الدفترية				
٣١ ديسمبر ٢٠٠٣	٧,٦٦١	١	٧,٣٦٧	٢٩٣
٣١ ديسمبر ٢٠٠٢	٤,٨٨١	١,٠٩٠	٣,٥٦٠	٢٣١

ذمم وأرصدة دائنة أخرى

تألف هذا البند مما يلي :

	٢٠٠٣ دينار كويتي	٢٠٠٢ دينار كويتي
ذمم مقبوضة مقدماً عن بيع أراضي وعقارات	٢,٧٨٤	-
مصاريف وإجازات مستحقة	٤,٥٧٨	٦,٤١٧
أرصدة دائنة أخرى	-	١٩٨
المجموع	٧,٣٦٢	٦,٦١٥

رأس المال

يتألف هذا البند مما يلي :

القيمة بالدينار

الإسم	عدد الأسهم	الكويتي
١- محمد عبد العزيز العتيبي	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
٢- عمر أحمد الحمر	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
٣- محمد عبد اللطيف سليمان الخليفة	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
٤- داود سليمان دشتي عبد الرضا	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
٥- شركة غدران للتجارة العامة	١,٥٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
٦- شركة زيما للتجارة العامة	٤,٣٠٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠
٧- طارق حسين المزدي	١٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
٨- عبد الله جاسم الشهاب	١٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
المجموع	١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١,٠٠٠,٠٠٠ دك

توزيعات مقترحة

خضوعاً لموافقة الجهات الرسمية وموافقة الجمعية العامة للمساهمين يوصي مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بمبلغ ١٦٨,٤٥٢ دينار كويتي وتمثل ٠,١٧% (٠,١٧ فلس للسهم) من رأس المال المدفوع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣ .

وفقاً لقرار وزارة التجارة والصناعة وطبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، فإن توزيعات الأرباح المقترحة بتاريخ الميزانية العمومية لا يتم إظهارها في جانب الخصوم المتداولة ، على أن تبقى هذه التوزيعات في حقوق المساهمين لحين صدور قرار من الجمعية العامة بالموافقة عليها .

إعتماد إصدار البيانات المالية

تم اعتماد إصدار البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ مارس ٢٠٠٤ .