

الشركة الوسطى للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية مغلقة  
الكويت  
البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢

مكتب الواحة لتدقيق الحسابات

عضو المجموعة الدولية للمحاسبة (إيقاف)  
نيوجرسي - الولايات المتحدة الأمريكية

الشركة الوسطى للتطوير العقاري

شركة مساهمة كويتية مقفلة

الكويت

بيان / ص

١

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات

أ - ٢

الميزانية العمومية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢

ب - ٣

بيان الأرباح والخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢

ج - ٤

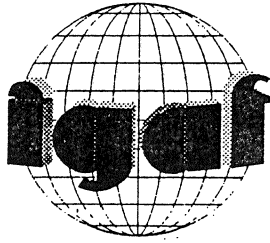
بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢

د - ٥

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢

(٦ - ٩)

إيضاحات حول البيانات المالية



The International  
Group Of  
Accounting Firms



كتب الواحة  
دقيق الحسابات  
بي عويد رخيص  
مستشار قانوني فئة (1)

إلى السادة المساهمين

الشركة الوسطى للتطوير العقاري - ش.م.ك.م.  
الكويت

المحترمين

لقد قمنا بتدقيق الميزانية العمومية المرفقة للشركة الوسطى للتطوير العقاري (شركة مساهمة كويتية مقفلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢ وبيانات الأرباح والخسائر والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ. ان هذه البيانات المالية هي مسؤولة إدارة الشركة. ان مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية استناداً إلى تدقيقنا لها.

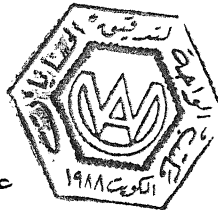
لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. ان هذه المعايير تتطلب ان نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية خالية من أخطاء مادية. يشتمل التدقيق على الفحص عن طريق العينة للأدلة المؤيدة للمبالغ والإفصاحات حول البيانات المالية، ويشتمل أيضاً على تقييم المبادئ 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 ٢٠٠٢ ونتيجة أعمالها والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ. وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

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 قد رأيناها ضرورية لاداء 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 - ١٧٢

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



الكويت في : ١١ مارس ٢٠٠٤

**الشركة الوسطى للتطوير العقاري**  
**شركة مساهمة كويتية مغلقة**

**الكويت**

**الميزانية العمومية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢**

**بيان أ**

	إيضاح	٢٠٠٢	٢٠٠١
الأصول		دينار كويتي	دينار كويتي
<b>الأصول المتداولة</b>			
نقد في الصندوق ولدى البنوك		١١٣,٤٤٧	٨٢,٥٥٣
إستثمارات بغرض التداول		٤٠٧,٦٢٦	٣١٥,٥٤٦
إستثمارات في أراضي وعقارات للمتاجرة	٤	٢٣٦,٣٢٢	٣٠٩,٩٤٥
نم وأرصدة مدينة أخرى	٥	١٣,٠٢٤	١٢,٧٢٢
مجموع الأصول المتداولة		٧٧٠,٤١٩	٧٢٠,٧٦٦
<b>الأصول غير المتداولة</b>			
مباني وأراضي استثمارية	٦	٢٤٧,٨١٥	٢٦١,٥٨٢
محافظ استثمارية مدارة		١١٣,٥٠٩	١٠٥,١٧٠
مجموع الأصول غير المتداولة		٣٦١,٣٢٤	٣٦٦,٧٥٢
الأصول الثابتة	٧	٤,٨٨١	٩,٧٦٢
مجموع الأصول		١,١٣٦,٦٢٤	١,٠٩٧,٢٨٠
<b>الخصوم وحقوق المساهمين</b>			
<b>الخصوم المتداولة</b>			
نم وأرصدة دائنة أخرى	٨	٦,٦١٥	١٣,٥٤٨
مجموع الخصوم المتداولة		٦,٦١٥	١٣,٥٤٨
<b>الخصوم طويلة الأجل</b>			
مخصص مكافأة نهاية الخدمة		١٤,٣٤١	١٠,٣٦٨
<b>حقوق المساهمين</b>			
رأس المال ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ فلس كويتي للسهم الواحد	٩	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
إحتياطي قانوني		١١,٧٤٠	٧,٤٧١
إحتياطي إختياري		١١,٧٤٠	٧,٤٧١
أرباح مرحلة - بيان ب		٩٢,١٨٨	٥٨,٤٢٢
صافي حقوق المساهمين		١,١١٥,٦٦٨	١,٠٧٣,٣٦٤
مجموع الخصوم وحقوق المساهمين		١,١٣٦,٦٢٤	١,٠٩٧,٢٨٠

الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذا البيان

نائب رئيس مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

الشركة الوسطى للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية مقفلة

الكويت

بيان الأرباح والخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢

بيان ب

	٢٠٠٢	٢٠٠١
	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات تأجير عقارات	٤٨,٣٠٠	٤٧,٢٠٠
إستهلاك ومصاريف العقارات	( ١٧,٥٦٣ )	( ١٥,٣٩٨ )
صافي إيرادات تأجير عقارات	٣٠,٧٣٧	٣١,٨٠٢
ربح بيع أراضي وعقارات للمتاجرة	٤٣,١١٩	٥٩,٤١٣
إيرادات توزيعات	١٤,٠٢٧	١١,٣٨٨
عمولة بيع أراضي وعقارات	-	١,٠٥٥
أرباح إعادة تقييم إستثمارات بغرض التداول	١٥,٢١١	-
مجموع الإيرادات	١٠٣,٠٩٤	١٠٣,٦٥٨
المصاريف العمومية والأعباء الأخرى		
تكاليف موظفين	١٢,٠٣٦	١١,٤١٧
إستهلاك أصول ثابتة	٤,٨٨١	٤,٨٨١
مكافأة نهاية الخدمة	٣,٩٧٣	٣,٦٧٩
مصاريف عمومية وإدارية	٣٩,٥١٦	٣٦,٢٨٩
مجموع المصاريف والأعباء الأخرى	٦٠,٤٠٦	٥٦,٢٦٦
صافي ربح السنة	٤٢,٦٨٨	٤٧,٣٩٢
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	( ٣٨٤ )	( ٨٥٣ )
صافي ربح السنة القابل للتوزيع	٤٢,٣٠٤	٤٦,٥٣٩

الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذا البيان

الشركة الوسطى للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية مقفلة

الكويت

بيان ج

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢

البيان	المجموع دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	إحتياطي إختياري دينار كويتي	إحتياطي قانوني دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٠	١,٠٢٦,٨٢٥	٢١,٣٦١	٢,٧٣٢	٢,٧٣٢	١,٠٠٠,٠٠٠
صافي ربح السنة	٤٦,٥٣٩	٤٦,٥٣٩	-	-	-
توزيعات	-	( ٩,٤٧٨ )	٤,٧٣٩	٤,٧٣٩	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠١	١,٠٧٣,٣٦٤	٥٨,٤٢٢	٧,٤٧١	٧,٤٧١	١,٠٠٠,٠٠٠
صافي ربح السنة	٤٢,٣٠٤	٤٢,٣٠٤	-	-	-
توزيعات	-	( ٨,٥٣٨ )	٤,٢٦٩	٤,٢٦٩	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢	١,١١٥,٦٦٨	٩٢,١٨٨	١١,٧٤٠	١١,٧٤٠	١,٠٠٠,٠٠٠

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 ٢٠٠٢

	٢٠٠٢	٢٠٠١
	دينار كويتي	دينار كويتي
<u>التدفقات النقدية من نشاط التشغيل</u>		
صافي ربح السنة	٤٢,٣٠٤	٤٦,٥٣٩
تعديلات		
إستهلاك عقارات	١٣,٧٦٧	١٣,٧٦٧
إستهلاك أصول ثابتة	٤,٨٨١	٤,٨٨١
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	٣,٩٧٣	٣,٦٧٩
صافي ربح التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال	٦٤,٩٢٥	٦٨,٨٦٦
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	( ٣٠٢ )	( ٣,٧١١ )
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	( ٦,٩٣٣ )	( ٤٢,٧٨٩ )
صافي التدفقات النقدية الناتجة من نشاط التشغيل	٥٧,٦٩٠	٢٢,٣٦٦
<u>التدفقات النقدية من نشاط الإستثمار</u>		
إستثمارات بغرض التداول	( ٩٢,٠٨٠ )	( ٩٢,١٣٠ )
إستثمارات في أراضي وعقارات للمتاجرة	٧٣,٦٢٣	٦٩,٨٨٦
محافظ إستثمارية مدارة	( ٨,٣٣٩ )	( ١٠٥,١٧٠ )
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في نشاط الإستثمار	( ٢٦,٧٩٦ )	( ١٢٧,٤١٤ )
الزيادة (النقص) في النقد	٣٠,٨٩٤	( ١٠٥,٠٤٨ )
النقد وشبه النقد في أول السنة	٨٢,٥٥٣	١٨٧,٦٠١
النقد وشبه النقد في آخر السنة	١١٣,٤٤٧	٨٢,٥٥٣

الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذا البيان

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

١- 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 تتوفر 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 والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها .

تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .

إقامة المزادات العقارية .

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

السياسات المحاسبية الهامة

أسس إعداد البيانات المالية

يتم إعداد البيانات المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات بغرض التداول ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية .



### إستثمارات للتداول

بعد التحقق المبدي ، 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 المحتفظ 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 ١٥,٢١١ 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 رسمة 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 المتراكمة 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 ٢٠٠٢ ، ٣١ ديسمبر ٢٠٠١ فإن القيمة الدفترية للأصول والخصوم المالية تقارب قيمتها العادلة .

### الأدوات المالية المشتقة

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

### إستثمارات في أراضي وعقارات للمتاجرة

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠٠٢	٢٠٠١
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
أراضي	٩٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠
عقارات	١٤٦,٣٢٢	١٨٩,٩٤٥
المجموع	٢٣٦,٣٢٢	٣٠٩,٩٤٥

### ذمم وأرصدة مدينة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠٠٢	٢٠٠١
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
ذمم مدينة عن بيع أراضي وعقارات	١٢,٣٢٧	١٢,٣٠٤
أرصدة مدينة أخرى	٦٩٧	٤١٨
المجموع	١٣,٠٢٤	١٢,٧٢٢

### مباني وأراضي استثمارية

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠٠٢	٢٠٠١
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
أراضي	٧٦,٨٠٠	٧٦,٨٠٠
عقارات	٢١٢,٣١٦	٢١٢,٣١٦
إستهلاك متراكم	( ٤١,٣٠١ )	( ٢٧,٥٣٤ )
صافي القيمة الدفترية للعقارات	١٧١,٠١٥	١٨٤,٧٨٢
المجموع	٢٤٧,٨١٥	٢٦١,٥٨٢

يتألف هذا البند مما يلي :

البيانات	المجموع دينار كويتي	ديكورات دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أجهزة وأثاث دينار كويتي
١ يناير ٢٠٠٢	٢٤,٤٠٥	٥,٤٥٠	١٧,٨٠٠	١,١٥٥
٣١ ديسمبر ٢٠٠٢	٢٤,٤٠٥	٥,٤٥٠	١٧,٨٠٠	١,١٥٥
<b>الإستهلاك المتراكم</b>				
١ يناير ٢٠٠٢	١٤,٦٤٣	٣,٢٧٠	١٠,٦٨٠	٦٩٣
إضافات	٤,٨٨١	١,٠٩٠	٣,٥٦٠	٢٣١
٣١ ديسمبر ٢٠٠٢	١٩,٥٢٤	٤,٣٦٠	١٤,٢٤٠	٩٢٤
<b>صافي القيمة الدفترية</b>				
٣١ ديسمبر ٢٠٠٢	٤,٨٨١	١,٠٩٠	٣,٥٦٠	٢٣١
٣١ ديسمبر ٢٠٠١	٩,٧٦٢	٢,١٨٠	٧,١٢٠	٤٦٢

٨- **ذمم وأرصدة دائنة أخرى**

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠٠٢	٢٠٠١
ذمم مقبوضة مقدماً عن بيع أراضي وعقارات	-	٤,٢٦٠
مصاريف وإجازات مستحقة	٦,٤١٧	٨,٥٦٣
أرصدة دائنة أخرى	١٩٨	٧٢٥
<b>المجموع</b>	<b>٦,٦١٥</b>	<b>١٣,٥٤٨</b>

٩- **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
<b>المجموع</b>	<b>١٠,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>١,٠٠٠,٠٠٠</b>

١- **إعتماد إصدار البيانات المالية**

تم اعتماد إصدار البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ مارس ٢٠٠٤ .