تقرير مجلس الإدارة وكلمة رئيس المجلس

الأخوة الأعزاء..

يسعدني في بداية كلمتي أن أعبر عن شعوري بالفخر والاعتزاز لما وصلت إليه شركتنا من مكانه وسمعة لافتة، وماتحفل به من طاقات وكفاءات مهنية بالغة الأهمية، قادرة على تغيير الوجه العقاري للدولة بمشاريع نوعية متميزة تشكل بصمة لها على المدى الطويل.

تسعى شركة مزايا للتطوير العقاري إلى تبني نهج ثابت في التطوير والإستثمار العقاري، وقد لوحظ خلال السنوات الماضية أن القطاع العقاري مر بفترات متأزمة بسبب عدة عوامل منها سياسية، اقتصادية وصحية. وفي ضوء ما تملكه الشركة من خبرة في تطوير مشاريع بعيدة عن المخاطرة و بنفس الوقت مدرة للدخل، على سبيل المثال لا الحصر (مشروع مجمع قرية سدرة ومجمع تالا)، ارتأت الشركة التوسع والإنفتاح على قطاعات أخرى كتطوير المشاريع ذات طابع سياحي، ترفيهي، صحي وتعليمي.

وفي ضوء هذا النشاط المستمر، واجهت شركة مزايا للتطوير العقاري العديد من التحديات التي فرضتها الظروف العقارية المتأثرة بالأزمة الصحية الحالية (كوفيد19) على مستوى العالم، إلا اننا إستطعنا تجاوزها بفضل من الله وبسبب طبيعة مشاريعنا التي تعتمد على العقود طويلة الاجل. وقد ظهر ذلك على ارتفاع أدائها السنوي العام بشكل متميز، ومستوى دعم وثقة مجلس الإدارة والمساهمين والإداء الجيد سبباً في تنفيذ استراتيجياتها بفعالية ونجاح، وقدرة مبنية على المنافسة والنجاح.

وحين نتكلم عن مجمل أنشطة الشركة، فإن من المهم تسليط الضوء على أبرز المحطات خلال هذه السنة (2020). أولى تلك المحطات هو الإعلان عن مشروع المارينا بلازا بتصميمه الجديد وإستخداماته المتنوعة وهو أول مشروع لشركة مزايا يخدم الجمهور بشكل عام، ويتميز المشروع من حيث التصميم والموقع الذي يقع في أحدث مدينة في دولة قطر، وتتنوع خدماته بين ترفيهية، إدارية وسكنية. تم البدء بالعمل في المشروع وسينتهي بإذن الله في النصف الثاني من العام 2023.

وثاني المحطات المهمة لهذا العام (2020)، هي النجاح في إبرام عقد الإستحواذ على عدد 4 مباني في (مدينة اريان) في منطقة مسيمير، إذ أن الشركة المطورة ضمنت عائد إجار لمدة 5 سنوات من إنتهاء البناء. وتعود ملكيتها كاملة لشركة مزايا للتطوير العقاري.

وفي محطة أخرى مميزة لهذا العام، نجحت شركة مزايا في الإستحواذ على عدد 4 مباني سكنية في منطقة السد بضمان عقد إيجار مجزي مع جهة حكومية يمتد لـ 5 سنوات قابلة للتمديد.

وفي ختام تلك الإنجازات وليس أخرها، إرتأى مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري شراء أسهم الخزانة من أجل دعم سعر السهم، وبالفعل تم الحصول على الموافقات من الجهات المختصة وتم شراء أسهم الخزينة التي تضاعفت قيمتها منذ شرائها إلى الضعف، وهذه النتيجة تعكس مدى إهتمام مجلس الإدارة بتقديم الأفكار والمشاريع التي تعود بالنفع على الشركة ومساهمينها.

السادة المساهمون...
بذكر النتائج السنوية المنتهية لشركة مزايا للتطوير العقاري في سنة 2020، وبالرغم من انخفاض أسعار العقارات وتأثر السوق العالمي بجائحة (كوفيد19) وما ترتب عليه من فرض قيود على كافة الأنشطة، حافظت شركة مزايا للتطوير العقاري على ارباح جيدة حيث سجلت الشركة ارباح بقيمة 31,031,818 بربحية توازي العام الذي سبقه، بينما حافظت اصول الشركة على 2.3 مليار ريال قطري، فيما بلغ إجمالي حقوق المساهمين 1.25 مليار ريال قطري. وسيبدأ الأثر المالي لتلك المشاريع التي ذكرناها آنفاً بالظهور خلال النصف الثاني من العام 2021.

نتطلع ان نساهم في تطوير وإعمار وطننا الغالي في ظل قيادة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير البلاد المفدى حفظه الله، شاكرين سموه لرؤيته الحكيمة وتوجيهاته السديدة وقيادته الرشيدة.

ختاماً، أتقدم بالشكر الى السادة أعضاء مجلس الإدارة الذين سعوا جاهدين الى بذل الجهود لتحقيق أفضل النتائج للشركة، كما أتوجه بالشكر الى فضيلة الشيخ الدكتور علي القرة داغي رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية، والى كافة منتسبي الشركة وعلى راسهم العضو المنتدب السيد إبراهيم جهام الكواري، والشكر موصول كذلك لجميع المساهمين على جهودهم ودعمهم المستمر مما أسهم بشكل مباشر في الحفاظ على مكانة الشركة وتأكيد نجاحاتها.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

السادة / المساهمين المحترمين
شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.
الدوحة قطر

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي
لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2020 وكلاً من البيانات الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة متضمنة ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، وبإستثناء التأثيرات المحتملة للأمور الموضحة ضمن فقرة أساس الرأي المتحفظ أدناه، فإن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي
تتضمن الاستثمارات العقارية قطعة أرض بقيمة دفترية 230,370,000 ريال قطري. لم تقم الإدارة بعرضها بقيمتها العادلة كما في 31 ديسمبر 2020 مما يتعارض مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وذلك بسبب التغييرات في خطة البلدية لقطعة الأرض التي تم تكليفها من قبل السلطات المحلية خلال العام. بالتالي، لم نتمكن من تحديد فيما إذا كان هناك ضرورة لإجراء تعديلات على هذا المبلغ.

تتضمن الاستثمارات العقارية مجمع سكني بقيمة دفترية 332,500,000 ريال قطري. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية للمجمع السكني، حيث لم نتمكن من التحقق من حكم وتقدير رئيسي مستخدم في تحديد القيمة العادلة للمجمع السكني. وبالتالي ، لم نتمكن من تحديد فيما إذا كان هناك ضرورة لإجراء تعديلات على هذا المبلغ.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمعايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" ووفقاً لمتطلبات قواعد السلوك المهني ذات العلاقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة قطر. هذا، وقد إلتزمنا أيضاً بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. ونعتقد بأن بيّنات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا المتحفظ حول التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية
إن أمور التدقيق الرئيسية، بحسب تقديرنا المهني، هي الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة للسنه الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأنها.

أمور التدقيق الرئيسية تقييم الإستثمارات العقارية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
يمثل بند الإستثمارات العقارية للمجموعة أحد المكونات الرئيسية لإجمالي قيمة الموجودات كما في نهاية السنة. لدى المجموعة إستثمارات عقارية بقيمة 900,098,548 ريال قطري، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة حيث يتم قيد الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة، في بيان الأرباح والخسائر الموحد. يتم إجراء التقييمات السنوية من قبل خبراء تقييم وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13) مع الأخذ بعين الإعتبار، حيثما كان ذلك متاحاً، التدفقات النقدية المخصومة وإثباتات معاملات السوق للعقارات والمواقع المماثلة لتلك الممتلكات الخاصة بالمجموعة. تتكون محفظة المجموعة من متاجر التجزئة والمكاتب والعقارات السكنية. تم تطبيق أحكام وتقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة بما في ذلك تأثير جائحة كوفيد 19 على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ، وبالتالي ، يعتبر هذا من أمور التدقيق الرئيسية. بالإضافة إلى ذلك ، هناك تحديات ذات نطاق أوسع تواجه أسوق العقارات في قطر حاليًا بسبب جائحة كوفيد 19. نظرًا لعدم اليقين في التقدير المتعلق بتأثير كوفيد 19 والتوجيهات الصادرة عن المؤسسة الملكية للمساحين القانونيّن ("RICS") ، قام المقيمون بتضمين بيان "عدم اليقين الجوهري المتعلق بالتقييم" في تقارير التقييم موضحين تأثير كوفيد 19 على أسواق العقارات. يرجى الرجوع إلى الإيضاحات التالية من البيانات المالية الموحدة: • الإيضاح رقم 2 السياسات المحاسبية الهامة للإستثمارات العقارية • الإيضاح رقم 4 التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات الغير مؤكدة لتقييم الاستثمارات العقارية • الإيضاح رقم 6 – الإستثمارات العقارية	لقد قمنا بتحديث فهمنا للإستثمارات العقارية للمجموعة، كما قمنا بتقييم وإختبار التصميم والفعالية التشغيلية لضوابط الرقابة ذات الصلة على المدخلات والإفتراضات المستخدمة من قبل المجموعة في تقييم الإستثمارات العقارية. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بما يلي: • لقد قمنا بتقييم وإختبار التصميم والفعالية التشغيلية لضوابط الرقابة ذات الصلة على المدخلات والإفتراضات المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية؛ • تقييم كفاءة وقدرات المقيمين ومراجعة شروط وأحكام تعيينهم مع المجموعة لتحديد اذا ما كان نطاق العمل مناسب للتدقيق؛ • كما قمنا، بمساعدة الخبراء العقاريين في ديليوت، بتقييم مدى معقولية أساليب التقييم المستخدمة لعينات مختارة وإذا كانت هذه الأساليب مطابقة لمتطلبات المعايير الموضوعة لتنظيم تقييم العقارات، ومناسبتها لغرض تحديد القيمة العادلة للعقارات، وقمنا بمراجعة مدى ملائمة التقديرات المستخدمة في التقييم. • قمنا باختبار دقة البيانات المقدمة من المجموعة الى المقيّمين على أساس العينة. • قمنا بالتحقق من دقة تقارير التقييم على أساس العينة. • قمنا بمطابقة تقارير التقييم التي أعدها المقيّمون مع المبالغ المفصح عنها في البيانات المالية الموحدة. • أخذنا في الاعتبار تأثير بيان "عدم التأكد من التقييم الجوهري" في تقارير التقييم للخبير وقمنا بتقييم الإفصاحات الإضافية التي تم إجراؤها نتيجة لهذه المسألة في الإيضاح 6.

معلومات أخرى
إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى حيث تشمل المعلومات الأخرى على تقرير مجلس الإدارة والتقرير السنوي، والذي من المتوقع إتاحته لنا بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات. إن المعلومات الأخرى لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات لدينا. كما أن رأينا في البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ونحن لا نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد عليها. أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك، يجب النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهريًا مع البيانات المالية الموحدة أو معرفتنا التي تم الحصول عليها في التدقيق، وفي حال كانت تحتوي على أخطاء جوهرية. عند قراءة تقرير مجلس الإدارة والتقرير السنوي، فإننا مطالبون باعلام القائمين على الحوكمة في حال اكتشافنا وجود خطأ جوهري.

مسؤوليات مجلس الإدارة والقائمين على الحوكمة في إعداد البيانات المالية الموحدة
إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات، قانون الشركات التجارية القطري والإحتفاظ بأنظمة الرقابة الداخلية التي يعتبرها مجلس الإدارة ضرورية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن مجلس الإدارة مسؤول عن تقييم قدرة المجموعة على الإستمرارية والإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية وإعتماد مبـدأ الإستمرارية المحاسبي، ما لم ينوي مجلس الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

ويعتبر القائمون على الحوكمة، مسؤولين عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة
إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. ان التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمّت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الاخطاء عن الإحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمّع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الإقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءاً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق، وذلك وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، كما نقوم أيضاً:
بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم وإنجاز إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ان مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الإحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

• بالإطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.

• بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعّدة من قبل الإدارة.
• بإستنتاج مدى ملاءمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناءاً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم التيقن متعلقة بأحداث أو ظـروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الإستمرار. وفي حال الإستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في إستنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الإستمرارية.

• تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
• الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء التدقيق للمجموعة. ونحن لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، بالأمور الأخرى، وبما يخص النطاق المخطط للتدقيق وتوقيته ونتائجه الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري يتبين لنا من خلال تدقيقنا في نظام الرقابة الداخلي.

كما نقوم بتزويد القائمين على الحوكمة ببيان يظهر إمتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالإستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي يحتمل الإعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على إستقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان ذلك مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد هذه الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ألا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى
بالإضافة الى ذلك، ووفق متطلبات قانون الشركات التجارية القطري، فإننا نبدي الرأي نفصح عن ما يلي:
• أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة متفقة مع البيانات المالية الموحدة، ومحتوى تقرير مجلس الإدارة يتفق مع البيانات المالية الموحدة للمجموعة.
• حصلنا على كافة المعلومات والإفصاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
• في حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة الحالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري المعمول بها أو لأحكام النظام الأساسي للمجموعة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري على نشاط المجموعة أو مركزها وأدائها المالي.

في الدوحة – قطر
28 مارس 2021

عن ديلويت آند توش
فـرع قطـر

مدحت صالحه
شريك
سجل مراقبي الحسابات رقم (257)
سجل مدققي الحسابات لدى هيئة قطر للأسواق المالية رقم (120156)