

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق.)

الدوحة - قطر

البيانات المالية الموحدة مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

--

تقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة

الفهرس

1

بيان المركز المالي الموحد

2

بيان الدخل الشامل الموحد

3

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

4

بيان التدفقات النقدية الموحد

17 - 5

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين
شركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق)
الدوحة - قطر

المحترمين

المقدمة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق) (" الشركة ") ، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2010 وكل من بيانات الدخل والشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخصاً عن السياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية إدارة الشركة عن البيانات المالية

إن إدارة الشركة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية تصميم وتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ. وتشمل مسؤولية الإدارة إختيار وإتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى تدقيقنا. لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. وتتطلب هذه المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية.

ينضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على ببيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات ، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر ، يأخذ مدقق الحسابات في الإعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية ، وذلك لغرض تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للبيانات المالية.

باستثناء ما هو مذكور في الفقرة أدناه ، نعتقد أن ببيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها تعتبر كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أساس التحفظ

أ. لم تحصل الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل فيما يتعلق بالقيمة العادلة لإستثمارات عقارية والتي بلغت قيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2010 مبلغ 190.467.665 ريال قطري. لم نتمكن من الحصول على دليل تدقيق فيما يتعلق بالقيمة القابلة للإسترداد لهذه العقارات.

ب. كما يرد في الإيضاح رقم (5) من البيانات المالية الموحدة المرفقة ، إستثمرت الشركة في الفترة السابقة مبلغ 65 مليون ريال قطري كإستثمار وكالة مع إحدى شركات الإستثمار الخليجية. لم نتمكن شركة الإستثمار من سداد قيمة الإستثمار بتاريخ الإستحقاق بسبب صعوبات مالية. لم نتمكن من الحصول على دليل تدقيق فيما يتعلق بالقيمة القابلة للإسترداد لهذا الإستثمار .

الرأي

في رأينا ، بإستثناء أي تعديلات كان من الممكن أن تطرأ ، فيما لو تمكنا من الحصول على دليل تدقيق فيما يتعلق بالقيمة القابلة للإسترداد للإستثمارات العقارية وإستثمار الوكالة ، إن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق) كما في 31 ديسمبر 2010 وأدائها المالي وتدقيقاتها للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

متطلبات قانونية وتشريعية أخرى

برأينا أيضاً ، أن البيانات المالية تتضمن كل ما نص عليه قانون الشركات التجارية القطري رقم (5) لسنة 2002 والنظام الأساسي للشركة على وجوب إثباته فيها وأن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأنها متفقة مع البيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة. كما وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا وأنه ، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة المالية مخالقات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري المشار إليه أعلاه أو لأحكام النظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري في نشاط الشركة أو في مركزها المالي.

عن ديلويت آند توش

مدحت صالحه

سجل مراقبي الحسابات رقم (257)

24 يناير 2011

الدوحة - قطر

2009	2010	إيضاح	
ريال قطري	ريال قطري		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
241.188.577	678.153.402	4	نقد وأرصدة لدى البنوك
1.824.924	541.667		ذمم مدينة
65.000.000	65.000.000	5	إستثمار وكالة
5.758.699	10.355.785	6	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
6.270.596	6.606.272	7	مطلوب من أطراف ذات علاقة
320.042.796	760.657.126		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
21.000.000	21.000.000	8	إستثمارات متاحة للبيع
1.312.355	1.064.715	9	ممتلكات ومعدات
--	68.182.254	18	مشاريع قيد التنفيذ
185.471.512	330.812.705	10	استثمارات عقارية
207.783.867	421.059.674		مجموع الموجودات غير المتداولة
527.826.663	1.181.716.800		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
10.946.187	11.220.823	11	ذمم دائنة
--	138.000.000	13	قروض
794.543	1.385.178	12	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
11.740.730	150.606.001		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
422.221	814.968		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
422.221	151.045.776		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
500.000.000	1.000.000.000	14	رأس المال
1.566.371	3.067.102	15	أحتياطي قانوني
14.097.341	27.228.729		أرباح مدورة
515.663.712	1.030.295.831		مجموع حقوق المساهمين
527.826.663	1.181.716.800		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 24 يناير 2011 ووقعها بالنيابة عن المجلس كل من:

سراج البكر
الرئيس التنفيذي

السيد / راشد فهد النعيمي
رئيس مجلس الإدارة

للفترة من 12 فبراير 2008 (تاريخ التأسيس) ولغاية			
31 ديسمبر 2009	31 ديسمبر 2010	إيضاح	
ريال قطري	ريال قطري		
36.395.322	23.937.588		إيرادات أرباح ودائع لدى بنوك ومؤسسات مالية إسلامية
--	5.000.000	7	إيرادات أخرى
--	541.667		إيراد إيجار
(11.337.033)	(11.813.613)	16	مصاريف إدارية وعمومية
(549.231)	(658.330)		إستهلاك
(3.042.606)	--		خسارة من استثمار وكالة
(5.802.740)	(2.000.000)	17	أتعاب الإدارة
15.663.712	15.007.312		صافي ربح السنة / الفترة
--	--		بنود الدخل الشامل الأخرى
15.663.712	15.007.312		إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة
0,31	0,20	19	العائد على السهم

إيضاح	رأس المال	إحتياطي قانوني	أرباح مدورة	المجموع
	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
14	500.000.000	--	--	500.000.000
	--	--	15.663.712	15.663.712
15	--	1.566.371	(1.566.371)	--
	500.000.000	1.566.371	14.097.341	515.663.712
14	500.000.000	--	--	500.000.000
	--	--	15.007.312	15.007.312
15	--	1.500.731	(1.500.731)	--
	--	--	(375.193)	(375.193)
	1.000.000.000	3.067.102	27.228.729	1.030.295.831

مساهمة رأس المال
اجمالي الدخل الشامل للفترة
المحوّل إلى الإحتياطي القانوني
كما في 31 ديسمبر 2009
زيادة رأس المال
اجمالي الدخل الشامل للسنة
المحوّل إلى الإحتياطي القانوني
صندوق دعم الأنشطة الرياضية والاجتماعية *
كما في 31 ديسمبر 2010

* وفقاً للقانون رقم (13) لسنة 2008 ، يتوجب على الشركة إستقطاع 2,5% من صافي ربح السنة وتحويله لصالح صندوق دعم الأنشطة الرياضية والاجتماعية لدى وزارة المالية والإقتصاد.

2009	2010	
ريال قطري	ريال قطري	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
15.663.712	15.007.312	ريح السنة / الفترة
		تعديلات:
549.231	658.330	إستهلاك ممتلكات و معدات
422.221	392.747	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
16.635.164	16.058.389	
(1.824.924)	1.283.257	ذمم مدينة
(5.758.700)	(4.597.086)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(6.270.596)	(335.675)	المطلوب من أطراف ذات علاقة
10.946.187	274.636	ذمم دائنة
794.544	215.442	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
14.521.675	12.898.963	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(1.861.586)	(410.689)	دفعات لشراء ممتلكات ومعدات
(185.471.512)	(145.341.194)	شراء استثمارات عقارية
--	(68.182.254)	مشاريع قيد التنفيذ
(65.000.000)	--	استثمار وكالة
21.000.000	--	شراء استثمارات عقارية متاحة للبيع
	(345.000.000)	ودائع لأجل
(273.333.098)	(558.934.137)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
500.000.000	500.000.000	مساهمة رأس المال
--	138.000.000	قروض
500.000.000	638.000.000	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
241.188.577	91.964.826	صافي الزيادة في النقد وما يعادله
--	241.188.577	النقد وما يعادله - بداية السنة / الفترة
241.188.577	678.183.402	النقد وما يعادله في نهاية السنة / الفترة

1. تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ("الشركة") كشركة مساهمة قطرية بتاريخ 12 فبراير 2008 وقيدت بالسجل التجاري رقم (38173).

تتمثل أغراض الشركة بالاستثمار والتطوير العقاري وإعداد الدراسات والإستشارات العقارية وغيرها من الأعمال ذات الصلة. خلال السنة ، تم طرح 50 مليون سهم من رأس المال المصرح به للإكتتاب العام بسعر 10 ريال قطري للسهم الواحد. تم إغلاق الإكتتاب العام في 30 يناير 2010 وتمت تغطيته بالكامل.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات المحاسبية سارية المفعول خلال السنة الحالية

في تاريخ اعتماد البيانات المالية ، كانت المعايير والتفسيرات المحاسبية التالية سارية المفعول:

المعايير المعدلة

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) (المعدّل) "التطبيق المبدئي للمعايير الدولية للتقارير المالية".
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) (المعدّل) "الدفعات المتعلقة بالأسهم".
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) (المعدّل) "توحيد الأعمال".
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (5) (المعدّل) "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع والعمليات غير المستمرة".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (1) (المعدّل) "عرض البيانات المالية".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (7) (المعدّل) "بيانات التدفق النقدي".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (17) (المعدّل) "عقود الإيجار".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (27) (المعدّل) "البيانات المالية الموحدة والمنفصلة".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (28) (المعدّل) "الإستثمار في شركات زميلة".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (31) (المعدّل) " الإستثمار في مشاريع مشتركة".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (36) (المعدّل) "تدني قيمة الأصول".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (38) (المعدّل) "الموجودات غير الملموسة".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (39) (المعدّل) "الأدوات المالية : الإثبات والقياس".

التفسيرات المعدلة

- تفسير الهيئة الدولية للتقارير المالية رقم (9): "إعادة تقييم المشتقات المالية".
- تفسير الهيئة الدولية للتقارير المالية رقم (16): "التحوط لصافي الإستثمارات في عمليات أجنبية".

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعايير والتفسيرات المحاسبية سارية المفعول خلال السنة الحالية (تتمة)

تفسيرات ملغاة

- تفسير الهيئة الدولية للتقارير المالية رقم (8): "تطابق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2)".
- تفسير الهيئة الدولية للتقارير المالية رقم (11): "عمليات أسهم الخزينة للمجموعة".

تفسيرات جديدة

- تفسير الهيئة الدولية للتقارير المالية رقم (17): "توزيعات أصول غير نقدية للمالكين".
 - تفسير الهيئة الدولية للتقارير المالية رقم (18): "تحويل الموجودات من العملاء".
- إن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات لم يكن له أي أثر جوهري على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 باستثناء بعض التغييرات في عرض البيانات المالية والإيضاحات.

المعايير والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول

المعايير المعدلة

- ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 فبراير 2010.
- معيار المحاسبة الدولي رقم (32) (المعدّل) "الأدوات المالية - العرض".
- ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يوليو 2010.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) (المعدّل) "التطبيق المبدئي للمعايير الدولية للتقارير المالية".
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) (المعدّل) "توحيد الأعمال".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (21) (المعدّل) "البيانات المالية الموحدة والمنفصلة".
- ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2011.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) (المعدّل) "التطبيق المبدئي للمعايير الدولية للتقارير المالية".
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) (المعدّل) "الأدوات المالية : الإفصاحات".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (1) (المعدّل) "عرض البيانات المالية".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (24) (المعدّل) "الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة".
- معيار المحاسبة الدولي رقم (34) (المعدّل) "البيانات المالية المرحلية".

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعايير والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول (تتمة)

معايير جديدة

ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2013.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) (المعدل) "الأدوات المالية : التصنيف والقياس".

التفسيرات المعدلة

ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يوليو 2011.

- تفسير الهيئة الدولية للتقارير المالية رقم (19) (المعدل) " التمييز بين المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية".

3. السياسات المحاسبية الهامة

أسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

تم عرض البيانات المالية بالريال القطري وهي العملة الرئيسية للشركة.

أسس توحيد البيانات المالية

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية الموحدة كل من البيانات المالية للشركة والشركات التي تكون للشركة سيطرة عليها وقدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لها (الشركات التابعة) بهدف الحصول على منافع من أنشطتها.

تم إستبعاد كافة المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة على المعاملات بين الشركة وشركاتها التابعة.

يتم تعديل السياسات المحاسبية المطبقة من قبل الشركات التابعة لتتماشى مع السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة إذا ما إقتضى الأمر.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسس توحيد البيانات المالية (تتمة)

الشركات التابعة (تتمة)

تتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة البيانات المالية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري (شركة قطرية مساهمة) والشركات التابعة كما هي مبينة كالتالي:

إسم الشركة	بلد التأسيس والتشغيل	رأس المال ريال قطري	نسبة الملكية %	النشاط الرئيسي
قرطبة للإستثمار العقاري	قطر	200.000	100%	إستثمار عقاري
غرناطة للإستثمار العقاري	قطر	200.000	100%	إستثمار عقاري
نبح الخليج للإستثمار العقاري	قطر	200.000	100%	إستثمار عقاري
مزايا لبنان للإنماء السياحي والعقاري *	لبنان	12.106	100%	إستثمار عقاري

* مزايا لبنان للإنماء السياحي والعقاري هي شركة مسجلة في لبنان بإسم ثلاثة من أعضاء مجلس إدارة الشركة مع تنازلهم عن كامل الحقوق والمخاطر لصالح الشركة.

تحقق الإيراد

إيرادات الودائع البنكية

يتم الاعتراف بإيرادات الودائع البنكية وفقاً لمبدأ الإستهقاق إستناداً إلى أصل المبلغ القائم بإستخدام معدل سعر الريح السائد وهو السعر الذي يتم من خلاله خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأصل المالي لصادفي القيمة الدفترية لذلك الأصل.

إيراد الإيجار

يتم تحقق إيراد الإيجار على أساس القسط الثابت.

ممتلكات ومعدات

تظهر قيمة الممتلكات والمعدات وفقاً للتكلفة مطروح منها الإستهلاك المتراكم. يحتسب الإستهلاك على جميع الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت. تحتسب معدلات الإستهلاك وفقاً للأعمار الإنتاجية التقديرية كما يلي:

أجهزة كمبيوتر	2 سنوات
أثاث ومفروشات	5 سنوات
سيارات	5 سنوات

تتم مراجعة القيم المتبقية بعد إنتهاء العمر الإنتاجي للأصول ، إن وجدت ، وكذلك أعمارها الإنتاجية وتعديلها حسبما يكون ملائماً عند تاريخ كل مركز مالي. ويتم خفض القيمة الدفترية للأصل مباشرة إلى القيمة الممكن إستردادها إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من قيمته التقديرية الممكن إستردادها.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إستثمارات متاحة للبيع

يعاد تقييم الإستثمارات المصنفة "متاحة للبيع" بعد التسجيل المبدئي بالقيمة العادلة. يتم إدراج أية أرباح أو خسائر غير متحققة عند إعادة التقييم بالقيمة العادلة ضمن بيان الدخل الشامل وكبند منفصل ضمن حقوق المساهمين الى أن يتم بيع أو تحصيل أو إعتبار قيمة الاستثمار متدنية بصورة دائمة. في حالة البيع أو التدني الدائم في القيمة يحول المجموع التراكمي للربح أو الخسارة المدرج سابقاً ضمن حقوق المساهمين إلى بيان الدخل للسنة.

نظراً لطبيعة التدفقات النقدية الناتجة من استثمارات الشركة غير المدرجة في الأسواق المالية ، لا يمكن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات بشكل معقول ، وبالتالي تظهر هذه الاستثمارات بالتكلفة بعد طرح أي مخصص للخسائر من تدني قيمتها ، إن وجدت.

في حالة التدني الدائم في قيمة أحد الاستثمارات المتاحة للبيع يتم تحويل مبلغ يمثل الفرق بين تكلفة الإستثمار وقيمه العادلة الحالية مطروحاً منه أية خسارة من التدني الدائم في قيمتها والتي سبق تحويلها من حقوق المساهمين إلى بيان الدخل.

النقد و ما يعادله

لأغراض بيان التدفقات النقدية، يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ بيان المركز المالي.

تكاليف الإقتراض

تدرج القروض في المركز المالي مبدئياً بالقيمة العادلة بعد خصم تكلفة الإقتراض ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفئة. وإن أي فرق بين المتحصلات (صافي من تكلفة المعاملات) وقيمة التدني تدرج في قائمة الدخل خلال مدة القروض من خلال إستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

العملات الأجنبية

يجري قيد المعاملات بعملة غير العملة الرئيسية للشركة (بالعملات الأجنبية) بالريال القطري ، بحسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء كل معاملة. يتم تحويل البنود المالية المسجلة بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية العمومية الى الريال القطري بموجب أسعار الصرف السائدة في تاريخ الميزانية العمومية وتدرج فروق العملة الناتجة من عمليات التحويل في بيان الدخل.

الاستثمارات العقارية

تمثل الاستثمارات العقارية إستثمارات في أراضي وعقارات أخرى تم امتلاكها للحصول على إيرادات من خلال تأجيرها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية. تظهر الإستثمارات العقارية بسعر التكلفة والإستهلاك يتم إحتسابه على المباني على أسس سنوية متساوية. إن جميع الأرباح والخسائر الناجمة عن تقادم أو بيع الإستثمارات العقارية تدرج كإيراد أو مصروف في بيان الدخل الشامل.

التدني في قيمة الموجودات الملموسة

كما في تاريخ المركز المالي ، يعاد النظر في القيمة الدفترية للموجودات الملموسة لتحديد التدني في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات ظرفية تشير الى إحتمالية عدم استرداد القيمة الدفترية. في حالة وجود مؤشر كهذا وعندما تكون القيمة الدفترية أعلى من القيمة الممكن استردادها يتم تخفيض الموجودات إلى القيمة الممكن استردادها.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**التدني في قيمة الموجودات المالية**

يتم تقييم الموجودات المالية في تاريخ كل مركز مالي لتحديد فيما إذا كان هنالك أية مؤشرات على إحتمال تدني قيمة هذه الموجودات المالية. يحدث التدني في قيمة الموجودات المالية إذا كان هناك دليل موضوعي يشير إلى ذلك نتيجة لحدث أو أكثر حصل بعد الإعتراف المبدئي للموجودات المالية وإن التدفقات النقدية المقدرة للإستثمار قد تأثرت. بالنسبة للموجودات المالية الظاهرة بالتكلفة المطفأة فإن قيمة التدني تمثل الفرق بين قيمة الموجودات الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الربح المطبق.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات المالية بقيمة خسارة التدني فور حدوثها وذلك بالنسبة لجميع الموجودات المالية بإستثناء الذمم المدينة التجارية حيث يتم تخفيض قيمتها الدفترية من خلال المخصص ، وعندما يتم التحقق من عدم إمكانية تحصيل الذمم المدينة التجارية فإنه يتم شطبها بإستخدام المخصص. ويتم قيد التسديدات اللاحقة للديون المشطوبة لحساب المخصص. إن التغيرات التي تطرأ على حساب المخصص يتم الإعتراف بها في بيان الدخل الشامل.

باستثناء الإستثمارات المتاحة للبيع ، إذا حصل هناك أي إنخفاض في قيمة خسارة التدني للموجودات المالية في فترة لاحقة وكان هناك دليل موضوعي على حدوث هذا الإنخفاض بعد تاريخ الإعتراف بخسارة التدني للموجودات المالية، فإنه يتم عكس قيمة خسارة التدني المعترف بها سابقاً لحساب الأرباح والخسائر بحيث لا تتجاوز قيمة الموجودات المالية الدفترية قيمة التكلفة المطفأة فيما لو لم يتم الإعتراف بالتدني في القيمة .

أما بالنسبة للإستثمارات المتاحة للبيع ، فإن أي إرتفاع يطرأ على القيمة العادلة بعد الإعتراف بخسارة التدني في القيمة يتم قيده ضمن إحتياطي إعادة تقييم الإستثمارات في حقوق المساهمين مباشرة.

4. نقد وشبه النقد

2009	2010	
ريال قطري	ريال قطري	
10.000	14.610	نقد وأرصدة لدى البنوك
15.392.844	10.104.087	حسابات تحت الطلب
2.785.733	1.534.705	حسابات جارية
240.966.438	666.500.000	ودائع لأجل
241.188.577	678.153.402	نقد وأرصدة لدى البنوك
--	345.000.000	ودائع تستحق خلال فترة تزيد عن 90 يوماً
259.155.015	333.153.402	المجموع

جميع الودائع البنكية مودعة لدى بنوك إسلامية. تحقق الودائع لأجل متوسط معدل ربح سنوي يتراوح بين 3,5% - 4,25% ، وهي تستحق خلال 90 - 180 يوماً ، يتضمن رصيد النقد والأرصدة لدى البنوك مبلغ 139.132.705 ريال قطري محجوز مقابل تسهيلات بنكية.

5. استثمار وكالة

دخلت الشركة خلال العام 2009 باتفاقيات استثمارات وكالة بقيمة 65 مليون ريال قطري مع شركة استثمار كويتية عن طريق وكيل. نتيجة للظروف المالية لشركة الإستثمار الكويتية فإنها لم تقم بسداد المبلغ مع الأرباح المستحقة في تاريخ الاستحقاق ، علماً بأن الشركة قامت بأخذ الاجراءات القانونية اللازمة لتحصيل المبلغ.

6. مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

2009	2010	
ريال قطري	ريال قطري	
265.167	257.219	أرصدة مدينة من الموظفين
568.242	1.998.834	مصاريف مدفوعة مقدماً
4.925.290	8.099.732	أرباح ودائع بنكية مستحقة
5.758.699	10.355.785	

7. مطلوب من أطراف ذات علاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في الشركات الزميلة وكبار المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة والشركات التي يكونون فيها الملاك الرئيسيون. يتم الموافقة على سياسات الاسعار وشروط المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل إدارة الشركة.

كما في تاريخ المركز المالي ، تظهر المبالغ المطلوبة من / إلى أطراف ذات علاقة بشكل منفصل في بيان المركز المالي.

2009	2010	
ريال قطري	ريال قطري	
6.270.596	6.606.272	أ- المطلوب من أطراف ذات علاقة شركة المزايا القابضة
2009	2010	
ريال قطري	ريال قطري	
--	5.000.000	ب- معاملات مع أطراف ذات علاقة إيرادات أخرى
(1.997.260)	(2.000.000)	أتعاب الإدارة

8. إستثمارات متاحة للبيع

2009	2010
ريال قطري	ريال قطري
21.000.000	21.000.000

نیشان للإستثمار والتطوير العقاري

9. ممتلكات ومعدات

المجموع	سيارات	أجهزة كمبيوتر	أثاث ومفروشات
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
1.861.586	144.365	794.789	922.432
1.861.586	144.365	794.789	922.432
410.689	155.000	135.789	119.900
2.272.275	299.365	930.578	1.042.332
(549.231)	(45.921)	(280.338)	(222.972)
(549.231)	(45.921)	(280.338)	(222.972)
(658.329)	(52.229)	(416.880)	(189.220)
(1.207.560)	(98.150)	(697.218)	(412.192)
1.064.715	201.215	233.360	630.140
1.312.355	98.444	514.451	699.460

التكلفة:

إضافات خلال الفترة

الرصيد في 31 ديسمبر 2009

إضافات خلال السنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2010

الاستهلاك:

إستهلاك الفترة

الرصيد في 31 ديسمبر 2009

إستهلاك السنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2010

صافي القيمة الدفترية:

كما في 31 ديسمبر 2010

كما في 31 ديسمبر 2009

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

2009	2010	
ريال قطري	ريال قطري	
176.351.093	176.351.093	أراضي - دبي
--	140.345.040	عمارة فندقية - الدوحة *
9.120.419	14.116.572	أراضي - لبنان
185.471.512	330.812.705	

برأي الإدارة ، إن القيمة العادلة لهذه الإستثمارات العقارية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

* خلال السنة ، إشترت الشركة عمارة فندقية في الدوحة - قطر . العقار مؤجر إلى طرف ثالث وبإيجار سنوي يحتسب بقيمة 13 مليون ريال قطري بالإضافة إلى 50% من الأرباح التشغيلية للفندق. تم تسجيل الفندق بإسم البنك الممول إلى أن يتم دفع كامل القرض (إيضاح رقم 13).

11. ذمم دائنة

2009	2010	
ريال قطري	ريال قطري	
24.597	299.233	ذمم دائنة
10.921.590	10.921.590	إلتزامات مؤجلة *
10.946.187	11.220.823	المجموع

* يمثل هذا المبلغ الرصيد المتبقي من شراء عقارات في دبي.

12. مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

2009	2010	
ريال قطري	ريال قطري	
503.883	311.175	مصاريف مستحقة
290.660	698.810	مخصص إجازات للموظفين
--	375.193	صندوق دعم الأنشطة الرياضية والاجتماعية
794.543	1.385.178	

13. قروض

قامت الشركة بالدخول في إتفاقية تمويل بالمساومة مع بنك محلي من أجل شراء إستثمارات عقارية بقيمة 140.000.000 ريال قطري.

يستحق قرض المساومة والبالغ 138 مليون ريال قطري كدفعة واحدة في فبراير 2011.

قامت الشركة برهن بعض الودائع في بنك محلي بقيمة 139.132.705 ريال قطري ، وذلك كضمان مقابل التمويل.

14. رأس المال

2009	2010	
ريال قطري	ريال قطري	
		رأس المال المصرح به 100 مليون سهم بقيمة إسمية 10 ريال قطري
1.000.000.000	1.000.000.000	للسهم الواحد
		رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل
		100 مليون سهم (2009 : 50 مليون سهم) بقيمة إسمية 10 ريال
500.000.000	1.000.000.000	قطري للسهم الواحد

15. إحتياطي قانوني

وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم (5) لسنة 2002 والنظام الأساسي للشركة ، يتم تحويل ما نسبته 10 % من صافي ربح السنة إلى حساب الإحتياطي القانوني ويستمر التحويل إلى الإحتياطي حتى يصل مبلغه إلى 50% من رأس المال المدفوع وهو غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها قانون الشركات التجارية القطري.

16. مصاريف إدارية وعمومية

للفترة من 12 فبراير 2008 (تاريخ التأسيس) ولغاية 31 ديسمبر 2009		31 ديسمبر 2010	
ريال قطري	ريال قطري		
6.083.206	7.357.666		تكاليف الموظفين
2.853.777	1.989.273		مصاريف إدارية
1.268.712	826.696		إيجار المكتب
562.483	190.547		أتعاب قانونية ومهنية
560.799	1.441.457		مصاريف التسويق
8.056	7.974		عملات ومصاريف بنكية
11.337.033	11.813.613		المجموع

17. أتعاب إدارية

للفترة من 12 فبراير 2008 (تاريخ التأسيس) ولغاية 31 ديسمبر 2009		31 ديسمبر 2010	
ريال قطري	ريال قطري		
5.802.740	2.000.000		أتعاب إدارية

قامت الشركة بعقد إتفاق مع شركة " المزايا القابضة " تقوم بموجبه شركة المزايا القابضة بتقديم خدمات إدارية للشركة مقابل أتعاب إدارية سنوية بقيمة 0.8% من رأسمال الشركة المدفوع ، على أن لا يزيد إجمالي أتعاب الإدارة عن 2.000.000 ريال قطري في السنة (2009 : 4.000.000 ريال قطري).

تمثل مشاريع تحت التنفيذ التكلفة المتراكمة كما في 31 ديسمبر 2010 لمجمع سكني تقوم الشركة ببناءه في دولة قطر.

19. العائد على السهم

يحتسب العائد على السهم بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال السنة كالتالي:

2009	2010	
ريال قطري	ريال قطري	
15.663.712	15.007.312	صافي ربح السنة
50.000.000	75.000.000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
0,31	0,20	العائد على السهم الأساسي والمخفض

20. الأدوات المالية

تظهر الموجودات المالية والمطلوبات المالية في بيان المركز المالي الموحد للشركة عندما تصبح الشركة طرفاً في الإتفاقيات.

الموجودات المالية

تشتمل الموجودات المالية على أرصدة لدى البنوك وإستثمارات وأرصدة مدينة أخرى. تظهر هذه الموجودات المالية بالقيمة الإسمية المقاربة للقيمة العادلة.

المطلوبات المالية

تشتمل المطلوبات المالية على مطلوب إلى بنوك وضمم دائنة ومحتجزات دائنة ، وتظهر جميع هذه المطلوبات المالية بالقيمة الإسمية المقاربة للقيمة العادلة.

21. إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الشركة إلى عديد من المخاطر المالية، بما فيها مخاطر الإئتمان والتغير في أسعار العملات والسيولة وأسعار الفائدة . وتسعى إدارة الشركة لتقليل الآثار العكسية المحتملة على الأداء المالي للشركة. وقد قامت الإدارة بصياغة سياسات تشمل مجالات محددة من إدارة المخاطر، مثل مخاطر الإئتمان ومخاطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية وإدارة السيولة.

عوامل المخاطر المالية

مخاطر معدلات الربح

تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الربح على موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل معدلات ربح (ودائع بنكية ومطلوب إلى بنوك). تعتقد الإدارة أن مخاطر معدلات الربح على قروضها ضئيلة حسب الوضع الإقتصادي الراهن.

21. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

تتمثل الموجودات المالية الرئيسية للشركة بالنقد وأرصدة لدى البنوك.

إن مخاطر الائتمان على الموجودات المالية عالية السيولة تعتبر محدودة بما أن الطرف الثاني يتمثل ببنوك ذات ملاءة مالية عالية.

تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق وضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. ويتم تقييم الحدود الائتمانية لجميع العملاء ، ويتم اعتمادها من قبل إدارة الشركة.

مخاطر السيولة

تعمل الشركة على الحد من مخاطر السيولة لديها عن طريق الحصول على تسهيلات بنكية. إن شروط البيع بالشركة توجب سداد المبالغ وفقاً لشروطها الخاصة للبيع . يتم دفع حسابات الدائنين التجاريين في العادة وفقاً لشروط الموردين والمقاولين.

مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. الأرصدة الدائنة المستحقة بالعملات الأجنبية في معظمها بالدرهم الإماراتي. ترى الإدارة أن تعرض الشركة لمخاطر العملات ضئيل.

22. الموافقة على البيانات المالية

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 24 يناير 2011.

23. ارقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض ارقام المقارنة لتناسب مع طريقة العرض المتبعة في السنة الحالية.