

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

الدوحة - قطر

البيانات المالية الموحدة مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

<u>صفحة</u>	<u>الفهرس</u>
--	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١	بيان المركز المالي الموحد
٢	بيان الدخل الشامل الموحد
٣	بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥ - ٢١	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

المحترمين

السادة/ المساهمين

شركة مزيا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق)

الدوحة - قطر

تقرير عن البيانات المالية

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة مزيا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق) ("الشركة") ، والشركات التابعة لها (المشار إليها بـ "المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ وكلاً من بيانات الدخل الشامل 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، والإحتفاظ بأنظمة الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

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 الموحدة خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيّنات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات ، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، 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 الموحدة، 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 الموحدة.

نعقد أن بيّنات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها تعتبر كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا المتحفظ حول التدقيق.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أساس التحفظ في إبداء الرأي

خلال عام ٢٠١١، قامت الشركة بتغيير سياستها المحاسبية المتعلقة بتسجيل الإستثمارات العقارية من طريقة التكلفة إلى طريقة القيمة العادلة حيث نتج عن ذلك أرباح بقيمة ٤٣ مليون ريال قطري في بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١. لم تقم الشركة بتسجيل هذا التغير بأثر رجعي كما هو مطلوب بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية كما لم تتمكن من تحديد قيمة الأثر الرجعي وذلك لعدم توفر القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ و ٢٠٠٩.

الرأي المتحفظ

في رأينا ، وبإستثناء ما هو موضح في فقرة أساس التحفظ في إبداء الرأي، إن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

فقرة توكيدية

من دون تحفظ آخر في رأينا، نود أن نلفت الإنتباه الى إيضاح رقم (٦) في البيانات المالية الموحدة فيما يتعلق بالقيمة القابلة للإسترداد لإستثمار الوكالة. خلال عام ٢٠٠٩، إستثمرت الشركة مبلغ ٦٥ مليون ريال قطري كإستثمار وكالة مع إحدى شركات الإستثمار الخليجية. لم تتمكن شركة الإستثمار من سداد قيمة الإستثمار بتاريخ الإستحقاق بسبب صعوبات مالية. في عام ٢٠١١، تلقت الشركة قرار محكمة لصالحها حيث سيتم سداد قيمة إستثمار الوكالة بالإضافة إلى الأرباح خلال الفترة من ٢٠١٣ إلى ٢٠١٧. بناءً عليه ، لا نتوقع الشركة خسائر على هذا المبلغ ولم يتم أخذ أي مخصص تدني في القيمة.

متطلبات قانونية وتشريعية أخرى

برأينا أيضاً ، أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع البيانات المالية الموحدة. كما وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا. وبحسب معرفتنا واعتقادنا وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة المالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم (٥) لسنة ٢٠٠٢ والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري في نشاط الشركة أو في مركزها المالي.

عن ديوليت آند توش

مدحت صالحه

سجل مراقبي الحسابات رقم (٢٥٧)

٢٠١٣

الدوحة - قطر

٣١ ديسمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١٢	إيضاح	
ريال قطري	ريال قطري		
٣٣٢,٠٦٠,٩٠٥	١٩٣,٧٢٩,٨٨٢	٤	الموجودات المتداولة
٢,١٢٥,٠٠٠	١٢,١٤٥,٨٣٣	٥	نقد وأرصدة لدى البنوك الإسلامية
١٠,٥٣٦,٠٩٨	٤٨,٩٨٤,٣٦٠	٧	ذمم مدينة
٥,٠٢٥,٧٠١	٢,٨١٠,٩٣٣	٨	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣٤٩,٧٤٧,٧٠٤	٢٥٧,٦٧١,٠٠٨		مطلوب من طرف ذو علاقة
			مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٩	إستثمارات متاحة للبيع
٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٦	إستثمار وكالة
٧٧١,٧٥٠	٧٣٧,١٦٦	١٠	ممتلكات ومعدات
٩,٣٣٥,٣٥٩	١٢٧,٨١٣,٢٨٦	١١	مشاريع قيد التنفيذ
٦٥٥,٥١٨,٦٩٨	٧٥٢,٢٠٨,٠٠٠	١٢	إستثمارات عقارية
٧٥١,٦٢٥,٨٠٧	٩٦٦,٧٥٨,٤٥٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
١,١٠١,٣٧٣,٥١١	١,٢٢٤,٤٢٩,٤٦٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
--	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	قرض
١٧,٣٠٧,٠٩٠	١٤,٣٣٧,١٧٦	١٣	ذمم دائنة
٤,٩٩٠,١٣٧	٢١,٦١٨,٤٢٦	١٤	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٢,٢٩٧,٢٢٧	٩٥,٩٥٥,٦٠٢		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
١,١٧٠,٧١٩	١,٧٨٩,٨٩٨		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٣,٤٦٧,٩٤٦	٩٧,٧٤٥,٥٠٠		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال
٧,٩٥٠,١٥٢	١٢,٩٥٣,٠٦٤	١٧	إحتياطي قانوني
٦٩,٩٥٥,٤١٣	١١٣,٧٣٠,٨٩٦		أرباح مدورة
١,٠٧٧,٩٠٥,٥٦٥	١,١٢٦,٦٨٣,٩٦٠		مجموع حقوق المساهمين
١,١٠١,٣٧٣,٥١١	١,٢٢٤,٤٢٩,٤٦٠		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

السيد / سراج صالح البكر
الرئيس التنفيذي

السيد / راشد فهد النعيمي
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة

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

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٣١ ديسمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١٢	إيضاح
ريال قطري	ريال قطري	
١٢,٤٥٨,٣٣٠	٢١,٢٥٩,٩٩٦	إيرادات إيجار
(٥٥,٥٠٠)	(٣,٣٦٦,٨١٥)	تكاليف التشغيل
١٢,٤٠٢,٨٣٠	١٧,٨٩٣,١٨١	الدخل من التشغيل
١٠,٩٤١,٠٣٥	١,٢٤٤,٥٦٥	١١ أرباح بيع استثمارات عقارية
٤٣,٨٧٨,٠٥٠	٥٦,٢٠٦,٠١٦	١٢ التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
٦,٨٤٦,٤٠٠	٥,٥٧٤,٧٨٣	إيرادات أرباح ودائع لدى بنوك ومؤسسات مالية إسلامية
--	١٤,٩٣٦	إيرادات أخرى
٨٠٠,٠٠٠	--	إيرادات توزيع الأرباح
(٢١,٧٣٤,٦٥٩)	(٢٥,٥٩١,٣٦٣)	١٨ مصاريف إدارية وعمومية
(٥٠٣,١٦٠)	(٥١٢,٩٩٥)	إستهلاك
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	١٩ أتعاب الإدارة
٥٠,٦٣٠,٤٩٦	٥١,٨٢٩,١٢٣	الريح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(١,٨٠٠,٠٠٠)	(١,٨٠٠,٠٠٠)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المقترحة
٤٨,٨٣٠,٤٩٦	٥٠,٠٢٩,١٢٣	صافي ربح السنة
--	--	بنود الدخل الشامل الأخرى
٤٨,٨٣٠,٤٩٦	٥٠,٠٢٩,١٢٣	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠,٤٤٩	٠,٥٠	٢٠ العائد على السهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة

المجموع	أرباح مدورة	إحتياطي قانوني	رأس المال	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
١,٠٣٠,٢٩٥,٨٣١	٢٧,٢٢٨,٧٢٩	٣,٠٦٧,١٠٢	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠
٤٨,٨٣٠,٤٩٦	٤٨,٨٣٠,٤٩٦	--	--	اجمالي الدخل الشامل
--	(٤,٨٨٣,٠٥٠)	٤,٨٨٣,٠٥٠	--	المحوّل إلى الإحتياطي القانوني
(١,٢٢٠,٧٦٢)	(١,٢٢٠,٧٦٢)	--	--	مساهمة لصندوق دعم الأنشطة الرياضية والاجتماعية لسنة ٢٠١١ *
١,٠٧٧,٩٠٥,٥٦٥	٦٩,٩٥٥,٤١٣	٧,٩٥٠,١٥٢	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
٥٠,٠٢٩,١٢٣	٥٠,٠٢٩,١٢٣	--	--	اجمالي الدخل الشامل
--	(٥,٠٠٢,٩١٢)	٥,٠٠٢,٩١٢	--	المحوّل إلى الإحتياطي القانوني
(١,٢٥٠,٧٢٨)	(١,٢٥٠,٧٢٨)	--	--	مساهمة لصندوق دعم الأنشطة الرياضية والاجتماعية لسنة ٢٠١٢ *
١,١٢٦,٦٨٣,٩٦٠	١١٣,٧٣٠,٨٩٦	١٢,٩٥٣,٠٦٤	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

* وفقاً للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ ، يتوجب على الشركة إستقطاع ٢,٥% من صافي ربح السنة وتحويله لصالح صندوق دعم الأنشطة الرياضية والاجتماعية لدى وزارة المالية والاقتصاد.

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٤٨,٨٣٠,٤٩٦	٥٠,٠٢٩,١٢٣	صافي ربح السنة
		تعديلات:
٥٠٣,١٦٠	٥١٢,٩٩٥	إستهلاك ممتلكات ومعدات
--	٣,٨٩٥,٨٣٣	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٣٥٥,٧٥١	٧٢٤,٥٤٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١٠,٩٤١,٠٣٥)	(١,٢٤٤,٥٦٥)	ربح من بيع الإستثمارات العقارية
(٤٣,٨٧٨,٠٥٠)	(٥٦,٢٠٦,٠١٦)	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
(٦,٨٤٦,٤٠٠)	(٥,٥٧٤,٧٨٣)	إيرادات أرباح ودائع لدى بنوك ومؤسسات مالية إسلامية
٥,٤٨٣	--	خسارة من استبعاد ممتلكات ومعدات
(١١,٩٧٠,٥٩٥)	(٧,٨٦٢,٨٧٠)	
		التغيرات في راس المال العامل:
(١,٥٨٣,٣٣٣)	(١٣,٩١٦,٦٦٦)	ذمم مدينة
١,٨٤٢,٨٧٣	(٣٧,٩٧٩,٥١٢)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٥٨٠,٥٧١	٢,٢١٤,٧٦٨	المطلوب من طرف ذو علاقة
٦,٠٨٦,٢٦٧	(٢,٩٦٩,٩١٤)	ذمم دائنة
٢,٣٨٤,١٩٧	١٥,٣٧٧,٥٦١	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١,٦٦٠,٠٢٠)	(٤٥,١٣٦,٦٣٣)	النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
--	(١٠٥,٣٦٤)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(١,٦٦٠,٠٢٠)	(٤٥,٢٤١,٩٩٧)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٦٥,٦٧٨)	(٤٧٨,٤١١)	إضافات للممتلكات والمعدات
(١٧٦,٢١٠,٦٩١)	(٤٠,٤٨٣,٢٨٦)	إضافات لإستثمارات عقارية
(٦٨,٣٣٣,٩٨٧)	(١١٨,٤٧٧,٩٢٧)	إضافات لمشاريع قيد التنفيذ
٥٠,٠٠٠	--	متحصل من إستبعاد ممتلكات ومعدات
٢٣,١٨٤,٣٧٩	١,٢٤٤,٥٦٥	متحصل من إستبعاد إستثمارات عقارية
٨,٢٩٧,١٠٠	--	متحصل من بيع مشاريع قيد التنفيذ
٩٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل
(١١٨,٢٧٨,٨٧٧)	(٨,١٩٥,٠٥٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
--	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	المتحصل من قرض
(١٣٨,٠٠٠,٠٠٠)	--	سداد قروض
٦,٨٤٦,٤٠٠	٥,١٠٦,٠٣٣	إيرادات أرباح ودائع لدى بنوك ومؤسسات مالية إسلامية مستلمة
(١٣١,١٥٣,٦٠٠)	٦٥,١٠٦,٠٣٣	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٢٥١,٠٩٢,٤٩٧)	١١,٦٦٨,٩٧٧	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وشبه النقد
٣٣٣,١٥٣,٤٠٢	٨٢,٠٦٠,٩٠٥	النقد وشبه النقد - بداية السنة
٨٢,٠٦٠,٩٠٥	٩٣,٧٢٩,٨٨٢	النقد وشبه النقد في نهاية السنة (إيضاح رقم ٤)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة

١. تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ("الشركة") كشركة مساهمة قطرية بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٠٨ وقيدت بالسجل التجاري رقم (٣٨١٧٣).

تتضمن البيانات المالية الموحدة كلاً من البيانات المالية للشركة والشركات التي تكون للشركة سيطرة عليها وقدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لها (الشركات التابعة) (يشار إليها بـ "المجموعة").

تتضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة البيانات المالية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري (شركة قطرية مساهمة) والشركات التابعة كالتالي:

إسم الشركة	بلد التأسيس والتشغيل	رأس المال ريال قطري	نسبة الملكية %	النشاط الرئيسي
قرطبة للإستثمار العقاري	قطر	٢٠٠,٠٠٠	١٠٠%	إستثمار عقاري
غرناطة للإستثمار العقاري	قطر	٢٠٠,٠٠٠	١٠٠%	إستثمار عقاري
نوع الخليج للإستثمار العقاري	قطر	٢٠٠,٠٠٠	١٠٠%	إستثمار عقاري
مزايا لبنان للإئتماء السياحي والعقاري *	لبنان	١٢,١٠٦	١٠٠%	إستثمار عقاري

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

النشاط الرئيسي للمجموعة هو إنشاء المجمعات السكنية والمشاريع لأغراض التأجير ، والإستثمار والتطوير العقاري ، وشراء الأراضي وتطويرها لإعادة بيعها والمقاولات وإعداد دراسات الجودة الاقتصادية وإدارة المشاريع والتسويق العقاري وإدارة العقارات وأعمال الصيانة وأعمال الوساطة والوكالة بالعمولة والتمثيل التجاري والعقاري المتعلقة بالأنشطة العقارية والتجارة في المعدات والأجهزة والمواد الميكانيكية والكهربائية بالإضافة إلى البناء والإستيراد والتصدير (الخاصة بأغراض المجموعة) وإستثمار أموال المجموعة كأحد أشكال إدارة السيولة الفعالة المتاحة وفقاً لما يراه مجلس الإدارة مناسباً وأي نشاط تقررهما الجمعية العامة ضمن ما تسمع به الأنظمة والقوانين القطرية. كما تشارك المجموعة في إدارة المجمعات السكنية.

٢. ب تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

٢.١ تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي لها تأثير على البيانات المالية

في تاريخ إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، كانت التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية سارية المفعول:

المعايير المعدلة

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) (المعدل) " تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى " .
 - إستبدال "التواريخ الثابتة" لبعض الإستثناءات من تاريخ التحول إلى المعايير الدولية للتقارير المالية.
 - إعفاء إضافي للشركات في الأسواق التي تعاني من التضخم الشديد.
 - المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) (المعدل) " الأدوات المالية: الإفصاحات " - التعديلات التي تعزز عملية الإفصاح عن نقل الأصول المالية.
 - معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) (المعدل) " ضرائب الدخل " - تعديل محدود النطاق (إستبدال الموجودات).
- إن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات لم يكن له أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بإستثناء بعض التغيرات في عرض البيانات المالية والإيضاحات.

٢. ب تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢.٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول التالية:

سارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٢ (مع إمكانية التطبيق المبكر).

• معيار المحاسبة الدولي رقم (١) (المعدّل) " عرض البيانات المالية " - تعديلات لمراجعة عملية عرض بنود الدخل الشامل.

سارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٣.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) (المعدّل) "الأدوات المالية : الإفصاحات" - تعديلات تحسن عملية عرض الأصول المالية والإلتزامات المالية.

• معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) (المعدّل) " منافع الموظفين " - معيار معدل ناتج من منافع ما بعد التوظيف ومشاريع إنهاء المنافع.

• معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) "البيانات المالية الموحدة والمنفصلة" (مع إمكانية التطبيق المبكر) تم إعادة إصداره كآتي: معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) "البيانات المالية المنفصلة".

• معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "الإستثمارات في شركات زميلة" (مع إمكانية التطبيق المبكر) تم إعادة إصداره كآتي: معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "الإستثمار في شركة زميلة والمشاريع المشتركة".

ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٥.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) (المعدّل) "تعديلات تتطلب إفصاحات حول التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)".

معايير جديدة

ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٣ (مع إمكانية التطبيق المبكر).

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) " البيانات المالية الموحدة ".

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) " ترتيبات تعاقبية ".

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) " إفصاح الحصص في الشركات الأخرى ".

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣) "قياس القيمة العادلة".

سارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٥ (مع إمكانية التطبيق المبكر).

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية : التصنيف والقياس للأصول المالية ومحاسبة الإلتزامات المالية وعدم الإعتراف بها".

٢. ب تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢.٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول (تتمة)

التفسيرات الجديدة

سارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣.

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٢٠) "تكاليف الفصل في عملية إنتاج المعادن".

* في مايو ٢٠١١ ، تم إصدار خمسة معايير لتوحيد البيانات والإتفاقيات المشتركة والشركات الزميلة وإفصاحات متضمنة المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (١٠ و ١١ و ١٢) ومعايير محاسبية دولية رقم (٢٧) (كما هو معدّل في ٢٠١١) ورقم (٢٨) (ما هو معدّل في ٢٠١١). تلك الخمسة معايير تكون قيد التنفيذ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣ ، كما يسمح بتطبيق الخمسة معايير كاملة قبل الفترة المحددة مع وجوب تطبيق الخمسة معايير في نفس الوقت.

تتوقع الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات في الفترات اللاحقة لن يكون له تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق المبدي ، فيما عدا بعض التغيرات في العرض والإفصاح.

٢. ب تغيير في السياسة المحاسبية

خلال عام ٢٠١١ ، قامت المجموعة بتغيير سياستها المحاسبية فيما يتعلق بالإستثمارات العقارية من طريقة التكلفة إلى طريقة القيمة العادلة، كما هو مسموح من قبل معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠). لم تقم المجموعة بتسجيل هذا التغيير بأثر رجعي كما هو مطلوب بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية وذلك لعدم توفر القيمة العادلة للإستثمارات العقارية للسنوات السابقة.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

أسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات العقارية والتي تظهر بالقيمة العادلة. ان السياسات المحاسبية موضحة أدناه.

تم عرض البيانات المالية الموحدة بالريال القطري وهي العملة الرئيسية للمجموعة.

أسس توحيد البيانات المالية

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية الموحدة كلاً 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 استبعاد الخسائر الغير متحققة إلا إذا تم تزويد دليل على تدني قيمة الأصل الذي تم تحويله.

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

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيراد

إيرادات الودائع البنكية

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

إيراد الإيجار

يتم تحقق إيراد الإيجار على أساس القسط الثابت.

ذمم مدينة

يتم قيد الذمم المدينة بصافي قيمة الفواتير بعد استقطاع التدني في المبالغ المتوقع عدم تحصيلها. يتم تقدير مخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون محتملاً تحصيل المبالغ بالكامل. وتشطب الديون المعدومة عندما لا يكون هناك احتمال لاستردادها.

ممتلكات ومعدات

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

أجهزة كمبيوتر	٢ سنوات
أثاث ومفروشات	٥ سنوات
سيارات	٥ سنوات

تتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول وذلك للتأكد من عدم وجود تدني في القيمة، 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 الممكن إستردادها.

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 الموحد 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 الشامل الموحد 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 الإعتراف بها، من حقوق المساهمين إلى بيان الدخل الشامل الموحد. لا يتم عكس التدني في القيمة العادلة للإستثمارات في حقوق ملكية مصنفة كإستثمارات متاحة للبيع.

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

النقد وشبه النقد

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

تكاليف الإقراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بإنشاء أو إنتاج الموجودات والتي تأخذ وقت طويل لكي تصبح جاهزة للإستخدام أو البيع ، بحيث تشكل جزءاً من تكلفة الموجودات. ويتم إيقاف رسملة تكاليف الإقراض عندما تصبح هذه الموجودات جاهزة للإستخدام.

يتم خصم أي عوائد من الإستثمارات التابعة للقروض التي سوف تستخدم من تكاليف الإقراض القابلة للرسملة.

جميع تكاليف الإقراض الأخرى يتم الإعتراف بها كمصاريف في الفترة التي تحدث بها.

العملات الأجنبية

يتم قيد المعاملات ذات العملة التي تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة (العملات الأجنبية) بالريال القطري ، بحسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء كل معاملة. يتم تحويل البنود المالية المسجلة بالعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي الى الريال القطري بموجب أسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي وتدرج فروق العملة الناتجة من عمليات التحويل في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم إدراج فروق العملة والناتجة من إعادة تحويل الأدوات الغير نقدية والمقيدة بالقيمة العادلة يتم إدراجها في بيان الدخل الشامل الموحد لفترة.

الاستثمارات العقارية

تمثل الاستثمارات العقارية إستثمارات في أراضي وعقارات أخرى تم امتلاكها للحصول على إيرادات من خلال تأجيرها او لزيادة قيمتها الرأسمالية. تظهر الإستثمارات العقارية في البداية بسعر التكلفة والمتضمن تكاليف العملية.

بعد الإعتراف الأولي، يتم قياس الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم تسجيل أي تغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد لفترة التي يحدث بها التغير.

يلغي تحقيق الإستثمارات العقارية عندما يسحب العقار من الإستخدام ولا يتوقع الحصول على أية منافع اقتصادية من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين عائدات الإستبعاد والقيمة الدفترية في بند الأرباح أو الخسائر للسنة.

خلال السنة السابقة ، قامت الشركة بتغيير طريقة قياس الإستثمارات العقارية من القيمة الدفترية إلى القيمة العادلة.

أعمال قيد التنفيذ

يمثل هذا الحساب أعمال قيد التنفيذ للإنتاج أو التأجير أو لأهداف إدارية أو لأهداف لم يتم تحديدها. تظهر هذه المبالغ بالتكلفة مطروحاً منها خسارة التدني في قيمة الأصل، إن وجدت. تتضمن التكلفة رسوم مهنية وتكاليف الإقراض للأصول المؤهلة وفقاً لسياسات المجموعة المحاسبية.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم الإعتراف بالمطلوبات المستحقة الدفع مستقبلاً عن البضائع والخدمات التي تم الحصول عليها ، سواء تم إستلام فاتورة المورد أم لم تستلم

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 احتمالية 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.

التدني في قيمة الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية في تاريخ كل مركز مالي لتحديد فيما إذا كان هنالك أية مؤشرات على احتمال تنني قيمة هذه الموجودات المالية. يحدث التدني في قيمة الموجودات المالية عند وجود دليل موضوعي يشير إلى ذلك نتيجة لحدث أو أكثر حصل بعد الإقرار المبني بالموجودات 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.

بإستثناء الإستثمارات المتاحة للبيع ، إذا حصل أي إنخفاض في قيمة خسارة التدني للموجودات المالية في فترة لاحقة وكان هنالك دليل موضوعي على حدوث هذا الإنخفاض بعد تاريخ الإقرار 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 الإقرار بالتدني في القيمة .

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

٤. نقد وشبه النقد

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٢٥,٠٠٠	٣٩,٩٥٠	نقد
٤,٤٦٦,٢٠٤	٦٦,٥٩١,٨٧٢	حسابات بنكية تحت الطلب
٢,٥٦٩,٧٠١	٢,٠٩٨,٠٦٠	حسابات بنكية جارية
٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل
٣٣٢,٠٦٠,٩٠٥	١٩٣,٧٢٩,٨٨٢	نقد وأرصدة لدى البنوك الإسلامية
(٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	ودائع تستحق خلال فترة تزيد عن ٩٠ يوماً
٨٢,٠٦٠,٩٠٥	٩٣,٧٢٩,٨٨٢	المجموع

تحقق الودائع لأجل متوسط معدل ربح سنوي يتراوح بين ١% إلى ١٠,٥% (٢٠١١: ١% - ١٠,٥%)، وهي تستحق خلال ٩٠ - ١٨٠ يوماً.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٥. ذمم مدينة

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٢,١٢٥,٠٠٠	١٦,٠٤١,٦٦٦	ذمم مدينة
--	(٣,٨٩٥,٨٣٣)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٢,١٢٥,٠٠٠	١٢,١٤٥,٨٣٣	الصافي

إن معدل فترة الإئتمان لتحويل الذمم المدينة هو ٦٠ يوم. لا تقوم الشركة بإحتساب إرباح على الذمم المتأخرة.

(أ) أعمار الديون الغير متأخرة والغير متدنية

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٢,١٢٥,٠٠٠	٨,٢٥٠,٠٠٠	أقل من ٦٠ يوم

(ب) أعمار الديون المتأخرة والغير متدنية

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
--	٣,٨٩٥,٨٣٣	أكثر من ٦٠ يوم لكن أقل من ٦ أشهر

(ج) أعمار الديون المتأخرة والمتدنية

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
--	٣,٨٩٥,٨٣٣	أكثر من ٦٠ يوم لكن أقل من ٦ أشهر

(د) الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
--	--	الرصيد في بداية السنة
--	٣,٨٩٥,٨٣٣	مخصص مضاف خلال السنة
--	٣,٨٩٥,٨٣٣	الرصيد في نهاية السنة

٦. استثمار وكالة

دخلت الشركة خلال عام ٢٠٠٩ باتفاقيات استثمارات وكالة بقيمة ٦٥ مليون ريال قطري مع شركة استثمار خليجية عن طريق وكيل. نتيجة للظروف المالية لشركة الإستثمار الخليجية فإنها لم تقم بسداد المبلغ مع الأرباح المستحقة في تاريخ الاستحقاق. خلال عام ٢٠١١ ، تلقت الشركة قرار محكمة لصالحها حيث سيتم سداد قيمة استثمار الوكالة بالإضافة إلى الأرباح خلال الفترة من يونيو ٢٠١٣ - يونيو ٢٠١٧.

٧. مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٤٨٢,٩٠٨	٨٥٥,٤٥٦	أرصدة مدينة من الموظفين
١,٧٧٢,٩٤٠	١,٩٦٧,١٤٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧,٢٨٠,٢٥٠	٤٥,٦٩٣,٠١٤	دفعات مقدمة للمشاريع
١,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠	أرباح ودائع بنكية مستحقة
١٠,٥٣٦,٠٩٨	٤٨,٩٨٤,٣٦٠	المجموع

٨. أطراف ذات علاقة

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

كما في تاريخ المركز المالي الموحد ، تظهر المبالغ المطلوبة من طرف ذو علاقة بشكل منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٥,٠٢٥,٧٠١	٢,٨١٠,٩٣٣	(أ) المطلوب من طرف ذو علاقة شركة المزايا القابضة
٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	(ب) معاملات مع أطراف ذات علاقة أتعاب الإدارة

٨. أطراف ذات علاقة (تتمة)

ج) مكافأة كبار المسؤولين بالإدارة

بلغت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين الرئيسيين خلال السنة كالتالي:

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
(١,٨٠٠,٠٠٠)	(١,٨٠٠,٠٠٠)	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٣,٢١٧,٥٠٥	٣,٧٤٧,٩٥٢	منافع الإدارة قصيرة الأجل
٧٧٠,٩٤٤	١,٠١٧,٥٠٨	منافع الإدارة طويلة الأجل

٩. إستثمارات متاحة للبيع

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	نیشان للإستثمار والتطوير العقاري

يمثل هذا المبلغ إستثمار متاح للبيع في شركة غير مدرجة. تم تسجيل قيمة هذا الإستثمار بالتكلفة وذلك لعدم إمكانية توقع القيمة العادلة. تعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تدني في قيمة هذا الإستثمار.

١٠. ممتلكات ومعدات

المجموع	سيارات	أجهزة كمبيوتر	أثاث ومفروشات	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
التكلفة:				
٢,٢٧٢,٢٧٥	٢٩٩,٣٦٥	٩٣٠,٥٧٨	١,٠٤٢,٣٣٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠١١
٢٦٥,٦٧٨	--	١٧٣,٠٨٣	٩٢,٥٩٥	إضافات خلال السنة
(١٤٧,٧٢٤)	(١٤٤,٣٦٥)	(٣,٣٥٩)	--	إستبعاد
٢,٣٩٠,٢٢٩	١٥٥,٠٠٠	١,١٠٠,٣٠٢	١,١٣٤,٩٢٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
٤٧٨,٤١١	--	٣٤٩,٥٣٥	١٢٨,٨٧٦	إضافات خلال السنة
٢,٨٦٨,٦٤٠	١٥٥,٠٠٠	١,٤٤٩,٨٣٧	١,٢٦٣,٨٠٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
الاستهلاك المتراكم:				
١,٢٠٧,٥٦٠	٩٨,١٥٠	٦٩٧,٢١٨	٤١٢,١٩٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠١١
٥٠٣,١٦٠	٤٥,٣١٨	٢٤٣,١٢٣	٢١٤,٧١٩	إستهلاك السنة
(٩٢,٢٤١)	(٨٩,١١٢)	(٣,١٢٩)	--	إستبعاد
١,٦١٨,٤٧٩	٥٤,٣٥٦	٩٣٧,٢١٢	٦٢٦,٩١١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
٥١٢,٩٩٥	٣١,٠٨٥	٢٢٧,٦٦٣	٢٥٤,٢٤٧	إستهلاك السنة
٢,١٣١,٤٧٤	٨٥,٤٤١	١,١٦٤,٨٧٥	٨٨١,١٥٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
صافي القيمة الدفترية:				
٧٣٧,١٦٦	٦٩,٥٥٩	٢٨٤,٩٦٢	٣٨٢,٦٤٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
٧٧١,٧٥٠	١٠٠,٦٤٤	١٦٣,٠٩٠	٥٠٨,٠١٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

١١. مشاريع قيد التنفيذ

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٦٨,١٨٢,٢٥٤	٩,٣٣٥,٣٥٩	الرصيد في بداية السنة
٦٨,٣٣٣,٩٨٧	١١٨,٤٧٧,٩٢٧	اضافات
(٦,٤٢٣,٨٧٢)	--	استيعادات *
(١١٨,٧٣٣,٨٢٤)	--	المحول الى إستثمارات عقارية (إيضاح ١٢)
(٢,٠٢٣,١٨٦)	--	تحويلات اخرى
٩,٣٣٥,٣٥٩	١٢٧,٨١٣,٢٨٦	الرصيد في نهاية السنة

يمثل الرصيد النهائي لمشاريع قيد التنفيذ بقيمة ١٢٧,٨١٣,٢٨٦ ريال قطري التكلفة المتراكمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ والمتعلقة بتطوير مشروعين في قطر من قبل المجموعة. يتم بناء احد المشاريع بموجب اتفاقية البناء والتشغيل والتحويل مع مؤسسة قطر.

* خلال عام ٢٠١١، تم أخذ جزء من أرض من قبل وزارة البلدية والتخطيط العمراني. عوضت الوزارة المجموعة بمبلغ ٨,٢٩٧,١٠٠ ريال قطري. نتج عن ذلك أرباح بقيمة ١,٨٧٣,٢٢٨ ريال قطري في عام ٢٠١١. خلال العام ٢٠١٢، حصلت المجموعة على تعويض إضافي من قبل وزارة البلدية والتخطيط العمراني ونتج عن ذلك تحقيق أرباح بقيمة ١,٢٤٤,٥٦٥ ريال قطري.

١٢. إستثمارات عقارية

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٦١١,٦٤٠,٦٤٨	٦٥٢,١٢٣,٩٣٤	التكلفة
٤٣,٨٧٨,٠٥٠	١٠٠,٠٨٤,٠٦٦	التغير المتراكم في القيمة العادلة
٦٥٥,٥١٨,٦٩٨	٧٥٢,٢٠٨,٠٠٠	المجموع

تتضمن الاستثمارات العقارية على:

(i) عقار مؤجر إلى طرف ثالث بموجب إيجار تشغيلي وإيجار سنوي يحتسب بقيمة ١٣ مليون ريال قطري بالإضافة إلى ٥٠% من الأرباح التشغيلية للفندق.

(ii) عقار مؤجر إلى طرف ثالث بموجب إيجار تشغيلي وإيجار سنوي يحتسب بقيمة ٢٤,٧ مليون ريال قطري.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١٢. استثمارات عقارية (تتمة)

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٣٣٠,٨١٢,٧٠٥	٦٥٥,٥١٨,٦٩٨	الرصيد في بداية السنة
١٧٦,٢١٠,٦٩١	٤٠,٤٨٣,٢٨٦	إضافات
(١٤,١١٦,٥٧٢)	--	إستبعادات
١١٨,٧٣٣,٨٢٤	--	المحول من مشاريع قيد التنفيذ (إيضاح رقم ١١)
٤٣,٨٧٨,٠٥٠	٥٦,٢٠٦,٠١٦	التغيرات في القيمة العادلة
٦٥٥,٥١٨,٦٩٨	٧٥٢,٢٠٨,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة

تم الوصول إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بناءً على التقييم الذي قام به مثن مستقل. اعتمد التقييم على الأدلة السوقية وأسعار المعاملات العقارية المماثلة و/أو التدفقات النقدية المخصومة والأدلة الأخرى.

١٣. نيم دائنة

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٥٦,٤١٨	١٩٧,٠٤٢	نيم دائنة
١٠,٩٢١,٥٩٠	--	إلتزامات مؤجلة *
٦,٣٢٩,٠٨٢	١٤,١٤٠,١٣٤	دفعات محتجزة
١٧,٣٠٧,٠٩٠	١٤,٣٣٧,١٧٦	المجموع

* يمثل هذا المبلغ الرصيد المتبقي من شراء إحدى عقارات المجموعة. خلال السنة قامت الشركة بدفع كامل المبلغ.

١٤. مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٤٣٩,٢٢٥	١٧,٠٥٠,٨٧٧	مصاريف مستحقة *
١,٥٣٠,١٥٠	١,٥١٦,٨٢١	مخصص إجازات ومكافآت للموظفين
١,٨٠٠,٠٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠	مكافأة اعضاء مجلس الادارة المقترحة
١,٢٢٠,٧٦٢	١,٢٥٠,٧٢٨	صندوق دعم الأنشطة الرياضية والاجتماعية
٤,٩٩٠,١٣٧	٢١,٦١٨,٤٢٦	المجموع

* يمثل معظم رصيد المصاريف المستحقة التقديرية لاعمال قيد التنفيذ والتي حدثت ولاكن لم يتم استلام الفواتير بعد.

١٥. قروض

أ. خلال العام، دخلت المجموعة في اتفاق تمويل مرابحة مع أحد البنوك المحلية بمبلغ ٦٠ مليون ريال قطري لتمويل بناء بعض المشاريع وهو يستحق في مارس ٢٠١٣. إجمالي ربح المرابحة الذي سوف يتقاضاها البنك هو ٠,٨٠٦ مليون ريال قطري.

ب. دخلت المجموعة أيضا في اتفاق تمويل مرابحة مشترك لتمويل جزء من تكلفة بناء أحد المشاريع بقيمة تقديرية بلغة ٧,١٠٦ مليون دولار.

بعض الإجراءات المتعلقة بتمويل المرابحة مازالت قيد التحضير وعليه فإن المجموعة لم تستلم اي مبلغ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

١٦. رأس المال

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل
		١٠٠ مليون سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال قطري للسهم الواحد

١٧. إحتياطي قانوني

وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم (٥) لسنة ٢٠٠٢ والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل ما نسبته ١٠% من صافي ربح السنة إلى حساب الإحتياطي القانوني ويستمر التحويل إلى الإحتياطي حتى يصل قيمته إلى ٥٠% من رأس المال المدفوع وهو غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها قانون الشركات التجارية القطري.

١٨. مصاريف إدارية وعمومية

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
١٢,٥٥٣,٤٧٧	١٤,١٧٣,٤٤٦	تكاليف الموظفين
٦,١٦٦,١٦١	٣,٦١٠,٦٤٠	مصاريف إدارية
--	٣,٨٩٥,٨٣٣	ديون مشكوك في تحصيلها
٩٥٣,٥٧٦	١,٢٨١,٤٥٦	مصاريف الإيجارات
٢٣٦,١٤١	٩٣٩,٥٧٠	أتعاب قانونية ومهنية
١,٨٠٨,٧٤٣	١,٦٧٨,٦٥٤	مصاريف تسويق
١١,٣٠٨	١١,٧٦٤	عملات ومصاريف بنكية
٥,٢٥٣	--	أخرى
٢١,٠٧٣٤,٦٥٩	٢٥,٥٩١,٣٦٣	المجموع

١٩. أتعاب إدارية

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب إدارية

قامت الشركة بعقد إتفاق مع شركة " مزايا القابضة " تقوم بموجبه شركة مزايا القابضة بتقديم خدمات إدارية للشركة مقابل أتعاب إدارية سنوية بقيمة ٠,٨% من رأسمال الشركة المدفوع ، على أن لا يزيد إجمالي قيمة الأتعاب الإدارة عن ٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري في السنة (٢٠١١ : ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري). اتفقت الاطراف على مبلغ ٣ مليون ريال قطري لسنة ٢٠١٢ فقط.

٢٠. العائد على السهم

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

٢٠١١	٢٠١٢	
ريال قطري	ريال قطري	
٤٨,٨٣٠,٤٩٦	٥٠,٠٢٩,١٢٣	صافي ربح السنة
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
٠,٤٩	٠,٥٠	العائد الأساسي والمخفض على السهم

٢١. التقديرات والإفتراسات المحاسبية الهامة

لتطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة كما هو موضح في إيضاح رقم (٣) ، تقوم إدارة المجموعة بإستخدام بعض التقديرات والفرضيات التي تؤثر في تحديد قيمة بعض الموجودات والمطلوبات. يتم تقييم هذه التقديرات والفرضيات بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات علاقة. يتم مراجعة التقديرات والفرضيات بشكل مستمر. يتم الإعترااف بأي تعديل على الفرضيات المحاسبية في الفترة التي تم بها تعديل الإفتراض إذا كان لهذا التعديل تأثير على هذه الفترة. ويتم الإعترااف بتعديل الفرضيات المحاسبية في الفترات اللاحقة إن كانت تؤثر على الفترة الحالية والمستقبلية.

فيما يلي بعض التقديرات والفرضيات كما في تاريخ بيان المركز المالي الموحد والتي قد تقتضي إدخال تعديلات جوهرية على قيمة الموجودات والمطلوبات في الفترات اللاحقة.

تدني قيمة الإستثمارات

تعامل المجموعة الإستثمارات المتاحة للبيع كإستثمارات منخفضة القيمة عند وجود انخفاض هام أو مستمر في القيمة العادلة إلى أقل من التكلفة أو عند وجود أدلة موضوعية أخرى على الانخفاض. إن تحديد "الهام" أو "المستمر" يحتاج بدرجة كبيرة إلى اتخاذ قرار. يتم تقدير "الهام" مقابل التكلفة الأصلية للإستثمار وتقدير "المستمر" مقابل الفترة التي كانت فيها القيمة العادلة أدنى من تكلفتها الأصلية. بالإضافة إلى ذلك تقوم المجموعة بتقييم عوامل أخرى وتشمل التقلبات العادية في أسعار الأسهم المتداولة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المتداولة.

٢١. التقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تدني قيمة بعض الأصول المالية

تقوم المجموعة بعمل تقدير للأصول المالية الممكن تحصيلها عندما لا يكون من المحتمل تحصيل المبالغ بالكامل. يتم التقدير للمبالغ الهامة على أساس فردي ، أما بالنسبة للمبالغ الفردية غير الهامة ولكنها مستحقة السداد منذ مدة طويلة فيتم تقديرها بصورة جماعية ويحتسب لها مخصص بناءً على طول الفترة الزمنية التي مضى عليها على أساس فئات إسترداد تاريخية.

فيما يتعلق بإستثمار الوكالة ، تلقت الشركة قرار محكمة لصالحها ، حيث سيتم سداد قيمة الإستثمار بالإضافة إلى الأرباح خلال الفترة من ٢٠١٣ إلى ٢٠١٧. تعنقد إدارة الشركة بأنه لا يوجد خسائر على هذا المبلغ ولا ضرورة لأخذ مخصص تدني في القيمة. سوف تقوم إدارة الشركة بتقييم القيمة القابلة للتحويل من هذا الإستثمار وقدرة الطرف الآخر على الإلتزام بتعهداته بناءً على قرار المحكمة ، بشكل مستمر حتى تاريخ السداد.

القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

من أجل تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وذلك من أجل تطبيق طريقة القيمة العادلة كما هو مسموح بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) ، قامت إدارة المجموعة بالحصول على تقييم أو أكثر من قبل مثنين مستقلين ومتخصصين. إعتد التقييم على الأدلة السوقية وأسعار المعاملات العقارية المماثلة و/أو مقارنة التدفقات النقدية المخصومة مع السوق. سوف تقوم إدارة المجموعة بمراجعة الإفتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة بشكل دوري.

٢٢. الأدوات المالية

تدرج الموجودات المالية والمطلوبات المالية في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة عندما تصبح الشركة طرفاً في الإتفاقيات.

الموجودات المالية

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

المطلوبات المالية

تشتمل المطلوبات المالية على قروض وضم دائنة ومحتجزات دائنة ، وتظهر جميع هذه المطلوبات المالية بالقيمة الإسمية المقاربة للقيمة العادلة.

٢٣. إدارة المخاطر المالية

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

عوامل المخاطر المالية

مخاطر معدلات الربح

تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح على موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل معدلات ربح متغيرة (ودائع بنكية وقروض). تعتقد الإدارة أن مخاطر معدلات الربح على قروضها ضئيلة حسب الوضع الإقتصادي الراهن حيث أن الأرباح ثابتة.

مخاطر الائتمان

تتمثل الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة بالنقد وأرصدة لدى البنوك.

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

تعمل المجموعة 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 المجموعة.

مخاطر السيولة

تعمل المجموعة على الحد من مخاطر السيولة لديها عن طريق الحصول على تسهيلات بنكية. إن شروط البيع والخدمات بالمجموعة 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. ترى الإدارة أن تعرض المجموعة لمخاطر العملات ضئيل. تستحق المطلوبات المالية للمجموعة خلال سنة.

٢٤. التزامات رأسمالية

الالتزامات الرأسمالية:

تقدر قيمة الالتزامات الرأسمالية والمتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بقيمة ٤٤٦,١٨٦,١٠٧ ريال قطري (٢٠١١: ١٣,٧٠٩,١٧٦ ريال قطري).

الالتزامات الطارئة:

يوجد قضية مرفوعة ضد الشركة بقيمة ٣,٤ مليون ريال قطري. مازال القضية منظورة امام القضاء. وفقاً لتوقعات محامي الشركة فإن الوضع القانوني للشركة جيد ووفقاً لذلك لم تقوم ادارة الشركة بعمل مخصص.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٥. الموافقة على البيانات المالية

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٥ فبراير ٢٠١٣.

٢٦. أرقام المقارنة

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