



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

المقدمة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة 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 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. 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 إيداء 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.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بينات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية. تستند الإجراءات المخضارة 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 إيداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للبيانات المالية.

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

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 تتمكن الشركة 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، باستثناء 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 وتدفقاتها 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 مخالفات 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 أند توش
مدحت صالحة

24 يناير 2011
الدوحة - قطر

سجل مراقبي الحسابات رقم (257)

بيان المركز المالي الموحد
كما في 31 ديسمبر 2010

| 2009 ريال قطري | 2010 ريال قطري | إيضاح | |
|--------------------|----------------------|-------|--|
| | | | 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 | مصاريق مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى |
| 6,270,596 | 6,606,272 | 7 | مطلوب من أطراف ذات علاقة |
| <u>320,042,796</u> | <u>760,657,126</u> | | 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 |
| <u>207,783,867</u> | <u>421,059,674</u> | | مجموع الموجودات غير المتداولة |
| <u>527,826,663</u> | <u>1,181,716,800</u> | | 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 | مصاريق مستحقة وأرصدة دائنة أخرى |
| <u>11,740,730</u> | <u>150,606,001</u> | | مجموع المطلوبات المتداولة |
| | | | المطلوبات غير المتداولة |
| 422,221 | 814,968 | | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| <u>422,221</u> | <u>151,045,776</u> | | مجموع المطلوبات |
| | | | حقوق المساهمين |
| 500,000,000 | 1,000,000,000 | 14 | رأس المال |
| 1,566,371 | 3,067,102 | 15 | احتياطي قانوني |
| 14,097,341 | 27,228,729 | | أرباح محدرة |
| <u>515,663,712</u> | <u>1,030,295,831</u> | | مجموع حقوق المساهمين |
| <u>527,826,663</u> | <u>1,181,716,800</u> | | مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين |

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

السيد / سراج صالح البكر
الرئيس التنفيذي

السيد / راشد فهد النعيمي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

| للفترة من 12 فبراير 2008 (تاريخ التأسيس) ولغاية 31 ديسمبر 2009 ريال قطري | 31 ديسمبر 2010 ريال قطري | إيضاح | |
|---|-----------------------------|-------|--|
| 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 |

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

| المجموع ريال قطري | أرباح مدورة ريال قطري | إحتياطي قانوني ريال قطري | رأس المال ريال قطري | إيضاح | |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|-------|--|
| 500,000,000 | -- | -- | 500,000,000 | 14 | مساهمة رأس المال |
| 15,663,712 | 15,663,712 | -- | -- | | اجمالي الدخل الشامل للفترة |
| -- | (1,566,371) | 1,566,371 | -- | 15 | المحوّل إلى الإحتياطي القانوني |
| 515,663,712 | 14,097,341 | 1,566,371 | 500,000,000 | | كما في 31 ديسمبر 2009 |
| 500,000,000 | -- | -- | 500,000,000 | 14 | زيادة رأس المال |
| 15,007,312 | 15,007,312 | -- | -- | | اجمالي الدخل الشامل للسنة |
| -- | (1,500,731) | 1,500,731 | -- | 15 | المحوّل إلى الإحتياطي القانوني |
| (375,193) | (375,193) | -- | -- | | صندوق دعم الأنشطة الرياضية والإجتماعية * |
| 1,030,295,831 | 27,228,729 | 3,067,102 | 1,000,000,000 | | 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 والإجتماعية لدى وزارة المالية والإقتصاد.

بيان التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

| 2009 ريال قطري | 2010 ريال قطري | |
|-------------------|----------------------|---|
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية |
| 15,663,712 | 15,007,312 | ربح 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 الإستثمارية |
| | | 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 |

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

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 بالإستثمار 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

2.1 المعايير والتفسيرات المحاسبية سارية المفعول خلال السنة الحالية

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

(أ) 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".

(ب) 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".

(ج) تفسيرات ملغاة

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

(د) تفسيرات جديدة

- تفسير الهيئة الدولية للتقارير المالية رقم (17): "توزيعات أصول غير نقدية للمالكين".
- تفسير الهيئة الدولية للتقارير المالية رقم (18): "تحويل الموجودات من العملة".

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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

2.2 المعايير والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول

(أ) المعايير المعدلة

ساري المفعول للفترة المالية التي تبدأ من أو بعد 1 فبراير 2010.

• معيار المحاسبة الدولي رقم (32) (المعدل) "الأدوات المالية - العرض".

ساري المفعول للفترة المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يوليو 2010.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) (المعدل) "التطبيق المبدئي للمعايير الدولية للتقارير المالية".

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) (المعدل) "توحيد الأعمال".

• معيار المحاسبة الدولي رقم (21) (المعدل) "البيانات المالية الموحدة والمنفصلة".

ساري المفعول للفترة المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2011.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) (المعدل) "التطبيق المبدئي للمعايير الدولية للتقارير المالية".

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) (المعدل) "الأدوات المالية: الإفصاحات".

• معيار المحاسبة الدولي رقم (1) (المعدل) "عرض البيانات المالية".

• معيار المحاسبة الدولي رقم (24) (المعدل) "الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة".

• معيار المحاسبة الدولي رقم (34) (المعدل) "البيانات المالية المرحلية".

(ب) معايير جديدة

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

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

(ج) التفسيرات المعدلة

ساري المفعول للفترة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

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 للإئماء السياحي والعقاري | لبنان | 12,106 | 100% | إستثمار عقاري |

* مزايا لبنان للإئماء 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 الإستحقاق إستناداً إلى أصل المبلغ القائم بإستخدام معدل سعر الربح السائد وهو السعر الذي يتم من خلاله خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدر على مدى العمر المتوقع للأصل المالي لصافي القيمة الدفترية لذلك الأصل.

إيراد الإيجار

يتم تحقق إيراد الإيجار على أساس القسط الثابت.

ممتلكات ومعدات

تظهر قيمة الممتلكات والمعدات وفقاً للتكلفة مطروح منها الاستهلاك المتراكم. يحتسب الاستهلاك على جميع الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت. تحتسب معدلات الاستهلاك 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.

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 إلى 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 إستثمارات الشركة غير المدرجة في الأسواق المالية، لا يمكن تحديد القيمة العادلة للإستثمارات بشكل معقول، وبالتالي تظهر هذه الإستثمارات بالتكلفة بعد طرح أي مخصص للخسائر من تدني قيمتها، إن وجدت.

في حالة التدني الدائم في قيمة أحد الإستثمارات 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

النقد وما يعادله

لأغراض بيان التدفقات النقدية، يشتمل النقد وما يعادله على 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 إلى 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 إحسابه على المباني على أسس سنوية متساوية.

إن جميع الأرباح والخسائر الناجمة عن تقادم أو بيع الإستثمارات العقارية تدرج كأيراد 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 إلى 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.

التدني في قيمة الموجودات المالية

كما في تاريخ المركز المالي، يعاد النظر في القيمة الدفترية للموجودات الملموسة لتحديد التدني في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات ظرفية تشير إلى 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.

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 الإقرار 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 الإقرار بها في بيان الدخل الشامل.

إستثناء 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 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

4- نقد وشبه النقد

| 2009 ريال قطري | 2010 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 ٩٠ 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- إستثمار وكالة

دخلت الشركة خلال العام 2009 باتفاقيات إستثمارات وكالة بقيمة 65 مليون ريال قطري مع شركة إستثمار كويتية عن طريق وكيل، نتيجة للظروف المالية لشركة الإستثمار الكويتية فإنها لم تقوم 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 ريال قطري | 2010 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 وودائع بنكية مستحقة |
| 5,758,699 | 10,355,785 | المجموع |

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 ريال قطري | 2010 ريال قطري | |
|-------------------|-------------------|---|
| 6,270,596 | 6,606,272 | (أ) المطلوب من أطراف ذات علاقة شركة المزاييا الغايضة |

| 2009 ريال قطري | 2010 ريال قطري | |
|-------------------|-------------------|--|
| -- | 5,000,000 | (ب) معاملات مع أطراف ذات علاقة إيرادات أخرى |
| (1,997,260) | (2,000,000) | أتعاب الإدارة |

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

8- إستثمارات متاحة للبيع

| 2009 ريال قطري | 2010 ريال قطري | |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| 21,000,000 | 21,000,000 | نیشان للإستثمار والتطوير العقاري |

9- ممتلكات ومعدات

| المجموع ريال قطري | سيارات ريال قطري | أجهزة كمبيوتر ريال قطري | أثاث ومفروشات ريال قطري | |
|----------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1,861,586 | 144,365 | 794,789 | 922,432 | التكلفة: |
| 1,861,586 | 144,365 | 794,789 | 922,432 | إضافات خلال الفترة |
| 410,689 | 155,000 | 135,789 | 119,900 | الرصيد في 31 ديسمبر 2009 |
| 2,272,275 | 299,365 | 930,578 | 1,042,332 | إضافات خلال السنة |
| | | | | الرصيد في 31 ديسمبر 2010 |
| (549,231) | (45,921) | (280,338) | (222,972) | الاستهلاك: |
| (549,231) | (45,921) | (280,338) | (222,972) | إستهلاك الفترة |
| (658,329) | (52,229) | (416,880) | (189,220) | الرصيد في 31 ديسمبر 2009 |
| (1,207,560) | (98,150) | (697,218) | (412,192) | إستهلاك السنة |
| | | | | الرصيد في 31 ديسمبر 2010 |
| 1,064,715 | 201,215 | 233,360 | 630,140 | صافي القيمة الدفترية: |
| 1,312,355 | 98,444 | 514,451 | 699,460 | كما في 31 ديسمبر 2010 |
| | | | | كما في 31 ديسمبر 2009 |

10- إستثمارات عقارية

| 2009 | 2010 | |
|-------------|-------------|-------------------------|
| 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).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

11- ذمم دائنة

| 2009 ريال قطري | 2010 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 ريال قطري | 2010 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 ريال قطري | 2010 ريال قطري | |
|-------------------|-------------------|---|
| 1,000,000,000 | 1,000,000,000 | رأس المال المصرح به 100 مليون سهم بقيمة إسمية 10 ريال قطري للسهم الواحد |
| | | رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل |
| 500,000,000 | 1,000,000,000 | 100 مليون سهم (2009 : 50 مليون سهم) بقيمة إسمية 10 ريال 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

16- مصاريف إدارية وعمومية

| للفترة من 12 فبراير 2008 (تاريخ التأسيس) ولغاية 31 ديسمبر 2009 ريال قطري | 31 ديسمبر 2010 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 |
| <u>11,337,033</u> | <u>11,813,613</u> | المجموع |

17- أتعاب إدارية

| للفترة من 12 فبراير 2008 (تاريخ التأسيس) ولغاية 31 ديسمبر 2009 ريال قطري | 31 ديسمبر 2010 ريال قطري | |
|--|-----------------------------|--------------|
| <u>5,802,740</u> | <u>2,000,000</u> | 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).

18- مشاريع تحت التنفيذ

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 ريال قطري | 2010 ريال قطري | |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| 15,663,712 | 15,007,312 | صافي ربح السنة |
| <u>50,000,000</u> | <u>75,000,000</u> | المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم) |
| <u>0.31</u> | <u>0.20</u> | العائد على السهم الأساسي والمخفض |

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

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 وذمم 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.

مخاطر الإئتمان

تتمثل الموجودات المالية الرئيسية للشركة بالنقد وأرصدة لدى البنوك. إن مخاطر الإئتمان 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 المورد 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.