



حضرة صاحب السمو  
الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني  
أمير دولة قطر



سمو  
الشيخ تميم بن حمد آل ثاني  
ولي العهد





## المحتويات

٧	أسماء أعضاء مجلس الإدارة
٨	كلمة مجلس الإدارة
١٢	أسماء أعضاء اللجنة التنفيذية ولجنة التدقيق
١٢	أسماء الإدارة التنفيذية ومناصبهم حسب التسلسل
١٢	قطري في عام ٢٠٠٧
١٥	البيانات المالية مع تقرير المدققين والإيضاحات
٣٢	تحليل السوق
٣٣	مشاريع واستثمارات الشركة
٣٢	مشروع محطة الطاقة
٣٤	البنية التحتية للمواصلات
٣٤	الصناعات
٣٧	العقارات
٣٨	التعليم
٣٨	استراتيجية وخطة الأعمال لعام ٢٠٠٨
٣٩	شكر خاص



## أسماء أعضاء مجلس الإدارة

العضو المنتدب	رئيس مجلس الإدارة •	السيد / حمد أحمد الهارون
	نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد / توي جاسم الخرايفي
	عضو	السيد / جاسم بن عبد الله المستند
	عضو	السيد / محمد عبد الرحمن الملحم
	عضو	السيد / فيصل مشاري العنجري
	عضو	السيد / يوسف شمالان العيسى
	عضو	السيد / فوزان محمد الفارس
	عضو	السيد / وليد عبد الرحيم العصفور
	عضو	السيد / فوزي عبد الرحمن الجودر

## كلمة مجلس الإدارة

### السادة المساهمين الكرام

### السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

يسعدني بالأصالة عن نفسي ونيابة عن اخواني أعضاء مجلس الإدارة الموقرين أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي وحصيلة القوائم المالية الموحدة لشركة تطوير الانشائية والشركات التابعة لها للسنة المالية المنتهية عام ٢٠٠٧م.

### الاداء والانجازات

لقد حققت شركة تطوير الإنشائية بفضل الله تعالى نجاحاً مشهوداً للسنة الثانية على التوالي. فبرغم التحديات الكبيرة التي واجهتها ، استطاعت الشركة أن تحقق صافي ربح قطري ١٥٤,٦١٨ مليون مما يعادل ارتفاع ٦١٪ عن سنة ٢٠٠٦ تجد لنفسها مكانة مرموقة داخل قطر استجابة لعامل المشاركة والإسهام في البناء والأعمار في كافة المجالات ومنها:

### حوكمة الشركات :

أن التوعية بمعايير الإدارة الرشيدة في قطاع الأعمال في قطر تعتبر هامة جداً بالنظر إلى التطور الاقتصادي الذي شهدته الدولة خلال السنوات القليلة الماضية وما رافقه من توسع في حجم الشركات القائمة وازدياد في عدد شركات المساهمة العامة والمقفلت مما يستوجب النظر بعمق في كيفية إدارتها. وبما أن اللبنة الأساسية لتطبيق معايير الحوكمة في الشركات ينبثق من خلال مجلس إدارة قوي وثابت فإن أعضاء مجلس إدارة شركة تطوير الإنشائية وشركائها، تمتد لتشمل الخبرات المالية والإدارية والإنشائية كما القانونية لتشكل المعادلة الصحيحة للنجاح.

### شهادة نظام إدارة الجودة الشاملة ISO 9001:2000

على الرغم من أن عمر الشركة لم يتجاوز العامين ، استطاع مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والعاملين فيها الحصول على شهادة إدارة نظام الجودة الشاملة ISO 9001:2000 وهي بموجب هذه الشهادة تعد أول شركة في منطقة الخليج العربي تحصل على شهادة ISO 9001:2000 في مجال البناء والتشغيل والتحويل في قطاعات الإنشاءات العامة والبنية التحتية نظامي BOT /PPP . وقد جاءت هذه الشهادة لتعطي الدلالات الواضحة على طريق النجاح الذي سلكته شركة تطوير وما يتبعه ذلك من استخدام لأنظمة إدارة الجودة بهدف تحقيق النتائج المهنية المرجوة منه.

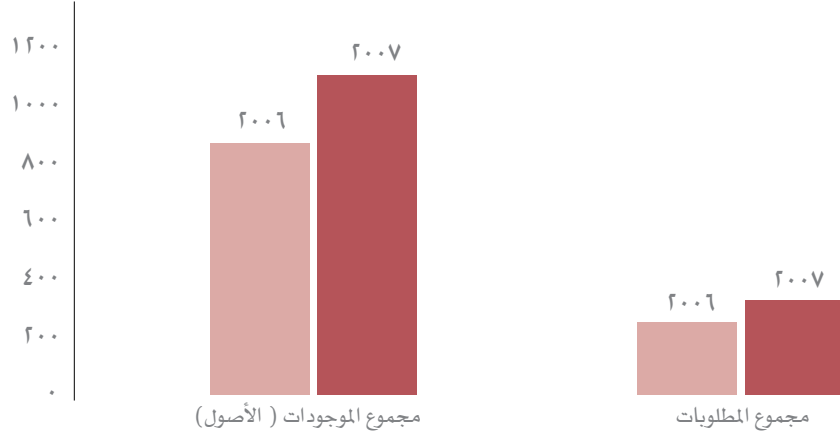
### الصناعات:

في إطار الإسهام في خدمة الوطن ودورنا في تحقيق النهضة الصناعية المرتقبة، أسسنا شركة تصنيع وهي شركة مساهمة ذات رؤية فريدة في مجال البتروكيماويات ومقرها قطر وتم استلام الأراضي الصناعية في مدينة مسعيد الصناعية بمساحة ٦٠,٠٠٠ متر مربع مما أفسح المجال لشراكة استراتيجية مع شركة LG في كوريا وذلك لإنشاء مصنع للبلاستيك الصناعي في قطر بقيمة تصل الى ٢٠٠ مليون دولار. وكذلك وقعنا اتفاقية مع شركة باليسترا الإيطالية لصناعة مادة LABS - والتي تعتبر أساسية في صناعة المنظفات (Linear Alkyl Benzene Sulphonate) . وانشأنا مصنع للزجاج من خلال شركة « جلاسكو» وهو مصنع متخصص في تشكيل الزجاج سيقام على مساحة تصل الى ٩٥٠٠ متر مربع وتوقع بداية الانتاج في الربع الأول من ٢٠٠٩.

### العقارات :

في الجانب العقاري، قمنا بتأسيس شركة مارينا للاستثمار العقاري وقمنا بشراء عدة أراضي استثمارية في مدينة لوسيل ومدينة الطاقة ومناطق أخرى بهدف استثمارها باستثمار مستهدف يربو على المليار ريال قطري. كما سيتم انتقالنا الى برج تطوير في منطقة الخليج الغربي في الشهور القليلة القادمة.

## الموجودات (الأصول) - المطلوبات ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧ (مليون ر.ق.)



و تأكيداً على التزامنا بخدمة المجتمع فقد ساهمت الشركة في إنشاء شركة بروة البراحة بنسبة ١٧٪ من مشروع بروة البراحة وهو مشروع مدينة متكاملة تقام على مساحة تبلغ ٢,٧ مليون متر مربع في منطقة مسيمير بضواحي الدوحة بتكلفة تقدر بـ ٥ مليار ريال قطري وتضم ٦ آلاف وحدة سكنية.

### التعليم:

وفي نطاق الاسهام في التعليم ، فقد قمنا بالمشاركة في محفظة «تعليم» والتي يبلغ رأسمالها ١٠٠ مليون دولار أمريكي والتي بدأت بإنشاء مدارس متميزة ورفيعة المستوى تنتهج أحدث الاساليب التعليمية متوزعة في كافة أرجاء الخليج العربي.

### المطارات والبنية التحتية:

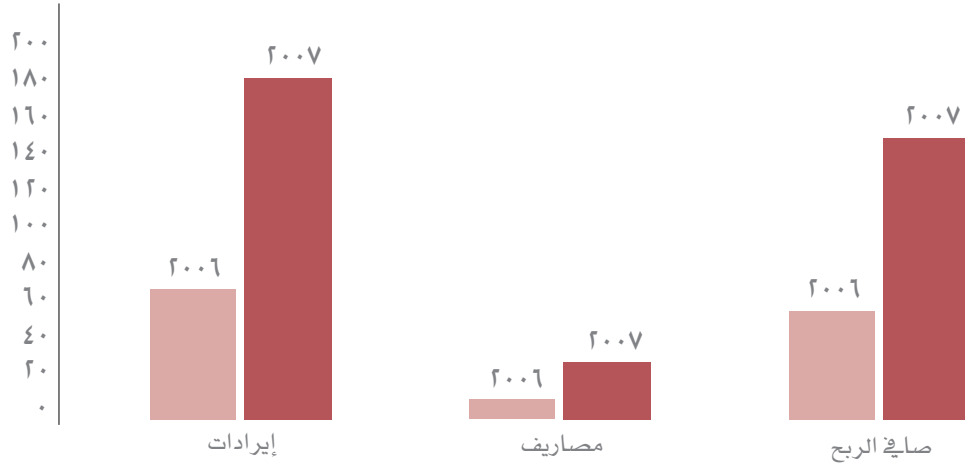
يعتبر الاستثمار في شركتي المتحدة للطيران والرويال أفليشن ومقرهما الكويت من أبرز انجازاتنا في العام ٢٠٠٧م، حيث كانت هذه الخطوة في الاتجاه الصحيح إذ كانت سببا مباشرا في تأهلنا للمنافسة على أربع مشاريع لها علاقة ببناء المطارات وتشغيلها في الخليج العربي ومنطقة الشرق الأوسط .

### الطاقة:

لقد استثمرنا أيضا في مجال توليد الطاقة الكهربائية مع شركاء محليين وذلك من خلال شركة قمنا بتأسيسها باسم « بور تك » Power Tech لمشروع يبلغ رأسماله ٢٧٠ مليون ريال قطري ، لبناء محطة لتوليد الطاقة في قطر.

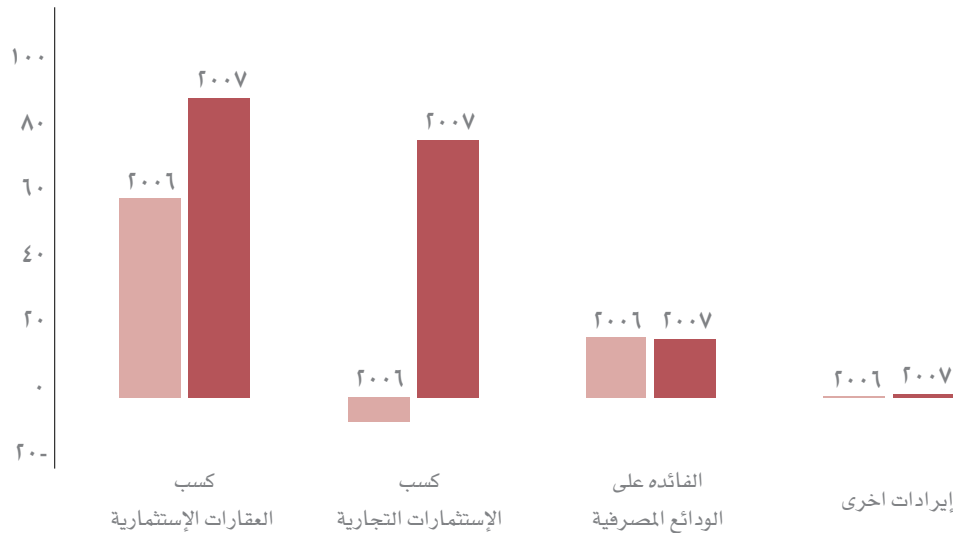
## النتائج المالية

### إيرادات - مصاريف - أرباح ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧ (مليون ر.ق.)



بناء على ما أظهرته النتائج المالية المحققة في العام الماضي، فإنه يشرفني أن أعلن عن ارتفاع صافي أرباح الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م بنسبة (٦١٪) بواقع ١٥٤،٦١٨ مليون ريال قطري مقارنة ب ٥٩،٦١٦ مليون لعام ٢٠٠٦ لتكون ربحية السهم للمساهمين (٢،٥٧) ريال قطري لعام ٢٠٠٧ مقارنة ب (١،٠٧) ريال قطري لعام ٢٠٠٦.

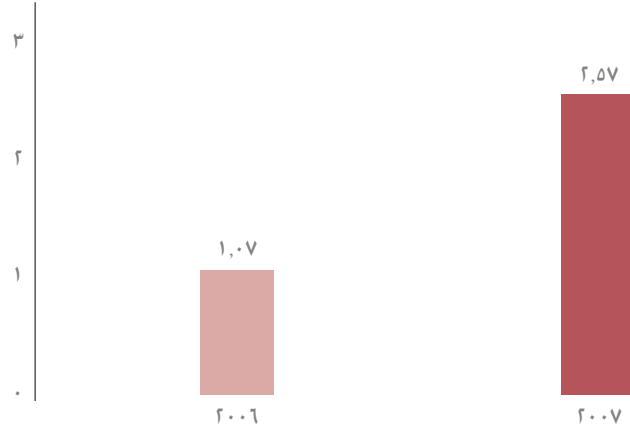
### تفصيل الإيرادات ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧ (مليون ر.ق.)



### زيادة رأس المال والادراج في سوق الدوحة

نظرا لتحقيق الأرباح و التوسع الكبير في الأعمال فقد تقدمنا لمجلس الادارة بمقترح لزيادة رأس المال وسيتم عرضه في اجتماع الجمعية العامة غير العادية و ذلك للموافقة على زيادة رأس مال الشركة بنسبة ١٠٪ من ٥٥٨،٢٣٢،٩٥٠ ريال قطري الى ٦١٤،٠٥٦،٢٤٥ ريال قطري وذلك بمنح أسهم مجانية للمساهمين بواقع سهم لكل عشرة أسهم.

### القيمة الربحية للسهم الواحد ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧ (مليون ر.ق.)



كما أننا وعملاً بأحكام المادة ٢٠٥ من قانون الشركات القطري وبعد مرور عامان على التأسيس بنسبة ربح تقارب ١٠,٦٨٪ لعام ٢٠٠٦، و ٢٥,٧٪ لعام ٢٠٠٧ قد تقدمنا بمقترح لاستكمال اجراءات الادراج لتحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وإدراجها في سوق الدوحة للأوراق المالية بعد موافقة وزارة الاقتصاد.

### كلمة شكر

في الختام يسرنا في مجلس إدارة شركة تطوير الانشائية أن نرفع أسمى آيات الشكر والتقدير إلى مقام حضرة صاحب السمو الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني أمير البلاد المفدى راعي نهضتنا وباني قطر المستقبل، كما نتوجه بامتناننا وتقديرنا لسمو الشيخ تميم بن حمد بن خليفة آل ثاني ولي عهد الأمين حفظه الله.

كما نتوجه بشكرنا للجهات الرسمية والمؤسسات والشركات الخاصة لما قدموه للشركة من دعم وتعاون، ونخص بالشكر الجزيل السادة وزارة الإقتصاد والتجارة وإلى جميع العاملين بإدارة الشؤون التجارية بالوزارة لتعاونهم الدائم معنا كما نشكر أيضاً جميع العاملين في أسرة الشركة لما يبذلونه من جهد ويظهرونه من ولاء لشركتهم وتفان في تطويرها ورفعتها، كما نجزل شكرنا وعرفاننا لمساهمي تطوير الانشائية الكرام على ثقتهم الغالية، داعين الله أن نكون أهلاً لثقتهم ومأملاً طموحاتهم في سعيها للريادة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

عن مجلس الإدارة  
حمد أحمد الهارون

## أسماء أعضاء اللجنة التنفيذية ولجنة التدقيق

### اللجنة التنفيذية

السيد / فيصل مشاري العنجري

السيد / جاسم بن عبد الله المسند

السيد / يوسف شمالان العيسى

السيد / حمد أحمد الهارون

### لجنة التدقيق

السيد / محمد عبد الرحمن المعلم

السيد / لؤي جاسم الخرايفي

## أسماء الإدارة التنفيذية ومناصبهم حسب التسلسل

عضو المنتدب	رئيس مجلس الادارة	حمد أحمد الهارون
تطوير الأعمال	نائب الرئيس التنفيذي	عيسى الكبيسي
التسويق والعلاقات العامة	نائب الرئيس	روزان العامري
الدائرة القانونية	نائب الرئيس	عزت محمد عبد الرحمن
تطوير الأعمال	نائب الرئيس	كريستوفر كين
الرقابة التجارية	نائب الرئيس	نيكول ديبسو
تطوير الأعمال	نائب الرئيس	جراهام ديفيد مكدونالد
العلاقات الحكومية	مساعد نائب الرئيس	علي الصلاحي

## قطر في عام ٢٠٠٧

لقد واصل الاقتصاد القطري أدائه القوي خلال عام ٢٠٠٧، حيث كافحت الموارد المحلية لمواكبة هذا النمو وذلك بدعم الحكومة وتعزيزها لأسعار الطاقة ومواصلة استراتيجية التنوع الاقتصادي .

لقد حدث نمو للدخل القومي بصورة متسارعة في عام ٢٠٠٧. بعد أن سجل دخل الفرد ارتفاعا ملحوظا عن عام ٢٠٠٥ بنسبة ٢٠٪. ومن المتوقع ان يصل متوسط دخل الفرد الى ٤٠,٠٠٠ دولار أمريكي وبذلك تحتل قطر مرتبة عليا ضمن الدول الاكثر غنى في العالم. كما أن قطر هي ثاني اكبر مستخدم لتمويل المشاريع في العالم خلال عام ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦، بانشطة مشاريع فاقت قدراتها. و حاليا يجري تنفيذ عدد من المشروعات الكبيرة الضخمة، منها مشروع مطار الدوحة الدولي الجديد، مشروع المدينة التعليمية، مشروع لؤلؤة قطر و مجمع حمد الطبي. بالإضافة الى مشروعات اخرى مثل مدينة الطاقة التي تكلف المليارات من الدولارات، تطوير إسكان لوسيل و مدينة الخور، وخط الانابيب وهي من بعض المشاريع المخطط تنفيذها خلال ال٨ سنوات القادمة و تقدر تكلفتها بحوالي ١٤٠ مليار دولار أمريكي. والجدير بالذكر أن مستثمرو القطاع الخاص والمستثمرون الاجانب لهم حضور قوي في مجال العقارات والمشاريع الصناعية.

إن متوسط تدفق الاستثمارات الخارجية المباشرة في الثلاث سنوات الأخيرة هو مليار دولار أمريكي ومجموع الاستثمارات الخارجية المباشرة الموجهة للاستثمار في قطر التي تم الحصول عليها هو ٥ مليار دولار أمريكي مما وضع دولة قطر في مقدمة الدول الرائدة في مجال الاستثمارات الخارجية المباشرة.

ايضا و نتيجة للانفاق المتزايد على الخدمات وتسهيلات البنية التحتية لمقابلة احتياجات الالعاب الاسيوية (اسياد الدوحة ٢٠٠٦)، تواصل الانفاق الحكومي في الزيادة مع انفاق مالي مضاعف من حيث الحجم و المشاركة في الانفاق الكلي. وبسبب هذا الوضع تم تدفق السيولة المحلية بصورة مكثفة. و وجهت بعض السيولة نحو القطاعات الاولية للسوق مما خلق اداء قوي في مجال الاتصالات، السياحة، التصنيع، الانشاءات والعقارات. وقد حصل قطاع النفط والغاز على نصيب الاسد من المبالغ المستثمرة حيث جذب مبلغ ٧٠ مليار دولار امريكي لاغراض الاستثمار مما ساعد قطر في ان تصبح اكبر مصدر للغاز المسال في العالم، و دولة رائدة في مجال انتاج الغاز المسال بحلول عام ٢٠١٠.

### الاقتصاد الاسرع نموا:

لقد استفاد النظام المالي للبلاد من التعويم الاقتصادي. ففي العام الماضي نما الاقتصاد القطري بنسبة ٢٧٪ نتيجة الاسعار المرتفعة للنفط والغاز. وبذلك الدخل القومي لقطر هو الاعلى في منطقة الشرق الاوسط و هو واحد من اعلى مستويات الدخل القومية في العالم ان لم يكن الاعلى على الاطلاق. ان هذا النمو المتواصل للاقتصاد الوطني سمح ايضا للحكومة بالبدء بمجموعة من مشروعات الاستثمار المالي التي تساهم في تشييط و انعاش الاقتصاد المحلي. حيث ازدهر قطاع الانشاءات لان الانفاق على البنية التحتية شمل الطرق الرئيسية، المجاري والمدارس وخصوصا أننا متفائلون في ان تحظى دولة قطر باستضافة الالعاب الاولمبية عام ٢٠١٦. لقد استفاد النظام المالي للبلاد من المرونة الاقتصادية، لقد وضع هذا النمو المتسارع المواد تحت الضغط مما ادى الى حدوث تضخم في الاسعار، ولكن الحكومة ما زالت تسعى لايجاد تسوية وحلول لمعدلات التضخم وتركيز طاقتها على ازالة هذه الضغوط خصوصا في مجال السكن والعقارات.

ايضا قامت الحكومة برفع قيود التاشيرة للعمالة الاجنبية مع اثناء عدد من المناطق الصناعية وتأسيس نظام استضافة الهيئات المستقلة للتغلب على هذه القيود وزيادة الاستثمار في مجال القطاع الخاص والاستثمارات الاجنبية. اضافة الى ذلك صرح المسؤولون مؤخرا عن خطة لانشاء منطقة استثمار حرة بحلول عام ٢٠٠٨ مما يسمح بتملك الاجانب بنسبة ١٠٠٪.

ببساطة قطر لديها خطة مدروسة! تتلائم مع التحديات الجديدة من ارتفاع أسعار الطاقة والتخلص من تعقيدات البيروقراطية ولذلك فمن المتوقع ان يتواصل هذا الازدهار الاقتصادي مدة طويلة بأذن الله ليتضاعف الاقتصاد القطري بحلول عام ٢٠١٢.

## دور القطاع الخاص

يلعب القطاع الخاص دورا مهما في نجاح الإستراتيجية الشاملة للتنمية الاقتصادية. فمهمة القطاع الخاص هي العمل مع الدولة والمؤسسات العامة والخاصة الأخرى في المحافظة على التنمية وتوسعة الصناعات الأساسية والأعمال التجارية الأخرى داخل البلاد. لقد لعب القطاع الخاص دورا هاما كما انه ساهم في مجال تنمية وتطوير الدخل القومي والنمو الاقتصادي وتنظيم ورعاية نظام السوق. خلال السنوات الخمس الماضية حدثت زيادة ملحوظة في اعداد الشركات والمؤسسات الخاصة. ايضا لقد تم تنفيذ استراتيجية تنوع ودعم واسناد فعالة للشركات والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وذلك بغرض المحافظة على التطوير وخلق تنمية مستمرة. لقد قامت الحكومة مؤخرا باعتماد نظام للخصخصة تم ملاحظته مؤخرا في قطاعات معينة كالاتصالات والعقارات والكهرباء. والهدف هنا ليس فقط مواكبة المستويات العليا للكفاءة والفعالية الاقتصادية (معظم الشركات تعمل مع شركاء لديهم كفاءة مالية وتقنية)، ولكن لخلق فرص جديدة في القطاعات الخاصة. كما أن قطر الان تطبق قانونا جديدا يسمح بتمليك الاجانب في بعض القطاعات بما في ذلك قطاع العقارات، وسوق الاسهم المالية، مما سيؤدي الى زيادة أنشطة الاستثمارات الخارجية والاجنبية المباشرة بصورة ايجابية.

## الاستراتيجية:

إستراتيجيتنا مبنية على هذا التحول لقدرات البنية التحتية القطرية وكسب الدعم الاستثماري الحكومي للتمتع بعائد ممتاز في استثماراتها. ايضا من الضروري بصورة حيوية الارتباط الوثيق مع المؤسسات شبه الحكومية ومؤسسات القطاع الخاص وذلك من اجل الحصول على مجموعة واسعة من المشروعات وتنوع تدفق المشاريع. و بينما القطاع الخاص لديه القدرة على القيادة في مشروعات عديدة، ولكن وفي الغالب فان القطاع الخاص يستخدم كمقاول فرعي لانجاز اعمال الانشاء في مشروعات البنية التحتية، وتحمل الحكومة جميع تكاليف ومخاطر المشروعات التي زادت بصورة ملحوظة في سوق الأوراق المالية في العام السابق كسوق وليم. ولذا، فان الاعانة المالية الحكومية هي العنصر الرئيسي للنجاحات الملحوظة. وعلى الرغم فان قطر حساسة تجاه المستثمرين للمدى القصير، فان الدولة عازمة على تولي دور الريادة في مجال النمو الاقتصادي.

- هدفنا هو توفير تسهيلات افضل لبنية تحتية حديثة في قطر.
- نحن نخطط لتوفير التمويل والادارة اللازمة لمشروعات البنية التحتية الجوهرية، وذلك بادخال وتنفيذ اساليب وطرق تمويل وهندسة حديثة تعتمد على مفهوم نظام ال (BOT) - البناء والتشغيل والتحويل.
- نهدف الى القيام بدور ريادي في المساهمة في الشؤون المتعلقة بالمجتمع التي نعمل في مجالها ونسعى لتشمل المشاركة المحلية الوطنية في المشروعات المبادرة من قبل المجموعة.
- كما نهدف الى مواصلة استراتيجيتنا مع الحكومة وذلك من اجل التركيز على الاهداف الرئيسية للادارة الإقليمية عند تحويل تمويل مشروعات البنية التحتية الى القطاع الخاص.

# البيانات المالية مع تقرير المدققين والإيضاحات

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

حضرات السادة / المساهمين  
المحترمين  
شركة تطوير الإنشائية (شركة مساهمة قطرية خاصة)  
الدوحة - قطر

## تقرير عن البيانات المالية الموحدة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة تطوير الإنشائية (ش.م.ق.خ) («الشركة»)، الدوحة - قطر وشركاتها التابعة (المجموعة). والتي تتضمن الميزانية العمومية الموحدة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٧ وكل من بيانات الدخل الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحد والتدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى.

## مسؤولية إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

إن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية هي من مسؤولية إدارة الشركة. إن هذه المسؤولية تتضمن تصميم وتطبيق واحتفاظ بنظام رقابة داخلي يتعلق بإعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل بحيث تكون خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن احتيال أو عن خطأ، كما تتضمن مسؤولية الإدارة اختيار وتطبيق سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

## مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن تلك المعايير تتطلب منا الالتزام بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وأداء أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء مادية. إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات التدقيق للحصول على أدلة تدقيق ثبوتية على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. إن تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقب الحسابات بما في ذلك تقييم خطر وجود أخطاء مادية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ. في سبيل تقييم تلك الأخطار، فأنا مراقب الحسابات يأخذ في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل، وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأي حول فعالية نظم الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة. إن أعمال التدقيق تتضمن أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أعدتها الإدارة بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة.

نعتقد إن أدلة التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً معقولاً لرأينا حول التدقيق.

## الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المشار إليها أعلاه تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي للشركة والمجموعة. كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٧ وأدائها المالي، وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

## المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

برأينا أيضا ، أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأنها قد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية الموحدة تتضمن كل ما نص عليه قانون الشركات التجارية رقم ( ٥ ) لسنة ٢٠٠٢ والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي وعقد تأسيس الشركة على وجوب اثباته فيها وأنه، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال الفترة المالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية رقم (٥) لسنة ٢٠٠٢ والنظام الأساسي وعقد تأسيس الشركة بشكل يؤثر ماديا في نشاط الشركة أو في مركزها المالي.



الدوحة - قطر

٦ أبريل ٢٠٠٨

عن رودل وشركاه  
الشرق الأوسط

سعود عبد الله

ترخيص رقم (٢٠٤)

الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	إيضاح	
ريال قطري	ريال قطري		
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة:</b>			
٩٩٠,٨٤٢	١,٢٨٢,٢٨٦	٣	ممتلكات ومعدات
٣٢٨,٥١١,٣٠٠	٤١٩,٨٦٩,٨٥٠	٤	استثمارات عقارية
--	٣١٧,٣٤٤,٤٤٤	٥	استثمارات لدى مدراء محافظ
--	٣,٦٢٠,٠٠٠	٦	استثمارات في شركات زميلة
٣٢٩,٥٠٢,١٤٢	٧٤٢,١١٦,٥٨٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
<b>الموجودات المتداولة:</b>			
٤٧,١٩٦,٦٤٣	٢٢,٧٠٩,٤٥١	٧	استثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
١١,١١٩,٧٨٠	٦٥,٦٩٣,١٢٩	٨	دفعات على حساب تمويل مشاريع
٦,٩٩٥,٥٢٧	٧,٧٦٦,٠٤١	٩	ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة اخرى
--	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٠	مطلوب من مساهمين اطراف ذات علاقة
--	١,٠٩٤,٣٣٥	١١	مطلوب من اطراف ذات علاقة
٤٧٥,٣٥٥,٣٧٦	٣٦١,٧٠١,٧٢٤	١٢	نقد في الصندوق ولدى البنوك
٥٤٠,٦٦٧,٣٢٦	٣٦٧,٩٦٣,٦٨٠		مجموع الموجودات المتداولة
٨٧٠,١٦٩,٤٦٨	١,١١٠,٠٨٠,٢٦٠		مجموع الموجودات
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حقوق الملكية:</b>			
٥٥٨,٢٣٢,٩٥٠	٥٥٨,٢٣٢,٩٥٠	١٣	راس المال
٥,٩٦١,٦٨٦	٢٠,٣١٩,٢٥٦	١٤	احتياطي قانوني
٥٣,٦٥٥,١٧١	١٨٢,٨٧٣,٣٠٦		ارباح مدورة
٦١٧,٨٤٩,٨٠٧	٧٦١,٤٢٥,٥١٢		اجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام
--	٢٠,٠٧٦,١٦٠		حقوق الاقلية
٦١٧,٨٤٩,٨٠٧	٧٨١,٥٠١,٦٧٢		مجموع حقوق الملكية
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
٣٢٩,٧٨٣	٧٦٦,١٦٦	١٥	مكافاة نهاية خدمة الموظفين
١٠٣,٣٥٦,٦٧٠	٦٩,١٩٦,٠٠٨		ذمم دائنة عن امتلاك استثمارات عقارية
١٠٣,٦٨٦,٤٥٣	٦٩,٩٦٣,١٧٤		مجموع المطلوبات غير المتداولة
<b>المطلوبات المتداولة:</b>			
٥٥٢,١٥٣	١٣,٤٤٢,٢٧٩	١٦	ذمم دائنة تجارية وارصدة دائنة اخرى
١٤٢,٥٩٨,٠٢٩	٣٤,١٦٠,٦٦٢		ذمم دائنة عن امتلاك استثمارات عقارية
--	٣١١,٠١٢,٧١٤	١٧	قرض تجاري
٥,٤٨٣,٠٢٦	٧٥٩	١٢	بنك دائن
١٤٨,٦٣٣,٢٠٨	٢٥٨,٦١٦,٤١٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٨٧٠,١٦٩,٤٦٨	١,١١٠,٠٨٠,٢٦٠		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

تمت الموافقة على اصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل السادة/

مسؤول الحسابات  


العضو المنتدب  


بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

لفترة ٩ اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	إيضاح
ريال قطري	ريال قطري	
<b>الايرادات :</b>		
١٨,٠٦٤,٢٧٨	١٧,٥٦٤,٤٥٣	فوائد عن ودائع بنكية
--	٥٥٨,٦٩٠	توزيعات ارباح مستلمة
٩٤,٨٤٧	٣١٥,١١٩	ايرادات اخرى
٦٠,٥٢٦,٥٢٤	٩٠,٩٠٨,٥٥٠	٤ صافي ارباح القيمة العادلة للاستثمارات العقارية الزيادة في القيمة العادلة لاستثمارات
--	٧٣,١٢٢,٠٠٠	٥ لدى مدراء محافظ
(٧,٢٠٦,٤٨٤)	٤,٦٢١,٢٢٢	٧ الزيادة/النقص في القيمة العادلة لاستثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
٧١,٤٧٩,١٦٥	١٨٧,٠٩٠,٠٣٤	صافي الايرادات
<b>المصاريف:</b>		
(١٥٣,٥٤٥)	(٥٧٣,٩٧٦)	٣ استهلاك ممتلكات ومعدات
(٨,٦٩٩,٧٢٤)	(١٨,٠٣٠,٤٦٢)	١٨ مصاريف ادارية وعمومية
(٣,٠٠٩,٠٣٩)	(٥,٤٧٢,٢٥٠)	١٩ مصاريف تطوير اعمال
--	(٨,٣٩٤,٦٨١)	تكاليف تمويل
(١١,٨٦٢,٣٠٨)	(٣٢,٤٧١,٣٦٩)	مجموع المصاريف
٥٩,٦١٦,٨٥٧	١٥٤,٦١٨,٦٦٥	صافي ربح السنة / الفترة
<b>عائد الي:</b>		
٥٩,٦١٦,٨٥٧	١٤٣,٥٧٥,٧٠٥	حقوق مساهمي الشركة الام
--	١١,٠٤٢,٩٦٠	حقوق الاقلية
٥٩,٦١٦,٨٥٧	١٥٤,٦١٨,٦٦٥	المجموع
١,٠٧ ريال قطري	٢,٥٧ ريال قطري	عائد الربح الاساسي للسهم
٥٥,٨٢٣,٢٩٥	٥٥,٨٢٣,٢٩٥	عدد الاسهم

تمت الموافقة على اصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل السادة/

مسؤول الحسابات



العضو المنتدب

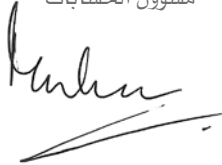


بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

المجموع	حقوق مساهمين			احتياطي قانوني		ارباح مدورة	
	حقوق الاقلية	الشركة الام	راس المال	ريال قطري	ريال قطري		
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	راس المال المدفوع
٥٥٨,٢٢٢,٩٥٠	--	٥٥٨,٢٢٢,٩٥٠	٥٥٨,٢٢٢,٩٥٠	--	--	--	
٥٩,٦١٦,٨٥٧	--	٥٩,٦١٦,٨٥٧	--	--	--	٥٩,٦١٦,٨٥٧	صافي ربح الفترة
--	--	--	--	٥,٩٦١,٦٨٦	(٥,٩٦١,٦٨٦)		حول للاحتياطي القانوني
٦١٧,٨٤٩,٨٠٧	--	٦١٧,٨٤٩,٨٠٧	٥٥٨,٢٢٢,٩٥٠	٥,٩٦١,٦٨٦	٥٣,٦٥٥,١٧١		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦
٩,٠٣٣,٢٠٠	٩,٠٣٣,٢٠٠	--	--	--	--		راس المال المدفوع من مساهمين الاقلية
١٥٤,٦١٨,٦٦٥	١١,٠٤٢,٩٦٠	١٤٣,٥٧٥,٧٠٥	--	--	١٤٢,٥٧٥,٧٠٥		صافي ربح السنة
--	--	--	--	١٤,٣٥٧,٥٧٠	(١٤,٣٥٧,٥٧٠)		محول للاحتياطي القانوني
٧٨١,٥٠١,٦٧٢	٢٠,٠٧٦,١٦٠	٧٦١,٤٢٥,٥١٢	٥٥٨,٢٢٢,٩٥٠	٢٠,٣١٩,٢٥٦	١٨٢,٨٧٣,٣٠٦		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

تمت الموافقة على اصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل السادة/

مسؤول الحسابات



العضو المنتدب



بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

لفترة ٩ أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	إيضاح
ريال قطري	ريال قطري	
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
٥٩,٦١٦,٨٥٧	١٥٤,٦١٨,٦٦٥	صافي ربح السنة / الفترة
<b>تعديلات:</b>		
١٥٣,٥٤٥	٥٧٣,٩٧٦	٣ استهلاك ممتلكات ومعدات
--	٥٧,١١١	١٨ خسارة بيع ممتلكات ومعدات
٣٢٩,٧٨٣	٤٣٦,٣٨٣	١٥ مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين الزيادة في القيمة العادلة لاستثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
٧,٢٠٦,٤٨٤	(٤,٦٢١,٢٢٢)	٧ الزيادة في القيمة العادلة لاستثمارات لدى مدراء محافظ
--	(٧٣,١٢٢,٠٠٠)	٥ صافي الربح في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
(٦٠,٥٢٦,٥٢٤)	(٩٠,٩٠٨,٥٥٠)	٤ فوائد مكتسبة عن ودائع لدى البنوك
(١٨,٠٦٤,٢٧٨)	(١٧,٥٦٤,٤٥٣)	إيرادات توزيعات ارباح
--	(٥٥٨,٦٩٠)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل قبل التغيير في بنود رأس المال العامل
(١١,٢٨٤,١٣٣)	(٣١,٠٨٨,٧٨٠)	٩ ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
(٦,٩٩٥,٥٢٧)	(٧٧٠,٥١٤)	١٠ مطلوب من مساهمي أطراف ذات علاقة
--	(٩,٠٠٠,٠٠٠)	١١ مطلوب من أطراف ذات علاقة
٥٥٢,١٥٣	١٢,٨٩٠,١٢٦	١٦ ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
(١٧,٧٢٧,٥٠٧)	(٢٩,٠٦٣,٥٠٣)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>		
(١,١٤٤,٣٨٧)	(١,٠٧٧,٥٣١)	٣ شراء ممتلكات ومعدات
--	١٥٥,٠٠٠	مقبوضات من بيع ممتلكات ومعدات
--	٩,٠٣٣,٢٠٠	راس مال مدفوع من مساهمي الاقلية
(٢٦٧,٩٨٤,٧٧٦)	(٤٥٠,٠٠٠)	٤ استثمارات عقارية
--	(٢٤٤,٢٢٢,٤٤٤)	٥ استثمارات لدى مدراء محافظ
(١١,١١٩,٧٨٠)	(٥٤,٥٧٢,٣٤٩)	٨ دفعات على حساب تمويل مشاريع
١٨,٠٦٤,٢٧٨	١٧,٥٦٤,٤٥٣	فوائد مستلمة عن ودائع لدى البنوك
--	٥٥٨,٦٩٠	توزيعات ارباح مستلمة
--	(٢,٦٢٠,٠٠٠)	٦ استثمارات في شركات زميلة
(٥٤,٤٠٣,١٢٧)	٢٩,١٠٨,٤١٤	٧ استثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(٣١٦,٥٨٧,٧٩٢)	(٢٤٧,٥٢٢,٥٦٧)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>		
--	٢١١,٠١٢,٧١٤	١٧ قرض تجاري
٢٤٥,٩٥٤,٦٩٩	(١٤٢,٥٩٨,٠٢٩)	ذمم دائنة لامتلاك استثمارات عقارية
٥٥٨,٢٢٣,٩٥٠	--	راس المال المصرح به والمدفوع
٨٠٤,١٨٧,٦٤٩	٦٨,٤١٤,٦٨٥	النقد من أنشطة التمويل
٤٦٩,٨٧٢,٣٥٠	(٢٠٨,١٧١,٣٨٥)	النقص / الزيادة في النقد وشبه النقد
--	٤٦٩,٨٧٢,٣٥٠	النقد وشبه النقد في بداية السنة
٤٦٩,٨٧٢,٣٥٠	٢٦١,٧٠٠,٩٦٥	١٢ النقد وشبه النقد في نهاية السنة/الفترة

تمت الموافقة على اصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل السادة/

مسؤول الحسابات  


العضو المنتدب  


# تأسيس ونشاط الشركة

## تأسيس الشركة

تأسست شركة تطوير الإنشائية بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠٠٦ وتم قيدها بالسجل التجاري كشركة مساهمة قطرية خاصة تحت رقم (٢٢٤٦٢).

## النشاط الرئيسي للشركة

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تنفيذ أعمال المقاولات الإنشائية والبنية التحتية وتنفيذ أعمال الديكور والصيانة اللازمة لتنفيذ الاعمال المدنية والانشائية، وجميع انواع مشاريع البناء والتشغيل والتحويل BOT . كما يتضمن نشاط الشركة الدخول في مناقصات مشابهة لهذة الاغراض، والمشاركة بالمشاريع ذات الطابع التنموي والصناعي بنظام البناء والتشغيل والتحويل وبناء وتشغيل وإدارة المرافق الحيوية كالموانئ الجوية والبرية والمرافق السياحية. بدأت الشركة عملها خلال الاسبوع الاول من شهر ابريل ٢٠٠٦ . ان سجلات الشركة تبين ان عدد الموظفين ٢١ موظف كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٧ .

## ٢- السياسات المحاسبية الهامة

### ١/٢- المعايير والتفسيرات المحاسبية سارية المفعول

قامت الشركة بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي اصدرتها هيئة معايير المحاسبة الدولية (IASB) والهيئة الدولية لتفسيرات التقارير المالية (IFRIC) التي تخص (IASB) والتي تتعلق بعملها والتي اصيحت سارية المفعول للفترة الحالية من ١ يناير ٢٠٠٧ . ان اثر اتباع المعيار الدولي للتقارير المالية (رقم ٧) المتعلق بالادوات المالية (الافصاحات) هو التوسع بالافصاحات حول البيانات المالية فيما يخص الادوات المالية للشركة. ان إدارة الشركة تتوقع ان لا يكون لتطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة في فترة التطبيق المستقبلية.

### ٢/٢- اعداد البيانات المالية الموحدة

تم اعداد البيانات المالية وفقا للمعايير الصادرة والمطبقة من قبل هيئة معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن هيئة المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم (٥) لسنة ٢٠٠٢ . تم تطبيق السياسات المحاسبية من قبل الشركة بصورة مماثلة لما اتبع في الفترة السابقة وبصفة مستمرة خلال السنة، كما تم اعداد البيانات المالية الموحدة بالريال القطري.

### ٣/٢- اساس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة والشركات التابعة لها. ان الشركات التابعة هي الشركة العالمية للتنمية العقارية ذ.م.م. مسجلة في دولة قطر وشركة مارينا ميكس (ش.م.ق.خ) مسجلة في دولة قطر. حيث تملك الشركة ما نسبته ٨,٨٢٪ و ٨٢٪ بهذه الشركات التابعة على التوالي. ان الشركة التابعة هي تلك الشركة التي تكون للشركة الام سيطرة عليها تحدث السيطرة عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها بهدف الحصول على فوائد من انشطتها. يتم تعديل البيانات المالية للشركة التابعة عندما يكون ذلك ضروريا من اجل ان تتماشى والسياسات المحاسبية المستخدمة من قبل المجموعة، ويتم استبعاد جميع المعاملات والارصدة المدينة والدائنة والايرادات والمصاريف بين الشركة الام والشركة التابعة وفيما بين الشركات التابعة نفسها.. لقد تم تحديد حقوق الاقلية من صافي موجودات الشركة بشكل منفصل عن حقوق مالكي الشركة الام. تتألف حقوق الاقلية من مبلغ الحصة في تاريخ بدء ضم الاعمال مضافا اليها حقوق الاقلية من التغيرات في الملكية منذ ذلك التاريخ .

#### ٤/٢- العرف المحاسبي

تعد البيانات المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية، ماعدا قياس الاستثمارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة وكذلك الاستثمارات العقارية والتي تتم وفقا للقيمة العادلة.

#### ٥/٢- الموجودات الثابتة

تظهر بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم ومخصصات انخفاض القيمة، ان وجدت. يحسب الاستهلاك على جميع بنود الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت وفقا لمعدلات يتم احتسابها لاهلاك التكلفة على مدى اعمارها الانتاجية المتوقعة كما يلي:

اثاث ومعدات	٢٠ %
اجهزة وانظمة كمبيوتر	٢٠ - ٣٣,٣٣ %
سيارات	٢٥ %
تحسينات وتركيبات في المأجور	٥٠ %

#### ٦/٢- التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية عمومية بتقييم فيما اذا كانت توجد ادلة موضوعية على ان اصلا ماليا او مجموعة أصول قد تنخفض قيمتها. في حال وجود هذه الادلة، تقوم الشركة بتقدير المبالغ الممكن استرجاعها من ذلك الاصل أو مجموعته الاصول والاعتراف باية خسارة ناتجة عن الانخفاض في القيمة ضمن بيان الدخل. ان التدني في قيمة الموجودات في السنوات السابقة يمكن قيدها عندما يكون هناك دليل على ان خسارة التدني في القيمة لم يعد لها وجود أو انها انخفضت وبذلك يتم عكس القيد في بيان الدخل.

#### ٧/٢- استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية عقارات تستخدم لاغراض التاجير أو الاحتفاظ بها لغرض ارتفاع قيمتها، يتم تسجيل هذه الاستثمارات العقارية مبدئيا بالتكلفة متضمنة تكاليف عمليات الشراء. يتم لاحقا تقييم هذه الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة ويتم تحميل الربح أو الخسارة الناتج عن عملية اعادة التقييم في حساب الارباح والخسائر في الفترة التي تحصل فيها.

#### ٨/٢- العملات الاجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الاجنبية إلى الريال القطري حسب اسعار التحويل السائدة بتاريخ التعامل. اما الموجودات والمطلوبات بالعملات الاجنبية في نهاية السنة فيتم تحويلها إلى الريال القطري بموجب اسعار التحويل السائدة بذلك التاريخ وتؤخذ فروق العملة الناتجة عن التحويل في بيان دخل السنة.

#### ٩/٢- النقد وشبه النقد

النقد وما يعادله يمثل النقدية في الصندوق والارصدة لدى البنوك، ولاغراض اعداد بيان التدفقات النقدية يتم تضمين أرصدة حسابات على المكشوف غير مسددة ضمن حسابات لدى البنوك.

#### ١٠/٢- استثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة الاصول المالية المقيمة بسعر السوق من خلال الارباح والخسائر:

تصنف الاصول المالية كاصول بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر عندما يكون الاصل المالي محتفظا به لغرض المتاجرة أو مصنفا بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر. تصنف الاصول المالية كاصول محتفظ بها للمتاجرة في الحالات التالية:

- اذا كان الهدف الاساسي من امتلاكها هو عملية البيع في المستقبل القريب.
- اذا كانت جزءا من محفظة من الادوات المالية والتي يتم ادارتها من قبل المجموعة وقد اظهرت مؤخرا نمطا حقيقيا من الربح

قصير الاجل.

- اذا كانت مشتقة مالية غير مقيمة وفعالة كاداة تحوط.

تظهر هذه الاستثمارات بالقيمه العادله (سعر السوق) ويتم ادراج الفروق الناجمة عن التغير في قيمتها العادله مباشرة ضمن بيان الدخل للفترة التي حدث فيها التغير.

١١/٢- ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة اخرى.

يتم اظهار الذمم المدينة بصافي قيمتها بعد خصم مخصص الديون المشوك في تحصيلها، ويتم عمل تقديرات لكفاية المخصص للديون المشكوك في تحصيلها، على اساس المراجعة الفردية لكل عميل والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة وعوامل اخرى.

١٢/٢- ذمم دائنة وارصدة دائنة اخرى

يتم تسجيل الالتزامات المستحقة الدفع المتعلقة بالخدمات المستلمة المؤداة وكذلك اصناف البضاعة المشتراة بمجرد استحقاقها بغض النظر عن استلام اوعدم استلام الفواتير المؤيدة لها .

١٣/٢- المخصصات

يتم تكوين المخصصات عند وجود التزام (قانوني أو فعلي) على الشركة نتيجة حدث سابق وعندما يكون الالتزام مؤكد الحدوث يمكن تحديد قيمته.

١٤/٢- مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين عن مدة الخدمة المتراكمة لكل موظف من تاريخ الميزانية العمومية بموجب اللوائح المتبعة في الشركة. اما بالنسبة للموظفين القطريين والحاليين والمتقاعدين فتساهم الشركة في صندوق المعاشات الحكومي بنسبة من مرتبات الموظفين حسب القانون رقم (٢٤) لسنة ٢٠٠٢ الخاص بالتقاعد والمعاشات. ان التزامات الشركة محددة بمقدار المساهمة التي تقيد مصروفا عند استحقاقها .

١٥/٢- تحقيق الايرادات

يتم تحقيق الايرادات وتسجيلها من المبيعات عندما تنتقل المخاطر المهمة المتعلقة بنقل الملكية للمشتري ولا يعود هناك شكوك هامة حول تحديد ثمن أو تكلفة البضاعة، أو فيما اذا كان هنالك امكانية رد البضاعة المباعة. وتمثل المبيعات مجموع قيم الفواتير والتي قامت الشركة بتسليم البضاعة المتعلقة بها خلال الفترة.

## ٣- ممتلكات ومعدات

المجموع	تحسينات في المأجور	أجهزة		سيارات	
		برامج كمبيوتر	أثاث ومعدات		
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
<b>التكلفة:</b>					
١,١٤٤,٣٨٧	--	٤٧٦,٩٩٩	٢٨٠,٣٨٨	٣٨٧,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٧
١,٠٧٧,٥٣١	٣٧٥,٣٣٥	١٢٨,١١٧	٣٣٧,٥٧٩	٢٣٦,٥٠٠	مشتريات خلال السنة
(٢٣٦,٥٠٠)	--	--	--	(٢٣٦,٥٠٠)	استبعادات خلال السنة
١,٩٨٥,٤١٨	٣٧٥,٣٣٥	٦٠٥,١١٦	٦١٧,٩٦٧	٣٨٧,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧
<b>الاستهلاك المتراكم:</b>					
١٥٣,٥٤٥	--	٦٦,٤٤٥	٣٨,١٩٨	٤٨,٩٠٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٧
٥٧٣,٩٧٦	١٧٩,٨٤٨	١٥٣,١٥٧	١٢٠,٨٠٠	١٢٠,١٧١	استهلاك السنة
(٢٤,٣٨٩)	--	--	--	(٢٤,٣٨٩)	استبعادات السنة
١,٢٨٢,٢٨٦	١٧٩,٨٤٨	٢١٩,٦٠٢	١٥٨,٩٩٨	١٤٤,٦٨٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧
<b>صافي القيمة الدفترية:</b>					
١,٢٨٢,٢٨٦	١٩٥,٤٨٧	٣٨٥,٥١٤	٤٥٨,٩٦٩	٢٤٢,٣١٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧
٩٩٠,٨٤٢	--	٤١٠,٥٥٤	٢٤٢,١٩٠	٣٣٨,٠٩٨	٣١ ديسمبر ٢٠٠٦

٢٤

## ٤- استثمارات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٢٨,٩٧١,١٢٦	٥٢,٢٩٣,٠٠٠	القيمة العادلة:
٢٤,٩٠٤,٦٥٠	٤٦,٨١٥,٨٠٠	ارض مدينة الطاقة
٢١٤,١٠٩,٠٠٠	٢٢٩,٤٠٢,٥٠٠	ارض في الوكيل
--	٤٥٠,٠٠٠	ارض في المارينا ميكس
٢٦٧,٩٨٤,٧٧٦	٣٢٨,٩٦١,٣٠٠	مصاريف مدفوعة خلال السنة لارض
٦٠,٥٢٦,٥٢٤	٩٠,٩٠٨,٥٥٠	في المارينا ميكس
٣٢٨,٥١١,٣٠٠	٤١٩,٨٦٩,٨٥٠	صافي الربح نتيجة التعديل في القيمة العادلة
		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

إن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للشركة قد تم تقييمها من قبل مقيم مستقل خارجي في دولة قطر ليس له علاقة بالشركة بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٠٨، إن التقييم قد تم وفقا للمعايير الدولية للتقييم، وقد تم تحديد قيمة للاستثمار في ذلك التاريخ بالاعتماد على أدلة متوفرة في السوق لأسعار عقارات مماثلة.

## ٥- استثمارات لدى مدراء محافظ

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	Gulf Aviation of services Co.
--	١٧٣,٥٢٥,٢٢٠	Jet Aviation Co.
--	٤٩,٠٧٧,٠٠٠	Specialized Glass Industries Co.
--	٢١,٦٢٠,٢٢٤	
--	٢٤٤,٢٢٢,٤٤٤	
--	٧٣,١٢٢,٠٠٠	الزيادة في القيمة العادلة للاستثمارات
--	٣١٧,٣٤٤,٤٤٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## ٦- استثمارات في شركات زميلة

إن الشركة مستثمرة في الشركات الزميلة التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧:

المبلغ	نسبة الملكية	البلد	اسم الشركة
ريال قطري			
٣,٦٠٠,٠٠٠	%٣٦	دولة قطر	شركة تصنيع (ش.م.ق.خ) Qatar International Technology(Powertech)
٢٠,٠٠٠	%١٠	دولة قطر	
٣,٦٢٠,٠٠٠			

## ٧- استثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	استثمارات مدرجة في سوق الأوراق المالية
٥٤,٤٠٣,١٢٧	١٨,٠٨٨,٢٢٩	التغير في القيمة العادلة
(٧,٢٠٦,٤٨٤)	٤,٦٢١,٢٢٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٤٧,١٩٦,٦٤٣	٢٢,٧٠٩,٤٥١	

إن الاستثمارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة المشار إليها اعلا تمثل الاستثمارات التي تم امتلاكها بهدف بيعها في وقت قريب، وتتكون من استثمارات مدرجة وغير مدرجة في سوق الأوراق المالية والتي تسمح للشركة بإعطاء الفرصة للحصول على توزيعات ارباح وكذلك ارباح متاجرة.

إن هذه الاستثمارات ليس لها تاريخ استحقاق أو معدلات ارباح ثابتة. إن القيمة العادلة لهذه الاستثمارات تعتمد على أسعار السوق. كما وان الأرباح والخسائر غير المحققة (التغير في القيمة العادلة) يتم قيدها في بيان الدخل كما إن الفوائد وتوزيعات الأرباح يتم قيدها كفوائد وتوزيعات ارباح مستلمة على التوالي.

## ٨- دفعات على حساب تمويل مشاريع

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	
١١,١١٩,٧٨٠	٦٥,٦٩٢,١٢٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

إن الدفعات اعلاة مبالغ تم صرفها على حساب مشاريع في مجموعة شركة تطوير الإنشائية وهي تمثل استثمارات ستبدأ الشركة في تنفيذها وهي:

- صندوق بنك اداكس التعليمي
- شركة مينا العاصمة القابضة،
- دعم مالي لشركة اتزان
- (شركة الشايح / بيت التمويل الكندي )

وكذلك المبلغ المحول لشركة QIT من اجل تمويل مشاريعها.

ان الضمانات الخاصة بهذه الدفعات هي الرهن على معدات تلك الشركات وكذلك حقوق الملكية لهذه الشركات.

## ٩- الذمم المدينة التجارية وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٢٦,٢٧٥	٧٢١,٢٧٠	ذمم مدينة تجارية
٥,٥٥٢,٤٠٢	٢,٢٨١,١٨٦	فوائد مستحقة
١٤٤,٤٨٥	٢٣,٠٨٨	مطلوب من موظفين
١٨٤,٠٧٧	٩٥,٠٢٧	تأمينات مستردة ودفعات مقدمة
١,٠٨٨,١٨٨	٤,٥٣٥,٢٧٠	ذمم مدينة أخرى
٦,٩٩٥,٥٢٧	٧,٧٦٦,٠٤١	المجموع

## ١٠- مطلوب من مساهمين في شركات ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	
--	١,٠٠٠,٠٠٠	Qatar International Trading
--	١,٠٠٠,٠٠٠	Ettizan Qatar
--	٢,٠٠٠,٠٠٠	Mobadul Al Qatari
--	١,٠٠٠,٠٠٠	Qatari Investors
--	٤,٠٠٠,٠٠٠	Wabra Investment
--	٩,٠٠٠,٠٠٠	المجموع

## ١١- أرصدة ومعاملات مع شركات ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	
--	١,٠٩٤,٣٣٥	مطلوب من شركة ذات علاقة:
		Gulf Aviation Services

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة مثل الشركاء، المدراء والمشرفين في الشركة وكذلك الشركات التي يكون المالكين الأساسيين في الشركة، فإن سياسة التسعير وشروط المعاملات معها تتم بمعرفة الإدارة.

## ١٢- النقد وشبه النقد

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٩٠٤	٤,٤٣٤	نقد في الصندوق
٢٤٥,٣٤٠	٧,٢٣٠,٨٤٤	حسابات جارية لدى البنوك
٩,٧٢٤,٤٩٨	٥,٥٨٣,٧٠٩	ودائع تحت الطلب لدى البنوك
٤٦٥,٢٨٣,٦٣٤	٢٤٨,٨٨٢,٧٣٧	ودائع لأجل لدى البنوك
٤٧٥,٣٥٥,٣٧٦	٢٦١,٧٠١,٧٢٤	مجموع النقد في الصندوق ولدى البنوك
(٥,٤٨٣,٠٢٦)	(٧٥٩)	بنك دائن
٤٦٩,٨٧٢,٣٥٠	٢٦١,٧٠٠,٩٦٥	الصافي

## ١٣- رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٥٥٨,٢٣٢,٩٥٠	٥٥٨,٢٣٢,٩٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

إن رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل مبلغ ٥٥٨,٢٣٢,٩٥٠ ريال قطري مقسم إلى ٥٥,٨٢٣,٢٩٥ سهم بقيمة اسمية ١٠ ريال قطري للسهم الواحد.

## ١٤- الاحتياطي القانوني

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	
--	٥,٩٦١,٦٨٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٧
٥,٩٦١,٦٨٦	١٤,٣٥٧,٥٧٠	المحول من صافي أرباح السنة/ الفترة
٥,٩٦١,٦٨٦	٢٠,٣١٩,٢٥٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تماشياً مع قانون الشركات التجارية رقم (٥) لسنة ٢٠٠٢، يتم تحويل ما نسبته ١٠٪ من صافي ربح السنة للاحتياطي القانوني. يتم الاحتفاظ بهذا الاحتياطي حتى يصل إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. وهو غير قابل للتوزيع إلا في الظروف التي حددها قانون الشركات التجارية لتوزيع أرباح بحيث تتمكن الإدارة من دفع هذه الأرباح في حالة عدم توفر أرباح كافية مدورة للتوزيع.

#### ١٥- مكافأة نهاية خدمة الموظفين

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	
--	٣٢٩,٧٨٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٧
٣٢٩,٧٨٢	٤٣٦,٢٨٢	مخصص السنة/الفترة
٣٢٩,٧٨٣	٧٦٦,١٦٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

#### ١٦- ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	
--	٨,٣٢٩,٣٦٠	فوائد مستحقة الدفع
٢٠٥,٣٧٥	١٦٢,٧٨٥	مخصص أجازات وتذاكر سفر
٢٠٧,٣٩١	٥٤٧,٩٦٤	مصاريف مستحقة
١٢٩,٣٨٧	٢,١٧٠	ذمم دائنة أخرى
--	٤,٤٠٠,٠٠٠	مخصص مكافآت الموظفين
٥٥٢,١٥٣	١٣,٤٤٢,٢٧٩	وأعضاء مجلس الإدارة
		المجموع

٢٨

#### ١٧- قرض تجاري

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	
ريال قطري	ريال قطري	
--	٢١١,٠١٢,٧١٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تم توقيع اتفاقية قرض تجاري مع احد البنوك العاملة في دولة قطر بمبلغ ٢١٣,٥٥٢,٠٠٦ ريال قطري. تم استغلال مبلغ ٢١١,٠١٢,٧١٤ ريال قطري من هذا القرض حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧. إن الغرض من الحصول على القرض هو الاستثمار في شركات زميلة وتابعة، يتم احتساب الفائدة على القرض على أساس معدل الفائدة السنوي المعلن من مصرف قطر المركزي بالإضافة إلى هامش معدل ٠,٠٦٪. إن القرض مضمون بوديعة لأجل بمبلغ ٢٢٣,٨٨٢,٧٢٧ ريال قطري مودعة لصالح البنك. يتم سداد القرض متضمناً الفوائد المستحقة دفعة واحدة خلال العام ٢٠٠٨.

## ١٨ - مصاريف إدارية وعمومية

للسنة المنتهية في	للفترة المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٧,٢٣٨,٩٩٣	٤,٦٧٦,١٣٥	رواتب الموظفين وملحقاتها وسكنهم
٥٣٥,٢٧١	٢٢٩,٠٥١	أقامات وتوظيف وتدريب الموظفين
٩٠٢,٣٧٦	٦٤٦,٣٣٩	أجازات وتذاكر سفر ومكافأة نهاية خدمة الموظفين
٢,٧٥٨,٥٠٤	١,٨٢٧,٩٢٦	مصاريف مهنية (ملحق ١)
٩٣٦,٠٠٠	٦١٦,٠٠٠	إيجار المكتب
١٢,٣٤٠	٧٢,١٤٣	مصاريف اجتماعات مجلس الإدارة
٣٤٦,١٤٩	١٦٤,٢٠٤	اتصالات وهاتف
١٢٤,٩١٨	٦,٩٢٥	رسوم حكومية
٥٩,٤٢٥	٦٦,٨٧١	قرطاسيه ومطبوعات
٦٦,٧٠٢	٦٠,٠٢٠	عضوية واشتراكات
١٢٩,٣٤٤	١١٣,٤٧٩	صيانة وتموين المكتب
٣٦,٨٠٦	٦٩,١٣٩	صيانة ومصاريف سيارات
٢٨٤,١٩٠	١٥١,٤٩٢	متفرقة (تأمين، نظافة، ماء وكهرباء وأخرى)
٤,٤٠٠,٠٠٠	--	مكافآت الموظفين وأعضاء مجلس الإدارة
٥٧,١١١	--	خسارة بيع ممتلكات ومعدات
١٥,٠٠٢	--	مصاريف استخراج معلومات
١٢٧,٣٣٠	--	خسارة تحويل عملات أجنبية
<b>١٨,٠٣٠,٤٦٢</b>	<b>٨,٦٩٩,٧٢٤</b>	<b>المجموع</b>

(ملحق ١):

تتضمن المصاريف المهنية رسوم تدقيق ISO ، مصاريف قانونية، استشارات ورسوم مدفوعة عن دراسات جدوى اقتصادية.

## ١٩ - مصاريف تطوير أعمال

للسنة المنتهية في	للفترة المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٧٣٥,١٢٨	١,٣٩٦,٢٧٢	دعاية وإعلانات
١,٦٣٦,٠٦١	٩٤٦,٣٥٧	تسويق وضيافة
٢,١١١,٠٦١	٦٦٦,٤١٠	رحلات عمل
<b>٥,٤٧٢,٢٥٠</b>	<b>٣,٠٠٩,٠٣٩</b>	<b>المجموع</b>

## ٢٠- تعهدات

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ على الشركة التعهدات التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

ريال قطري

٢,٥٤٠,٢٩٢

الجزء غير المستعمل من القرض التجاري

## ٢١- القيمة العادلة للأدوات المالية وإدارة المخاطر

تشتمل الأدوات المالية للشركة على موجودات مالية ومطلوبات مالية. الموجودات المالية تتكون من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك. إن استخدام هذه الأدوات المالية هو المساعدة في تمويل أعمال الشركة. والمطلوبات المالية تتكون من التزامات بموجب تسهيلات التمويل وقرض تجاري. إن لدى الشركة أيضا أدوات مالية أخرى تتكون من موجودات ومطلوبات مالية مثل الذمم المدينة والدائنة ظهرت نتيجة نشاط عمل الشركة، بالإضافة إلى الاستثمارات. إن مثل هذه الموجودات تظهر بالقيمة العادلة و بالقيمة الاسمية مخصصا منها اية مبالغ تدني في قيمتها. أما بخصوص المطلوبات فتظهر بقيمتها الاسمية.

تدرج القيم العادلة للأدوات المالية، فيما عدا الاستثمارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة. تقوم الإدارة بمراقبة وإدارة المخاطر المالية التي تتعرض لها عمليات الشركة. وتشتمل هذه المخاطر على مخاطر الائتمان، مخاطر سعر الفائدة، مخاطر العملات الأجنبية، مخاطر سعر السوق ومخاطرة السيولة. وتوسى الشركة إلى تخفيض تأثير هذه المخاطر من خلال تنويع مصادر رأس المال والمراقبة المستمرة لعملية إدارة المخاطر والتحقق من إتباع السياسات الموضوعية لتخفيض مقدار التعرض لهذه المخاطر.

### مخاطر السيولة

تعمل الشركة للحد من مخاطر السيولة لديها عن طريق استعمال النقد المتوفر لديها ويتم دفع حساب الدائنين التجاريين في ان مخاطر السيولة من الممكن ان تتأثر بعوامل السوق والتي تؤدي إلى مصادر تمويل ومن ثم تجف هذه المصادر. تقوم الشركة بالتحكم بمخاطر السيولة عن طريق جدولة التزاماتها وتأمين مصادر تمويل سداها.

### مخاطر الائتمان

تتمثل الأدوات المالية التي تتعرض الشركة لخطر الائتمان في حسابات النقد لدى البنوك والذمم المدينة. إن الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية يتمثل في القيمة المسجلة لهذه الأدوات المالية كما هو مبين في الإيضاحات ذات العلاقة. تتبع الشركة سياسة ائتمانية محددة وتقوم بالمراقبة على الائتمان بصورة مستمرة وتقوم بتقييم الوضع الائتماني للعميل قبل منحة تسهيلات تجارية، ويتم اعتمادها من قبل إدارة الشركة. يتم إيداع أموال الشركة في بنوك ذات مخاطر ائتمانية مقبولة.

### التعرض لمخاطر معدلات الفائدة

مخاطر معدلات الفائدة تعكس المخاطر التي تنتج عن تغير معدلات الفائدة والتي قد تؤثر على حركة معدلات الفائدة المستقبلية. إن الشركة معرضة لمخاطر تقلبات سعر الفائدة حيث أن سعر الفائدة يتم تعديله حسب سعر السوق أما بقية موجودات ومطلوبات الشركة المالية فهي غير معرضة لمخاطر تغير معدلات الفائدة.

### خطر سعر السوق

يعرف خطر سعر السوق بأنه الخطر الذي ينتج عنه تقلب في قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار السوق سواء كان التغير ناجم عن عوامل تخص استثمار محدد او عوامل تخص كافة الاستثمارات في السوق. إن الأدوات المالية التي تتعرض الشركة لخطر تقلب سعر السوق تتمثل في الاستثمارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة.

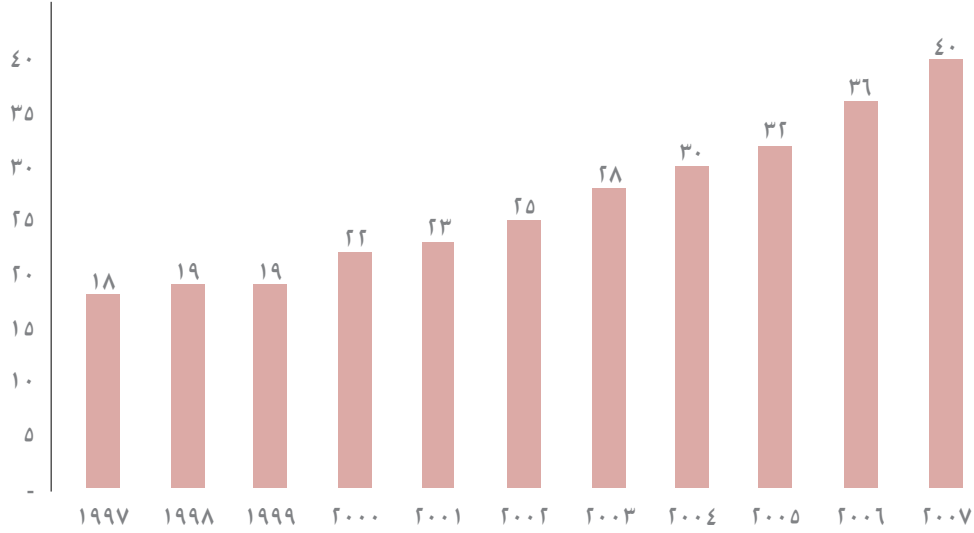
### خطر العملات الأجنبية

تتعرض الشركة لمخاطرة تقلب أسعار العملات الأجنبية، والتي تتغير أسعار صرفها مقابل الريال القطري. تعتقد الإدارة إن أرصدة الحسابات لا تمثل مخاطر عملات هامة.

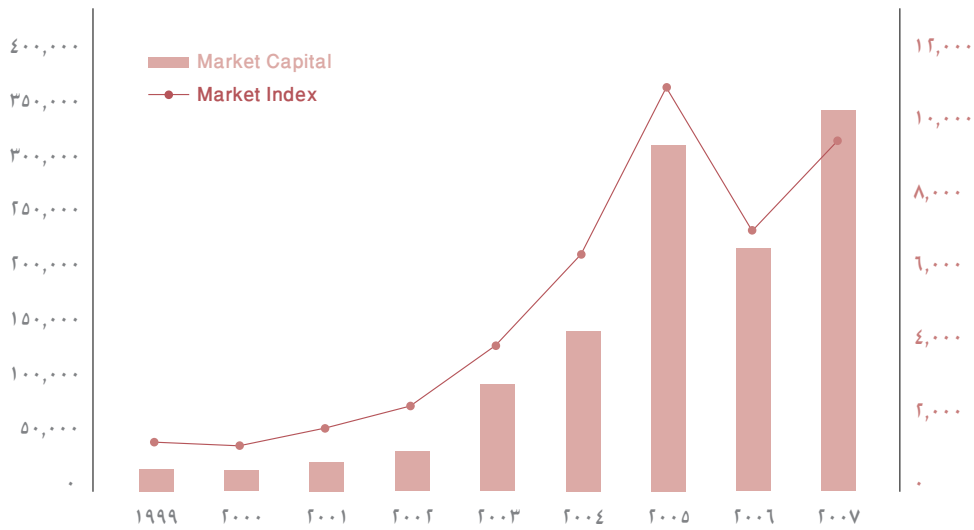
## تحليل السوق:

الخسائر المالية التي يمكن ان تنجم من جراء التغييرات السلبية في قيمة الاليات او المحافظ المالية نتيجة تقلبات معدلات الارباح، تبادل العملات الاجنبية، السلع واسعار اسهم الاوراق المالية قد سببت مشاكل ومخاوف في الاقتصاد الكلي. ولكن متوسط اجمالي المخاطر المتوقعة متدني نظرا إلى اعتماد الشركات على إستراتيجية المحافظة في التجارة والاستثمار.

## الشركات المدرجة في سوق الدوحة للأوراق المالية ١٩٩٧ - ٢٠٠٧

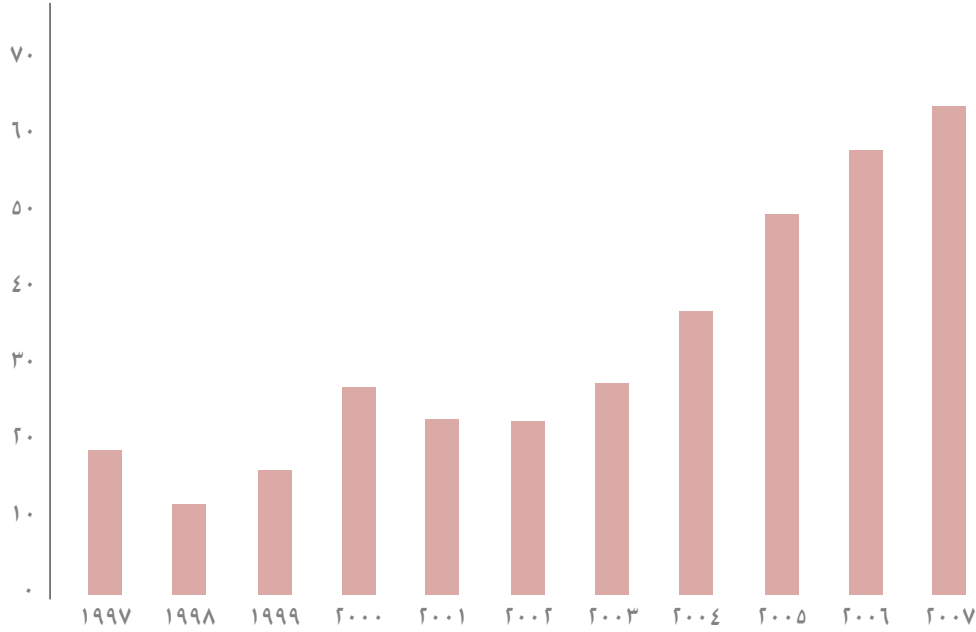


## رأس مال السوق (سوق الدوحة للأوراق المالية) فهرس السوق ١٩٩٩ - ٢٠٠٧



ايضا النمو في السيولة المحلية اثر في اداء سوق الدوحة للاوراق المالية في عام ٢٠٠٦ نتيجة للمستويات غير المستمرة. و بدأت مرحلة التصحيح في الربع الاخير من العام وامتدت الى الربع الاول من عام ٢٠٠٨. وتوقعات سوق الدوحة للاوراق المالية كانت للافضل حيث ان ارباح المؤسسات كانت ممتازة و المنظور الاقتصادي ايجابي حيث أن الاسعار الحالية للنفط تدعم وتساند هذا الازدهار الاقتصادي بما أن مخاوف الاستهلاك والطلب العالمي القوي دفعت اسعار النفط الى اعلى مستوى لها منذ عشرين عاما. وحاليا ، منطقة الخليج على مقربة من انتاج النفط بكامل طاقتها.

### متوسط سعر برميل البترول ١٩٩٧ - ٢٠٠٧ بالدولار الأمريكي



### مشاريع واستثمارات الشركة:

عند بداية التأسيس اقترحت اللجنة التنفيذية لشركة تطوير على مجلس الادارة الحصول على مجموعة واسعة ومتنوعة من أنشطة الاستثمارات المباشرة وغير المباشرة، وذلك من اجل الحصول على الحد الاقصى من الارباح خلال العام الاول، واعداد خطة مسبقة لمقابلة هذه المقترحات، و انطلاقا من إيماننا الأساسي بإنشاء محفظة الأوراق المالية باستثمارات متنوعة تقلل المخاطر وتعزز العوائد. فقد خصصت شركة تطوير موارد عظيمة منذ ان بدأت في تحديد واستثمار مجموعة واسعة من المنتجات والخدمات الاستثمارية وذلك من اجل الحصول على اقصى حد من العوائد وتقليل المخاطر الى ادنى حد ممكن.

ان استراتيجيتنا الدولية للاستثمار كانت تهدف للتركيز على توفير فرص استثمارية محلية ودولية طويلة وقصيرة الأجل، نتيجة لذلك فان شركة تطوير كانت رائدة في مضاعفة ارباحها الى اقصى حد ممكن من خلال هذا التطور الدولي، وبالتالي فان مثل هذه الاستثمارات وعوامل تشغيلية اخرى جعلت شركة تطوير قادرة على تحقيق اداء فاق كل التوقعات.

### مشروع محطة الطاقة:

ان الهدف من هذا المشروع هو بناء، تشغيل وصيانة محطتين للطاقة تعملان بمولدات توربينية بطاقة تشغيلية متواصلة وغير متقطعة. الطاقة المولدة يجب ان تكون كافية لمقابلة متطلبات الحكومة القطرية و/او اي مستخدمين اخرين في المنطقة لمدة اولية قدرها ١٠ سنوات مع خيار لتجديد العقد لعشر سنوات اضافية (تجدد بعد كل خمس سنوات من تاريخ المدة الاولى). ستقوم شركة تطوير الانشائية بتمويل هذا المشروع وتأخذ نسبة ١٠٪ من الاسهم.

لقد قمنا بالعمل مع شريك محلي تم تحديده من قبل الحكومة ليكون المورد الرئيسي والحصري لتزويد المستخدم بالطاقة. ومن ثم، قام شريكنا المحلي مع خبراء دوليين من مؤسسة استشارات هندسية بتقييم متطلبات الطاقة اللازمة للمستخدم، ثم البحث عن مقاول فرعي لتوفير المولدات التوربينية. بعد الاجتماع مع اكثر من مقاول ارتؤوا توحيد جهود شركة (Turbomach SA)، شركة سويسرية، وشركة جنرال اليكتريك (General Electric - GE) باعتبارهما الخيار الامثل لهذا المشروع. لقد عملنا مع شركة Turbomach وشركة GE بناء على جدول زمني محدد من شأنه مواكبة الطلب المتزايد على الطاقة من قبل المستخدم

خلال السنوات الثلاث القادمة. وبعد ذلك قمنا بحساب التكاليف الاجمالية المرتبطة بمحطتي التوليد من ناحية البناء، التشغيل، والصيانة والنقل على مدى فترة زمنية تتراوح بين عشر سنوات وعشرين سنة. ومن هذه الارقام قمنا بحساب سعر بيع الكهرباء التي سيتم تزويد المستخدم بها اعتمادا على حجم مستويات الطلب. وبعد ذلك وافقت شركة تطوير الانشائية على تمويل المشروع وفقا للمواصفات التالية:

- سوف تحصل شركة تطوير الانشائية على نسبة ١٠٪ من الاسهم في هذا المشروع.
- ستقوم شركة تطوير الانشائية برهن المعدات وتمويل المبلغ المتبقي للشريك المحلي بفائدة، والمتوقع ان يبدأ هذا المشروع بتوليد الدخل/ الايراد في الربع الاول لعام ٢٠٠٨.
- تكلفة المشروع هو مبلغ ٣٤٦ مليون ريال قطري مع توقع معدل العائدات الداخلية بنسبة ١٧٪.

### البنية التحتية للمواصلات:

ارتأت شركة تطوير و كجزء من استراتيجيتها للدخول في مجال البنية التحتية للمواصلات، أن تستثمر في شركتي المتحدة للطيران و Royal Aviation ومقرهما الكويت، حيث كانت هذه الخطوة في الاتجاه الصحيح بسبب الحاجة لامتلاك الخبرة الضرورية للتأهل في المنافسة على مشاريع لها علاقة ببناء المطارات وتشغيلها في الخليج العربي ومنطقة الشرق الأوسط.

يتألف مجال هذه الفرصة من شقين:- الاول، هو الاستثمار من خلال شراء شركة المتحدة للطيران. والثاني، شراء حصة في Royal Aviation التي تمتلك المحطة الجوية العامة الجديدة في مطار الكويت الدولي.

فقد اشترت شركة تطوير الانشائية المتحدة للطيران التي تملك رخصة حصرية لمركز عمليات خاص بالطائرات يلغي المنافسة في الكويت للسنوات العشر القادمة مع خيار اخر لعشر سنوات. تملك المتحدة للطيران اسطولاً من ثلاث طائرات نفاثة من طراز ( Embrear Legacy 600 )، ولديها خطط لاضافة المزيد من الطائرات على الاسطول قريبا. وتوقعاتنا لقيمة صافي الربح هو مبلغ ٨٢ مليون ريال قطري و معدل عائدات داخلية بنسبة ٢٧٪.

ثم وكخطوة مكملة اشترت حصة في Royal Aviation التي تمتلك المحطة الجوية العامة الجديدة في مطار الكويت الدولي، وسوف تباشر المحطة الجديدة استخدام مساحات المواقع الخاصة بها قريبا. ومن المقرر ان تفتح ابوابها بالكامل في الربع الاول لعام ٢٠٠٨، ستعمل هذه المحطة على زيادة سعة مطار الكويت الدولي لاكثر من الضعف مما يترك فسحة كبيرة لاكمال وتوجيه الخدمات. القيمة المقدرة لصافي الربح هو ١١٧ مليون ريال قطري ومعدل عائدات داخلية بنسبة ١٨٪.

وعليه، بشراء هاتين الشركتين سنكون قادرين على المنافسة في مشاريع المطارات والبنية التحتية للمواصلات الموجودة في المنطقة كالاردن، سلطنة عمان و دولة قطر.

### الصناعات:

ضمن تطبيقنا لمفهوم الشركات المتخصصة، قامت شركة تطوير الانشائية مع مستثمرين بتأسيس شركة صناعية تدعى (تصنيع) وهي شركة تم تأسيسها حديثاً والمساهم الرئيسي في هذه الشركة هي شركة تطوير الانشائية التي تمتلك فيها اسهم بنسبة ٣٦٪ من اجمالي الاسهم. ستبدأ شركة تصنيع في مشروعين رئيسيين هما مشروع البلاستيك (POM) مع ال جي (LG) الكورية ومشروع المنظفات (LABS) مع باليستيلا الايطالية في الربع الثاني لعام ٢٠٠٨.

#### لمحة لمشروعات مصنع البولي استيل (مشروع POM)

الهدف من مصنع البولي استيل المقترح هو تصنيع بوليمر خاص هو البولي اوكسي ميثيلين (POM) المعروف ايضا بريسين الاسيتال، بوليتر بوكسان، بوليفورمالديهايد، وبارافور مالديهايد. وظيفته الكيميائية هي  $(O-CH_2)-n$  تشمل تطبيقات (POM) المنتجات الصناعية، ومنتجات التنظيف، المركبات الكيميائية التي تتطلب استقرارا بعديا لتطبيقها على الادوية/ العقاقير الطبية وهي مركبات تتطلب استقرارا ذا قدرة عالية على تحمل درجات الحرارة المرتفعة وتطبيقات ذاتية الحركة والمواد/ السلع المستهلكة.

#### العناصر والشركات الرئيسية:

شركة ال جي الكيميائية الكورية (LG) - موفر التكنولوجيا.

شركة (E-TEC) الكورية - تصميم، هندسة و اشراف.

السد للاستشارات الهندسية

المكان: ٦٠,٠٠٠ متر مربع في مدينة مسيبيد الصناعية.

القدرة:

- مصنع بحجم ١٠,٠٠٠ طن، يتم تفكيكه في كوريا واعادة تجميعه في قطر.
- مصنع بحجم ٢٠,٠٠٠ طن يتم اعادة بناؤه في الموقع في قطر.

القدرة الاجمالية: ٣٠,٠٠٠ طن

التكلفة الاجمالية المقدرة هي: ١٨٠ مليون دولار امريكي.

لمحة عن مشروع مصنع المنظفات (LABS) -  
تخطط شركة تصنيع للدخول في مجال انتاج المواد الخام الاولية التالية بغية تصنيع المنظفات التالية:-

سلفونات البنزين الكيل الطولي (LABS)

سلفونات الاولفين الفا (AOS)

العناصر والشركات الرئيسية:

باليسترا - ايطاليا - موفر التكنولوجيا

السد للاستشارات الهندسية

المكان: ٢١,٠٠٠ متر مربع في مدينة مسيعيد الصناعية

القدرة: مصنع بقدرة انتاجية قدرها ١٢,٨٠٠ طن يتم بناؤه في قطر.

القدرة الاجمالية: ١٢,٨٠٠ طن.

التكلفة الاجمالية المقدرة: ٩ مليون دولار

البيانات المالية الخاصة بشركة تصنيع:

- قيمة صافي الربح - ٥٠٠ مليون ريال قطري (١٣٧ مليون دولار امريكي)
- معدل العائدات - ١٧٪.

## شركة جلاسكو - مصنع الزجاج:

### لمحة عن المشروع:

الهدف من المشروع هو بناء و تشغيل منشأة لتغليف الزجاج في قطر تتألف من ٢٢ حجرة (مركز الريح ١). وستكون هي المنشأة الاولى من نوعها في قطر، وسوف تواجه منافسة محدودة في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. الهدف الرئيسي من هذه المنشأة هو توفير الخدمة لدول مجلس التعاون الخليجي في مجال تغليف الزجاج. علماً بأن الهيكله متوافقة مع الشريعة الإسلامية.

تأسيس منشأة لمعالجة الزجاج (المقسى) في قطر (مركز الريح ٢)، وتهدف هذه المنشأة الى معالجة الزجاج المصقول لتحويله الى اشكال عديدة حسب الحاجة المطلوبة لاغراض البناء والانشاء وذلك للاستثمار في الصناعات المتعلقة بالبناء والانشاء في منطقة الشرق الاوسط وشمال افريقيا.

مع مرور الوقت تطورت الفكرة، و بغية تعزيز الاداء الحراري للزجاج قام العلماء بتطوير عملية بموجبه تم وضع طبقة رقيقة من المعادن واكسيدات المعادن على سطح الزجاج المعروف باسم الزجاج المغلف. الزجاج المقسى لديه الوان مختلفة وكذلك مستوى العاكسية كما انه يوفر العازل الحراري المطلوب. هذا الزجاج المغلف (العاكس) مطلوب لجميع المشروعات الجديدة من اجل تلبية ومقابلة متطلبات قوانين البناء القطرية المحلية والدولية. وهذه الانظمة واللوائح تجعل الطلب مرتفع جدا لاستخدام منتجات مركزي الريح ١ و الريح ٢.

حاليا يتم استيراد اكثر من ٨٠٪ من الزجاج المستخدم في المباني والمنازل من دول مختلفة في اوروبا، الولايات المتحدة الامريكية و الشرق الاقصى. (هذه الشركات الكبرى لاتملك منشآت انتاج في الشرق الاوسط).

هنالك فقط ثلاث شركات تغليف زجاج معترف بها في منطقة الشرق الاوسط، اثنتان منها في الامارات العربية المتحدة وواحدة في السعودية. هذه الشركات تملك فقط ١٨,٩٠٦ حجرة على التوالي في حين انه بحسب خطة مركز الريح ١ الخاصة بمصنع الزجاج التابع لمجموعة صناعات الزجاج المتخصصة سيتألف المركز من ٢٢ حجرة. فضلا عن ذلك ان هذه الشركات الثلاث لا تعتبر منافسة خطيرة لشركة تصنيع لان تقنياتها قديمة ولاتستطيع المواكبة مع مستويات الانتاج المقترحة. وهذا من المتوقع ان يستحوذ مركز الريح ٢ على حصة كبيرة من السوق في قطر والاسواق الاقليمية وذلك لعدم وجود منافسين محليين. المنافسة المتوقعة في السوق القطرية تاتي من الامارات العربية المتحدة والسعودية. ولكن مستوى التنافس معهما منخفض بسبب الاسناد والدعم المباشر الذي سيحصل عليه من مركز الريح ١.

يعتمد الطلب على الزجاج المصنع على نمو قطاع البناء والانشاءات. في دول مجلس التعاون الخليجي وخصوصا في قطر، الكويت، عمان ودبي في (الامارات العربية المتحدة)، قطاع البناء والانشاءات مزدهرا وبالتالي ليس هناك ادنى شكل في ارتفاع الطلب على الزجاج المصنع.

تشوي مجموعة صناعات الزجاج المتخصصة في ان تصبح المورد الرئيسي للزجاج في قطر ودول مجلس التعاون الخليجي وذلك بغية ادخال صنف تنافسي في السوق الدولية بسرعة كما انها تشوي الدخول شراكة مع شركة زجاج اجنبية قوية من حيث التكنولوجيا. سيتألف المصنع من قسمين بريح هما مركز الريح ١ ومركز الريح ٢. يعمل الاول كمورد للثاني وكذلك المصنعين الاخرين يكون الثاني بمثابة مصنع الزجاج.

يورد مركز الريح ١ الزجاج المغلف للمصنعين على اساس انه منتج وسيط، في عملية التصنيع وفي نفس الوقت يورد لمركز الريح ٢ بمعنى اخر يبتاع مركز الريح ١ الزجاج على شكل صفائح من عدة مصنعين، ويضع فوقه طبقة التغليف ومن ثم يورده للمصنعين. يستلم مركز الريح ٢ الزجاج المغلف من مركز الريح ١ ويمر موردون اخرون بمراحل المعالجة المختلفة المذكورة ادناه ويبيعون المنتج النهائي لمصنعي الالمنيوم لتركيبه في المباني. يقوم مركز الريح ٢ بالوظائف التالية:-

- القطع.

- التحفيف، الحضر والتلميع.

- المعالجة بالتسخين - التقيسي / التطيبي.

- الترقيق.

- الزجاج المزدوج.

## العقارات:

شركة مارينا العقارية هي شركة تأسست حديثاً وتمتلك شركة تطوير الإنشائية الحصبة الرئيسية من الاسهم فيها اي بنسبة ٨٢٪ من اجمالي الاسهم. يبلغ راس المال الاجمالي لشركة مارينا العقارية مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ (٥٠ مليون ريال قطري).

### الخلفية:

من المتوقع ان تستثمر الشركة في عدد من العقارات المتنوعة مع مرور الوقت بدأ من موقع في منطقة مارينا لمشروع لوسيل. المشروع الاساسي للشركة هو (Marina / Mix-11) قطعة ارض في مقاطعة المارينا - مدينة لوسيل المستقبلية. تبلغ مساحة الارض حوالي ١٤٢٠٨ متر مربع (١٥٢٩٣٥ قدم مربع) تمت الموافقة اصلاً على الارض للاستخدام المتعدد اي يمكن للمطور بناء برج يتألف من شقق سكنية ومكاتب ومركز تجاري او الثلاثة معا. ومؤخراً أرسلت شركة الديار القطرية كتاباً توافق بموجبه على استخدام الارض كفندق مما يجعلها احدى القطع الاربعة التي تمت الموافقة علي استخدامها كفندق في منطقة المارينا. استخدمت شركة تطوير الإنشائية مستشار الشركات لدى بنك قطر الوطني لمراجعة واستعراض الاعمال التجارية المقترحة ووضع دراسة جدوى كاملة بخصوص ذلك. قام بنك قطر الوطني بما يلي:

- مراجعة شاملة للنشاطات المحتملة بخصوص الاعمال المقترحة.
- تحليل السوق بما في ذلك العوامل الجانبية للعرض والطلب.
- مراجعة لخطة التطوير الاولى المرتبطة بموقع لوسيل الحالي في مقاطعة المارينا.
- اعداد نموذج لتدقيق النقد.
- تحليل المخاطر للاعمال .

اعد بنك قطر الوطني تقييماً يفترض به العقار الأساسي لأرض (Marina / Mix-11) بأن يتألف من مساحات لمكاتب تجارية مع منطقة تضمن مساحات لقاعات الطعام والترفيه مع إمكانية تمديد موقع العقار إلى الواجهة المائية كما قدرت الدراسة التقييمية لبنك قطر الوطني بأن أعمال المارينا سوف تحافظ على المدى البعيد على مجموعة متنوعة من المراكز المالية المتمركزة حول المساحات السكنية والمكاتب التجارية وتطوير أعمال تجارة التجزئة مع التركيز على هذه المناطق أي المكاتب التجارية و تتبعها المساحة المخصصة للسكن.

تحدد الدراسة التقييمية لبنك قطر الوطني على أساس القيمة الحالية الصافية، وجود قيمة صافية حالية تتراوح ما بين ١,١٥٠ مليون و ١,٢٨٠ مليون ريال قطري

- قيمة صافي الربح - ١.٢ مليار ريال قطري (٢٢٩ مليون دولار أمريكي).
- معدل العائدات الداخلية بنسبة ٢٨٪

## التعليم:

يتميز مشروع محفظة رأسمال التعليم نفسه عن المشاريع الإستثمارية التعليمية الأخرى.

تسلط هذه المحفظة الضوء على التعليم للتركيز والتشديد على أهمية النوعية العالية والتميزة في التعليم لدى القطاع الخاص في منطقة الشرق الأوسط وذلك عبر ما يتماشى مع النظرية التي ترتأى خصخصة المؤسسات التعليمية لإنتاج خريجين على مستوى عالمي والإستثمار في البنية التحتية للتعليم بغية الوصول إلى أقصى المعايير والمواصفات العالمية في مجال التعليم.

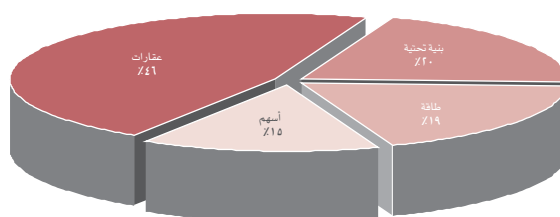
العمر الافتراضي لمدة تمويل محفظة التعليم هو خمس سنوات مع إمكانية تمديدها ثلاث سنوات إضافية.

قيمة المشروع - هي ٣٦٤ مليون ريال قطري (١٠٠ مليون دولار أمريكي).

إستثمار شركة تطوير الإنشائية - هو مبلغ ٢١,٨ مليون ريال قطري (٦ مليون دولار أمريكي) وتملك نسبة ١٠٪.

## رسومات بيانية لإستثمارنا لعام ٢٠٠٧م

إستثمارات شركة تطوير الإنشائية ٢٠٠٧



## إستراتيجية وخطة الأعمال لعام ٢٠٠٨م

بناء على تحليل السوق وجدنا أن الشركات العاملة في مجالنا التي تقدم حلولاً متكاملة للمشاريع من بناءها ، مروراً بتشغيلها وحتى تسليمها هي نادرة جداً في المنطقة مع عدد قليل من الشركات المتخصصة في الإستثمار للمدى الطويل. ومع ذلك هنالك بعض مشروعات نظام (BOT-BOO-BT) التي تمنح لشركات دولية. ومثل هذه الإمتيازات تمنح بالتنسيق مع شريك محلي ، ولذا فإن المنظور لشركة تطوير الإنشائية هو المواصلة في تحقيق التوقعات مع وضع الإعتبار للاستثمارات المحافظة نسبياً وتقليل المخاطر.

إن أهداف شركة تطوير هي التركيز على خلق شركة قادرة على الاهتمام حصرياً على مشاريع (BOT) في كافة القطاعات. إن قوة شركة تطوير مأخوذة من تمتعها بالخبرة في مجال الإدارة ومجلس الإدارة المتميز الذي سمح لشركة تطوير بالعمل على تحقيق ما يفوق التوقعات، ومع ذلك فإن شركة تطوير تعتبر مؤسسة حديثة لا يمكن لها شراء الخبرة العملية للشركة ، ولهذا فإن التحالفات الإستراتيجية سواء بشراء بعض الشركات أو توقيع اتفاقيات تعاون معها للحصول على النمو والخبرة هي الإستراتيجية المطلوبة في هذا الوقت. وتطوير تسعى أيضاً للحصول على القوة من الشركات الشقيقة لمجلس الإدارة التي هي جزء من هذا الإتحاد الضخم الذي يعطي شركة تطوير الخبرة والمعرفة المباشرة.

وفقاً للحكومة القطرية فإن شركة تطوير الإنشائية أصبحت معروفة لمختلف المستثمرين الذين يبحثون عن فرص المشاريع في مجال خدمات البنية التحتية العامة مثل المطارات، الجسور، الموانئ، مخططات الطاقة والخدمات والمنافع العامة..... الخ. ومثل هذه المشاريع تعتبر تقليدياً من الاحتياجات ضرورية لأغراض التصنيع والنمو الإقتصادي و من مسؤولية الحكومات في معظم إقتصاديات دول مجلس التعاون الخليجي .

اليوم الحكومة القطرية ملتزمة تجاه الشركات الخاصة بتقديم الإعانة لها في مجال مشاريع البنية التحتية وذلك بتأمين المستثمرين الأجانب الذين غالباً لا يقدرّون على تأمين التمويل اللازم لمشاريع البنية التحتية الكبيرة في الدول النامية ما لم يكون هنالك مستوى كبير من الإمتيازات الحكومية الرامية لتأمين الإلتزام السياسي للمشروع المعني.

هذا و تهدف شركة تطوير الإنشائية التوسع في المشاريع داخل القطاعات التالية:

- التوسع في مخططات توليد الطاقة.
- مشاريع تحلية المياه ومعالجة مياه الصرف الصحي.
- الإستثمارات في المطارات والنقل.
- العقارات السكنية والتجارية والمستشفيات.
- المشاريع التعليمية مثل المدارس والجامعات .
- حلول الإتصالات.
- منشآت السياحة .
- الترفيه والتسلية.
- الخدمات والمواقع الرياضية.
- أنظمة التبريد المركزي.
- الصناعات البتروكيماوية .
- الإستثمار في سوق الأسهم والأوراق المالية الخاصة.
- مواصلة التنوع في القطاعات .
- مواصلة التنوع في الأقاليم الجغرافية.
- تنويع تدفق النقد على أساس النظام القصير والمتوسط والطويل المدى .

## شكر خاص

عام ٢٠٠٧ كان عامنا ناجحا لشركة تطوير الانشائية ، بفريق عمل صغير قمنا بإدارة شركة ذات ملايين متعددة بنجاح علما بأن الجهود الإدارية لشركة تطوير كانت مدعومة بمساعدة الجميع ، ولذلك تود تقديم الشكر للمؤسسات والأفراد العاملين بها لما قدموه لنا من دعم وإسناد ومساعدة أينما احتجنا لذلك .  
لذا نود تقديم جزيل الشكر في تحقيق أهدافنا والشركات / المؤسسات هي كما يلي :

مؤسسة الخليج للإستثمار

بنك قطر الوطني

بنك قطر الوطني (قسم تمويل الشركات والاستشارات)

وزارة الدفاع - قطر

سفارة دولة الكويت في قطر

سفارة دولة قطر في الكويت

وزارة البلدية والشؤون الزراعية - قطر

غرفة تجارة وصناعة قطر

شركة اس تي اس

شركة وربة للإستثمار

بنك أداكس

مجموعة قطر الدولية

وربة القابضة

مكتب المستشار الدولي

شركة الإستثمارات الوطنية

بروة

روديل وشركاه

فاسكن مارتينه

الديار القطرية

مجموعة الخرافي

بنك قطر الدولي

بنك الدوحة

شركة إتزان للإدارة المالية والعقارية

بريدجرز فينتشر كابتل

شركة قطر الدولية

موفات أند نيكول للاستشارات

ونتقدم بالشكر الجزيل لطاقتهم العمل في شركة تطوير الإنشائية لمساندتنا في تحقيق النجاح لنا ولهم:

جلين آلان

حازم أحمد مراد

جوليان حجيلي

مهارة عارف

محمد ماهر الجاسر

شوبه جورج

عبد الناصر كونجو

ريبيكا براون

سارة راتب سالم

ميرنا فزع

محمد عبد الرحمن غلاب

محمد مصطفى

عبد العزيز محمد