

التقرير السوقي

2016 وحوكمة
الشركة

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق





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



المحتويات

14	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية	06	تقرير مجلس الإدارة وكلمة رئيس المجلس
16	حساب الزكاة	08	كلمة الرئيس التنفيذي
17	التقرير المالي 2016	11	رؤيتنا، رسالتنا ، أهدافنا
48	حوكمة الشركة 2016	12	أعضاء مجلس الإدارة





رواد في التغيير

تقرير مجلس الإدارة وكلمة رئيس المجلس

من ناحية أخرى، وخلال هذه الأيام تقوم الشركة بالتحضير لإطلاق شعار جديد للشركة بعد فك الارتباط التشغيلي مع شركة المزايا القابضة الكويتية مع الإحتفاظ بالإسم التجاري للشركة «شركة مزايا قطر للتطوير العقاري» وذلك للإستفادة مما وصلت اليه هذه العلامة التجارية من مكانة مادية ومعنوية على المستويين المحلي والإقليمي.

السادة المساهمون

على الرغم من التذبذبات والتقلبات في أسعار النفط خلال العام 2016، وكذلك مع زيادة المعروض وانخفاض الطلب في صناعة التطوير العقاري، استطاعت شركتكم الحفاظ على ربحية جيدة، والحفاظ على التوازن بين الإيرادات والمصروفات مما انعكس بالإيجاب على إجمالي الموجودات التي حافظت على ارتفاعها المستدام وحافظ السهم على معدل ربحية بـ 0.677 ريال قطري.

وبالرغم من هبوط أسعار العقارات وتأثير عدم ثبات أسعار النفط سلباً على مجمل الإقتصاديات، أتت النتائج المالية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 بارتفاع الموجودات من 2.089 مليار ريال قطري إلى 2.186 مليار ريال قطري بنسبة 4.6% مع ارتفاع حقوق المساهمين من 1.379 مليار ريال قطري إلى 1.452 مليار ريال قطري بنسبة 5.3%، وقد بلغت الأرباح 74.625 مليون ريال قطري وبلغ العائد على السهم 0.677 ريال قطري.

يسعدني وبالنسبة عن أعضاء مجلس الإدارة وبالأصالة عن نفسي أن أتوجه بخالص الشكر والامتنان اليكم على ثقتكم المتجددة والدائمة في شركتكم مزايا قطر للتطوير العقاري، حيث وبفضل الجهود والمثابرة، تمكنت الشركة من الحفاظ على مكانتها المتميزة على الصعيدين الإقتصادي والمعنوي بين شركات التطوير العقاري محلياً وإقليمياً على الرغم من التقلبات الإقتصادية التي شهدتها المنطقة عموماً تحت التأثير المباشر لعدم الثبات والتأرجح في أسعار النفط، والذي أدى إلى تراجع الكثير من اقتصاديات المنطقة وخاصة القطاع العقاري.

إن استمرار طرح العطاءات لتنفيذ كامل الخطط التنموية الخاصة بتنظيم بطولة كأس العالم 2022 ورؤية قطر 2030، أكد على قوة واستقرار الإقتصاد القطري رغم الصعوبات التي يواجهها بينما شهدت إقتصاديات العديد من الدول تذبذباً ملحوظاً وانعكس هذا سلباً على أداء الشركات العقارية عامة وشركات التطوير العقاري خاصة في تلك الدول بينما حافظ على إيجابيته في دولة قطر، هذا وتوقع بإذن الله تعالى أن تستمر دولة قطر في طرح مزيد من المشاريع التنموية من خلال استمرار الانفاق على تحسين البنية التحتية والعمل على تكملة بناء الجسور والأنفاق والطرق المكملة لمترو الدوحة، مما سينعكس إيجابياً على أداء القطاع العقاري، وذلك بفضل القيادة الحكيمة والرشيدة لحضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني - أمير البلاد المفدى.

إن القوانين التي أقرتها حكومتنا الرشيدة من شأنها أن تدعم وتحث على زيادة المشاركة للقطاع الخاص في تحفيز الإقتصاد الوطني للتخفيف في الاعتماد على صناعة النفط والغاز، والتي سوف نشهد تأثيرها قريباً على المدى المتوسط والمدى البعيد وخاصة على صعيد صناعة التطوير العقاري.

إن للمبادرات الأخيرة التي تم طرحها لإقامة شراكات حقيقية وفعالة في صناعة التطوير العقاري، سوف تزيد من حدة التنافس في السوق المحلي ويعطي ديناميكية أقوى لمشاركة القطاع الخاص، وإيماناً منا في دفع هذه الديناميكية فإننا نعمل جنباً إلى جنب وبالتعاون مع وزارة البلدية والتخطيط العمراني على بعض المبادرات لتصبح واقعة ملموسة.

إن تنوع مصادر الدخل كان وما زال من أولويات استراتيجياتنا من خلال القيام بزيارات ميدانية لعدد من الأسواق الخارجية للتعرف والاطلاع عن قرب على أفضل الفرص المتاحة في صناعة الإستثمار والتطوير العقاري في تلك الأسواق بدون الدخول في مخاطر استثمارية عالية، كذلك إن وجود العديد من الصفقات والاتفاقيات قيد الدراسة ليست هي الطريقة الوحيدة لتنوع مصادر الدخل، بل إن بعض هذه الاتفاقيات سوف تزيد من الخدمات من خلال طرح خدمات عقارية جديدة ومميزة في إدارة الإستثمار العقاري في القطاعين الخاص والعام محلياً وخارجياً.



راشد فهد النعيمي
رئيس مجلس الإدارة

الانجازات

مبنى فندق جلوريا

حكمت المحكمة في الدعوة المقامة على مشغل الفندق لصالح شركتنا حكماً نهائياً غير قابل للنقض، بناءً على هذا الحكم، تم استعادة المبنى، ونحن بصدد دراسة اعادة تأهيل المبنى لتشغيله او بيعه.

سدرة فيلاج

تم الانتهاء من نسبة كبيرة من أعمال البناء للمشروع، وسوف يتم استلامه نهائياً خلال هذا العام بدلا من العام 2016، بعد ان تعذر للمقاول تسليمه في الوقت المحدد نظراً لتقص السيولة التي عانى منها.

مارينا مول

نظراً للزيادة المضطردة في بناء المجمعات التجارية، بدأت الشركة في اعادة النظر بماهية وهيكلية المشروع حرصاً منها على ضمان العائد الاعلى والانسب للشركة والمساهمين.

وأتشرف بهذه المناسبة برفع أسمى آيات الشكر والتقدير الى حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير البلاد المفدى، حفظه الله، الذي تشهد البلاد تحت قيادته عملية بناء ونهضة لتصبح قطر باذن الله تعالى وطناً رائداً في الإنسانية والحضارة والتقدم.

ختاماً، أتقدم بالشكر الجزيل الى أعضاء مجلس الإدارة الذين سعوا ويسعون الى بذل الجهود لتحقيق أفضل النتائج، كما أتوجه بالشكر الى فضيلة الشيخ الدكتور علي محي الدين القرة داغي رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية، والى كافة منتسبي الشركة وعلى راسهم الرئيس التنفيذي والشكر موصول كذلك لجميع المساهمين على جهودهم ودعمهم المستمر مما أسهم بشكل مباشر في الحفاظ على مكانة الشركة وتأكيد نجاحاتها.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

كلمة الرئيس التنفيذي

كما كنا على إطلاع ومشاركة دائمين على الفعاليات والمؤتمرات المحلية والدولية التي تخص مجال الشركة وخطط توسعها المستقبلية في مجالات جديدة، حيث كانت لتلك المشاركات أثراً إيجابياً في ترسيم الخطط بما يتناسب مع إحتياجات الأسواق المحلية والخارجية.

وكعادتنا كل عام أكدنا على أن لا نفوت فرص المشاركة الفعالة في أهم المعارض والمؤتمرات العقارية حيث قمنا بالإطلاع على انصب الفرص الإستثمارية محلياً وإقليمياً من خلال اللقاءات مع المدراء التنفيذيين لتلك الشركات ومناقشة الفرص المناسبة محلياً وإقليمياً.

إن للمسؤولية الإجتماعية بند أساسي في السياسة العليا لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري وتأخذ حيزاً مهماً في الخطة التسويقية، وإستجابة للأمر السامي لحضرة صاحب السمو في حملة (حلب لبنيه) قدمت شركة مزايا قطر للتطوير العقاري مساهمة رمزية دعماً لإخوتنا في حلب المنكوبة.

وللمبادرة الكريمة التي أرساها صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير البلاد المفدى حفظه الله ورعاه لتخصيص يوم من كل سنة لتجديد التأكيد على أهمية الرياضة للإنسان، من هنا إنطلقنا من إيماننا الراسخ بأن العقل السليم في الجسم السليم وأولينا حيز مهم للرياضة من خلال مشاركتنا في اليوم الرياضي للدولة حيث شارك جميع الموظفين مع عائلاتهم في هذا الحدث الرياضي المميز ليس فقط من أجل ممارسة الرياضة لساعات معدودة وإنما من أجل كسب ثقافة رياضية صحية صحيحة وراسخة.

على مدار الاعوام السابقة كانت شركتكم مزايا قطر للتطوير العقاري ومازالت راسخة وثابتة بقوتها المعتادة رغم التقلبات الإقتصادية للسوق والظروف الإقتصادية الدولية المتعثرة التي بدأت فيها والحالية. هذا يدل على متانة أساسات الشركة المالية والإدارية المتمثلة برجالنا أعضاء مجلس الإدارة الذين حافظوا على استمرارية الرؤية والمخططات التطويرية للشركة على خطى متزنة وثابتة.

بناءً على التوصيات التي تم إقرارها من قبل مجلس الإدارة، قام الجهاز التنفيذي في الشركة مع بداية عام 2016 بزيارات ميدانية الى أهم الأسواق الناشئة إقليمياً ودولياً، وتأكيداً على إستراتيجية الدخول في أسواق جديدة والتنوع في المحافظ العقارية وذلك لتثبيت وزيادة مصادر الدخل حرصت الإدارة في الشركة على دراسة ومناقشة العديد من الفرص المعروضة في مجال الإستثمار والتطوير العقاري التي تتناسب مع إستراتيجيتنا.

لقد شاركنا في اللقاء التشاوري الذي عُقد مع معالي رئيس مجلس الوزراء ووزير الداخلية الشيخ عبدالله بن ناصر آل ثاني الذي أكد فيه حرص حكومتنا الرشيدة على إشراك القطاع الخاص في المشاريع الحكومية وتذليل الصعاب لهم لتعزيز فرص الإستثمار في الدولة لما له من الاثر الإيجابي على تطور وإزدهار البلاد. وبناءً على هذا الإجتماع قمنا بعقد عدة لقاءات تشاورية مع عدد من الوزراء المعنيين حيث تمت مناقشة الفرص الخاصة بصناعة التطوير العقاري، واستكملنا تلك اللقاءات بعدة اجتماعات مع العديد من رجال الاعمال والتي سوف تسفر عن نتائج ايجابية بإذن الله.



م. حمد علي الهدفه
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

للسياحة أهمية قصوى في رؤية قطر 2030 لما له من مردود إقتصادي وثقافي للدولة وتعتبر إقامة المعارض العالمية عنصر مهم لدعم السياحة، ولذلك حرصت شركتكم مزايا قطر للتطوير العقاري على دعم هذه الأنشطة والفعاليات كما أكدنا وللجنة الثالثة على التوالي رعايتنا لمعرض القوارب الدولي الذي أقيم في الربع الأخير من 2016. ويعد هذا المعرض من أكبر المعارض في هذا النشاط على المستوى الإقليمي.

وفي الختام أُنهِز هذه الفرصة لأتقدم بالشكر لحضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى على رعايته ودعمه للشركات المحلية من خلال فتح مجال المشاركة في المشاريع الحكومية. وكما أتقدم بجزيل الشكر لسعادة السيد راشد بن فهد النعيمي رئيس مجلس الإدارة وإلى نائب رئيس مجلس الإدارة السيد محمد بن علي الكبسي وباقي الأعضاء المخلصين لدعمهم وحرصهم على تقدم وإزدهار الشركة، ونشكر المساهمين الكرام على إستمرار ثقتهم في الشركة، والشكر موصول إلى جميع منتسبي شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ونسأل الله العليّ القدير أن يعيننا على الإخلاص في العمل لما فيه الخير وتحقيق أهداف المساهمين ومجلس الإدارة بإذنه تعالى.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

رؤيتنا

تركز رؤية «شركة مزايا قطر للتطوير العقاري» على ضرورة:

تلبية متطلبات قطاع عقاري متين، يسهم في دعم مسيرة البلاد التنموية، ويؤسس لقطاع منهجي يعتمد الخبرة والكفاءة في تطوير مشاريع نوعية وفق معايير عالمية حديثة، وتتعاون شركة مزايا قطر للتطوير العقاري مع شركاء التنمية من أجل تقديم حلول ناجحة لمسيرة تسجيم ورؤية قطر الوطنية للعام ٢٠٣٠، وتعمل بروح الفريق الواحد مع المؤسسات المختلفة على أساس الشراكة في المسؤولية والنجاح، وتدفع باتجاه تحريك عجلة الاستثمار في البلاد، ورغد التشريعات بتصورات محكمة حول أفضل السبل الممكنة لدعم مشروع قطر الحضاري، وريادتها العمرانية في المنطقة.

رسالتنا

رسالة «شركة مزايا قطر للتطوير العقاري» واضحة وقوية ومباشرة:

تسعى الشركة إلى خلق مفهوم متكامل للتطوير العمراني والعقاري، ينطلق من جعل البلاد مركزاً حيوياً ذي بنية تحتية متينة لمؤسساتها المختلفة، ولها القدرة في أن تستقطب إليها مختلف الفعاليات العالمية ذات الأثر الإنساني من استثمارات وبطولات رياضية وأنشطة تقنية وسياحية وأكاديمية وغير ذلك، وبشكل يجعل من قطاع التطوير العقاري عاملاً فاعلاً وأساسياً في عملية البناء والتنمية، ورافداً من روافد نهضة دولة قطر.

أهدافنا

لا تدخر «شركة مزايا قطر للتطوير العقاري» أي جهد في سبيل تحقيق وترجمة حزمة من الأهداف الرئيسية، يقف في مقدمتها:

1. تطوير المشاريع بشكل ينسجم مع تحقيق المصلحة الوطنية العليا للبلاد.
2. اعتماد أسلوب الصداقة البيئية وتلبية معايير التنمية المستدامة في تطوير المشاريع العقارية.
3. مد القطاع بالخبرات اللازمة والتعاون مع الشركاء الاستراتيجيين بما يكفل نهوضه وتطوره.
4. العمل على تنفيذ استراتيجياتنا المختلفة ورفع معدلات النمو وتوسيع نطاق عمليات الشركة.
5. البحث عن فرص جاذبة، وتأسيس شراكات وتحالفات تصب في تحقيق أهداف الشركة داخل وخارج البلاد.
6. انتهاج سياسة إعلامية مدروسة تسلط الضوء على استقطاب وجذب المستثمرين.
7. التوسع المدروس نحو أسواق جديدة تتوجه أولاً نحو دول مجلس التعاون الخليجي كخطوة أولى نحو التوسع إقليمياً وعالمياً.



أعضاء مجلس الإدارة



السيد. راشد فهد التميمي
رئيس مجلس الإدارة



السيد. محمد علي الكبيسي
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد. سعيد عدنان أبو عوده
عضو مجلس الإدارة



السيد. رشيد يعقوب التفيسي
عضو مجلس الإدارة



م. حمد علي الهدفه
عضو مجلس الإدارة



السيد. عبدالله محمد الكبيسي
عضو مجلس الإدارة



السيد. فهد سعد القحطاني
عضو مجلس الإدارة



السيد. عبدالله علي الكواري
عضو مجلس الإدارة

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



أ.د. علي محيي الدين القره داغي
رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين ، وعلى آله وصحبه ومن تبع هداه إلى يوم الدين وبعد ،

السادة المساهمين الكرام

فبناء على خطاب التكليف تتقدم هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق) لحضراتكم بتقريرها السنوي :

1- لقد قامت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق) بمراقبة المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال السنة المنتهية 31-12-2016 م. كما قامت بدراسة الموضوعات التي عرضت عليها والإجابة عن الاستفسارات المتعلقة بشأنها وتأكدت من مراعاة الضوابط الشرعية فيها.

2- قمنا بالمراقبة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء ، وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبل الهيئة ، ووجدناها في مجملها كذلك.

3- قامت الهيئة بالمراقبة على أعمال الشركة والتي اشتملت على فحص ومراجعة العقود والاجراءات المتبعة بالشركة ، ومراجعة الميزانية ومناقشتها ، ووجدناها في مجملها متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ، مما مكننا من إعداد هذا التقرير لحضراتكم ، علماً أن مسؤولية التنفيذ لقرارات الهيئة والالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية تقع على عاتق الإدارة التنفيذية.

4- قامت الهيئة باحتساب نسبة الزكاة لكل سهم ، علماً بأن دفع الزكاة من مسؤولية المساهمين فقط .



وفي رأينا :

أ) أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية 2016-12-31 م والتي اطلعنا عليها تمت بما لا يتعارض مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء .

ب) أن توزيع الأرباح وتحميل الخسارة على حسابات الاستثمار يتفق مع الأساس الذي اعتمدناه وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء .

ونحن إذ نقدم هذا التقرير فإننا نعبر عن شكرنا وتقديرنا لمجلس الإدارة ، وإدارة الشركة ، ولكل المساهمين ، سائلين الله تعالى أن يبارك في جهودهم جميعاً لخدمة الاقتصاد الاسلامي وتحقيق التنمية بما يحقق الخير للجميع وأن يحفظ بلدنا العزيز قطر من كل مكروه ، ويزيده أمناً وازدهاراً .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

حساب الزكاة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، وعلى آله وصحبه ومن تبع هداه إلى يوم الدين ... وبعد،

السادة الكرام مساهمو شركة مزايا قطر للتطوير العقاري

نود إفادتكم بأننا قد قمنا بحساب الزكاة المستحقة على الشركة للسنة المنتهية في 31-12-2016، حيث تبين لنا أن زكاة السهم الواحد للمستثمر هو فقط 17 درهم قطري

فمثلاً زكاة 1000 سهم $0.17 \times$ ريال قطري = 170 ريال قطري

أما أسهم المضاربة والمتاجرة فيجب تقييمها بالقيمة السوقية، وضرب الناتج في 2.5%.

هذا ما وجب بيانه ...

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أ.د. علي مجيب الدين القره داغي
رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



التقرير المالي

التقرير المالي 2016 | شركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق.) ، الدوحة - قطر

البيانات المالية الموحدة مع تقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

البيانات المالية الموحدة مع تقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

المحتوى

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين الكرام
شركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق.)،
الدوحة - قطر

تقرير حول البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2016 وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRSs).

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (ISAs). ويرد لاحقاً في هذا التقرير بيان مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير في فقرة مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة. وفقاً لمعايير أخلاقيات المحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية (IEBSA Code)، فإننا كيان مستقل عن المجموعة، وقد قمنا بتلبية مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى ذات الصلة المتعلقة بقيامنا بتدقيقنا البيانات المالية الموحدة وفقاً للمتطلبات المهنية ذات الصلة في دولة قطر، وقد وفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمعايير أخلاقيات المحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية (IEBSA Code). في رأينا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وتوفر أساساً ملائماً يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

إن الأمور الهامة حول أعمال التدقيق، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور الأكثر أهمية خلال تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور خلال إجراء أعمال التدقيق للبيانات المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا حولها، إلا أننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور. وفيما يلي وصف لكيفية تناول كل أمر من هذه الأمور خلال أعمال التدقيق.

لقد وفينا بالمسؤوليات الموضحة في فقرة مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير فيما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ إجراءات تهدف إلى الاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة. تقدم نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتخذة لمعالجة الأمور الموضحة أدناه، أساساً لرأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

أ) تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بتسجيل استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع إدراج فروقات القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد القيمة العادلة من قبل مثنين خارجيين معينين من قبل الإدارة. ويتم إجراء هذه التقييمات استناداً إلى بعض التقديرات حول أمور مثل إيرادات التأجير ومعدلات الإشغال وأسعار الخصم ومخاطر المطورين ومؤشرات السوق.

وحيث أن الاستثمارات العقارية تمثل نحو 34% من إجمالي موجودات المجموعة وأن تقييم هذه الاستثمارات يتضمن إجراء عمليات حسابية تستند إلى التقديرات والأحكام، لذلك اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية أحد أمور التدقيق الهامة.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية ما يلي:

- تقييم موضوعية واستقلالية وخبرة المثنين الخارجيين المعيّنين من قبل الإدارة.
- فحص دقة واكتمال البيانات الهامة المستخدمة كمدخلات للتقييم.
- الاستعانة بالخبير الداخلي ضمن فريق عملنا لتقييم معقولية التقديرات الهامة المستخدمة من قبل المثلث الخارجي، وذلك بمقارنة التقديرات المستخدمة مع المعلومات الداخلية والخارجية.
- تقييم مدى كفاية واكتمال الإفصاحات حول تقييم الاستثمارات العقارية الواردة بالإيضاح رقم (4) حول البيانات المالية الموحدة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين الكرام
شركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق)،
الدوحة - قطر

(ب) عقد البناء والتشغيل وتحويل الملكية (BOT) المبرم مع المساهم الرئيسي لإنشاء مشروع قرية السدرة

خلال عام 2010، أبرمت المجموعة اتفاقية مع المساهم الرئيسي لإنشاء وإدارة مشروع سكني تابع لمركز السدرة للطب والبحوث بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية (BOT). وتضمن تسجيل إيرادات أعمال البناء لهذا المشروع استخدام تقديرات وأحكام هامة من جانب الإدارة فيما يتعلق بأمور مثل موازنة التكلفة وعامل الخصم وعوامل اقتصادية أخرى. وقد تم تحديد إجمالي قيمة العقد بناءً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية، والتي قد تختلف باختلاف الفترات مع تغير ظروف السوق.

تنشأ إيرادات أعمال البناء والموجودات المالية الأخرى فقط من عقد البناء والتشغيل وتحويل الملكية. إن المركز المالي والأداء المالي للمجموعة يعتمدان بشكل كبير على نتائج هذا المشروع، ولذلك اعتبرنا تحقيق إيرادات أعمال البناء أحد أمور التدقيق الهامة.

- تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بعقد البناء والتشغيل وتحويل الملكية ما يلي:
- تقييم عملية احتساب وتحقيق الإيرادات من اتفاقية البناء والتشغيل وتحويل الملكية المبرمة مع المساهم الرئيسي.
 - تقييم افتراضات الإدارة من خلال تحليلها في ضوء مؤشرات السوق والالتزامات التعاقدية لتحديد قيمة العقد.
 - فحص التكلفة التقديرية للعقد ومطابقتها مع اتفاقيات عقود الباطن والمعلومات المؤيدة الأخرى.
 - مقارنة التكلفة المتكبدة حتى تاريخ 31 ديسمبر 2016 مع مبالغ الفواتير النهائية المقدمة من جانب المقاولين الرئيسيين.
 - تقييم مدى دقة احتساب الإيرادات والأرباح على أساس نسبة الإنجاز والأخذ في الاعتبار الآثار المترتبة على الأخطاء التي تم ضبطها والتغيرات في التقديرات المحاسبية.
 - تقييم مدى كفاية واكتمال الإفصاح حول تحقيق الإيرادات من عقد البناء والتشغيل وتحويل الملكية.

الإيضاحات حول السياسات المحاسبية المستخدمة تم بيانها بالإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية الموحدة. وقد تم إدراج بعض الإفصاحات حول تحقيق الإيرادات من عقد البناء والتشغيل وتحويل الملكية في الإيضاح رقم (8).

المعلومات الأخرى

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. يتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات هذا.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى، وعليه فإننا لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بقيامنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما يتم تزويدنا بها، وعند القيام بذلك، الأخذ في الاعتبار ما إذا كانت هذه المعلومات لا تتماشى بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال أعمال التدقيق، أو أنها تبدو كأخطاء مادية.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المكلفين بالحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

إن مسؤولية مجلس الإدارة هي إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وهو كذلك مسؤول عن إجراءات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة يكون مجلس الإدارة مسؤولاً عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في عملياتها وفقاً لمبدأ الاستمرارية وكذلك الإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي، إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إنهاء عملياتها، أو ليس لديها بديل واقعي غير ذلك.

يكون الأشخاص المكلفون بالحوكمة مسؤولين عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين الكرام
شركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق)،
الدوحة - قطر

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، ولكنه لا يعد ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (ISAs) سوف تقوم دائماً بتبيان الأخطاء المادية عند وقوعها. قد تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ وتعتبر الأخطاء مادية، بصورة فردية أو إجمالية، إذا كان من المحتمل أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

وكجزء من أعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (ISAs)، فإننا نقوم بممارسة تقديرنا المهني ونحافظ على التزامنا المهني خلال جميع مراحل التدقيق. كما قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ، وتصميم والقيام بإجراءات التدقيق استجابة لهذه المخاطر وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. تعد مخاطر عدم تبيان الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث قد يشمل الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو العرض الخاطئ أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق بغرض إعداد إجراءات تدقيق مناسبة، وليس لغرض إبداء رأينا حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولة التقديرات المحاسبية والافصاحات ذات الصلة المعدة من قبل الإدارة.
- إصدار نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وكذلك تحديد ما إذا كان هناك أحداث أو ظروف مادية تلقى بالشك على قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال اتضح لنا وجود شك مادي، فإن علينا لفت الانتباه في تقرير مراقب الحسابات إلى الافصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الافصاحات غير كافية. كما وتعتمد نتيجة المراجعة على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ التقرير. ومع ذلك قد تؤدي أحداث أو ظروف مستقبلية إلى عدم استمرار المجموعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الافصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر المعاملات والأحداث الهامة بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية بشأن المعلومات المالية لشركات المجموعة أو الأنشطة التجارية للمجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء أعمال التدقيق للمجموعة، ونبقى نحن فقط مسؤولون عن رأينا حول أعمال التدقيق.

قمنا بالتواصل مع الأشخاص المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، إلى جانب أمور أخرى، بنطاق العمل المحدد وتوقيت التدقيق ونتائج أعمال التدقيق الهامة، بما في ذلك أوجه القصور المادية في الرقابة الداخلية والتي قمنا بتحديدنا خلال أعمال التدقيق.

كما نقدم بياناً للأشخاص المكلفين بالحوكمة يفيد بأننا قد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية فيما يتعلق بالاستقلالية، وقمنا بالتواصل معهم حول أية علاقات أو أمور أخرى قد يعتقد أنها تؤثر على استقلاليتنا، وكذلك تقديم الإجراءات الوقائية ذات الصلة عند الضرورة.

ومن بين الأمور التي تم التواصل حولها مع الأشخاص المكلفين بالحوكمة، قمنا بتحديد الأمور التي تعد أكثر أهمية خلال تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية وبالتالي نعتبرها أمور التدقيق الهامة. ونقوم ببيان هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات، إلا في حال وجود قانون أو تعليمات تمنع الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو عندما نقرر، في حالات استثنائية للغاية، أنه لا يجب الإفصاح عن أمر في تقريرنا لأنه من المحتمل أن تفوق الآثار السلبية لذلك أهداف المصلحة العامة من الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفي رأينا أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن البيانات المالية الموحدة تراعي أحكام قانون الشركات التجاري القطري رقم 11 لسنة 2015 والنظام الأساسي للشركة. لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا، وحسب علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة أية مخالفات للقانون المشار إليه أعلاه أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة أو أدائها المالي.

عن إرنست ويونغ

زياد نادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 258

الدوحة في 14 مارس 2017

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2016

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	إيضاحات	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
498,615	349,860	3	عقارات ومعدات
742,791,001	738,352,002	4	استثمارات عقارية
99,248,709	99,858,360	5	مشروع قيد التنفيذ
21,000,000	21,000,000	6	موجودات مالية متاحة للبيع
30,677,197	30,677,197	7	استثمارات وكالة
936,806,352	1,079,900,598	8	موجودات مالية أخرى
1,831,021,874	1,970,138,017		
			الموجودات المتداولة
222,572,672	199,049,277	8	موجودات مالية أخرى
11,028,038	5,497,374	9	مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً
24,526,490	11,664,462	10	أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد
258,127,200	216,211,113		
2,089,149,074	2,186,349,130		إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
1,050,000,000	1,102,500,000	11	رأس المال
55,854,580	63,317,137	12	إحتياطي قانوني
274,119,159	286,916,528		أرباح مدورة
1,379,973,739	1,452,733,665		إجمالي حقوق المساهمين
			مطلوبات غير متداولة
551,379,164	631,571,635	13	تسهيلات تمويل إسلامية
1,235,908	1,638,363	14	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
552,615,072	633,209,998		المطلوبات المتداولة
38,499,777	43,670,006	13	تسهيلات تمويل إسلامية
116,249,437	56,735,461	15	دائنون ومطلوبات أخرى
1,811,049	-	22	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
156,560,263	100,405,467		إجمالي المطلوبات
709,175,335	733,615,465		
2,089,149,074	2,186,349,130		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

المهندس. حمد علي الهدفه
الرئيس التنفيذيالسيد. راشد فهد النعيمي
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	إيضاحات	
288,176,897 (137,631,156)	119,570,851 (18,301,422)	22 و 8 8	إيرادات بناء تكاليف البناء
150,545,741	101,269,429		إجمالي الربح
25,987,500 4,774,091 (2,590,822)	25,987,500 2,572,946 (2,476,388)	22 22	إيرادات إيجارات إيرادات إدارة عقارات مصاريف تشغيلية
178,716,510	127,353,487		الإيرادات من العمليات التشغيلية
(19,723,000) 1,208,621 (22,764,571) (2,000,000) (142,820) (22,571,879)	(4,438,999) 98,355 (16,581,504) (480,822) (164,750) (31,160,202)	4 16 17 22 و 18 3 13	صافي خسارة القيمة العادلة للإستثمارات العقارية إيرادات أخرى مصاريف عمومية وإدارية أتعاب إدارة إستهلاك تكاليف التمويل
112,722,861	74,625,565		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
112,722,861	74,625,565		إجمالي الدخل الشامل للسنة
1.022	0.677		العائد الأساسي والمخفف للسهم (العائد إلى المساهمين بالشركة الأم بالريال القطري للسهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

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

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإجمالي ريال قطري	أرباح مدورة ريال قطري	إحتياطي قانوني ريال قطري	رأس المال ريال قطري	
1,300,068,950	255,486,656	44,582,294	1,000,000,000	الرصيد في 1 يناير 2015
112,722,861	112,722,861	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(11,272,286)	11,272,286	-	المحول إلى احتياطي قانوني
(2,818,072)	(2,818,072)	-	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 20)
(30,000,000)	(30,000,000)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 21)
-	(50,000,000)	-	50,000,000	إصدار أسهم منحة (إيضاح 21)
1,379,973,739	274,119,159	55,854,580	1,050,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
74,625,565	74,625,565	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(7,462,557)	7,462,557	-	المحول إلى احتياطي قانوني
(1,865,639)	(1,865,639)	-	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 20)
-	(52,500,000)	-	52,500,000	إصدار أسهم منحة (إيضاح 21)
1,452,733,665	286,916,528	63,317,137	1,102,500,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	إيضاحات	
الأنشطة التشغيلية			
112,722,861	74,625,565		ربح السنة
			تعديلات للبنود التالية:
142,820	164,750	3	إستهلاك
19,723,000	4,438,999	4	صافي خسارة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
369,029	402,455	14	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(1,140,000)	-	16	إيرادات توزيعات أرباح
4,153	-	17	خسارة بيع عقارات ومعدات
(58,462)	(98,355)	16	أرباح من ودائع لدى بنوك إسلامية
22,571,879	31,160,202	13	تكاليف التمويل
154,335,280	110,693,616		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(277,401,109)	(114,040,187)		مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية أخرى
(171,295)	(1,811,049)		مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
7,821,217	(62,583,616)		دائنون ومطلوبات أخرى
(115,415,907)	(67,741,236)		التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات
(20,706,378)	(25,271,434)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	(3,350,824)		مساهمة صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
(75,730)	-	14	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(136,198,015)	(96,363,494)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية			
(653,057)	(609,651)	5	إضافات إلى المشروع قيد التنفيذ
2,560	-		متحصلات من بيع عقارات ومعدات
58,462	98,355		أرباح مستلمة من ودائع لدى بنوك إسلامية
1,140,000	-		توزيعات أرباح مستلمة
(447,586)	(15,995)	3	شراء عقارات ومعدات
100,379	(527,291)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
167,660,335	98,139,761		متحصلات من تسهيلات تمويل إسلامية
(12,221,204)	(12,777,061)		سداد تسهيلات تمويل إسلامية
(28,739,175)	(1,333,943)		توزيعات أرباح مدفوعة
126,699,956	84,028,757		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(9,397,680)	(12,862,028)		النقص في الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد
33,924,170	24,526,490		الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد في 1 يناير
24,526,490	11,664,462	10	الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد في 31 ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

1. الأنشطة الرئيسية ومعلومات عن الشركة

شركة مزاي قطر للتطوير العقاري ش.م.ق ("الشركة") هي شركة مساهمة قطرية تأسست في دولة قطر في 12 فبراير 2008. الشركة مسجلة تحت السجل التجاري رقم 38173 وعنوان مقر الشركة المسجل هو ص.ب 18132، الدوحة - دولة قطر.

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في إنشاء المجمعات السكنية والمشروعات بغرض تحقيق إيرادات إيجارية والاستثمار والتطوير العقاري وشراء الأراضي وتطويرها لإعادة بيعها وأنشطة الانشاءات وإعداد دراسات الجدوى وإدارة المشاريع والتسويق العقاري وإدارة العقارات وأنشطة الصيانة وأنشطة الوساطة والتمثيل التجاري والعقاري والتجارة في المعدات الكهربائية ومعدات البناء وأنشطة الاستيراد والتصدير (المتعلقة بنشاطات المجموعة). بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة أيضاً في إدارة المجمعات السكنية.

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة المادية يشار إليها جميعاً بـ ("المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2016، الشركات التابعة التالية:

إسم الشركة	رأس المال ريال قطري	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية كما في	
			31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2015
شركة قرطبة للاستثمار العقاري ش.م.و	200,000	قطر	100%	100%
شركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ش.م.و	200,000	قطر	100%	100%
شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م	200,000	قطر	100%	100%

إيضاحات:

1. شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م هي شركة مسجلة باسم مزاي قطر للتطوير العقاري ش.م.ق وعضو في المجموعة وتحفظ بهذه الاستثمارات بالنيابة عن المجموعة. وقد تم معاملة هذه الاستثمارات كشركة تابعة مملوكة بالكامل من قبل المجموعة على أساس أن المستفيد من هذه الاستثمارات هي المجموعة.

2. انتهت صلاحية السجل التجاري لشركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ش.م.و بتاريخ 2 نوفمبر 2011.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 14 مارس 2017.

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة

2/1 أسس الإعداد

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، وتم تعديلها لتتضمن قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. أعدت البيانات المالية الموحدة بالريال القطري وهي العملة الوظيفية المستخدمة في أنشطة المجموعة وفي عرض بياناتها المالية الموحدة.

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 ذات الصلة.

2/2 أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية لشركة مزاي قطر للتطوير العقاري ش.م.ق وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2016. تتحقق السيطرة للمجموعة عندما يكون لها عائدات متغيرة أو لديها حقوق فيها وتستطيع التأثير على هذه العائدات من خلال سلطتها. وبصفة خاصة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها إذا كان لديها:

- السلطة على المؤسسة المستثمر فيها.
- مخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من إرتباطها بالمؤسسة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطتها على المؤسسة المستثمر فيها للتأثير على عائداتها.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم سيطرتها على الشركات التابعة، وإذا أشارت الوقائع والظروف إلى تغيير في واحد أو أكثر من البنود المذكورة أعلاه. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تفرض المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة وينتهي بإنتهاء أو فقدان السيطرة على الشركة التابعة. خلال السنة، تدرج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف الخاصة بالاستحواذ أو استبعاد شركة تابعة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركة التابعة وحتى انتهاء تلك السيطرة.

ينسب الدخل الشامل إلى حاملي أسهم الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص الغير مسيطرة، حتى لو نتج عن هذا عجز في رصيد الحصص غير المسيطر عليها. لقد تم اعداد هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لكل المعاملات والأحداث المتماثلة. عند الضرورة يتم إدخال تعديلات في البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة. جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف بين شركات المجموعة والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة يتم استبعادها بالكامل عند التوحيد.

إن أي تغيير في حصة ملكية الشركة التابعة بدون فقدان السيطرة يتم معالجته بطريقة حقوق الملكية. وإذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة سوف تقوم المجموعة بالتالي:

- إلغاء تحقيق موجودات (وتشمل الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- إلغاء تحقيق القيمة الدفترية لأي من الحصص غير المسيطرة.
- إلغاء تحقيق فروقات المتراكمة من تحويل عملات أجنبية مدرجة في حقوق المساهمين.
- تحقيق القيمة العادلة للمبالغ المستلمة.
- تحقيق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تحقيق أي فائض أو عجز في الربح أو الخسارة.
- إعادة تبويب البنود الخاصة بالشركة الأم المدرجة سابقاً في إيرادات شاملة أخرى إلى الربح/الخسارة أو الأرباح المدورة أيهما أنسب، حيث سيكون ذلك مطلوباً إذا قامت المجموعة باستبعاد مباشر للموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

3/2 استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وإفتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الفعلية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المتعلقة بها بصورة دورية. يتم تحقيق التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات وأية فترات مستقبلية تتأثر بها.

المعلومات حول التقديرات الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها الأثر الأكبر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم 25.

4/2 المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية تتوافق مع السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، باستثناء المعايير الجديدة والتفسيرات السارية المفعول اعتباراً من 1 أبريل 2016.

على الرغم من أن هذه المعايير الجديدة والتعديلات تطبق لأول مرة في سنة 2016، إلا أنه لن يكون لها أي تأثير على البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة. إن طبيعة وتأثير كل من المعايير الجديدة والتعديلات كالتالي:

المعيار الدولي للتقارير المالية 14: حسابات التأجيل التنظيمية

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 14 هو معيار اختياري للسماح للمؤسسة التي تخضع لنشاطاتها لمعدل التنظيم بالاستمرار في تطبيق معظم سياساتها المحاسبية الحالية لأرصدة حسابات التأجيل التنظيمية عند تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة. ويجب على المؤسسات التي قامت باعتماد المعيار الدولي للتقارير المالية 14 عرض حسابات التأجيل التنظيمية كبنء منفصل في بيان المركز المالي الموحد وعرض الحركة في هذه الحسابات كبنء منفصل آخر في بيان الربح أو الخسارة والإيرادات الشاملة الأخرى. يتطلب المعيار الإفصاح حول طبيعة معدل التنظيم للمؤسسة والمخاطر المرتبطة به وتأثير المعدل على البيانات المالية لها. وبما أن المجموعة تقوم بإعداد بياناتها المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وليس لها أية أنشطة ذات معدلات تنظيم، فلا ينطبق عليها هذا المعيار.

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 11: الترتيبات المشتركة - حساب الاستحواذ على الحصص

تتطلب تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 11 من المشغل المشترك حساب الاستحواذ على الحصة في العمليات المشتركة، والتي يشمل فيها نشاط العمليات المشتركة أعمال تستوجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 3 مبادئ حساب دمج الأعمال. توضح التعديلات أيضاً أن الحصة المحتفظ بها سابقاً في عمليات مشتركة لا يتم قياسها على أساس الاستحواذ على حصة إضافية في نفس العمليات المشتركة بينما تستمر السيطرة المشتركة. بالإضافة إلى ذلك، تم إضافة استثناء نطاق إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 11 لتحديد أن التعديلات لا تنطبق عندما يكون الطرفين المتقاسمين للسيطرة المشتركة، بما في ذلك المؤسسة محل التقرير، يقعان تحت سيطرة مشتركة من نفس الطرف المسيطر النهائي.

تنطبق التعديلات على كل من الاستحواذ على الحصة المبدئية في عملية مشتركة والاستحواذ على أية حصص إضافية في نفس العملية المشتركة وتطبق مستقبلاً. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة، حيث أنه لم يكن هناك أي حصص مكتسبة في عمليات مشتركة خلال الفترة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: إيضاح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء

توضح التعديلات المبدأ في معيار المحاسبة الدولي 16 العقارات والآلات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي 38 الموجودات غير الملموسة، بأن الإيرادات تعكس نمطاً من المنافع الاقتصادية التي تنشأ من الأعمال (التي يكون الموجود جزءاً منها) بدلاً من المنافع الاقتصادية التي يتم استهلاكها من خلال استخدام الموجود. ونتيجة لذلك، فإن الطريقة المعتمدة على الإيرادات لا يمكن استخدامها لاستهلاك العقارات والآلات والمعدات ولا يمكن أن تستخدم إلا في ظروف محدودة للغاية لإطفاء الموجودات غير الملموسة. يسري مفعول التعديلات مستقبلاً ولن يكون لها أي تأثير على المجموعة حيث لم تقم المجموعة باستخدام طريقة الاستهلاك بناءً على الإيرادات في موجوداتها غير المتداولة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 41: الزراعة - الأشجار حاملة المحاصيل

تقوم التعديلات بتغيير المتطلبات المحاسبية للموجودات البيولوجية التي ينطبق عليها تعريف الأشجار حاملة المحاصيل. بموجب التعديلات، فإن الموجودات البيولوجية التي ينطبق عليها تعريف الأشجار حاملة المحاصيل لم تعد ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 41 الزراعة، وبدلاً من ذلك سوف يتم تطبيق معيار المحاسبة الدولي 16. بعد التحقيق المبدئي، سيتم قياس الأشجار حاملة المحاصيل بموجب معيار المحاسبة الدولي 16 بالتكلفة المتراكمة (قبل النضج) وباستخدام إما طريقة التكلفة أو طريقة إعادة التقييم (بعد النضج). كما تتطلب التعديلات أن تبقى المنتجات التي تنمو على الأشجار حاملة المحاصيل في نطاق معيار المحاسبة الدولي 41 وتقاس بالقيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع. فيما يتعلق بالمنح الحكومية المتعلقة بالأشجار حاملة المحاصيل، فسوف يتم تطبيق معيار المحاسبة الدولي 20 حساب المنح الحكومية والإفصاح عن المساعدات الحكومية. يسري مفعول التعديلات مستقبلاً، ولن يكون لها أي تأثير على المجموعة حيث أنه ليس لدى المجموعة أية أشجار حاملة للمحاصيل.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 27: طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة

تسمح هذه التعديلات للمؤسسات باستخدام طريقة حقوق الملكية لحساب الاستثمارات في الشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة في البيانات المالية المنفصلة. بالنسبة للمؤسسات التي تقوم بالفعل بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية وتختار التحول إلى استخدام طريقة حقوق الملكية في بياناتها المالية المنفصلة، فإن عليها أن تطبق هذا التغيير بأثر رجعي. لن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

دورة التحسينات السنوية 2012-2014

تشمل هذه التحسينات ما يلي:

المعيار الدولي للتقارير المالية 5: الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة
يتم استبعاد الموجودات (أو مجموعات الاستبعاد) عموماً عن طريق البيع أو التوزيع للمالكين. يوضح هذا التعديل أن التحويل من إحدى طرق الاستبعاد إلى أخرى لا يعتبر خطة استبعاد جديدة، وإنما هو استمرار للخطة الأصلية. وبالتالي، لا يتم التوقف عن تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 5. يجب تطبيق هذا التعديل مستقبلاً.

المعيار الدولي للتقارير المالية 7: الإفصاحات

(1) عقود الخدمات

يوضح التعديل أن عقود تقديم الخدمات التي تتضمن رسوم يمكن أن تشكل استمراراً في الارتباط بأحد الموجودات المالية. يجب على المؤسسة تقييم طبيعة الرسوم والترتيب مقابل الإرشاد التوجيهي الخاص باستمرار الارتباط في المعيار الدولي للتقارير المالية 7 لتقييم ما إذا كانت هناك حاجة لإصدار إفصاحات. يجب تقييم العقود التي تشكل استمراراً في الارتباط بأثر رجعي. وبالرغم من ذلك، قد لا يكون مطلوباً إصدار إفصاحات لأي فترة مالية تبدأ قبل السنة التي تطبق فيها المؤسسة هذه التعديلات لأول مرة.

(2) إمكانية تطبيق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 على البيانات المالية المرحلية المختصرة

يوضح التعديل أن متطلبات إفصاح التسوية لا تنطبق على البيانات المالية المرحلية المختصرة ما لم توفر هذه الإفصاحات تحديثاً هاماً للمعلومات الواردة في التقرير السنوي الأخير. يجب تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي.

معيار المحاسبة الدولي 19: منافع الموظفين

يوضح التعديل أن عمق السوق لسندات الشركات عالية الجودة يتم تقييمه بناءً على عملة تقويم الالتزام وليس البلد التي نشأ فيها الالتزام. عندما لا يكون هناك سوق عميقة لسندات الشركات عالية الجودة مقومة بهذه العملة، يجب استخدام أسعار السندات الحكومية. يجب تطبيق هذا التعديل مستقبلاً.

معيار المحاسبة الدولي 34: التقارير المالية المرحلية

يوضح التعديل أن الإفصاحات المرحلية المطلوبة يجب أن تكون مرفقة إما بالبيانات المالية المرحلية أو أن يتم إدراجها بطريقة الإسناد الترافقي في البيانات المالية المرحلية أو في أي مكان آخر في التقرير حول البيانات المالية المرحلية (مثلاً ضمن تعليق الإدارة أو تقرير المخاطر). يجب أن تكون المعلومات الأخرى ضمن التقرير المالي المرحلي متاحة للمستخدمين بنفس بنود البيانات المالية المرحلية وفي نفس الوقت. يجب تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1: مبادرة الإفصاح

توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1، بخلاف التغيير المادي، المتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي 1. توضح التعديلات ما يلي:

- متطلبات تحديد الأهمية في معيار المحاسبة الدولي 1.
- يجوز إلغاء تجميع البند المحدد في بيان (بيانات) الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وبيان المركز المالي.
- أن لدى المؤسسات مرونة حول ترتيب عرض الإيضاحات حول البيانات المالية.
- أن الحصة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة التي تحتسب بطريقة الملكية يجب عرضها في بند واحد مجمع ويتم تصنيفها بين البنود التي يعاد تصنيفها أو لا يعاد تصنيفها لاحقاً في الربح أو الخسارة.

بالإضافة إلى ذلك، توضح التعديلات المتطلبات الواجب تطبيقها عند عرض مجموع إضافي في بيان المركز المالي وبيان (بيانات) الربح أو الخسارة والإيرادات الشاملة الأخرى. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 28 مؤسسات الاستثمار: تطبيق استثناء التوحيد

تعالج التعديلات الأمور التي تنشأ خلال تطبيق استثناء مؤسسات الاستثمار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية الموحدة. توضح تعديلات المعيار أن الإعفاء من عرض البيانات المالية الموحدة ينطبق على الشركات الأم التابعة لمؤسسات الاستثمار عندما تقوم تلك المؤسسات بقياس جميع شركاتها التابعة بالقيمة العادلة.

بالإضافة إلى ذلك، توضح تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أن الشركة إذا كانت تابعة لمؤسسة استثمار ولكنها ليست مؤسسة استثمار في ذاتها وتقدم خدمات مساندة لمؤسسة الاستثمار فإنه يتم توحيدها في البيانات المالية. تقاس جميع الشركات الأخرى التابعة لمؤسسة الاستثمار بالقيمة العادلة. إن تعديلات معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة تسمح للمستثمر، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، بالاحتفاظ بقياس القيمة العادلة المطبق من قبل الشركة الزميلة أو المشروع المشترك لمؤسسة استثمار على حصصها في الشركات التابعة.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي وليس لها أي تأثير على المجموعة حيث أنها لا تقوم بتطبيق استثناء التوحيد.

المعايير المصدرة ولم يسر مفعولها بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي أصدرت ولم يسر مفعولها حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة. تعتمزم المجموعة تطبيق هذه المعايير، إذا كانت ضرورية، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية	1 يناير 2018
المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات من العقود مع العملاء	1 يناير 2018
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مشاركة موجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك	-
معيار المحاسبة الدولي 7: مبادرة الإفصاح - تعديلات	1 يناير 2017
معيار المحاسبة الدولي 12: تحقيق موجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة - تعديلات	1 يناير 2017
المعيار الدولي للتقارير المالية 2: تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم - تعديلات	1 يناير 2018
المعيار الدولي للتقارير المالية 16: الإيجارات	1 يناير 2019

لم تقم المجموعة مبكراً بتطبيق أية معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى أصدرت ولم يسر مفعولها بعد.

2/5 السياسات المحاسبية الهامة

عقارات ومعدات

تدرج عقارات ومعدات بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة.

تتضمن التكلفة المصروفات المتعلقة بصورة مباشرة بالاستحواذ على الأصل. كما تتضمن تكلفة الموجودات المطورة داخلياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأية تكاليف أخرى تتعلق بصورة مباشرة بإعداد الأصل للغرض المطلوب منه وتكاليف تفكيك وإزالة الموجودات وإرجاع الموقع إلى الحالة التي كان عليها. البرامج المشتراة التي تكون جزءاً مكماً للوظيفة المعدة ذات الصلة تتم رسملتها كجزء من أجهزة الكمبيوتر والمعدات.

يتم احتساب الاستهلاك في بيان الدخل الشامل الموحد على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من بنود عقارات ومعدات.

الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات القابلة للاستهلاك على النحو التالي:

أجهزة كمبيوتر ومعدات	1 - 3 سنوات
سيارات	5 سنوات
أثاث وتركيبات	5 سنوات

يتم مراجعة طريقة الاستهلاك، العمر الإنتاجي والقيمة المتبقية في تاريخ كل بيان للمركز المالي الموحد.

يتم مراجعة القيم الدفترية لعقارات ومعدات لتحديد مدى الانخفاض في قيمتها عندما تشير أحداث أو تغيرات في الظروف إلى احتمال عدم استرداد القيمة الدفترية. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة القابلة للاسترداد يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

تتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال أحد بنود عقارات ومعدات التي تتم المحاسبة عليها بصفة منفصلة وتشطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. تتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبنود عقارات ومعدات ذات الصلة. يتم الاعتراف بجميع المصروفات الأخرى في بيان الدخل الشامل الموحد كمصروف عند تكبدها. يتم إلغاء الاعتراف في بند عقارات ومعدات عند الاستبعاد أو في حالة عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام أو الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد أي موجود في بيان الدخل الشامل الموحد في السنة التي يتم فيها استبعاد الأصل.

استثمارات عقارية

الاستثمارات العقارية هي العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لجني إيراد إيجار وتتضمن العقارات قيد التطوير أو لزيادة رأسمالية أو لكلا الغرضين وهي تقاس مبدئياً بالتكلفة، متضمنة تكاليف المعاملة.

لاحقاً للتحقيق المبدئي، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. تستند القيم العادلة على القيم السوقية وهي المبلغ المقدر الذي يمكن فيه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين بائع ومشتري راغبين في إطار معاملة تجارية حرة بعد التسويق الصحيح الذي يقوم فيه الأطراف بالتصرف المطع والحكيم وبدون إجبار. يعكس التقييم، متى كان ذلك مناسباً، نوعية المستأجرين الذين يشغلون أو يكونون مسئولين عن الوفاء بارتباطات الإيجار أو من المحتمل أن يشغلوا العقار بعد إخلاءه والمنظور العام بالسوق عن أهليتهم للالتزام، وتخصيص مسؤوليات الصيانة والتأمين بين المؤجر والمستأجر والعمر الاقتصادي الباقي للعقار. يتم تحقيق أية ربح أو خسارة في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد.

تتم المحاسبة على العقارات قيد التطوير والتي سوف تستغل مستقبلاً كاستثمار عقاري بالقيمة العادلة. يتم تخصيص الاستثمارات قيد التطوير على إنها استثمارات عقارية فقط إذا كان لدى الإدارة مخططات واضحة للانتفاع بالعقار عن طريق استخدامه في أنشطة تأجيله بمجرد اكتمال تطويره، أو لو كان هناك استخدام مستقبلي غير محدد للعقار وبالتالي فإنه يتم الاحتفاظ بالعقار بغرض زيادة رأسمالية طويلة الأجل.

التحويل بين فئات العقارات

تتم بعض التحويلات من أو إلى الاستثمارات العقارية فقط إذا كان التغيير في الاستخدام مرتبطاً بما يلي:

- (1) بدء إشغال المالك للعقار: يتم التحويل من الاستثمارات العقارية إلى عقارات يشغلها المالك.
- (2) بدء التطوير بغرض البيع: يتم التحويل من استثمارات عقارية إلى المخزون.
- (3) نهاية الإشغال من قبل المالك: يتم التحويل من عقارات يشغلها المالك إلى استثمارات عقارية.
- (4) بدء التأجير التشغيلي لطرف آخر: يتم التحويل من المخزون إلى استثمارات عقارية.

عندما تقرر المجموعة استبعاد عقار غير مطور، يتم الاستمرار في إدراجه كاستثمار حتى تاريخ استبعاده (إلغاء تحقيقه في بيان المركز المالي الموحد) ولا يتم إدراجه كعقار بغرض المتاجرة.

عندما يتغير استخدام العقار من عقار يشغله المالك إلى استثمار عقاري، يعاد قياس العقار بالقيمة العادلة ويتم تصنيفه على أنه استثمار عقاري. يتم إثبات المكاسب الناتجة عن إعادة القياس مباشرة في حقوق الملكية كفاوض إعادة تقييم. أي خسائر ناجمة عن إعادة القياس يتم إثباتها في بيان الدخل الشامل الموحد.

بخصوص تحويل مخزون إلى عقارات يشغلها المالك أو إلى المخزون بغرض المتاجرة فإنه يتم معالجتها محاسبياً وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 2 أو معيار المحاسبة الدولي رقم 16 وتكون بالقيمة العادلة لها كما في تاريخ تغير الاستخدام.

أما بخصوص تحويل استثمارات عقارية بغرض المتاجرة إلى استثمارات عقارية فسيكون بالقيمة العادلة مع تحقيق أي فرق ما بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمه الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

مشروع قيد التنفيذ

عقارات في مرحلة الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التأجير أو الإدارة أو لأغراض لم تحدد. تدرج هذه العقارات بالتكلفة ناقص أي خسارة انخفاض محققة.

موجودات مالية متاحة للبيع

الموجودات المتاحة للبيع تدرج مبدئياً بالتكلفة، وهي القيمة العادلة للمبلغ المدفوع ويشمل مصاريف الشراء المتعلقة بالاستثمار.

بعد الإدراج المبدئي، يعاد قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع التي لها سعر متداول والتي يمكن قياس قيمتها بصورة موثوقة بالقيمة العادلة. الأرباح والخسائر غير المحققة من إعادة القياس تدرج كبند منفصل لحقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر حتى يتم بيع الاستثمار أو تحصيله أو استبعاده بطريقة أخرى أو يعتبر الاستثمار منخفض القيمة، وعند ذلك يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل الشامل الموحد للسنة.

نظراً لطبيعة التدفقات النقدية الناتجة من بعض استثمارات المجموعة في الأسهم غير المتداولة لا يمكن قياس القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بمبالغ موثوقة، وبالتالي تقيد هذه الاستثمارات بالتكلفة بعد طرح أي مخصص للخسائر من انخفاض قيمتها.

2/5 السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

موجودات مالية أخرى

يتم تسجيل الموجودات المالية الناتجة من تطبيق التفسير 12 "ترتيبات امتياز الخدمات" في بيان المركز المالي الموحد تحت بند "موجودات مالية أخرى" وتحقق بالتكلفة المطفأة.

المدينون

تدرج ذمم الإيجارات والذمم المدينة الأخرى بقيمة الفاتورة الأصلية. عندما تكون القيمة الزمنية للنقد مادية يتم تسجيل الأرصدة المدينة باستخدام التكلفة المطفأة. يتم تقدير مخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون محتملاً تحصيل المبالغ بالكامل. تشطب المبالغ عند استحالة تحصيلها.

الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد

تتمثل الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد المدرج في بيان التدفقات النقدية الموحد في أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد بعد خصم السحب على المكشوف من البنوك الإسلامية، إن وجد.

انخفاض الموجودات المالية والمبالغ غير الممكن استردادها

في تاريخ كل بيان للمركز المالي الموحد يجري تقييم لتحديد ما إذا كان يوجد دليل فعلي على احتمال انخفاض دائم لقيمة بعض الموجودات المالية. في حالة وجود دليل كهذا تدرج خسارة انخفاض الموجودات في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد قيمة الانخفاض كالتالي:

- أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، يكون الانخفاض هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة، بعد خصم أي خسائر انخفاض في القيمة تم تحقيقها سابقاً في بيان الدخل الشامل الموحد.
- ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، يكون الانخفاض هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل العائد السوقي لموجودات مالية مماثلة.
- ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يكون الانخفاض هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بمعدل الربح الأصلي.

تسهيلات تمويل إسلامية

مبدئياً يتم تحقيق الالتزامات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم مخصصاً منه التكاليف المتعلقة بصفة مباشرة بالمعاملة. بعد التحقيق المبدئي تقاس تلك الالتزامات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة التكلفة الفعلية.

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل الشامل الموحد عند إلغاء تحقيق المطلوبات وأيضاً خلال عملية الإطفاء. يتم تحقيق تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى ذات الصلة كمصروف عند تكبدها. تظهر الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. بينما تظهر الأقساط المستحقة بعد أكثر من سنة كمطلوبات غير متداولة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين وفقاً لقانون العمل القطري. يستند الاستحقاق لهذه المنافع على الراتب النهائي للموظف وطول مدة خدمته بشرط إكمال حد أدنى من فترة الخدمة. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة التوظيف.

فيما يتعلق بالموظفين القطريين، تقوم المجموعة بالمساهمة في برنامج الهيئة العامة لصندوق التعاقد والمعاشات محسوبة كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تنحصر التزامات المجموعة في مقدار المساهمة التي يتم سدادها عند استحقاقها.

دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

تدرج المطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع مستقبلاً مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء استلمت فاتورة المورد أم لم تستلم.

المخصصات

يتم تحقيق مخصصات إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني أو حكمي، نتيجة لحدث سابق، يمكن تقديره بصورة موثوق بها ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفق منافع اقتصادية للقيام بتسديد الالتزام. يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدلات خصم التي تعكس التقديرات الحالية بالسوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة المصاحبة للالتزام.

إلغاء تحقيق الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

يلغى تحقيق الموجودات المالية (أو جزء من موجودات مالية أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) في أي من الحالات التالية:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الموجودات ؛

- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام تدفقات نقدية من الموجودات أو قد تعهدت بدفع المبلغ المستلم كاملاً ودون تأخير كبير إلى طرف ثالث بموجب ترتيبات للتمرير ؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام تدفقات نقدية من الموجودات أو (أ) إما أن تكون قد قامت فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو (ب) لم تقم فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو احتفظت بالموجودات مع تحويل السيطرة عليها.

في حال قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من موجودات ولم تحول أو تحتفظ فعلياً بجميع مخاطر ومنافع الموجودات ولم تحول السيطرة على الموجودات، يتم تحقيق الموجودات بقدر ارتباط المجموعة بها. الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على الموجودات المحولة يتم قياسه بالقيمة الدفترية الأصلية للموجودات وأقصى مبلغ يمكن أن تتوقع المجموعة أن يطلب منها سداذه.

المطلوبات المالية

يلغى تحقيق المطلوبات المالية في حالة دفع أو إلغاء أو انتهاء سريان الالتزام. عندما تستبدل مطلوبات مالية حالية بمطلوبات أخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة أو عندما يتم تعديل مادي في شروط مطلوبات حالية، يعامل هذا الاستبدال أو التعديل كإلغاء لتحقيق المطلوبات الحالية وتحقيق للمطلوبات الجديدة. يتم تحقيق الفرق بين القيم الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

انخفاض قيمة موجودات غير مالية

تقوم المجموعة بعمل تقييم في تاريخ كل مركز مالي للتأكد من وجود أي مؤشر لاحتمال انخفاض أي موجودات. إذا وجد أي مؤشر كهذا، أو إذا كان ضرورياً إجراء فحص سنوي لتحديد انخفاض أية موجودات، تقوم المجموعة بعمل تقدير للمبلغ الممكن استرداده من الموجودات. المبلغ الممكن استرداده من أي موجودات هو القيمة العادلة لأي موجودات أو وحدة مدرة للنقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها في حال الاستخدام أيهما أعلى، ويتم تحديده لكل موجود بمفرده، إلا إذا كانت الموجودات غير منتجة للنقد بصورة مستقلة عن الموجودات الأخرى أو مجموعة موجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأية موجودات عن المبلغ الممكن استرداده، تعتبر الموجودات منخفضة القيمة ويتم تخفيضها إلى القيمة الممكن استردادها منها. لقياس القيمة في حال الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام نسبة خصم تعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالموجودات المعينة. لتحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم ملائم.

يعاد التقييم في تاريخ كل بيان مركز مالي للتأكد من وجود أي مؤشر بأن خسائر انخفاض مدرجة سابقاً لم تعد موجودة أو تكون قد نقصت. إذا وجد مؤشر كهذا، تقوم المجموعة بعمل تقدير للموجودات والوحدات المدرة للنقد الممكن استرداده. يتم عكس أي خسارة انخفاض مدرجة سابقاً فقط إذا كان هنالك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الموجودات الممكن استردادها منذ أن أدرجت آخر خسارة انخفاض. في هذه الحالة تتم زيادة القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها. تلك القيمة التي تتم زيادتها لا يمكن أن تتجاوز القيمة الدفترية التي كان يمكن تحديدها بعد خصم الاستهلاك إذا لم يتم إدراج أي خسارة انخفاض للموجودات في السنوات السابقة. يتم عكس خسارة الانخفاض هذه في بيان الدخل الشامل الموحد ما لم تدرج الموجودات بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعامل الانعكاس كزيادة ناتجة من إعادة التقييم.

مقاصة الأدوات المالية

يتم عمل مقاصة للموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط إذا كان هنالك حق قانوني ساري المفعول لتسوية المبالغ المحققة والرغبة في التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات وتسديد المطلوبات في نفس الوقت.

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي الثمن الذي سوف يستلم لبيع موجودات أو يدفع لتحويل إلزام في معاملة بين متعاملين في السوق في تاريخ القياس. إن قياس القيمة العادلة يتم بناء على افتراض أن المعاملة لبيع الموجودات أو لتحويل المطلوبات تحدث:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في غياب سوق رئيسية، في السوق الأفضل بالنسبة للموجودات أو المطلوبات.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول والدخول إلى السوق الرئيسية أو السوق الأفضل.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية مصنفة ضمن تدرج القيمة العادلة، ووصفها كالتالي، بناء على أدنى مستوى من المعطيات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1	أسعار السوق المدرجة (غير متداولة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
المستوى 2	تقنيات التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة واضحاً بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
المستوى 3	تقنيات التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة غير واضحة.

2/5 السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

تصنيف متداول وغير متداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات بناء على تصنيف متداول / غير متداول، يكون الأصل متداول عندما:

- يتوقع أن تتحقق أو يقصد أن يتم بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية،
- محتفظ بها أساساً لغرض المتاجرة،
- يتوقع أن تتحقق خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
- نقد أو ما في حكمة مالم يحظر أن يتم تبادلها أو استخدامها لتسوية مطلوبات لمدة أقلها اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

جميع الموجودات الأخرى تصنف غير متداولة.

يتم تصنيف المطلوبات المتداولة عندما:

(1) يتوقع أن تتم تسويتها في دورة التشغيل العادية،

(2) محتفظ بها أساساً لغرض المتاجرة،

(3) تكون مستحقة التسوية خلال اثني عشر شهر بعد تاريخ التقرير، أو

(4) لا يوجد حق غير مشروط لتأصيل تسوية المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهر بعد تاريخ التقرير.

وتصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى غير متداولة.

الإيجارات

إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية تمثل أو تحتوي على إيجار يعتمد على موضوع الاتفاقية في تاريخ السريان. إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية تمثل أو تحتوي على إيجار يعتمد على جوهر الاتفاقية في تاريخ السريان ويتم تقييم ما إذا كان تنفيذ الاتفاقية يعتمد على استخدام الموجودات المعينة أو أن الاتفاقية تحول حق استخدام الموجودات، حتى إذا لم يتم تحديد ذلك الحق في الاتفاقية. تدرج مدفوعات الإيجارات التشغيلية كمصروف تشغيل في بيان الدخل الشامل الموحد على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد.

عملات أجنبية

يجرى قيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالريال القطري بأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. كما تحول الموجودات والمطلوبات المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في بيان المركز المالي. وتدرج جميع الفروقات من عمليات التحويل ضمن بيان الدخل الشامل الموحد. تقاس الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة المبدئي.

الالتزامات المحتملة

لا تدرج مطلوبات محتملة في البيانات المالية الموحدة. ولا يتم الإفصاح عنها ما لم تكن هنالك احتمالية لتدفق موارد مدفوعة تتضمن منافع اقتصادية. لا يتم إدراج موجودات محتملة في البيانات المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هنالك احتمال لتدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة.

تحقيق الإيرادات

يتم تحقيق الإيرادات بالقدر الذي تتدفق به إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلاً وأنه يمكن قياس الإيرادات بصورة موثوقة بغض النظر عن موعد إتمام الدفع. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المدينة مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع واستبعاد الضرائب والجمارك. لقد قررت المجموعة أنها تعمل كأصيل في جميع ترتيبات إيراداتها وهي التي تتعرض لمخاطر الائتمان. ويجب أيضاً أن تستوفي شروط التحقيق التالية قبل تحقيق الإيرادات.

إيرادات إيجارات

تحقق الإيرادات المستحقة من الإيجارات التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار باستثناء إيرادات الإيجارات المحتملة والتي تحقق عندما تنشأ.

إن المبالغ المستلمة من المستأجرين مقابل إنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن أي أضرار يعترف بها في بيان الدخل الشامل الموحد عند حدوثها.

رسوم خدمات ومصاريف مستردة من مستأجرين

الإيرادات الناشئة من المصاريف المعاد تحميلها للمستأجرين يتم تحقيقها في الفترة التي يمكن أن تسترد فيها المصاريف حسب العقد. تدرج رسوم الخدمات والمبالغ المماثلة المستلمة كإيرادات بإجمالي المبلغ مطروحاً منها التكاليف ذات الصلة، حسبما يقرر المدراء حيث أن المجموعة تعتبر الطرف الأساسي في هذا الخصوص.

إيرادات بناء

تتضمن إيرادات العقد المبلغ المتفق عليه مبدئياً في العقد إضافة إلى أية فروقات في أعمال ومطالبات العقد ومدفوعات الحوافز إلى حد أنه من الممكن أن تؤدي إلى إيرادات يمكن قياسها بصورة موثوقة. وبمجرد إمكانية تقدير مخرجات عقد البناء بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات العقد في بيان الدخل الشامل الموحد بما يتناسب مع مرحلة إنجاز العقد. ويتم تحقيق مصروفات العقد عند تكبدها إلا إذا كانت متعلقة بالحصول على موجودات تتعلق بالنشاط المستقبلي للعقد.

تقيم مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى نسبة تكاليف الأعمال المنجزة للعقد والتي تم فوترتها حتى تاريخه والتكاليف التقديرية للعقد. في حالة عدم القدرة على تقدير مخرجات العقد بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات العقد في حدود تكاليف العقد المتكبدة التي يمكن استردادها. ويتم تحقيق الخسارة المتوقعة للعقد مباشرة في بيان الدخل الشامل الموحد.

إيرادات تمويل إسلامي

يتم تحقيق إيرادات التمويل الإسلامي على أساس نسبي زمني باستخدام معدل الربح الفعلي.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الأسهم عندما ينشأ حق للمجموعة لإستلام التوزيعات.

تكاليف التمويل الإسلامي

تكاليف التمويل الإسلامي هي مصاريف التمويل والمصاريف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على الأموال. تقوم المجموعة برسملة تكاليف التمويل الإسلامي التي تتعلق مباشرة بشراء أو تشييد أو إنتاج موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. الموجودات المؤهلة لرسملة تكاليف التمويل الإسلامي هي الموجودات التي تستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع. تدرج المجموعة تكاليف التمويل الإسلامي الأخرى كمصروف في الفترة التي تتكبدها فيها.

العائد على السهم

تقوم المجموعة بعرض بيانات العائدات الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب العائد الأساسي للسهم بقسمة الربح / الخسارة العائد إلى الأسهم العادية بالشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. يتم تحديد العائد المخفض للسهم عن طريق تعديل الربح أو الخسارة العائدة إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم ومتوسط العدد المرجح للأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة التي تتضمن سندات قابلة للتحويل وخيارات أسهم ممنوحة للموظفين، إن وجدت.

3. عقارات ومعدات

الإجمالي ريال قطري	سيارات ريال قطري	أثاث وتركيبات ريال قطري	أجهزة كمبيوتر ومعدات ريال قطري	
التكلفة:				
3,034,083	155,000	1,265,207	1,613,876	في 1 يناير 2015
447,586	425,000	-	22,586	إضافات
(155,952)	-	(127,252)	(28,700)	استيعادات
3,325,717	580,000	1,137,955	1,607,762	في 31 ديسمبر 2015
15,995	-	-	15,995	إضافات
3,341,712	580,000	1,137,955	1,623,757	في 31 ديسمبر 2016
الاستهلاك:				
2,833,521	147,441	1,162,437	1,523,643	في 1 يناير 2015
142,820	9,655	57,410	75,755	المخصص للسنة
(149,239)	-	(120,539)	(28,700)	المتعلق بالاستيعادات
2,827,102	157,096	1,099,308	1,570,698	في 31 ديسمبر 2015
164,750	85,233	37,531	41,986	المخصص للسنة
2,991,852	242,329	1,136,839	1,612,684	في 31 ديسمبر 2016
صافي القيمة الدفترية				
498,615	422,904	38,647	37,064	31 ديسمبر 2015
349,860	337,671	1,116	11,073	31 ديسمبر 2016

4. استثمارات عقارية

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
652,130,931	652,130,931	التكلفة
90,660,070	86,221,071	التغير المتراكم في القيمة العادلة
742,791,001	738,352,002	

تشتمل الاستثمارات العقارية على عقار مؤجر بموجب اتفاقية إيجار تشغيلي لطرف ذو علاقة مقابل إيجار سنوي بمبلغ 24.75 مليون ريال قطري مع زيادة الإيجار كل 5 سنوات. تم رهن إيرادات الإيجار للعقار مقابل تسهيلات بنكية تم الحصول عليها من بنك اسلامي.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015، وفقاً للتقييم الذي قام به مثن معتمد ومستقل وليس له علاقة بالمجموعة. تم اعداد التقييم من قبل مثنين معتمدين ومخصصين في تامين العقارات والأنشطة المماثلة. وقد تم تحديد القيمة العادلة بناءً على طريقة المقارنة بالسوق والتي تعكس أسعار المعاملات الحديثة لعقارات مشابهة والربط بين التدفقات النقدية المخصومة والسوق والأدلة الأخرى. خلال تحديد القيمة العادلة للعقارات، كانت القيمة والاستخدام الحاليين هي الأفضل لهذه العقارات.

كانت الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة كما يلي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
762,514,001 (19,723,000)	742,791,001 (4,438,999)	في 1 يناير الحركة في القيمة العادلة خلال السنة
742,791,001	738,352,002	

5. مشروع قيد التنفيذ

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
98,595,652 653,057	99,248,709 609,651	الرصيد في 1 يناير إضافات
99,248,709	99,858,360	الرصيد في 31 ديسمبر

يشمل رصيد مشروع قيد التنفيذ مبالغ تم انفاقها لتطوير إحدى مشاريع المجموعة. تم الانتهاء من التطوير المبدئي للبنية التحتية للمشروع.

6. موجودات مالية متاحة للبيع

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
21,000,000	21,000,000	استثمارات في أسهم غير مدرجة

يشمل الاستثمار في أسهم غير مدرجة استثماراً في شركة خاصة في دولة قطر. تم تسجيل هذا الاستثمار بالتكلفة حيث لا يمكن قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة. وترى الإدارة أنه لم تنخفض قيمة هذا الاستثمار بناءً على أحدث البيانات المتاحة.

7. استثمارات وكالة

خلال 2009، وقعت المجموعة عقد وكالة بمبلغ 65,000,000 ريال قطري مع شركة استثمار خليجية من خلال وكيل. لم تقم شركة الاستثمار بسداد المبلغ والأرباح المستحقة في تاريخ الاستحقاق.

في 2011، حصلت المجموعة على قرار من المحكمة لصالحها بأن يتم تسوية مبلغ الوكالة المستحق والأرباح المتعلقة بها خلال الفترة من يونيو 2013 وحتى يونيو 2017. وخلال سنة 2013، استلمت المجموعة الدفعة الأولى والبالغة 3,645,605 ريال قطري. في 2014، لم تقم شركة الاستثمار بسداد الدفعة المستحقة للمجموعة وعليه قررت المجموعة إنشاء مخصص انخفاض القيمة للاستثمارات بمبلغ 30,677,198 ريال قطري. وترى الإدارة أن قيمة الاستثمار لم تنخفض خلال السنة عن القيمة الدفترية والبالغة 30,677,197 ريال قطري.

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
61,354,395 (30,677,198)	61,354,395 (30,677,198)	استثمارات وكالة يخصم: مخصص انخفاض القيمة
30,677,197	30,677,197	

8. موجودات مالية أخرى

دخلت المجموعة في اتفاقية ترتيب امتياز خدمات مع المساهم الرئيسي، وهي طرف ذو علاقة، لإنشاء وتشغيل مجمع سكني وفقاً لشروط الاتفاقية. ووفقاً لشروط العقد، مؤسسة قطر تتعهد بتأجير هذا المجمع مقابل إيجار محدد لمدة 20 سنة.

خلال السنة، قامت المجموعة بتحقيق إيرادات وتكاليف متعلقة بالاتفاقية بمبلغ 119,570,851 ريال قطري و 18,301,422 ريال قطري، على التوالي (2015: 288,176,897 ريال قطري و 137,631,156 ريال قطري، على التوالي).

كما في 31 ديسمبر، أدرجت المبالغ التالية في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
1,159,379,024	1,278,949,875	موجودات مالية أخرى

تم فصل الموجودات المالية الأخرى بين الجزء المتداول وغير المتداول كما يلي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
936,806,352	1,079,900,598	جزء غير متداول
222,572,672	199,049,277	جزء متداول
1,159,379,024	1,278,949,875	

تم رهن المتحصلات المتوقعة مقابل تسهيلات بنكية اسلامية حصلت عليها المجموعة من بنك إسلامي.

9. مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
10,164,021	4,008,890	دفعات مقدمة للمقاولين
771,497	703,289	مصاريف مدفوعة مقدماً
-	618,871	إيرادات مستحقة
92,048	92,048	تأمينات مستردة
1,126,176	1,199,980	أرصدة مدينة أخرى
12,153,742	6,623,078	
(1,125,704)	(1,125,704)	يخصم: مخصص انخفاض القيمة
11,028,038	5,497,374	

في 31 ديسمبر 2016، كانت هناك ذمم مدينة أخرى بمبلغ 1,125,704 ريال قطري منخفضة القيمة (2015: 1,125,704 ريال قطري). لم يتم تسجيل أي حركة على مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة الأخرى 2015 و 2016.

10. أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد

يشمل الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد في بيان التدفقات النقدية الموحد المبالغ التالية:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
24,506,540	11,644,462	أرصدة لدى البنوك الإسلامية
19,950	20,000	نقد في الصندوق
24,526,490	11,664,462	

11. رأس المال

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
1,050,000,000	1,102,500,000	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 110,250,000 سهم عادي بواقع 10 ريال للسهم الواحد (2015: 105,000,000 سهم)

جميع الأسهم من نفس الفئة ولها نفس حقوق التصويت. خلال السنة، قامت المجموعة بإصدار أسهم منحة بنسبة 5% من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2015 بقيمة 52,500,000 ريال قطري أي بما يعادل 5,250,000 سهم حيث تمت الموافقة على إصدار الأسهم خلال اجتماع الجمعية العمومية العادية المنعقدة في 1 مارس 2016. (2015: أصدرت المجموعة أسهم منحة بنسبة 5% من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2014 بقيمة 50,000,000 ريال قطري أي ما يعادل 5,000,000 سهم وتوزيعات أرباح نقدية بقيمة 30,000,000 ريال قطري).

12. الاحتياطي القانوني

يتطلب قانون الشركات التجارية رقم 11 لسنة 2015 من الشركة تحويل 10% من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. لدى الشركة الخيار لوقف هذه التحويلات إلى الاحتياطي القانوني عندما يعادل 50% من رأس المال. خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل 7,462,557 ريال قطري إلى الاحتياطي القانوني (2015: 11,272,286 ريال قطري). إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون أعلاه.

13. تسهيلات بنكية إسلامية

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	إيضاحات	
174,288,898	440,088,995	(أ)	تمويل إسلامي 1
260,150,912	235,152,646	(ب)	تمويل إسلامي 2
434,439,810	675,241,641		

تظهر في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
38,499,777	43,670,006	جزء غير متداول
551,379,164	631,571,635	جزء متداول
589,878,941	675,241,641	

إيضاحات:

(1) خلال 2014، أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ 450 مليون ريال قطري. تحمل الاتفاقية معدل ربح بمعدلات السوق. بدأ التمويل الإسلامي خلال 2014 وقد سحبت المجموعة مبلغ 440,088,995 ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2016 (2015: 341,949,234 ريال قطري) ويسدد على 11 قسط نصف سنوي متغير. التمويل الإسلامي مضمون بالمتحصلات المتوقعة من المشروع العقاري.

(2) خلال 2014، أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ 274 مليون ريال قطري. بدأ التمويل في 2014، ويسدد على 8 أقساط سنوية متغيرة ابتداءً من نهاية 2014 وحتى نهاية 2021 والتسوية النهائية في 2022. يحمل التمويل الإسلامي معدل ربح بمعدلات السوق. التسهيل الإسلامي مضمون مقابل متحصلات من المشروع العقاري.

إن تكلفة التمويل الإسلامي للسنة بلغت 31,160,202 ريال قطري (2015: 22,571,879 ريال قطري).

14. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

كانت حركة المخصص كما يلي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
942,609	1,235,908	في 1 يناير
369,029	402,455	المخصص خلال السنة
(75,730)	-	المدفوع خلال السنة
1,235,908	1,638,363	في 31 ديسمبر

15. داتون ومطلوبات أخرى

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
32,275,904	18,883,258	مصاريف مستحقة الدفع
12,375,000	11,137,500	إيرادات إيجار مؤجلة
11,845,016	10,511,073	توزيعات أرباح مستحقة
10,404,875	8,919,690	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
47,987,968	3,953,395	مبالغ محتجزة دائنة
1,360,674	3,330,545	داتون
116,249,437	56,735,461	

16. إيرادات أخرى

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
58,462	98,355	ربح من ودائع في بنوك إسلامية
1,140,000	-	إيرادات توزيعات أرباح
10,159	-	إيرادات أخرى
1,208,621	98,355	

17. مصاريف عمومية وإدارية

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
13,701,908	11,966,095	تكاليف موظفين
4,950,000	540,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
1,194,228	999,166	إيجار
827,345	746,273	رسوم تسجيل وجهات رقابية
593,962	705,532	أتعاب قانونية ومهنية
605,076	644,465	تسويق وإعلان
182,024	169,616	مصاريف تطوير الأعمال
45,000	75,000	أتعاب لجنة الشريعة
-	20,000	تبرعات
4,153	-	خسارة من بيع عقارات ومعدات
660,875	715,357	مصاريف متنوعة أخرى
22,764,571	16,581,504	

18. أتعاب الإدارة

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
2,000,000	480,822	أتعاب إدارة

وقعت المجموعة اتفاقية تقديم خدمات الإدارة مع شركة المزايا القابضة ش.م.ك. حيث تقدم خدمات إدارية متنوعة للمجموعة، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت المجموعة بإلغاء هذا العقد، وبالتالي قامت بسداد كافة المبالغ المستحقة لشركة المزايا ش.م.ك.

19. الربح الأساسي والمخفف للسهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بقسمة الأرباح للسنة العائدة للمساهمين بالشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة كما يلي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
112,722,861	74,625,565	الربح العائد للمساهمين بالشركة الأم
110,250,000	110,250,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
1.022	0.677	الربح الأساسي والمخفف للسهم (الريال القطري)

قامت المجموعة خلال عام 2016 بإصدار أسهم منحة للعام 2015. وبناءً على ذلك، تم تعديل الربح الأساسي للسهم كما في 31 ديسمبر 2015 ليعكس أثر العملية.

تم احتساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 و2015 كما يلي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
105,000,000 5,250,000	105,000,000 5,250,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في 1 يناير أثر إصدار أسهم منحة
110,250,000	110,250,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في 31 ديسمبر

لا توجد أسهم منخفضة محتملة قائمة في أي وقت خلال السنة. وعليه يكون الربح الأساسي المخفف للسهم معادلاً للربح الأساسي العائد للسهم الواحد.

20. مساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية

وفقاً للقانون رقم 13 لسنة 2008، قامت المجموعة بتخصيص جزء من الربح بمبلغ 1,865,639 ريال قطري (2015: 2,818,072 ريال قطري) أي بنسبة 2.5% من صافي الربح الموحد للسنة إلى صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية.

21. توزيعات أرباح

وافق المساهمون، خلال الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 1 مارس 2016 على توزيع أسهم منحة بنسبة 5% من رأس المال المدفوع وبقيمة 52,500,000 ريال قطري للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014: أرباح نقدية بواقع 0.30 ريال قطري للسهم بإجمالي 30,000,000 ريال قطري وأسهم منحة بنسبة 5% من رأس المال المدفوعة وإجمالي 50,000,000 ريال قطري).

اقترح مجلس الإدارة توزيع أسهم مجانية بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016. سوف يتم تقديم التوزيعات المقترحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 لإعتمادها خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

22. المعاملات مع طرف ذو علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المؤسسات التي تعتبر المجموعة من مؤسسيها والمساهمين الرئيسيين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة ومسؤولي الإدارة العليا والمؤسسات التي لها تأثير مشترك أو هام عليها. يتم اعتماد سياسة الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كالتالي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
2,000,000	480,822	أتعاب إدارة
288,176,897	119,570,851	إيرادات بناء
30,761,591	28,560,446	إيرادات إيجارات وإدارة العقارات

أرصدة لطرف ذو علاقة

الأرصدة مع طرف ذو علاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد هي كالتالي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
1,811,049	-	شركة المزايا القابضة

مكافآت الإدارة العليا

بلغت مكافآت الإدارة العليا خلال السنة كالتالي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
4,950,000	540,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
6,731,665	5,199,865	رواتب ومنافع قصيرة الأجل
71,725	109,998	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
11,753,390	5,849,863	

23. التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات المحتملة:

لدى المجموعة المطلوبات المحتملة التالية والتي لا يتوقع أن تنشأ عنها التزامات مادية.

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
1,000,000	-	ضمانات بنكية

الالتزامات رأسمالية:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
60,740,315	56,894,185	إلتزامات تعاقدية لمشروع قيد التنفيذ
858,770	2,244,102	إلتزامات إيجارات تشغيلية

إلتزامات التأجير التشغيلي مبينة تفصيلياً كما يلي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
858,770	792,036	خلال سنة
-	1,452,066	بعد سنة ولا تتجاوز 5 سنوات
858,770	2,244,102	

الدعاوى القضائية

تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد ولصالح المجموعة كما في 31 ديسمبر 2016. وفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة فإنه لا ينشأ عن هذه الدعاوى مطلوبات هامة وعليه لم يتم تحديد مخصص لهذه الدعاوى.

24. أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إطار عمل إدارة المخاطر

تم وضع سياسات لإدارة مخاطر المجموعة بغرض تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط مخاطر مناسبة ولرصد المخاطر والإلتزام بالحدود الموضوعة. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر على نحو منتظم لتعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات والخدمات التي يتم تقديمها. تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى وضع بيئة رقابية منتظمة وبناءة يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم وإلتزاماتهم.

يقع على عاتق مجلس الإدارة بالمجموعة المسؤولية عن مراقبة الإلتزام بسياسات وإجراءات المخاطر بالمجموعة وعن مراجعة كفاية إطار عمل إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة.

إن المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة هي مخاطر السوق، مخاطر الإئتمان، مخاطر عقارية، مخاطر العملات، مخاطر معدلات الربح، مخاطر السيولة ومخاطر أخرى. يعرض هذا الإيضاح المعلومات عن مدى تعرض المجموعة لكل من تلك المخاطر المذكورة أعلاه وأهداف وسياسات وأساليب المجموعة في قياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال. تم إدراج إيضاحات إضافية في هذه البيانات المالية الموحدة.

مخاطر الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان في مخاطر الخسائر المالية للمجموعة في حال عدم وفاء عميل أو أي طرف بالأدوات المالية بالقيام بالإلتزامات التعاقدية التي تنشأ بصورة أساسية من الموجودات المالية الأخرى، واستثمارات الوكالة، والإيرادات المستحقة، والودائع القابلة للاسترداد، والأرصدة لدى البنوك الإسلامية بالإضافة إلى المستحقات من طرف ذو علاقة.

مخصص انخفاض القيمة

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لانخفاض القيمة والذي يمثل تقديرها للخسائر الناشئة عن الذمم المدينة. يرتبط تكوين هذا المخصص بالمخاطر الفردية ذات الأهمية التي تتعرض لها المجموعة. تم الإفصاح عن مخصص انخفاض القيمة والحركة عليه خلال السنة في إيضاح 9.

دفعات مقدمة وأطراف ذات علاقة

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الإئتمان بصفة أساسية بالخصائص الفردية لكل مقاول / مورد وطرف ذو علاقة. التركيبة لمشاريع المجموعة، بما فيها مخاطر التخلف عن السداد للقطاع والدولة، التي يعمل من خلالها المقاول / المورد لها تأثير أقل على مخاطر الإئتمان. تتعلق مبالغ كبيرة من الدفعات المقدمة / عمليات التحصيل لدى المجموعة بمقاولين محليين في قطر وجميع تلك المبالغ مدفوعة مقابل ضمانات بنكية.

على الجانب الآخر يتم اعتماد جميع المعاملات ذات الأهمية مع الأطراف ذات العلاقة - في حال توافقتها مع القوانين ذات الصلة - من قبل مجلس الإدارة / أو المساهمين في إجتماعات الجمعية العمومية. سياسة المجموعة هي أن يتم إثبات الدفعات المقدمة والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بمبلغ الدفعة المقدمة / الفاتورة الأصلية بعد خصم مخصص المبالغ الغير قابلة للتحصيل. يتم إجراء تقدير للديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل. يتم شطب الديون المشكوك في تحصيلها عند عدم توفر إمكانية إستردادها، إن وجدت.

أرصدة لدى البنوك الإسلامية

إن مخاطر الإئتمان على الأرصدة والإيداعات لدى البنوك الإسلامية والمؤسسات المالية الأخرى محدودة كونها مودعة لدى بنوك إسلامية محلية ذات تصنيف إئتماني جيد من وكالات التصنيف الإئتماني الدولية.

تعتبر القيمة الدفترية للموجودات المالية هي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الإئتمان. يتمثل الحد الأقصى لمخاطر الإئتمان في تاريخ المركز المالي كما يلي:

القيمة الدفترية		
2015	2016	
ريال قطري	ريال قطري	
1,159,379,024	1,278,949,875	موجودات مالية أخرى
30,677,197	30,677,197	استثمارات وكالة
24,506,540	11,644,462	أرصدة لدى البنوك الإسلامية
-	618,871	إيرادات مستحقة
92,048	92,048	ودائع قابلة للاسترداد
472	74,276	ذمم مدينة أخرى
1,214,655,281	1,322,056,729	

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالالتزامات المالية عند إستحقاقها. إن نهج المجموعة في إدارة السيولة هو التأكد قدر الإمكان، من وجود سيولة كافية للوفاء بالمطلوبات عند إستحقاقها في ظل الظروف العادية أو الصعبة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إحداث ضرر بسمعة المجموعة.

تقلل المجموعة من مخاطر السيولة لديها بأن تضمن توفر تسهيلات بنكية إسلامية. تتطلب شروط الخدمة لدى المجموعة بأن تسدد المبالغ خلال المدد المحددة في الفواتير. تسدد المبالغ المستحقة للدائنين التجاريين عادة وفقاً لشروط الخدمة للمورد.

الجدول التالي يلخص مواعيد استحقاق مطلوبات المجموعة في 31 ديسمبر بناء على المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

الاجمالي ريال قطري	أكثر من 5 سنوات ريال قطري	1 - 5 سنوات ريال قطري	3 - 12 شهر ريال قطري	أقل من 3 شهور ريال قطري	
					في 31 ديسمبر 2016
3,330,545	-	-	-	3,330,545	دائون
18,883,258	-	-	-	18,883,258	مصاريف مستحقة
8,919,690	-	-	8,919,690	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
836,416,210	463,638,268	298,962,421	73,815,521	-	تسهيلات تمويل إسلامية
3,953,395	-	-	3,953,395	-	مبالغ محتجزة دائنة
10,511,073	-	-	10,511,073	-	توزيعات أرباح مستحقة
882,014,171	463,638,268	298,962,421	97,199,679	22,213,803	الإجمالي

الاجمالي ريال قطري	أكثر من 5 سنوات ريال قطري	1 - 5 سنوات ريال قطري	3 - 12 شهر ريال قطري	أقل من 3 شهور ريال قطري	
					في 31 ديسمبر 2015
1,360,674	-	-	-	1,360,674	دائون
32,275,904	-	-	-	32,275,904	مصاريف مستحقة
10,404,875	-	-	10,404,875	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
700,896,306	216,574,511	398,846,450	59,752,629	25,722,716	تسهيلات تمويل إسلامية
1,811,049	-	-	1,811,049	-	مستحق لطرف ذو علاقة
47,987,968	-	-	47,987,968	-	مبالغ محتجزة دائنة
11,845,016	-	-	11,845,016	-	توزيعات أرباح مستحقة
806,581,792	216,574,511	398,846,450	131,801,537	59,359,294	الإجمالي

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتمثلة في التغيرات في أسعار السوق مثل معدلات صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم التي تؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو التحكم في وإدارة مخاطر السوق بشكل مقبول والحصول على أفضل العائدات.

مخاطر العملات

مخاطر العملات الأجنبية هي خطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في سعر صرف العملات الأجنبية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية حيث لا توجد أرصدة مدرجة بالعملات الأجنبية كما في تاريخ التقرير.

مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في معدلات الربح في السوق. تتبع المجموعة سياسة للتأكد من مراجعة معدلات الربح على الودائع قصيرة الأجل ومعدلات تكلفة التمويل من عقود التمويل الإسلامي بصورة شهرية وأن معدلات تكلفة التمويل لا تخضع لتقلبات حالية في معدلات الربح. سياسة المجموعة هي التأكد من أن معظم التعرض لمخاطر معدلات الربح على السلف على أساس معدل ثابت أو طبقاً لمعدلات إتفاقيات إعادة الشراء لمصرف قطر المركزي، إلا إذا إتضح للمجموعة أن معدلات التكلفة المتغيرة أفضل للمجموعة.

بالإضافة إلى ذلك، فإن المجموعة لا تقوم بتحقيق أي موجودات أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ولم تقم المجموعة بالدخول في إتفاقيات أدوات مشتقة، ولذلك فإن التغير في معدلات الربح للبنوك الإسلامية في تاريخ التقرير لا يؤثر سلباً على أرباح أو خسائر المجموعة.

في تاريخ بيان المركز المالي كان موقف معدل الربح بالنسبة للأدوات المالية التي تحمل أرباحاً كالتالي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	تسهيلات بنكية اسلامية
589,878,941	675,241,641	

الجدول التالي يعكس حساسية حقوق الملكية والربح أو الخسارة لتغيرات معقولة محتملة في معدلات الربح بعدد 25 نقطة أساس، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى. إن حساسية حقوق الملكية والربح أو الخسارة هو تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الربح لسنة واحدة، بناءً على الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار عائمة كما في 31 ديسمبر. يتوقع أن يكون تأثير النقص في معدلات الربح مساوياً ومعاكساً لتأثير الزيادات المبينة:

مخاطر معدلات الربح - تمة

صافي التأثير على الربح أو الخسارة ± 25 نقطة أساس ريال قطري	في 31 ديسمبر 2016	في 31 ديسمبر 2015
(1,688,104)		
(1,474,697)		

المخاطر المقاربة

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

* قد ترتفع تكلفة تطوير المشروعات إذا كان هنالك تأخير في عملية التخطيط. توظف المجموعة خبراء متخصصين في الجوانب المطلوبة في موقع المشروع. من أجل خفض المخاطر التي قد تنشأ في عملية التخطيط وتستخدم خبراتها المتراكمة في المقاولات بفرض تخفيض تكاليف التطوير بالمقارنة مع السوق.

* قد يصبح أحد المستأجرين الكبار متعثراً مما ينتج عنه خسارة إيرادات إيجارية وانخفاضاً في قيمة العقار المستأجر (أنظر أيضاً مخاطر الإئتمان أدناه). من أجل تخفيض هذا الخطر تقوم المجموعة بمراجعة الموقف المالي لجميع المستأجرين الأساسيين المتوقعين وتتخذ قراراً حول مستوى الضمان المطلوب من خلال ودائع أو ضمانات.

* تعرض القيمة العادلة للمحفظة للمخاطر الأساسية المتعلقة بالسوق والمستأجر.

مخاطر أخرى

المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة هي المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. تتم مراقبة المخاطر التنظيمية من خلال مجموعة من السياسات والإجراءات. تتم إدارة المخاطر القانونية عن طريق الاستخدام الفعال للمستشارين القانونيين من داخل المجموعة وخارجها. تتم مراقبة مخاطر السمعة من خلال بحث الأمور التي تعتبر أن لها آثاراً على سمعة المجموعة مع إصدار توجيهات وسياسات عندما يتطلب الأمر.

إدارة رأس المال

إن سياسة الإدارة هي المحافظة على قاعدة رأسمالية قوية لكي تحافظ على ثقة المستثمرين والدائنين ولاستمرارية تطور الأعمال مستقبلاً. تقوم الإدارة بمراقبة رأس المال، والذي تعرفه المجموعة على أنه رأس المال والأرباح المدورة ويبلغ 1,389,416,528 ريال قطري في 31 ديسمبر 2016 (2015: 1,324,119,159 ريال قطري).

تقوم المجموعة بإدارة بنية رأسمالها وإدخال تعديلات عليها في ضوء التغيرات في الأحوال الاقتصادية وظروف أعمالها وتوقعات المساهمين. بغرض تعديل بنيتها الرأسمالية، قد تقوم المجموعة بتعديل المدفوعات للمساهمين أو زيادة رأس المال. لم تدخل المجموعة تعديلات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015.

إن هدف المجموعة الأساسي من إدارة رأس المال هو:

- المحافظة على مقدرة المجموعة على العمل على أساس مبدأ الإستمرارية بالصورة التي تمكنها من تقديم أفضل العائدات للمساهمين وأيضاً المنافع للأطراف المعنية الأخرى.
- تقديم العائدات المناسبة للمساهمين عن طريق التسعير المناسب للمنتجات والخدمات المتماشية مع مستوى المخاطر، و
- الالتزام بالمجموعة بشروط إتفاقيتها المالية مع البنوك الإسلامية وتحقيق تصنيف ائتماني قوي.

يعمل المجلس للحفاظ على الموازنة بين العائدات العالية الممكنة ومستويات التمويل العالية والمنافع والضمان اللذين يحققهما المركز الرأسمالي القوي للمجموعة.

الجدول التالي يوضح نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين للمجموعة في تاريخ التقارير المالية كالتالي:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
709,175,335 (24,526,490)	733,615,465 (11,664,462)	إجمالي المطلوبات يخصم: أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد
684,648,845	721,951,003	صافي الدين
1,379,973,739	1,452,733,665	إجمالي حقوق المساهمين
50%	50%	نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين في 31 ديسمبر

من ناحية أخرى، فإن المجلس يراجع بصورة دورية نسبة التمويل إلى القيمة السوقية للعقارات والتي يتم احتسابها بالالتزامات القائمة مقسمة على تقييم المحفظة الاستثمارية العقارية. إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على مستوى منخفض من نسبة التمويل إلى القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي نسبة التسهيلات الإسلامية إلى القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير:

2015 ريال قطري	2016 ريال قطري	
589,878,941 742,791,001	675,241,641 738,352,002	تسهيلات بنكية إسلامية القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
79%	91%	نسبة التمويل إلى القيمة العادلة في 31 ديسمبر

التصنيفات المحاسبية والقيم العادلة

القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية مقابل القيم الدفترية الموضحة في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

2015		2016		
القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
موجودات مالية				
1,159,379,024	1,159,379,024	1,278,949,875	1,278,949,875	موجودات مالية أخرى
30,677,197	30,677,197	30,677,197	30,677,197	استثمارات وكالة
24,526,490	24,526,490	11,644,462	11,644,462	أرصدة لدى البنوك الإسلامية
-	-	618,871	618,871	إيرادات مستحقة
92,048	92,048	92,048	92,048	ودائع قابلة للاسترداد
472	472	74,276	74,276	ذمم مدينة أخرى
1,214,675,231	1,214,675,231	1,322,056,729	1,322,056,729	
مطلوبات مالية				
589,878,941	589,878,941	675,241,641	675,241,641	تسهيلات بنكية إسلامية
32,275,904	32,275,904	18,883,258	18,883,258	مصاريف مستحقة
11,845,016	11,845,016	10,511,073	10,511,073	توزيعات أرباح مستحقة
10,404,875	10,404,875	8,919,690	8,919,690	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
47,987,968	47,987,968	3,953,395	3,953,395	مبالغ محتجزة دائنة
1,360,674	1,360,674	3,330,545	3,330,545	دائنون
1,811,049	1,811,049	-	-	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
695,564,427	695,564,427	720,839,602	720,839,602	

تدرج القيمة العادلة

تستخدم المجموعة التدرج التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية حسب تقنيات التقييم:

المستوى 1	الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق عاملة لموجودات أو مطلوبات مماثلة،
المستوى 2	تقنيات أخرى والتي تكون جميع بياناتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة، واضحة بصورة مباشرة أو غير مباشرة، و
المستوى 3	التقنيات التي تستخدم بيانات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تعتمد على بيانات سوقية واضحة.

كما في 31 ديسمبر 2016، كان لدى المجموعة الأدوات المالية التالية المسجلة بالقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
الاجمالي ريال قطري	المستوى 1 ريال قطري	بيانات هامة واضحة المستوى 2 ريال قطري	بيانات هامة غير واضحة المستوى 3 ريال قطري
31 ديسمبر 2016			
موجودات مالية:			
738,352,002	-	265,959,002	472,393,000
استثمارات عقارية			

قياس القيمة العادلة باستخدام			
الاجمالي ريال قطري	المستوى 1 ريال قطري	بيانات هامة واضحة المستوى 2 ريال قطري	بيانات هامة غير واضحة المستوى 3 ريال قطري
31 ديسمبر 2015			
موجودات مالية:			
742,791,001	-	270,398,001	472,393,000
استثمارات عقارية			

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، باستثناء تالاريزيدنس وفندق غلوريا، باستخدام طريقة المقارنة بالسوق نظرا للحجم الكبير للمعاملات التي تتضمن عقارات مماثلة بهذه المناطق خلال السنة. ووفقا لطريقة المقارنة بالسوق يتم تقدير القيمة العادلة للعقارات استنادا إلى معاملات مماثلة. وتعتمد طريقة المقارنة بالسوق على مبدأ الاستبدال الذي خلاله لا يدفع مشتري محتمل للعقار يكون أعلى من تكلفة شراء عقار بديل مقارن. إن وحدة المقارنة التي طبقتها المجموعة هي سعر المتر المربع (متر مربع).

تحدد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية أدناه باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. وخلال هذه الطريقة يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام افتراضات بشأن منافع والتزامات ملكية الموجود على مدى العمر الانتاجي له، بما في ذلك قيمة التخارج أو القيمة النهائية. تتضمن هذه الطريقة افتراض وجود سلسلة من التدفقات النقدية من حصة في عقارات. ويتم تطبيق سعر خصم ملائم استنادا إلى السوق لتحديد القيمة الحالية للتدفقات النقدية المرتبطة بالموجود. وفي العادة يتم تحديد عائد التخارج بشكل منفصل، ويكون مختلفا عن سعر الخصم.

المدخلات الهامة غير الملحظة للعقارين الموضحين أدناه كالتالي:

العقار	المدخلات الهامة غير الملحظة	ريال قطري 2016	ريال قطري 2015
تالاريزيدنس	الدخل الشهري من الإيجار الزيادة الإيجارية كافة عائدات المخاطر - متداول كافة عائدات المخاطر - التخارج	99 ريال قطري للمتر المربع 10% كل 5 سنوات 8.75% 9.5%	99 ريال قطري للمتر المربع 10% كل 5 سنوات 8.75% 9.5%
فندق غلوريا	متوسط المعدل اليومي متوسط الزيادة الزيادة في معدل الاشغال كافة عائدات المخاطر - متداول كافة عائدات المخاطر - التخارج	394 ريال قطري 5% سنويا 2% سنويا 11.50% 9%	395 ريال قطري 5% سنويا 2% سنويا 11.50% 9%

تدرج القيمة العادلة – تتم

تم تسجيل استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المدرجة بمبلغ 21,000,000 ريال قطري (31 ديسمبر 2015: 21,000,000 ريال قطري) بالتكلفة حيث لا يمكن قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة. تقوم المجموعة في كل تاريخ تقرير بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على انخفاض في قيمة الاستثمار. كما في 31 ديسمبر 2016، قامت الإدارة بالتقييم ولم يتبين لها وجود مؤشر على انخفاض الموجودات المالية المتاحة للبيع غير المدرجة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، لم يتم عمل أي تحويل بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياس القيمة العادلة، ولم يتم عمل أي تحويل إلى أو من المستوى 3 لقياس القيمة العادلة.

25. الافتراضات والتقديرات والقرارات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد البيانات المالية للمجموعة من الإدارة أن تتخذ تقديرات وافتراضات تؤثر على الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات في البيانات المالية وبعض الإيضاحات حول المطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير. ولكن يمكن أن يؤدي عدم التأكد من هذه التقديرات والافتراضات إلى نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للموجود أو المطلوب للفترات المستقبلية.

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالفترات المستقبلية، والمصادر الرئيسية للتقديرات المشكوك فيها في تاريخ بيان المركز المالي الموحد والتي لها مخاطر مؤثرة تسبب في تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية تم توضيحها أدناه.

الأعمار الإنتاجية لمقارنات ومعدات

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للمقارنات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم التقدير بعد أن يؤخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والتلف والتآكل الطبيعي والتقدم الفني أو التجاري. تقوم المجموعة سنوياً بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية، ويتم تعديل قسط الاستهلاك مستقبلاً في الحالات التي تعتقد فيها الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع، تقوم المجموعة في تاريخ بيان المركز المالي بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض استثمار أو مجموعة استثمارات. في حالة الموجودات المالية مصنفة متاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض هام أو مستمر في القيمة العادلة للاستثمارات الأقل من تكلفتها. في حالة انخفاض قيمة أحد الاستثمارات المتاحة للبيع يتم تحويل مبلغ يمثل الفرق بين تكلفة الاستثمار وقيمه العادلة الحالية ناقصاً أي خسارة انخفاض سبق تحقيقها في بيان الدخل الشامل الموحد، من حقوق المساهمين إلى بيان الدخل الشامل الموحد.

انخفاض قيمة استثمارات الوكالة

تدرج استثمارات الوكالة بالتكلفة أو القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تقوم المجموعة، في تاريخ كل تقرير، بتقييم ما إذا كان هناك دليل مادي على انخفاض قيمة استثمارات الوكالة. في حالة انخفاض قيمة أحد الاستثمارات المتاحة للبيع يتم تحويل مبلغ يمثل الفرق بين تكلفة الاستثمار وقيمه العادلة الحالية ناقصاً أي خسارة انخفاض سبق تحقيقها في بيان الدخل الشامل الموحد، من حقوق المساهمين إلى بيان الدخل الشامل الموحد.

في تاريخ بيان المركز المالي، بلغ إجمالي القيمة الدفترية لاستثمارات الوكالة مبلغ 61,354,395 ريال قطري (2015: 61,354,395 ريال قطري) ومخصص انخفاض القيمة بمبلغ 30,677,198 ريال قطري (2015: 30,677,198 ريال قطري). وسوف يتم تحقيق أية فروقات بين المبالغ المحصلة فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

انخفاض قيمة الذمم المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير للأرصدة التجارية المدينة الممكن تحصيلها عندما لا يكون من المحتمل تحصيل المبالغ بالكامل. يتم هذا التقدير للمبالغ المدينة الهامة على أساس فردي. أما بالنسبة للمبالغ الفردية غير الهامة ولكنها استحققت السداد منذ فترة طويلة فيتم تقديرها بصورة جماعية ويحتسب لها مخصص بناء على طول الفترة الزمنية التي مضت على استحقاقها.

في تاريخ بيان المركز المالي، بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى مبلغ 1,199,890 ريال قطري (2015: 1,126,176 ريال قطري) وبلغ مخصص انخفاض القيمة مبلغ 1,125,704 ريال قطري (2015: 1,125,704 ريال قطري). وسوف يتم تحقيق أية فروقات بين المبالغ المحصلة فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

تقييم المقارنات

تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من خلال خبراء تقييم عقارات مستقلين. يستخدم خبير التقييم أساليب تقييم معترف بها منها حالة السوق والمنفعة التقديرية وطريقة التدفقات النقدية المتوقعة والرجوع لمعاملات حديثة لبيع عقارات لها خصائص متشابهة ونفس الموقع لعقارات المجموعة الاستثمارية.

في حالة القيام بالتقييم المستقبلي خلال فترة مرحلية فإن الإدارة تقوم بتحديد تقييم نهاية السنة من خلال تطبيق معدل خصم مناسب على التقييم المرحلي بناءً على ظروف السوق والمنفعة المتوقعة والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. وعليه تعتقد الإدارة بأنه تقييم أكثر شفافية ودقة.

ترتيبات خدمة امتياز

قامت الإدارة بتقدير القيمة الحالية لمبلغ الضمان الشهري بموجب ترتيبات الانشاء والتشغيل والتحويل المتفق عليها مع مؤسسة قطر (ايضاح 8) والتي تمثل القيمة العادلة لبند البناء في الاتفاقية وعليه تعود جميعها على إيرادات البناء وتم تحقيقها وفقاً للسياسات المحاسبية ذات الصلة للمجموعة.

تم تقدير القيمة الحالية لمبلغ الضمان باستخدام الحد الأدنى لمعدل الإيجار الشهري المضمون للمتر المربع وتطبيقه على المساحة التقديرية المؤجرة. استخدمت المجموعة معدل بنسبة 7.05% (2015: 7.2%) لخصم التدفقات النقدية المتوقعة بموجب ترتيبات امتياز الخدمات (ايضاح 8).

26. معلومات قطاعية

لدى المجموعة قطاع تجاري واحد فقط وهو عمليات الاستثمار والتطوير العقاري. جغرافياً، تعمل المجموعة داخل دولة قطر الإمارات العربية المتحدة، ولا تعتبر عمليات الإمارات العربية المتحدة قطاعاً مستقلاً.

تبلغ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي تقع في الإمارات العربية المتحدة مبلغ 24,132,754 ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2016 (2015: 24,358,000 ريال قطري) و يقابلها خسارة في القيمة العادلة من هذه العقارات مبلغ 35,650,246 ريال قطري (2015: 35,425,000). لم يتم الحصول على إيراد من هذه العقارات في كل من 2016 و 2015.

27. أرقام المقارنة

أعيد تبويب أرقام معينة تتعلق بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015 لكي تتماشى مع العرض للسنة الحالية ولتحسين جودة عرض المعلومات. ولكن لم يكن لإعادة التبويب هذا أي تأثير على الربح أو حقوق المساهمين بالبيانات المالية السابقة.

