

# شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين الكرام  
شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

تقرير حول تدقيق 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ 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 لمسؤولياتنا 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.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين الكرام

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

أمور التدقيق الهامة - تنمة

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 ٣٤٪ 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 المعينين من قبل الإدارة.
- فحص دقة واكتمال البيانات الهامة المستخدمة كمداخلات للتقييم.
- الاستعانة بالخبير الداخلي ضمن فريق عملنا لتقييم معقولية التقديرات الهامة المستخدمة من قبل المثلن الخارجي، وذلك بمقارنة التقديرات المستخدمة مع المعلومات الداخلية والخارجية.
- تقييم مدى كفاية واكتمال الإفصاحات حول تقييم الاستثمارات العقارية الواردة بالإيضاح رقم (٤) حول البيانات المالية الموحدة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين الكرام  
شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق. - تنمة  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة  
أمور التدقيق الهامة - تنمة

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

خلال عام ٢٠١٠، 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 بأمر 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ 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 ٢ حول البيانات المالية الموحدة. وقد تم إدراج بعض الإفصاحات حول تحقيق الإيرادات من عقد البناء والتشغيل وتحويل الملكية في الإيضاح قم (٨).

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين الكرام

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

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 مراقب الحسابات حولها. يتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب 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. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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 ومعقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات ذات الصلة المعدة من قبل الإدارة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين الكرام  
شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق. - تنمة  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة  
مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

- 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 الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات 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 الإفصاحات، 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.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين الكرام

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

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 ١١ لسنة ٢٠١٥ والنظام الأساسي للشركة. لقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات 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 ٢٥٨

الدوحة في ١٤ مارس ٢٠١٧



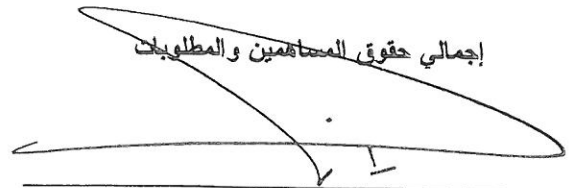
شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

بيان المركز المالي الموحد  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	الموجودات
ريال قطري	ريال قطري		
٤٩٨,٦١٥	٣٤٩,٨٦٠	٣	الموجودات غير المتداولة
٧٤٢,٧٩١,٠٠١	٧٣٨,٣٥٢,٠٠٢	٤	عقارات ومعدات
٩٩,٢٤٨,٧٠٩	٩٩,٨٥٨,٣٦٠	٥	استثمارات عقارية
٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٦	مشروع قيد التنفيذ
٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	٧	موجودات مالية متاحة للبيع
٩٣٦,٨٠٦,٣٥٢	١,٠٧٩,٩٠٠,٥٩٨	٨	استثمارات وكالة
١,٨٣١,٠٢١,٨٧٤	١,٩٧٠,١٣٨,٠١٧		موجودات مالية أخرى
٢٢٢,٥٧٢,٦٧٢	١٩٩,٠٤٩,٢٧٧	٨	الموجودات المتداولة
١١,٠٢٨,٠٣٨	٥,٤٩٧,٣٧٤	٩	موجودات مالية أخرى
٢٤,٥٢٦,٤٩٠	١١,٦٦٤,٤٦٢	١٠	مدينون ومصاريح مدفوعة مقدما
٢٥٨,١٢٧,٢٠٠	٢١٦,٢١١,١١٣		أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد
٢,٠٨٩,١٤٩,٠٧٤	٢,١٨٦,٣٤٩,١٣٠		إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٢,٥٠٠,٠٠٠	١١	حقوق المساهمين
٥٥,٨٥٤,٥٨٠	٦٣,٣١٧,١٣٧	١٢	رأس المال
٢٧٤,١١٩,١٥٩	٢٨٦,٩١٦,٥٢٨		إحتياطي قانوني
١,٣٧٩,٩٧٣,٧٣٩	١,٤٥٢,٧٣٣,٦٦٥		أرباح مدورة
			إجمالي حقوق المساهمين
٥٥١,٣٧٩,١٦٤	٦٣١,٥٧١,٦٣٥	١٣	مطلوبات غير متداولة
١,٢٣٥,٩٠٨	١,٦٣٨,٣٦٣	١٤	تسهيلات تمويل إسلامية
٥٥٢,٦١٥,٠٧٢	٦٣٣,٢٠٩,٩٩٨		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٣٨,٤٩٩,٧٧٧	٤٣,٦٧٠,٠٠٦	١٣	المطلوبات المتداولة
١١٦,٢٤٩,٤٣٧	٥٦,٧٣٥,٤٦١	١٥	تسهيلات تمويل إسلامية
١,٨١١,٠٤٩	-	٢٢	دائنون ومطلوبات أخرى
١٥٦,٥٦٠,٢٦٣	١٠٠,٤٠٥,٤٦٧		مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
٧٠٩,١٧٥,٣٣٥	٧٣٣,٦١٥,٤٦٥		إجمالي المطلوبات
٢,٠٨٩,١٤٩,٠٧٤	٢,١٨٦,٣٤٩,١٣٠		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات



حمد علي الهدفة  
الرئيس التنفيذي



راشد فهد النعيمي  
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

### بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	
ريال قطري	ريال قطري		
٢٨٨,١٧٦,٨٩٧	١١٩,٥٧٠,٨٥١	٢٢ و ٨	إيرادات بناء
(١٣٧,٦٣١,١٥٦)	(١٨,٣٠١,٤٢٢)	٨	تكاليف البناء
١٥٠,٥٤٥,٧٤١	١٠١,٢٦٩,٤٢٩		<b>إجمالي الربح</b>
٢٥,٩٨٧,٥٠٠	٢٥,٩٨٧,٥٠٠	٢٢	إيرادات إيجارات
٤,٧٧٤,٠٩١	٢,٥٧٢,٩٤٦	٢٢	إيرادات إدارة عقارات
(٢,٥٩٠,٨٢٢)	(٢,٤٧٦,٣٨٨)		مصاريف تشغيلية
١٧٨,٧١٦,٥١٠	١٢٧,٣٥٣,٤٨٧		<b>الإيرادات من العمليات التشغيلية</b>
(١٩,٧٢٣,٠٠٠)	(٤,٤٣٨,٩٩٩)	٤	صافي خسارة القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
١,٢٠٨,٦٢١	٩٨,٣٥٥	١٦	إيرادات أخرى
(٢٢,٧٦٤,٥٧١)	(١٦,٥٨١,٥٠٤)	١٧	مصاريف عمومية وإدارية
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٨٠,٨٢٢)	٢٢ و ١٨	أتعاب إدارة
(١٤٢,٨٢٠)	(١٦٤,٧٥٠)	٣	إستهلاك
(٢٢,٥٧١,٨٧٩)	(٣١,١٦٠,٢٠٢)	١٣	تكاليف التمويل
١١٢,٧٢٢,٨٦١	٧٤,٦٢٥,٥٦٥		<b>ربح السنة</b>
-	-		الدخل الشامل الآخر
١١٢,٧٢٢,٨٦١	٧٤,٦٢٥,٥٦٥		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>
			<b>العائد الأساسي والمخفف للسهم</b>
١,٠٢٢	٠,٦٧٧	١٩	(العائد إلى المساهمين بالشركة الأم بالريال القطري للسهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الإجمالي ريال قطري	أرباح مدورة ريال قطري	إحتياطي قانوني ريال قطري	رأس المال ريال قطري	
١,٣٠٠,٠٦٨,٩٥٠	٢٥٥,٤٨٦,٦٥٦	٤٤,٥٨٢,٢٩٤	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
١١٢,٧٢٢,٨٦١	١١٢,٧٢٢,٨٦١	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(١١,٢٧٢,٢٨٦)	١١,٢٧٢,٢٨٦	-	المحول إلى احتياطي قانوني
(٢,٨١٨,٠٧٢)	(٢,٨١٨,٠٧٢)	-	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح ٢٠)
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢١)
-	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	إصدار أسهم منحة (إيضاح ٢١)
١,٣٧٩,٩٧٣,٧٣٩	٢٧٤,١١٩,١٥٩	٥٥,٨٥٤,٥٨٠	١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٧٤,٦٢٥,٥٦٥	٧٤,٦٢٥,٥٦٥	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٧,٤٦٢,٥٥٧)	٧,٤٦٢,٥٥٧	-	المحول إلى احتياطي قانوني
(١,٨٦٥,٦٣٩)	(١,٨٦٥,٦٣٩)	-	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح ٢٠)
-	(٥٢,٥٠٠,٠٠٠)	-	٥٢,٥٠٠,٠٠٠	إصدار أسهم منحة (إيضاح ٢١)
١,٤٥٢,٧٣٣,٦٦٥	٢٨٦,٩١٦,٥٢٨	٦٣,٣١٧,١٣٧	١,١٠٢,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات
ريال قطري	ريال قطري	
١١٢,٧٢٢,٨٦١	٧٤,٦٢٥,٥٦٥	<b>الأنشطة التشغيلية</b>
		ربح السنة
		تعديلات للبنود التالية:
١٤٢,٨٢٠	١٦٤,٧٥٠	٣ إستهلاك
١٩,٧٢٣,٠٠٠	٤,٤٣٨,٩٩٩	٤ صافي خسارة القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
٣٦٩,٠٢٩	٤٠٢,٤٥٥	١٤ مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١,١٤٠,٠٠٠)	-	١٦ إيرادات توزيعات أرباح
٤,١٥٣	-	١٧ خسارة بيع عقارات ومعدات
(٥٨,٤٦٢)	(٩٨,٣٥٥)	١٦ أرباح من ودائع لدى بنوك إسلامية
٢٢,٥٧١,٨٧٩	٣١,١٦٠,٢٠٢	١٣ تكاليف التمويل
١٥٤,٣٣٥,٢٨٠	١١٠,٦٩٣,٦١٦	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغيرات في رأس المال العامل:
(٢٧٧,٤٠١,١٠٩)	(١١٤,٠٤٠,١٨٧)	مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية أخرى
(١٧١,٢٩٥)	(١,٨١١,٠٤٩)	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
٧,٨٢١,٢١٧	(٦٢,٥٨٣,٦١٦)	دائنون ومطلوبات أخرى
(١١٥,٤١٥,٩٠٧)	(٦٧,٧٤١,٢٣٦)	التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات
(٢٠,٧٠٦,٣٧٨)	(٢٥,٢٧١,٤٣٤)	تكاليف تمويل مدفوعة
-	(٣,٣٥٠,٨٢٤)	مساهمة صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
(٧٥,٧٣٠)	-	١٤ مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(١٣٦,١٩٨,٠١٥)	(٩٦,٣٦٣,٤٩٤)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية</b>

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

بيان التدفقات النقدية الموحد - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاحات
ريال قطري	ريال قطري	
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٦٥٣,٠٥٧)	(٦٠٩,٦٥١)	٥ إضافات إلى المشروع قيد التنفيذ
٢,٥٦٠	-	متحصلات من بيع عقارات ومعدات
٥٨,٤٦٢	٩٨,٣٥٥	أرباح مستلمة من ودائع لدى بنوك إسلامية
١,١٤٠,٠٠٠	-	توزيعات أرباح مستلمة
(٤٤٧,٥٨٦)	(١٥,٩٩٥)	٣ شراء عقارات ومعدات
<u>١٠٠,٣٧٩</u>	<u>(٥٢٧,٢٩١)</u>	
		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
١٦٧,٦٦٠,٣٣٥	٩٨,١٣٩,٧٦١	متحصلات من تسهيلات تمويل إسلامية
(١٢,٢٢١,٢٠٤)	(١٢,٧٧٧,٠٦١)	سداد تسهيلات تمويل إسلامية
(٢٨,٧٣٩,١٧٥)	(١,٣٣٣,٩٤٣)	توزيعات أرباح مدفوعة
<u>١٢٦,٦٩٩,٩٥٦</u>	<u>٨٤,٠٢٨,٧٥٧</u>	
		<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(٩,٣٩٧,٦٨٠)	(١٢,٨٦٢,٠٢٨)	النقص في الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد
٣٣,٩٢٤,١٧٠	٢٤,٥٢٦,٤٩٠	الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد في ١ يناير
<u>٢٤,٥٢٦,٤٩٠</u>	<u>١١,٦٦٤,٤٦٢</u>	١٠ الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد في ٣١ ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ١ الأنشطة الرئيسية ومعلومات عن الشركة

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق. ("الشركة") هي شركة مساهمة قطرية تأسست في دولة قطر في ١٢ فبراير ٢٠٠٨. الشركة مسجلة تحت السجل التجاري رقم ٣٨١٧٣ وعنوان مقر الشركة المسجل هو ص.ب. ١٨١٣٢، 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 الإنشاءات 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، الشركات التابعة التالية:

#### نسبة الملكية الفعلية كما في ٣١ ديسمبر

اسم الشركة	رأس المال	بلد	التأسيس	٢٠١٦	٢٠١٥
شركة قرطبة للاستثمار العقاري ش.ش.و.	٢٠٠,٠٠٠	قطر	٢٠١٦	%١٠٠	%١٠٠
شركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ش.ش.و.	٢٠٠,٠٠٠	قطر	٢٠١٦	%١٠٠	%١٠٠
شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م	٢٠٠,٠٠٠	قطر	٢٠١٦	%١٠٠	%١٠٠

#### إيضاحات:

١. شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م هي شركة مسجلة باسم مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق. وعضو في المجموعة وتحقق 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.

٢. انتهت صلاحية السجل التجاري لشركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ش.ش.و. بتاريخ ٢ نوفمبر ٢٠١١.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ مارس ٢٠١٧.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### ١/٢ 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 ١١ لسنة ٢٠١٥ ذات الصلة.

#### ٢/٢ أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. 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 بإنهاء 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.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

#### ٢/٢ أساس التوحيد - تنمة

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 الفروقات 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.

#### ٢/٣ 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 الإفصاح رقم ٢٥.



## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

#### ٢/٤ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، باستثناء المعايير الجديدة والتفسيرات السارية المفعول اعتباراً من ١ أبريل ٢٠١٦.

على الرغم من أن هذه المعايير الجديدة والتعديلات تطبق لأول مرة في سنة ٢٠١٦، 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 ١٤: حسابات التأجيل التنظيمية

إن المعيار الدولي للتقارير المالية ١٤ هو معيار اختياري للسماح للمؤسسة التي تخضع نشاطاتها 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 ١٤ 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 ١١: الترتيبات المشتركة - حساب الاستحواذ على الحصص

تتطلب تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ١١ من المشغل المشترك حساب الاستحواذ على الحصة في العمليات المشتركة، والتي يشمل فيها نشاط العمليات المشتركة أعمال تستوجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ 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 ١١ 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.

تتطبق 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.

## ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

### ٢/٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

**تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٨: إيضاح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء**  
توضح التعديلات المبدأ في معيار المحاسبة الدولي ١٦ العقارات والآلات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي ٣٨ الموجودات غير الملموسة، بأن الإيرادات تعكس نمطا من المنافع الاقتصادية التي تنشأ من الأعمال (التي يكون الموجود جزءا منها) بدلا 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 ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٤١: 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 ٤١ الزراعة، وبدلاً من ذلك سوف يتم تطبيق معيار المحاسبة الدولي ١٦. بعد التحقيق المبدئي، سيتم قياس الأشجار حاملة المحاصيل بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٦ 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 ٤١ وتقاس بالقيمة العادلة ناقصا التكاليف حتى البيع. فيما يتعلق بالمنح الحكومية المتعلقة بالأشجار حاملة المحاصيل، فسوف يتم تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٠ 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 ٢٧: 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.

## ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

### ٢/٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

#### دورة التحسينات السنوية ٢٠١٢-٢٠١٤

تشمل هذه التحسينات ما يلي:

*المعيار الدولي للتقارير المالية ٥: 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 ٥. يجب تطبيق هذا التعديل مستقبلاً.

#### *المعيار الدولي للتقارير المالية ٧: الإفصاحات*

##### (١) 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 ٧ 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.

##### (٢) إمكانية تطبيق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ٧ 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 ١٩: منافع الموظفين*

يوضح التعديل أن عمق السوق لسندات الشركات عالية الجودة يتم تقييمه بناء 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.

## ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

### ٢/٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

#### دورة التحسينات السنوية ٢٠١٢-٢٠١٤ - تنمة

#### معياري المحاسبة الدولي ٣٤: 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 معياري المحاسبة الدولي ١: مبادرة الإفصاح

توضح تعديلات معياري المحاسبة الدولي ١، بخلاف التغيير المادي، المتطلبات الحالية لمعياري المحاسبة الدولي ١. توضح التعديلات ما يلي:

- متطلبات تحديد الأهمية في معياري المحاسبة الدولي ١.
- يجوز إلغاء تجميع البند المحدد في بيان (بيانات) الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وبيان المركز المالي.
- أن لدى المؤسسات مرونة حول ترتيب عرض الإفصاحات 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.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

#### ٢/٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨  
مؤسسات الاستثمار: تطبيق استثناء التوحيد

تعالج التعديلات الأمور التي تنشأ خلال تطبيق استثناء مؤسسات الاستثمار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ 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 ١٠ 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 ٢٨: 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. تعترم المجموعة تطبيق هذه المعايير، إذا كانت ضرورية، عندما تصبح سارية المفعول.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

#### ٢/٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

#### المعايير المصدرة ولم يسر مفعولها بعد - تنمة

المعيار	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقارير المالية ٩: الأدوات المالية	١ يناير ٢٠١٨
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥: الإيرادات من العقود مع العملاء	١ يناير ٢٠١٨
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨: بيع أو مشاركة موجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك	-
معيار المحاسبة الدولي ٧: مبادرة الإفصاح - تعديلات	١ يناير ٢٠١٧
معيار المحاسبة الدولي ١٢: تحقيق موجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة - تعديلات	١ يناير ٢٠١٧
المعيار الدولي للتقارير المالية ٢: تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم - تعديلات	١ يناير ٢٠١٨
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦: الإيجارات	١ يناير ٢٠١٩

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

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

#### ٢/٥ 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 مكملاً 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 المقدره لكل بند من بنود عقارات ومعدات.

الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات القابلة للاستهلاك على النحو التالي:

أجهزة كمبيوتر ومعدات	١ - ٣	سنوات
سيارات	٥	سنوات
أثاث وتركيبات	٥	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 وتنشطب 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.

## ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تنمة

### ٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تنمة

#### 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 مسؤولين عن الوفاء بارتباطات الإيجار أو من المحتمل أن يشغلوا العقار بعد إخلاءه والمنظور العام بالسوق عن أهليتهم للائتمان، وتخصيص مسؤوليات الصيانة والتأمين بين المؤجر والمستأجر والعمر الاقتصادي للبقاى 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 تأجيريته 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 مرتبط بما يلي:

(أ) بدء إشغال المالك للعقار: يتم التحويل من الاستثمارات العقارية إلى عقارات يشغلها المالك.

(ب) بدء التطوير بغرض البيع: يتم التحويل من استثمارات عقارية إلى المخزون.

(ج) نهاية الإشغال من قبل المالك: يتم التحويل من عقارات يشغلها المالك إلى استثمارات عقارية.

(د) 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.



## ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

#### استثمارات عقارية - تتمة

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 كفائض 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 ٢ أو معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ 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 و الخسائر 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.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

#### ٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

##### موجودات مالية أخرى

يتم تسجيل الموجودات المالية الناتجة من تطبيق التفسير ١٢ " 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 يجرى 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:

- 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.
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، يكون الانخفاض هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل العائد السوقي لموجودات مالية مماثلة.
- 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 مخصوماً منه التكاليف المتعلقة بصفة مباشرة بالمعاملة. بعد التحقق 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.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

#### ٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

##### 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 للتمير ؛ 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.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

#### ٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

##### إلغاء تحقيق الموجودات المالية والمطلوبات المالية – تتمة

###### الموجودات المالية

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 سداؤه.

###### 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.

تدرج خسائر انخفاض العمليات المستمرة في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن فئات المصاريف المناسبة لعمل الموجودات التي انخفضت قيمتها، باستثناء عقارات ومعدات التي أعيد تقييمها سابقاً وتم تحويل إعادة التقييم إلى حقوق الملكية. في هذه الحالة يتم إدراج الانخفاض أيضاً في حقوق الملكية بقيمة أي تقييم سابق.

## ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

#### انخفاض قيمة موجودات غير مالية - تتمة

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 المدرجة 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 إلتزام في معاملة بين متعاملين في السوق في تاريخ القياس. إن قياس القيمة العادلة يتم بناء على إفتراض 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 ١ : أسعار السوق المدرجة (غير متداولة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ : تقنيات التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة واضحاً بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : تقنيات التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة غير واضحة.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

#### ٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

##### 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:

- أ) يتوقع أن تتم تسويتها في دورة التشغيل العادية،
- ب) محتفظ بها أساساً لغرض المتاجرة،
- ج) تكون مستحقة التسوية خلال اثنتي عشر شهر بعد تاريخ التقرير، أو
- د) لا يوجد حق غير مشروط لتأصيل تسوية المطلوبات لمدة لا تقل عن اثنتي 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.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

#### ٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

##### 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 هناك احتمالية لتدفق موارد مدفوعة تتضمن منافع اقتصادية. لا يتم إدراج موجودات محتملة في البيانات المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك 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.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

#### ٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

##### تحقيق الإيرادات - تتمة

###### 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 برسمة 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 المخفف للسهم عن طريق تعديل الربح أو الخسارة العائدة إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم ومتوسط العدد المرجح للأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المخففة المحتملة التي تتضمن سندات قابلة للتحويل وخيارات أسهم ممنوحة للموظفين، إن وجدت.



## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٣ عقارات ومعدات

الإجمالي ريال قطري	سيارات ريال قطري	أثاث وتركيبات ريال قطري	أجهزة كمبيوتر ومعدات ريال قطري	
				<i>التكلفة:</i>
٣,٠٣٤,٠٨٣	١٥٥,٠٠٠	١,٢٦٥,٢٠٧	١,٦١٣,٨٧٦	في ١ يناير ٢٠١٥
٤٤٧,٥٨٦	٤٢٥,٠٠٠	-	٢٢,٥٨٦	إضافات
(١٥٥,٩٥٢)	-	(١٢٧,٢٥٢)	(٢٨,٧٠٠)	استبعادات
٣,٣٢٥,٧١٧	٥٨٠,٠٠٠	١,١٣٧,٩٥٥	١,٦٠٧,٧٦٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
١٥,٩٩٥	-	-	١٥,٩٩٥	إضافات
٣,٣٤١,٧١٢	٥٨٠,٠٠٠	١,١٣٧,٩٥٥	١,٦٢٣,٧٥٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
				<i>الاستهلاك:</i>
٢,٨٣٣,٥٢١	١٤٧,٤٤١	١,١٦٢,٤٣٧	١,٥٢٣,٦٤٣	في ١ يناير ٢٠١٥
١٤٢,٨٢٠	٩,٦٥٥	٥٧,٤١٠	٧٥,٧٥٥	المخصص للسنة
(١٤٩,٢٣٩)	-	(١٢٠,٥٣٩)	(٢٨,٧٠٠)	المتعلق بالاستبعادات
٢,٨٢٧,١٠٢	١٥٧,٠٩٦	١,٠٩٩,٣٠٨	١,٥٧٠,٦٩٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
١٦٤,٧٥٠	٨٥,٢٣٣	٣٧,٥٣١	٤١,٩٨٦	المخصص للسنة
٢,٩٩١,٨٥٢	٢٤٢,٣٢٩	١,١٣٦,٨٣٩	١,٦١٢,٦٨٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
				صافي القيمة الدفترية
٤٩٨,٦١٥	٤٢٢,٩٠٤	٣٨,٦٤٧	٣٧,٠٦٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٣٤٩,٨٦٠	٣٣٧,٦٧١	١,١١٦	١١,٠٧٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٦

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٤ استثمارات عقارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٦٥٢,١٣٠,٩٣١	٦٥٢,١٣٠,٩٣١	التكلفة
٩٠,٦٦٠,٠٧٠	٨٦,٢٢١,٠٧١	التغير المتراكم في القيمة العادلة
<u>٧٤٢,٧٩١,٠٠١</u>	<u>٧٣٨,٣٥٢,٠٠٢</u>	

تشتمل الاستثمارات العقارية على عقار مؤجر بموجب اتفاقية إيجار تشغيلي لطرف ذو علاقة مقابل إيجار سنوي بمبلغ ٢٤,٧٥ مليون ريال قطري مع زيادة الإيجار كل ٥ سنوات. تم رهن إيرادات الإيجار للعقار مقابل تسهيلات بنكية تم الحصول عليها من بنك اسلامي.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، وفقاً للتقييم الذي قام به مئمن معتمد ومستقل وليس له علاقة بالمجموعة. تم اعداد التقييم من قبل مئمنين معتمدين ومتخصصين 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:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٧٦٢,٥١٤,٠٠١	٧٤٢,٧٩١,٠٠١	في ١ يناير
(١٩,٧٢٣,٠٠٠)	(٤,٤٣٨,٩٩٩)	الحركة في القيمة العادلة خلال السنة
<u>٧٤٢,٧٩١,٠٠١</u>	<u>٧٣٨,٣٥٢,٠٠٢</u>	

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٥ مشروع قيد التنفيذ

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٩٨,٥٩٥,٦٥٢	٩٩,٢٤٨,٧٠٩	الرصيد في ١ يناير
٦٥٣,٠٥٧	٦٠٩,٦٥١	إضافات
<u>٩٩,٢٤٨,٧٠٩</u>	<u>٩٩,٨٥٨,٣٦٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

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

### ٦ موجودات مالية متاحة للبيع

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
<u>٢١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢١,٠٠٠,٠٠٠</u>	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 تتخض قيمة هذا الاستثمار بناءً على أحدث البيانات المتاحة.

### ٧ استثمارات وكالة

خلال ٢٠٠٩، وقعت المجموعة عقد وكالة بمبلغ ٦٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري مع شركة استثمار خليجية من خلال وكيل. لم تقم شركة الاستثمار بسداد المبلغ والأرباح المستحقة في تاريخ الاستحقاق.

في ٢٠١١، حصلت المجموعة على قرار من المحكمة لصالحها بأن يتم تسوية مبلغ الوكالة المستحق والأرباح المتعلقة بها خلال الفترة من يونيو ٢٠١٣ وحتى يونيو ٢٠١٧. وخلال سنة ٢٠١٣، استلمت المجموعة الدفعة الأولى والبالغة ٣,٦٤٥,٦٠٥ ريال قطري. في ٢٠١٤، لم تقم شركة الاستثمار بسداد الدفعة المستحقة للمجموعة وعليه قررت المجموعة إنشاء مخصص انخفاض القيمة للاستثمارات بمبلغ ٣٠,٦٧٧,١٩٨ ريال قطري. وترى الإدارة أن قيمة الاستثمار لم تتخض خلال السنة عن القيمة الدفترية والبالغة ٣٠,٦٧٧,١٩٧ ريال قطري.

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٦١,٣٥٤,٣٩٥	٦١,٣٥٤,٣٩٥	استثمارات وكالة
(٣٠,٦٧٧,١٩٨)	(٣٠,٦٧٧,١٩٨)	يخصم: مخصص انخفاض القيمة
<u>٣٠,٦٧٧,١٩٧</u>	<u>٣٠,٦٧٧,١٩٧</u>	

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٨ 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 ٢٠ سنة.

خلال السنة، قامت المجموعة بتحقيق إيرادات وتكاليف متعلقة بالاتفاقية بمبلغ ١١٩,٥٧٠,٨٥١ ريال قطري و ١٨,٣٠١,٤٢٢ ريال قطري، على التوالي (٢٠١٥: ٢٨٨,١٧٦,٨٩٧ ريال قطري و ١٣٧,٦٣١,١٥٦ ريال قطري، على التوالي).

كما في ٣١ ديسمبر، أدرجت المبالغ التالية في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة:

٢٠١٥ ريال قطري	٢٠١٦ ريال قطري	موجودات مالية أخرى
<u>١,١٥٩,٣٧٩,٠٢٤</u>	<u>١,٢٧٨,٩٤٩,٨٧٥</u>	

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

٢٠١٥ ريال قطري	٢٠١٦ ريال قطري	جزء غير متداول	جزء متداول
٩٣٦,٨٠٦,٣٥٢	١,٠٧٩,٩٠٠,٥٩٨		
<u>٢٢٢,٥٧٢,٦٧٢</u>	<u>١٩٩,٠٤٩,٢٧٧</u>		
<u>١,١٥٩,٣٧٩,٠٢٤</u>	<u>١,٢٧٨,٩٤٩,٨٧٥</u>		

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

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٩ مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
١٠,١٦٤,٠٢١	٤,٠٠٨,٨٩٠	دفعات مقدمة للمقاولين
٧٧١,٤٩٧	٧٠٣,٢٨٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
-	٦١٨,٨٧١	إيرادات مستحقة
٩٢,٠٤٨	٩٢,٠٤٨	تأمينات مستردة
١,١٢٦,١٧٦	١,١٩٩,٩٨٠	أرصدة مدينة أخرى
١٢,١٥٣,٧٤٢	٦,٦٢٣,٠٧٨	
(١,١٢٥,٧٠٤)	(١,١٢٥,٧٠٤)	يخصم: مخصص انخفاض القيمة
١١,٠٢٨,٠٣٨	٥,٤٩٧,٣٧٤	

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، كانت هناك ذمم مدينة أخرى بمبلغ ١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري منخفضة القيمة (٢٠١٥):  
١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري). لم يتم تسجيل أي حركة على مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة الأخرى ٢٠١٥ و  
٢٠١٦.

### ١٠ أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٢٤,٥٠٦,٥٤٠	١١,٦٤٤,٤٦٢	أرصدة لدى البنوك الإسلامية
١٩,٩٥٠	٢٠,٠٠٠	نقد في الصندوق
٢٤,٥٢٦,٤٩٠	١١,٦٦٤,٤٦٢	

### ١١ رأس المال

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٢,٥٠٠,٠٠٠	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل
		١١٠,٢٥٠,٠٠٠ سهم عادي بواقع ١٠ ريال للسهم
		(الواحد (٢٠١٥): ١٠٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم)

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ١١ رأس المال - تامة

جميع الأسهم من نفس الفئة ولها نفس حقوق التصويت. خلال السنة، قامت المجموعة بإصدار أسهم منحة بنسبة ٥٪ من رأس المال المدفوع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ بقيمة ٥٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري أي بما يعادل ٥,٢٥٠,٠٠٠ سهم حيث تمت الموافقة على إصدار الأسهم خلال اجتماع الجمعية العمومية العادية المنعقدة في ١ مارس ٢٠١٦. (٢٠١٥): أصدرت المجموعة أسهم منحة بنسبة ٥٪ من رأس المال المدفوع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ بقيمة ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري أي ما يعادل ٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم وتوزيعات أرباح نقدية بقيمة ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري).

### ١٢ الاحتياطي القانوني

يتطلب قانون الشركات التجارية رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ من الشركة تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. لدى الشركة الخيار لوقف هذه التحويلات إلى الاحتياطي القانوني عندما يعادل ٥٠٪ من رأس المال. خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل ٧,٤٦٢,٥٥٧ ريال قطري إلى الاحتياطي القانوني (٢٠١٥): ١١,٢٧٢,٢٨٦ ريال قطري). إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون أعلاه.

### ١٣ تسهيلات بنكية إسلامية

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات
ريال قطري	ريال قطري	
٣٤١,٩٤٩,٢٣٤	٤٤٠,٠٨٨,٩٩٥	(أ) تمويل إسلامي ١
٢٤٧,٩٢٩,٧٠٧	٢٣٥,١٥٢,٦٤٦	(ب) تمويل إسلامي ٢
<u>٥٨٩,٨٧٨,٩٤١</u>	<u>٦٧٥,٢٤١,٦٤١</u>	

تظهر في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٣٨,٤٩٩,٧٧٧	٤٣,٦٧٠,٠٠٦	جزء متداول
٥٥١,٣٧٩,١٦٤	٦٣١,٥٧١,٦٣٥	جزء غير متداول
<u>٥٨٩,٨٧٨,٩٤١</u>	<u>٦٧٥,٢٤١,٦٤١</u>	

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ١٣ تسهيلات بنكية إسلامية - تتممة

إيضاحات:

(أ) خلال ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ ٤٥٠ مليون ريال قطري. تحمل الاتفاقية معدل ربح بمعدلات السوق. بدأ التمويل الإسلامي خلال ٢٠١٤ وقد سحبت المجموعة مبلغ ٤٤٠,٠٨٨,٩٩٥ ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥): ٣٤١,٩٤٩,٢٣٤ ريال قطري) ويسدد على ١١ قسط نصف سنوي متغير. التمويل الإسلامي مضمون بالمتحصلات المتوقعة من المشروع العقاري.

(ب) خلال ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ ٢٧٤ مليون ريال قطري. بدأ التمويل في ٢٠١٤، ويسدد على ٨ أقساط سنوية متغيرة ابتداءً من نهاية ٢٠١٤ وحتى نهاية ٢٠٢١ والتسوية النهائية في ٢٠٢٢. يحمل التمويل الإسلامي معدل ربح بمعدلات السوق. التسهيل الإسلامي مضمون مقابل متحصلات من المشروع العقاري.

إن تكلفة التمويل الإسلامي للسنة بلغت ٣١,١٦٠,٢٠٢ ريال قطري (٢٠١٥: ٢٢,٥٧١,٨٧٩ ريال قطري).

### ١٤ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

كانت حركة المخصص كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٩٤٢,٦٠٩	١,٢٣٥,٩٠٨	في ١ يناير
٣٦٩,٠٢٩	٤٠٢,٤٥٥	المخصص خلال السنة
(٧٥,٧٣٠)	-	المدفوع خلال السنة
<u>١,٢٣٥,٩٠٨</u>	<u>١,٦٣٨,٣٦٣</u>	في ٣١ ديسمبر

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ١٥ دائنون ومطلوبات أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٣٢,٢٧٥,٩٠٤	١٨,٨٨٣,٢٥٨	مصاريف مستحقة الدفع
١٢,٣٧٥,٠٠٠	١١,١٣٧,٥٠٠	إيرادات إيجار مؤجلة
١١,٨٤٥,٠١٦	١٠,٥١١,٠٧٣	توزيعات أرباح مستحقة
١٠,٤٠٤,٨٧٥	٨,٩١٩,٦٩٠	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
٤٧,٩٨٧,٩٦٨	٣,٩٥٣,٣٩٥	مبالغ محتجزة دائنة
١,٣٦٠,٦٧٤	٣,٣٣٠,٥٤٥	دائنون
<u>١١٦,٢٤٩,٤٣٧</u>	<u>٥٦,٧٣٥,٤٦١</u>	

### ١٦ إيرادات أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٥٨,٤٦٢	٩٨,٣٥٥	ربح من ودائع في بنوك إسلامية
١,١٤٠,٠٠٠	-	إيرادات توزيعات أرباح
١٠,١٥٩	-	إيرادات أخرى
<u>١,٢٠٨,٦٢١</u>	<u>٩٨,٣٥٥</u>	



## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ١٧ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
١٣,٧٠١,٩٠٨	١١,٩٦٦,٠٩٥	تكاليف موظفين
٤,٩٥٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١,١٩٤,٢٢٨	٩٩٩,١٦٦	إيجار
٨٢٧,٣٤٥	٧٤٦,٢٧٣	رسوم تسجيل وجهات رقابية
٥٩٣,٩٦٢	٧٠٥,٥٣٢	أتعاب قانونية ومهنية
٦٠٥,٠٧٦	٦٤٤,٤٦٥	تسويق وإعلان
١٨٢,٠٢٤	١٦٩,٦١٦	مصاريف تطوير الأعمال
٤٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	أتعاب لجنة الشريعة
-	٢٠,٠٠٠	تبرعات
٤,١٥٣	-	خسارة من بيع عقارات ومعدات
٦٦٠,٨٧٥	٧١٥,٣٥٧	مصاريف متنوعة أخرى
<u>٢٢,٧٦٤,٥٧١</u>	<u>١٦,٥٨١,٥٠٤</u>	

### ١٨ أتعاب الإدارة

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٤٨٠,٨٢٢</u>	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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، قامت المجموعة بإلغاء هذا العقد، وبالتالي قامت بسداد كافة المبالغ المستحقة لشركة المزايا ش.م.ك.

### ١٩ 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:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
<u>١١٢,٧٢٢,٨٦١</u>	<u>٧٤,٦٢٥,٥٦٥</u>	الربح العائد للمساهمين بالشركة الأم
<u>١١٠,٢٥٠,٠٠٠</u>	<u>١١٠,٢٥٠,٠٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
<u>١,٠٢٢</u>	<u>٠,٦٧٧</u>	الربح الأساسي والمخفف للسهم (الريال القطري)

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ١٩ الربح الأساسي والمخفف للسهم - تتمة

قامت المجموعة خلال عام ٢٠١٦ بإصدار أسهم منحة للعام ٢٠١٥. وبناءً على ذلك، تم تعديل الربح الأساسي للسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ليعكس أثر العملية.

تم احتساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و٢٠١٥ كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في ١ يناير
٥,٢٥٠,٠٠٠	٥,٢٥٠,٠٠٠	أثر إصدار أسهم منحة
<u>١١٠,٢٥٠,٠٠٠</u>	<u>١١٠,٢٥٠,٠٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في ٣١ ديسمبر

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

### ٢٠ مساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية

وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨، قامت المجموعة بتخصيص جزء من الربح بمبلغ ١,٨٦٥,٦٣٩ ريال قطري (٢٠١٥: ٢,٨١٨,٠٧٢ ريال قطري) أي بنسبة ٢,٥% من صافي الربح الموحد للسنة إلى صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية.

### ٢١ توزيعات أرباح

وافق المساهمون، خلال الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ ١ مارس ٢٠١٦ على توزيع أسهم منحة بنسبة ٥% من رأس المال المدفوع وبقيمة ٥٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤: أرباح نقدية بواقع ٠,٣٠ ريال قطري للسهم بإجمالي ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري وأسهم منحة بنسبة ٥% من رأس المال المدفوع وبإجمالي ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري).

اقترح مجلس الإدارة توزيع أسهم مجانية بنسبة ٥% للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. سوف يتم تقديم التوزيعات المقترحة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ لإعتمادها خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٢ 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:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٨٠,٨٢٢	أتعاب إدارة
٢٨٨,١٧٦,٨٩٧	١١٩,٥٧٠,٨٥١	إيرادات بناء
٣٠,٧٦١,٥٩١	٢٨,٥٦٠,٤٤٦	إيرادات إيجارات وإدارة العقارات

#### أرصدة لطرف ذو علاقة

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٨١١,٠٤٩	-	شركة المزايا القابضة

#### مكافآت الإدارة العليا

بلغت مكافآت الإدارة العليا خلال السنة كالتالي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٤,٩٥٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٦,٧٣١,٦٦٥	٥,١٩٩,٨٦٥	رواتب ومنافع قصيرة الأجل
٧١,٧٢٥	١٠٩,٩٩٨	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١١,٧٥٣,٣٩٠	٥,٨٤٩,٨٦٣	

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٣ التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات المحتملة:

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٠٠٠,٠٠٠	-	ضمانات بنكية

التزامات رأسمالية:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٦٠,٧٤٠,٣١٥	٥٦,٨٩٤,١٨٥	إلتزامات تعاقدية لمشروع قيد التنفيذ
٨٥٨,٧٧٠	٢,٢٤٤,١٠٢	إلتزامات إيجارات تشغيلية

إلتزامات التأجير التشغيلي مبينة تفصيلياً كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٨٥٨,٧٧٠	٧٩٢,٠٣٦	خلال سنة
-	١,٤٥٢,٠٦٦	بعد سنة ولا تتجاوز ٥ سنوات
٨٥٨,٧٧٠	٢,٢٤٤,١٠٢	

الدعاوى القضائية

تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد ولصالح المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. وفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة فإنه لا ينشأ عن هذه الدعاوى مطلوبات هامة وعليه لم يتم تحديد مخصص لهذه الدعاوى.

### ٢٤ 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 الموضوعية. 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.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

#### إطار عمل إدارة المخاطر - تنمة

يقع على عاتق مجلس الإدارة بالمجموعة المسؤولية عن مراقبة الالتزام 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 الائتمان، 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 الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسائر المالية للمجموعة في حال عدم وفاء عميل أو أي طرف بالأدوات المالية بالقيام بالالتزامات 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 لإنخفاض 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 إنخفاض القيمة والحركة عليه خلال السنة في إيضاح ٩.

#### دفعات مقدمة وأطراف ذات علاقة

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

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

#### دفعات مقدمة وأطراف ذات علاقة - تتمة

على الجانب الآخر يتم اعتماد جميع المعاملات ذات الأهمية مع الأطراف ذات العلاقة - في حال توافقها مع القوانين ذات الصلة - من قبل مجلس الإدارة و/ 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 للتحويل. 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 الائتمان على الأرصدة والایداعات لدى البنوك الإسلامية والمؤسسات المالية الأخرى محدودة لكونها مودعة لدى بنوك إسلامية محلية ذات تصنيف إئتماني جيد من وكالات التصنيف الإئتماني الدولية.

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

القيمة الدفترية		
٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
١,١٥٩,٣٧٩,٠٢٤	١,٢٧٨,٩٤٩,٨٧٥	موجودات مالية أخرى
٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	استثمارات وكالة
٢٤,٥٠٦,٥٤٠	١١,٦٤٤,٤٦٢	أرصدة لدى البنوك الإسلامية
-	٦١٨,٨٧١	إيرادات مستحقة
٩٢,٠٤٨	٩٢,٠٤٨	ودائع قابلة للاسترداد
٤٧٢	٧٤,٢٧٦	ذمم مدينة أخرى
<u>١,٢١٤,٦٥٥,٢٨١</u>	<u>١,٣٢٢,٠٥٦,٧٢٩</u>	

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

#### 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 ٣١ ديسمبر بناء على المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	١ - ٥ سنوات	٣ - ١٢ شهر	أقل من ٣ شهور	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
٣,٣٣٠,٥٤٥	-	-	-	٣,٣٣٠,٥٤٥	دائنون
١٨,٨٨٣,٢٥٨	-	-	-	١٨,٨٨٣,٢٥٨	مصاريف مستحقة
					مساهمة في صندوق دعم
					الأنشطة الاجتماعية
٨,٩١٩,٦٩٠	-	-	٨,٩١٩,٦٩٠	-	والرياضية
٨٣٦,٤١٦,٢١٠	٤٦٣,٦٣٨,٢٦٨	٢٩٨,٩٦٢,٤٢١	٧٣,٨١٥,٥٢١	-	تسهيلات تمويل اسلامية
٣,٩٥٣,٣٩٥	-	-	٣,٩٥٣,٣٩٥	-	مبالغ محتجزة دائنة
١٠,٥١١,٠٧٣	-	-	١٠,٥١١,٠٧٣	-	توزيعات أرباح مستحقة
٨٨٢,٠١٤,١٧١	٤٦٣,٦٣٨,٢٦٨	٢٩٨,٩٦٢,٤٢١	٩٧,١٩٩,٦٧٩	٢٢,٢١٣,٨٠٣	الإجمالي

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

#### مخاطر السيولة - تتمة

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	١ - ٥ سنوات	٣ - ١٢ شهر	أقل من ٣ شهور	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
١,٣٦٠,٦٧٤	-	-	-	١,٣٦٠,٦٧٤	دائنون
٣٢,٢٧٥,٩٠٤	-	-	-	٣٢,٢٧٥,٩٠٤	مصاريف مستحقة
١٠,٤٠٤,٨٧٥	-	-	١٠,٤٠٤,٨٧٥	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
٧٠٠,٨٩٦,٣٠٦	٢١٦,٥٧٤,٥١١	٣٩٨,٨٤٦,٤٥٠	٥٩,٧٥٢,٦٢٩	٢٥,٧٢٢,٧١٦	تسهيلات تمويل اسلامية
١,٨١١,٠٤٩	-	-	١,٨١١,٠٤٩	-	مستحق لطرف ذو علاقة
٤٧,٩٨٧,٩٦٨	-	-	٤٧,٩٨٧,٩٦٨	-	مبالغ محتجزة دائنة
١١,٨٤٥,٠١٦	-	-	١١,٨٤٥,٠١٦	-	توزيعات أرباح مستحقة
<u>٨٠٦,٥٨١,٧٩٢</u>	<u>٢١٦,٥٧٤,٥١١</u>	<u>٣٩٨,٨٤٦,٤٥٠</u>	<u>١٣١,٨٠١,٥٣٧</u>	<u>٥٩,٣٥٩,٢٩٤</u>	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.



## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

#### 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 أرباح كالتالي:

٢٠١٥	٢٠١٦	تسهيلات بنكية اسلامية
ريال قطري	ريال قطري	
٥٨٩,٨٧٨,٩٤١	٦٧٥,٢٤١,٦٤١	

الجدول التالي يعكس حساسية حقوق الملكية والربح أو الخسارة لتغيرات معقولة محتملة في معدلات الربح بعدد ٢٥ نقطة أساس، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى. إن حساسية حقوق الملكية والربح أو الخسارة هو تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الربح لسنة واحدة، بناء على الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار عائمة كما في ٣١ ديسمبر. يتوقع أن يكون تأثير النقص في معدلات الربح مساوياً ومعاكساً لتأثير الزيادات المبينة:

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

#### مخاطر معدلات الربح - تنمة

صافي التأثير على الربح

أو الخسارة

± ٢٥ نقطة أساس

ريال قطري

(١,٦٨٨,١٠٤)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

(١,٤٧٤,٦٩٧)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

#### المخاطر العقارية

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 بغرض تخفيض تكاليف التطوير بالمقارنة مع السوق.

\* قد يصبح أحد المستأجرين الكبار متعثراً مما ينتج عنه خسارة إيرادات إيجارية وإنخفاضاً 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 آثار على سمعة المجموعة مع اصدار توجيهات وسياسات عندما يتطلب الأمر.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

#### 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 ١,٣٨٩,٤١٦,٥٢٨ ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ١,٣٢٤,١١٩,١٥٩ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

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
- التزام المجموعة بشروط اتفاقيتها 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:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٧٠٩,١٧٥,٣٣٥	٧٣٣,٦١٥,٤٦٥	إجمالي المطلوبات
(٢٤,٥٢٦,٤٩٠)	(١١,٦٦٤,٤٦٢)	يخصم: أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد
٦٨٤,٦٤٨,٨٤٥	٧٢١,٩٥١,٠٠٣	صافي الدين
١,٣٧٩,٩٧٣,٧٣٩	١,٤٥٢,٧٣٣,٦٦٥	إجمالي حقوق المساهمين
%٥٠	%٥٠	نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

#### إدارة رأس المال - تتمة

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:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ريال قطري	ريال قطري	
٥٨٩,٨٧٨,٩٤١	٦٧٥,٢٤١,٦٤١	تسهيلات بنكية إسلامية
٧٤٢,٧٩١,٠٠١	٧٣٨,٣٥٢,٠٠٢	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
<u>٪٧٩</u>	<u>٪٩١</u>	نسبة التمويل إلى القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية – تتمة

#### التصنيفات المحاسبية والقيم العادلة

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

٢٠١٥		٢٠١٦		
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
				<b>موجودات مالية</b>
١,١٥٩,٣٧٩,٠٢٤	١,١٥٩,٣٧٩,٠٢٤	١,٢٧٨,٩٤٩,٨٧٥	١,٢٧٨,٩٤٩,٨٧٥	موجودات مالية أخرى
٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	استثمارات وكالة
٢٤,٥٢٦,٤٩٠	٢٤,٥٢٦,٤٩٠	١١,٦٤٤,٤٦٢	١١,٦٤٤,٤٦٢	ارصدة لدى البنوك الإسلامية
-	-	٦١٨,٨٧١	٦١٨,٨٧١	إيرادات مستحقة
٩٢,٠٤٨	٩٢,٠٤٨	٩٢,٠٤٨	٩٢,٠٤٨	ودائع قابلة للاسترداد
٤٧٢	٤٧٢	٧٤,٢٧٦	٧٤,٢٧٦	ذمم مدينة أخرى
<u>١,٢١٤,٦٧٥,٢٣١</u>	<u>١,٢١٤,٦٧٥,٢٣١</u>	<u>١,٣٢٢,٠٥٦,٧٢٩</u>	<u>١,٣٢٢,٠٥٦,٧٢٩</u>	
				<b>مطلوبات مالية</b>
٥٨٩,٨٧٨,٩٤١	٥٨٩,٨٧٨,٩٤١	٦٧٥,٢٤١,٦٤١	٦٧٥,٢٤١,٦٤١	تسهيلات بنكية إسلامية
٣٢,٢٧٥,٩٠٤	٣٢,٢٧٥,٩٠٤	١٨,٨٨٣,٢٥٨	١٨,٨٨٣,٢٥٨	مصاريف مستحقة
١١,٨٤٥,٠١٦	١١,٨٤٥,٠١٦	١٠,٥١١,٠٧٣	١٠,٥١١,٠٧٣	توزيعات أرباح مستحقة
١٠,٤٠٤,٨٧٥	١٠,٤٠٤,٨٧٥	٨,٩١٩,٦٩٠	٨,٩١٩,٦٩٠	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
٤٧,٩٨٧,٩٦٨	٤٧,٩٨٧,٩٦٨	٣,٩٥٣,٣٩٥	٣,٩٥٣,٣٩٥	مبالغ محتجزة دائنة
١,٣٦٠,٦٧٤	١,٣٦٠,٦٧٤	٣,٣٣٠,٥٤٥	٣,٣٣٠,٥٤٥	دائنون
١,٨١١,٠٤٩	١,٨١١,٠٤٩	-	-	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
<u>٦٩٥,٥٦٤,٤٢٧</u>	<u>٦٩٥,٥٦٤,٤٢٧</u>	<u>٧٢٠,٨٣٩,٦٠٢</u>	<u>٧٢٠,٨٣٩,٦٠٢</u>	

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

#### تدرج القيمة العادلة

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

- المستوى ١ : الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق عاملة لموجودات أو مطلوبات مماثلة،  
المستوى ٢ : تقنيات أخرى والتي تكون جميع بياناتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة، واضحة بصورة مباشرة أو غير مباشرة، و  
المستوى ٣ : التقنيات التي تستخدم بيانات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تعتمد على بيانات سوقية واضحة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، كان لدى المجموعة الأدوات المالية التالية المسجلة بالقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة باستخدام				
أسعار متداولة				
بيانات هامة غير واضحة	بيانات هامة واضحة	بيانات هامة غير واضحة	الإجمالي	
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٤٧٢,٣٩٣,٠٠٠	٢٦٥,٩٥٩,٠٠٢	-	٧٣٨,٣٥٢,٠٠٢	موجودات مالية: استثمارات عقارية

قياس القيمة العادلة باستخدام				
أسعار متداولة				
بيانات هامة غير واضحة	بيانات هامة واضحة	بيانات هامة غير واضحة	الإجمالي	
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٤٧٢,٣٩٣,٠٠٠	٢٧٠,٣٩٨,٠٠١	-	٧٤٢,٧٩١,٠٠١	موجودات مالية: استثمارات عقارية

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

#### تدرج القيمة العادلة - تنمة

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، باستثناء تالا ريزيدنس وفندق غلوريا، باستخدام طريقة المقارنة بالسوق نظراً للحجم الكبير للمعاملات التي تتضمن عقارات مماثلة بهذه المناطق خلال السنة. ووفقاً لطريقة المقارنة بالسوق يتم تقدير القيمة العادلة للعقارات استناداً إلى معاملات مماثلة. وتعتمد طريقة المقارنة بالسوق على مبدأ الاستبدال الذي خلاله لا يدفع مشتري محتمل ثمناً 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 استناداً إلى السوق لتحديد القيمة الحالية للتدفقات النقدية المرتبطة بالموجود. وفي العادة يتم تحديد عائد التخارج بشكل منفصل، ويكون مختلفاً عن سعر الخصم.

المدخلات الهامة غير الملاحظة للعقارين الموضحين أدناه كالتالي:

العقار	المدخلات الهامة غير الملاحظة	٢٠١٦	٢٠١٥
تالا ريزيدنس	الدخل الشهري من الإيجار الزيادة الإيجارية كافة عائدات المخاطر - متداول	٩٩ ريال قطري للمتر المربع ١٠٪ كل ٥ سنوات ٨,٧٥٪	٩٩ ريال قطري للمتر المربع ١٠٪ كل ٥ سنوات ٨,٧٥٪
فندق غلوريا	متوسط المعدل اليومي متوسط الزيادة الزيادة في معدل الاشغال كافة عائدات المخاطر - متداول	٣٩٤ ريال قطري ٥٪ سنويا ٢٪ سنويا ١١,٥٠٪	٣٩٥ ريال قطري ٥٪ سنويا ٢٪ سنويا ١١,٥٠٪
	كافة عائدات المخاطر - التخارج	٩٪	٩٪

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

#### تدرج القيمة العادلة - تنمة

تم تسجيل استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المدرجة بمبلغ ٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٢١,٠٠٠,٠٠٠ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، قامت الإدارة بالتقييم ولم يتبين لها وجود مؤشر على انخفاض الموجودات المالية المتاحة للبيع غير المدرجة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، لم يتم عمل أي تحويل بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياس القيمة العادلة، ولم يتم عمل أي تحويل إلى أو من المستوى ٣ لقياس القيمة العادلة.

### ٢٥ 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 للفترة المستقبلية.

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

#### الأعمار الإنتاجية لعقارات ومعدات

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم التقدير بعد أن يؤخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والتلف والتآكل الطبيعي والنقادم 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 هنالك 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.



## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٥ الافتراضات والتقديرات والقرارات المحاسبية الهامة - تنمة

#### 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 ٦١,٣٥٤,٣٩٥ ريال قطري (٢٠١٥: ٦١,٣٥٤,٣٩٥ ريال قطري) ومخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٣٠,٦٧٧,١٩٨ ريال قطري (٢٠١٥: ٣٠,٦٧٧,١٩٨ 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 ١,١٩٩,٨٩٠ ريال قطري (٢٠١٥: ١,١٢٦,١٧٦ ريال قطري) وبلغ مخصص انخفاض القيمة مبلغ ١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري (٢٠١٥: ١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري). وسوف يتم تحقيق أية فروقات بين المبالغ المحصلة فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

#### تقييم العقارات

تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة للإستثمارات 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.

## شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٢٥ الافتراضات والتقديرات والقرارات المحاسبية الهامة - تتمة

#### تقييم العقارات - تتمة

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 المنفق عليها مع مؤسسة قطر (إيضاح ٨) 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 الايجار الشهري المضمون للمتر المربع وتطبيقه على المساحة التقديرية المؤجرة. استخدمت المجموعة معدل بنسبة ٧,٠٥٪ (٢٠١٥: ٧,٢٪) لخصم التدفقات النقدية المتوقعة بموجب ترتيبات امتياز الخدمات (إيضاح ٨).

### ٢٦ 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 ٢٤,١٣٢,٧٥٤ ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥ : ٢٤,٣٥٨,٠٠٠ ريال قطري) و يقابلها خسارة في القيمة العادلة من هذه العقارات مبلغ ٣٥,٦٥٠,٢٤٦ ريال قطري (٢٠١٥ : ٣٥,٤٢٥,٠٠٠). لم يتم الحصول على إيراد من هذه العقارات في كل من ٢٠١٦ و ٢٠١٥.

### ٢٧ أرقام المقارنة

أعيد تبويب أرقام معينة تتعلق بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ 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.