

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

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق المساهمين 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 ٢٠١٧ 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 (IESBA Code)، فإننا كيان مستقل عن المجموعة، وقد قمنا بتبليغ 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 (IESBA 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.ع. - 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.

خطوات التدقيق المتبعة للأمور الهامة حول أعمال التدقيق	الأمور الهامة حول أعمال التدقيق
<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> تقييم موضوعية واستقلالية وخبرة الممثلين الخارجيين المعينين من قبل الإدارة. فحص دقة واكتمال البيانات الهامة المستخدمة كمدخلات للتقييم. الاستعانة بالخبير الداخلي ضمن فريق عملنا لتقييم معقولية التقديرات الهامة المستخدمة من قبل الممثل 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. 	<p>تقييم الاستثمارات العقارية</p> <p>تقوم المجموعة بتسجيل استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع إدراج فروقات القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد القيمة العادلة من قبل ممثلين 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.</p> <p>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.</p>

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

خطوات التدقيق المتبعة للأمر الهامة حول أعمال التدقيق	الأمور الهامة حول أعمال التدقيق
<p>عقد البناء والتشغيل وتحويل الملكية (BOT) المبرم مع المساهم الرئيسي لإنشاء مشروع قرية السدرة</p>	
<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بعقد البناء والتشغيل وتحويل الملكية ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تقييم عملية احتساب وتحقيق الإيرادات من اتفاقية البناء والتشغيل وتحويل الملكية (BOT). • 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 ٢٠١٧ 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. 	<p>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 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.</p> <p>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.</p>

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين الكرام

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٧

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى. 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 ومجلس الإدارة 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 تكون الإدارة مسؤولة 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 تتوي تصفية المجموعة أو إنهاء عملياتها، أو أنه ليس لديها بديل واقعي غير ذلك.

يكون مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تتممة

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.ع. - 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 مجلس الإدارة 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 بتحديددها خلال أعمال التدقيق.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين الكرام
شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.ع. - تنمة
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة
مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة
كما نقدم بياناً لمجلس الإدارة 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 مجلس الإدارة، قمنا بتحديد الأمور التي تعد أكثر أهمية
خلال تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة 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 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

زيد زباد

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٥٨

الدوحة في ٢١ مارس ٢٠١٨



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

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	الموجودات
ريال قطري	ريال قطري		
٣٤٩,٨٦٠	٣٨١,٩٥١	٣	الموجودات غير المتداولة
٧٣٨,٣٥٢,٠٠٢	٧٣٨,١٣٣,٤٤٦	٤	عقارات ومعدات
٩٩,٨٥٨,٣٦٠	١٠٠,٣٣٨,٣٦٠	٥	استثمارات عقارية
٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٦	مشروع قيد التنفيذ
٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	٧	موجودات مالية متاحة للبيع
١,٠٧٩,٩٠٠,٥٩٨	١,١٩٧,٦٩١,٩٨٣	٨	استثمارات وكالة
١,٩٧٠,١٣٨,٠١٧	٢,٠٨٨,٢٢٢,٩٣٧		موجودات مالية أخرى
١٩٩,٠٤٩,٢٧٧	١٩٦,٢٨٦,٢٨١	٨	الموجودات المتداولة
٥,٤٩٧,٣٧٤	١,٩٦١,٤٣٧	٩	موجودات مالية أخرى
١١,٦٦٤,٤٦٢	١٦,٥٧٩,٤٧٠	١٠	مدينون ومصاريق مدفوعة مقدماً
٢١٦,٢١١,١١٣	٢١٤,٨٢٧,١٨٨		أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد
٢,١٨٦,٣٤٩,١٣٠	٢,٣٠٣,٠٥٠,١٢٥		إجمالي الموجودات
١,١٠٢,٥٠٠,٠٠٠	١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠	١١	حقوق المساهمين والمطلوبات
٦٣,٣١٧,١٣٧	٦٦,١٣١,٢٥٥	١٢	حقوق المساهمين
٢٨٦,٩١٦,٥٢٨	٢٥٦,٤١٥,٠٥٨		رأس المال
١,٤٥٢,٧٣٣,٦٦٥	١,٤٨٠,١٧١,٣١٣		إحتياطي قانوني
٦٣١,٥٧١,٦٣٥	٦٧٩,٧٧٢,٨١٢	١٣	أرباح مدورة
١,٦٣٨,٣٦٣	٢,٠٥٧,٧٣٠	١٤	إجمالي حقوق المساهمين
٦٣٣,٢٠٩,٩٩٨	٦٨١,٨٣٠,٥٤٢		مطلوبات غير متداولة
٤٣,٦٧٠,٠٠٦	٧٣,٣٦٦,٨٠١	١٣	تسهيلات تمويل إسلامية
٥٦,٧٣٥,٤٦١	٦٧,٦٨١,٤٦٩	١٥	تسهيلات تمويل إسلامية
١٠٠,٤٠٥,٤٦٧	١٤١,٠٤٨,٢٧٠		دائنون ومطلوبات أخرى
٧٣٣,٦١٥,٤٦٥	٨٢٢,٨٧٨,٨١٢		إجمالي المطلوبات
٢,١٨٦,٣٤٩,١٣٠	٢,٣٠٣,٠٥٠,١٢٥		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات



محمد علي الكبيسي
نائب رئيس مجلس الإدارة



أشرف فهد النعيمي
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة مزيا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.ع.

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	
ريال قطري	ريال قطري		
١١٩,٥٧٠,٨٥١	١١٥,٠٢٨,٣٨٩	٢٢ و ٨	إيرادات البناء
(١٨,٣٠١,٤٢٢)	(٥٧,١٦٠,٩٣٣)	٨	تكاليف البناء
١٠١,٢٦٩,٤٢٩	٥٧,٨٦٧,٤٥٦		إجمالي الربح
٢٥,٩٨٧,٥٠٠	٢٥,٩٨٧,٥٠٠	٢٢	إيرادات إيجارات
٢,٥٧٢,٩٤٦	٢,٦١٧,٦٠٥	٢٢	إيرادات إدارة عقارات
(٢,٤٧٦,٣٨٨)	(٢,٢٧٦,١٧٩)		مصاريف تشغيلية
١٢٧,٣٥٣,٤٨٧	٨٤,١٩٦,٣٨٢		الإيرادات من العمليات التشغيلية
(٤,٤٣٨,٩٩٩)	(٢١٨,٥٥٦)	٤	صافي خسارة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٩٨,٣٥٥	١٩٠,٢٠٣	١٦	إيرادات أخرى
(١٦,٥٨١,٥٠٤)	(١٧,٤٢٩,٦٧٢)	١٧	مصاريف عمومية وإدارية
(٤٨٠,٨٢٢)	-	٢٢ و ١٨	أتعاب إدارة
(١٦٤,٧٥٠)	(١١٣,٩٣٣)	٣	إستهلاك
(٣١,١٦٠,٢٠٢)	(٣٨,٤٨٣,٢٤٧)	١٣	تكاليف التمويل
٧٤,٦٢٥,٥٦٥	٢٨,١٤١,١٧٧		ربح السنة
-	-		إيرادات شاملة أخرى
٧٤,٦٢٥,٥٦٥	٢٨,١٤١,١٧٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			العائد الأساسي والمخفف للسهم
٠,٦٤٥	٠,٢٤٣	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.ع.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
إجمالي	١,٣٧٩,٩٧٣,٧٣٩	إجمالي	١,٤٨٠,١٧١,٣١٣
ريال قطري	١,٣٧٩,٩٧٣,٧٣٩	ريال قطري	١,٤٨٠,١٧١,٣١٣
رأس المال	١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال	١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠
ريال قطري	١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠	ريال قطري	١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠
إحتياطي قانوني	٥٥,٨٥٤,٥٨٠	إحتياطي قانوني	٦٦,١٣١,٢٥٥
ريال قطري	٥٥,٨٥٤,٥٨٠	ريال قطري	٦٦,١٣١,٢٥٥
أرباح مدورة	٢٧٤,١١٩,١٥٩	أرباح مدورة	٢٥٦,٤١٥,٠٥٨
ريال قطري	٢٧٤,١١٩,١٥٩	ريال قطري	٢٥٦,٤١٥,٠٥٨
إجمالي	١,٦٧٨,٩٤٧,٥٦٥	إجمالي	١,٦٧٨,٩٤٧,٥٦٥
ريال قطري	١,٦٧٨,٩٤٧,٥٦٥	ريال قطري	١,٦٧٨,٩٤٧,٥٦٥
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,٦٧٨,٩٤٧,٥٦٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,٦٧٨,٩٤٧,٥٦٥
إيرادات شاملة أخرى	-	إيرادات شاملة أخرى	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,٦٧٨,٩٤٧,٥٦٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,٦٧٨,٩٤٧,٥٦٥
المحول إلى الإحتياطي القانوني (إيضاح ١٢)	(٧,٤٦٢,٥٥٧)	المحول إلى الإحتياطي القانوني (إيضاح ١٢)	(٧,٤٦٢,٥٥٧)
مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح ٢٠)	(١,٨٦٥,٦٣٩)	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح ٢٠)	(١,٨٦٥,٦٣٩)
إصدار أسهم منحة (إيضاح ٢١)	(٥٢,٥٠٠,٠٠٠)	إصدار أسهم منحة (إيضاح ٢١)	(٥٢,٥٠٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	١,١٠٢,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	١,١٠٢,٥٠٠,٠٠٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,١٠٢,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,١٠٢,٥٠٠,٠٠٠
إيرادات شاملة أخرى	-	إيرادات شاملة أخرى	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,١٠٢,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,١٠٢,٥٠٠,٠٠٠
المحول إلى الإحتياطي القانوني (إيضاح ١٢)	٢,٨١٤,١١٨	المحول إلى الإحتياطي القانوني (إيضاح ١٢)	٢,٨١٤,١١٨
مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح ٢٠)	(٧٠٣,٥٢٩)	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح ٢٠)	(٧٠٣,٥٢٩)
إصدار أسهم منحة (إيضاح ٢١)	(٥٥,١٢٥,٠٠٠)	إصدار أسهم منحة (إيضاح ٢١)	(٥٥,١٢٥,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠

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

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	
ريال قطري	ريال قطري		
٧٤,٦٢٥,٥٦٥	٢٨,١٤١,١٧٧		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات للبنود التالية:
١٦٤,٧٥٠	١١٣,٩٣٣	٣	إستهلاك
٤,٤٣٨,٩٩٩	٢١٨,٥٥٦	٤	صافي خسارة القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
٤٠٢,٤٥٥	٤١٩,٣٦٧	١٤	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٩٨,٣٥٥)	(٣٤,٥٢٢)	١٦	أرباح من ودائع لدى بنوك إسلامية
٣١,١٦٠,٢٠٢	٣٨,٤٨٣,٢٤٧	١٣	تكاليف التمويل
١١٠,٦٩٣,٦١٦	٦٧,٣٤١,٧٥٨		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(١١٤,٠٤٠,١٨٧)	(١١١,٤٩٢,٤٥٢)		مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية أخرى
(١,٨١١,٠٤٩)	-		مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
(٦٢,٥٨٣,٦١٦)	(١٥,٩٩٤,٨٢٣)		دائنون ومطلوبات أخرى
(٦٧,٧٤١,٢٣٦)	(٦٠,١٤٥,٥١٧)		التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات
(٢٥,٢٧١,٤٣٤)	(١١,٣٢٤,٨٨٦)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٣,٣٥٠,٨٢٤)	-		مساهمة صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية المدفوعة
(٩٦,٣٦٣,٤٩٤)	(٧١,٤٧٠,٤٠٣)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية

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

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

بيان التدفقات النقدية الموحد - تامة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات
ريال قطري	ريال قطري	
		الأنشطة الاستثمارية
(١٥,٩٩٥)	(١٤٦,٠٢٤)	٣ شراء عقارات ومعدات
(٦٠٩,٦٥١)	(٤٨٠,٠٠٠)	٥ إضافات إلى المشروع قيد التنفيذ
٩٨,٣٥٥	٣٤,٥٢٢	أرباح مستلمة من ودائع لدى بنوك إسلامية
(٥٢٧,٢٩١)	(٥٩١,٥٠٢)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٩٨,١٣٩,٧٦١	١٠٥,١٢٢,٩٧٢	متحصلات من تسهيلات تمويل إسلامية
(١٢,٧٧٧,٠٦١)	(٢٧,٢٢٥,٠٠٠)	سداد تسهيلات تمويل إسلامية
(١,٣٣٣,٩٤٣)	(٩٢١,٠٥٩)	توزيعات أرباح مدفوعة
٨٤,٠٢٨,٧٥٧	٧٦,٩٧٦,٩١٣	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٢,٨٦٢,٠٢٨)	٤,٩١٥,٠٠٨	الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد
٢٤,٥٢٦,٤٩٠	١١,٦٦٤,٤٦٢	الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد في ١ يناير
١١,٦٦٤,٤٦٢	١٦,٥٧٩,٤٧٠	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.ع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١ الأنشطة الرئيسية ومعلومات عن الشركة

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.ع. ("الشركة") هي شركة مساهمة قطرية عامة 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.

تتضمن البيانات المالية الموحدة المالية للشركة وشركاتها التابعة المادية يشار إليها جميعاً بـ ("المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، الشركات التابعة التالية:

نسبة الملكية الفعلية كما في ٣١ ديسمبر

اسم الشركة	رأس المال	بلد	٢٠١٧	٢٠١٦
شركة قرطبة للاستثمار العقاري ذ.م.م.	٢٠٠,٠٠٠	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ش.ش.و.	٢٠٠,٠٠٠	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م.	٢٠٠,٠٠٠	قطر	٪١٠٠	٪١٠٠

إيضاحات:

١. شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م. هي شركة مسجلة باسم مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.ع. وعضو في المجموعة وتحتفظ 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 ولم تتمكن الشركة من تجديده نظراً لعدم التزامها باشتراطات الأمن والسلامة المفروضة من قبل إدارة الدفاع المدني فيما يتعلق بالعقارات الفندقية. وبرغم ذلك، استكملت الشركة مواصفات واشتراطات الأمن والسلامة المدنية عقب انتهاء عقد إيجار فندق غلوريا مع ليكسينغتون، وهي حالياً بصدد تجديد سجلها التجاري.

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.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٨.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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.ع. وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. 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 إستخدام 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 بانتهاء 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.ع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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 المستتمة.
- تحقيق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تحقيق أي فائض أو عجز في الربح أو الخسارة.
- إعادة تويب 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 وإفتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الفعلية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات 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.ع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٢/٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة تتوافق مع السياسات المتبعة لإعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، باستثناء المعايير الجديدة والمعدلة التالية التي أصدرت مؤخراً من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) وتفسيرات اللجنة الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) السارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧.

وفيما يلي بيان لطبيعة وتأثير كل من تلك المعايير الجديد والمعدلة:

تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٧ بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح

تتطلب تلك التعديلات أن تقوم المؤسسات بالإفصاح عن التغييرات في مطلوباتها الناشئة عن أنشطة التمويل، بما في ذلك التغييرات الناشئة عن التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية (مثل أرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية).

تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٢ ضريبة الدخل: تحقيق موجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة

توضح التعديلات أنه يجب على المؤسسة تحديد ما إذا كان قانون الضرائب يفرض قيوداً على مصادر أرباحها الخاضعة للضريبة والتي على أساسها قد تقوم المؤسسة بالخصم عند رد الفروقات المؤقتة القابلة للخصم. بالإضافة إلى ذلك، تقدم هذه التعديلات إرشادات حول كيفية تحديد المؤسسة الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل وإيضاح الظروف التي قد يشمل الربح الخاضع للضريبة فيها استرداد بعض الموجودات مقابل مبالغ تزيد عن قيمتها الدفترية. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على المجموعة حيث لا يوجد لدى المجموعة فروقات أو موجودات مؤقتة قابلة للخصم تقع في نطاق التعديلات.

دورة التحسينات السنوية ٢٠١٤-٢٠١٦

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٢ الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى: توضيح نطاق متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي للتقارير المالية ١٢

توضح هذه التعديلات أن متطلبات الإفصاح الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية ١٢، باستثناء تلك الواردة في الفقرات رقم (ب-١٠) و(ب-١٦)، تنطبق على حصة المؤسسة في شركة تابعة أو شركة زميلة (أو جزء من حصتها في مشروع مشترك أو شركة زميلة) مصنفة (أو مدرجة ضمن مجموعة استبعاد مصنفة) كمحفظ بها للبيع. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تمة

٢/٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تمة

المعايير المصدرة ولم يسر مفعولها بعد

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

تاريخ السريان

المعيار

١ يناير ٢٠١٨	المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥: الإيرادات من العقود مع العملاء
١ يناير ٢٠١٨	المعيار الدولي للتقارير المالية ٩: الأدوات المالية
١ يناير ٢٠١٨	المعيار الدولي للتقارير المالية ٢: تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ٢
١ يناير ٢٠١٨	تحويلات الاستثمارات العقارية - تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٤٠
١ يناير ٢٠١٩	المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦: الإيجارات
١ يناير ٢٠٢١	المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧: عقود التأمين
دورة التحسينات السنوية ٢٠١٤-٢٠١٦	
١ يناير ٢٠١٨	• المعيار الدولي للتقارير المالية ١: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى - حذف الإعفاءات قصيرة الأجل للشركات التي تقوم بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى
١ يناير ٢٠١٨	• معيار المحاسبة الدولي ٢٨: الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة - توضيح أن قياس الشركات المستثمر فيها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يكون بالخيار حسب كل استثمار
١ يناير ٢٠١٨	• تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية مع المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ عقود التأمين - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ٤
١ يناير ٢٠١٨	• تفسير اللجنة الدولية لتفسيرات الإبلاغ المالي رقم ٢٢: المعاملات بالعملات الأجنبية والدفعات المقدمة
١ يناير ٢٠١٩	• تفسير اللجنة الدولية لتفسيرات الإبلاغ المالي رقم ٢٣: عدم اليقين حول معالجة ضريبة الدخل

لم تقم المجموعة بشكل مبكر بتطبيق أية معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول بعد. ومع ذلك، قامت المجموعة بإجراء تقييم حول تأثير تطبيق المعايير الهامة والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" على البيانات المالية، كما هو موضح أدناه:

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تمة

٢/٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تمة

المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية

في يوليو ٢٠١٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية النسخة النهائية من المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية والتي تحل محل معيار المحاسبة الدولي ٣٩ الأدوات المالية "التحقيق والقياس" وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ جميع العناصر الثلاثة لمحاسبة مشروع الأدوات المالية وهي: التصنيف والقياس، والانخفاض في القيمة، ومحاسبة التحوط. يسري مفعول المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعتزم المجموعة تطبيق المعيار الجديد عند حلول تاريخ سريانه ولن تقوم بتعديل معلومات المقارنة. خلال عام ٢٠١٧، أجرت المجموعة تقييماً عالي المستوى لأثر العوامل الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩. اعتمد التقييم على المعلومات المتوفرة حالياً والتي قد تكون عرضة لتغيرات تنشأ من تحاليل تفصيلية أو معلومات مؤيدة إضافية تتاح للمجموعة خلال عام ٢٠١٨ عندما تقوم المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. وبصورة عامة، لا تتوقع المجموعة تأثيراً مادياً على مركزها المالي أو حقوق الملكية باستثناء تأثير تطبيق متطلبات الانخفاض في القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩.

(أ) التصنيف والقياس

لا تتوقع المجموعة تأثيراً مادياً على بيان المركز المالي أو بيان التغيرات في حقوق الملكية للمجموعة من تطبيق متطلبات التصنيف والقياس في المعيار الدولي للتقارير المالية ٩. وتتوقع الاستمرار في قياس جميع الموجودات المالية المحتفظ بها حالياً بالقيمة العادلة.

يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية الأخرى، واستثمارات الوكالة، والإيرادات المستحقة، والودائع قصيرة الأجل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، ويتوقع أن يزيد ذلك من التدفقات النقدية مستقبلاً في المدفوعات التي تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأساسي والفوائد. قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات، وباعتقادها أنها تستوفي معايير قياس التكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩. وبالتالي، فإنه لا يجب إعادة تصنيف هذه الأدوات.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية - تنمة

(ب) الانخفاض في القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ أن تقوم المجموعة بتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة من جميع موجوداتها المالية على أساس ١٢ شهراً أو لكامل أعمارها. سوف تقوم المجموعة بتطبيق النهج المبسط لتسجيل الخسائر المتوقعة على مدى أعمار جميع الذمم التجارية المدينة، والموجودات المالية الأخرى والإيرادات المستحقة، وسوف تستخدم النهج العام لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة لاستثمارات الوكالة والودائع قصيرة الأجل.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة الأخرى، ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان عن عجز الأطراف المقابلة عن السداد، ويكون الحد الأقصى للتعرض لتلك المخاطر مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الموجودات في بيان المركز المالي. تعتبر هذه التعرضات ذات مركز ائتماني جيد، وتعتقد الإدارة أن مخاطر التخلف عن السداد ضعيفة، وعليه فإن الخسائر الائتمانية المتوقعة غير مادية ويتم مراقبتها باستمرار لتبيان أي تغيرات هامة في المخاطر الائتمانية.

(ج) الأثر المتوقع

تعتقد المجموعة أن تأثير التحول إلى المعيار الجديد سيكون محدوداً عند تطبيقه على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ في مايو ٢٠١٤ وتم تعديله في أبريل ٢٠١٦، ويضع هذا المعيار نموذجاً من خمس خطوات لحساب الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٥، يتم تحقيق الإيرادات بالقيمة التي تعكس المبلغ الذي تتوقع المؤسسة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات للعميل.

يحل معيار الإيرادات الجديد محل جميع المتطلبات الحالية لتحقيق الإيرادات وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ويجب تطبيقه بأثر رجعي إما بصورة كاملة أو بصورة معدلة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨. ويسمح بالتطبيق المبكر. تنوي المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ سريانه باستخدام طريقة التعديل بأثر رجعي. خلال عام ٢٠١٧، أجرت المجموعة تقييماً مبدئياً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٥، وقررت أنه لن يكون له تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة. قد يتغير التأثير الفعلي لتطبيق المعيار في ١ يناير ٢٠١٨.

تنشأ الإيرادات الأساسية للمجموعة من إيجار المجمعات السكنية والإيرادات من عقود البناء والتشغيل وتحويل الملكية (BOT).

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء - تنمة

(أ) عقود الإنشاءات (عقد البناء والتشغيل وتحويل الملكية (BOT) لمشروع قرية سدرية) تشمل إيرادات العقود حالياً المبلغ الأولي المتفق عليه في العقد والتغيرات المتفق عليها في أعمال العقد، إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن ينتج عنها إيرادات ويمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم التوصل إلى قيمة العقد استناداً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية الملتزم بها طبقاً للعقد وتعديلها وفقاً للتغيرات المتفق عليها.

وصل المشروع حالياً إلى مرحلة متقدمة من الإنشاءات، وتتوقع المجموعة تسليم المجمع السكني للعميل عند استلام شهادة القبول النهائي. كما في تاريخ التقرير، لم تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار عنصر التشغيل الوارد في العقد، حيث لم يتم تحديد ترتيبات السعر بعد.

بالإضافة إلى ذلك، تعتقد المجموعة أنه يوجد عنصر تمويلي هام في العقد وأن خصم التدفقات النقدية المستقبلية حتى الوصول إلى قيمة العقد لتحديد إيرادات العقد قد استبعد بالفعل عنصر التمويل الهام من سعر العقد. سوف يتم إدراج عنصر التمويل في بيان الدخل عندما تقوم المجموعة بتحصيل الإيجار من العميل.

قامت المجموعة بتقييم آثار تطبيق المعايير الجديدة بصورة عامة، وتعتقد أنه لا يوجد اختلاف كبير بين المعالجة الحالية لعقد البناء والتشغيل وتحويل الملكية (BOT) الخاص بمشروع قرية سدرية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" وعليه، لا تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة.

(ب) إيرادات الإيجار من المجمعات السكنية

يتم احتساب إيرادات إيجار المجمعات السكنية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ ويحدّد نطاقها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء"، وبالتالي لا يؤدي ذلك لإجراء أي تغييرات على الممارسات المحاسبية الحالية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تمة

٢/٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تمة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء - تمة

(ج) تقديم خدمات إدارة العقارات

تقوم المجموعة بتقديم خدمات إدارة العقارات، بما في ذلك خدمات صيانة المجمعات السكنية التي تملكها وتؤجرها المجموعة. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات من خدمات إدارة العقارات عندما يمكن تقدير نتيجة المعاملة بصورة موثوقة، وذلك بالرجوع إلى مرحلة اكتمال الأعمال في تاريخ المركز المالي. لا تتوقع المجموعة أن يؤدي تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ إلى حدوث اختلافات هامة في توقيت تسجيل الإيرادات من خدمات إدارة العقارات.

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ في يناير ٢٠١٦ ويحل محل معيار المحاسبة الدولي ١٧ عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٤ "تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير"، ولجنة التفسيرات الدائمة ١٥- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة ٢٧- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ مبادئ التحقيق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير بطريقة الموازنة الفردية المماثلة لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي ١٧. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للتحقيق للمستأجر- عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل الحواشي الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها ١٢ شهر أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل الخاضع لحق الاستخدام خلال فترة التأجير (الأصل الخاضع لحق الاستخدام). كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل الخاضع لحق الاستخدام.

وتتطلب من المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغير في مدة الإيجار، أو التغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد هذه المدفوعات). وبشكل عام يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل الخاضع لحق الاستخدام.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٧، حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي ١٧ كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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 رسمتها 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	١ - ٣ سنوات
أثاث وتركيبات	٥ سنوات
سيارات	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 رسمة المصروفات المتكبدة لاستبدال أحد بنود عقارات ومعدات التي تتم المحاسبة عليها بصفة منفصلة وتشطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. تتم رسمة 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تئمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تئمة

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 المطلع 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 للانتماء، 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 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

استثمارات عقارية - تنمة

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.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بعمل تقييم في تاريخ كل تقرير للمركز المالي للتأكد من وجود أي مؤشر لاحتمال انخفاض أي موجودات. في حال 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 المعنية. لتحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم ملائم. يتم التحقق من هذه الحسابات من خلال مضاعفات التقييم، وأسعار الأسهم المدرجة والمتداولة للشركات التابعة أو غير ذلك من مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

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

ليضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية - تنمة

يعاد التقييم في تاريخ كل بيان للمركز المالي للتأكد من وجود أي مؤشر بأن خسائر انخفاض مدرجة سابقاً لم تعد موجودة أو تكون قد نقصت. في حال وجد مؤشر كهذا، يتم عمل تقدير للمبلغ 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 الربح أو الخسارة ما لم تدرج الموجودات بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعامل الانعكاس كزيادة ناتجة من إعادة التقييم. بعد عكس خسارة الانخفاض، يتم تعديل رسوم الاستهلاك في الفترات المستقبلية لإدراج القيمة الدفترية الجديدة للموجودات، ناقصاً أي قيمة متبقية، على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المتبقية للموجودات.

الموجودات المالية

التحقيق المبني والقياس

الموجودات المالية في نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٩ يتم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو قروض ومدنيين، أو استثمارات محتفظ بها للاستحقاق، أو موجودات مالية متاحة للبيع. وتحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبني.

يتم تحقيق الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً، في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، التكاليف المباشرة للمعاملات.

مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني محدد بموجب اللوائح أو الأحكام المعمول بها في السوق (مشتريات الطرق العادية) يتم تحقيقها في تاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجود.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة موجودات مالية متاحة للبيع، واستثمارات الوكالة، وموجودات مالية أخرى، وإيرادات مستحقة، وودائع قابلة للاسترداد، وذمم مدينة أخرى، وأرصدة لدى البنوك إسلامية ونقد.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كالتالي:

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

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.

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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

انخفاض الموجودات المالية والمبالغ غير الممكن استردادها

في تاريخ كل بيان للمركز المالي الموحد جرى 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 ماثلة.
- ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يكون الانخفاض هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بمعدل الربح الأصلي.

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 شريطة إكمال الحد الأدنى من مدة الخدمة. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة التوظيف.

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

المطلوبات المالية

التحقيق المبدئي

المطلوبات المالية في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ يتم تصنيفها كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو قروض وتسهيلات. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقيق المبدئي.

المطلوبات المالية يتم تحقيقها مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والتسهيلات بعد خصم التكاليف المباشرة للمعاملات.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على تسهيلات التمويل الإسلامي، والذمم الدائنة، والمبالغ المحتجزة الدائنة، وتوزيعات الأرباح الدائنة، والمصروفات المستحقة الدفع.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تئمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تئمة

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كالتالي:

تسهيلات تمويل إسلامية

مبدئياً يتم تحقيق الالتزامات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم مخصوماً 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.

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 حكومي، 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

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 سداه.

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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

مقاصة الأدوات المالية

يتم عمل مقاصة للموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج 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 الموحدة 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.

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.ع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تئمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تئمة

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:

- يتوقع أن تتم تسويتها في دورة التشغيل العادية،
- محتفظ بها أساساً لغرض المتاجرة،
- تكون مستحقة التسوية خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأصيل التسوية المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير.

وتصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى غير متداولة.

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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

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 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 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

تحقيق الإيرادات - تنمة

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 الشأن.

إيرادات تمويل إسلامي

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

إيرادات 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.ع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣ عقارات ومعدات

الإجمالي ريال قطري	سيارات ريال قطري	أثاث وتركيبات ريال قطري	أجهزة كمبيوتر ومعدات ريال قطري	
٣,٣٢٥,٧١٧	٥٨٠,٠٠٠	١,١٣٧,٩٥٥	١,٦٠٧,٧٦٢	التكلفة:
١٥,٩٩٥	-	-	١٥,٩٩٥	في ١ يناير ٢٠١٦
٣,٣٤١,٧١٢	٥٨٠,٠٠٠	١,١٣٧,٩٥٥	١,٦٢٣,٧٥٧	إضافات
١٤٦,٠٢٤	-	-	١٤٦,٠٢٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٣,٤٨٧,٧٣٦	٥٨٠,٠٠٠	١,١٣٧,٩٥٥	١,٧٦٩,٧٨١	إضافات
				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٢,٨٢٧,١٠٢	١٥٧,٠٩٦	١,٠٩٩,٣٠٨	١,٥٧٠,٦٩٨	الاستهلاك:
١٦٤,٧٥٠	٨٥,٢٣٣	٣٧,٥٣١	٤١,٩٨٦	في ١ يناير ٢٠١٦
٢,٩٩١,٨٥٢	٢٤٢,٣٢٩	١,١٣٦,٨٣٩	١,٦١٢,٦٨٤	المخصص للسنة
١١٣,٩٣٣	٨٥,٠٠٠	١,٠٢١	٢٧,٩١٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٣,١٠٥,٧٨٥	٣٢٧,٣٢٩	١,١٣٧,٨٦٠	١,٦٤٠,٥٩٦	المخصص للسنة
				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٣٤٩,٨٦٠	٣٣٧,٦٧١	١,١١٦	١١,٠٧٣	صافي القيمة الدفترية:
				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٣٨١,٩٥١	٢٥٢,٦٧١	٩٥	١٢٩,١٨٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٤ استثمارات عقارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٦٥٢,١٣٠,٩٣١	٦٥٢,١٣٠,٩٣١	التكلفة
٨٦,٢٢١,٠٧١	٨٦,٠٠٢,٥١٥	التغير المتراكم في القيمة العادلة
<u>٧٣٨,٣٥٢,٠٠٢</u>	<u>٧٣٨,١٣٣,٤٤٦</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 ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وفقاً للتقييم الذي قام به مئمن معتمد ومستقل وليس له علاقة بالمجموعة. تم اعداد التقييم من قبل مئمنين معتمدين ومتخصصين في تئمين 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:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٧٤٢,٧٩١,٠٠١	٧٣٨,٣٥٢,٠٠٢	في ١ يناير
(٤,٤٣٨,٩٩٩)	(٢١٨,٥٥٦)	الحركة في القيمة العادلة خلال السنة
<u>٧٣٨,٣٥٢,٠٠٢</u>	<u>٧٣٨,١٣٣,٤٤٦</u>	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٥ مشروع قيد التنفيذ

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٩٩,٢٤٨,٧٠٩	٩٩,٨٥٨,٣٦٠	الرصيد في ١ يناير
٦٠٩,٦٥١	٤٨٠,٠٠٠	إضافات
<u>٩٩,٨٥٨,٣٦٠</u>	<u>١٠٠,٣٣٨,٣٦٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

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

٦ موجودات مالية متاحة للبيع

٢٠١٦	٢٠١٧	
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. قامت الإدارة بإجراء تقييم لتبيان أي انخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع، وانتهت الإدارة إلى أن الاستثمار لم يتعرض لأي انخفاض في القيمة كما في تاريخ التقرير.

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 عام 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 تنخفض خلال السنة عن القيمة الدفترية والبالغة ٣٠,٦٧٧,١٩٧ ريال قطري.

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٦١,٣٥٤,٣٩٥	٦١,٣٥٤,٣٩٥	استثمارات وكالة
<u>(٣٠,٦٧٧,١٩٨)</u>	<u>(٣٠,٦٧٧,١٩٨)</u>	يخصم: مخصص انخفاض القيمة
<u>٣٠,٦٧٧,١٩٧</u>	<u>٣٠,٦٧٧,١٩٧</u>	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٨ موجودات مالية أخرى

دخلت المجموعة في اتفاقية ترتيب امتياز خدمات مع المساهم الرئيسي 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 ١١٥,٠٢٨,٣٨٩ ريال قطري و ٥٧,١٦٠,٩٣٣ ريال قطري، على التوالي (٢٠١٦: ١١٩,٥٧٠,٨٥١ ريال قطري و ١٨,٣٠١,٤٢٢ ريال قطري، على التوالي).

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

٢٠١٦ ريال قطري	٢٠١٧ ريال قطري	موجودات مالية أخرى
<u>١,٢٧٨,٩٤٩,٨٧٥</u>	<u>١,٣٩٣,٩٧٨,٢٦٤</u>	

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

٢٠١٦ ريال قطري	٢٠١٧ ريال قطري	جزء غير متداول	جزء متداول
١,٠٧٩,٩٠٠,٥٩٨	١,١٩٧,٦٩١,٩٨٣		
<u>١٩٩,٠٤٩,٢٧٧</u>	<u>١٩٦,٢٨٦,٢٨١</u>		
<u>١,٢٧٨,٩٤٩,٨٧٥</u>	<u>١,٣٩٣,٩٧٨,٢٦٤</u>		

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٩ مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٦١٨,٨٧١	١,٠٠٩,٨٩٠	إيرادات مستحقة
٧٠٣,٢٨٩	٥٠٦,٥٦٨	مصاريف مدفوعة مقدماً
٩٢,٠٤٨	٣٠١,٠٤٨	تأمينات مستردة
٤,٠٠٨,٨٩٠	-	دفعات مقدمة للمقاولين
١,١٩٩,٩٨٠	١,٢٦٩,٦٣٥	أرصدة مدينة أخرى
٦,٦٢٣,٠٧٨	٣,٠٨٧,١٤١	
(١,١٢٥,٧٠٤)	(١,١٢٥,٧٠٤)	يخصم: مخصص انخفاض قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
٥,٤٩٧,٣٧٤	١,٩٦١,٤٣٧	

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كانت هناك ذمم مدينة أخرى بمبلغ ١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري منخفضة القيمة (٢٠١٦): ١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري). لم يتم تسجيل أي حركة على مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة الأخرى ٢٠١٦ و ٢٠١٧.

١٠ أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
١١,٦٤٤,٤٦٢	١٦,٥٥٩,٤٧٠	أرصدة لدى البنوك الإسلامية
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	نقد في الصندوق
١١,٦٦٤,٤٦٢	١٦,٥٧٩,٤٧٠	

١١ رأس المال

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
١,١٠٢,٥٠٠,٠٠٠	١,١٥٧,٦٢٥,٠٠٠	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل
		١١٥,٧٦٢,٥٠٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال للسهم الواحد
		(٢٠١٦: ١١٠,٢٥٠,٠٠٠ سهم)

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١١ رأس المال - تتمة

جميع الأسهم من نفس الفئة ولها نفس حقوق التصويت. خلال السنة، قامت المجموعة بإصدار أسهم منحة بما يوازي ٥٪ من رأس المال المدفوع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بمبلغ ٥٥,١٢٥,٠٠٠ ريال قطري، بما يعادل ٥,٥١٢,٥٠٠ سهماً، حيث تم الموافقة على ذلك خلال اجتماعي الجمعية العمومية السنوية العادية وغير العادية للمساهمين المنعقدين بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٧ و ١٧ أبريل ٢٠١٧ على التوالي (٢٠١٦): قامت المجموعة بإصدار أسهم منحة بما يوازي ٥٪ من رأس المال المدفوع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ بمبلغ ٥٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري، بما يعادل ٥,٢٥٠,٠٠٠ سهماً).

١٢ الاحتياطي القانوني

ينطلب قانون الشركات التجارية رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ من المجموعة تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. لدى المجموعة الخيار لوقف هذه التحويلات إلى الاحتياطي القانوني عندما يعادل ٥٠٪ من رأس المال. خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل ٢,٨١٤,١١٨ ريال قطري إلى الاحتياطي القانوني (٢٠١٦: ٧,٤٦٢,٥٥٧ ريال قطري). إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون أعلاه.

١٣ تسهيلات بنكية إسلامية

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	
ريال قطري	ريال قطري		
٤٤٠,٠٨٨,٩٩٥	٥٠٩,٣٢٤,٥١٥	(أ)	تمويل إسلامي ١
٢٣٥,١٥٢,٦٤٦	٢١٩,٢٥٢,٥٣٣	(ب)	تمويل إسلامي ٢
-	٢٤,٥٦٢,٥٦٥	(ج)	تمويل إسلامي ٣
<u>٦٧٥,٢٤١,٦٤١</u>	<u>٧٥٣,١٣٩,٦١٣</u>		

تظهر في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٤٣,٦٧٠,٠٠٦	٧٣,٣٦٦,٨٠١	جزء متداول
٦٣١,٥٧١,٦٣٥	٦٧٩,٧٧٢,٨١٢	جزء غير متداول
<u>٦٧٥,٢٤١,٦٤١</u>	<u>٧٥٣,١٣٩,٦١٣</u>	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٣ تسهيلات بنكية إسلامية - تتمة

إيضاحات:

(أ) خلال ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ ٤٥٠ مليون ريال قطري ولاحقاً قامت المجموعة بزيادة التمويل الإسلامي إلى مبلغ ٥٣٧ مليون ريال قطري. تحمل الاتفاقية معدل ربح بمعدلات السوق. بدأ التمويل الإسلامي خلال ٢٠١٤ وقد سحبت المجموعة مبلغ ٥٠٩,٣٢٤,٥١٥ ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٤٤٠,٠٨٨,٩٩٥ 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.

(ج) خلال عام ٢٠١٧، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية مع أحد البنوك الإسلامية لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة بمبلغ ٧٠ مليون ريال قطري. يحمل الاتفاق معدل ربح بأسعار السوق. قامت المجموعة بسحب مبلغ ٢٤,٥٦٢,٥٦٥ ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، ويسدد القرض عند استحقاقه في عام ٢٠١٨. إن هذه التسهيلات الإسلامية مضمونة برهن إيرادات إيجار المشروع العقاري.

إن تكلفة التمويل الإسلامي للسنة بلغت ٣٨,٤٨٣,٢٤٧ ريال قطري (٢٠١٦: ٣١,١٦٠,٢٠٢ ريال قطري).

١٤ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

كانت حركة المخصص كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٢٣٥,٩٠٨	١,٦٣٨,٣٦٣	في ١ يناير
٤٠٢,٤٥٥	٤١٩,٣٦٧	المخصص خلال السنة
<u>١,٦٣٨,٣٦٣</u>	<u>٢,٠٥٧,٧٣٠</u>	في ٣١ ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٥ دائنون ومطلوبات أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٣,٣٣٠,٥٤٥	٢١,٩٩٣,١١٢	دائنون
١٨,٨٨٣,٢٥٨	١٤,١٠٠,١٢٤	مصاريف مستحقة الدفع
١١,١٣٧,٥٠٠	١٢,٣٧٥,٠٠٠	إيرادات إيجار مؤجلة
٨,٩١٩,٦٩٠	٩,٦٢٣,٢١٩	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح ٢٠)
١٠,٥١١,٠٧٣	٩,٥٩٠,٠١٤	توزيعات أرباح مستحقة
٣,٩٥٣,٣٩٥	-	مبالغ محتجزة دائنة
<u>٥٦,٧٣٥,٤٦١</u>	<u>٦٧,٦٨١,٤٦٩</u>	

١٦ إيرادات أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٩٨,٣٥٥	٣٤,٥٢٢	ربح من ودائع في بنوك إسلامية
-	١٥٥,٦٨١	إيرادات متنوعة
<u>٩٨,٣٥٥</u>	<u>١٩٠,٢٠٣</u>	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٧ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
١١,٩٦٦,٠٩٥	١٢,٩٠٥,٦٧٥	تكاليف موظفين
٧٠٥,٥٣٢	١,٢٣٨,٠٤١	أتعاب قانونية ومهنية
٧٤٦,٢٧٣	٨٨٨,١٦٥	رسوم تسجيل وجهات رقابية
٩٩٩,١٦٦	٨١٠,٠٣٦	إيجار
٦٤٤,٤٦٥	٤٨٦,١٦٣	تسويق وإعلان
١٦٩,٦١٦	٢٠٧,٦٨٦	مصاريف تطوير الأعمال
٧٥,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	أتعاب لجنة الشريعة
٥٤٠,٠٠٠	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢٠,٠٠٠	-	تبرعات
٧١٥,٣٥٧	٨٠٣,٩٠٦	مصاريف متنوعة أخرى
<u>١٦,٥٨١,٥٠٤</u>	<u>١٧,٤٢٩,٦٧٢</u>	

١٨ أتعاب الإدارة

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٤٨٠,٨٢٢	-	أتعاب إدارة

وقعت المجموعة اتفاقية تقديم خدمات الإدارة مع شركة المزايا القابضة ش.م.ك حيث تقدم خدمات إدارية متنوعة للمجموعة. خلال عام ٢٠١٦، قامت المجموعة بإلغاء هذا العقد، وبالتالي قامت بسداد كافة المبالغ المستحقة لشركة المزايا القابضة 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:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
<u>٧٤,٦٢٥,٥٦٥</u>	<u>٢٨,١٤١,١٧٧</u>	الربح العائد للمساهمين بالشركة الأم
<u>١١٥,٧٦٢,٥٠٠</u>	<u>١١٥,٧٦٢,٥٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
<u>٠,٦٤٥</u>	<u>٠,٢٤٣</u>	الربح الأساسي والمخفف للسهم (الريال القطري)

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٩ الربح الأساسي والمخفف للسهم - تنمة

قامت المجموعة خلال عام ٢٠١٧ بإصدار أسهم منحة للعام ٢٠١٦. وبناءً على ذلك، تم تعديل الربح الأساسي للسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ليعكس أثر العملية.

تم احتساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
١١٠,٢٥٠,٠٠٠	١١٠,٢٥٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في ١ يناير
٥,٥١٢,٥٠٠	٥,٥١٢,٥٠٠	أثر إصدار أسهم منحة
<u>١١٥,٧٦٢,٥٠٠</u>	<u>١١٥,٧٦٢,٥٠٠</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 ٧٠٣,٥٢٩ ريال قطري (٢٠١٦): ١,٨٦٥,٦٣٩ 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 السنوية المنعقدة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٧ على توزيع أسهم منحة بنسبة ٥٪ من رأس المال المدفوع بقيمة ٥٥,١٢٥,٠٠٠ ريال قطري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥: أسهم منحة بنسبة ٥٪ من رأس المال المدفوع بقيمة ٥٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري).

٢٢ المعاملات مع طرف ذو علاقة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٢ المعاملات مع طرف ذو علاقة - تتمة

معاملات الأطراف ذات العلاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كالتالي:

٢٠١٦ ريال قطري	٢٠١٧ ريال قطري	
٤٨٠,٨٢٢	-	أتعاب إدارة
١١٩,٥٧٠,٨٥١	١١٥,٠٢٨,٣٨٩	إيرادات بناء
٢٨,٥٦٠,٤٤٦	٢٨,٦٠٥,١٠٥	إيرادات إيجارات وإدارة العقارات

مكافآت الإدارة العليا

بلغت مكافآت الإدارة العليا خلال السنة كالتالي:

٢٠١٦ ريال قطري	٢٠١٧ ريال قطري	
٥٤٠,٠٠٠	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٥,١٩٩,٨٦٥	٥,٥٨٤,٥٢٣	رواتب ومنافع قصيرة الأجل
١٠٩,٩٩٨	١٣١,٨٤٥	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٥,٨٤٩,٨٦٣	٥,٧١٦,٣٦٨	

٢٣ التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات المحتملة:

ليس لدى المجموعة أي مطلوبات محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: لا شيء).

التزامات رأسمالية:

٢٠١٦ ريال قطري	٢٠١٧ ريال قطري	
٥٦,٨٩٤,١٨٥	١٩,١٩٨,٠٣٥	إلتزامات تعاقدية لمشروع قيد التنفيذ
٢,٢٤٤,١٠٢	١٢,١١٤,٩٠٠	إلتزامات إيجارات تشغيلية

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٣ التزامات ومطلوبات محتملة - تتمة

التزامات التأجير التشغيلي مبينة تفصيلياً كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٧٩٢,٠٣٦	٤,٠٣٨,٣٠٠	خلال سنة
١,٤٥٢,٠٦٦	٨,٠٧٦,٦٠٠	بعد سنة ولا تتجاوز ٥ سنوات
<u>٢,٢٤٤,١٠٢</u>	<u>١٢,١١٤,٩٠٠</u>	

الدعاوى القضائية

تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد ولصالح المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. 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 والالتزام 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 والتزاماتهم.

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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

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. التركيبة لمشاريع المجموعة، بما فيها مخاطر التخلف عن السداد للقطاع والدولة، التي يعمل من خلالها المقاول / المورد لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان. تتعلق بمبالغ كبيرة من الدفعات المقدمة / عمليات التحصيل لدى المجموعة بمقاولين محليين في دولة قطر وجميع تلك المبالغ مدفوعة مقابل ضمانات بنكية.

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 اجتماعات 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 الائتمان على الأرصدة والإيداعات 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		
٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٢٧٨,٩٤٩,٨٧٥	١,٣٩٣,٩٧٨,٢٦٤	موجودات مالية أخرى
٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	استثمارات وكالة
١١,٦٤٤,٤٦٢	١٦,٥٥٩,٤٧٠	أرصدة لدى البنوك الإسلامية
٦١٨,٨٧١	١,٠٠٩,٨٩٠	إيرادات مستحقة
٩٢,٠٤٨	٣٠١,٠٤٨	ودائع قابلة للاسترداد
٧٤,٢٧٦	١٤٣,٩٣١	ذمم مدينة أخرى
<u>١,٣٢٢,٠٥٦,٧٢٩</u>	<u>١,٤٤٢,٦٦٩,٨٠٠</u>	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

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 ٢٠١٧
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
٢١,٩٩٣,١١٢	-	-	-	٢١,٩٩٣,١١٢	دائنون
١٤,١٠٠,١٢٤	-	-	-	١٤,١٠٠,١٢٤	مصاريف مستحقة
					مساهمة في صندوق دعم
					الأنشطة الاجتماعية
٩,٦٢٣,٢١٩	-	-	٩,٦٢٣,٢١٩	-	والرياضية
٨٨٠,١٩٤,٦٧٦	١٠٦,٨٨٣,٥٦٧	٦٧٥,٤٨٦,٨٣٣	٩٧,٨٢٤,٢٧٦	-	تسهيلات تمويل اسلامية
٩,٥٩٠,٠١٤	-	-	٩,٥٩٠,٠١٤	-	توزيعات أرباح مستحقة
<u>٩٣٥,٥٠١,١٤٥</u>	<u>١٠٦,٨٨٣,٥٦٧</u>	<u>٦٧٥,٤٨٦,٨٣٣</u>	<u>١١٧,٠٣٧,٥٠٩</u>	<u>٣٦,٠٩٣,٢٣٦</u>	الإجمالي

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمية

مخاطر السيولة - تنمية

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	دائون
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

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.ع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

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:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	تسهيلات بنكية اسلامية
٦٧٥,٢٤١,٦٤١	٧٥٣,١٣٩,٦١٣	

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.ع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

مخاطر معدلات الربح - تتمة

صافي التأثير على الربح

أو الخسارة

+٢٥ نقطة أساس

ريال قطري

(١,٨٨٢,٨٤٩)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

(١,٦٨٨,١٠٤)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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 الائتمان 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.ع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

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 و يبلغ ١,٤١٤,٠٤٠,٠٥٨ ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ١,٣٨٩,٤١٦,٥٢٨ 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 ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

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:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٧٣٣,٦١٥,٤٦٥	٨٢٢,٨٧٨,٨١٢	إجمالي المطلوبات
(١١,٦٦٤,٤٦٢)	(١٦,٥٧٩,٤٧٠)	يخصم: أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد
٧٢١,٩٥١,٠٠٣	٨٠٦,٢٩٩,٣٤٢	صافي الدين
١,٤٥٢,٧٣٣,٦٦٥	١,٤٨٠,١٧١,٣١٣	إجمالي حقوق المساهمين
%٥٠	%٥٤	نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمية

إدارة رأس المال - تنمية

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:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال قطري	ريال قطري	
٦٧٥,٢٤١,٦٤١	٧٥٣,١٣٩,٦١٣	تسهيلات بنكية إسلامية
٧٣٨,٣٥٢,٠٠٢	٧٣٨,١٣٣,٤٤٦	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
%٩١	%١٠٢	نسبة التمويل إلى القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر

تدرج القيمة العادلة

تستخدم المجموعة التدرج التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 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 ٢٠١٧، كان لدى المجموعة الأدوات المالية التالية المسجلة بالقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة باستخدام		أسعار متداولة		
بيانات هامة غير واضحة المستوى ٣	بيانات هامة واضحة المستوى ٢	بيانات هامة واضحة المستوى ١	في أسواق عاملة المستوى ١	الإجمالي
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	٢٠١٧ ديسمبر
٤٨٢,٨٤٢,٠٠٠	٢٥٥,٢٩١,٤٤٦	-	٧٣٨,١٣٣,٤٤٦	استثمارات عقارية

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

تدرج القيمة العادلة - تنمة

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

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، باستثناء تالا ريزيدنس وفندق بمنطقة السلطة، 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

تدرج القيمة العادلة - تتمة

المدخلات الهامة غير الملاحظة للعقارين الموضحين أدناه كالتالي:

العقار	المدخلات الهامة غير الملاحظة	٢٠١٧	٢٠١٦
تالا ريزيدنس	الدخل الشهري من الإيجار الزيادة الإيجارية كافة عائدات المخاطر - متداول	٩٩ ريال قطري للمتر المربع ١٠٪ كل ٥ سنوات	٩٩ ريال قطري للمتر المربع ١٠٪ كل ٥ سنوات
فندق غلوريا	كافة عائدات المخاطر - التخارج متوسط المعدل اليومي متوسط الزيادة الزيادة في معدل الاشغال * كافة عائدات المخاطر - متداول كافة عائدات المخاطر - التخارج	٣٣٠ ريال قطري ٣٪ سنويا - ٨٪ ٧,٥٪	٣٩٤ ريال قطري ٥٪ سنويا ٢٪ سنويا ١١,٥٪ ٩٪

* يتوقع ثبات معدلات الإشغال عند ٦٤٪ وأن تصل إلى الذروة عند ٩٨٪ في عام ٢٠٢٢ نتيجة تنظيم بطولة كأس العالم لكرة القدم المزمعة في ذلك العام.

تم تسجيل استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المدرجة بمبلغ ٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري) بالنكلفة 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 ٢٠١٧، قامت الإدارة بالتقييم ولم يتبين لها وجود مؤشر على انخفاض الموجودات المالية المتاحة للبيع غير المدرجة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٥ الافتراضات والتقديرية 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 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 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، ينضمّن 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 وقيّمته 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 وقيّمته 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 (٢٠١٦): ٦١,٣٥٤,٣٩٥ ريال قطري) ومخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٣٠,٦٧٧,١٩٨ ريال قطري (٢٠١٦): ٣٠,٦٧٧,١٩٨ ريال قطري). وسوف يتم تحقيق أية فروقات بين المبالغ المحصلة فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٥ الافتراضات والتقديرية والقرارات المحاسبية الهامة - تتمة

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 ١,٢٦٩,٦٣٥ ريال قطري (٢٠١٦: ١,١٩٩,٩٨٠ ريال قطري) وبلغ مخصص إنخفاض القيمة مبلغ ١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري (٢٠١٦: 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 الاستثمارات العقارية

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.

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 (إيضاح ٨) والتي تمثل القيمة العادلة لبناء 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 ٧٪ (٢٠١٦: ٧,٠٥٪) لخصم التدفقات النقدية المتوقعة بموجب ترتيبات امتياز الخدمات (إيضاح ٨).

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٦ معلومات قطاعية

لدى المجموعة قطاع تجاري واحد فقط وهو عمليات الاستثمار والتطوير العقاري. جغرافياً، تعمل المجموعة داخل دولة قطر والإمارات 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 ٢٠١٧ (٢٠١٦ : ٢٤,١٣٢,٧٥٤ ريال قطري) ويقابلها خسارة في القيمة العادلة من هذه العقارات مبلغ ٣٥,٦٥٠,٢٤٦ ريال قطري (٢٠١٦ : ٣٥,٦٥٠,٢٤٦ ريال قطري). لم يتم الحصول على إيراد من هذه العقارات في كل من ٢٠١٧ و ٢٠١٦.

٢٧ أرقام المقارنة

أعيد تبويب أرقام معينة تتعلق بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ 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 الموحدة السابقة.