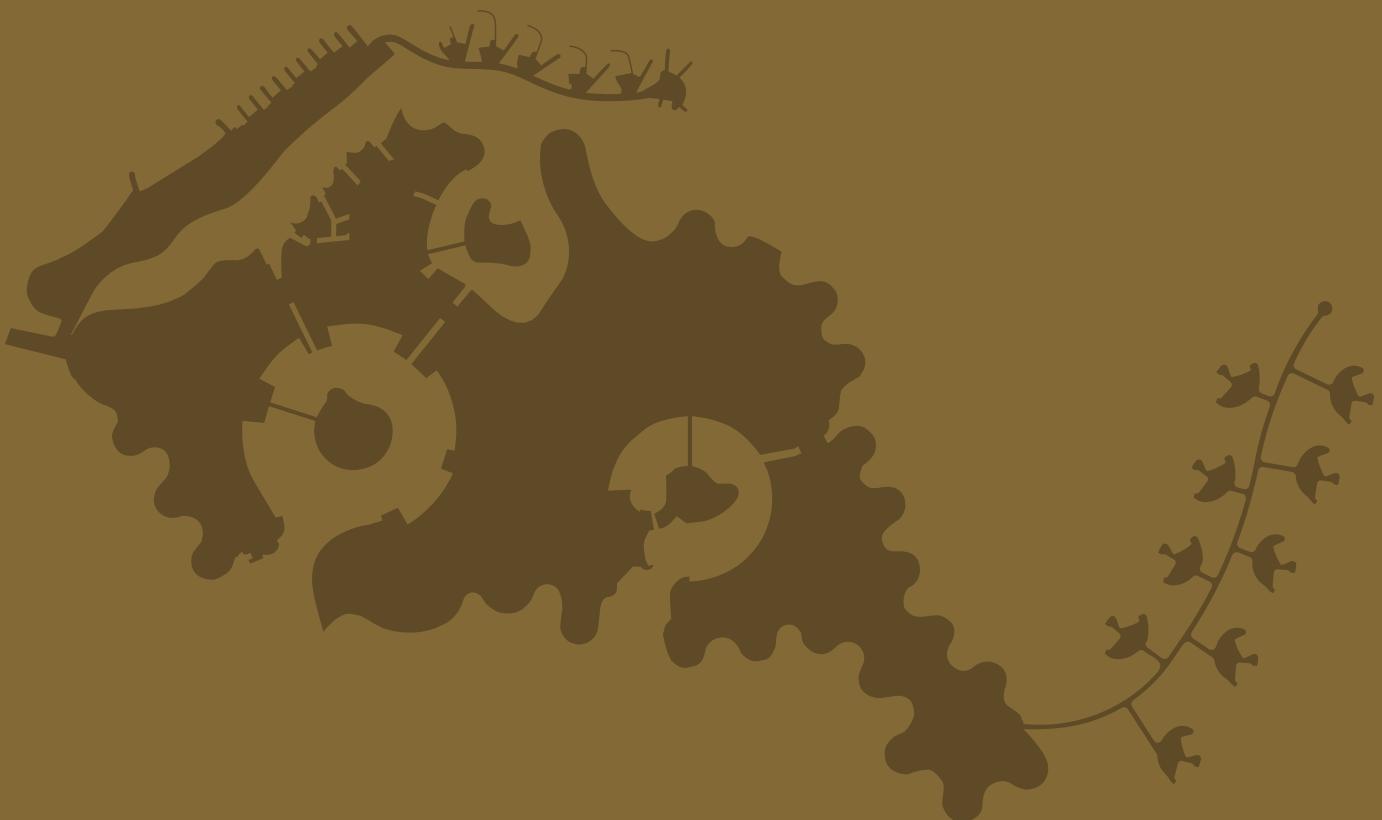


التقرير السنوي ٢٠١٩





حضره صاحب السمو
الشيخ تميم بن حمد آل ثاني
أمير البلاد المفدى

المحتويات

٤-٥	مجلس الإدارة
٦-٧	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٨-٩	كلمة الرئيس التنفيذي
١٠-١١	الشركة المتحدة للتنمية
١٢-١٣	جزيرة اللؤلؤة-قطر
١٣-١٤	المشاريع التطويرية قيد التنفيذ
١٤-١٥	جزيرة حيوان
١٥-١٦	أبرز الشركات التابعة
١٦	أبرز الشركات الزميلة
١٧-١٨	أبرز الإنجازات ٢٠١٩
٢٠-٢١	المسؤولية الاجتماعية للشركة
٢١-٢٢	البيانات المالية الموحدة ٢٣ ديسمبر ٢٠١٩
٢٣-٢٤	تقرير الحوكمة ٢٠١٩

مجلس الإدارة



السيد / عبد العزيز محمد المانع
عضو مجلس الإدارة



السيد / عبد الرحمن عبد الله عبد الغني آل عبد الغني
نائب رئيس مجلس الإدارة



سعادة السيد/ تركي بن محمد الخاطر
رئيس مجلس الإدارة



السيد / ناصر جرار الله المربي
عضو مجلس الإدارة



السيد / عبد الرحمن سعد الشري
عضو مجلس الإدارة



السيد / علي حسين الفردان
عضو مجلس الإدارة



السيد / إبراهيم جاسم العثمان خبجو
رئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة



سعادة الشيخ / فيصل بن فهد آل ثاني
عضو مجلس الإدارة



سعادة السيد/ مبارك علي النعيمي
عضو مجلس الإدارة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

المساهمون الكرام،

خلال عام 2019، عقدت الشركة المتحدة للتنمية اتفاقية لتمويل مشروع تطوير جزيرة جيوان بـ 1.25 مليار ريال قطري، كما منحت عقد أعمال إنشاء الجسر الأساسي لمدخل الجزيرة، بالإضافة إلى البدء بأعمال الجرف البحري في موقع الجزيرة بقيمة إجمالية لتلك العقود بـ 663 مليون ريال قطري.

إن استثمارات الشركة المتحدة للتنمية في المشاريع طويلة الأجل والبالغة قيمتها 5.5 مليار ريال قطري، حسب خطة الأعمال الخمسية للشركة، تضمن النمو المستدام للشركة وخلق فرص ومصادر إيرادات جديدة على المدى الطويل.

بناءً على خطة الأعمال هذه، فإنه مُقدر أن يتم ترسية عقود رأسمالية لتطوير المشاريع بما يعادل 3 مليارات ريال قطري ودفع نفقات رأسمالية لتلك العقود بما يعادل 1.9 مليار ريال قطري خلال العام 2020.

وتحرص الشركة دائمًا على تعزيز الكفاءة في إدارة مواردها المالية، على سبيل المثال تم في العام 2019 تسديد أقساط قروض بنكية تعادل مبلغ 532 مليون ريال قطري مما أدى إلى تقليل مصاريف التمويل على الشركة بنسبة 13% تقريبًا مقارنةً بالعام 2018.

وعليه تأتي توزيعات الأرباح المقترحة للعام 2019 بما يناسب مع حجم المشاريع العقارية التي تقوم الشركة بتطويرها فضلًا عن التدفقات النقدية التي سيتم إنفاقها على هذه المشاريع خلال العام 2020 بناءً على خطة الأعمال الخمسية للشركة.

كما يتماشى ذلك مع استراتيجية أعمال الشركة الراسخة منذ فترة طويلة في دعم التوسعات والشراكات التي تساهم بتحقيق عائد مالي إيجابي للمساهمين وفي توسيع الاقتصاد في دولة قطر.

لم تكن هذه التوجهات لتحقق من دون دعم وتوجيهات القيادة الحكيمة لحضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني، أمير البلاد المفدى حفظه الله، الذي تكرّم بدعم شركتنا واستراتيجيتها الاستثمارية التي تتسمق مع أهداف رؤية قطر الوطنية 2030.

والشكر واجب أيضًا إلى مساهمينا الكرام الذين ثمنوا ثقتهم في الشركة المتحدة للتنمية ودعمهم المستمر والمتوافق.

كما لا يفوتنا أيضًا تقديم الشكر إلى الفريق الإداري وموظفي الشركة، الذين انحبّت جهودهم على تحقيق النجاح والنمو الاستراتيجي.

أشكركم جميعًا على الدور الفاعل الذي تؤدونه في ضمان استقرار نمو الشركة المتحدة للتنمية.

تركي بن محمد الخطاط
رئيس مجلس الإدارة

بالأصلية عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي للشركة المتحدة للتنمية لعام 2019، متضمناً البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

لقد نجحت الشركة المتحدة للتنمية، بالرغم من التحديات التي يواجهها السوق العقاري، في تحقيق نتائج مالية جيدة، مدفوعةً بنجاحها في جذب استثمارات جديدة إلى جزيرة اللؤلؤة-قطر.

فقد شهد عام 2019 تحقيق الشركة المتحدة للتنمية ربحاً صافياً بلغ 458 مليون ريال قطري وإجمالي إيرادات بلغت 1.76 مليار ريال قطري، بزيادة نسبة 8% عن العام 2018، في حين بلغ صافي الربح العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم 423 مليون ريال قطري، مع عائد أساسى للسهم بلغ 0.120 ريال قطري وقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 5% من القيمة الإسمية للسهم، أي بقيمة خمسة دارهم للسهم الواحد.

والجدير بالذكر أن الأرباح المحققة من قبل الشركة المتحدة للتنمية تعتبر جيدة ومحظوظة مقارنة بأداء شركات عقارية كبرى في السوق العقاري الإقليمي في المنطقة حيث سجلت هذه الشركات خسائر جوهرية.

وتعزز هذه النتائج المالية نجاح الاستراتيجية التي تتبعها الشركة في سبيل تنويع إيراداتها، من خلال بيع وتأجير العقارات، والاستثمار في التطوير المستمر لجزيرة اللؤلؤة-قطر، واعتمادها على مشاريع واعدة وطويلة الأجل، كجزيرة جيوان.

ترتّكز إستراتيجية الشركة المتحدة للتنمية التطويرية على دعم القطاع العقاري القطري تماشياً مع مبادرات الحكومة لتشجيع وتعزيز فرص الاستثمار العقاري للمستثمرين المحليين والخارجيين وتوفير جميع التسهيلات والسبل لذلك.

وعليه قامت الشركة المتحدة للتنمية خلال العام 2019 بتعزيز وثيرة التطوير العقاري لديها حيث تم إنجاز تقدّم كبير على عدة أصعدة في جزيرة اللؤلؤة-قطر، حيث منحت الشركة المتحدة للتنمية عقداً لبناء مدرسة دولية، إلى جانب تطوير ثلاثة مجمعات سكنية في منطقة فلورستا جاردنز، بالإضافة إلى مجتمع سكني في منطقة جاردينزو فيلاج بقيمة إجمالية تبلغ ما يعادل 542 مليون ريال قطري.

وستساهم هذه المشاريع في تعزيز مكانة جزيرة اللؤلؤة-قطر كوجهة جاذبة للعائلات والمستثمرين على حد سواء، كما يتضح من العدد القياسي للزائرين الذين تستقطبهم الجزيرة كل عام، بالإضافة إلى النجاح الذي حققناه في عدد الوحدات والأراضي التي تم بيعها، بما فيها 10 قطع أراضٍ للأبراج في منطقة فلورستا جاردنز.

وبينما تتوافق هذه المشاريع بحسب الخطة المحددة، اتخذت الشركة المتحدة للتنمية إجراءات ملموسة للمضي قدماً في تطوير مشروعها العقاري الرائد جيوان، التي ستمتد على مساحة 400,000 متر مربع بمحاذاة جزيرة اللؤلؤة-قطر.



كلمة الرئيس التنفيذي

المساهمون الكرام،

- 3 مجتمعات سكنية في منطقة فلورستا جاردنز تتالف من فلل سكنية، ونواود ترفيهية، ومساجن، ومساحات خضراء وغيرها من وسائل الراحة.

وتساهم هذه المشاريع النوعية في تمكين الشركة المتحدة للتنمية منمواصلة رحلة النمو والتطور، والاستفادة من خبرة عقدين من التميز في تقديم المشاريع المستدامة المجزية لكل من السكان والمستثمرين والمؤسسات والمساهمين على حد سواء.

إلى جانب الجهد الذي بذلتها الشركة لتزويد العملاء بخدمات من الدرجة الأولى، تواصل جزيرة اللؤلؤة-قطر جذب المزيد من السكان والمستثمرين الأفراد والشركات. وفي هذا السياق، عقدت الشركة المتحدة للتنمية إتفاقيات جديدة مع وزارة الداخلية لتعزيز السلامة المرورية وتأمين الحدود البرية في جزيرة اللؤلؤة-قطر، كما منحت الشركة عقد تشغيل مدرسة المتحدة الدولية، وإنجاز الأعمال الإنسانية فيها.

خلال عام 2019 حازت الشركة المتحدة للتنمية على جائزتي أفضل مشروع متعدد الاستخدامات عن جزيرة اللؤلؤة-قطر وأفضل برج تجاري عن برج الشركة المختلة للتنمية. كما حازت الشركة كذلك على جائزتين مرموقتين هما جائزة أفضل علامة تجارية لجهة عمل في آسيا، وجائزة أفضل استراتيجية للموارد البشرية تماشى مع الأعمال في آسيا.

إلى جانب هذه الإنجازات العديدة، تعتز الشركة المتحدة للتنمية بالتزامها بالمسؤولية الاجتماعية في الممارسات التجارية من خلال المساهمة في تحقيق الرفاهية في المجتمع وتحسين جودة الحياة في مشروعنا الرائد جزيرة اللؤلؤة-قطر، وفي إطار مسؤوليتها البيئية، أطلقت الشركة عدة مبادرات خلال عام 2019 لتعزيز الوعي البيئي وإدارة النفايات وإعادة التدوير وفقاً لمبادئ الإستدامة الوطنية والعالمية.

وعلى نفس القدر من الأهمية، ستواصل الشركة المتحدة للتنمية المساهمة في توسيع وتعزيز مصادر الدخل، وتطويرها، من خلال الاستثمارات الاستراتيجية في السوق العقاري.

في الختام، أود أن أشكر جميع من ساهم معنا في تحقيق هذا النجاح، ونخص بالشكر المساهمين، والشركاء، وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين العاملين في الشركة الذين لم تكن هذه الإنجازات لتحقق من دون دعمهم.

ابراهيم جاسم العثمان

الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة

خلال عام 2019، ركزت الشركة المتحدة للتنمية بشكل مكثف على توسيع عروضها في مجال العقارات السكنية والمحلات التجارية وبنت على نجاح مبادراتها المجتمعية الموجهة لعملائها في جميع أنحاء جزيرة اللؤلؤة-قطر، مع المضي قدماً في تطوير جزيرة جيوان، أحد مشاريعها العقارية الرائدة.

ومرة أخرى، أثبتت هذه السياسات نجاحها، حيث حافظت الشركة المتحدة للتنمية على عوائد ثابتة، وعززت مكانة جزيرة اللؤلؤة-قطر كوجهة آمنة ونابضة بالحياة للعائلات والمستثمرين والسياح.

وتعد النتائج المالية الإيجابية المحققة في عام 2019 بشكل أساسي إلى النجاح الذي حققته الشركة في بيع وتأجير العقارات السكنية والتجارية، التي ارتفعت على النحو التالي:

- تأجير الوحدات التجارية: زيادة بنسبة 18% في المساحة التجارية المؤجرة مقارنةً بعام 2018 وافتتاح 65 علامة تجارية جديدة.

- تأجير الوحدات السكنية: 178 عقد إيجار سكني جديد.

- مبيعات الوحدات السكنية:

- الوحدات السكنية المكتملة البناء: زيادة في المبيعات بنسبة 115% مقارنةً بعام 2018.

- أبراج المتحدة: زيادة 35% في حجم مبيعات الوحدات السكنية قيد الإنشاء مقارنةً بعام 2018.

- جياردينو فيلاج: إستكمال بيع جميع الفلل المكتملة البناء وبيع 14 قطعة أرض موزعة بين أراضي فلل سكنية ومباني منخفضة الإرتفاع.

- فلورستا جاردنز: بيع جميع قطع أراضي الأبراج وبالغة 10 قطع.

- ماريانا قناة كاريبيه: بيع 50% من الأراضي.

- جزيرة جيوان: بيع 50% من الأراضي السكنية.

وقد شهدت جزيرة اللؤلؤة-قطر إرتفاعاً بنسبة 11% بعدد الزوار، مقارنةً بعام 2018.

أما على الجانب التطويري، تعمل الشركة المتحدة للتنمية على تنفيذ المشاريع الرئيسية التالية:

- تطوير جزيرة جيوان بما فيها أعمال البنية التحتية والجسور، بالإضافة إلى أعمال المباني السكنية والفلل المستقلة والممسجد وتنسيق الحدائق وبناء محطة تبريد المنطقة.

- مجمع سكني في جياردينو فيلاج سيضم فلل سكنية، وناديًّا خاصًّا، وحالة رياضية، ومساحًّا خارجيًّا، وملعبًّا للسلكواش.





UDC

المتحدة للتنمية
UNITED DEVELOPMENT CO.

الشركة المتحدة للتنمية

٢٠
عشرون عاماً
Years

التأسيس: 1999

الملكية: شركة مساهمة عامة قطرية

القطاع: التنمية العمرانية والإستثمارات

في إطار خطتها للأعمال للسنوات الخمسة (2019-2023)، تستفيد الشركة المتحدة للتنمية من مكانتها الرائدة في السوق من أجل تحقيق أداء مالي مستدام، والمحافظة على الربحية من خلال التركيز على الأنشطة الأساسية، والاستثمار في تطوير المشاريع العقارية المجدية.

بعد مشروع اللؤلؤة-قطر من أهم وأبرز المشاريع التي تقوم الشركة بتطويرها وتسويقهـا. وهو مشروع لجزيرة من صنع الإنسان يعبر فريداً من نوعه في قطاع التنمية العقارية. تبعد الجزيرة مسافة 350 متراً عن شاطئ منطقة الخليج العربي بالدوحة، ويعود هذا المشروع من أكبر مشاريع التطوير العقاري المتعدد الاستخدامات في منطقة الخليج.

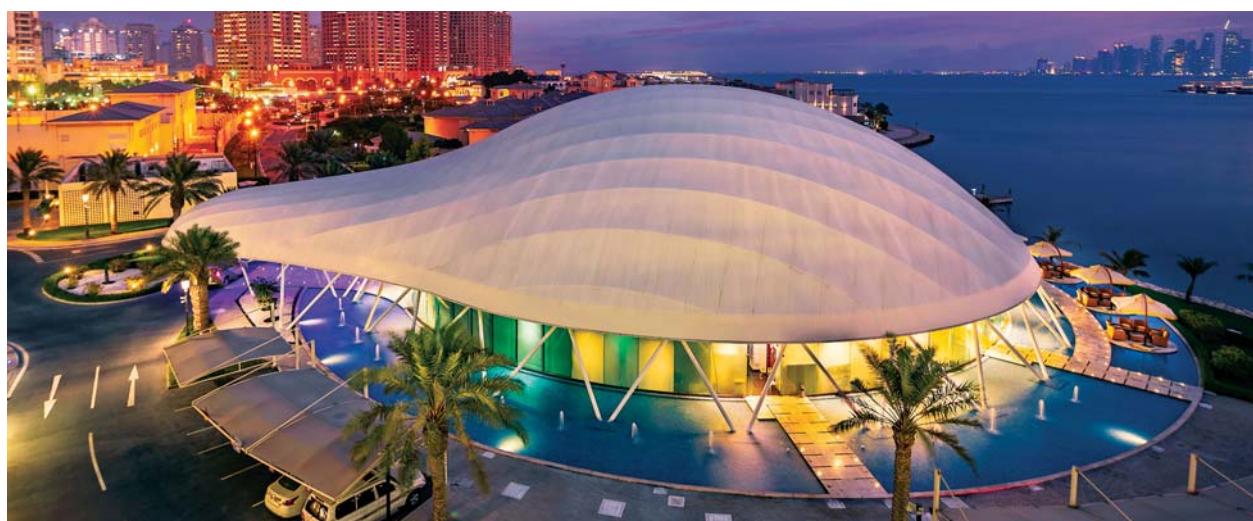
كما تعمل الشركة المتحدة للتنمية على تطوير مشروع جزيرة جيوان والتي تقع بمحاذاة جزيرة اللؤلؤة-قطر، لتكوين المقصد السكني والترفيهي والتجاري الأحدث حيث يتمتع هذا المشروع بالقدرة على التحول إلى وجهة رائعة، قادرة على الحفاظ على النمو المستقبلي للشركة المتحدة للتنمية.

تعتبر الشركة المتحدة للتنمية إحدى الشركات المساهمة العامة الرائدة في دولة قطر، تمثل رسالتها في الاستثمار في المشاريع طويلة الأجل للمساهمة في تنمية الدولة وتحقيق الفائدة المستهدفة للمساهمين.

تأسست الشركة في عام 1999، وتم إدراجها في بورصة قطر في يونيو 2003. يبلغ رأس المال الشركة المصدر به 3.5 مليار ريال قطري، وسجلت قيمة أصولها الإجمالية 18.2 مليار ريال قطري، في 31 ديسمبر 2019.

تؤدي الشركة المتحدة للتنمية منذ اليوم الأول لتأسيسها، دوراً فاعلاً في المساهمة في مسيرة التنمية التي تشهدها دولة قطر، وقد تمكنت الشركة من شق طريقها حتى غدت لتصبح من أهم الشركات المساهمة العامة القطرية، كما نجحت في تأسيس مجموعة من الاستثمارات المتنوعة والمجدية.

تمتلك الشركة المتحدة للتنمية وشركاتها التابعة ثروة من المعرفة والخبرات الواسعة التي اكتسبتها من خلال عملها في مشاريع التطوير العقاري، إدارة الممتلكات، المشاريع المرتبطة بالأنشطة البحرية والضيافة ومشاريع البنية التحتية والمرافق العامة.





المقر الرئيسي للشركة المتحدة للتنمية



المتحدة للتنمية
UNITED DEVELOPMENT CO.

لعنوان عملك آفاق جديدة

برج الشركة المتحدة للتنمية

يقع برج الشركة المتحدة للتنمية عند مدخل جزيرة اللؤلؤة-قطر، ويتميز بأنه أحد أطول الأبراج في الجزيرة بحيث يصل طوله إلى 201 متراً.

يتكون البرج من 42 طابقاً، ويضم مراافق من الدرجة الأولى تجعله العنوان المفضل للعديد من الشركات.

يتضمن برج الشركة المتحدة للتنمية المطعم المرموق: "Indego by Vineet" في الطوابق 40، 41 و 42 والتي تتمتع بإطلالات بانورامية ومناظر بحرية خلابة لخليج العربي، ويوجد في البرج أيضاً في الطابق الثامن نادي "ذا فنيو" للياقة البدنية والذي يعد أحد أهم النوادي الرياضية للسيدات في دولة قطر، كما يوجد في الطابق الأرضي من البرج طالة عرض سيارات "بنتلي" الفاخرة ومطعم "جورميه ديسيركت" الأول من نوعه في قطر الذي يقدم أطباق من حول العالم.





جزيرة المؤلبة-قطر

نوم واحدة إلى ثلاثة غرف نوم، بالإضافة إلى الفلل والمباني المنخفضة الارتفاع، فضلاً عن الساحات المناسبة للمشي، ومجموعة واسعة من الحدائق الطبيعية الخالية.

يوجد حالياً أكثر من 350 محل لليبيع بالتجزئة في جزيرة المؤلبة-قطر، يشمل العلامات التجارية الشهيرة للأزياء والمقاهي والمطاعم وغيرها من المنتجات، التي تشغّل أكثر من 115,000 متر مربع من مساحات التجزئة المؤجرة.

وتمتد جزيرة المؤلبة-قطر على الساحل بطول 32 كيلومتر، حيث يتوقع أن تضم 25,000 مسكنًا و 50,000 نسمة بحلول عام 2021.

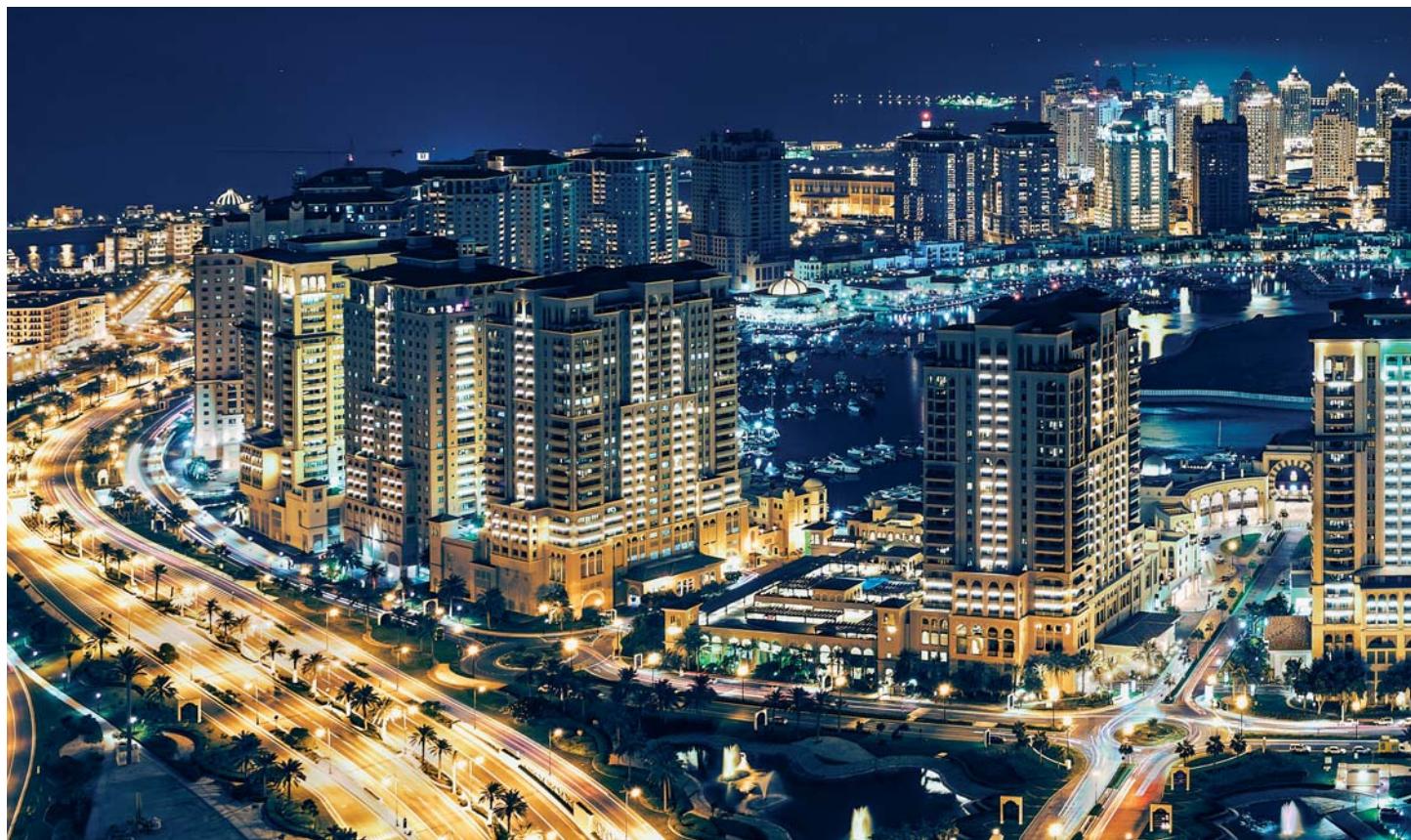
تقع جزيرة المؤلبة-قطر على مساحة 4 ملايين متر مربع من الأراضي المستصلحة وعلى بعد 350 متر من منطقة الخليج الغربي الراقيّة في الدوحة، وتعد أحد أكبر مشاريع التطوير العقاري في منطقة الشرق الأوسط.

هذه الجزيرة المتكاملة والمستدامة، الحائزة على جائزة "أفضل مشروع متعدد الاستخدامات" لعام 2018 - 2019، ضمن جوائز العقارات العربية المرموقة، تضم مجموعة متنوعة من المناطق المتميزة معماريًّا، تشمل الشقق والفلل ومنازل التاون هاوس ومنازل البتهاوس والمرافق الترفيهية المتنوعة، فضلاً عن مرسي حائز على جائزة عالمية، إلى جانب الشواطئ الجميلة الهادئة.

تنقسم الجزيرة إلى 10 أحياء ذات طابع معماري فريد، وتضم شققاً سكنية تتوزع بين نظام الاستديو والشقق ذات غرفة



الأحياء الرئيسية



البوابة إلى جزيرة اللؤلؤة-قطر

أبراج كارتييه

تتكون منطقة أبراج كارتييه من سبعة أبراج، خمسة منها تتالف من 36 طابقاً، بينما يرتفع البرجان الآخرين إلى 42 طابقاً لكلاً منهما، يقعان على الشارع الرئيسي المؤدي للخارج، والبوابة الرئيسية للدخول إلى اللؤلؤة-قطر، وتعرف المنطقة أيضاً باسم "حي الأبراج"، وتقع موقعاً مثالياً للمكاتب وشركات الأعمال. حيث يتميز المبنيان المكونان من 42 طابقاً لكلاً منهما بإطلالة كل منها على مناظر بانورامية مدهشة مطلة على الخليج العربي.

نظرة عامة:

- إستخدامات تجارية متعددة
- تصميم معماري مميز ومعاصر
- تم تطوير برج الشركة المتحدة للتنمية ليضم مجموعة من أفخم المكاتب مع مواقف سيارات من 8 طوابق







نمط عيش الريفييرا

بورتو أرابيا

تعد بورتو أرابيا بمثابة القلب النابض لجزيرة اللؤلؤة-قطر بنمط حياتها العالمي المزدهر، فهي تعكس روح الريفييرا في أسلوب راقٍ. تضم واجهة بحرية ملونة، وهي عبارة عن ممشى "لا كروازيت"، بطول 3.5 كيلومتر، بحيث تصفّف في مواجهة الماء المحلات التجارية والمطاعم المتعددة.

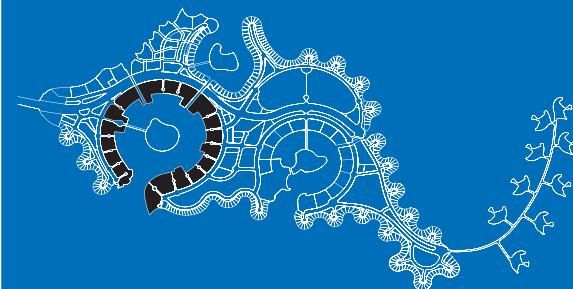
هي موطن الميناء الرئيسي لللؤلؤة-قطر، حيث تضم بورتو أرابيا الأبراج ومنازل التاون هاوس الأنيقة في موقع ساحر.

تشمل 31 برجاً بتصميم معماري بحر متواسطي يضم 7,206 وحدة سكنية، بما في ذلك منازل التاون هاوس، إلى جانب 93,000 متر مربع من مساحات التجزئة والأزياء، والأكواخ والمشروبات، و360 وحدة تجزئة، و891 مرسى للقوارب واليخوت.

حصل مرسى بورتو أرابيا على تصنيف "Gold Anchors 5" من برنامج الجائزة الذهبية (Anchor Award Scheme) من قبل جمعية يخت هاربور، وهي هيئة مربطة بالاتحاد البحري البريطاني، وتعترف الجائزة بجودة مرافق المارينا ومستوى الخدمة.

نظرة عامة:

- 31 برجاً بتصميم معماري بحر متواسطي
- 7,206 وحدة سكنية تشمل منازل التاون هاوس
- 93,000 متر مربع من مساحات التجزئة والمساحات التجارية للتجزير
- 360 وحدة تجزئة
- 3,500 مواقف سيارات لمساحات التجزئة
- 3.5 كيلومتر ممشى بحري - "لا كروازيت بولفارد"
- 891 مرسى للقوارب واليخوت





الأحياء الرئيسية



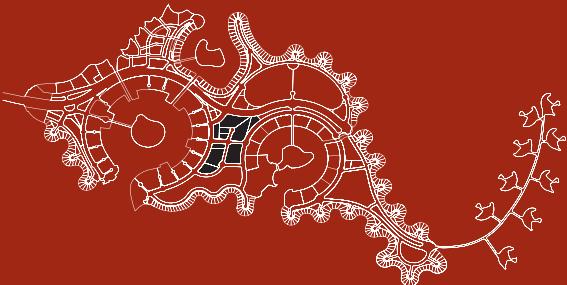
مركز المدينة النابض

مدينا سترال

تقع بين المنطقة السكنية والتجارية لبورتو أرابيا والواجهة البحرية الهاڈئة ذات الطابع العائلي في قيفا بحرية. تشكل مشروعًا طموحًا متعدد الاستخدامات يتميز بالمباني المنخفضة الارتفاع، والمساحات الخضراء الوفيرة، والمتأخر المتنوعة. كما تعد مدينا سترال منطقة سكنية غالية في التميز داخل الأئلؤة-قطر حيث توفر لقاطنيها مجموعة من الخدمات تصلهم إلى اعتاب منازلهم. هذا وتتوفر منطقة تسوق شاملة بمدينا سترال، تقدم خدمات تجارية واجتماعية متكاملة ومتنوعة، وكذلك تشكيلة واسعة من المطاعم، ومساحة مخصصة لمقاعد تسع لأكثر من 3,500 سيارة، تعمل على تقديم خدماتها للمجتمع ككل في الأئلؤة-قطر.

نظرة عامة:

- مركز للمرافق والتسهيلات وحدة سكنية 538 •
- 70,500 متر مربع من مساحات التجزئة وحدة تجزئة 130 •
- 3,580 مواقف سيارات لمسابح التجزئة •
- بيئة نشطة مثالية لإقامة الفعاليات •
- مواقف سيارات متعددة ومساحات مفتوحة مجموعة من أفضل وأرقى المطاعم العالمية







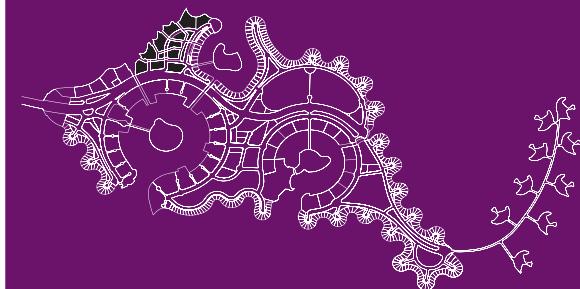
لقاء سحر البندقية بالأناقة العربية

قناة كارتييه

بألوانها المفعمة بروح البندقية (فينيسيا)، تم تصميم منطقة قناة كارتييه بعناية حول قنوات مائية وساحات لل المشاة وساحات عامة. جميع مبانيها من نوع التاون هاوس، قرية من الماء، والكثير منها ذات إطلالة مباشرة على مناظر بحرية، بينما بعضها الآخر بها حدائق على السطح يضفي أسلوب التسوق في البوتيكات على المكان الذي يشعرك بالحيوية مثل قرية هي بمثابة القلب للمجتمع المزدهر لهذه المنطقة التي تمتد على مساحة 31,000 متر مربع.

نظرة عامة:

- قرية مطلة على الماء تظهر أفضل ما في البندقية
- قنوات مائية ونمط حياة الواجهة البحرية
- منازل التاون هاوس وشقق على أحدث الطرز
- 31,000 متر مربع من مساحات التسوق
- 190 وحدة تجزئة
- 1,120 موقف سيارة لمساحات التجزئة





مجتمع سكني راقٍ بتصميم مستوحى من فن العمارة المتوسطية

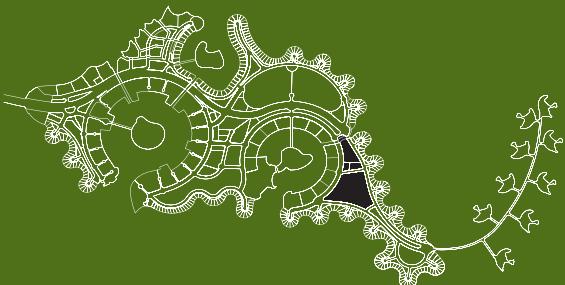
فلورستا جاردنز

تقع منطقة فلورستا جاردنز شرق منطقة قيقا بحريّة، وهي واحدة من الأماكن الأكثر جمالاً في جزيرة الؤلؤة - قطر.

توفر منطقة فلورستا جاردنز مجموعة متنوعة من خيارات السكن الفريدة، حيث تميز تصميم عصري مستوحى من فن العمارة المتوسطية بإطلالات بحرية مميزة. تمتد منطقة فلورستا جاردنز على مساحة إجمالية تصل إلى 145,967 متر مربع وستضم 5,000 ساكن و10 أبراج سكنية متوسطة الارتفاع و 114 فيلا سكنية داخل 3 مجمعات ومركز تسوق بمساحة 2,452 متر مربع.

نظرة عامة:

- 10 أبراج سكنية يتألف كل واحد من 15 طابقاً
- مركز تسوق
- 3 مجمعات مفتوحة تميّز بمناظر طبيعية خضراء، نوادي رياضية، حمامات سباحة وملعب تنيس
- منطقة مخصصة للأطفال





فلل مستقلة ضمن مدينة متكاملة



جياردينو فيلاج

تقع جياردينو فيلاج في جزء هادئ قريب من مراكز التجزئة النابضة بالحياة في مدينة ستريال وبورتو أرابيا، مما يجعلها مكاناً مثالياً للأشخاص الراغبين بالإقامة في مكان متفرد ومنفرد.

تم تصميم هذه المنطقة بعناية وسط مناظر طبيعية غنية بالمساحات الخضراء، لتكون جياردينو فيلاج المنطقة الأكثر شمولية وتنوعاً في الجزر.

نظرة عامة:

- أراضي سكنية متعددة الاستخدامات تتراوح مساحتها بين 470 و حتى 2,400 متراً مربعاً
- فلل مكتملة الإنشاء
- محلات تجزئة
- مدرسة





العيش الراقي قبلة الشاطئ

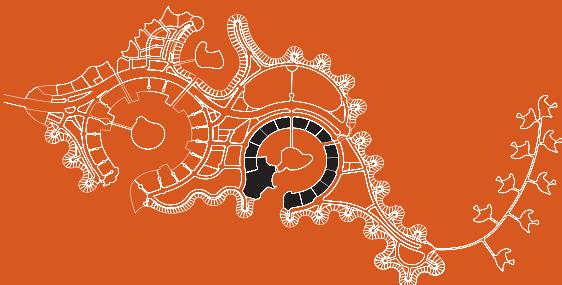


فيفا بحرية

تم تصميم منطقة فيفا بحرية لتعكس مبانيها فنون العمارة المغربية التي تتجسد في الشقق الساحرة التي تتسع بين نظام الاستديو والشقق ذات غرفة نوم واحدة إلى ثلاثة غرف نوم، إلى جانب منازل البنتهاوس ومنازل التاون هاوس الراقية ما يجعلها مثالية للعائلات. تتمتع منطقة فيفا بحرية بوجود الشاطئ المفتوح برمالمه الناصعة، الذي يتيح ممارسة أنواع الرياضات البحرية، ويجعلها أيضاً منطقة مثالية للعائلات ولجميع الباحثين عن نمط عيش يوفر مزيداً من الراحة.

نظرة عامة:

- مجمع سكني على شاطئ البحر
- 29 برجاً بتصميمات العمارة المغربية
- منازل التاون هاوس بتصميم العمارة المغربية، بإطلالة مباشرة على البحر





المشاريع التطويرية قيد التنفيذ

أبراج المتحدة

تاريخ الانتهاء: 2020

يتكون مشروع أبراج المتحدة من برجين سكنيين متصلين على مستويات علوية في منطقة فيفا بحرية.

يتوفر البرجان 480 شقة سكنية بمساحات مختلفة إلى جانب مجموعة من الفلل العلوية (البنتهاوس) والاستديوهات ونماذج سكنية أخرى مبتكرة، جميعها مطلة على الواجهة البحرية والمارينا. ذلك بالإضافة إلى مواقف للسيارات وصالة رياضية مجهزة بالكامل، وحمامات السباحة، وصالات المناسبات، وغيرها من الخدمات والمرافق، فضلاً عن بعض المساحات التجارية التي تلبي احتياجات جميع السكان.



المجمّعات السكنية في فلورستا جاردنز

تاریخ الانتهاء: 2022

تتمتّع منطقة فلورستا جاردنز بطابع معماري متوسطي وتقديم مجموعة متنوعة من خيارات السكن التي تتمتّع بإطلالات على الواجهة البحرية والمساحات العامة، مع الاستفادة من مركز ومرافق تجارية.

عند الانتهاء من جميع أعمال التطوير، ستضمّ فلورستا جاردنز 5,000 ساكن ضمن 10 أبراج سكنية متوسطة الارتفاع، و115 فيلا سكنية داخل ثلاثة مجمعات، حيث سيتألف كل مجمع سكني من فلل مستقلة وأخرى شبه متصلة، مع إمكانية الوصول إلى المرافق التي تشمل نادٍ ترفيهي ومسابح ومساحات خضراء وغيرها من وسائل الراحة. كما سيتّمتع سكان المجمعات السكنية بإمكانية الوصول إلى مراكز البيع بالتجزئة التي ستخدم منطقة فلورستا جاردنز.



المشاريع التطويرية قيد التنفيذ

المجمع السكّني في جياردينو فيلاج

تاريخ الانتهاء: 2021

تقع منطقة جياردينو فيلاج في جزء هادئ قریب من مراكز البيع بالتجزئة النابضة بالحياة في مدينة سترايل وبورتو أرابيا، مما يجعلها مكاناً مثالياً للأشخاص الراغبين بالإقامة في مكان فريد ينعم بالخصوصية.

تم تصميم هذه المنطقة بعناية وسط مناظر طبيعية غنية بالمساحات الخضراء، لتكون جياردينو فيلاج المنطقة الأكثر شمولية وتتنوعاً في جزيرة اللؤلؤة-قطر.

ستضم منطقة جياردينو فيلاج أراضٍ سكنية متعددة الاستخدامات تتراوح مساحتها بين 470 و 2400 مترًا مربعاً، فضلاً عن مدرسة المتّحدة الدوليّة ومجمعاً سكنياً، والذي سيضم 18 فيلاً مستقلة و 62 فيلاً شبه متصلة، ونادي خاص سيضمّ صالة رياضية ومسجّب خارجي وملعب اسكواش، بالإضافة إلى محطة للخدمات وغرف الدراسة.



مدرسة المتحدة الدولية

تاريخ الانتهاء: 2021

ستكون "مدرسة المتحدة الدولية" هي المدرسة الثانية التي يتم تشغيلها من قبل "أوريتال التعليمية" في دولة قطر، والتي تمتلك وتدير حالياً مجموعة متمايزة من المدارس في جميع أنحاء العالم، كما في دول المجر وسلوفينيا وإسبانيا وروسيا والصين والإكوادور..

وتلبي هذه المدارس احتياجات الطلاب الذين تتراوح أعمارهم بين 2 و 18 عاماً وتتخصص في اتباع المنهج التعليمي البريطاني، لتلبية متطلبات هؤلاء الطلاب الذين يتوزعون حول العالم.

هذا وتأسست "أوريتال التعليمية" في العام 2005، ويقع مقرها الرئيسي في المملكة المتحدة وقد حصدت العديد من الجوائز الدولية، بما في ذلك جائزة الملكة للمؤسسات لعام 2019، حيث كانت "أوريتال التعليمية" واحدة من مجموعة مختارة من المؤسسات التعليمية التي تم اختيارها لتقديم جائزة الملكة المرموقة للمؤسسات، وقد تم تقديرها لتفوقها وابتكارها في مجال التعليم الدولي.

ستمتد "مدرسة المتحدة الدولية" على مساحة 44,000 متر مربعًا وستشمل المساحة المبنية مكتبة مميزة تمتد على مساحة 500 مترًا مربعاً تقريباً وكافيتريا ومسرحًا وحوض سباحة وقاعة متعددة الاختصاصات لممارسة الرياضة ولملعب للأطفال و 3,000 مترًا مربعاً من المساحات المفتوحة، فضلاً عن موقف للسيارات.

كما ستتبع "مدرسة المتحدة الدولية" المنهج التعليمي البريطاني، وستشتمل المساحة المبنية على مساحة 2,500 طالباً يتوزعون بين ثلاثة طوابق، حيث تم تخصيص 11 فصلاً دراسياً لطلاب المراحل الأولى، و 91 فصلاً دراسياً لطلاب المراحل الابتدائية والإعدادية والثانوية، بما مجموعه 102 فصلاً دراسياً.



المشاريع التطويرية قيد التنفيذ

صالات جزيرة اللؤلؤة-قطر التجارية

تاريخ الانتهاء: 2021

تقع صالات عرض جزيرة اللؤلؤة-قطر التجارية في موقع متميز بالقرب من الدوار الرئيسي لجزيرة اللؤلؤة-قطر وأمام منطقة أبراج كارتييه.

ستغطي صالات عرض السيارات مساحة مبنية قدرها 14,033 متر مربع، مقسمة إلى مبنيين اثنين، يتألف كل مبني من طابق أرضي وأول، مع طابق سفلي مشترك على كامل مساحة الأرض.

سيتم استخدام الطابق الأرضي والطابق الأول كصالات لعرض السيارات، بينما سيتم استخدام الطابق السفلي كمركز خدمة.



منطقة المارينا في قناة كاريبيه

تاريخ الانتهاء: الأراضي مطروحة للبيع

ستضم منطقة المارينا في قناة كاريبيه 3 قصور مع شاطئ خاص، و13 فيلا مطلة على البحر، فضلاً عن مطاعي ومساحات خضراء ومواقف للرماز.

وتقع هذه المنطقة في حيٍّ متميّز بجانب شاطئٍ يليدو فينيزيا الذي يوفر فرصة للاسترخاء في محمم خاص حيث يلتقي سحر البندقية مع شواطئ ساحرة، من خلال مباني قناة كاريبيه المنخفضة الارتفاع وذات الألوان الزاهية، فضلاً عن قنوات المياه المتتشابكة والمساحات المخصصة للمشاة والمحلات ومنافذ البيع التجارية الفاخرة.





جزيرة جيوان

أحدث مشروع عقاري تابع للشركة المتحدة للتنمية

وستضمّ الجزيرة نادي غولف مع فندق ونادي شاطئي وممشى الكريستال الخارجي المكيف ومنتزهات ومناطق خضراء، ما من شأنه جذب مختلف العلامات التجارية المتميزة إلى الدوحة. كما ستتوفر الجزيرة مراافق ترفيهية ونادي رياضي ومسجد.

والجدير بالذكر أنه تمّ اعتماد تصاميم جزيرة جيوان بتوافق مع معايير الاستدامة البيئية لتقليل استخدام المركبات عبر تحسين وتوفير قابلية السير من خلال تطوير طرق مخصصة للمشاة والدراجات وربط الجزيرة بشبكة النقل العام. كما تمّ اعتماد تصاميم تضمن تخفيض درجة الحرارة من خلال دمج الأسقف الخضراء والتظليل والأسطح العاكسة لأشعة الشمس.

تقع جزيرة جيوان، وهي أحدث المشاريع العقارية التابعة للشركة المتحدة للتنمية، بمحاذة جزيرة اللؤلؤة-قطر، وتمتد على مساحة 400,000 متر مربع. وعند اكتمال العمل بها سوف تستوعب 3,500 ساكناً، وعددًا مماثلاً من الزوار يومياً. وستضمّ الجزيرة 714 وحدة سكنية، بما في ذلك 641 شقة، و20 فيلاً مستقلة مطلة على شاطئ هادئ ضمن محيط مُسنيج بمحاذة البحر، فضلًا عن 21 فيلاً تتمتّع بشاطئ خاص، و26 فيلاً تقع على حافة المياه ومزوّدة بأرصفة عائمة، و6 فلل واقعة على جزر مستقلة، بالإضافة إلى 11,000 متر مربع من محلات البيع بالتجزئة وعددًا من المباني المتعددة الاستخدامات.

ويأتي اسم الجزيرة مستلهماً من لؤلؤة الجيوان، وهي لؤلؤة معروفة باستدانتها الكاملة وكبير حجمها وجمال لونها الأبيض المشبع بالحمرة، وهي كساير أنواع اللؤلؤ الفاخر، كنز من تراث قطر البحري.









أبرز الشركات التابعة



مدينا انوفا

الملوكية: الشركة المتحدة للتنمية (100%)

التأسيس: 2010

القطاع: تقديم الخدمات وإدارة المجتمعات

4. ملعب تماها أرينا لكرة القدم

تماشياً مع رؤية المجتمع لتعزيز تجربة سكان اللؤلؤة-قطر وتوفير سبل إضافية لممارسة الرياضة، تم افتتاح ملعب تماها أرينا لكرة القدم، مما يمثل معلماً هاماً للمراافق المجتمعية في الجزيرة.

5. المبادرات البيئية

إنطلاقاً من استراتيجية الشركة لاحفاظ على الحياة البيئية والبحريّة، قامت شركة مدينا انوفا بتنظيم عدد من الفعاليات البيئية لتشجيع السكّان والزوار على أن يكونوا أكثر وعيّاً بمسؤولياتهم البيئية. وشملت هذه الفعاليات تنظيف حوض بحر المارينا، فضلاً عن فعالية التشجير في أماكن محددة من الجزيرة.

6. غرف صلاة جديدة في منطقة قنطرة كاريبيه

اكتسبت منطقة قنطرة كاريبيه زخماً جديداً، دفع إلى تنفيذ عدد من المشاريع في هذه المنطقة، كتطوير غرفة الصلاة الجديدة والتي يمكن الوصول إليها بسهولة. وتقع غرفة الصلاة الجديدة عند ممشى منطقة كرنفال.

7. تجديد 10 دورات مياه عامة في بورتو أرابيا

كان أحد أهم التطورات المجتمعية في بورتو أرابيا هو تجديد دورات المياه العامة والتي تضفت عناصر أنيقة وعصيرية وعملية.

8. إنشاء دورات مياه عامة جديدة في مدينا سترايل

بالإضافة إلى دورات المياه الحالية، تم إنشاء دورة مياه عامة جديدة والتي تقع في مبني مدينا سترايل رقم 8.

9. أروقة محلات التجزئة المغلفة والمكيفة في بورتو أرابيا

كانت أروقة محلات التجزئة في منطقة بورتو أرابيا في السابق، مفتوحة للهواء الطلق وأشعة الشمس. وعليه عملت الشركة على تركيب الجدران الزجاجية وأنظمة الأبواب الأوتوماتيكية والستائر الهوائية مع دمج أنظمة HVAC الكافية لتوفير بيئة هادئة يستمتع بها السكّان أو الزوار على مدار السنة. وقد تم حتى الآن الانتهاء من مرحلتين من أصل ثلاثة مراحل.

تأسست شركة مدينا انوفا لتكون بمثابة المركز الأساسي الذي يلبّي احتياجات أصحاب العقارات والمقيمين في جزيرة اللؤلؤة-قطر، بهدف ضمان توفير تجربة وأسلوب حياة يحقق مستوى جودة عالية في مجال إدارة المجتمعات، وإدارة المراافق وتقديم الخدمات.

وتقوم شركة مدينا انوفا بصيانة البنية التحتية الحالية وتعزيز تجربة المجتمع بشكل عام في جزيرة اللؤلؤة-قطر، وفي عام 2019، تم إنجاز عدد من المشاريع الرئيسية من ناحية الخدمات وحركة المرور والترفيه والسلامة. وفيما يلي قائمة بعض الإنجازات الرئيسية:

1. استراتيجية تجربة المجتمع 2019-2021

جزء من التزام الشركة تجاه السكان والزوار، وضعت شركة مدينا انوفا استراتيجية تجربة المجتمع 2019-2021 التي تركز على عدد من المشاريع والمبادرات الكبيرة والصغيرة الحجم، بهدف تعزيز تجربة المجتمع، وتحسين التواصل مع السكان والزوار، فضلاً عن تطوير إستراتيجية موظفيها.

2. إعادة تصميم التقاطع الثاني بين مدينا سترايل وبورتو أرابيا

يوفر إكمال مشروع إعادة تصميم التقاطع الثاني بين مدينا سترايل وبورتو أرابيا حركة مرور أكثر حرية وانسيابية من تقاطع الإشارة الرئيسي باتجاه الجانب الشرقي من طريق بورتو أرابيا، واتجاه حركة المرور شماليًا باتجاه الشارع الرئيسي في جزيرة اللؤلؤة-قطر والقادم من مدينا سترايل.

إن امتداد تطوير الطريق الجديد الذي يبلغ 350 متراً تقريباً، سيُخفّف من الضغط المروري، ويحسن من سعة الطريق، ويحدد تحديداً تقاطع الطريق لتكون أكثر أماناً ويحسن الحركة في الشوارع المحيطة والمناطق المكتظة.

كما يهدف المشروع أيضاً إلى تحسين جماليات منطقة التقاطع المروري من خلال تطوير التصميم السابق للمساحة وتحفيز ميزات طبيعية جديدة وتوفير بيئة طرق أكثر أماناً لل المشاة وركاب الدراجات الهوائية.

3. تسييف فناء جديد عازل للحرارة لمسجدين مع تكييف

مع تزايد عدد المصطلين الذين يزورون المساجد يومياً وكون المساجد الرئيسي لازال حالياً تحت الإنشاء، خضعت أفنية المساجد التي لم يتم تبريدتها أو تدفئتها سابقاً إلى إصلاح كبير للأسقف، حيث تم استبدال نظام التهليل السابق برجاج كاشف يضم عناصر مقاومة للحرارة، ونظام لتكيف الهواء.

16. تركيب مصاعد كهربائية جديدة في جسر المشاة في منطقة بورتو أرابيا

لقد تم تركيب مصاعد كهربائية جديدة في جسر المشاة الذي يربط المناطق من 10 إلى 12 لا كروزيت في بورتو أرابيا، وذلك لتعزيز إمكانية الوصول المتكامل لبورتو أرابيا، وتسهيل التنقل سيراً للسكان والزوار، فضلاً عن استخدام مساحات متعددة يمكن الوصول إليها بمزيد من الراحة.

17. تركيب مصاعد جديدة على جسر بونتي بياترو وجسر رياتو في منطقة قناة كاريبيه

قامت الشركة بتركيب مصاعد المنشآت الجديدة على جسر بونتي بياترو وجسر رياتو في منطقة قناة كاريبيه، وذلك لتحسين إمكانية الوصول المتكامل لقناة كاريبيه من أجل ضمان أن يتمتع مستخدمو الكراسي المتحركة، بأعلى قدر من الاستقلالية، مما يتيح لهم إمكانية التنقل بمختلف أنحاء جزيرة اللؤلؤة-قطر.

18. تعزيز إمكانية الوصول إلى ممر المشاة

تفخر الشركة بتعزيز إمكانية الوصول إلى ممرات المشاة حيث يتركز هذا المشروع على القضاء على العوامل المحبطة لرياضة المشي، فضلاً عن توفير بيئة ملائمة للمشاة، مع التركيز بشكل خاص على الأطفال الصغار والكبار في السن وأفراد المجتمع الأقل قدرة، وقد تم في عام 2019، إجراء هذا التمرين في جميع أنحاء الجزيرة والذي سيضع حللاً لأحد التحديات المجتمعية الطويلة.

وتحدف شركة مدinya انوفا إلى تعزيز جزيرة اللؤلؤة-قطر كوجهة جاذبة للسكان والزوار على حد سواء، وعليه تقوم الشركة بالكثير من التحسينات على الجزيرة يومياً، وعليه، استمر تحسين وتطوير الشكل الهندسي للجزيرة في السنوات الخمس الماضية من خلال مشاريع تجميلية مختلفة.

وفيما تستمر الشركة في استقطاب الكوادر المتميزة ومواصلة تطوير مجموعة العاملين فيها، فقد قامت الشركة بتحسين الانفاق الخاص بأعمالها للتركيز على المشاريع التي تخلق فارقاً إيجابياً لدى أعضاء المجتمع، وستواصل الشركة خدماتها العامة وتركيز جهودها في العام 2020 لتقديم واحدة من أفضل التجارب المجتمعية العالمية.



10. إضاءة المدينة - مشروع إضاءة أشجار النخيل

كان مشروع إضاءة أشجار النخيل أحد أكبر مشاريع عام 2019، ويتمدد المشروع من مدخل جزيرة اللؤلؤة-قطر وصولاً إلى تقاطع قطر كروز، بالإضافة إلى ذلك، شهد ممشى بورتو أرابيا إضاءة عدداً من أشجار النخيل لتضييف جواً رائعاً ومميراً يستمتع به سكان وزوار الجزيرة.

11. إنشاء ملعبين جديدين لكرة الطائرة على شاطئ ليدو فينيزيا في منطقة قناة كاريبيه

ضمن جهود الشركة المستمرة لتحسين التسهيلات ووسائل الترفيه على شاطئ ليدو فينيزيا، وبعد تأسيس الشاطئ خلال العام الماضي، قامت الشركة بتركيب ملعبين جديدين لكرة الطائرة بحجم كبير، لكي يتسعى للسكان الاستمتاع بهذه الرياضة وخاصة خلال عطلة نهاية الأسبوع.

12. استطلاعات تجرب العملاء

وبينما تواصل الشركة سعيها لتعزيز جميع نقاط التواصل مع العملاء، حافظت شركة مدinya انوفا على زيادة مطردة في جداول التصنيفات لتجربة العملاء، وهو ما يتم قياسه من خلال إستطلاعات الرأي الواسعة النطاق، بما في ذلك في أجحة إستطلاعات الرأي الموزعة في عدد من مراكز الخدمات والمكاتب في الجزيرة.

13. ملابع جديدة للأطفال

بدأت الشركة هذا العام مشروعها هاماً سيكون بمثابة متنفس للهواء النقي للأطفال وذويهم على حد سواء، لقد بذلت الشركة جهوداً كبيرة في إنشاء الملابع للأطفال حيث من المقرر الانتهاء من الملاعب الجديدة والمحسنة في نهاية العام 2019، وسيتم افتتاحها بعد فترة وجيزة من العام المقبل.

14. محطات جديدة لحالات الطوارئ

وضعت الشركة هذا العام المنسابات الأخيرة على توسيع المسار 777 بالتنسيق مع وزارة المواصلات والاتصالات وشركة مواصلات، لقد كان المسار في السابق يخدم جزءاً من منطقة بورتو أرابيا ومدinya سترايل، مع التوسعة الجديدة، بات المسار يخدم كامل طريق بورتو أرابيا بما في ذلك منطقة برج 30 وكذلك منطقة قناة كاريبيه، وستقوم الشركة بتشييد المحطات الجديدة في جميع المواقع والبالغ عددها خمسة مواقع، ويفترض أن يتم تفريذ أول مجموعة من المحطات بحلول يناير 2020.

15. "حالة كاريبيه" النادي الجديد كلياً في منطقة قناة كاريبيه

"حالة كاريبيه" هي واحدة من أكثر المشاريع المتوقرة في الفترة الأخيرة من قبل أفراد المجتمع، وذلك لتزويد سكان منطقة قناة كاريبيه بالمزيد من الراحة، حيث يمكنهم التجمع والاسترخاء والاستمتاع بقضاء وقت ممتع مع العائلة والأصدقاء.

سيحتوي المرفق على حالة كبيرة مفتوحة، ومنطقة للعب الأطفال، إلى جانب منطقة الألعاب الرئيسية وسيتم إضافة مخصصة لأمسيات الأفلام، والماريمات الكبيرة المباشرة، وألعاب بلاي ستاشن.

ومن المقرر الانتهاء من بناء النادي الجديد الذي هو حالياً قيد التجهيز في نهاية العام 2019، وسيتم افتتاحه بعد فترة وجيزة من العام الجديد.

أبرز الشركات التابعة



شركة ملّاك المؤلّوة

الملكيّة: الشركة المتّحدة للتنمية (100%)
التأسیس: 2011
القطاع: إدارة الملكيات المشتركة

هذا وحققت الشركة في عام 2019، تطويراً كبيراً في جمعياتها لتعزيز تجربة المعيشة الرائعة للسكن، من خلال تحسين المرافق العامة في الأبراج، وإجراء توسيعات في الصالات الرياضية، وتوفير أحدث المعدات الرياضية، وتركيب حمامات البخار.

بالإضافة إلى ذلك، أنشأت الشركة بيئة أكثر أماناً لسكن اللؤلؤة-قطر من خلال تحديث أنظمة المراقبة تماشياً مع متطلبات وزارة الداخلية. كما شرعت الشركة في عملية تحسين أنظمة إدارة المباني بأحدث التقنيات لتعزيز سلامة أصول وأنظمة الأبراج، وقادت الشركة مؤخراً بمشروع إعادة طلاء واجهات قناة كاريبيه لمنتها مظهراً جديداً ملواناً ومتألقاً.

في الوقت عينه، تواصل الشركة إدارة كل إتحادات المالك، لضمان أن تبني كل منها معايير التميّز المحددة في جزيرة اللؤلؤة-قطر.

تم تأسيس شركة ملّاك المؤلّوة (بيوك) من قبل الشركة المتّحدة للتنمية وذلك لإدارة إتحادات المالك فيما يتعلق بعقارات التمّلك الحر والمساحات ذات الملكية المشتركة في جزيرة المؤلّوة-قطر.

تتولى شركة ملّاك المؤلّوة مسؤولية الإدارة والحفاظ على المساحات المشتركة، وممتلكات إتحادات المالك التي لا تعود ملكيتها إلى طرف محدد، إلى جانب ممارسة صلاحيات وأعمال إتحاد المالك بالشكل المتفق عليه.

وتشمل هذه الواجبات أداء مختلف الوظائف الإدارية، وإدارة المرافق والمشتريات، والشؤون المالية والتأمين، كل حسب الحاجة، بما يضمن الإدارة الفعالة والمجدية لإتحاد المالك، وفقاً لميزانية معتمدة من قبل المالك، وخاضعة للتدقيق من قبل مدقق خارجي مستقل.





أبرز الشركات التابعة



شركة تنمية الضيافة

المملوكة: الشركة المتحدة للتنمية (100%)

التأسيس: 2007

القطاع: الضيافة

تهدف شركة تنمية الضيافة، وهي شركة مملوكة بالكامل من الشركة المتحدة للتنمية، إلى امتلاك وتشغيل وتطوير أعمال الضيافة الخاصة بها على مستوى عالمي، وذلك من خلال جلب العديد من العلامات التجارية العالمية إلى جزيرة الـQatar، كما ساهمت الشركة في تنويع الجزيرة إلى واحدة من أكثر وجهات الضيافة تميزاً في المنطقة.

وشكّلت شركة تنمية الضيافة، خلال السنوات الماضية، تحالفات مع عدد من العلامات التجارية الرائدة مثل "أليسون نيلسون شوكولات بار" و "ميجو" و "برج الحمام"، وتمكنّت من إنشاء علامات تجارية خاصة بها كمطعم "أرابسك"، و "أورين جاز كيتشن" و "إسلا".

لقد شهد مطعماً "برج الحمام" و "أرابسك" نمواً ملحوظاً خلال عام 2019 وذلك من خلال تقديم مفهوم "غذاء العمل" وتطوير عمليات التوصيل بتفطبة أوسع، وبينما يشتهر مطعم "برج الحمام" بالماكولات الشرقية الأصيلة، يقدم مطعم "أرابسك" مجموعة واسعة من الماكولات العربية المدمجة، كما يتميز المطعمان بمناظر بحرية خلابة لمارينا بورتو أمريكا. ويواصل مطعم "ميجو"، المطعم الياباني الفاخر التابع لسلسلة مطاعم شركة تنمية الضيافة طوال عام 2019 أداءه بشكل ثابت، وذلك بفضل طرح قائمة طعام جديدة وخدمة التوصيل بالإضافة لإطلاق مفهوم "التبنياكي" للطهي الحي في الفترة القادمة.

وتستثمر العلامات التجارية الأخرى لشركة تنمية الضيافة مثل مطعم "إسلا" للطبخ المكسيكي ومطعم "أورين جاز كيتشن" و "أليسون نيلسون شوكولات بار"، في تقديم إيرادات مستقرة مع طرح قوائم طعام جديدة.

بالإضافة إلى ذلك، عزّزت شركة تنمية الضيافة عمليات التسويق لديها، فضلاً عن تواجدها الفعال على وسائل التواصل الاجتماعي، كما عملت على تحسين وتوسيع نطاق عمليات التوصيل للمنازل لجميع علاماتها التجارية.

وتمثل التركيز الأساسي للشركة طوال عام 2019 على إرساء ثقافة "الضيافة الفندقية"، والتي تستند إلى مبدأ أن "الزيائن هم الذين يحدثون الفرق"، وإمكانهم "إنجاح أو إفشل أي عمل". ومع التركيز على التدريب والتوظيف الجديد، عملت الشركة على تعزيز مفهوم "أن أفضل جزء من يوم الضيف هو عندما يختار زيارته أي من المطاعم التابعة لشركة تنمية الضيافة".

وتجسدت نتائج جهود شركة تنمية الضيافة من خلال الحصول

على العديد من الجوائز المرموقة في عام 2019، وكان أهّمها الفوز بشهادة التميّز من موقع "تربي أدفايزر" عن جميع مطاعم الشركة، والذي يعدّ موقعاً رائداً في تقييم المطاعم والخدمات السياحية.

وفيما يلي لمحّة موجزة عن الجوائز التي حصدتها شركة تنمية الضيافة عن جميع مطاعمها:

برج الحمام

- حصل المطعم على شهادة التميّز من "تربي أدفايزر".
- فاز المطعم بجائزة أفضل مطبخ لبناني في مجلة "فاكتس".
- ترشّح المطعم في مجلة "تايم أوت" لجائزة أفضل مطعم لبناني.

إسلا

- حصل المطعم على شهادة التميّز من "تربي أدفايزر".
- ترشّح المطعم في مجلة "تايم أوت" كأفضل مطعم لأمريكا اللاتينية.

ميجو

- حصل المطعم على شهادة التميّز من "تربي أدفايزر".
- ذكر المطعم في مجلة "تايم أوت" كأفضل مطعم ياباني.
- ترشّح المطعم في مجلة "فاكتس" كأفضل مطبخ ياباني.

أليسون نيلسون شوكولات بار

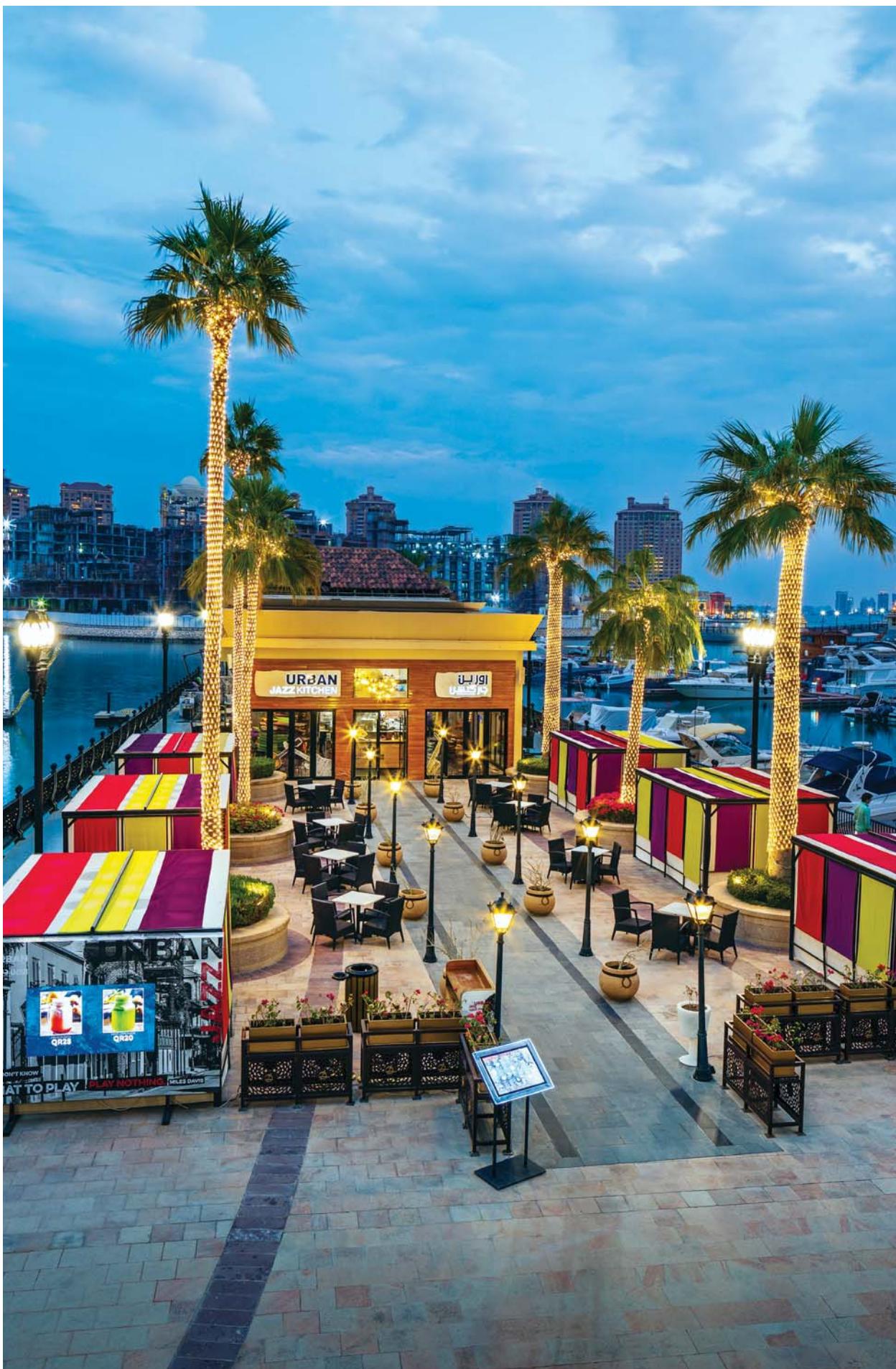
- حصل المطعم على شهادة التميّز من "تربي أدفايزر".

أورين جاز كيتشن

- حصل المطعم على شهادة التميّز من "تربي أدفايزر".

أرابسك

- حصل المطعم على شهادة التميّز من "تربي أدفايزر".
- ومع حلول عام 2020، سيكون التركيز الرئيسي للشركة هو تعزيز سمعة علاماتها التجارية من حيث الخدمة والجو العام والمحافظة على جودة المنتجات. بالإضافة إلى ذلك، ستقوم الشركة بإعتماد نماذج عمل جديدة لرفع هيكل الشركة نحو المعايير الدولية.



أبرز الشركات التابعة

رونوتيكا الشرق الأوسط



الملكية: الشركة المتحدة للتنمية (100%)

التأسيس: 2007

القطاع: الخدمات البحرية

شركة خاصة في دولة قطر تحصل على شهادة الترخيص تشغيل محطات الوقود البحرية الخاصة بالمارينا السياحية وذلك من طرف الوزارات المعنية، حيث أظهرت المنشآت ووحدات التخزين الخاصة بمحطتي البترول في مرسى بورتو أرابيا تفوقاً بمعايير الأمان والسلامة، لتعكس ريادة الشركة في مجال الإدارة الآمنة والمسؤولة.

وإنطلاقاً من سعي الشركة لضمان الاستدامة للمشروع وتطوير البنية التحتية لمراحيبي جزيرة اللؤلؤة-قطر على حد سواء، أنجزت شركة رونوتيكا الشرق الأوسط، مشروع صيانة الأرصفة البحرية في مرسى بورتو أرابيا وذلك قبل المواعيد المحددة للجدالول الزمنية، وسيترك العمل في السنة القادمة على الاستمرار في الصيانة الدورية لضمان الاستدامة للمنشآت، كما سيتم إطلاق مشروع استبدال قواعد الكهرباء الخاصة بالمراحيبي.

وقد وسعت الشركة من قاعدة خدماتها، لتشمل بذلك استضافة معارض للقوارب التراثية واليخوت الفاخرة، وذلك لدعم المتطلبات المتزايدة لسوق السياحة المتباينة في الدولة. كما قدّمت الشركة قيمة إضافية لجزيرة اللؤلؤة-قطر من خلال الاستثمار بتسهيل تأمين الرياحات المائية والتدريب البحري المعتمد والخدمات اللوجستية البحرية لملاك المراحيبي والعملاء على حد سواء. كما استضاف مرسى بورتو أرابيا معرض قطر الدولي للقوارب للعامين الماضيين على التوالي حيث من المتوقع أن يستمر في إستضافة هذه الفعالية الهامة في السنوات القادمة.

وخلال عام 2020، سيتركز نشاط شركة رونوتيكا الشرق الأوسط على تحسين وتوسيع مراافقها وخدماتها، بما في ذلك التوسع في الأنشطة البحرية، وإضافة قوارب وأشطنة جديدة، وتعزيز وتجديد التعاقدات مع شركات الخدمات المتميزة في النشاطات والتدريب البحري. كما تسعى شركة رونوتيكا الشرق الأوسط خلال العام 2020 لإطلاق خط للنقل البحري يربط منطقة الكورنيش بجزيرة اللؤلؤة-قطر عبر تسيير رحلات يومية من وإلى كورنيش الدوحة بهدف استقطاب أكبر عدد من الزوار إلى جزيرة اللؤلؤة-قطر، وذلك عبر تقديم خدمة عصرية ومتقدمة.

تفخر شركة رونوتيكا الشرق الأوسط والمملوكة بالكامل من الشركة المتحدة للتنمية بتقديم خدمات إدارة وتشغيل المراحيبي الرفيعة المستوى في منطقة الشرق الأوسط. منذ إنشائها عام 2007، استضافت الشركة العديد من اليخوت الفاخرة، وقدّمت مجموعة من الخدمات البحرية المتميزة لعملائها، وعلى مر السنين، أصبحت الشركة واحدة من الشركات الرائدة في مجال خدمات اليخوت الفاخرة.

ويعُد مرسى بورتو أرابيا، الواقع في جزيرة اللؤلؤة-قطر، من أكبر المراحيبي الموجودة في منطقة الشرق الأوسط، مع قدرة إستيعابية تصل إلى حدود 891 قارباً بأحجام مختلفة. ويعتبر مرسى بورتو أرابيا المركز الرئيسي لخدمات شركة رونوتيكا الشرق الأوسط، كونه يحتوي على 6 مراحيبي متوفرة لخدمة فنادق وأحجام مختلفة من القوارب. هذا وتعمل شركة رونوتيكا الشرق الأوسط إلى توسيع لائحة الخدمات التي تقدمها لملوك اليخوت الفاخرة التي يزيد طولها عن 60 متراً، وذلك ضمن جهودها لزيادة عدد المستفيدين من مراحيبيها، وهو ما يجعل جزيرة اللؤلؤة-قطر الوجهة المفضلة لليخوت في دولة قطر.

وتميز عام 2019 بزيادة الطلب على المراحيبي في مرسى بورتو أرابيا، وفي هذا الإطار نفذت إدارة شركة رونوتيكا الشرق الأوسط مخططاً يهدف لتعزيز القدرة الاستيعابية لمرسى بورتو أرابيا عبر استخدام مراحيبي جديدة في المارينا لخدمة أكبر عدد ممكن من أصحاب القوارب في دولة قطر، وستستمر هذه الجهود في العام 2020 وذلك لاستثمار المحافظة على موقع جزيرة اللؤلؤة-قطر كوجهة مفضلة لأصحاب اليخوت والقوارب.

بالإضافة إلى تطوير وتشغيل البنية التحتية لمرسى جزيرة اللؤلؤة-قطر، قامت شركة رونوتيكا الشرق الأوسط بتوسيع شبكة خدمة التاكسي المائي، في وصول قنوات منطقة قناة كاريبيه وصولاً إلى تسيير خدمة التاكسي المائي من وإلى فندق مرسى ملاذ كمبينسكي، وذلك باستخدام تسع قوارب كهربائية صديقة للبيئة، لاستقطاب أكبر عدد ممكن من الزوار إلى جزيرة اللؤلؤة-قطر.

وفي نفس السياق، تعد شركة رونوتيكا الشرق الأوسط أول



أبرز الشركات التابعة



قطر كول
QATAR COOL

الشركة القطرية لتبريد المناطق (قطر كول)

المملوكة: الشركة المتحدة للتنمية (51%)

التأسيس: 2003

القطاع: تبريد المناطق

كما افتتحت الشركة محطة متكاملة لتبريد المناطق (IDCP) ضمن جزيرة اللؤلؤة-قطر في نوفمبر 2010، لتكون أكبر محطة لتبريد المناطق من نوعها في العالم، كما أنها تعمل بتكنولوجيا صديقة للبيئة في الجزيرة.

وقطر كول هي إحدى الشركات الرائدة في توفير حلول تبريد المناطق في دولة قطر، حيث حصدت منذ إنشائها قبل 16 عاماً عدداً كبيراً من الجوائز والتقديرات الدولية لتفويتها حلولاً للطاقة المستدامة.

ومع الزخم الكبير الذي تكتسبه صناعة التبريد في المنطقة، تعد قطر كول بتحقيق نمو واعد، مع مشاريع جديدة قيد التحضير.

قطر كول هي شركة مرکزية متخصصة في تبريد المناطق، وهي تقدم خدماتها في جزيرة اللؤلؤة-قطر، ومنطقة الخليج الغربي، والعديد من محطات المترو.

وتمتلك قطر كول 4 محطات تبريد عاملة، واحدة منها تخدم جزيرة اللؤلؤة-قطر، بينما تخدم الثلاثة الباقية منطقة الخليج الغربي، وقد أنشئت أحدث محطات تبريد المناطق في منطقة الخليج الغربي وفقاً لمعايير نظام القيادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي (LEED)، ما يجعلها أول محطة تبريد معتمدة من LEED في دولة قطر.

تقطي محطات التبريد الثلاث الموجودة في منطقة الخليج الغربي ثمانية وخمسين برجاً، بسعة تبريد مجتمعة تصل إلى 107,000 طن. أما محطة التبريد الرابعة، الواقعة في جزيرة اللؤلؤة-قطر، فتبلغ سعة تبریدها 130,000 طن تبريد.



أبرز الشركات الزميلة



الشركة المتحدة للخرسانة الجاهزة

المملوكة: الشركة المتحدة للتنمية (32%)

التأسיס: 2006

القطاع: الخرسانة الجاهزة

تعتبر الشركة المتحدة للخرسانة الجاهزة ثمرة مشروع مشترك بين الشركة المتحدة للتنمية، وشركة بيسكيس البلجيكية، مع مستثمرين قطريين آخرين.

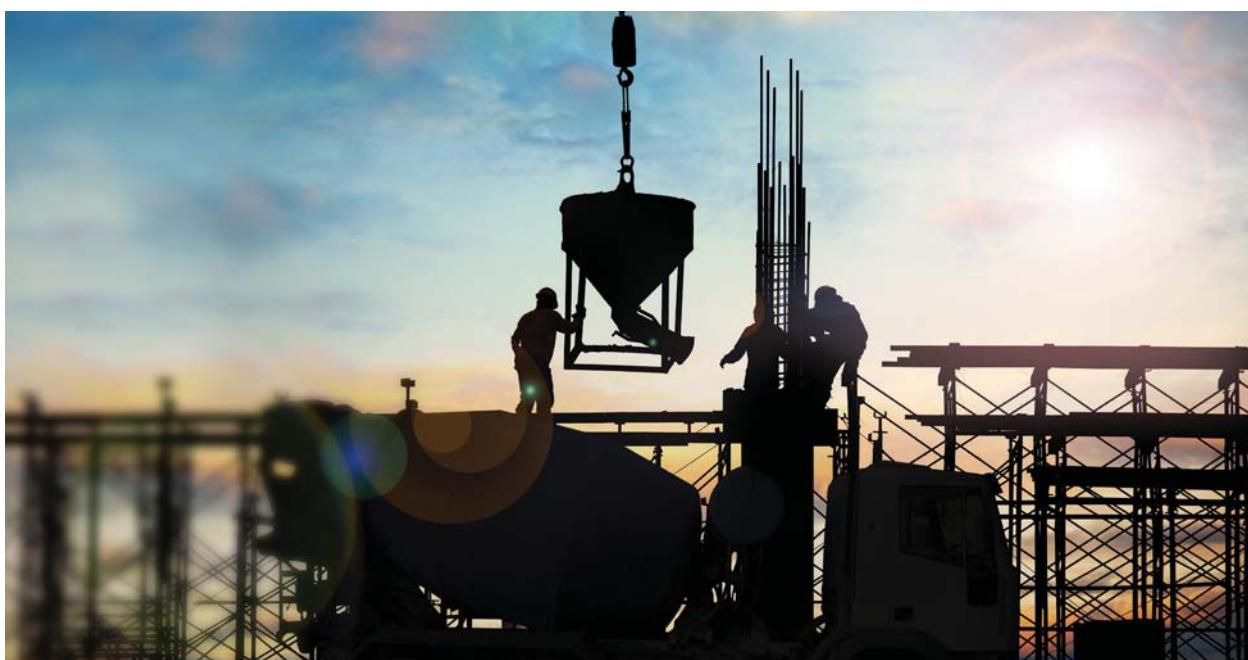
وقد لعبت الشركة المتحدة للخرسانة الجاهزة إحتياجات جزيرة اللؤلؤة-قطر منذ عام 2006، ومع مرور الوقت باتت شركة رائدة في مجال إنتاج الخرسانة الجاهزة في دولة قطر، ويتطابق إنتاج الشركة مع أحدث معايير الإنتاج الخرساني التي وضعتها الدولة.

تمتلك الشركة حالياً محطات إنتاج في جزيرة اللؤلؤة-قطر، والمناطق الصناعيتين في مسيعيد والمزروعة، ومطار محمد الدولي. وتعتبر السعة التخزينية للمواد الأولية المستخدمة في إنتاج الخرسانة الجاهزة، لضمان استمرارية الإنتاج لمدة لا تقل عن 3 أشهر والطاقة الإنتاجية الكبيرة للشركة مدرومة بأسطول متكامل من المعدات، من نقاط قوة الشركة الداعمة لتكون الشركة المتحدة للخرسانة الجاهزة خيار العملاء الأول.

إن الاستثمار في تطوير مهارات فريق العمل هي من أبرز سياسات الشركة المتحدة للخرسانة الجاهزة. وقد ساهمت الشركة في تلبية متطلبات المواد الخرسانية للعديد من المشاريع الكبرى في دولة قطر خلال عام 2019، بما في ذلك مشروع أبراج المتدلية في جزيرة اللؤلؤة-قطر، ومشروع طريق البستان والبنية التحتية ومحطة القطار الخفيف، ورصف مطار حمد الدولي، إلى جانب مشاريع أخرى داخل جزيرة اللؤلؤة-قطر، وقد جرى كل ذلك بدعم فريق من المتخصصين ذوي الخبرات العالية.

وتلتزم الشركة المتحدة للخرسانة الجاهزة، بخدمة عملائها والمجتمع القطري، وتحرص كذلك على الحفاظ على بيئة نظيفة، كما تتوجه خطة عمل استراتيجية طموحة ومحددة لتوسيع أعمالها من خلال دعم عمليات مشاريع البناء الجديدة التي يجري العمل بها في مختلف أنحاء دولة قطر.

لذلك تقف الشركة على أهبة الاستعداد لزيادة حجم أسطولها حسبما تستدعي الحاجة، لتلبية الطلب المتزايد على خدماتها، مع الاستمرار في الحفاظ على معايير التميز في العمل.



أبرز الإنجازات ٢٠١٩

٣ مجتمعات سكنية، فضلاً عن الانتهاء من بيع ١٠ قطع أراضي أبراج في هذه المنطقة. وترافق ذلك مع متابعة أعمال البناء الجارية في أبراج المتحدة بمنطقة فيفا بحرية وصالات عرض للألوة التجارية بمنطقة أبراج كارتييه.

وفي عام ٢٠١٩ أيضاً، وقعت الشركة المتحدة للتنمية اتفاقية لتمويل تطوير جزيرة جيوان، كما شهد تنفيذ الأعمال البحرية في جزيرة جيوان تقدماً ملحوظاً. بالإضافة إلى ذلك، فقد بدأت أعمال إنشاء الجسر الرئيسي لمدخل جزيرة جيوان.

وحازت الشركة المتحدة للتنمية خلال العام ٢٠١٩ على جائزتين أفضل مشروع متعدد الاستخدامات عن جزيرة الألوة-قطر وأفضل برج تجاري عن برج الشركة المتحدة للتنمية. وتعكس هاتان الجائزتان تميز المنتجات العقارية في الشركة المتحدة للتنمية.

كما حازت الشركة المتحدة للتنمية كذلك على جائزتين جديدتين مررتwo من السخة العاشرة من جوائز أفضل جهات العمل في آسيا، وهما جائزة أفضل علامة تجارية لجهة عمل في آسيا، وجائزة أفضل استراتيجية للموارد البشرية تتماشى مع الأعمال في آسيا، مما يعكس نجاح الشركة المتحدة للتنمية في مواهيم سياساتها للموارد البشرية مع استراتيجيتها للأعمال، وتبنيها ممارسات إدارية فعالة تساهم في نمو الشركة وتطوير موظفيها.

قبل عقدين من الزمن، أنشئت الشركة المتحدة للتنمية لأداء مهمة واضحة وهي الاستثمار في المشاريع طويلة الأجل التي تسهم في نمو دولة قطر، وتقدم قيمة إضافية لمساهمي الشركة، وعليه، نجحت الشركة، منذ ذلك الحين، في إنجاز هذه المهمة.

لقد شهد العام ٢٠١٩ تحقيق عدد من الإنجازات، بالتزامن مع الذكرى السنوية العشرين لتأسيس الشركة المتحدة للتنمية.

في عام ٢٠١٩، وقعت الشركة المتحدة للتنمية اتفاقيات مع وزارة الداخلية لتأمين الحدود البحرية لجزيرة الألوة-قطر ولتعزيز السلامة المرورية في جميع أنحاء الجزيرة. ومن خلال هذه الاتفاقيات، تهدف الشركة المتحدة للتنمية إلى ترسیخ مكانة جزيرة الألوة-قطر كوجهة سياحية وترفيهية جذببت أكثر من ١٥ مليون سيارة في عام ٢٠١٩.

بموازاة ذلك، تقدمت الشركة المتحدة للتنمية بمشاريع التطوير في جميع أنحاء جزيرة الألوة-قطر، حيث بدأت أعمال إنشاء مدرسة المتحدة الدولية في منطقة جياردينو فيلاج، وعينت مؤسسة أوربيتال التعليمية، المجموعة التعليمية البريطانية الرائدة، كمشغل لهذه المدرسة.

وشهدت منطقة جياردينو فيلاج إطلاق أعمال إنشاء مجمع سكني. أما منطقة فلورستا جاردنز فشهدت إطلاق أعمال بناء





المسوّلية الإجتماعية للشركة

بمناسبة اليوم العالمي للنظافة، واليوم الوطني للنظافة، واليوم العالمي لمراقبة المياه.

استقطبت الحملة غواصين محترفين، إلى جانب سكان وزوار جزيرة اللؤلؤة-قطر، للمشاركة في الحفاظ على القواع البحري والبيئة البرية التي تتمتع بها الجزيرة، والتي تشمل أكثر من 98 نوعاً من الكائنات البحريّة و23 نوعاً من الطيور و14 نوعاً من الحيوانات البرية.

وعكس هذا الحدث التزام الشركة المتحدة للتنمية بتعزيز الوعي البيئي في إطار الاستراتيجية التي تتبعها، وبالبناء على مبادراتها السابقة التي ترتكز على مبادئ الاستدامة الوطنية والعالمية.

استراتيجية الشركة المتحدة للتنمية حول المسئولية الاجتماعية للشركات:

تأسست الشركة المتحدة للتنمية عام 1999، وتم إدراجها لأول مرة في بورصة قطر في يونيو 2003. وهي تغطي عدداً من القطاعات الاستثمارية البحريّة، من ضمنها التطوير العقاري، وإدارة الممتلكات، ومشاريع البنية التحتية والمراافق العامة، والمشاريع المرتبطة بالأنشطة البحريّة والضيافة.

باعتبارها إحدى الشركات الرائدة المساهمة في عملية التنمية التي شهدتها دولة قطر، تنسق الممارسات التجارية للشركة المتحدة للتنمية بشكل وثيق مع أهداف التنمية الإجتماعية والإقتصادية الواردة في رؤية قطر الوطنية 2030. لذلك، فإنها تقوم بتطبيق أعلى معايير المسؤولية الإجتماعية للشركات في جميع قطاعات أعمالها. وتغطي هذه المعايير للالتزام بتأدية حقوق الموظفين لديها وتحقيق الرفاهية الإجتماعية لهم، وحماية البيئة من الآثار الناجمة عن مشاريعها، بالإضافة إلى تقديم الخدمات الإجتماعية، والمساهمة في مشاريع الأعمال التطوعية، بجانب مسؤوليتها تجاه الإفصاح والشفافية وتطبيق معايير حوكمة الشركات.

وتلتزم الشركة المتحدة للتنمية بكل جانب من جوانب المسئولية الإجتماعية للشركات وفقاً للمفهوم التالي:

- إنهاج خيارات تدعم أعمالها على المدى الطويل.
- الالتزام بالطرق السليمة التي تحترم حقوق الإنسان وحماية البيئة.
- التغيير عن مكانة وشخصية الشركة المتحدة للتنمية بالأقوال والأفعال

خلال العام 2019، تضافرت جهود الشركة المتحدة للتنمية مع جهود المنظمات غير الحكومية، ومختلف المؤسسات العامة والخاصة، للمضي قدماً في تنفيذ استراتيجيتها لإدارة النفايات وإعادة تدويرها وتعزيز المبادرات البيئية الطموحة.

كما قامت الشركة المتحدة للتنمية بحملة لجمع أغطية الزجاجات البلاستيكية، واستخدام النفايات البلاستيكية لانتاج أطراف اصطناعية أو استبدالها مقابل كراسٍ متحركٍ. ذلك بالإضافة إلى الإشادة بجهود السكان الناشطين في مجال إعادة تدوير النفايات ضمن النشرة الإخبارية لمجتمع الشركة المتحدة للتنمية، وعبر منصات وسائل التواصل الاجتماعي.

وتشجيعاً على الالتزام بجهود إعادة التدوير، قدمت الشركة المتحدة للتنمية حواجز إضافية للسكان، خاصة بعد توفير نقاط التجميم ومعدات لإعادة التدوير في جميع أنحاء الجزيرة. وأضيفت نقاط تجميع في أكثر من 34 موقعًا في جزيرة اللؤلؤة-قطر، فيما يتم العمل بشكل مستمر لإضافة المزيد من المواقع لضمان تلبية حاجة جميع السكان.

ونتيجة لهذه السياسة، يتم سنوياً إعادة تدوير أكثر من 10 أطنان من الورق و4 أطنان من البلاستيك من مكاتب الشركة المتحدة للتنمية. وفي شهر أغسطس 2019 وحده، أعيد تدوير 650 كيلogram من الورق أو الكرتون و304 كيلogramاً من الزجاجات البلاستيكية، أي ما يعادل 258 شجرة أو 108,368 جالون من المياه.

وتهدف استراتيجية الشركة المتحدة للتنمية إلى رفع مستوى الوعي بالدور الهام الذي يلعبه إعادة التدوير في الحفاظ على النظام البيئي العالمي والمحلّي، حيث يتم الالتزام بتطبيق تلك الاستراتيجية في جميع المشاريع الجارية والمخطط لها، بالإضافة إلى العمليات اليومية للشركة.

وعلى سبيل المثال، تشجع الشركة المتحدة للتنمية على تطبيق المعاملات غير الورقية، وتحسين المراافق، والإضافة الذكية، وجمع الزجاجات البلاستيكية وإعادة تدويرها في جميع مكاتب الشركة، كما غرست الشركة المتحدة للتنمية أيضاً أكثر من 10,000 شجرة و70,000 نبتة منذ بدء الأعمال الإنسانية في جزيرة اللؤلؤة-قطر، ونحوت في خفض استهلاك الطاقة من خلال إضافة التاكسي المائي الكهربائي كوسيلة بديلة للتقليل في جميع أنحاء الجزيرة.

وبالتعاون مع الهلال الأحمر وشركاء آخرين، نظمت حملة تنظيف قاع البحر في جزيرة اللؤلؤة-قطر في 2 نوفمبر 2019،

المسؤولية تجاه الموظفين:

تؤمن الشركة المتحدة للتنمية بأهمية استقطاب أفضل الكوادر البشرية، والمحافظة على استمراريتها في الشركة. لذلك، توفر الشركة مكاناً يتوافق الناس للعمل فيه، فضلاً عن توفير بيئة وثقافة عمل عادلة، وقوى عاملة تعكس التنوع الذي يتسم به المجتمع القطري بشكل عام. وتسعى الشركة المتحدة للتنمية إلى توفير فرص التدريب والتطوير لجميع موظفيها، لضمان أن يتحلوا بالطاقات والقدرات لتحقيق الأفضل.

المسؤولية تجاه البيئة:

تلزم الشركة المتحدة للتنمية بحماية وصيانة البيئة، ويتبخ ذلك من خلال الإهتمام الكبير الذي توليه بإدماج برامج التنمية المستدامة في القرارات والمارسات التجارية التي تقوم بها الشركة. وترتजز جهود الشركة على المسائل التي تهتم بالأساليب الواجبة في إدارة وإعادة تدوير النفايات، وجميع النشاطات الصديقة للبيئة والجوانب المتعلقة بالتعقب والتغليف، والاستخدام الأمثل للطاقة في جميع مشاريعها القائمة، علاوة على استخدام التقنيات الصديقة للبيئة مثل: تبريد المناطق، والنظام الآلي للتخلص من النفايات، والتدريب المستمر للموظفين وتنظيم الفعاليات التي تهدف إلى تسليط الضوء على المبادرات والقضايا البيئية، وحملات التوعية المستمرة التي تهدف إلى الحد من الآثار السلبية على البيئة والاستخدام الأمثل للموارد الطبيعية من خلال الابتكار ومراقبة الأداء.

المسؤولية تجاه المجتمع:

تساهم الشركة المتحدة للتنمية في تعزيز الرفاهية الاقتصادية والإجتماعية لشعب قطر لأنها تدرك معنى ومدى الترابط العميق بين الشركات السليمة والمجتمعات المعاافية. وقد استثمرت الشركة موارد مالية كبيرة لتمويل المبادرات التي من شأنها تعزيز الجوانب الإقتصادية والإجتماعية والعلمية والصحية والاستقرار البيئي، وتحسين المردود والنتائج لنوعية الحياة في دولة قطر.

المسؤولية تجاه حوكمة الشركات:

منذ تأسيسها، تسعى الشركة المتحدة للتنمية للمحافظة بشكل دائم على سجل ناصع يمثل لجميع القوانيين واللوائح المعمول بها في الدولة. وتحرص الشركة على القيام بمراجعة مستمرة لنظام الرقابة الإدارية لديها، وذلك تطبيقاً لمبدأ الإفصاح والشفافية والمساءلة وتعزيز أداء الشركة بشكل عام.

الخلاصة:

تعهد الشركة المتحدة للتنمية بتحمل مسؤولياتها الإجتماعية من خلال إظهار إيمان الشركة بأهمية المواطنات العاملة، والمشاركة المجتمعية الفعالة، وانتهاج السياسات البيئية السليمة، وتطبيق مبادئ الحكومة التي تؤدي إلى تحسين الشفافية والمساءلة في جميع أرجاء الشركة، وإرساء ثقافة المسؤولية الإجتماعية للشركات بطريقة فاعلة.



البيانات المالية الموحدة

١٣ ديسمبر ٢٠١٩



المحتويات

الصفحة

٦٣ - ٥٩	تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى المساهمين
٦٤ - ٦٥	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد
٦٦ - ٦٧	بيان المركز المالي
٦٨ - ٦٩	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٧١ - ٧٢	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٢١ - ١٢٣	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلي السادة المساهمين في الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

أساس الرأي

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بمزيد من التوضيح لمسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير في الجزء الخاص بمسؤوليات المدقق عن تدقيق البيانات المالية الموحدة في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين ("قواعد السلوك الأخلاقي") والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال التدقيق التي تقوم بها على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في دولة قطر. وقد قمنا باستيفاء مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ولقواعد السلوك الأخلاقي. إننا نرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتكوين أساس سليم للرأي الذي توصلنا إليه.

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الأساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية القصوى في أعمال التدقيق التي قمنا بها للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا عنها، كما إننا لا نقدم رأينا منفصلاً عن هذه الأمور.

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة للشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وبيانات الدخل الموحد والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والغيرات في حقوق الملكية والتغيرات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية، التي تشتمل على ملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

برأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من كافة الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتغيراتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تممة) الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق. أمور التدقيق الأساسية - (تممة)

تقييم الاستثمارات العقارية	
راجع إيضاحات ٢ و ٤ و ١ حول البيانات المالية الموحدة	
كيفية تناول الأمر في أعمال التدقيق	وصف لأمر التدقيق الأساسي
<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها على هذا الأمر، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تقييم كفاءة وقدرات موضوعية المقيم الخارجي. • فحص تقارير التقييم وتقييم ما إذا كان لأي من المواضيع المدرجة فيها تأثير محتمل على المبالغ المسجلة و / أو الإفصاح في البيانات المالية الموحدة. • مطابقة معلومات العقار الواردة في التقييم بتبع عينة من المدخلات على سجلات العقار ذي الصلة الذي تحتفظ به المجموعة. • إشراك مقيمينا المهني لمساعدة في المواضيع التالية: <ul style="list-style-type: none"> - تقييم مدى توافق أساس التقييم ومدى ملاءمة المنهج المستخدم استناداً إلى ممارسات التقييم المقبولة عموماً. - تقييم ملاءمة معدلات الخصم المستخدمة والتي تضمنت مقارنة معدل الخصم مع متوسطات القطاع بالنسبة للأسوق ذات الصلة التي تعمل فيها المجموعة. • تقييم كفاية إفصاحات المجموعة فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية بالرجوع إلى متطلبات معايير المحاسبة ذات الصلة. 	<p>ركزنا على هذا الأمر للأسباب التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • أن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في تاريخ التقرير تمثل نسبة ٥٢٪ من إجمالي موجودات المجموعة؛ وبالتالي فهي تمثل جزءاً جوهرياً من بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (نسبة ٥١٪ في سنة ٢٠١٨). • يتضمن تقييم الاستثمارات العقارية استخدام أحكام وتقديرات هامة.

معلومات أخرى

مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للشركة لسنة ٢٠١٩ ("التقرير السنوي") ولكنها لا تشمل على البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات الصادر عنا عليها. قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، حصلنا على تقرير مجلس الإدارة والذي يمثل جزء من التقرير السنوي، أما باقي محتويات التقرير السنوي فإنه من المتوقع أن تكون متاحة لنا بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات.

لا يغطي رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى ونحن لا نعبر عن أي شكل من أشكال تأكيد السجدة في هذا الشأن.

فيما يتعلق بتحقيقنا للبيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي دراسة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، سنأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو إذا كان من الواضح أن المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق يشوبها أخطاء جوهريه.

إذا توصلنا، استنادا إلى عملنا الذي قمنا بأدائه بناء على المعلومات الأخرى المستلمة قبل تاريخ تقرير التدقيق هذا، إلى أن هناك أخطاء جوهريه في تلك المعلومات الأخرى، فإنه ينبغي علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة. ليس لدينا ما يبلغ عنه في هذا الصدد.

عند قراءة التقرير السنوي إذا توصلنا إلى وجود أخطاء جوهريه عندما يتحتم علينا الإتصال بمجلس الإدارة.

مسؤولية مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك أنظمة الرقابة التي يحدد مجلس الإدارة أنها ضرورية للتمكن من إعداد البيانات المالية الموحدة الحالية من أية أخطاء جوهريه سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن مجلس الإدارة مسؤول عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح، حسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام أساس المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية ما لم يخطط مجلس الإدارة إما لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديه بديل واقعي خلافاً للقيام بذلك.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تممة) الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق. تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - (تممة)

• إبداء نتيجة على مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستنادا إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها، ما إذا كانت هناك شكوكاً جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير شكوكاً كبيرة حول مقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك شكوكاً جوهرية، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافٍ، بتعديل رأينا. إن النتائج التي توصلنا إليها تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في أن تقوم المجموعة بالتوقف عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

• تقييم العرض العام للبيانات المالية الموحدة وهيكلها ومح توافقها، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بالطريقة التي تحقق العرض العادل.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية ومتاسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء أعمال التدقيق للمجموعة، وسننظر نحن المسؤولون الوحيدون عن رأينا حول التدقيق.

تتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق، ضمن أمور أخرى، بال نطاق المخطط له وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي وجه من أوجه القصور المهمة في الرقابة الداخلية التي نحددها أثناء قيامنا بالتدقيق.

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقّل على ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن "التأكيد المعقّل" هو تأكيد على مستوى عال، ولكنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستكشف دائماً عن أخطاء جوهرية عندما تكون موجودة، يمكن أن تنشأ الأخطاء عن غش أو خطأ، وتعبرها مهنة إذا كان يمكن، بشكل فردي أو جماعي، أن يتوقع بشكل معقّل أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

جزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإننا نمارس حكماً مهنياً وبنقي على الشكوك المهنية في جميع أعمال التدقيق، كما إننا نقوم بـ:

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومتاسبة لتكوين أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن غش هو أعلى من تلك الناتجة عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تدليس وتزوير، أو حذف متعمد أو محاولات تشويه، أو تجاوز للرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لفرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

• تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي اتخاذها مجلس الإدارة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

لقد حصلنا على جميع الإيضاحات والمعلومات التي اعتبرنا أنها ضرورية لأغراض التدقيق. تحتفظ الشركة بسجلات محاسبة منتظمة وتحقق البيانات المالية الموحدة مع تلك السجلات. بالإضافة إلى ذلك فقد تم إجراء الجرد الفعلي للمخزون وفقاً للأصول المعروفة. تم تزويدنا بتقرير مجلس الإدارة والذي سوف يدرج في التقرير السنوي للشركة وكانت المعلومات المالية الواردة فيه تتفق مع دفاتر وسجلات الشركة. لم يرد إلى علمنا وقوع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ أو لبند النظام الأساسي وتعديلاته خلال السنة يمكن أن يكون لها أثر جوهري على بيان المركز المالي الموحد للشركة أو أدائها كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

نقوم أيضاً بتزويد مجلس الإدارة ببيان بالتزامناً بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بشأن الاستقلالية، وبلغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد تعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا والخدمات ذات الصلة، متى كان ذلك ممكناً.

من بين الأمور التي تم تقديمها لمجلس الإدارة، نحدد تلك المسائل التي كانت لها الأهمية القصوى في تحقيق البيانات المالية الموحدة لسنة الحالية وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نحن نصف هذه الأمور في تقرير مدقق الحسابات ما لم يحل قانون أو لائحة دون الكشف العلني عن مسألة أو عندما، في حالات نادرة جداً، تقرر عدم إيراد مسألة ما في تقريرنا نظراً للآثار السلبية التي قد تترجم عن القيام بذلك والتي قد يتوقع بشكل معقول أن ترجح على المصطلحة العامة في حالة ورودها في التقرير.

جوبال بالاسوبرامانيا كي بي أم جي	٥ فبراير ٢٠١٩
سجل مراقببي الحسابات رقم (٢٠١)	الدوحة
بترخيص من هيئة قطر للأسواق المالية:	دولة قطر
مدقق خارجي، رخصة رقم ١٥٣١٢	

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
الف ريال قطري	الف ريال قطري		
١,٦٧٣,٣٩١ (٨٤٢,٨٥١)	١,٧٥٩,٦٢٢ (١,٠١٧,٣٦١)	٣٥	الإيرادات تكلفة الإيرادات
٧٨٤,٥٣٥	٧٤٢,٣٦١		إجمالي الربح
٢,٣٧٤	١,٣٥٦		إيرادات توزيعات أرباح
٧٦,٤٢٢	٦٨,٧٤٩	٦	إيرادات تشغيلية أخرى
١,١٧١	-	١٤	ربح استبعاد استثمارات مالية
(٢٣,٧٧٤)	٢,٩٦	١٤	ربح/(خسارة) القيمة العادلة للاستثمارات المالية
(١,٥٤١)	٢,٩٧٠	١٧	إفاء / (مخصص) انخفاض ذمم مدينة
(٣٣,٧٦٣)	-		خسارة استبعاد شركة زميلة
(٥٠,٥٠٢)	(٥١,١٧٣)	٧	مصاريف إدارية وعمومية
(٣,٦٣)	(٣٨,٩٣٣)		مصاريف مبيعات وتسويق
٥٠٥,٥٤١	٥٣٧,٤٣٦		الربح التشغيلي
١٤٣,٨٦٨	١٩,٦٧٣	١٠	ربح القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٤٣,٨٠٤ (١٧٦,٨٠٤)	٤٣,٩٠٠ (١٥٤,٤٣٦)		إيرادات التمويل تكاليف التمويل
(١٣٣,٠٠٠)	(١١,٥٣١)		صافي تكاليف التمويل
٨,٤٣٧	١١,٥٢٧	١٣	حصة من صافي نتائج شركات زميلة
٥٤٤,٥٤٦	٤٥٨,١٠٠		صافي ربح السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	صافي ربح السنة عائد إلى :
الف ريال قطري ٥٠٠,٨١٥	الف ريال قطري ٤٣٣,٣٩٧		حاملي أسهم الشركة الأم
٤٣,٧٣١	٣٤,٨٠٨		حصص غير مسيطرة
٥٤٤,٥٤٦	٤٥٨,١٠٥		
			العائد الأساسي للسهم لحاملي أسهم الشركة الأم:
١٤,١	١٢,٠	٨	العائد الأساسي و المخفف للسهم (ريال قطري)
٧,٨٤٧	-	١٣	بنود قد يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
٥٥٢,٣٨٨	٤٥٨,١٠٥		صافي التغير في إحتياطي تحوط التدفق النقدي
			إجمالي الدخل الشامل للسنة
٥٠٧,٨٦٧	٤٣٣,٣٩٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة العائد إلى:
٤٣,٧٣١	٣٤,٨٠٨		حاملي أسهم الشركة الأم
٥٥٢,٣٨٨	٤٥٨,١٠٥		حصص غير مسيطرة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	إيضاح	
			الموجودات
		الموجودات غير المتداولة	
٣,٢٦,٢٦٦ ٩,٤٣٤,٥٠٠ - ٥٨٦ ١٤٣,٤٤١ ٦٠,٥٨١ ٣٧٨,٨١٥ ١٣٣,٤٣٨	٢,٩٧٤,٧٥٨ ٩,٤٦٠,٢٦٨ ٥,٦١٦ ٤٤٩ ٤٨,٥٦٨ ٦٧٧,٢٧٧ ٥٨٩,٥٨٣ ١٢٨,٥٧٧	٩ ١٠ ١١ ١٢ ١٣ ١٤ ١٧ ١٧	عقارات وآلات ومعدات استثمارات عقارية حق استخدام الأصل موجودات غير ملموسة استثمارات في شركات زميلة استثمارات مالية ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى تكاليف مؤجلة
١٣,٧٧٧ ١٣,٧٧٧	١٣,٧٧٠,٤٩٧		إجمالي الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة	
١,١٤٢,٥٣٩ ٤,٣٩٧٥ ٢,٢٥٢,٨٦٠ ١٦,٦٧٣ ١,٤٤١,١٢٢ ٥,٢٥٧,١٦٩ ١٨,٣٣٤,٧٩٦	٩٣٩,٩٧٨ ٧٢٠,٠٠٢ ١,٩٥٠,٤٢٥ ١٧,٦٠٠ ١,٢٩٨,٣٦٦ ٤,٩٣١,٣٧١ ١٨,٢٠١,٨٦٨	١٥ ١٧ ١٦ ١٨	مخزون، بالصافي أعمال قيد التنفيذ ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى تكاليف مؤجلة النقد وأرصدة البنك
		إجمالي الموجودات المتداولة	
		إجمالي الموجودات	
		حقوق الملكية والمطلوبات	
		حقوق الملكية	
٣,٥٤,٨٦٢ ١,٦٨٧,٤٠٧ ١,٢١٢,٤٩ ٤,٤١٤,٨٣٣ ١,٨٥٥,٢٠١ ٢٩,٩١١ ١١,١٤٦,١١٢	٣,٥٤,٨٦٢ ١,٧٢٩,٧٨٧ ١,٢١٢,٤٩ ٤,٤٣١,١٣٢ ١,٩١٣,٨٣٠ ٣٢٥,٧١٩ ١١,٢٣٩,٥٤٩	١٩ ٢٠ ٢١ ٢٢	رأس المال احتياطي قانوني احتياطيات أخرى أرباح مدورة
		الحقوق الملكية العائدة لحاملي أسهم الشركة الأم	
		حصص غير مسيطرة	
		إجمالي حقوق الملكية	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٠١٨
ألف ريال قطري

٢٠١٩
ألف ريال قطري

إيضاح

٥٣٤,٧٠٠	٥٦١,٠٨٠	٤
٤٣,٠٤٢	٤٤٣,٥٨١	٥
٤٣,٠٤	٧٨٧,١	٦
٦٦٢,٢٢٣	٦٧٦,٢٠٢	٧
٣٦,٧٤	٦٤٣,٤٥٠	٨
-	٦١٨,٤٥١	٩
٣٨٧,٧٣	٩٦٥,٤٤٣	

**المطلوبات
المطلوبات غير المتداولة**
قروض ذات فوائد
ذمم دائنة وأرصدة دائنه أخرى
مبالغ متحجزة مستحقة الدفع
إيرادات مؤجلة
مكافآت نهاية خدمة الموظفين
التزام التأجير

إجمالي المطلوبات غير المتداولة

٤٩٦,٩١	٨٠١,٥٨٤	٤
٣٥٤,٦٥	٤٨٣,٩٠٧	٥
٤٠٤,٠٢٥	٣٣٣,٦٢١	٦
٥٧,٣٢	٣١٨,٥٥٠	٧
-	١٣٢	٩
٣٨١,٦١١	٣٥٤,٥١٨	
٧١٨,٦٨٣	٣١٩,٦٩٦	
١٨,٣٤,٧٩٦	٦٨٦,١٠١,١٨٠	

المطلوبات المتداولة
قروض ذات فوائد
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
مبالغ متحجزة مستحقة الدفع
إيرادات مؤجلة
التزام التأجير

إجمالي المطلوبات المتداولة

إجمالي المطلوبات

إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ٥ فبراير ٢٠١٩
وووقيعها نيابة عن المجلس كل من:

تركي بن محمد الخاطر
رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم جاسم العثمان فخرو
الرئيس التنفيذي

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ١٣ ديسمبر ٢٠١٩

احتياطي قانوني	رأس المال
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري

١,٦٣٧,٣٧٥	٣,٥٤,٨٦٢	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨
-	-	تعديلات متعلقة بالتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥
-	-	تعديلات متعلقة بالتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
١,٦٣٧,٣٧٥	٣,٥٤,٨٦٢	الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠١٨
-	-	صافي ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٠٠,٨٢	-	تحويل إلى احتياطي قانوني (إيضاح ٢)
-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٢)
-	-	المشاركة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح ٣)
١,٦٨٧,٤٥٧	٣,٥٤,٨٦٢	الرصيد كما في ١٣ ديسمبر ٢٠١٨
-	-	صافي ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٤٣,٣٣	-	تحويل إلى احتياطي قانوني (إيضاح ٢)
-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٢)
-	-	المشاركة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح ٣)
١,٧٣٩,٧٨٧	٣,٥٤,٨٦٢	الرصيد كما في ١٣ ديسمبر ٢٠١٩

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم

احتياطيات أخرى	أرباح مدورة	إجمالي	حصص غير مسيطرة	إجمالي الملكية
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
١,٢٣٣,٩٤١	٤,٧٧٤,٤٣٠	١١,٧٥,٦١٣	٤٧٠,٧٦٢	(٤٨٠,١١١)
-	(٢٧٢,٢٧٧)	(٢٧٢,٢٧٨)	-	(١,٧٥٧)
١٧,٧٧	٤,٤١٩,٢٢٨	١١,٨٠,٦٢٣	٤٣٠,٧٦٢	١١,٠٣٥,٦٢٣
٧,٨٤٢	٥٠٠,٨١٠	١,٨٠,٦٢٣	٤٣٠,٧٦٢	١١,٠٣٥,٦٢٣
-	-	٧,٨٤٢	-	-
٧,٨٤٢	-	-	-	(٤٤٢,٧٠٨)
-	(٥٠٠,٨٢٧)	(٤٤٢,٧٠٨)	(٤٤٢,٧٠٨)	(٤٤٢,٧٠٨)
-	(٤٤٢,٧٠٨)	(٤٤٢,٧٠٨)	(٤٤٢,٧٠٨)	(٤٤٢,٧٠٨)
١,٢١٢,١١١	٤,٤١٤,٨٣٣	١١,٩٩,١١١	٤٣٠,٧٦٢	١١,٠٣٥,٦٢٣
٤٣٠,٧٦٢	٤,٣١٤,١١٣	١١,٩٩,١١١	٤٣٠,٧٦٢	٤٣٠,٧٦٢
-	-	٤٣٠,٧٦٢	-	-
-	-	-	-	(٤٣٠,٧٦٢)
-	(٤٣٠,٧٦٢)	(٤٣٠,٧٦٢)	(٤٣٠,٧٦٢)	(٤٣٠,٧٦٢)
٤٣٠,٧٦٢	٤٣٠,٧٦٢	٤٣٠,٧٦٢	٤٣٠,٧٦٢	٤٣٠,٧٦٢
٤٣٠,٧٦٢	٤٣٠,٧٦٢	٤٣٠,٧٦٢	٤٣٠,٧٦٢	٤٣٠,٧٦٢

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	إيجاب	الأنشطة التشغيلية
٥٤٣,٥٤٦	٤٥٨,١٠٠		ربح السنة
(٨,٤٣٧)	(١١,٥٧٧)	١٣	التعديلات:
١,٦٩٤	١١,٣٦٩	٩	حصة من صافي نتائج شركات زميلة
٢,٦٦٥	-		إستردادك
٣٣٩	١,١٣١		خسارة إنخفاض / شطب عقار والات و معدات
٧٠٨	١٩٤	١٢	خسارة من استبعاد عقار وآلات ومعدات
٤,٤٨٢	-		إطفاء موجودات غير ملموسة
-	١,٧٣٢	١١	خسارة إنخفاض موجودات غير ملموسة
١٣٣,٠٠٠	١١٠,٥٣١		إطفاء حق استخدام الأصل
(٢,٣٧٤)	(١,٣٥٦)		صافي تكاليف التمويل
١,٠٤١	(٢,٩٧٠)	١٧	إيرادات توزيعات أرباح
٢٣,٧٤	(٢,٩٦)	١٤	(الفائض) / خسارة انخفاض ذمم مدينة
(١,١٧١)	-	١٤	(ربح) / خسارة القيمة العادلة للاستثمارات المالية
(١٤٣,٨٦٨)	(١٩,٦٧٣)	١٠	ربح من استبعاد استثمارات مالية
٣٣,٧٦٣	-	١٣	ربح من القيمة العادلة للاستثمارات عقارية
٧,٨٠٣	١٥,٥١١	٢٨	خسارة من استبعاد شركة زميلة
٧,٩٧٥	٦٥٩,٩٥٦		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل			
التغيرات في رأس المال العامل :			
٢٨٧,٤٨٤	٢٣٦,١٧٩		المخزون
(٢٨١,٨٣٤)	(٣١٦,٠٧٧)		أعمال قيد التنفيذ
(٢٣٦,٤٤٦)	٩٣,٦٢٩		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٤٦,٨٠٩	١٧٩,٣٥٧		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(٢,٣١٤)	(١٤,٩١٠)		مبالغ محتجزة مستحقة الدفع
٨٤,٤٣٣	١٥,٧٩٩		إيرادات وتكاليف مؤجلة، بالصافي
٧,١١,٠٧	٨٥٢,٩٧٨		النقد الناتج من أنشطة التشغيل
(١٦٨,٩٤٧)	(١٤٩,٨٦٥)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٨,٦٨٩)	(٦,٩٠١)	٢٨	مكافأة نهاية خدمة الموظفين مدفوعة
٤٢٣,٤٧١	٦٩٦,١٦٢		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيجابات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

الأنشطة الإستثمارية:

إضافات عقار والآلات ومعدات
متحصلات من بيع عقار والآلات ومعدات

إضافات إستثمارات مالية

صافي متحصلات من بيع استثمارات مالية
صافي متحصلات من إستبعاد شركات زميلة

إيراد فوائد مستلمه

إضافات استثمارات عقارية

سداد التزامات الإيجار

الحركة على ودائع لأجل التي تستحق بعد أكثر ثلاثة أشهر

متحصلات توزيعات أرباح من شركات زميلة وأخرى مستثمر فيها

صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية

الأنشطة التمويلية:

متحصلات من قروض ذات فوائد

سداد قروض ذات فوائد

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية السنة

النقد وما في حكمه في نهاية السنة

٢٠١٨
ألف ريال قطري

٢٠١٩
ألف ريال قطري

إيجاب

(٨٣,٥٠٩)

٢٧

(٢٩,٢٧٩)

١٧,٦١٨

٢١٤,٣٥٢

٤٣,٨٤

(٨٣,٨٦٦)

-

(٣١٨,٧٨١)

٣٥,١٧٤

(١٣,٤,٢)

(٨٩,٨٧٦)

١,٢٩٩

-

-

-

(٣٧,٩١٥)

(١,٩٣٣)

١٧,٩٦٠

٧,٧٥٦

١١٧,٩٤٣

٩

١٤

١٤

١٣

١

٢٩

١١٧,٩٤٣

١٣٧,١٧٢

(٥٢٥,٤٥٣)

(٤٤٢,٦٨)

(٨٣,٨٨٩)

١٠٠,٢٩٥

(٥٣٢,١١٠)

(٣٥٤,٠٨٦)

(٧٨٠,٩٠١)

٢٤

٢٤

٢٢

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

(٧١١,٦١٩)

٨٨٤,٣١٢

٢٧٢,٦٩٣

٤

٧٧٢,٦٩٣

٣٠٠,٨٩٧

١٨

١٨

صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية السنة

النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المحتوية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢. أسس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأرضي المدرج كعقارات وألات ومعدات والاستثمارات العقارية والاستثمارات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة حسب المعايير الدولية للتقارير المالية.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بالريال القطري وهي العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب جميع البيانات المالية المعروضة بالريال القطري إلى أقرب ألف ريال قطري ما لم تتم الإشارة إلى خلاف ذلك.

الأحكام

أثناء عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت الإدارة بوضع الأحكام التالية، بمعزل عن تلك التي تتضمن تقديرات، والتي لها تأثير هام جداً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

تحقيق الإيرادات من الوحدات العقارية

عند اتخاذ الأحكام، تعتمد الإدارة على مقاييس تفصيلية في تحقيق الإيرادات من بيع الوحدات العقارية على النحو المبين في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء"، وعلى وجه الخصوص، ما إذا كانت المجموعة قد قامت بتحويل السيطرة على العقارات المكتملة إلى المشتري.

تصنيف الاستثمارات العقارية أو المخزون

تصنف العقارات إما استثمارات عقارية أو مخزون بناءً على المقاييس التالية:

- تتضمن الاستثمارات العقارية، الاراضي والمباني الغير مشغولة و الغير محفظ بها من قبل المجموعة لعملياتها وليس للبيع ضمن نطاق الاعمال الاعتيادي ولكن الغرض الأساسي منها هو تحقيق عائدات الاجار و تحقيق عائد رأسمالي.

١. المعلومات عن الشركة والنشاط الرئيسي

تأسست الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق ("الشركة") ("الشركة الأم") كشركة مساهمة قطرية بموجب المرسوم الأميركي رقم (٢٠١٩) الصادر في ٢ فبراير ١٩٩٩ والتي يتم تداول أسهمها. يوجد مكتب الشركة المسجل في دولة قطر وعنوانه الدوحة ص.ب ٧٥٦. تشمل البيانات المالية الموحدة للشركة كما في وللسنة المحتوية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة (ويشار إليهم جمِيعاً بـ "المجموعة" ومنفصلة بـ "شركات المجموعة") ومساهمة المجموعة في الشركات المملوكة. تم الإفصاح عن البيانات حول هيكل المجموعة في إيضاح ١٤.

النشاط الرئيسي للمجموعة هو المساهمة والاستثمار في البنية التحتية والمرافق ، التنمية الحضرية ، المشاريع المرتبطة بالبيئة، الموارد والخدمات ذات الصلة ، الضيافة والترفيه ، إدارة الأعمال التجارية و توفير حلول تكنولوجيا المعلومات.

بموجب المرسوم الأميركي رقم ١٧ لسنة ٢٠١٧ تم منح الشركة الحق لتطوير جزيرة اصطناعية في المياه القطرية وذلك لبيع و/أو تأجير العقارات. تعمل الشركة حالياً في تطوير هذه المنطقة المعروفة باسم مشروع اللؤلؤة-قطر، يشمل مشروع اللؤلؤة-قطر استصلاح أراضي تغطي مساحة قدرها ٩٨٥ هكتار (٤,٤ مليون متر مربع) وتحویلها إلى جزيرة اصطناعية وتطوير الجزرية إلى مجموعة من المناطق تتضمن قلل على الواجهة البحرية ومساكن وشقق فاخرة، مجمع تسوق وفنادق خمس نجوم وأحواض لرسو القوارب إضافة إلى مدارسة ومستشفى مع البنية التحتية والمرافق الاجتماعية الازمة.

تم إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة وللسنة المحتوية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بناءً على موافقة مجلس الإدارة في ٥ فبراير ٢٠٢٠.

التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل وغيرها من المصادر الرئيسية للتقديرات الغير مؤكدة في تاريخ التقرير والتي لها مخاطر جوهريه تستدعي إدخال تعديلات هامة على القيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال السنة المالية التالية هي كما يلي:

القيمة العادلة للعقارات (الأراضي المصنفة كعقارات وآلات ومعدات و استثمارات عقاريه)

يتم تحديد القيمة العادلة للأراضي و للاستثمارات العقارية بواسطة خبراء تقييم وذلك بإستخدام تقنيات التقييم المتعارف عليها. تشمل هذه التقنيات كلاً من طريقة العائد وطريقة تخفيض التدفق النقدي. في بعض الحالات يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءً على المعاملات العقارية التي حدثت مؤخرًا و التي تكون في نفس الموقع ولها خصائص مماثلة للأصول المجموعة.

مخصص المخزون المتقادم والبطيء الحركة

يتم الاحتفاظ بالمخزون بالقيمة الأقل بين التكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق. وعندما يصبح المخزون قديم أو متقادم، يجري تقدير القيمة الصافية القابلة للتحقيق. وبالنسبة للمبالغ الجوهريه بصفة فردية، يجري التقدير على أساس فردي. والمبالغ التي لا تكون جوهريه بصفة فردية ولكنها قديمة أو متقادمة تقييم بشكل جماعي، ويتم احتساب مخصص وفقاً لنوع المخزون و درجة التقادم و استناداً إلى القيمة التاريخية القابلة للتحقيق.

انخفاض قيمة الذمم المدينة

تستخدم المجموعة نموذج انخفاض القيمة للخسائر الائتمانية المتوقعة لتحديد انخفاض قيمة الذمم المدينة يتطلب نموذج انخفاض القيمة الجديد معلومات مستقبلية، والتي تقوم على افتراضات للتغيرات المستقبلية للعوامل الاقتصادية المختلفة وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض، كما يتطلب من الإداره وضع احتمال التغير لفئات مختلفة من الذمم المدينة. تشكل احتمالية التغير مدخل رئيسياً في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وتتطلب أحکام هاكه، فهو تقدیر لاحتمال التغير على مدى فترة زمنية معينة، ويتضمن حسابه بيانات تاريخية وافتراضات وتوقعات للظروف المستقبلية

- يشمل المخزون، الأراضي و العقارات السكنية المحافظ بها للبيع ضمن نطاق الاعمال الاعتيادي وخصوصاً العقارات السكنية التي تقوم المجموعة بتطويرها بقصد بيعها إما قبل أو عند الانتهاء من البناء.

تحويل الوحدات العقارية من المخزون إلى الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة ببيع الأصول العقارية في سياق أعمالها العادية. وفي حالة تغيير الفعلى لاستخدام العقار، يتم تحويل القيمة الدفترية للعقارات إلى استثمارات عقارية وأي فروقات بين القيمة العادلة للوحدة العقارية وقيمتها الدفترية يتم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في تاريخ التحويل.

الأعمار الإنتاجية للعقار والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات لفرض احتساب الاستهلاك. ذلك بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التلف والتآكل الطبيعي. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتماشى مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من تلك الموجودات.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول غير المالية للمجموعة (المستثمرون في حقوق الملكية والعقارات والمعدات ولكن ليس المخزون والاستثمارات العقارية) في تاريخ التقرير ما إذا كان هناك أي مؤشرات لانخفاض القيمة. ان تحديد ما يمكن اعتباره منخفض القيمة و يتطلب أحکام جوهريه.

الاستمرارية

قامت الاداره بإجراء تقييم لمقدرة المجموعة على مواصلة اعمالها على اساس مبدأ الاستثمارية وهي مقتنة بأن لدى المجموعة الموارد التي تمكناها من مواصله اعمالها في المستقبل القريب. لدى المجموعة صافي موجودات (حقوق الملكية) وتدفقات نقدية موجبة كما في نهاية العام، إضافة إلى ذلك، لا تعلم الاداره عن أي شكوك جوهريه قد تلقي بظلال من الشك حول مقدرة المجموع على مواصلة اعمالها على اساس مبدأ الاستثمارية. ولذلك ، يتواصل اعداد البيانات المالية الموحدة على مبدأ الاستثمارية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة الممتدة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "الإيجارات"

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ الإيجارات باستخدام منهج التعديل بأثر رجعي، وبناءً على ذلك، لم يتم تعديل أرقام المقارنة عن عام ٢٠١٨ - أي أنها عرضت كما وردت سابقاً، وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ والتفسيرات ذات صلة وأدناه تفاصيل التغييرات في السياسات المحاسبية. اضافه إلى ذلك ، فإن متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لم تطبق عموماً على أرقام المقارنة.

تعريف الإيجار

في السابق كانت المجموعة تحدد في وقت إبرام العقد ما إذا كان الترتيب أو أنه يحتوي على إيجار بموجب تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٤ تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على إيجار، عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ اختارت المجموعة تطبيق الأسلوب العملي للإعفاء من التقييم الذي تكون فيه المعاملات بمثابة عقود. طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها إيجارات، العقود التي لم يتم تحديد أنها إيجارات بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٤ لم يعاد تقييمها. لذا فقد تم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ فقط على العقود التي تم الدخول فيها أو تغيرها في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

كمستأجر

ينص المعيار الدولي للتقارير المالية ٦ على أنه يجب الاعتراف بجميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها في بيان المركز المالي للمجموعة، إلا إذا كانت مدة عقد الإيجار ١٢ شهراً أو أقل أو كان قيمته عقد الإيجار منخفضة، تم حذف التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ عقود الإيجار بين عقود التأجير التمويلية والتشغيلية للمستأجرين. عند كل عقد إيجار يعترف المستأجر بالالتزامات الإيجار مستحقة الدفع في المستقبل. في المقابل، يتم رسملة حق استخدام الأصول لعقد إيجار الأصل بمبلغ يعادل القيمة الحالية لمدفووعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة بشكل مباشرة، والتي يتم إطفاؤها على مدى فترة الاستخدام.

٢. التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

١.٣. المعايير الدولية للتقارير المالية و التفسيرات الجديدة والمعدلة التي اعتمتها المجموعة

السياسات المحاسبية التي تم تبنيها تنسجم مع تلك المتبعة في السنة الماضية فيما عدا المعايير التالية التي تصبح سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "الإيجارات"

• التفسير رقم ٣ أو ١١ من لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية بشأن الشكوك حول طرق معالجة ضريبة الدخل

• تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" مزاياد مدفووعات مقدماً بتعويض سلبي

• تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ "الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة" الحق طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

• تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ "مكافآت الموظفين" تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها.

• التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة ١٥-١٧-٢٠١٧، معايير مختلفة (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ ومعيار المحاسبة الدولية رقم ١٢ و٢٣).

ومع ذلك ، فيما عدا المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ ، ويتم توضيح آثارهما على البيانات المالية الموحدة للمجموعة أدناه ، فإن المعايير والتعديلات الأخرى لم يكن لها تأثير جوهري على المجموعة.

- لم تعرف أصول حق الاستخدام والالتزامات الإيجارات التي تنتهي فتراتها خلال ٢٠١٩ شهراً من تاريخ التطبيق المبدئي.
- لم تعرف أصول والالتزامات حق الاستخدام والالتزامات الإيجارات التي بها أصول ذات قيمة منخفضة (مثل معدات المعلوماتية والتكنولوجيا).
- استبعدت التكاليف الأولية المباشرة من قياس أصل حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي.
- استخدمت الإدراك المتأخر عند تحديد مدة الإيجار.

كمؤجر

إن معالجة الإيجار كمُؤجر حسب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ لم تغير إلى حد كبير عن المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧، سوف يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل باستخدام مبادئ مماثلة كما في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. تستمر المجموعة كمُؤجر في تصنيف عقود الإيجار على أنها إيجار تمويلي أو إيجار تشغيلي وحساباتها بشكل مختلف. ومع ذلك، قام المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٧ بتوسيع نطاق الإفصاحات المطلوبة موضحاً كيف يغير المؤجر المخاطر الناشئة عن فوائده المتبقية على الأصول المؤجرة. هذا ليس له تأثير على المجموعة لأنها ليس لديها عقود إيجار تمويلي كمُؤجر.

عند اعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧، تم قياس حق استخدام الأصول المؤجرة بمبلغ يعادل التزامات الإيجار غير المدفوعة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي في ١ يناير ٢٠١٩. يتطلب إفصاح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ من المجموعة تقديم تسوية التزام الإيجار خارج الميزانية العمومية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مع التزامات الإيجار المعترف بها كما في ١ يناير ٢٠١٩، على النحو التالي:

كمستأجر، لدى المجموعة عقود إيجار للأراضي لمحطات التبريد وبمباني المكاتب والعقارات المستخدمة للبيع بالتجزئة وأماكن سكن الموظفين. قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧، قامت المجموعة بتصنيف عقود الإيجار هذه (كمستأجر) في تاريخ إنشائها كعقود تأجير تشغيلية. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧، أقرت المجموعة بموجودات حق الاستخدام الذي يمثل الحق في استخدام الأصول والالتزامات الإيجار لإجراء دفعات الإيجار.

و عند بدء العقد الذي يتضمن الإيجار أو تعديله ، تختص المجموعة البدل المقابل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس سعره القائم بذاته.

ومع ذلك، بالنسبة للإيجارات اختارت المجموعة عدم الفصل بين المكونات غير الإيجارية واحتساب الإيجار واعتبار العناصر الغير إيجاريه كعنصر الإيجار.

الإيجارات المصنفة على أنها إيجارات تشغيلية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.

في السابق كانت المجموعة تقوم بتصنيف إيجارات العقارات على أنها إيجارات تشغيلية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧، عند الانتقال وبالنسبة لهذه الإيجارات كانت التزامات الإيجار تقاس بالقيمة الحالية لمدفوءات الإيجار المتبقية، مخصومة بمعدل الإقراض الإضافي لدى المجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٩. تقاس موجودات حق الاستخدام بمبلغ يعادل للتزام الإيجار، معدلاً بمبلغ أي مدفوءات إيجار مدفوعة مقدماً أو مستحقة وتطبق المجموعة هذا النهج على جميع عقود الإيجار الأخرى.

قامت المجموعة باختبار موجودات حق الاستخدام لديها لمعرفة أي انخفاض في القيمة في تاريخ الانتقال وتوصلت إلى نتيجة مفادها أنه ليس هناك مؤشر على انخفاض قيمة موجودات حق الاستخدام.

استخدمت المجموعة الوسائل العملية التالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ على إيجارات المصنفة سابقاً على أنها إيجارات تشغيلية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. على وجه الخصوص فإن المجموعة:

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ١٣ ديسمبر ٢٠١٩

٢. التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تنمية)

١.٣ . المعايير الدولية للتقارير المالية و التفسيرات الجديدة والمعدلة التي اعتمدها المجموعة (تنمية)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "الإيجارات" (تنمية)

كمؤجر (تنمية)

ألف ريال قطري

١٣,٦٦٢

(٧,٢٩٥)

٦,٣٦٧

التزامات الإيجار التشغيلية كما في ١٣ ديسمبر ٢٠١٨ طبقاً للمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٧

أثر التخفيف في ١ يناير ٢٠١٩

الالتزامات الإيجار المعترف بها في ١ يناير ٢٠١٩

يلخص الجدول التالي أثر التطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ الاعتراف بحق استخدام الأصل الإضافي يتضمن
الاستثمارات العقارية والالتزام الإيجار الإضافي:

١ يناير ٢٠١٩
ألف ريال قطري

٦,٣٦٧
٦,٣٦٧

١٣ ديسمبر ٢٠١٩
ألف ريال قطري

٥,٦١٦
٥,٧٣١

حق استخدام الأصول (إيضاح ١١)
الالتزامات الإيجار (إيضاح ٢٩)

وبلخص الجدول أدناه المبالغ المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة المتصلة بعقود الإيجار بوصفها مستأجراً:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف ريال قطري	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف ريال قطري	-
	١,٧٣٢	٦	-

مصاريف الاستهلاك على حق الاستخدام الأصول (إيضاخ ١١)
الفائدة على التزامات الإيجار (إيضاخ ٢٩)
مصاريف الإيجار التشغيلي

قامت المجموعة بفصل المبلغ الإجمالي للنقد المدفوع إلى جزء رئيسي (معرض ضمن أنشطة التمويل) والفائدة (معرضة ضمن الأنشطة التشغيلية) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

٢.٣. المعايير المصدرة ولكن لم يسري مفعولها

هناك عدد من المعايير الجديدة سارية المفعول لفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بتطبيقها مبكراً. برغم من ذلك لم تطبق المجموعة المعايير الجديدة أو المعدلة مبكراً في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

تارikh التفعيل	معايير أو تعديلات جديدة
١ يناير ٢٠٢٠	تعديلات على مفاهيم المعايير الدولية للتقارير المالية
١ يناير ٢٠٢٠	تعريف الاعمال التجارية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣)
١ يناير ٢٠٢٠	تعريف المواد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨)
التاريخ يحدد لاحقاً	بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشريكه زميلة أو مشروع مشترك (تعديلات على معيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة

المجموعة على سيطرة على الشركة التابعة ويتحققى عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. تدرج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركة التابعة المكتسبة أو المستبعة خلال السنة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة حتى التاريخ الذي توقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

تنسب الأرباح أو الخسائر وكل بند من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى حاملي أسهم الشركة الأم للمجموعة وإلى الشخص غير المسيطرة، حتى لو نتج عن هذا عجز في رصيد الشخص غير المسيطرة. عند الضرورة يتم إدخال تعديلات في البيانات المالية للشركات التابعة لجعل سياساتها المحاسبية تتطابق 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.

تمثل الشخص غير المسيطرة الجزء من الربح أو الخسارة وصافي الموجودات غير المملوكة من قبل المجموعة وضمن حقوق كيند منفصل في بيان الربح أو الخسارة الموحد وضمن حقوق المساهمين في بيان المركز المالي الموحد، بصورة منفصلة من حقوق حاملي أسهم الشركة الأم.

يحتسب التغير في الملكية بشركه تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكيه.

عند فقدان السيطرة، تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بموجودات (بما يشمل الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة، وأية حصص غير مسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية المتعلقة بالشركة التابعة. يتم الاعتراف بأي فائض أو عجز تم الاعتراف به عند فقدان السيطرة في الربح أو الخسارة. لو احتفظت المجموعة بأية حصة في شركة تابعة سابقا، عندها يتم قياس الحصة بالقيمة العادلة في التاريخ الذي فقدت فيه السيطرة. في أعقاب ذلك تتم المحاسبة عنها كشركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية أو على أنها استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وذلك اعتمادا على مستوى النفوذ الذي يتم الاحتفاظ به.

تم تطبيق السياسات المحاسبية الواردة أدناه بانتظام على جميع الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة كما تم تطبيقها بانتظام من جانب شركات المجموعة.

٤. اساس توحيد البيانات المالية

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة الأم وجميع الشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر من كل سنة. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة أو لها حقوق لعائدات متغيرة من علاقتها مع المؤسسة المستثمر فيها ولديها القدرة للتأثير على تلك العائدات خلال سلطتها على المؤسسة المستثمر فيها. وبصفة خاصة تسيطر المجموعة على مؤسسة مستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة

- سيطرة على المؤسسة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تعطيها القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمؤسسة المستثمر فيها)
- التعرض أو الحقوق في عائدات متغيرة من علاقتها مع المؤسسة المستثمر فيها؛ و
- إمكانية استخدام سلطتها على المؤسسة المستثمر فيها للتأثير على عائداتها.

بصورة عامة، هناك افتراض بأنأغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض و عندما يكون للمجموعة أقل منأغلبية حقوق التصويت الخاصة بالمؤسسة المستثمر فيها أو حقوق مماثلة، تدرس المجموعة جميع الحقائق أو الظروف ذات الصلة لتقدير ما إذا كانت لها سلطة على المؤسسة المستثمر فيها ، وتشمل:

- لتقدير الترتيبات التعاقدية مع الشركاء الآخرين ممن لهم حقوق تصويت في المؤسسة المستثمر فيها.
- حقوق ناشئة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق تصويت محتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على المؤسسة المستثمر فيها أم لا. إذا كانت الحقائق والظروف تدل على وجود تغيرات في مكون واحد أو أكثر من مكونات السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد بيانات شركة تابعة عندما تحصل

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم وباستخدام سياسات محاسبية ثابتة. تشمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة المتحدة للتنمية ش.م.ق. و الشركات التابعة المدرجة في الجدول التالي:

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	السنة
الشركة القطرية لتبريد المناطق ش.م.ق.خ.	قطر	٥١	٢٠١٨
رونوتيكا ميدل إيست قطر ذ.م.م	قطر	١٠٠	٢٠١٩
شركة المؤللة-قطر ذ.م.م	قطر	١٠٠	
شركة تنمية الضيافة ذ.م.م	قطر	١٠٠	
الشركة المتحدة للموضة والأزياء ذ.م.م	قطر	١٠٠	
شركة مدينة سترايل ذ.م.م	قطر	١٠٠	
شركة أبراج المتحدة ذ.م.م	قطر	١٠٠	
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ذ.م.م	قطر	١٠٠	
شركة سكوب لوسائل الاعلان والاتصالات ذ.م.م	قطر	١٠٠	
شركة براجما تيك ذ.م.م	قطر	١٠٠	
جيتر ذ.م.م	قطر	١٠٠	
شركة أشور بلس ذ.م.م	قطر	١٠٠	
شركة مدینا آنوفا ذ.م.م	قطر	١٠٠	
شركة ملاك المؤللة ذ.م.م	قطر	١٠٠	
الشركة المتحدة لتنمية الاستثمار	جزيرة كايمان	١٠٠	
الشركة المتحدة لحلول التكنولوجيا ذ.م.م	قطر	١٠٠	
شركة المنتجعات والمرافق الترفيهية ذ.م.م	قطر	١٠٠	

تملك المجموعه الجزء الأكبر من الشركة القطرية لتبريد المناطق ش.م.ق.خ وتعمل في مجال تشيد وتملك وتشغيل أنظمة تبريد المناطق. وتقوم بإدراج انسτολιshen انجريتي (٦٠٠ ذ.م.م (٣٠٪) في بياناتها المالية الموحدة.

يعود إجمالي رصيد الحصة غير المسيطرة الهامة المدرج في بيان المركز المالي بمبلغ ٣٢٥,٧ مليون ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٩٤٩ مليون ريال قطري) إلى نسبة ٤٩٪ من حقوق الملكية الشركة القطرية لتبريد المناطق ش.م.ق.خ والتي لا تمتلكها المجموعة. بلغت الأرباح المختصة للحصة غير المسيطرة ٣٤,٨ (٣٧,٤ مليون ريال قطري (٢٠١٨: ٣٧,٣ مليون ريال قطري).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

ع. السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٤، أساس توحيد البيانات المالية (تنمية)

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة التابعة قبل أي قيود استبعاد بين الشركات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف ريال قطري	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف ريال قطري	ربح السنة إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات إجمالي حقوق الملكية
٨٤,١١٧	٧٦,٣٧	
٢٠,١٠٠,٨٦٨	٢٣,٢٦١,٢٤٤	
١,٤٨١,٥٤٧	١,٥٧٠,٨٨٦	
٦١٩,٣٢١	٦٩٠,٣٥٨	

في الشرق الأوسط. تم توقيف عمليات الشركة خلال ٢٠١٧.

تقوم شركة مدينة سنترال ذ.م.م بمزاولة أعمال الاستثمار العقاري.

نشاط شركة أبراج المتحدة ذ.م.م يتعلق بمحال التطوير العقاري. وفي عام ٢٠١٦ تغيرت اسم الشركة من "أبراج كارتيير" إلى "أبراج المتحدة".

كان نشاط الشركة المتحدة لإدارة المرافق ذ.م.م يتعلق بمزاولة أنشطة إدارة المرافق. خلال ٢٠١٧ تم توقيف عمليات الشركة.

نشاط شركة سكوب لوسائل الإعلام والاتصالات ذ.م.م يتعلق بمزاولة أنشطة الإعلانات.

نشاط شركة برجماتيك ذ.م.م يتعلق بحلول تقنية المعلومات. خلال عام ٢٠١٣ تم أخذ قرار بإغلاق فرع الشركه في لبنان.

نشاط شركة جليتر ذ.م.م يتعلق في أنشطة التنظيف.

نشاط شركة أنسور بلس ذ.م.م يتعلق في وكالات التأمين والخدمات الفنية ودراسه المخاطر المتعلقة بأنشطة التأمين.

تقوم شركة ميدنا انوفا ذ.م.م بمزاولة أنشطة التسجيل العقاري والخدمات العامة للمجمع الرئيسي في اللؤلؤة-قطر.

تقوم رونوتيكا ميدل إيست قطر ذ.م.م بتطوير وتشغيل المرسى وبيع المعدات البحرية. خلال سنة ٢٠٠٨ تم زادة رأس المال رونوتيكا ميدل إيست قطر من ٣٣ مليون ريال قطري إلى ٣٣٣ مليون ريال قطري. تم دفع الزيادة في رأس المال بالكامل من جانب المجموعة والتي زادت مساهمتها من ٦٦٪ إلى ٨٨٪. خلال سنة ٢٠٠٩ اشتترت المجموعة الحصص الغير مسيطرة في رونوتيكا ميدل إيست وبالتالي زادت مساهمتها من ٨٨٪ إلى ٩١٪.

نشاط شركة اللؤلؤة-قطر ذ.م.م يتعلق في مجال التطوير العقاري.

تقوم شركة تنمية الضيافة ذ.م.م بالاستثمار وإدارة المطاعم وبيع وشراء البضائع الاستهلاكية سريعة البيع في قطاع الضيافة. وتقوم شركة تنمية الضيافة بإدراج شركة تنمية المطاعم اللبنانيه ذ.م.م (٠٠١٪) وفيليفر اواف ميكسيك ذ.م.م (٠٠١٪) ورايزنج سن ذ.م.م (٩٥,٦٨٪) وأوريان رستورانس ديفيلومينت ذ.م.م (٠٩٪) ووفايل ماستر رستورانت ذ.م.م (٠٠١٪) ومطبخ ايسلا المكسيكي ذ.م.م (٠٠١٪) وطعم أرابيسك ذ.م.م (٠٠١٪) وسيركل كافيه ذ.م.م (٠٠١٪) وأليسون نيلسون شوكليت بار ذ.م.م (٠٠١٪) في بياناتها المالية الموحدة.

كان نشاط الشركة المتحدة للموضة والأزياء ذ.م.م يتعلق بأعمال بيع منتجات صناعة الموضة. الشركة كانت مفوضة باقتداء وتشغيل امتيازات العلامات التجارية العالمية عالية الجودة

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة وهي زيادة إجمالي المبالغ المحولة والمبلغ المدرج للحصة غير المسيطرة على صافي الموجودات المحددة، والإلتزامات المفترضة، إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة تزيد على مجموع المبلغ المحول، تقوم الشركة بإعادة التقييم، للأتأكد من ما إذا كانت قد قامت بتحديد جميع الأصول المستحوذ عليها وجميع المطلوبات المتوقعة ومراجعة الإجراءات المتبعة في قياس المبالغ المعترف بها بتاريخ الاستحواذ، وإذا تمت عملية إعادة التقييم ولا يزال يتجزأ فائض في القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها على المبلغ المحول ويتم إدراج الفرق في الربح أو الخسارة.

بعد التحقق، المبدئي يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقص أي خسائر إنخفاض قيمة متراكم، لفرض فحص الإنخفاض يتم توزيع الشهرة المستحوذ عليها ضمن أعمال مجموعة، من تاريخ الاستحواذ، على كل الوحدات المنتجة للنقد الخاصة بالمجموعة، والتي يتوقع أن تستفيد من تجميع الأنشطة، بعض النظر عن تحويل موجودات أو مطلوبات أخرى من المجموعة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزء من الوحدات المنتجة للنقد ويتم إستبعاد جزء من العملية داخل تلك الوحدة، تدرج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية وبعد تحديد الربح أو الخسارة عند الإستبعاد، يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحافظ عليه من الوحدة المنتجة للنقد.

تقوم شركة ملاك اللؤلؤة ذ.م.م بمزاولة أنشطة إدارة الممتلكات العقارية.

تقوم الشركة المتحدة لتنمية الاستثمار بمزاولة الأنشطة المتعلقة بالتطوير والاستثمار العقاري.

تقوم الشركة المتحدة لحلول التكنولوجيا ذ.م.م بمزاولة أنشطة حلول تكنولوجيا المعلومات.

نشاط شركه المجتمعات و المرافق الترفيهية ذ.م.م، يتعلق بمزاولة أنشطة تشغيل وتطوير الفنادق والمجتمعات.

٤. الأعمال المجمعة والشهرة

تحسب الأعمال المجمعة باستخدام طريقة الاستحواذ، يتم قياس تكلفة أي أعمال مستحوذة بإجمالي المبلغ المحول بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وقيمة أي حصة غير مسيطرة في المؤسسة المستحوذ عليها، بالنسبة لكل عملية تجميع أعمال تختار المجموعة أن تقيس الحصة غير المسيطرة في المؤسسة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصة النسبية من صافي موجودات المؤسسة المستحوذ عليها، تحسب تكاليف الاستحواذ كمصاريف متکبدة وتدرج في المصاريف الإدارية.

عندما تستحوذ المجموعة على أية أعمال تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المستلمة لتحديد التصنيف الملائم وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف الخاصة كما في تاريخ الاستحواذ، هذا يشمل فصل المشتقات الضمنية في العقود الأساسية من قبل المستحوذ، إذا تم تجميع الأعمال في مراحل، فإن حصة الملكية السابقة يعاد قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ ويتم تحقيق أي ربح أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة.

إن أي مبالغ محتملة يرغب المستحوذ أن يجولها سوف تتحقق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، المبلغ المحتمل المصنف كموجودات أو مطلوبات والتي هي أداة مالية في إطار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية: التحقيق والقياس، يتم قياسه بالقيمة العادلة مع تحقيق التغيرات في القيمة العادلة إما في الربح أو الخسارة أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى، إذا لم يتم قياس المبالغ المحتملة المصنفة في حقوق الملكية وتحسب التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

في حالة فقدان التأثير الهام على الشركات الزميلة ، تقوم المجموعة بقياس والإعتراف بأية عائدات إستثماراته بالقيمة العادلة. أي فروقات ما بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند خسارة التأثير و القيمة العادلة للإستثمارات المحافظ بها و تحصيلات استبعادات أصول يتم إدراجها من بيان الربح أو الخسارة.

٤، التعاملات المستبعدة عند توحيد البيانات المالية

يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأية إيرادات أو مصروفات غير محققة ناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. يتم استبعاد الإيرادات غير المحققة الناتجة من التعاملات مع الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية في مقابل الاستثمار إلى حد مساهمة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الإيرادات غير المحققة ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على وجود خسائر انخفاض في القيمة.

٤,٥ التقارير القطاعية

يتم إعداد التقارير حول القطاعات بطريقة تتماشى مع إعداد التقارير الداخلية المقدمة إلى صناع القرار وهم الأشخاص المسؤولين عن توزيع الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية . ويتم تعريفهم كأعضاء مجلس الإدارة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٣، الإستثمارات في الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الكيانات التي يكون للمجموعة فيها تأثير هام. التأثير الهام هو المشاركة في وضع السياسات المالية والتشغيلية ولكن ليست السيطرة على هذه السياسات.

تم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة بموجب طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة بالشكل الآتي. يتم تعديل القيمة الدفترية للإستثمار لتحقيق التغير في حافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستثمار. تدرج الشهرة المتداولة بالشركة الزميلة ضمن قيمة الاستثمار ولا تخضع لأي إنخفاض في القيمة بصورة فردية.

بيان الربح أو الخسارة الموحد يعكس حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة. تدرج أية تعديلات في الدخل الشامل الآخر لهذه الشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة، بالإضافة إلى ذلك ، فعندما يكون هناك تغيير في حقوق الملكية للشركة الزميلة ، تقوم المجموعة بتحقيق حصتها في التغيرات في بيان التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح و الخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة و الشركات الزميلة بمقدار حصة المجموعة من الشركات الزميلة . يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعندما تقتضي الحاجة ، يتم عمل التعديلات اللازمة لجعل السياسات المحاسبية مطابقة لسياسات المجموعة.

عندما تكون حصة المجموعة من الخسارة أكبر من حصة ملكيتها في الشركة الزميلة، يتم تخفيض حصة المجموعة بالإضافة إلى متضمنة أية استثمارات طويلة الأجل إلى صفر. ولا يتم تحقيق خسائر أخرى، فيما عدا لو كان للمجموعة التزامات تجاه الشركة الزميلة أو قامت بدفع مبالغ نيابة عنها.

٦، تحقيق الإيرادات

الاعتراف بالإيرادات	الطبيعة ، توقيت الالتزامات والإداء وشروط الدفع الهامة	نوع الخدمات
يتم الاعتراف بإيرادات السعة الأولية والتكاليف المرتبطة بها على مدى فترة العقد مع العملاء.	هذه رسوم لمرة واحدة غير قابلة للاسترداد يتم تحديدها على عملاء في تاريخ بدء الخدمة وفقاً لاتفاقية الخدمة. يتم تحصيلها بالكامل من العميل مقدماً في تاريخ بدء الخدمة.	إيراد السعة الأولية
يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع "محطات نقل الطاقة" والتكاليف المرتبطة بها على مدى فترة العقد مع العملاء.	يتم تركيب "محطات نقل الطاقة" ضمن ممتلكات العميل لاستلام خدمات التبريد. هذه الرسوم التي يتم تحديدها لمرة واحدة على العملاء في تاريخ الاتمام الجوهري لمحطات نقل الطاقة ويتم تحصيلها الكامل من العميل مسبقاً في التاريخ المذكور سابقاً.	بيع محطات نقل الطاقة
يتم التعرف على الإيرادات عند نقل السيطرة للعقارات المكتملة إلى المشتري.	وهي الإيرادات تتعلق ببيع العقارات مثل الأراضي والمنازل والشقق والفلل. وتفي الشركة بالتزامها بالأداء عندما تقدم الشركة على شهادة ملكية إلى المشتري.	الإيرادات من بيع العقارات المكتملة (الأراضي والمنازل والشقق والفلل)
ويعرف برسوم الخدمة على مدى الفترة المتعلقة.	تشمل هذه الإيرادات لتعطية تكاليف أنشطة صيانة العقارات.	رسوم الخدمة
يعترف بالدخل عند تقديم الخدمة.	تشمل هذه الإيرادات من تقديم خدمات إدارية للعقارات.	إيرادات الرسوم
يتم الاعتراف بالإيرادات على أساس شهري على مدى فترة العقد.	تشمل تلك الإيرادات من إيجار محلات التجزئة والوحدات السكنية والعقارات التجارية.	إيرادات الإيجار
يعترف بالإيرادات عند نقل السيطرة على البضاعة إلى المشتري.	تشمل نتيجة تقديم خدمات الأغذية والمشروبات في المطعم.	الإيرادات من بيع السلع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إعادة تصنيف إلى الاستثمارات العقارية

عند تغيير استخدام عقارات من عقارات يشغلها المالك إلى عقارات استثمارية يتم إعادة قياس تلك العقارات بالقيمة العادلة ويعاد تصنيفها على أنها عقارات استثمارية، العقارات التي يتم تشييدها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية تتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بأي مكسب ينشأ من إعادة القياس فيربح أو الخسارة إلى الحد الذي يؤدي فيه المكسب إلى رد خسارة اخفاض سابقة في القيمة عن عقار معين، مع الاعتراف بأي مكسب باقي في الدخل الشامل الآخر وإظهاره في احتياطي إعادة التقييم في حقوق الملكية. يتم الاعتراف بأية خسارة في الدخل الشامل الآخر وإظهاره في احتياطي إعادة التقييم في حقوق الملكية إلى الحد الذي يتعلق بمبلغ تم إدراجه في السابق في احتياطي إعادة تقييم متعلق بعقار محدد مع إدراج أية خسارة باقية مباشرة في بيان الربح أو الخسارة.

التكاليف اللاحقة

يتم الاعتراف بتكلفة استبدال أحد مكونات الآلات والمعدات في القيمة الدفترية لتلك المكونات لو كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مضمونة في ذلك البند للمجموعة ومن الممكن قياس تكلفته بصورة مؤكدة. يتم إلغاء تحقق القيمة الدفترية للجزء المستبدل. عند الحاجة لاستبدال بند جوهري في أحد بنود العقارات والآلات والمعدات، فإن المجموعة تقوم بالإعتراف بهذا البند كأصل منفرد وبعمق إنتاجي مستقل ويتم إهلاكها بناءً على ذلك، وكذلك أي فحص أساسي تقوم به المجموعة متعلق بالعقارات والآلات والمعدات، فإن التكلفة يعترف فيها بالقيمة الدفترية كأداة بديلة إذا كانت آلية الإعتراف مقبولة. إن جميع تكاليف التصليح والصيانة الأخرى يتم الإعتراف بها ضمن بيان الربح أو الخسارة عند تكبدها.

الإستهلاك

يحتسب الإستهلاك على المبلغ القابل للإستهلاك وهو تكلفة الأصل أو مبلغ آخر يختلف بتكلفة ناقصاً قيمته الباقيه المقدرة. يتم الاعتراف بالإستهلاك في بيان الربح أو الخسارة الموحد بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من بنود العقارات والآلات والمعدات حيث أن ذلك يعكس بصورة مقاربة النمط المتوقع للإستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المضمنة في الموجودات. لا يحتسب إستهلاك على الأرضي.

ع. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧.٤ العقارات والآلات والمعدات

التحقق والقياس

تقاس بنود العقار والآلات والمعدات بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المترافق وخسائر الانخفاض في القيمة المترافقه. الأراضي تقاس بالقيمة العادلة.

تتضمن التكلفة المعرفات المتعلقة بصفة مباشرة باقتناء الموجود. تضمن تكلفة الموجودات المكونة داخلياً تكلفة المواد والعملاء المباشرة وأية تكاليف تنسب بصفة مباشرة لجعل الموجودات في حالة عاملة في الفرض المتوقع منها، وتکاليف تفكير وإزالة وإعادة الموضع الكائنة عليه وتکاليف الاقراض المرسلة. تتم رسملة البرميجيات المشتراء والتي تشكل وظيفة لا تتجزأ من المعدات ذات العلاقة بها كجزء من تلك المعدات. عندما يكون لأجزاء من مكون تابع للعقار والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة يتم واحتسابها كمكونات مستقلة (مكونات رئيسية) للعقار والآلات والمعدات.

يتم الاعتراف بأي فائض إعادة تقييم ضمن الدخل الشامل الآخر وعرضه في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية، باستثناء المبلغ الذي يعكس به النقص من إعادة تقييم نفس الموجودات المعترف به سابقاً في بيان الدخل، ففي هذه الحالة يتم الاعتراف بالزيادة في بيان الربح أو الخسارة. يتم تحقيق العجز من إعادة التقييم في بيان الدخل، باستثناء أي عجز يعوض بصورة مباشرة زيادة ساقية لنفس الموجودات حيث يتم مقاصته مباشرة مقابل الفائض في احتياطي إعادة التقييم.

يتم إلغاء الاعتراف عن أحد بنود العقار والآلات والمعدات عند استبعاده أو عندما يكون من المتوقع عدم الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده أو استبعاده. يتم تحديد مكاسب أو خسائر استبعاد العقارات والآلات والمعدات بمقارنة المتصلات من الاستبعاد مع القيمة الدفترية للعقارات والآلات والمعدات ويتم الاعتراف بها بالصافي في الإيرادات الأخرى في بيان الدخل الربح أو الخسارة. عند بيع الموجودات المعاد تقييم يتم تحويل المبالغ المدرجة في فائض إعادة التقييم إلى الأرباح المدورة.

تحرى التقييمات بشكل دوري بما يكفي للتأكد من أن القيمة العادلة للموجودات المعاد تقييمها لا تختلف بشكل كبير عن قيمتها الدفترية.

المباني والمصنع والمراافق	٠-٢ سنة
تحسينات على المباني	٣-٧ سنوات
أثاث وتركيبات ومعدات وأدوات	٣-٧ سنوات
مركبات وقوارب	٥-٨ سنوات

تم مراجعة طرق الإستهلاك والأعمال الإنتاجية والقيم الباقية
في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلاها ، اذا كان ذلك ملائماً.

٨. الموجودات غير الملموسة

تقوم المجموعة بتسجيل الموجودات الغير ملموسة الناشئة من العلامة التجارية للشركة وترتيبات وضع إستراتيجية العلامة التجارية عندما يكون لديها الحق في استيفاء رسوم نظير استخدام إستراتيجية العلامة التجارية وتكلفه التطوير المتعلقة بالمعرفة الفنية وبرمجيات الكمبيوتر. تقادس هذه الموجودات غير الملموسة بالتكلفة عند التحقق المبدئي. لاحقا يقاس الموجود غير الملموس بالتكلفة ناقصا الإطفاء المتراكم. يتم رسملة التكاليف اللاحقة فقط اذا كانت تزيد الفوائد الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في أصل محدد ومرتبطة به. جميع التكاليف اللاحقة الأخرى بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة بإنتاج شهره وعلامة تجارية داخليا يتم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة المودع حال عند تكبدها.

يتم إدراج برمجيات الكمبيوتر التي لا تعتبر جزءاً مكملاً للأجهزة الكمبيوتر على أنها موجود غير ملموس وإطاوؤها على مدى عمرها الإنتاجي المقدر بخمس سنوات وفقاً لما هو محدد من قبل إدارة المجموعة. يتم إطفاء تكلفة العلامة التجارية للشركة وتطوير إستراتيجية العلامة التجارية على مدى عمرها الإنتاجي المقدر بثمانين إلى إثنا عشر سنة وفقاً لما هو محدد من قبل إدارة المجموعة. يتم إطفاء تكاليف التطوير المتعلقة بالمعرفة الفنية على مدى عمرها الإنتاجي المقدر بخمس سنوات وفقاً لما هو محدد من قبل إدارة المجموعة. يتم مراجعته طريقه الأطفاء وال عمر الإنتاجي و القيمة الباقية المقدرة في تاريخ التقرير ويتم التعديل عند الحاجة.

٩. الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

تضمن تكاليف الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ قيمة العقد المتعلقه بأعمال التطوير اللازمة للوصول بموجودات المشروع إلى المكان والحالة اللازمـة لها لتصبح جاهزة للإستخدام المستهدـفة من قبل الإدارـة. يتم تحويل تكاليف الأعمال الرأسـمالية قيد التنفيـذ إلى بنود موجودـات ملموـسة وغير ملموـسة غير متداولة عندما تصلـ هذه المـوجودـات إلى حالـتها التشـفـيلـية للإـستـخدـام المـسـتـهـدـفـة. تمـ مـراجـعة الـقيـمة الدـفـرـيـة للـأـعـمـال قـيدـ التـنـفـيـذـ لـتـدـيـدـ ماـ إـذـاـ كـانـ هـنـاكـ اـنـخـفـاضـ فـيـ قـيمـتهاـ عـنـ دـوـجـوـدـ أحـدـاثـ أـوـ تـغـيـرـاتـ ظـرـفـيـةـ يـحـتـمـلـ معـهاـ أنـ تـصـبـحـ الـقـيـمةـ الدـفـرـيـةـ غـيرـ قـابلـةـ لـلـإـسـتـرـدـادـ. فـيـ حـالـةـ وـجـودـ مـثـلـ هـذـاـ مـؤـشـرـ وـعـنـدـماـ تـصـبـحـ الـقـيـمةـ الدـفـرـيـةـ أـعـلـىـ مـنـ الـقـيـمةـ الـقـاـبـلـةـ لـلـإـسـتـرـدـادـ يـتـمـ تـحـفيـضـ الـمـوـجـوـدـاتـ إـلـىـ قـيمـتهاـ الـقـاـبـلـةـ لـلـإـسـتـرـدـادـ.

١٤. الاستثمارات العقارية

يشمل استثمار العقارات المكتملة والعقارات قيد الإنشاء وتحت إعادة التطوير الذي يحتفظ به إما بفرض إبراد الإيجار أو بفرض الزيادة الرأسمالية أو لكلا الغرضين معاً ولكنه ليس للبيع في إطار النشاط الاعتيادي أو للاستخدام في الإنتاج أو توفير البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يقاس الاستثمار العقاري أولاً بقيمة التكاليف و لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بأى تغير فيها في بيان الربح أو الخسارة في سنة حدوثها.

تضمن التكاليف المتكبدة ذات علاقة مباشرة باقتناط الاستثمار في العقار. تضمن تكاليف العقار المطور داخلياً تكاليف المواد والعملـه المباشرـه وأـهـنـاكـلـيفـ آخرـهـ ذاتـ عـلـاقـهـ مـباـشـرهـ باـقـتنـاءـ العـقـارـ وـيـجـعـلـهـ جـاهـزاـ لـلـإـسـتـخدـامـ المـطلـوبـ. أـيـةـ أـربـاحـ أوـ خـسـائـرـ نـاتـجـهـ مـنـ اـسـتـبعـادـ إـسـتـثـمـارـ عـقـارـيـ (ـيـحـسـبـ كـفـرـقـ بـيـنـ صـافـيـ الـمـحـصـلـ مـنـ الـاسـتـبعـادـ وـ الـقـيـمةـ الدـفـرـيـةـ لـذـلـكـ الـاستـثـمـارـ)ـ وـيـتمـ الـاعـتـرـافـ بـهـ فـيـ بـيـانـ الـرـبـحـ أوـ الـخـسـارـةـ. عـنـ بـيـانـ إـسـتـثـمـارـ عـقـارـيـ كانـ مـصـنـفـ سابـقاـ كـعـقـارـ وـالـاتـ وـمـعـدـاتـ فـيـانـ آيـهـ مـبـالـغـ ذاتـ عـلـاقـهـ ضـمـنـ اـحـتـيـاطـيـ اـعـادـةـ التـقـيمـ سـوـفـ يـتـمـ تـحـويـلـهاـ إـلـىـ الـأـرـاجـ المـدـورـةـ.

يتم معاملة أي مصروفات نتجت عن صيانة العقار لمعايير أو مستوى مقبول كمصروفات إصلاح وصيانة ودرج خلال الفترة التي تكبدت فيها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

التصنيف والقياس اللاحق الموجودات المالية

عند الاعتراف المبدئي تصنف الأصول المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطफأة، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية عقب الاعتراف المبدئي بها ما لم تغير المجموعة نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، ففي هذه الحالة يتم تصنف جميع الموجودات المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الأول التي تعقب التغيير في نموذج الأعمال.

يُقاس الموجود المالي بالتكلفة المططفأة إذا استوفى الشروط التالية وكان غير مصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يحتفظ به في نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لجمع التدفقات النقدية التعاقدية، و

- تؤدي شروطه التعاقدية في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

عند الإعتراف المبدئي بالاستثمار في حقوق الملكية الغير محتفظ بها للمتاجرة بجوز للمجموعة اختيار بشكل غير قابل للنقد لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إنتقاء الخيار المناسب على أساس كل استثمار على حدة.

يتم قياس جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاييس بالتكلفة المططفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، عند الإعتراف المبدئي يحق للمجموعة تعين أصل مالي بشكل غير قابل للنقد والذي يلبي المتطلبات القياس بالتكلفة المططفأة أو بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل الآخر كما في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذ أدى ذلك إلى استبعاد أو التقليل بشكل كبير من الاختلاف المحاسبي الذي ينشأ بطريقة أخرى.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٤.٤ الاستثمارات العقارية (تنمية)

عندما يتغير استخدام العقار بحيث يتم إعادة تصنيفه كعقارات أو آلات أو معدات تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي التكلفة لذلك العقار في الفترات المحاسبية اللاحقة.

يتم تحويل إلى استثمارات عقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقار وذلك عن طريق إنهاء شغل العقار من قبل المالك وبعد عقد تأجير تشغيلي.

٤.٥ تكاليف الاقتراض

تقوم المجموعة برسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بإنشاء أو اقتناه أو تشييد أو إنتاج موجود مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الموجود. لفرض تحديد الفائدة المتاحة للرسملة، يتم تخفيض التكاليف المتعلقة بذلك الاقتراض بأي إيرادات استثمارات عن استثمار مؤقت لتلك القروض. تتوقف عمليات رسملة تكاليف القروض عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المستهدف. تسجل كافة الفوائد الأخرى في بيان الربح أو الخسارة.

٤.٦ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس المبدئي

يتم الاعتراف مبدئياً بالدسم التجاري المدينة وأوراق الدين عند إصدارها. يُعرف بجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى في البداية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يُقاس الموجودات أو المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات التي يمكن أن تنسب مباشرة إلى استحواذها أو إصدارها، بالنسبة للعنصر غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتقييم هدف نموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه الأصل المالي على مستوى محفظة لأن هذا يعكس بشكل أفضل الطريقة التي تدار بها الأعمال وتقديم المعلومات للإدارة. المعلومات التي تؤخذ في الاعتبار تتضمن:

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية.
- الشروط التي قد تعدل سعر الفائدة التعاقدية، بما في ذلك مميزات الأسعار المتغيرة.
- المدفوعات مقدماً ومميزات التمهيد، و
- الشروط التي تحد من مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (على سبيل المثال مميزات عدم حق الرجوع على المقترض).

توافق ميزة المدفوعات مقدماً مع المدفوعات فقط لأصل الدين ومعيار الفائدة إذا كان المبلغ المدفوع مقدماً يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المسددة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والتي قد تشمل تعويض إضافي معقول عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة لموجود مالي تم الحصول عليه بخصم أو علاوة على قيمته الأساسية التعاقدية، فإن الميزة التي تسمح أو تتطلب الدفع مقدماً بمبلغ يمثل كثیر المبلغ الإسمی التعاقدی المستحق (غير المدفوع) والفائدة التعاقدية (التي قد تشمل أيضاً تعويض إضافي معقول عن الإنهاء المبكر) تتم معاملتها وفقاً لهذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة المدفوعات مقدماً غير ذات أهمية عند الاعتراف المبدئي.

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات في الممارسة العملية. وهي تشمل ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على جني إيرادات الفوائد التعاقدية، والحفاظ على هيكل سعر فائدة محدد، ومطابقة مدة الموجودات المالية مع مدة أية مطلوبات ذات صلة أو تدفقات نقدية متوقعة أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع موجودات.

- كيفية تقييم أداء المحفظة وتقديم التقارير لإدارة المجموعة.

- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر.

- كيفية تعويض مديرى الأعمال - على سبيل المثال سواءً كان التعويض يستند على القيمة العادلة للموجودات التي يتم إدارتها أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم جمعها، و

- وتيرة وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول نشاط المبيعات في المستقبل.

إن عمليات نقل الأصول المالية لأطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للإعفاء الاعتراف لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، وذلك بما يتفق مع اعتراف المجموعة المستمر بالموجودات.

إن الأصول المالية المتاحة للمتاجرة أو يتم إدارتها والتي يتم قياس أداتها على أساس القيمة العادلة وتقاس بالقيمة العادلة خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ليست إلا مدفوعات عن أصل الدين والفائدة عليه لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "أصل الدين" بأنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي. يتم تعريف "الفائدة" بأنها مقابل عن القيمة الزمنية للمال والمخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة معينة من الزمن وغيرها من المخاطر الأساسية للإقرارات والتکالیف (مثل مخاطر السيولة والتکالیف الإداریة)، وكذلك هامش الربح. عند تقييم ما إذا

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

ع. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٤. الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الإعتراف بصفتي الأرباح والخسائر ، بما في ذلك الفوائد أو إيراد الأرباح الموزعة ، في الربح أو الخسارة.	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطफأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تقليل التكلفة المططفأة بخسائر انخفاض القيمة. يتم الإعتراف بإيرادات الفوائد وارباح و خسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم الإعتراف بأي ربح أو خسارة من إفاءة الإعتراف بالإستثمار في الربح أو الخسارة.	الموجودات المالية بالتكلفة المططفأة
يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كدخل في الربح أو الخسارة ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح واسترداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الإعتراف بصفتي الأرباح والخسائر الأخرى في بيان الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الربح أو الخسارة.	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

من خلال معاملة يتم فيها نقل كافة مخاطر وعوائد ملكية الموجودات المالية، أو أنها لا تقوم بالتنازل عن ولا الاحتفاظ بجميع مخاطر وفوائد الملكية كما أنها لا تحفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

تدخل المجموعة أيضاً في معاملات تقوم فيها بتحويل الموجودات لمعرفتها في بيان المركز المالي الموحد ولكنها تحفظ فيها جميعاً معظم المخاطر والدعاوى للموجود المحولة في هذة الحالات لا يلفي الإعتراف عن الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

تلغى المجموعة الإعتراف عن مطلوب مالي عند التفرغ من التزاماتها التعاقدية أو عند إلغائها أو انتهاء مدتها. كما تلغى المجموعة الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وإذا كانت التدفقات النقدية للمطلوب المعدل مختلفة اختلافاً كبيراً، وفي هذه الحالة يتم الإعتراف بمطلوب مالي جديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. عند إفاءة الاعتراف بمطلوب مالي، يتم الإعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المططفأة والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متکبدة) في الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

تصنف المطلوبات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المططفأة أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تُصنف مطلوب مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم تصنيفه على أنه محتفظ به للمتاجرة، أو مشتق أو تم تصفيته كذلك عند الإعتراف الميداني. تُقاس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة ويتم الإعتراف بصفتي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصروف فائدة، في الربح أو الخسارة. يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المططفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الإعتراف بمصاريف الفوائد وأرباح و خسائر سعر صرف العملات الأجنبية في الربح أو الخسارة. يتم أيضاً الإعتراف بأي ربح أو خسارة من إفأءة الإعتراف في الربح أو الخسارة.

إفأءة الإعتراف

الأصول المالية

تلغى المجموعة الإعتراف بموجود مالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الموجود أو عند تنازلها عن الحقوق في استلام التدفقات النقدية التعاقدية من الموجود

١٣. المقاقة

الخسائر الأئتمانية المتوقعة مدى الحياة هي الخسائر الأئتمانية المتوقعة التي تتجزء عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة خلال العمر المتوقع للأداة المالية. الخسائر الأئتمانية المتوقعة لمدة ٢١ شهراً هي جزء من الخسائر الأئتمانية المتوقعة التي تتجزء عن الأحداث الافتراضية التي من الممكن حدوثها خلال ٢١ شهراً من تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ٢١ شهراً). الحد الأقصى للمدة التي تؤخذ في الاعتبار عند تقدير الخسائر الأئتمانية المتوقعة هي أقصى مدة تعاقدية تتعرض المجموعة خلالها لمخاطر الأئتمان.

قياس الخسائر الأئتمانية المتوقعة

الخسائر الأئتمانية المتوقعة هي التقديرات المرجحة لخسائر الأئتمان. قياس خسائر الأئتمان بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النظري (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للكيان وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم حضم الخسائر الأئتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعالة للأصل المالي.

الأصول المالية منخفضة القيمة الأئتمانية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا انخفضت القيمة الأئتمانية للأصول المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة. يعتبر أصل مالي أنه "منخفض القيمة الأئتمانية" عندما يقع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من الموجود المالي.

يتضمن الدليل على انخفاض القيمة الأئتمانية لاصل مالي البيانات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- مواجهة المقترض أو المصدر لصعوبة مالية كبيرة،

- إخلال بعقد، مثل التخلف عن السداد أو التأخر عن السداد أكثر من ٣٦٥ يوماً، أو

- يكون من المحتمل دخول المقترض في حالة إفلاس أو حالة إعادة تنظيم مالي أخرى.

لا يتم مقاقة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ولا يتم عرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إلا عندما يكون لدى المجموعة حق قانوني ملزم في مقاقة المبالغ، وتتوافق إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسويتها المطلوبات في نفس الوقت.

١٤. انخفاض القيمة

الأصول المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة بمخصصات الخسائر عن الخسائر الأئتمانية المتوقعة من أصولها المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تقيس المجموعة بمخصصات الخسائر بمبلغ متساوٍ للأصول للخسائر الأئتمانية المتوقعة مدى الحياة، باستثناء الأرصدة لدى البنوك والتي لم تزيد مخاطرها الأئتمانية (أي مخاطر التخلف عن السداد التي تحدث على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الاعتراف الأولي والتي يتم قياسها على أساس الخسائر الأئتمانية المتوقعة على مدى ٢١ شهراً.

يتم دائماً قياس بمخصصات الخسائر عن الذمم التجارية المدينة بمبلغ متساوٍ للخسائر الأئتمانية المتوقعة مدى الحياة.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الأئتمانية للأصول المالية قد زادت زيادة كبيرة منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الأئتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في الاعتبار معلومات معقولة ومدعومة ذات صلة ومتاحة دون تكلفة أو جهد لا لزوم له. وهي تشمل المعلومات الكمية والنوعية والتحليل القائم على خبرة المجموعة التاريخية وتقييم الأئتمان، بما في ذلك المعلومات الاستشرافية.

وكوسيلة عملية تقوم المجموعة بإحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة على الذمم التجارية المدينة بإستخدام مصفوفة مخصصات. تستخدم المجموعة خبرتها التاريخية في خسارة الإئتمان بالنسبة للمدينين التجاريين لتقدير خسائر الإئتمان المتوقعة وتنستخدم مصفوفة المخصصات معدلات فائدة ثابتة إنطلاقاً على عدد الأيام المستحقة للذمم المدينة التجارية. وتعتبر المجموعة أن أصول مالي دخل في حالة عجز عن السداد عندما يكون من غير المرجح أن يدفع العميل التزاماته الأئتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة لإجراءات مثل تحقيق الضمان (لو كان يتم الاحتفاظ بأي ضمان).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

في الربح أو الخسارة، يتم تخصيصها لتخفيض المبالغ الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد وذلك على أساس التنااسب.

تُرد خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للموجود عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالطافي من الإهلاك، لو لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة.

٤١٥ المخزون

تقاس مواد المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تستند تكلفة المخزون على طريقة المتوسط المرجح وهي تتضمن المصروفات المتکبدة في سبيل اقتناء المخزون والتكاليف الأخرى المتکبدة لأجل الحصول على تلك المواد ووصولها إلى موقعها وحالتها الحاليين. صافي القيمة القابلة للتحقق هي السعر المقدر للبيع في إطار النشاط الاعتيادي ناقصاً التكاليف المقدرة لإكمال العمل ومصروفات البيع.

٤١٦ النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من نقد وأرصدة بنكية وودائع أصلية قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الأقتناء و الذي هو رهناً لخطر غير جوهري للتغير في القيمة العادلة والذي يستخدم من قبل المجموعة في إدارة التراخيصها قصيرة الأجل.

٤١٧ رأس المال

يتم تصنيف الأسهم العادية كحقوق ملكيه، ايه تكاليف إضافية متعلقة باصدار الأسهم العاديه يتم تحقيقها كانخفاض من حقوق الملكية.

٤١٨ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتكوين مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين. تعمد المكافأة على الراتب الأخير للموظف ومدة خدمته في الشركة بشرط إكمال حد أدنى من فترة الخدمة، ويحتسب المخصص وفقاً لقانون العمل القطري ويستحق عند استقالة الموظف أو إنهاء خدمته. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المنافع خلال فترة خدمة الموظف.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٤١٤ انخفاض القيمة (تنمية)

عرض الانخفاض

يتم خصم مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية من القيمة الدفترية الإجمالية للذمم المدينة التجارية ويتم عرض خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالذمم المدينة بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة الموجد والدخل الشامل الآخر.

الالغاء

يتم إلغاء القيمة الدفترية الإجمالية لأصل مالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة باسترداد أصل مالي بأكمله أو جزء منه. تجري المجموعة تقديرها منفصلاً فيما يتعلق بتقييم الشطب والمبلغ المشطوب على أساس احتمال وجود توقعات معقولة بالاسترداد. لا توقع المجموعة أن تسترد جزءاً كبيراً من المبلغ المشطوب. برغم ذلك، قد تظل الأصول المالية التي شطبت خاضعة لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بالإجراءات التي تتبعها المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

الأصول غير المالية

في تاريخ كل تقرير تراجع المجموعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض قيمتها. في حالة وجود مثل ذلك المؤشر عندها يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد لذلك الأصل.

لأغراض اختبار انخفاض القيمة يتم تجميع الموجودات معاً في مجموعات موجودات أصغر تتشكل تدفقات نقدية داخلة من الاستخدام المستمر وذلك بصورة مستقلة على نحو كثيف عن التدفقات النقدية الداخلة للموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد. القيمة القابلة للاسترداد لموجود أو لوحدة تكاليف الربح، أيهما أكبر. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصوصة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة الذي يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة لذلك الموجود أو الوحدة المنتجة للنقد.

يُعترف بخسائر الانخفاض في القيمة في الحالة التي تزيد فيها القيمة الدفترية للموجود أو للوحدة المنتجة للنقد عن قيمتها القابلة للاسترداد. يُعترف بخسائر الانخفاض في القيمة

١٩. المخصصات

يتم تكوين مخصصات في حالة وجود التزام (قانوني أو حكمي) على المجموعة ناشئ من أحداث سابقة، وعندما يكون من المحتمل سداد تكاليف هذا الالتزام بمبالغ محددة تماماً.

تقاس المخصصات بالقيمة الحالية للمصروفات المتوقع طلبها لتسوية التزام في نهاية فترة التقرير باستخدام المعدل الذي يعكس التقييمات الحالية بالسوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة لهذا الالتزام.

تتم مراجعة المخصصات بصورة دورية في تاريخ بيان المركز المالي وتعديل لتعكس أفضل التقديرات الحالية. يتم رد المخصص إذا لم يكن من المحتمل أن يتم المطالبة بتدفقات نقدية تمثل مナفع اقتصادية لتسوية الالتزام.

عقود مثقلة بالالتزامات

الالتزامات الناشئة عن عقود مثقلة بالالتزامات يتم تحقيقها وقياسها كمخصصات. يعتبر العقد مثقل بالتزام عندما يكون لدى المجموعة عقد تكون بموجبه التكالفة التي لا يمكن تفاديها لتلبية الالتزام لهذا العقد تتجاوز المنافع الاقتصادية المتوقعة تحصيلها منه.

٢٠. المطلوبات المحتملة

لا تدرج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ولكن يتم الإفصاح عنها في حال كان إحتمالية التدفق الخارجي لموارد ذات منافع اقتصادية بعيدة. لا تدرج الأصول المحتملة في البيانات المالية ولكن يتم الإفصاح عنها في حال كان من المرجح وجود تدفقات نقدية ذات منافع اقتصادية.

٢١. تحويل العملات الأجنبية

تحدد كل شركة في المجموعة عملتها المستخدمة و البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة ويتم قياس البنود المضمنة باستخدام تلك العملة المستخدمة. تقييد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدياً بالعملة المستخدمة السائدة في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ بيان المركز المالي. تحول جميع فروق الصرف إلى الربح أو الخسارة، باستثناء الفروق من القروض بالعملات الأجنبية التي توفر تحوطاً لاستثمار في جهة أجنبية، حيث تؤخذ هذه الفروق إلى حقوق الملكية حتى يتم استبعاد صافي الاستثمار، وعند

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٥. عقود الإيجارات

طبقت المجموعة المعتمدة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ باستخدام المنهج المستقبلي المعدل وبالتالي لم تعدل معلومات المقارنة وهي مستمرة في تقديم التقارير عنها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ وتفصيل لجنة تفسيرات المعايير الدولية رقم ٤ مفصح عنها بصورة منفصلة.

السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠١٩

عند إبرام العقد تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل إيجاراً أو يحتوي على إيجار، يعتبر العقد على أنه يمثل إيجاراً أو يحتوي على إيجار إذا كان ينقل الحق في السيطرة على استخدام الأصل المعين لمدة زمنية بمقابل. لتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين تستخدم المجموعة تعريف الإيجار الوارد بالمعايير الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.

يتم تطبيق هذه السياسة على العقود التي يتم الدخول فيها في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

كمستأجر

عند بدء أو تعديل عقد يحتوي على مكون إيجار تقوم المجموعة بتخصيص المقابل في العقد على كل مكون إيجار على أساس أسعاره الفردية النسبية. مع ذلك وبالنسبة لإيجارات العقارات اختارت المجموعة عدم الفصل بين المكونات غير الإيجار والمحاسبة عن العقد والمكونات غير الإيجار كمكون إيجار واحد.

تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في تاريخ بدء الإيجار. يقاس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة والتي تتكون من المبلغ الأولي للتزام الإيجار معدلًا بأية مدفوعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، مضافاً إليها أي تكاليف مبدئية مباشرة متکيدة وتقدير لتكاليف تأجير وإزالة الأصل المعنى أو إعادة الأصل الأساس أو الموضع الكائن عليه إلى حالته الأصلية بعد خصم أي حواجز إيجار مستلمة.

٤٦. السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٤٦١. العمليات التشغيلية المتوقفة

العمليات التشغيلية المتوقفة هي أحد مكونات أعمال المجموعة التي تمثل منطقة جغرافية منفصلة للعمليات التشغيلية والتي تم استبعادها أو محتفظ بها للبيع. يتم تحديد ما إذا كان العملية على أنها متوقفة عند الإستبعاد أو عند وفاء العملية بمعايير تصنيفها على أنها محتفظ بها للبيع.

تم اعتبار أصول ومطلوبات العمليات المتوقفة على أنها مجموعة قابلة للاستبعاد محتفظ بها للبيع. يتم إدراج خسارة الانخفاض في القيمة الناتجة عن التصنيف المبدئي على أنها محتفظ بها للبيع والربح أو الخسارة اللاحقة عن إعادة القياس في بيان الربح أو الخسارة.

يعاد قياس هذه المجموعة الخاضعة للاستبعاد وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة مباشرة قبل تصنيفها على أنها محتفظ بها للبيع، لذا فإنه يتم قياس مجموعة الاستبعاد عموماً بقيمتها الدفترية وقيمتها العادلة ناقصاً تكلفة البيع، أيهما أقل. عندما يتم تصفيف عملية تشغيلية على أنها متوقفة يتم إعادة عرض أرقام المقارنة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وكان العملية التشغيلية قد توقفت من بداية السنة المقارنة.

٤٦٢. توزيعات الأرباح النقدية والتوزيعات غير النقدية لحاملي أسهم الشركة الأم

تقوم الشركة بتحقيق مطلوبات القيام بتوزيعات نقدية أو غير نقدية لحاملي أسهم الشركة الأم عندما تكون التوزيعات مصرح بها ولم تعد ضمن إدارة الشركة. وفقاً لقانون الشركات التجاري القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥، يتم التصريح بتوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين، ويتم تحقيق مبلغ مقابل لها مباشرة في حقوق الملكية. تقاس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سوف يتم توزيعها مع إدراج إعادة قياس القيمة العادلة المدرجه مباشرة في حقوق الملكية. عند القيام بتوزيع موجودات غير نقدية، يتم إدراج أي فرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات والقيمة الدفترية للأصول الموزعة في بيان الربح أو الخسارة.

خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء أو لو كان هناك دفعه إيجار مادية ثابتة معدلة.

عند إعادة قياس التزام إيجار بهذه الطريقة يتم إجراء التعديل ذي الصلة بذلك على القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام أو تسجيله في الربح أو الخسارة لو تم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى الصفر.

الإيجارات قصيرة الأجل والإيجارات ذات القيمة المنخفضة

اختارت المجموعة عدم الاعتراف بأصول حق الاستخدام والالتزامات الإيجار للإيجارات قصيرة الأجل والإيجارات ذات القيمة المنخفضة متضمنة معدات تقنية المعلومات. تعرف المجموعة بمدفووعات الإيجار المصاحبة لهذه الأصول كمحض بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

كمؤجر

في تاريخ البدء أو عند تعديل عقد يحتوي على مكون إيجار تقوم المجموعة بتحصيص القابل في العقد لكل مكون من مكونات الإيجار على أساس سعرها النسبي الفردي.

عندما تعلم المجموعة كمؤجر فإنها تقوم بتحديد ما إذا كان كل إيجار إيجاراً تمويلياً أم إيجاراً تشغيلياًً منذ البدء لتصنيف كل إيجار تقوم المجموعة بإجراء تقييم كل ما إذا كان الإيجار ينتمي إلى جميع المخاطر والحوافز ذات الصلة بملكية الأصل الأساسي. لو كان الحال كذلك يعتبر الإيجار بمثابة إيجار تمويلي ولو لم يكن فإنه يعتبر إيجاراً تشغيلياً. كجزء من هذا التقييم تضع المجموعة اعتباراً لبعض المؤشرات كمثال ما إذا كان الإيجار لجزء رئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

عندما تكون المجموعة كمؤجرًا وسيطاً تقوم بالمحاسبة عن مساهماتها في الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن بصورة منفصلة. تقوم بتقسيم تصنيف الإيجار إلى إيجار من الباطن بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الأساسي من الإيجار الرئيسي بدون الرجوع إلى الأصل الأساسي. لو كان الإيجار الأصلي إيجاراً قصيراً الأجل تقوم المجموعة بتطبيق الاستثناء المذكور أعلاه عليه عندما تصنف الإيجار من الباطن على أنه إيجار تشغيلي.

لو كان ترتيباً يحتوي على مكونات إيجار وغير إيجار تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 لتخفيض المقابل في العقد.

فيما بعد يظل أصل حق الاستخدام بطريقة القسط الثابت من تاريخ البدء وحتى نهاية فترة الإيجار، ما لم ينقل الإيجار ملكية الأصل الساسي للمجموعة بنهاية مدة الإيجار أو كانت تكلفة أصل حق الاستخدام تعكس أن المجموعة ستمارس خيار الشراء. في تلك الحالة سيتم إهلاك أصل حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي والذي يتم تحديده بنفس الطريقة المستخدمة للممتلكات والمعدات. إضافة إلى ذلك يتم تخفيض أصل حق الاستخدام على نحو دوري بخسائر الانخفاض في القيمة. إن وجدت، وتعديلاته بعض عمليات إعادة القياس المحددة للتراجم الإيجار.

مبدئياً يتم قياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفووعات الإيجار غير المسددة في تاريخ البدء مخصوصة باستخدام معدل الفائدة الزمني في الأصل، أو لو كان من غير الممكن تحديد ذلك المعدل، بمعدل الإقراض الإضافي لدى المجموعة. عموماً تستخدم المجموعة معدل الإقراض الإضافي لديها على أنه معدل الخصم.

تعدد المجموعة معدل الإقراض الإضافي لديها بالحصول على أسعار الفائدة من مختلف مصادر التمويل الخارجية وتقديم إجراء تعديلات معينة تعكس شروط العقد ونوع الأصل المؤجر.

- تشمل مدفووعات الإيجار المضمنة في قياس التزام الإيجار:
- المدفووعات الثابتة، متضمنة المدفووعات المادية الثابتة;
- مدفووعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، تقايس مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل كما في تاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانة القيمة الباقيّة؛ و

- سعر الممارسة بموجب خيار شراء تكون المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها ستقوم بمارسته ومدفووعات الإيجار في فترة تجديد اختيارية لو كانت المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها ستقوم بمارسة خيار التمديد والغرامات عن إنهاء المبكر للإيجار ما لم تكن المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها لن تقوم بإنهاء المبكر.

يُقاس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. من ثم يعاد قياسه عندما يحدث تغيير في مدفووعات الإيجار المستقبلية التي تتضمن التغير في المؤشر أو المعدل، لو كان هناك تغيير في تقدير المجموعة للمبلغ الذي سيصبح مستحق الدفع بموجب ضمانة القيمة الباقيّة، لو قامت المجموعة بتغيير تقييمها لما إذا كانت ستمارس

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

كمستأجر

في فترة المقارنة، صنفت المجموعة كمستأجر للإيجارات التي نقلت جميع مخاطر وحوافز الملكية للإيجارات تمويلية. في هذه الحالة تقاس الأصول المستأجرة مبدئياً بمبلغ يعادل قيمتها العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار، أيهما أقل، الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار هي المدفوعات على محى فترة الإيجار والتي يطلب من المستأجر دفعها، باستبعاد أي إيجار طاري. في وقت لاحق للاعتراف المبدئي تتم المحاسبة عن الأصول وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة على ذلك الأصل.

الأصول التي يتم الاحتفاظ بها بموجب إيجارات أخرى تصنف على أنها إيجارات تمويلية ولا يتم الاعتراف بها في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة. المدفوعات التي تتم بموجب إيجارات تمويلي كان يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. كان يتم الاعتراف بحوافز الإيجار كجزء مكمل لإجمالي مصروف الإيجار وذلك على مدى فترة الإيجار.

كمؤجر

عندما تعمل المجموعة كمؤجر فإنها تقوم بتحديد ما إذا كان كل إيجار إيجاراً تمويلياً أم إيجاراً تشغيلياً منذ البدء في الإيجار.

لتصنيف كل إيجار تقوم المجموعة بإجراء تقييم كل ما إذا كان الإيجار قد نقل جميع المخاطر والحوافز ذات الصلة بملكية الأصل الأساسي. لو كان الحال كذلك يعتبر الإيجار بمثابة إيجار تمويلي ولو لم يكن فإنه يعتبر إيجاراً تشغيلياً. كجزء من هذا التقييم تضع المجموعة اعتباراً لبعض المؤشرات كمثال ما إذا كان الإيجار لجزء رئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

ع. السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٤٥ عقود الإيجارات (تنمية)

كمؤجر (تنمية)

تطبق المجموعة متطلبات إلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على صافي الاستثمار في الإيجار، كما تقوم المجموعة أيضاً بمراجعة القيم الباقية المقدرة غير المضمونة المستخدمة في احتساب إجمالي الاستثمار في الإيجار.

تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار المستلمة بموجب الإيجارات التشغيلية بإيراد على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٩

بالنسبة للعقود التي تم الدخول فيها قبل ١ يناير ٢٠١٩ حددت المجموعة ما إذا كان الترتيب إيجاراً أو يحتوي على إيجار وذلك استناداً إلى تقييم ما إذا كان:

- استيفاء الترتيب يعتمد على استخدام أصل أو أصول محددة؛ و
- الترتيب قد نقل حق استخدام أصل. ينقل الترتيب حق استخدام الأصل في حالة استيفاء واحدة مما يلي:
 - لدى المشتري المقدرة على أو الحق في تشفيل الأصل وفي نفس الوقت الحصول على أو السيطرة أكثر من مبلغ ضئيل من المخرجات؛
 - لدى المشتري المقدرة أو الحق في السيطرة على الوصول الفعلي للأصل وفي نفس الوقت الحصول على أو السيطرة أكثر من مبلغ ضئيل من المخرجات؛
 - أشارت الحقائق والظروف على أنه من المستبعد أن تأخذ الأطراف الأخرى على أكثر من مبلغ ضئيل من المخرجات كما أن السعر للوحدة لم يكن ثابتاً على وحدة المخرجات، كما أنه غير معادل لسعر السوق الحالي لوحدة المخرجات.

٦٤. قياس القيمة العادلة

'القيمة العادلة' هي المبلغ الذي سيتم استلامه لبيع أحد الأصول أو دفعه لتحويل إلتزام في معاملة عادلة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بشكل أساسي أو، في حال غياب السوق الأكثر فائده التي يمكن للمجموعة الوصول إليها في ذلك التاريخ، وعكس القيمة العادلة للالتزام المخاطر غير المتعلقة بالأداء.

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والافتراضات للمجموعة قياس القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية وغير المالية على حد سواء، وعند توفر أحد الأدوات تقوم المجموعة بقياس قيمتها العادلة باستخدام السعر المعروض في سوق نشطه لتلك الأداة، وتعتبر السوق 'نشطه' إذا كانت المعاملات المتعلقة بالأصل أو الالتزام تتم بما يكفي من التواتر والحجم لتوفير معلومات كافية للتسعير على أساس مستمر.

إذا لم يكن هناك سعر مقتبس في سوق نشطه، فإن المجموعة تستخدم تقنيات التقييم التي تزيد إلى أقصى حد استخدام المدخلات الملاحوظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات الغير قابلة للملاحظة. وتتضمن تقنية التقييم المختارة جميع العوامل التي سيأخذ بها المشاركون في السوق في الاعتبار عند تسعياري المعاملة.

إذا كان للأصل أو الالتزامات تقاس بالقيمة العادلة ولديها سعر عرض وسعر طلب، فإن المجموعة تقيس الأصول ذات نظرية إيجابية بسعر العرض والالتزامات ذات نظرية سلبية بسعر الطلب.

أفضل دليل على القيمة العادلة الأداة المالية بالاعتراف الاولى هو عاده سعر المعاملة، اي القيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، وإذا قررت المجموعة ان القيمة العادلة لا تتبيت الاولى تختلف عن سعر المعاملة وان القيمة العادلة لا تستند بالسعر المعروض في سوق نشطه الأصل أو إلتزام ولا تستند إلى أسلوب تقييم لأي مدخلات غير ملاحظة او احكام تكون غير جوهريه فيما يتعلق بالقياس، ثم يتم قياس الاداء المالية في البداية في القيمة العادلة المعدلة لتأجيل الفرق بين القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي وسعر المعاملة. وبالتالي، يتم الاعتراف بهذا الفرق فيربح أو الخسارة على أساس يتاسب مع مدى عمر الأداة ولكن في موعد لا يتجاوز الوقت الذي يكون فيه التقييم مدعما بالكامل ببيانات السوق القابلة للملاحظة أو يتم إستبعاد المعاملة.

٥. إدارة المخاطر المالية

تشتمل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة على القروض والذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى، أن الفرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة و توفير ضمانات لدعم عملياتها. لدى المجموعة ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى و النقد والودائع قصيرة الأجل التي تصل مباشرة من عملياتها.

إطار إدارة المخاطر

وضعت المجموعة السياسات المتعلقة باداره المخاطر لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها، ورسم الحدود والضوابط المناسبة للمخاطر، لرصد المخاطر والتقييد بالحدود. تراجع سياسات ونظم أداره المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في حالة السوق وأنشطه المجموعة، تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير الادارة وإجراءاتها إلى الحفاظ على بيئة منضبطة وبناءه يدرك فيها جميع الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

تشرف لجنه التدقيق للمجموعة على الكيفية التي تراقب بها الاداره للامتثال لسياسات وإجراءات أداره المخاطر وتقوم بمراجعة مدى دقة إطار أداره المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة، وتساعد لجنه التدقيق للمجموعة في دورها الرقابي عن طريق التدقيق الداخلي. يقوم التدقيق الداخلي بمراجعة منتظمة أو لعوامل خاصة الضوابط والإجراءات المتعلقة باداره المخاطر، ويتم إبلاغ نائجها إلى لجنه التدقيق.

تعرض المجموعة لمخاطر الإنتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق من استخدامها للأدوات المالية. تم إدراج إفصاحات كمية في هذه البيانات المالية الموحدة. تقع على مجلس الإدارة المسؤولية الكلية عن وضع والإشراف على إطار العمل لإدارة مخاطر المجموعة.

مخاطر الإنتمان

مخاطر الإنتمان هي مخاطر الخسارة المالية التي تقع على المجموعة نتيجة لعجز عميل أو طرف مقابل في الأداة المالية عن الوفاء بمتطلباته التعاقدية وتشمل هذه المخاطر بصفة أساسية من الذمم المدينة للمجموعة من عملاء وأوراق مالية استثمارية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المدققة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

مخاطر العملة

تعرض المجموعة إلى مخاطر العملات في المبيعات والمشتريات والقروض التي تتم بعملة غير العملة المعمول بها بشركات المجموعة . معظم تعاملات المجموعة تتم بالعملة التي تستند إليها شركات المجموعة أو بعملة ذات سعر صرف ثابت مع العملة الوظيفية.

مخاطر أسعار الأسهم

تقوم المجموعة بمراقبة أسهم حقوق الملكية استناداً إلى مؤشرات السوق. تقوم المجموعة بإدارة الاستثمارات الهامة على نحو فردي، إن جميع قرارات البيع والشراء تتم بموافقة مجلس الإدارة. يتم مراقبة أداء الأسهم بصورة متواصلة وإدارتها على أساس القيمة العادلة.

مخاطر اسعار الفائدة

تمثل مخاطر اسعار الفائدة في أن تتقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. يتعلق تعرّض المجموعة لمخاطر تغيرات أسعار الفائدة في السوق أساساً بقروض وتسهيلات المجموعة التي تحمل فوائد. تتبين المجموعة سياسة التأكيد من أن مخاطر اسعار الفائدة تتم مراجعتها بشكل منتظم.

ادارة رأس المال

سياسة مجلس الإدارة هي الاحتفاظ بقاعدة رأسمالية قوية للمحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق واستمرار التطور المستقبلي للنشاط التجاري. يسعى مجلس الإدارة إلى المحافظة على التوازن بين العائدات الأعلى التي قد تصبح ممكناً مع أعلى مستويات من الاقتراض والمزايا والضمانات التي يمكن تحملها من جانب مركز رأسمالي سليم.

تمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال كما يلي:

- حماية قدره المجموعة على الإستثمار في مواصلة نشاطها بحيث يمكن أن تستمر في توفير عائد للمساهمين ومنافع أو مزايا لأصحاب المصالح

- توفير عائد مناسب للمساهمين من خلال تسعير المنتجات وخدمات التي تتناسب مع مستوى المخاطر، و

- لضمان الالتزام بشروط الإتفاقيات المالية المرتبطة بالقروض و السلف و تحمل فوائد.

٥. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

تعرض المجموعة لمخاطر الإنفاق يؤثر بشكل أساس بالخصائص الفردية لكل عميل. إن التركيبة السكانية لقاعدة عملاء المجموعة تتضمن المخاطر الإفتراضية لنشاط العمل والبلد حيث يعمل العملاء، يكون لها تأثير أقل على مخاطر الإنفاق. غالبية إيرادات المجموعة تنسب إلى عملاء من دول الخليج العربي. ليس هناك تركيز على مخاطر الإنفاق منسوب إلى عميل منفرد.

يتم بيع العقارات وفقاً لاحتياط بشروط الإمتلاك بحيث أنه وفي حالة عدم الدفع قد يكون لدى المجموعة مطالبة مضمونة. لا تحتاج المجموعة إلى ضمانات إضافية فيما يتعلق بالذمم المدينة و الذمم المدينة الأخرى.

يتم تسجيل الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلية ناقصاً مخصصاً لأية مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم إجراء تقدير للديون المشكوك في تحصيلها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل. يتم شطب الديون المشكوك فيها عندما يكون من غير المحتمل استردادها.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر التي تنشأ من عجز المجموعة عن الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. منهج المجموعة في إدارة السيولة هو التأكيد، ما أمكن ذلك، بأنه توفر وعلى الدوام سيولة كافية للوفاء بالمطلوبات عند حلول موعد استحقاقها في ظل كل من الظروف العادية والصعبة بدون تكبّد خسائر غير مقبولة أو إحداث ضرر بسمعة المجموعة.

تقوم المجموعة باستخدام طريقة التكاليف التي تستند إلى النشاط لوضع التكلفة المتعلقة بمنتجاتها وخدماتها وهو ما يساعد على رصد متطلبات التدفق النقدي والاستخدام الأمثل لهائدات النقد لديها في الاستئجار. تقوم المجموعة بصورة نموذجية بالتأكد من أن لديها نقداً كافياً عند الطلب للوفاء بمصرفيات التشغيل المتوقعة ويتضمن ذلك خدمة الالتزامات المالية ولكن مع استبعاد التأثير المحتمل للظروف القاسية جداً التي لا يمكن التنبؤ بها بشكل معقول مثل الكوارث الطبيعية.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتمثلة في التغيرات في أسعار السوق مثل معدلات صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفائدة وأسعار الأسهم التي تؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة ما تحفظ به من أدوات مالية.

٦. إيرادات تشغيلية أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	إيراد أتعاب إيرادات متعددة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٣٦,٤٦٤	٢١,٨٧٨	
١٧٦	٤٦,٨٨١	
٧٦,٤٣٢	٦٨,٧٣٩	

٧. مصاريف إدارية و عمومية

٢٠١٨	٢٠١٩	أجور ومصاريف ذات الصلة استهلاك واطفاء إيجار أتعاب مهنية مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مصاريف إدارية وعمومية أخرى
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٦٢,١٩٩	١٨٠,٥٤٣	
٢٦,٤٠٠	٢٥,٥٤٢	
٤,٧٢٥	٦,٧٣٤	
٤,٣٨٨	١٣,٤١٤	
١٣,٥٠٠	١٠,١٠٠	
٣٩,٤١٣	١٤,٨٤٠	
٥٠,٥٥٢	٥١,١٧٣	

٨. العائد الأساسي و المخفف للسهم الواحد

يحتسب العائد الأساسي للسهم الواحد بقسمة صافي ربح السنة العائد لحاملي أسهم الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة. لا يوجد أي أدلة قد تسبب تخفيض على احتساب العائد على السهم.

٢٠١٨	٢٠١٩	ربح السنة العائد لحاملي أسهم الشركة الأم (ألف ريال قطري) المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (ألف سهم) العائد الأساسي والمخفف للسهم الواحد (ريال قطري)
٠٠,٨١٥	٤٢٣,٢٩٧	
٣,٥٤٠,٨٦٢	٣,٥٤٠,٨٦٢	
١٤٠	٠,١٢٠	

وفقاً لتعليمات هيئة قطر للأسوق المالية وافقت الجمعية العامة غير العادية في ٢٧ فبراير ٢١٩ على تقسيم ١٠ أسهم مقابل سهم واحد، حيث تم بموجتها استبدال ١٠ أسهم جديدة بقيمة ريال قطري واحد لكل سهم قديم بقيمة ١٠ ريال قطري. وقد تم تفعيل ذلك في ٣ يوليو ٢١٩ مما تسبب في زيادة عدد الأسهم المصدرة بها والمقدرة من ٤٨,٨٦,٣٥٤ إلى ٥٤,٨٦,٣٣٥. نتيجة لذلك، تم تعديل العائد الأساسي للسهم للسنة المقارنة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٩. عقار وألات ومعدات

المصانع و المراافق ألف ريال قطري	قوارب ألف ريال قطري	المباني ألف ريال قطري	الأراضي ألف ريال قطري	التكلفة أو التقييم: في ١ يناير إضافات تحويلات استبعادات
٢,٥٨٧٥	٧٩٢٣	٢٤,٩٨٣	٦٤,٤٢٠	
٣٩,٠٠	٦٦٢	١٤,٦٢٤	-	
-	-	-	-	
(١,٧١)	-	-	-	
٢,٦٣,١٠٨	٨,٥٨٥	٢٥٦,٦٧	٦٤,٤٢٠	كما في ٣١ ديسمبر

إستهلاك متراكم

٢٩٩,٣٦٩	٦,٤٧٢	٥٠,١١٧	-	كما في ١ يناير
٧٣,٨٨٢	٨٤	١٢,٤٢٠	-	إستهلاك السنة
-	-	-	-	تحويلات
-	-	-	-	انخفاض القيمة
(٥٣٢)	-	-	-	استبعادات
٥١٧,٩	٧,٢٧٦	٦٧,٥٤٢	-	كما في ٣١ ديسمبر

صافي القيمة الدفترية :

٩٨٣,٦٦١	٩٠٣,١	٥٦,٩٨٠	٦٤,٢٠١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١,٧٩٦,٥	١٥٤,١	٦٦,٨٦٦	٦٤,٢٠١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

**أثاث وتركيبات
ومعدات وأدوات
وتحسينات مباني**
ألف ريال قطري

الإجمالي ٢٠١٨	الإجمالي ٢٠١٩	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	سيارات	أثاث وتركيبات ومعدات وأدوات وتحسينات مباني
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٣,٧٧١,٥٠٠	٣,٧٩٩,٣٨٩	٤,٩٠١	١٠,٣٢١	٣٧٨,٨٧١
٨٣,٥٠٩	٨٣,٨٩	٧٦٠	٧٧٩	١,٤٦٣
(٤٢٨)	(٤٢٦,٣٦٨)	(١,٥٤٧)	(١١١)	(١٠,٧١٥)
(٤,٩٤٧)	(٤,٩٤٧)	(٧٤٧)	(٧,٨٤٧)	(٩,٧٢٨)
٣,٧٩٩,٣٨٩	٣,٨٣١,٠٢٢	٩,٧٧٨	٨,٦٤٢	١٤٥,٨٩١
٣١٦,٨٦	٧٧٣,١٧٣	-	١٣,٣٩٧	٢٦٨,٨١٨
٣,٩٦٠	٩٦٣,٠١١	-	٣٥٣	٢٠,٨٠
(٤٢٨)	(٤٢٦,١)	-	(١١١)	(٩,٠٥٠)
٢,٦٦٠	-	-	-	-
(٤,٥٨٢)	(٤,٥٦١)	-	(٧,٣٣٧)	(٩٨٧,٦)
٧٧٣,١٧٣	٣٦,٣٦٠٨	-	٧,٣٣٧	٥٢١,٣١٧
٢٠١٩		٩,٧٧٨	١٣,٣٩٧	٢٦٨,٨١٨
١٦,٢٧,٣		١٥٠	١٩٥٣	١١٠,٠٣

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٩. عقار وألات ومعدات (تنمية)

لقد تم الإفصاح عن الإستهلاك في بيان الربح أو الخسارة كالتالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	تكلفة الإيرادات مصاريف إدارية وعمومية
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٤٠,٥٤	٨٦,٧٥٢	
٤٦,٤٠	٢٣,٦١٧	
٤٦,٩٤	١١,٣٦٩	

- تم تشييد مصانع تبريد المناطق والمرافق ذات الصلة على أراض مملوكة للمجموعة وأرض مؤجرة.
- تم تقييم الأراضي من قبل مثمن مستقل.
- تشتمل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ التكاليف المتکبدة فيما يتعلق بالتالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	مصانع التبريد - الشركة القطرية لتبريد المناطق ش.م.ق.خ أخرى
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١,٨٤	٩,٧٧٨	
٣,١١	-	
٤,٩٥	٩,٧٧٨	

١٠. استثمارات عقارية

٢٠١٨	٢٠١٩	الرصيد في ١ يناير إضافات خلال السنة صافي التحويلات ربح القيمة العادلة الرصيد في ٣١ ديسمبر
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٩,٢٤٩,٦٩١	٩,٤٣٤,٠٠	
٨٣,٨٦٦	٣٧,٩١٥	
(٤٢,٨٧٥)	(٣١,٨٧٠)	
١٤٣,٨٦٨	١٩,٦٧٣	
٩,٤٣٤,٠٠	٩,٤٦٠,٧٦٨	

تؤجر المجموعة استثماراتها العقارية، وقادت بتصنيف تلك العقود على أنها إيجار تشغيلي لأنها لا تحول جميع المخاطر والحوافز العرضية لملكية الأصل. اعترفت المجموعة بإيرادات تأجير بقيمة ٤٧١ مليون ريال قطري (٨١٪) من الاستثمارات العقارية خلال العام.

تحليل الاستحقاق لمبالغ الإيجار المستحقة على أساس ذمم مدينة للإيجار غير مخفضة بعد تاريخ التقرير كما يلي:

ألف ريال قطري

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)

١٧١,٥٤٧	أقل من سنة
١١٢,٤٢٥	بين سنة وستين
٨٣,١٤٦	بين ستين وثلاث سنوات
٥٣,٥٢٠	بين ثلاث سنوات وأربع سنوات
٣٤,٤٠٠	بين أربع سنوات وخمس سنوات
٥١,٨٠٧	أكثر من خمس سنوات
٥٠,٦٩٠	

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧)

٢٤,٤٤٤	أقل من سنة
٢٤٧,٤٢٩	بين ستين وخمس سنوات
٦٨,٠٣٠	أكثر من خمس سنوات
٥١٥,٩٣٠	

تقاس القيمة العادلة لمعظم الاستثمارات العقارية على أساس التقييم الذي يقوم به مثمنين مؤهلين معينيين من قبل المجموعة. المثمنين هم أعضاء في جمعيات للمثمنين ولديهم المؤهلات الكافية والخبرة في تقييم عقارات إستثمارية. إن القيمة العادلة لمعظم هذه العقارات قد تم تحديده بصورة أساسية باستخدام طريقة المقارنة بالسوق (المستوى ٢ من تدرج القيمة العادلة) وطريقة التدفقات النقدية المخفضة (المستوى ٣ من تدرج القيمة العادلة) وفقاً لمعايير ريكس للتقييم (RICS) وتطبيق أسس المعايير الدولية للتقارير المالية للقيمة العادلة باستخدام تقييمات التقييم المعتمدة.

يعتبر نموذج التدفق النقدي المخفض القيمة الحالية لصافي التدفقات الناشطة من العقارات تتضمن معدل نمو الإيجار المتوقع، فترات الفراغ، معدل الأشغال وفترات الإيجار المجاني. تخفض التدفقات النقدية بإستخدام معدل الخصم للمخاطر المعدل من بين الواقع الأخرى. إن تقدير معدل الخصم يتضمن جودة المبنى والموقع، الجودة الإجتماعية للعميل وشروط الإيجار.

نطاق التقييمات يتضمن متوسط النمو المتوقع لسوق الإيجار من ١٪ إلى ١٧٪ (١٨٪ إلى ٣٪). يتراوح المعدل المتوسط المتوقع للإشغال من ٦٪ إلى ٩٥٪ (١٨٪ إلى ٥٠٪) ويتراوح معدل التضخم المتوقع من ٣٪ إلى ٥٪ (١٨٪ إلى ٣٪).

من الممكن أن ترتفع القيمة العادلة المقدرة إذا كان متوسط النمو المتوقع لسوق والمعدل المتوسط المتوقع للإشغال أعلى وكان معدل الخصم للمخاطر المعدل أقل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١١. حق استخدام الأصل

٢٠١٨	٢٠١٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	٦,٣٦٧	كما في ١ يناير عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٦
-	٩٨١	الإضافات
-	(١,٧٣٢)	استهلاك السنة (إيضاح ١,٣)
-	٥,٦١٦	كما في ٣١ ديسمبر

١٢. موجودات غير ملموسة

الإجمالي ٢٠١٨	الإجمالي ٢٠١٩	أخرى	برمجيات تشغيلية	شهرة	علامات تجارية	التكلفة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	الرصيد كما في ١ يناير إضافات
٣٤,٢٨٦	٣٤,٢٨٦	٢,٨١٤	٨,٣٥٠	٨,٨٦٧	١٤,٢٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
-	-	-	-	-	-	
٣٤,٢٨٦	٣٤,٢٨٦	٢,٨١٤	٨,٣٥٠	٨,٨٦٧	١٤,٢٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
الإطفاء والإنفاض						
٢,٨٥١	٢٣,٧٠٠	٢,٧٣٥	٨,٣٥٠	٨,٨٦٧	١٣,٨٤٨	الرصيد كما في ١ يناير
٧٨	١٩٤	٢٢	-	-	١٧٢	إطفاء السنة
٤,٤٨٢	(٥٧)	-	-	-	(٥٧)	إنفاض قيمة
٢٣,٧٠٠	٢٣,٨٣٧	٢,٧٦٧	٨,٣٥٠	٨,٨٦٧	١٣,٩٦٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
صافي القيمة الدفترية						
	٤٤٩	١٥٧	-	-	٢٩٢	كمـا في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٥٨٦		١٧٩	-	-	٤٧	كمـا في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٢. استثمارات في شركات زميلة

٢٠١٩	٢٠١٨	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٤٣,٤٤١	٤٣,٤٤١	الرصيد في ١١ يناير
١١,٥٧٧	٨,٤٣٧	حصة من نتائج شركات زميلة
(٦,٤٠٠)	(٣,٨٠٠)	توزيعات أرباح مستلمة
-	(٢٤,٣٥٢)	استبعاد خلال السنة
-	(٣٣,٧٦٣)	خسارة استبعاد خلال السنة
-	٧,٨٤٢	التغيير المعترف به في الدخل الشامل الآخر خلال السنة
٤٣,٤٤١	٤٣,٤٤١	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تمثل الاستثمارات في شركات زميلة امتلاك المجموعة لخرسانة الجاهزة ذ.م.م، تأسست الشركة في دولة قطر و تزاول نشاط إنتاج وبيع الخرسانة الجاهزة ومواد البناء الأخرى.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

٢٠١٩	٢٠١٨	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٢,٥٧٣	١٢,٥٧٣	الحصة من نتائج الشركات الزميلة في بيان المركز المالي:
٧٦,٩٦٥	٥٠,٤٣٧	الموجودات غير المتداولة
(١,٨٥٦)	(١,٣٨)	الموجودات المتداولة
(٢٦,١١٤)	(٢٣,٠٠٢)	المطلوبات غير المتداولة
٤٣,٤٤١	٤٣,٤٤١	المطلوبات المتداولة
		صافي الموجودات
٩٦,٩١٦	٨,٤٣٧	الحصة من نتائج الشركات الزميلة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر:
١١,٥٧٧	٦٧,٧١٥	الإيرادات
		ربح السنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤. استثمارات مالية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٦١,٨٣٣	٦٠,٥٨١	الرصيد كما في ١ يناير
٢٩,٢٧٩	-	إضافات خلال السنة
(١٧,٦١٨)	-	إستبعاد خلال السنة
١٧,١	-	ربح من إستبعادات خلال السنة
(٢٣,٧٤)	٢,٩٦	ربح / (خسارة) القيمة العادلة خلال السنة
٦١,٥٨١	٦٢,٦٧٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر المعترف به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٩,٦٧٧	٢٩,١٩٧	أو سهم مدرجة داخل قطر
٣,٩٠٤	٣٣,٤٨٠	أو سهم مدرجة خارج قطر
٦١,٥٨١	٦٢,٦٧٧	

١٥. مخزون

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١,١٦,٩٩٢	٩,٧٥١٤	أراضي وعقارات محتفظ بها للمتجارة
١٩,٠١٨	١٦,١٠٢	إنشاءات قيد التنفيذ
١٥,٩٣١	١٥,٧١٨	مواد وقطع غيار
٥٩٨	٦٤٤	أغذية ومرطبات ومواد إستهلاكية
١,١٤٢,٥٣٩	٩٣٩,٩٧٨	

١٦. التكاليف المؤجلة

يمثل هذا المبلغ التكاليف المتکيدة فيما يتعلق بإيرادات التوصيل وإيرادات السعة لمرة واحدة والذي يتم تحقيقها على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقود مع العملاء والتي تتوافق مع اعتراف الإيرادات من هذة المصادر (إيضاح ٦,٤).

١٧. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	غير متداولة ذمم مدينة تأمينات - طويلة الأجل (أ)
٣٥٥,٣٤٩ ٢٣,٤٦٦	٥٠٠,٧٦١ ٣٨,٨٢٣	متداولة
٣٧٨,٨١٥	٥٨٩,٥٨٤	
١,٢٤٠,٢٤١ ٦,٢٣٧ ٩,٧٥٧ ٥٣,٤٩٨ ٨٤٨,١٢٧	١,١٩٨,٣٤٩ ١٥٠,٥٢٩ ٩,٥٣ ٣,٨١١ ٥٩١,٣٢٣	ذمم مدينة، بالصافي (ب) مبالغ مدفوعة مقدماً لمقاولين مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٣) دفعات مدفوعة مسبقاً ومستحقات
٢,٢٥٢,٨٧٠	١,٩٥٠,٣٥٥	أرصدة مدينة أخرى

(أ) ويمثل هذا المبلغ تأمين مدفوع لغرض الحصول على خدمة الطاقه من قبل الشركه التابعه الشركه القطريه لتبريد المناطق ش.م.ق.خ. هذا التأمين سوف يتم استرجاعه عند توقيف الخدمة المقدمة لكل مصنع تبريد.

(ب) ان المبالغ المعروضة هي بصفي انخفاض القيمة. حركة انخفاض القيمة خلال السنة في الجدول التالي:

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	الرصيد في ١ يناير (الفاء) / مخصص إنخفاض القيمة خلال العام شطب خلال العام الرصيد كما في ١٣ ديسمبر
١٢٨,٠٤١ - ١٣٨,٦٠٣	١٣٨,٦٠٣ (٢,٩٧٠) (٩,١٨٢) ١٣٦,٤٥١	

إيضاح رقم ٣ عن مخاطر الائتمان يوضح كيفي تقوم المجموعة بادارة وقياس الجودة الائتمانية للذمم المدينة التي لم تستحق و ليست منخفضة القيمة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٨. النقد وارصدة لدى البنوك

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١,٦٩٤	١٥٦,٥١٥	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
١,٢٣٩,٤٣٨	١,١٤١,٨٠١	ودائع لأجل
١,٤٤١,١٢٢	١,٣٩٨,٣٦٦	إجمالي النقد وما في حكمه
(١,١٦٨,٤٣٩)	(٩٩٧,٤٦٩)	ناقصاً: دوائع لأجل تستحق بعد ٩ يوماً
٣٧٣,٦٩٣	٣٠٠,٨٩٧	النقد وما في حكمه كما في بيان التدفقات النقدية

١٩. رأس المال المصدر

يمثل رأس المال في تاريخ إعداد التقرير، ٣٠٠,٨٦٢,٥٤ .٣٠٠,٨٦٢,٥٤ سهم عادي مصري به ومصدر ومدفوع بالكامل بقيمة ريال قطري واحد لكل سهم. وفقاً لتعليمات هيئة قطر للأسواق المالية، وافقت الجمعية العامة غير العادية في ٢٧ فبراير ٢٠١٩ على تقسيم ١,١٦٨,٤٣٩ سهم واحد، حيث تم بموجبها استبدال ١,٣٧٣ سهم جديدة بقيمة ريال قطري واحد لكل سهم قديم بقيمة ١,٣٧٣ ريال قطري. وقد تم تفعيل ذلك في ٣١ يوليو ٢٠١٩ مما تسبب في زيادة عدد الأسهم المتصدر بها والمقدرة من ٣٠٠,٨٦٢,٥٤ إلى ٣٠٤,٨٦٢,٥٤.

٢٠. احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ يتم تحويل نسبة ١٠٪ من صافي أرباح الشركة إلى الاحتياطي القانوني، يجوز إيقاف التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٪ من رأس المال المدفوع. إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها قانون الشركات التجارية رقم ١١ لسنة ٢٠١٥. خلال عام ٢٠١٩ قامت الشركة برسملة مبلغ ٥٧,٣٨ ألف ريال قطري من الاحتياطي القانوني لإصدار أسهم مجانية لسنة ٢٠٢٠.

١٢. احتياطات أخرى

الإجمالي	احتياطي إعادة تقدير الأصول	احتياطي تحوط التدفقات النقدية	احتياطي العادلة القيمة	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
ألف ريال قطري ٤٦,٣٤١	ألف ريال قطري ٤٩,١٢,٧٤١	(٧,٨٤٧)	٤٣,٧٨١	٣٤,٧٣,٨١٢
(١٨,٧٣٤)	-	-	(١٨,٧٣٤)	٣٤,٧٣,٨١٢
٧,٨٤٧	-	٧,٨٤٧	-	٣٤,٧٣,٨١٢
١,٤٩١	٤٩,١٢,٧٤١	-	-	٣٤,٧٣,٨١٢
-	-	-	-	٣٤,٧٣,٨١٢
١,٤٩١	٤٩,١٢,٧٤١	-	-	٣٤,٧٣,٨١٢
				٣٤,٧٣,٨١٢

- استخدم احتياطي القيمة العادلة للاعتراف بالغيرات غير خسائر انخفاض في القيمة العادلة للأصول المالية المتاحة للبيع. وخلال عام ٢٠١٨، تم تحويل القيمة الدفترية ل الاحتياطي إلى الأرباح المدورة نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.
- يمثل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية حصة المجموعة في أحد الشركات الزميلة. خلال عام ٢٠١٩، تم إعادة تصنيف الاحتياطي إلى ربح أو خسارة بسبب إلغاء الاعتراف بشركة زميلة.
- يستخدم احتياطي إعادة تقدير الأصول للاعتراف بالزيادة في القيمة العادلة للعقارات والللات والمعدات التي كانت خاضعة للتقدير العادل، ولا يُعترف بانخفاض القيمة العادلة في الاحتياطي إلا بقدر ما يتعلق بزيادة في القيمة العادلة لنفس الأصل المعترف به سابقاً في حقوق الملكية.

١٣. توزيعات مقترحة

اقرر مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة ٥٪ من رأس المال بإجمالي مبلغ ١٧٧ مليون ريال قطري لسنة ٢٠١٩ وتكون خاضعه لموافقة المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العامة.

في ٢٦ فبراير ٢٠١٩، عقدت الجمعية العمومية السنوية للشركة لعام ٢٠١٨ ووافقت على توزيع ارباح نقدية ١٪ من رأس المال بإجمالي مبلغ ١٣٥ مليون ريال قطري.

١٤. صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية و الرياضية

إسناداً إلى القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨، على كافة الشركات القطرية المساهمة المدرجة في البورصة دفع نسبة ٥٪ من صافي الربح لدعم صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية و الرياضية وبناءً على هذا القانون والتوجيهات اللاحقة للقانون الصادرة في ٢٠١٩، قامت المجموعة بتخصيص مبلغ ٦٠١ مليون ريال قطري للسنة المنتهية في ٣ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٢٥٠ مليون ريال قطري).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. قروض ذات فوائد

٢٠١٨	٢٠١٩	قرص ذات فوائد تكليف غير مطفأة مرتبطة بالتمويل
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٣,٨٤,٢٠ (١٩,٥٨)	٣,٣٧٨,٦٣٧ (١٨,٤٠)	
٣,٧٨٤,٦٤	٣,٣٦٠,٢٣٥	
		كمما عرضت:
٣,٥٣٤,٧٠	١,٥٠٨,٦٥١	مطلوبات غير متداولة
١,٢٤٩,٩٤	١,٨٥١,٥٨٤	مطلوبات متداولة
٣,٧٨٤,٦٤	٣,٣٦٠,٢٣٥	

وفيما يلي تفاصيل قروض ذات فوائد المجموعة :

تحمل القروض معدل فائدة متغير من بنك قطر المركزي وأو معدل لبيور بالإضافة أو من دون هامش.

- في يناير ٢٠١٥، أبرمت المجموعة عقدا مع أحد البنوك المحلية للحصول على تسهيلات قروض بقيمة ٣٦٥ مليون دولار أمريكي بسعر فائدة الليبور بالإضافة إلى هامش، ويسدد القرض على أقساط نصف سنوية تبدأ في مارس ٢٠١٥ حتى مارس ٢٠١٤، ٩٨,٢٠ مليون دولار أمريكي تم سداده كما في تاريخ التقرير، القرض مضمون مقابل المصنع والمعدات ومصنع التبريد من جانب اخر ان الإيرادات من مصنع التبريد وعائدات التأمين قد احيلت لصالح المقرض.
- في يناير ٢٠١٥، أبرمت المجموعة عقدا مع مصرف محلي للحصول على تسهيلات قروض بمبلغ ٨٦ مليون دولار بسعر فائدة الليبور بالإضافة إلى هامش، ومن هذا الرصيد، تم سحب ٧٣,٥ مليون دولار أمريكي. ويسدد القرض على أقساط نصف سنوية تبدأ في سبتمبر ٢٠١٥ حتى ١٣ مارس ٢٠١٦، ٩,٢٠ مليون دولار أمريكي تم سداده كما في تاريخ التقرير، القرض مضمون مقابل المصنع والمعدات ومصنع التبريد، من جانب اخر ان الإيرادات من مصنع التبريد وعائدات التأمين قد احيلت لصالح المقرض.
- في مارس ٢٠١٥، حصلت المجموعة على تسهيلات بقيمة ٧٢٨ مليون ريال قطري من بنك محلي ويسدد القرض بالكامل في مارس ٢٠١٥.
- في سبتمبر ٢٠١٤، حصلت المجموعة على تسهيلات بقيمة ٣٦٠ مليون ريال قطري من بنك محلي ويسدد القرض على أقساط ربع سنوية تبدأ في أكتوبر ٢٠١٤ حتى أكتوبر ٢٠١٥، ٤٧٦ مليون ريال قطري تم سداده كما في تاريخ التقرير.
- في يونيو ٢٠١٣، حصلت المجموعة على تسهيلات مشروع بقيمة ١,٥٤٦ مليون ريال قطري من بنك محلي لتمويل شراء وحدات سكنية في لؤلؤة قطر، ويسدد القرض على أقساط ربع سنوية تبدأ من سبتمبر ٢٠١٣ حتى أكتوبر ٢٠١٤، ١,٢٠ مليون ريال قطري تم سداده في تاريخ التقرير، القرض مضمون مقابل العقارات السكنية والتجزئة في لؤلؤة قطر.
- في يونيو ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية "مشاركة" بقيمة ٧٧ مليون ريال قطري مع بنك محلي لبناء عقارات تجارية، تم سحب ٧١٥ مليون من أصل المبلغ، ويسدد القرض على أقساط ربع سنوية تبدأ من ديسمبر ٢٠١٨ حتى سبتمبر ٢٠١٧، ٧٠١ مليون ريال قطري تم سداده كما في تاريخ التقرير، القرض مضمون مقابل العقار التجاري.

- في ديسمبر ٢٠١٧، حصلت المجموعة على تمويل مشروع بقيمة ٦٧٣ مليون ريال قطري من بنك محلي لتطوير بعض العقارات متعددة الاستخدامات في لؤلؤة قطر ومن هذا المبلغ، تم سحب ٣٤٣ مليون ريال قطري في تاريخ التقرير وسوف يتم سداد المبلغ بدءاً من مارس ٢٢٠٢٠. القرض مضمون مقابل العقارات المتعددة الاستخدامات.
- في أغسطس ٢٠١٧، حصلت المجموعة على تسهيلات بنكية عامة متعددة بقيمة ٦٧٧ مليون ريال قطري من أحد البنوك المحلية ويُسدد القرض بحلول أغسطس ٢٠٢٠.
- خلال السنة، سددت المجموعة بالكامل تسهيلات قروض مشتركة بقيمة ٦٨٨ مليون ريال قطري تم الحصول عليها في سبتمبر ٢٠١٥.
- في يوليو ٢٠١٩، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض مشترك من بنوك محلية بقيمة ٥١٠ مليار ريال قطري لتطوير عقارات متعددة الاستخدام ويتم سداد المبلغ من مارس ٢٢٠٢٠ حتى ديسمبر ٢٠٢١. القرض مضمون مقابل العقارات المتعددة الاستخدامات.

وفيما يلي تفاصيل عن سداد المبالغ الأساسية لقروض المجموعة:

٢٠١٨	٢٠١٩	عند الطلب أو خلال سنة واحدة ما بين السنتين والخمس سنوات أكثر من خمس سنوات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٤,٥٩٩,٩٠٤	١,٨٥٦,٩٦٣	
٢,٥٧٦,١٩٦	١٠,٣٥٠,٠١٠	
٢,٧٦١,١٠٢	١٧١,٦٦٤	
٣,٨٤,٢٢٣	٣,٣٧٨,٦٣٧	

وتمثل التدفقات النقدية من صافي القروض في البيان الموحد للتدفقات النقدية على النحو التالي:

في ١٣ ديسمبر ٢٠١٩	التدفق النقدي اصدار ألف ريال قطري	اطفاء تكاليف ألف ريال قطري	في ١ يناير ٢٠١٩	ألف ريال قطري
٣,٣٦٠,٢٣٥	٧,٤٤٦	(٤٣١,٨١٥)	٣,٧٨٤,٦٤	٤,٠٧٨٤,٦٢

في ١٣ ديسمبر ٢٠١٨	في ١٣ ديسمبر ٢٠١٩
٣,٧٨٤,٦٤	٧,٨٥٧

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٥. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
٦٨,٥٠٨	٨٤,٤٧٧	غير متداولة:
٦١,٧٨٤	١٠٣,١١٦	صندوق احتياطي خدمات المجتمع الرئيسي
١٣٠,٤٢٣	١٨٧,٥٤٣	إيداعات العملاء
		متداولة:
٨١,٥٠	١٣٥,٧٨٨	ذمم دائنة
٦٨٢,٩٦	٦٣٠,٣٥٩	تكليف عقود مستحقة
١,١٤٥,٦٦٩	١,٣٥٣,٥٨٧	مبالغ مستلمة من العملاء مقدماً
١٧٥,٧٠٠	١٣٠,٧٣١	مصروفات مستحقة أخرى
٥٧٠,٨٠	٢٣٣,٤٩٢	ذمم دائنة أخرى
٣٥٤,٦٥٠	٣,٤٨٣,٩٠٧	

٤٦. مبالغ محتجزة مستحقة الدفع

يمثل هذا الرصيد المبالغ المحتجزة من الدفعات للمقاولين بحسب العقود، وسوف يتم سداد هذه المبالغ عندما يوفى المقاولون بالتزاماتهم التعاقدية.

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٤٠,٥٠	١٣٦,٣٣٢	مبالغ مستحقة خلال سنة
٣٣,٠٤	٣١,٧٨٧	مبالغ مستحقة بعد أكثر من سنة
١٧٣,٧٩	١٤٨,١١٩	

٢٧. إيرادات مؤجلة

تمثل بشكل أساسى الإيرادات المؤجلة المتعلقة بإيرادات التوصيل وإيرادات السعة لمرة واحدة والتي سيتم تحقيقها في بيان الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقود مع العملاء. سيتم الاعتراف بالتكاليف المباشرة ذات صلة في بيان الربح أو الخسارة في نفس الفترة (إيضاح ١٦).

٢٨. مكافأة نهاية خدمة الموظفين

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	الرصيد كما في ١ يناير المخصص خلال السنة مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة الرصيد كما في ١٣ ديسمبر
٣٧,٥٩	٤٦,٧٠	
٧,٨٣	١٥,٥١	
(٨,٦٨)	(٦,٩١)	
٣٦,٧٣	٤٥,٦٤	

٢٩. التزامات الإيجار

٢٠١٨ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	١ يناير عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٦ الإضافات مدفوعات الإيجار خلال السنة مصروف فوائد على التزام الإيجار (إيضاح ١٣) الرصيد كما في ١٣ ديسمبر
-	٦,٣٧	
-	٩٨١	
-	(١,٩٣)	
-	٦	
-	٥,٧٣	
		كم عرضت: مطلوبات غير متداولة مطلوبات متداولة
-	٤,٥١٨	
-	١,٢١٣	
-	٥,٧٣	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣. معاملات مع أطراف ذات علاقة

يبين إيضاح رقم ٤ المعلومات عن هيكلة المجموعة متضمناً الشركات التابعة و الشركات الزميلة. خلال السنة تمت بعض المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة على نفس الشروط والأسس التجارية المطبقة مع أطراف أخرى غير ذات علاقة. يتم اعتماد سياسات الأسعار وبنود هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة وطبيعة المعاملات الجوهرية والمبالغ المعنية كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	المبالغ المطلوبة من أطراف ذات علاقة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	المتحدة للخرسانة الجاهزة ذ.م.م
٦,٦٨	٦,٥٨	الشركة الوطنية للتبريد المركزي ش.م.ع
٣,١٤٩	٣,٩٩٥	
٩,٧٥٧	٩,٥٣	معاملات مع أطراف ذات علاقة
		الإيرادات
٥,٨٠٢	٤١,٨٧٤	إيرادات الإيجار
٢,٦٠	١,١١٢	

تفاصيل المكافآت والمزايا للمسؤولين الرئيسيين بالإدارة كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	رواتب و منافع للموظفين قصيرة الأجل
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	منافع أخرى طويلة الأجل
٣٦,٤٧٣	٤٠,٤٤٦	
٠٠٠	٨,٨٣٣	
٣٧,٤٨	٤٩,٣٧٩	

أقررت المجموعة مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١,١ مليون ريال قطري لسنة ٢٠١٩ (١٣,٥٪) مليون ريال قطري وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

٣. التزامات محتملة

٢١٨ ألف ريال قطري ٧,٨٧١	٢١٩ ألف ريال قطري ٧,٤٤	ضمانات بنكية و سندات
-------------------------------	------------------------------	----------------------

لا يتوقع المجموعة أن تنشأ مطلوبات هامة من الضمانات أعلاه والتي أصدرت خلال نشاط أعمالها الاعتيادي.

توجد دعوى قضائية مستمرة بين الشركة ومطور سجل المطور دعوى ضد الشركة وردت الشركة بدعوى مضادة ضد المطور، حيث يسعى كل طرف للحصول على تعويض عن استرداد التكاليف المتکبدة والأضرار التي لحقت به.

أصدرت المحكمة قراراً لصالح المطور، لكن الشركة استأنفت ضد الحكم، لم يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في هذا المشروع من قبل الشركة ولكن بناءً على تقييم محامي الشركة، فإنه لا يتوقع أن تنشأ أية إلتزامات إضافية عن هذه القضية.

٤. التزامات رأسمالية

٢١٨ ألف ريال قطري ٦,٣٣٦	٢١٩ ألف ريال قطري ١,٣٣٩,٨٧١	الالتزامات التعاقدية للمقاولين والموردين
-------------------------------	-----------------------------------	--

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٣. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

السياسات المحاسبية للموجودات والمطلوبات المالية واردة في الإيضاح رقم ٤.

تتكون الأدوات المالية من النقد والأرصدة لدى البنك، ودائع لأجل، والذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى والمستحقات من أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر تکبد الجموعة لخسائر في حال عجز فرد او طرف مقابل في اداة مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. ان تعرض الشركة لمخاطر الائتمان يتاثر بشكل اساسي بالخصائص الفردية لكل طرف. ان اقصى ما يمكن ان تتعرض له الشركة من مخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية للاداة المالية و التي هي كما يلي:

٢٠١٨			٢٠١٩		
الاجمالي	القيمة الائتمانية	غير منخفض القيمة الائتمانية	الاجمالي	القيمة الائتمانية	غير منخفض القيمة الائتمانية
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
١,٧٧٤,١٩٣	١٣٨,٦٣٣	١,٦٣٥,٥٩٠	١,٨٧٠,٥٦١	١٢٦,٤٥١	١,٧٤٩,١١٠
٨٤٨,١٢٧	-	٨٤٨,١٢٧	٥٩١,٢٣٣	-	٥٩١,٢٣٣
٩,٧٥٧	-	٩,٧٥٧	٩,٥٠٣	-	٩,٥٠٣
١,٤٤١,١٢٢	-	١,٤٤١,١٢٢	١,٢٩٨,٣٦٦	-	١,٢٩٨,٣٦٦
٤,٧٣,١٩٩	١٣٨,٦٣٣	٣٩٣٤,٥٩٦	٣٧٤,٦٦٣	١٢٦,٤٥١	٣٦٤٨,٣١٢

فيما يلي جدول يوضح أعمار ومخصص انخفاض القيمة:

٢٠١٨			٢٠١٩		
مخصص انخفاض القيمة الإجمالية	القيمة الدفترية	ألف ريال قطري	مخصص انخفاض القيمة الإجمالية	القيمة الدفترية	ألف ريال قطري
٤,٨٤	٧٧٦,٥٤٣	٧٩٥	٣٧٩,٥٨٧	٣٧٩,٥٨٧	٣٧٩,٥٨٧
٧,٦٧٦	٨٧,٧١٠	٦٠٤	٥٨٣,٩٧١	٥٨٣,٩٧١	٥٨٣,٩٧١
٧,٥٤	٤٠,٥٠٨	١٠٥٦	٦١,٥٩٦	٦١,٥٩٦	٦١,٥٩٦
٢٣,٥٩٢	١٠٠,٤٢٨	١٤,٤٩٧	٩٥,٥٦٦	٩٥,٥٦٦	٩٥,٥٦٦
٩٨,٩٩١	٧٦٣,٩٥٤	٩٩,٤٩٧	٧٥٤,٨٤١	٧٥٤,٨٤١	٧٥٤,٨٤١
١٣٨,٦٣٣	١,٧٧٤,١٩٣	١٢٦,٤٥١	١,٨٧٥,٥٦١	١,٨٧٥,٥٦١	١,٨٧٥,٥٦١

وتمثل الديون المدينة من مبيعات العقارات الديون المدينة المتصلة ببيع وحدات الأراضي والعقارات التي يحتفظ بموجبها بحق ملكية العقارات الأساسية كضمان. تنظر الإدارة في قيمة العقارات عند تقييم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

المبلغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة هي مستحقات من الأطراف المقابلة التي تخضع لسيطرة مساهمي الشركة. ونتيجة لذلك، من المتوقع أن تكون الخسائر الائتمانية المتوقعة بشأن هذه المستحقات ضئيلاً.

ومن المتوقع استرداد الديون المدينة الأخرى بالكامل، وبالتالي فإن الإدارة لا تتوقع خسارة في التحصيل. ونتيجة لذلك، من المتوقع أن تكون الخسائر الائتمانية المتوقعة بشأن المستحقات الأخرى ضئيلاً.

وتحت الشركة من تعرضها للمخاطر الائتمانية من دمدم مدینه وأرصدة مدینه أخرى عن طريق:

- تقييم الجدارة الائتمانية لكل طرف من الأطراف المقابلة قبل إبرام العقود؛

- تحديد فترات السداد القصوى لكل عميل، والتي يتم مراجعتها بانتظام؛ و

- القيام دورياً بمراجعة تحصيل الديون المدينة التجارية لتحديد أي مبالغ انخفاض للقيمة.

وتستخدم الشركة أداة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للديون المدينة التجارية من عملاً افراد. ان الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقديرات مرجحة لقيمة الحالية للخسارة الائتمانية التي تم قياسها بالقيمة الحالية للفرق، بين الدفع، الندفي مستحق للمجموعة بموجب العقد و التدفق النقدي الموقع استلاماً بموجب ترجيحات عدة للعوامل الاقتصادية الحالية و المستقبلية.

ان النقد والأرصدة لدى البنوك ليست منخفضة القيمة الائتمانية و بالتالي فإنه من المتوقع أن تكون خسارة الائتمان غير جوهريه في تاريخ التقرير أرصدة نقد الشركة موجودة مع بنوك ذات مكانة جيدة ويتم تصنيفها بشكل مستقل من قبل وكالات التصنيف الائتماني على النحو التالي:

التصنيف الائتماني	
٣٠أ	٢٠١٨ ألف ريال قطري
٣٠ب	٢٠١٩ ألف ريال قطري
٣٠أ	٢٠٢٠ ألف ريال قطري
٣٠أ	٢٠٢١ ألف ريال قطري

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٣. الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تنمية)

مخاطر السيولة

فيما يلي تواريخ الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية غير المشتقة وأثر مقاصة الاتفاقيات. في تاريخ التقرير، كانت المبالغ الدفترية متساوية تقريباً للتدفقات النقدية التعاقدية لكل منها:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	٥-٠ سنوات	أقل من سنة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩:
٣,٣٧٨,٦٣٧	١٤٥,٦٢٥	١,٣٧٦,٤٤٩	١,٨٥٦,٩٦٣	قروض ذات فوائد
١,٩١٠,٣٧٠	-	١٨٧,٥٤٣	١,٧٢٣,٨٢٧	ذمم دائنه وأرصدة دائنه أخرى
١٤٨,١١٩	-	٢١,٧٨٧	١٢٦,٣٣٢	مبالغ محتجزة مستحقة الدفع
٥,٧٣١	٣,١٨٣	١,٣٣٥	١,٢١٣	التزامات الإيجار
٥,٤٤١,٨٥٧	١٤٨,٨٠٨	١,٥٨٦,٧١٤	٢٧٠٧,٣٣٥	

٣١ ديسمبر ٢٠١٨:	المجموع	أكثر من ٥ سنوات	٥-٠ سنوات	أقل من سنة
٣,٨٤٤,٢٢	٢٧٧,١٠٢	٢,٢٧٧,١٩٦	١,٢٤٩,٩٤	قروض ذات فوائد
١,٦٢٦,٩٩٦	-	١٣٠,٤٢	١,٤٩٦,٩٥٤	ذمم دائنه وأرصدة دائنه أخرى
١٦٣,٠٢٩	-	٢٣٠,٤	١٤٠,٠٢٥	مبالغ محتجزة مستحقة الدفع
-	-	-	-	التزامات الإيجار
٥,٥٩٤,٢٢٧	٢٧٧,١٠٢	٢,٤٣٠,٢٤٢	٢,٨٨٦,٨٨٣	

مخاطر السوق

مخاطر أسعار الفائدة

في تاريخ التقرير ان محفظة معدل الفائدة و القيمة الدفترية للمجموعة بالنسبة للأدوات المالية التي تحمل فائدة كما يلي:

الف ریال قطري	الف ریال قطري	الأدوات ذات أسعار فائدة ثابتة ومتغيرة
١,٢٣٩,٤٢٨ (٣,٨,٢,٢)	١,١٤١,٨٥١ (٣,٣٧٨,٦٢٧)	ودائع لأجل قروض لأجل

تحليل حساسية سعر الفائدة

إذا كانت أسعار الفائدة أعلى/أقل بمقدار .١ نقطة أساس وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن أرباح المجموعة للسنة المنتهية في ١٣ ديسمبر ٢٠١٩ ستتخفض/تزيد بمقدار ١٩ مليون ريال قطري (١٨٪: ٢٣ مليون ريال قطري). ويعود ذلك أساساً إلى تعرض المجموعة للأدوات المالية ذات أسعار فائدة متغيرة.

مخاطر العملات

مخاطر العملات هي المخاطر التي تنشأ من تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. جميع الودائع لأجل بالريال القطري. لذا فإن تعرض الشركة لمخاطر العملات الأجنبية في أدنى حدوده إذ أن معظم الموجودات والمطلوبات المالية بعملات مربوطة بالريال القطري.

مخاطر سعر السهم

مخاطر سعر السهم هي المخاطر الناتجة عن تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق (خلاف تلك الناشئة عن مخاطر معدل الفائدة أو العملات) حيث يتسبب في تلك التغيرات عوامل محددة خاصة بالأداة المالية أو بمصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المدرجة بالسوق.

تحليل الحساسية لسعر السهم

ومن شأن زيادة/انخفاض أسعار الأسهم بنسبة .١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى أن يؤدي إلى انخفاض/زيادة قدرها ٦٧ مليون ريال قطري في أرباح المجموعة للسنة المنتهية في ١٣ ديسمبر ٢٠١٩ (١٨٪: ١,٦ مليون ريال قطري).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤.٣. القيمة العادلة للأدوات المالية

ت تكون الأصول المالية من استثمارات مالية ونقد وأرصدة لدى البنوك وأصول ماليه متاحة للبيع وذمم مدينة. ت تكون المطلوبات المالية من قروض لأجل وذمم دائنة ومصروفات مستحقة.

القيمة العادلة هي السعر المستلم لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة عادلة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ولذلك يمكن أن تنشأ اختلافات بين القيمة الدفترية في إطار طريقة التكالفة التاريخية وتقديرات القيمة العادلة.

درج القيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل الهرمي التالي لتحديد والكشف عن القيمة العادلة للأدوات المالية حسب تقنية التقييم:

المستوى ١: الأسعار المدرجة(غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو التزامات مماثلة;

المستوى ٢: التقنيات الأخرى التي يمكن ملاحظتها لجميع العوامل التي لها تأثير كبير على القيمة العادلة المسجلة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى ٣: التقنيات التي تستخدم المدخلات التي لها تأثير كبير على القيمة العادلة المسجلة التي لا تستند إلى معلومات السوق التي يمكن ملاحظتها.

وترى الإدارة أن المبالغ الدفترية للأصول المالية والتزامات المالية المعترف بها في البيانات المالية الموحدة تقريرية لقيمها العادلة، وتصنف الاستثمارات المالية بأكمالها (إيضاح ١٤) على أنها من المستوى ١ ولكن العقار والآلات والمعدات (إيضاح ٩) صنفت كمستوى ٣، والإستثمارات العقارية (إيضاح ١) صنفت كمستوى ٢ و ٣.

٤.٥. المعلومات القطاعية

لدى المجموعة أربعة قطاعات تصدر عنها تقارير حسبما وارد أدناه وهي وحدات العمل الإستراتيجية لدى المجموعة. توفر وحدات العمل الإستراتيجية مختلف المنتجات والخدمات وتدار بصورة منفصلة نسبة لاحتاجتها لاستراتيجيات منفصلة، بالنسبة لكل وحدة عمل إستراتيجية تقوم الإدارة بمراجعة تقارير الإدارة الداخلية على نحو منتظم ، يورد الملخص التالي وصفاً للعمليات التشغيلية لكل واحد من قطاعات المجموعة المفصح عنها:

القطاعات	طبيعة النشاط
التنمية الحضارية	تطوير العقاري و أعمال الانشاءات.
خدمات الضيافة والترفيه	الاستثمار في وتطوير الفنادق ومرافق ترفيه وبيع السلع الترفيهية.
البنية التحتية و المرافق	ادارة و تشيد أنظمة تبريد المناطق و نشاطات المارينا.
العمليات التشغيلية الأخرى	تقديم حلول تقنية المعلومات و الخدمات العامة للمجمع الرئيسي.

السياسات المحاسبية للمعلومات القطاعية هي ذاتها المبنية في إطار اع.

تم إدراج البيانات الخاصة بنتائج كل قطاع يصدر عنه تقرير أدناه. يقاس الأداء استناداً إلى ربح القطاع المدرج في التقارير الداخلية التي تم مراجعتها من جانب الإدارة. يتم استخدام ربح القطاع لقياس الأداء إذ تعتقد الإدارة بأن مثل هذه المعلومات هي الأكثر ملائمة لتقديم نتائج قطاعات معينة بالنسبة لكيانات الأخرى التي تعمل في هذه المجالات. يتم تحديد الأسعار فيما بين القطاعات على أساس التعامل التجاري.

القطاعات الجغرافية

لم تنوِّع المجموعة أنشطتها خارج قطر باستثناء الشركه المتعددة لتنمية الاستثمار (التي تم تأسيسها في جزيرة كايمن) وحيث أنه لا يوجد عمليات ذات قيمة جوهرية لتلك الشركة خارج قطر، وبالتالي جميع موجودات المجموعة هي داخل دولة قطر، بناءً على ذلك ليست هناك قطاعات جغرافية متميزة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

الإجمالي	استبعادات بين القطاعات	البنية التحية و المراقب	خدمات الضيافة و الترفيه	التنمية الحضارية	إيرادات عقارية
١٤٢,٥٦٣	(٧٩٩,١١)	-	-	٣٦٢,١٠٠	إيرادات السعة
٨٩٨,٢١٨	(٣٨٥,١١)	-	٢٣٠,٢٨٣	-	إيرادات التبريد وبيع محولات الطاقة
٩٨٩,٦٢١	(٣٩٨,٧)	-	١٧٠,٣٨٧	-	إيرادات المارينا
٣٣٧,٢١	(٨٦٧,٨)	-	٤٠,١٤	-	إيرادات بيع مأكولات ومشروبات
٩٧١,٥٩١	-	-	-	٩٧١,٥٩	إيرادات أخرى
٩٦٤,٩٦١	-	٣٦٤,٩٦١	-	-	إجمالي الإيرادات
٧٣٢,٦٥٩,١	(٤٤٩,٤٠)	٦٣٤,٩٦١	٧٧٤,٤٤	٣٦٢,١٠٠	
٤٠,٩٣	-	٣٢٦,٣٢	٣٤١,١٢	٢٢٨,٩٩	إيرادات تمويلية
(٤٥٤,٤٦)	٩,٦٢	-	(٢٢١,١٢)	(١١٩,١٢)	تكليف تمويلية
(١١١,٦٧)	-	(٦٤٩,٦٧)	(٦٧٨,٦٧)	(٧٨٨,٦٧)	إهلاك
١١٠,٥٧	-	-	-	١١٠,٥٧	حصة من أرباح شركات زميلة
٥٠,١٠	(١٤٤,١١)	٧٤١,٥٧	٨٩١,٨٦	(٤٣٤,٣٤)	ربح / خسارة (السنة)
١٦٠,٢٨	(٣٢٨,٢١)	٦٦٠,٧٥	٦٦١,٧٥	٢٢٧,٤٦	موجودات القطاع
٦٣٩,٦١	(٣٢٣,٢١)	٦٣٩,٦١	٦٣٩,٦١	٢٢٧,٤٦	مطلوبات القطاع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠. المعلومات القطاعية (تتمة)

القطاعات الجغرافية (تتمة)

الإجمالي	استبعادات بين القطاعات	البنية التحتية و المراافق	خدمات الضيافة و الترفيه	التنمية الحضارية	٢٠١٨
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٦,٧٤٢	(٣٤,٣٤٧)	-	-	-	إيرادات عقارية
٢٣١,٢٨	(١٣,٨٧٧)	-	٢٤٥,١٥٧	-	إيرادات السعة
١٤٣,٨٢٢	(٩,٩٣١)	-	١٥٢,٧٥٣	-	إيرادات التبريد وبيع محولات الطاقة
٢٣٣,٠٥٧	-	-	٢٣٣,٠٥٧	-	إيرادات المارينا
٢٤,٧٧	-	-	-	٢٤,٧٧	إيرادات بيع مأكولات ومشروبات
١٧٨,٧٨٣	(٣,٧٥٦)	١٨٢,٥٣٩	-	-	إيرادات أخرى
١٦,٢٧٣٩	(١١,٩٦)	١٨٢,٥٣٩	٤٣,٩٦٧	٢٤,٧٧	إجمالي الإيرادات
٤٣,٨٤	-	١,٩٩٥	٤٠,٠١	٣١,٧٥٧	إيرادات التمويل
(١٧٦,٨٤)	-	-	(٢٤,٠٣٢)	(١٥٢,٧٧٢)	تكلفة التمويل
(٤,٩٦)	-	(٥١,٠)	(٥٧,٦٩٣)	(٢,٤٧٨)	إهلاك
٨,٤٣٧	-	-	-	-	حصة من أرباح شركات زميلة
٥٤٤,٥٦	(٤٧,٠٠١)	٤٦,٤٣٩	٩٩,٨٨٧	٤٧,٥٧٤	ربح / خسارة (السنة)
١٨,٣٣٤,٧٩٦	-	١٨,٨,٠٤٦	٦,١٣٨,٥٤٦	١٥,٩٩٤,٤٦٠	موجودات القطاع
٨,١٨٨,٦٨٣	-	١٣٩,١	١,٤٩٧,١٨٠	٩,٧٠٠	مطلوبات القطاع

٦٣. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة عندما اقتضت الضرورة لتناسب مع تصنيف العام الحالي، لم يكن لإعادة التصنيف أي تأثير على صافي الربح وحقوق الملكية المعلنة في سنة المقارنة.

تقرير الحوكمة 2019

المحتويات

١٤	١. مقدمة
١٥٠	٢. التعريفات
١٦٧	٣. الالتزام بتطبيق قواعد الحكومة في الشركة المتحدة للتنمية
١٧٨	٤. نبذة عن الشركة المتحدة للتنمية
١٧٩	٥. الشركات التي تملكها أو تساهم فيها الشركة المتحدة للتنمية
١٨٦	٦. المدراء التنفيذيين
١٨٧	٧. تعاملات الأشخاص المطلعين على معلومات الشركة
١٨٨	٨. بيان أسهم كبار المساهمين
١٨٩	٩. الرقابة الداخلية
١٩٠	١٠. الصفتان المرتبطة بالأطراف ذو العلاقة
١٩١	١١. إدارة المخاطر
١٩٢	١٢. الرقابة الخارجية
١٩٣	١٣. الإفصاح
١٩٤	١٤. حقوق المساهمين
١٩٥	١٥. حقوق أصحاب المصالح الآخرين
١٩٦	١٦. نزاعات وخصومة الشركة
١٩٧	١٧. موقع الشركة على شبكة الإنترنت
١٩٨	١٨. المخالفات
١٩٩	١٩. تقرير الحكومة

تقرير الحكومة 2019

١. مقدمة

السادة المساهمون الكرام، تحية طيبة

السادة المساهمون إننا على إدراك تام بأن التطبيق السليم لقواعد الحكومة يسهم بشكل مباشر في تطوير العملية الإدارية في الشركة بشكل عام، ومن ثم يؤدي إلى تعزيز رحيتها وزيادة عوائدها، ولذلك نولي هذه القواعد اهتماماً بالغاً وتعبرها جزءاً لا يتجزأ من إستراتيجية عمل الشركة، وأداؤه إداريًّا لا تقل أهمية عن أي أداة أخرى نوظفها في خدمة وتطوير ونمو الشركة.

ونظراً لأن تطبيق نظم الحكومة يعتبر عملية متواصلة، فإننا نعتز بالمستوى الذي حققته المتحدة للتنمية حتى الآن، مع إدراكنا أيضاً بأننا قادرون على تطوير أدائنا وملتزمون بتحسينه خلال السنوات القادمة بإذن الله.

يسرنا أن نضع بين أيديكم تقرير الحكومة لعام ٢٠١٩م، والذي نعرض من خلاله خلاصة أدائنا في مجال الحكومة.

وتوجه بشكرنا الجليل للسادة المساهمين على ثقتهم المتواصلة بإدارة الشركة المتحدة للتنمية، وكذلك للسادة في هيئة قطر للأسواق المالية على توجيهاتهم وجهودهم الحثيثة في تطوير قوانين الحكومة وتشجيع الشركات القطرية على الالتزام بها، والنشاطات والورشات والمؤتمرات التي تنظمها الهيئة بشكل مستمر بهدف الوصول تدريجياً إلى تطبيق أفضل لهذه الممارسات.

وتفضوا بقبول فائق التقدير والإحترام،

تركي محمد خالد الخاطر

رئيس مجلس الإدارة

إن أمر نظم وقواعد الحكومة لم يعد مجرد نظم وقواعد إرشادية كما كان في باذنه الأمر بل أصبح قانوناً ملزماً وواجب التطبيق. عليه لقد دافت الشركة المتحدة للتنمية منذ تأسيسها الإلتزام بتطبيق معايير وقواعد الحكومة على أفضل وجه وتربعت على القمة بين الشركات القطرية في تطوير نظم الشفافية والرقابة الداخلية والإفصاح تلبيةً لمتطلبات نظم وقواعد حوكمة الشركات المدرجة في الأسواق التي تخضع لرقابة هيئة قطر للأسوق المالية، والصادر عن مجلس إدارة الهيئة بتاريخ ٩ يناير ٢٠٠٣م، وتعديلاته اللاحقة والصادرة بموجب قرارات مجلس إدارة هيئة قطر للأسوق المالية وقد كان آخرها التعديل الصادر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥) لسنة ٢٠١٧م (الذي تم نشره في العام ٢٠١٧م) وكان هذا التعديل أكثر شمولًا لقواعد ونظم الحكومة وقد ألزم مجلس الإدارة بوضع العديد من السياسات التي ترمي إلى مصلحة وحماية المساهمين وبالفعل قد تم إعداد جميع سياسات الحكومة التي فرضها نظام حوكمة الشركات المشار إليها أعلاه وتم إعتمادها من قبل مجلس الإدارة.

تعتبر الشركة المتحدة للتنمية أن معايير ونظم الحكومة جزءاً لا يتجزأ من إستراتيجيتها والتي تسير في خط متوازن مع رؤية وإستراتيجية الدولة الساعية إلى تطوير القطاع الاقتصادي والإستثماري والنهوض به إلى مستويات تماهي أحدث إقتصادات العالم، وعملت الشركة المتحدة للتنمية على تطوير أدائها في مجال الحكومة بشكل متواصل خلال السنوات الماضية، وتعبراليوم وبشهادة هيئة قطر للأسوق المالية من أكثر الشركات بالدولة إلتزاماً بمتطلبات الحكومة، وهي تعيد الأن ومن خلال هذا التقرير التأكيد على إلتزامها بمعايير الشفافية والرقابة والإدارة الرشيدة، واضعفةً نصب عينها هدف حماية مساهمي الشركة والعاملين فيها، وتعزيز سمعتها كأحدى أبرز شركات المساهمة العامة في دولة قطر.

جـ. التعریفات:

الشركة

مجلس الإدارة أو المجلس

نظام الحوكمة أو النظام

النظام الأساسي

المدراء التنفيذيون

العضو المستقل

الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

نظام حوكمة الشركات المدرجة في الأسواق التي تخضع لرقابة هيئة قطر للأسواق المالية والصادر وفقاً قرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (٥) لسنة ٢٠١٦م والذي تم نشره في مايو ٢٠١٧م

النظام الأساسي للشركة المتحدة للتنمية

هم أعضاء فريق التنفيذيين بالشركة، والذين يقومون بأي عمل تنفيذي جوهري يؤثر على أعمال الإدارة اليومية للشركة أو خططها الإستراتيجية، أو أدائها المالي أو الإداري. هو عضو مجلس الإدارة الذي يتمتع بالإستقلالية التامة، ومما ينافي الإستقلالية على سبيل المثال لا الحصر، أيًّا من الآتي:

١- أن يكون مالكاً (١٪) على الأقل من أسهم الشركة أو أي شركة من مجموعتها.

٢- أن يكون ممثلاً لشخص اعتباري يملك (٥٪) على الأقل من أسهم الشركة أو أي شركة من مجموعتها.

٣- أن يكون بالإدارة التنفيذية العليا للشركة أو أي شركة من مجموعتها خلال السنة السابقة على انتخابات المجلس.

٤- أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية العليا بالشركة، أو أي شركة من مجموعتها.

٥- أن يكون عضو مجلس إدارة في أي شركة ضمن مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.

٦- أن يكون موظفاً خلال الستين السابقتين على انتخابات المجلس لدى أي من الأطراف المرتبطة بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها كمحاسبين القانونيين، وكبار الموردين، أو أن يكون مالكاً لشخص سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال الستين السابقتين على انتخابات المجلس.

٧- أن تكون له تعاملات مباشرة أو غير مباشرة مع الشركة أو أي شركة من مجموعتها خلال الستين السابقتين على انتخابات المجلس.

تقرير الحكومة 2019

٢. الالتزام بتطبيق قواعد الحكومة في الشركة المتحدة للتنمية

والترشيحات تحت لجنة واحدة في مرحلة مبكرة وصار ذلك الأمر الآن متوفقاً تماماً من النظم والقواعد التي صدرت مؤخراً. وتضطلع هذه اللجنة اليوم بمسؤولياتها في إعانة مجلس الإدارة على القيام بواجباته فيما يتعلق بترشيح وتعيين أعضاء مجلس الإدارة، والمدراء التنفيذيين، وتقييم أدائهم، وإقتراح سياسة الأجر والكافأة والحوافز الخاصة بالشركة بما يتناسب مع رؤيتها وأهدافها، بالإضافة إلى الإشراف على تطبيق الشركة لنظام الحكومة وتطوير آليات تطبيق هذا النظام.

وقد أسهم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة الحالي من قبل الجمعية العامة والتي إنعقدت بتاريخ ٢٦/٣/١٩٢٠م في دخول بعض الأعضاء من المستقلين، وهو ما كان له أثر في تعزيز إلتزام الشركة بمبادئ الحكومة، ورفع الكفاءة وتعزيز الإستقلالية في اتخاذ القرار، ورفد المجلس بالخبرات التي يحتاجها لأداء عمله. ودون شك سوف يولى مجلس الإدارة المت منتخب كل الإهتمام بأمر نظام وقواعد حوكمة الشركات والكيانات القانونية.

من جانب آخر، فإن الشركة تعمل بشكل متواصل على تطوير السياسات المختلفة وعلى سبيل المثال سياسة الموارد البشرية، فيها لتحقيق أعلى درجة ممكنة من الإلتزام بقوانين الحكومة، على نحو يسهم في تحديد سياسة الأجر وتطبيق برنامج خاص بتحفيظ تعاقب الموظفين، بالإضافة إلى ذلك لقد إعتمد مجلس الإدارة عدداً من السياسات ذات الصلة بقواعد الحكم مثل

على الرغم من أن نظام وقواعد الحكومة قد كان إرشادياً في السابق إلا أن الشركة المتحدة للتنمية تعاملت مع أمر تطبيقه وكأنما هو إلزاماً وأصبح أمراً ذو أهمية حيوية وجزءاً أساسياً من نشاطها وأعمالها، وتواظب الشركة على إعتماد معايير وقواعد العمل بشفافية ومسؤولية ونزاهة تامة، وعلى تطبيق قواعد الحكومة بإعتبارها جزءاً لا يتجزأ من ثقافتها في إدارة الشركة وإستراتيجيتها تجاه مراقبة أنشطتها وأعمالها اليومية.

وقد إعتمدت الشركة سابقاً، مواقيت خاصة لمجلس الإدارة وللجان المنبثقة عنه تحدد مسؤوليات أعضاء المجلس واللجان وأطر عملهم، بالإضافة إلى قواعد الأخلاق والسلوك المهني لما فيه منفعة وعائد إلى الشركة ومساهميها. وبصدور نظم وقواعد الحكومة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسوق المالية رقم (٥) لسنة ٢٠١٧م والذي أضاف إلى تلك النظم والقواعد صفة القانون والإلزام في التطبيق، كان لابد لمجلس الإدارة من اتخاذ القرارات اللازمة لاعتماد سياسات الحكومة المختلفة للتواافق مع نظام وقواعد الحكومة الصادرة عن هيئة قطر للأسوق المالية والمشار إليها في صدر هذا التقرير. وما يجدر ذكره أن مجلس الإدارة قد أصدر قرار وفي مرحلة مبكرة بعد تأسيس الشركة بشكيل لجنة تنفيذية من أعضاء مجلس الإدارة لتعيين المجلس في أداء دوره، وقد أصبح أمر تشكيل اللجنة التنفيذية الآن من نظم وقواعد الحكومة، الأمر الذي يدل على أن الشركة المتحدة قد التزمت بتطبيق نظم وقواعد الحكومة قبل أن تأخذ صفتها الإلزامية في التطبيق. وما يدل أيضاً على إلتزام الشركة بتطبيق نظم وقواعد الحكومة من قبل أن تكون ملزمة هو ضم لجنة للحكومة ولجنة المكافآت

سياسة التعامل مع الشائعات	سياسة علاقة المساهمين
سياسة الأشخاص ذوي العلاقة	سياسة التداول في أسهم الشركة
سياسة تضارب المصالح	اعتماد سياسة الإبلاغ عن المخالفات
سياسة إدارة أصحاب المصلحة	سياسة الأفصاح
سياسة تعريف وتدريب أعضاء مجلس الإدارة	سياسة قواعد السلوك المهني لأعضاء المجلس
سياسة تقييم أداء مجلس الإدارة	سياسة توزيع الارباح
سياسة الامتثال التنظيمي	سياسة المكافآت
سياسة التعامل مع الشائعات	اختصارات أمين سر مجلس الإدارة
سياسة المسؤولية الاجتماعية	سياسة التداول الداخلي

٤. نبذة عن الشركة المتحدة للتنمية

تعتبر الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق. إحدى شركات المساهمة الرائدة في دولة قطر، وتمثل رسالتها في تحديد المشاريع طويلة الأجل للمساهمة في نمو الدولة من جهة، وتحقيق الفائدة والقيمة العالية للمساهمين من جهة أخرى. تأسست الشركة في عام ١٩٩٩م، وتم إدراجها في بورصة قطر في يونيو ٢٠٣٠م. وسعت منذ اليوم الأول من تأسيسها، لأن تصبح أحد رموز النهضة التنموية التي تشهدها دولة قطر والمنطقة.

تشمل نشاطات الشركة المتحدة للتنمية عدداً من القطاعات الاستثمارية الحيوية، من ضمنها مشاريع البنية التحتية، والعقارات، والصناعات المرتبطة بالطاقة والميدروكربونات، والمشاريع المرتبطة بالبيئة والصناعات البحرية، ومشاريع التنمية العمرانية، والمرافق العامة، والضيافة، وقطاع التجزئة والأزياء، وتقنية المعلومات.

تؤدي الشركة المتحدة للتنمية منذ اليوم الأول لتأسيسها دوراً فعالاً في مسيرة التنمية التي تشهدها دولة قطر، وقد تمكنت الشركة من شق طريقها حتى غدت من أهم شركات المساهمة القطرية، كما نجحت في تأسيس مجموعة من الإستثمارات وشركات مملوكة لها بالكامل وكذلك شراكات مع الغير أثبتت وجودها على مستوى المنطقة.

ويعتبر مؤسسو الشركة وأعضاء مجلس إدارتها من أكثر المستثمرين نجاحاً في دولة قطر، ويملك المساهمون القطريون أكثر من ٨٣٪ بالمائة من أسهم الشركة، بينما تتوزع النسبة المتبقية من الأسهم على مساهمين من مختلف دول العالم.

وفيما يتعلق بحقوق مساهمي الشركة قد إنعتمد مجلس الإدارة سياسة شاملة لعلاقات المساهمين وتشمل سياسة الاتصال والتواصل، سياسة تلقي شكاوى المساهمين، السياسات المتعلقة بالجمعية العمومية، سياسة الحصول على المعلومات، سياسة توزيع الأرباح، سياسة التعامل مع الشائعات، وسياسة التداول بالنسبة للأشخاص المطلاعين على معلومات الشركة، وسياسة المساواة بين المساهمين وسياسة حماية الأقلية من المساهمين، وفي هذا الصدد تزوه بإن سياسة الشركة تأخذ بعين الاعتبار رأي مساهمي الأقلية خلال اجتماعات الجمعية العامة وتسجله في محاضر هذه الاجتماعات. كما تضمن حقوق المساواة في بيع الأسهم من خلال طرح الأسهم للتداول في بورصة قطر، فيما يبقى لمساهمي الأقلية حق الشراء الجماعي لأي صفة بيع أسهم كبيرة وتم تعديل النظام الأساسي لتضمين تلك السياسات في إجتماع الجمعية العمومية الغير عادلة بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٩م وتمت إجازتها ومن ثم تم إجراء تعديل النظام الأساسي للشركة وفقاً لذلك. كما شمل تعديل النظام ما تتطلبه الهيئة بشأن تجزئة الأسهم.

توفر هذه الوثيقة ملخصاً عنالتزام الشركة بمتطلبات نظام الحكومة، وتسلط الضوء على سياسات الشركة والأطر التي إنعمتها في قياس مخاطرها وتقيم الضوابط الداخلية، بالإضافة إلى معلومات عن أعضاء مجلس الإدارة وإجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عنه والمعلومات الأخرى المطلوبة من الهيئة. ويمكن الإطلاع على تقرير مفصل حولالتزام الشركة بنود نظام الحكومة على موقع الشركة الإلكتروني والذي يمكن الوصول إليه على الرابط التالي:

<http://udcqatar.com/Arabic/InvestorInformation/Pages/CorporateGovernance.aspx>

تقرير الحكومة 2019

٥. الشركات التي تملكها أو تساهم فيها المتحدة للتنمية

تملك الشركة المتحدة للتنمية نسبة مساهمة في الشركات التالية:-

نسبة المساهمة	رأس مال الشركة	جنسية الشركة	إسم الشركة
%٣٣	خمسة وعشرون مليون ريال قطري	قطرية	المتحدة للخرسانة الجاهزة
*%١	خمسمائة وستون مليون ريال قطري	قطرية	شركة الشرق الأوسط للجرف
%١	ثلاثمائة مليون ريال قطري	قطرية	الشركة القطرية لتبريد المناطق
%١٠	مائة مليون ريال قطري	قطرية	شركة رونوتيكا الشرق الأوسط
%١٠	ثمانون مليون ريال	قطرية	الشركة المتحدة للموحة والأزياء
%١٠	خمسة وعشرون مليون ريال قطري	قطرية	شركة المؤلأة-قطر
%١٠	مليون ريال قطري	قطرية	شركة مدينة سنترال
%١٠	مليون ريال قطري	قطرية	شركة أبراج المتحدة
%١٠	خمسون مليون ريال	قطرية	شركة تنمية الضيافة
%١٠	خمسة ملايين ريال قطري	قطرية	الشركة المتحدة لإدارة المرافق
%١٠	خمسة ملايين ريال	قطرية	شركة سكوب
%١٠	خمسون ألف دولار أمريكي	جزر كيمان	الشركة المتحدة لتنمية الاستثمار
%١٠	مليون ريال قطري	قطرية	شركة مدينا إينوفا
%١٠	عشرة ملايين ريال قطري	قطرية	شركة إنشور بلس
%١٠	مليون ريال قطري	قطرية	شركة جلير
%١٠	مليون ريال قطري	قطرية	شركة ملاك المؤلأة
%١٠	مليون ريال قطري	قطرية	الشركة المتحدة لحلول المرافق
%١٠	مليون ريال قطري	قطرية	شركة المجتمعات والمرافق الترفيهية
%١٠	خمسة ملايين ريال قطري	قطرية	شركة براغماتك
%١٠	خمسون ألف دولار أمريكي	جزر كيمان	شركة محلات التجئة في بورتو عربية ا
%١٠	خمسون ألف دولار أمريكي	جزر كيمان	شركة محلات التجئة في بورتو عربية ٢

* تم تعديل النظام الأساسي بتاريخ ١٨/٩/٢٠١٧م حيث تملك الشركة فئة سهم (ب) التي تحولها حق الحصول على ٥٪ من الأرباح و ٥٪ من الخسائر.

٦. مجلس الإدارة

أ- انتخاب وهيكلية مجلس الإدارة

تم انتخاب مجلس الإدارة الحالي للشركة خلال إجتماع الجمعية العامة الذي عقد بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٩م ويتألف المجلس من تسعة أعضاء وفقاً لنظام الأساسي الذي يوضح عدد الأعضاء والمنصب الذي يشغله كل عضو بالمجلس. ووفقاً لتشكيله الحالي للمجلس، فيوجد عضو تنفيذي واحد كما يوجد ثلاثة أعضاء مستقلين بالمجلس وبالتالي تكون تشكيلاً للمجلس متوافقاً تماماً مع متطلبات قواعد الحكومة. ويوضح الجدول التالي هيكلية المجلس ومناصب أعضائه وعوضويتهم في اللجان المنبثقة عن المجلس، كما يحدد الأعضاء المستقلين ضمن المجلس.

الاستقلالية	التنفيذي / غير تنفيذي	اللجان			مجلس الإدارة	الاسم
		الحكومة	التدقيق	التنفيذية		
غير مستقل	غير تنفيذي	-	-	رئيس	الرئيس	سعادة السيد / تركي محمد خالد الخاطر
مستقل	غير تنفيذي	-	-	نائب الرئيس	نائب الرئيس	السيد / عبدالرحمن عبد الله عبدالغنى ال عبد الغنى
غير مستقل	غير تنفيذي	-	-	عضو	عضو	السيد / عبدالعزيز محمد حمد المانع
غير مستقل	غير تنفيذي	عضو		عضو	عضو	السيد / على حسين إبراهيم الفردان
مستقل	غير تنفيذي	رئيس	عضو	-	عضو	السيد / عبدالرحمن سعد زيد الشترى
غيرمستقل	غير تنفيذي	عضو	-	عضو	عضو	السيد / ناصر جار الله سعيد جار الله المرى
		-	عضو	عضو	عضو	سعادة السيد / مبارك علي النعيمي
مستقل	غير تنفيذي	-	رئيس	-	عضو	سعادة الشيخ فيصل بن فهد آل ثاني
غير مستقل	تنفيذي	-		-	عضو	السيد / إبراهيم جاسم العثمان

جدول (١): أعضاء مجلس الإدارة و مناصبهم وطبيعة عوضويتهم، إضافة إلى عوضويتهم في اللجان المنبثقة عن المجلس.

تقرير الحكومة 2019

ويوضح الجدول التالي عدد الأسهم التي يمثلها أعضاء مجلس الإدارة أو التي يملكونها بصفة شخصية في الشركة المتحدة للسمية وذلك بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٩م

أوسع ملكيتها بصفة شخصية		الأسهم التي يمثلها		ممثلاً عن	عضو مجلس الإدارة
النسبة	العدد	النسبة	العدد		
-	-	٪٢٣,٦١	٨٣٦,٤٣٢,٧٧	الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية، الصندوق المدني	سعادة السيد/ تركي محمد خالد الخاطر
٪٠,٧٣	٢١,١٧٣	-	-	عن نفسه	السيد / عبدالرحمن عبدالله عبدالغني آل عبدالغنى
٪٤,٠٠	١,٥٧٥,٠٠	-	-	عن نفسه	السيد / عبدالعزيز محمد محمد المانع
-	-	٪٢,٢٠	٧٤,٦٣٦	مجموعة الفردان	السيد / على حسين إبراهيم الفردان
٪٣,٠٠	١,٢٧٦,٣٩			عن نفسه	السيد/ عبدالرحمن سعد زيد الشترى
-	-	٪١٠,٩٠	٣٨٥,٩٢٤,١١	الهيئة العامة للتقاعد - والتأمينات الاجتماعية - الصندوق العسكري	السيد / ناصر جار الله سعيد جار الله المرسى
-	-	٪٢٣,٦١	٨٣٦,٤٣٢,٧٧	الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية، الصندوق المدني	سعادة السيد/ مبارك علي النعيمي
٪٤,٤٢	١٤,٧٢٩,٨٨	-	-	عن نفسه	سعادة الشيخ فيصل بن فهد آل ثاني
٪٤,٠٠	١,٣٢٠,٧٠	-	-	عن نفسه	السيد / إبراهيم جاسم العثمان

جدول (ج) عدد الأسهم التي يمثلها أعضاء مجلس الإدارة أو التي يملكونها بصفة شخصية بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٩م

بـ. أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية من الأعضاء التالية:
أسماءهم:

سعادة السيد/ تركي محمد خالد الخاطر

رئيس مجلس الإدارة:
عضو غير مستقل، ممثلاً عن الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات
الاجتماعية - الصندوق المدني

يشغل سعادة السيد/ تركي بن محمد الخاطر منصب رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية منذ عام ٢٠١٣، وهو رئيس الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية، ونائب رئيس مجلس إدارة مصرف الريان، وعضو مجلس إدارة شركة Ooredoo. كما شغل سابقاً منصب المدير الإداري لمؤسسة حمد الطبية، ووكيل وزارة الصحة العامة في دولة قطر.

يتمتع سعادته بخلفية متعددة وخبرة كبيرة في الأعمال التجارية والمالية.

حصل السيد الخاطر على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة بورتلاند الحكومية بالولايات المتحدة الأمريكية.

السيد/ عبد الرحمن عبد الله عبد الغني آل عبد الغني

عضو مستقل
نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية

قطري الجنسية، من مواليد ١٩٧٥م، يحمل شهادة البكالوريوس بم Specialty في الاقتصاد من جامعة بوسطن الولايات المتحدة الأمريكية. يشغل السيد عبد الرحمن عبد الله عبد الغني منصب عضو مجلس إدارة في شركة وقود، رئيس الاتحاد الآسيوي للجمباز، رئيس نادي مسيمير الرياضي، وعددًا من المناصب المرموقة الأخرى في عدة شركات ومنها بلاك أرو للخدمات والأنظمة الأمنية، شركة ايزبي بلدينج للتجارة والمقاولات، القرية الرياضية وايزبي كاربوري لأعمال النجارة والديكور.

السيد / عبد العزيز محمد حمد المانع

عضو غير مستقل

عضو مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية

قطري الجنسية، من مواليد ١٩٨٤م، يحمل شهادة بكالوريوس في المحاسبة من جامعة سكرانتون بولاية كاليفورنيا الأمريكية. يشغل السيد عبد العزيز محمد المانع حالياً منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة محمد حمد المانع، كما يشغل حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة بنك بربو، عضو مجلس إدارة في الشركة القطرية للتأمين وإعادة التأمين، عضو مجلس إدارة شركة المستثمر الأول، وعضو مجلس إدارة الشركة القطرية للأban (غدير).

السيد / علي حسين إبراهيم الفردان

عضو غير مستقل؛ ممثلاً عن مجموعة الفردان، عضو مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية

قطري الجنسية، من مواليد ١٩٥٩م، يحمل شهادة بكالوريوس في العلوم السياسية من جامعة بورتلاند ستيت، يشغل السيد علي حسين الفردان حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة مجموعة الفردان، شريك ونائب رئيس مجلس إدارة مدرسة الشويفات الدولية، الرئيس التنفيذي لمجموعة محوهارات الفردان ومدير لشركة دانة قطر وشركة دانة التعليمية.

السيد / عبد الرحمن سعد زيد الشري

عضو مستقل

عضو مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية

قطري التربية تخصص في علوم الأحياء من جامعة قطر يشغل السيد عبد الرحمن سعد الشري حالياً منصب عضو مجلس إدارة في شركة وقود، رئيس الإتحاد الآسيوي للجمباز، رئيس نادي مسيمير الرياضي، وعددًا من المناصب المرموقة الأخرى في عدة شركات ومنها بلاك أرو للخدمات والأنظمة الأمنية، شركة ايزبي بلدينج للتجارة والمقاولات، القرية الرياضية وايزبي كاربوري لأعمال النجارة والديكور.

تقرير الحكومة 2019

السيد/ إبراهيم جاسم العثمان

عضو تنفيذي غير مستقل

عضو مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية

حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في بيروت وشهادة البكالوريوس في هندسة البرول من جامعة كاليفورنيا. يشغل السيد/ إبراهيم جاسم العثمان منصب الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية. بالإضافة إلى خبرة واسعة في مجال صناعة النفط مع عدد من الشركات الوطنية والعالمية الرائدة في مجال خدمات النفط والطاقة. اخترع ضمن أكثر ٥ شخصية إقليمية تأثيراً في التصنيف السنوي لمجلة "اوائل اند غاز ميدل ايست" لعامي ٢٠١٣ - ٢٠١٥.

ج. ميثاق مجلس الإدارة

تم تعديل آخر نسخة من ميثاق مجلس الإدارة بتاريخ ١٩/٤/٢٠١٧، وأصبح متضمناً لبنود نظم وقواعد الحكومة الصادرة عن هيئة قطر للأسوق المالية في العام ٢٠١٧، والتي كانت أكثر شمولًا وتفصيلاً في البنود المتعلقة بالوظائف والمهام الرئيسية للمجلس، مسؤوليات المجلس، تفويض المهام، واجبات رئيس مجلس الإدارة وإلتزامات أعضاء مجلس الإدارة. وأوضح ميثاق مجلس الإدارة وعلى نحو جلي أطر نشاط المجلس، كما مد أعضاء المجلس بالمؤشرات الالزمة التي تعينهم على القيام بواجباتهم مما يؤدي إلى نشر ثقافة الحكومة، بدءاً من الوكليل الإداري الأعلى للشركة ووصولاً إلى جميع العاملين فيها.

د. اجتماعات مجلس الإدارة

إلتزم مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية في عام ٢٠١٩ بعقد الاجتماعات المنصوص عليه بالمادة ١٤ من نظام الحكومة، والمادة ٤٠ من قانون الشركات، ويبيّن الجدول (٣) أدناه سجل حضور أعضاء المجلس في هذه الاجتماعات خلال فترة شغفهم لعضوية المجلس.

السيد / ناصر جار الله سعيد جار الله المري

عضو غير مستقل؛ ممثلاً عن الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات

الاجتماعية - الصندوق العسكري

عضو مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية

قطري الجنسية، من مواليد ١٩٧٩م، يحمل شهادة الماجستير في العلوم المالية والمحاسبة من جامعة ثاوث آمسون (المملكة المتحدة)، بكالوريوس المحاسبة من جامعة قطر، يشغل السيد ناصر جار الله المري حالياً منصب رئيس هيئة الشؤون المالية بالوكالة بوزارة الدفاع، عضو مجلس إدارة مصرف الريان وفودافون وقد شغل منصب رئيس القطاع المالي بشركة مراافق قطر / مجموعة الديار القطرية ومنصب مدير إدارة تنمية الأعمال وتزويد الإستثمار بوزارة الاقتصاد والتجارة، مدير الشؤون المالية والإدارية باللجنة الوطنية لحقوق الإنسان، مراجع قانوني بديوان المحاسبة ومدقق داخلي ببنك قطر الوطني.

سعادة الشيخ فيصل فهد جاسم محمد آل ثاني

عضو مستقل

عضو مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية

قطري الجنسية، من مواليد ١٩٦٥م، يحمل شهادة الدكتوراه في تمويل المشاريع من ليدز المملكة المتحدة وشهادة البكالوريوس في هندسة البرول من الولايات المتحدة الأمريكية يشغل حالياً عضو مجلس إدارة البنك التجاري، رئيس مجلس إدارة جمعية مهندسين البرول القطري، رئيس نادي الدوحة للنفط، وعدداً من المناصب المرموقة في عدة شركات ومنها الشركة الوطنية العالمية القابضة، وشركة قطر الوطنية للإستيراد والتصدير ورئيس مجلس إدارة جمعية فيصل بن فهد الخيرية، وشغل الشيخ فيصل عدداً من المناصب أهمها نائب رئيس مرسك، وعضو مجلس إدارة شركة قطر للبتروكيميوايات.

سعادة السيد/ مبارك علي مبارك النعيمي

عضو غير مستقل، ممثلاً عن الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات

الاجتماعية - الصندوق المدني

عضو مجلس إدارة الشركة المتحدة للتنمية

قطري الجنسية، من مواليد ١٩٨٢م، يحمل شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة قطر وشهادة الماجستير من جامعة بلايموث البريطانية، ويشغل حالياً مساعد مدير مكتب رئيس مجلس الوزراء وقد شغل السيد مبارك عددة مناصب في اللجنة الأولمبية والتحق بعدة مناصب في وزارة الخارجية.

#	الاسم	المنصب	الاجتماعات	الحضور
١	سعادة السيد / تركي محمد خالد الخاطر	رئيس مجلس الإدارة	٨	٨
٢	السيد / عبدالرحمن عبدالله عبدالغنى آل عبدالغنى	نائب رئيس مجلس الإدارة	٦	٨
٣	السيد / عبدالعزيز محمد حمد المانع	عضو	٤	٨
٤	السيد / على حسين الفردان	عضو	٦	٨
٥	السيد / عبدالرحمن سعد زيد الشترى	عضو	٧	٨
٦	السيد / ناصر جار الله سعيد المرى	عضو	٨	٨
٧	سعادة السيد / مبارك علي النعيمي *	عضو	٧	٨
٨	سعادة الشيخ فيصل بن فهد آل ثاني *	عضو	٧	٨
٩	السيد / إبراهيم جاسم العثمان *	عضو	٧	٨

* تم انضمام الأعضاء للمجلس بتاريخ ٦/٣/١٩٢٠م.

و- مكافآت مجلس الإدارة

تنصيذ الشركة المتحدة للتنمية بقواعد الحكومة ونصوص القانون وبنود النظام الأساسي المتعلقة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وتحديداً نص المادة ١١٩ من القانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٥ (قانون الشركات التجارية) ونص البند رقم (٤٨) من النظام الأساسي وطبقه الصيغة والمعيار الذي تنص عليه المادتين السابقتين وعموماً يحال قرار مجلس الإدارة المتعلقة بتلك المكافآت الجمعية العمومية للموافقة عليه.

ز- أمين سر المجلس

يتولى المستشار القانوني العام للشركة مهام أمين سر المجلس وفقاً لما نص عليه في المادة ١٦ من نظام الحكومة وتتضمن مهام أمين سر مجلس الإدارة في الشركة المتحدة للتنمية وفقاً لم ما هو منصوص عليه في المادة ١٧ من نظام الحكومة وهو كما يلي:

- تحري وحفظ محاضر إجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وتدوين أعضاء المجلس الحاضرين والغائبين والقرارات التي إنفذها المجلس في الاجتماع وإعتراضات إن وجدت، وحفظ الكتب والتقارير المحالة من وإلى المجلس.

- قيد قرارات المجلس في السجل المعد لهذا الغرض حسب تاريخ إصدارها.

عقدت جميع إجتماعات المجلس بدعوات من رئيس مجلس الإدارة تم إرسالها للأعضاء في فترة زمنية قدرت في متوسطها بحوالي ١٥ يوماً قبل عقد الإجتماعات، وتضمنت أصولاً جدول أعمال الإجتماع كما هو منصوص عليه في نظام الحكومة. يصادق رئيس مجلس الإدارة على محضر جدول أعمال كل إجتماع من الإجتماعات أعلاه في بداية كل إجتماع لاحق، كما يطلع على المحضر ويوقع عليه جميع الأعضاء بالمجلس.

ه- تقييم أداء مجلس الإدارة

لقد تبنت الشركة المتحدة للتنمية الممارسات اللاحمة لتقييم أداء مجلس الإدارة من حيث حضور الأعضاء لاجتماعات المجلس والمشاركة الفعالة للأعضاء إنشاء الإجتماعات. ووفقاً لقواعد الحكومة تقوم لجنة الحكومة والمكافآت والترشيحات بإجراء التقييم لأعضاء مجلس الإدارة، وقد أتيح لأعضاء مجلس الإدارة فرصة إجراء تقييم ذاتي من خلال إستبيان أعد لذلك يقوم عضو مجلس الإدارة بتعنته ويعرض هذا الإستبيان إلى لجنة الحكومة والترشيحات والمكافآت والتي هي بدورها تقرر في أداء أعضاء مجلس الإدارة.

كما يشمل التقييم الذاتي عدة معايير ومنها مدى التزام المجلس بمهامه وتحقيق مصالح المساهمين وكانت نتائج التقييم إيجابية وجميعها ضمن معايير الامتياز والجيد جداً على سنتين متتاليتين.

تقرير الحكومة 2019

ثانياً: الحكومة والترشيحات والمكافآت:

أقر مجلس الإدارة في ١٨/٩/٢٠١٣ م تشكيل لجنة الحكومة والترشيحات والمكافآت بهدف الوفاء بمتطلبات الحكومة، وتفعيل نشاط الشركة وتعزيز التحصية وتوزيع الصالحيات. وقد اعتمد ميثاق هذه اللجنة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧/١٢/٢٠١٣ م وتم تعديله من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧/٤/٢٠١٩ م وتم تعديله أيضاً بتاريخ ١٩/٤/٢٠١٧ م للتوافق مع نظم وقواعد الحكومة الصادرة في عام ٢٠١٧ م. يترأس لجنة الحكومة والترشيحات والمكافآت السيد/ عبد الرحمن سعد الشثري ويشغل عضويتها كل من السيد/ علي حسين الفردان، والسيد/ ناصر جار الله المري. وقد حدد الميثاق مسؤولية اللجنة وصلاحياتها في إطار نظام الحكومة الصادر في العام ٢٠١٧ م، وتتضمن مسؤولياتها على سبيل المثال وليس الحصر وضع أسس ومعايير معينة تستعين بها الجمعية العمومية في إنتخابات أعضاء مجلس الإدارة، ترشيح من تراه مناسباً لعضوية المجلس في حال خلو مقعد بالمجلس، وضع مشروع خطة التعاقب على إدارة الشركة، تلقي طلبات الترشيح لعضوية مجلس الإدارة ورفع قائمة المرشحين مع توصياتها إلى المجلس ونسخة إلى الهيئة، ترشيح وتعيين شاغلي الوظائف التنفيذية في الشركة، وتقيم أدائهم وأداء مجلس الإدارة سنوياً، وإقتراح سياسة الأجر والكافآت والحوافز الخاصة بالشركة ومتابعة الإشراف على تطبيق الشركة لنظام الحكومة وتطوير آليات تطبيق هذا النظام.

عقدت لجنة الحكومة والترشيحات والمكافآت (٥) إجتماعات خلال العام ٢٠١٩ م، وقادت اللجنة من خلال تلك الاجتماعات بقرار والمصادقة على التوصيات المتعلقة بسياسة الموارد البشرية وكذلك مكافأة مجلس الإدارة والعاملين في الشركة بالإضافة إلى المصادقة على تقرير الحكومة.

ثالثاً: لجنة التدقيق:-

أقر مجلس الإدارة في عام ٢٠١٣ م تشكيل لجنة التدقيق بهدف الوفاء بمتطلبات الحكومة، وتفعيل نشاط الشركة. وقد اعتمد ميثاق هذه اللجنة من قبل مجلس الإدارة في ذات السنة وتم تعديله من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧/٤/٢٠١٩ م وتم تعديله أيضاً بتاريخ ١٩/٤/٢٠١٧ م للتوافق مع نظم وقواعد الحكومة الصادرة في عام ٢٠١٧ م. شكل مجلس الإدارة لجنة للتدقيق برئاسة سعادة الشيخ فيصل بن فهد آل ثاني، وعضوية كل من سعادة السيد/ مبارك على النعيمي، والسيد/ عبد الرحمن سعد الشثري، ويحد بالذكر أن معظم أعضاء اللجنة هم مستقلين وممن يتمتعون بخبرة جيدة في شؤون التدقيق.

- حفظ محاضر إجتماعات المجلس وقراراته وقاريره وكافة سجلات ومراسلات المجلس ومكاتبه في سجلات ورقية وإلكترونية.

- إرسال الدعوة لأعضاء مجلس الإدارة والمشاركين في الإجتماع (إن وجدوا) مرفقاً بها جدول الأعمال قبل التاريخ المحدد للانعقاد الإجتماع بإسبوعين على الأقل، وكذلك إستلام طلبات الأعضاء بإضافة بند أو أكثر لجدول الأعمال وإثبات تاريخ تقديم تلك الطلبات.

- التنسيق بين الرئيس وأعضاء المجلس وبين مختلف أعضاء المجلس، فضلاً عن التنسيق بين المجلس وأصحاب المطالع الآخرين، بما في ذلك المساهمون والإدارة والموظفو.

- مساعدة رئيس مجلس الإدارة على تسهيل وصول كافة المعلومات ذات الصلة إلى أعضاء المجلس.

- توفير الاستشارة للمجلس في القضايا المتعلقة بالحكومة والقضايا القانونية بطبيعة الحال.

هـ - لجان مجلس الإدارة

أولاً: اللجنة التنفيذية:

أقر المجلس تشكيل لجنة تنفيذية منبثقة عنه لغرض تسهيل النشاطات الإدارية وإكسابها المرونة الازمة، وتحول هذه اللجنة كافة الصالحيات الازمة لتسهيل وإدارة وتنفيذ أعمال الشركة بما فيها الأعمال الإدارية والمالية والتعاقدية، ويتحول عمل اللجنة التنفيذية في مساعدة المجلس في القضايا الإستراتيجية، والأمور المتعلقة بالموازنة والمشتريات. يرأس اللجنة التنفيذية سعادة السيد/ تركي محمد خالد الخاطر ويشترك في عضويتها كل من السيد/ عبد الرحمن عبد الله عبد الغني (نائب رئيس اللجنة)، والسيد/ علي حسين الفردان والسيد/ عبد العزيز المانع والسيد/ ناصر جار الله المري وسعادة السيد/ مبارك علي النعيمي.

عقدت اللجنة التنفيذية (٣) إجتماعات خلال العام ٢٠١٩ م، وقادت من خلالها مراجعة العمليات المختلفة للشركة وإقامة كافة التوصيات المتعلقة بالمشاريع المختلفة بما فيها مشاريع التطوير العقاري في جزيرة اللؤلؤة.

خامساً: بدل حضور أعضاء لجان مجلس الإدارة

دون شك أن عمل أعضاء مجلس الإدارة ضمن اللجان المختلفة يشكل جهداً وعملاً إضافياً للأعضاء لذلك رأى مجلس الإدارة ضرورة تقديم بدل حضور لكل عضو مجلس الإدارة الذي يعمل ضمن تلك اللجان حيث قرر مجلس الإدارة في إجتماعه رقم (١) بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٧م بأن يمنح كل من أعضاء اللجان مبلغ وقدره ٤٠ ألف ريال قطري.

للجنة التدقيق ميثاقاً يحدد مسؤولياتها وصلاحياتها في إطار نظام الحكومة، وتتضمن مسؤولياتها ترشيح المدققين الخارجيين والإشراف عليهم والنظر في استقلاليتهم، والإشراف على صحة البيانات والتقارير المالية ومراجعتها. وتجدر الإشارة إلى أن لجنة التدقيق لم تتضمن أي عضو يعمل حالياً أو عمل سابقاً لدى المدققين الخارجيين، وقد عقدت لجنة التدقيق (٦) إجتماعات خلال العام ٢٠١٩م، وقد تم خلال تلك الإجتماعات مناقشة خطة التدقيق للعام ٢٠١٩م وتحديد نسبة الإنجاز بالإضافة إلى مهام التدقيق المختلفة الخارجية عن نطاق الخطة، بالإضافة إلى مهام التدقيق التي يوكلي بها الرئيس التنفيذي ومدراء الإدارات.

رابعاً: إتاحة مواثيق المجلس ولجان للمعوم

تمت الإشارة إلى ميثاق مجلس الإدارة وميثاق لجنة التدقيق وللجنة الحكومية والترشيحات والمكافآت في تقرير الحكومة، كما أن هذه المواثيق، بالإضافة إلى تقرير الحكومة المفصل، متاحة للمساهمين بموقع الشركة على شبكة الإنترنت، ويمكن الوصول إليها على الرابط التالي:

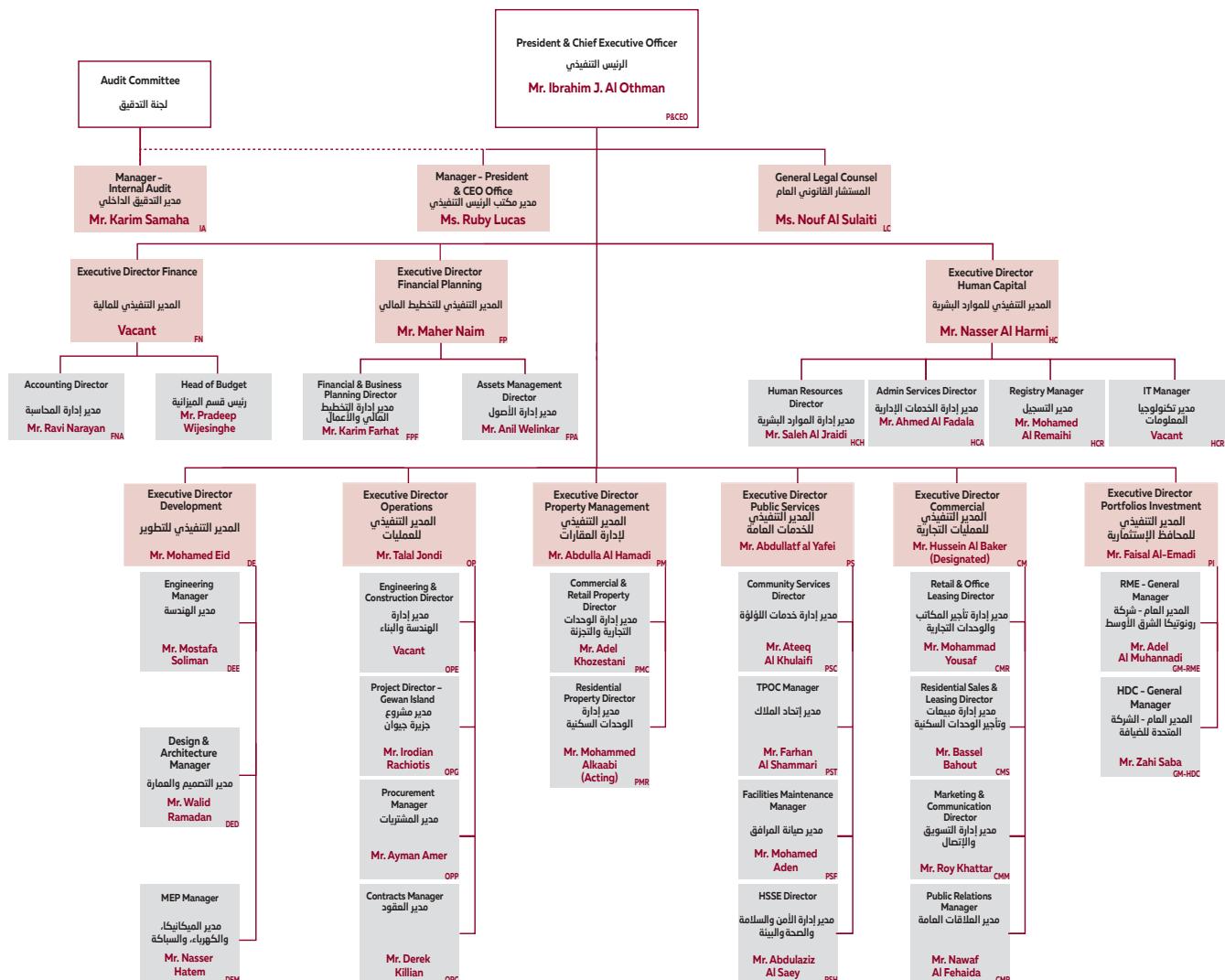
<http://www.udcqatar.com/Arabic/InvestorInformation/Pages/CorporateGovernanceCharters.aspx>

تقرير الحكومة 2019

٧. المدراء التنفيذيين

يتولى السيد ابراهيم جاسم العثمان منصب الرئيس التنفيذي للشركة منذ ١٤ يونيو ٢٠١٣م ويدير كافة عمليات الشركة اليومية تحت إشراف وبالتنسيق مع اللجنة التنفيذية ومجلس الإدارة.

أ- في العام ٢٠١٣م أجرى الرئيس التنفيذي للشركة بموافقة مجلس الإدارة إعادة الهيكلة الإدارية حتى تتم عمليات الشركة بسلامة دون أن يكون هنالك تداخل في أعمال الإدارات المختلفة وتم تنظيم أعمال الشركة من خلال ١٢ إدارة تقوم بأدوارها المختلفة ويترأس كل إدارة مدير تنفيذي يكون مسؤولاً مباشرة أمام الرئيس التنفيذي وتقع على عاتقهم مسؤولية تنفيذ سياسات الشركة وفقاً لموجهات الرئيس التنفيذي ومجلس الإدارة. وأن الهيكل التنظيمي القائم لسنة ٢٠١٩م على النحو التالي:



ب - يتم تقييم أداء الإدارات التنفيذية والمدراء التنفيذيين وفقاً لاليات محددة ومعايير دقيقة من أجل الوصول إلى مؤشرات الأداء الرئيسية ويتم هذا التقييم تحت الإشراف المباشر للرئيس التنفيذي للشركة ويتم عرض مقترن بمكافآت المدراء التنفيذيين إلى مجلس الإدارة للموافقة عليه أو تعديله. وتبين لسنة ٢٠١٩ تحسن الأداء في تحقيق مؤشرات الأداء (KPI) من قبل المدراء التنفيذيين أما بالنسبة لمكافآت المدراء التنفيذيين الشاملة للرواتب والعلاوات والبدلات فيتم التصريح عنها سنوياً في البيانات المالية وللأخرى في الإيضاح رقم ٢٩.

ت - المدراء التنفيذيين الذين يملكون أسهم في الشركة ويوضح الجدول التالي عدد الأسهم التي يملكونها المدراء التنفيذيين في الشركة المدرجة للتنمية وذلك بتاريخ ١٩/١٢/٢٠١٩م

الإسم	الوظيفة	عدد الأسهم	رقم المساهم
ابراهيم جاسم عبدالرحمن العثمان فخرو	الرئيس التنفيذي	١,٣٢٧٠	٦٣٨٧٥
فيصل ناصر عبدالرحمن شريف العمادى	مدير تنفيذى	٧٠٩٧٥٠	٤٢١٩٥
حسين اكبر عباس سعد الدين الباكر	مدير تنفيذى	٢٩٠٠٠	٧٣١٤٤

٨. تعاملات الأشخاص المطلعين على معلومات الشركة

بالإضافة إلى ذلك فقد فرضت الشركة على موظفيها كافة التوقيع على إقرار وتعهد بالمحافظة على السرية وعدم إفشاء أي معلومات تتعلق بحقوق الشركة وصفقاتها، والإلتزام بسياسات الشركة ومواثيق قواعد الأخلاق والسلوك المهني المعتمدة لديها.

أما فيما يتعلق بوثيقة سياسة الأشخاص المطلعين على معلومات الشركة والتي إنتمتها المجلس بتاريخ ٢٠١٩م/١٢/٢٨ فقد عرفت تلك الوثيقة من هم الأشخاص المطلعين على معلومات الشركة التي لم يتم الإفصاح عنها ووضعت قيود صارمة على الأشخاص المطلعين تصل في بعض الأحيان إلى منع التداول من قبل بعض الأشخاص، كما فرضت تلك الوثيقة تقديم إفصاح مكتوب (كل ثلاثة أشهر) بين تعاملات الأشخاص المطلعين في أسهم الشركة كما وضعت أيضاً آلية صارمة لمراقبة حسابات الأشخاص المطلعين على معلومات الشركة.

لقد إعتمد مجلس الإدارة وثيقة سياسة الأشخاص المطلعين على معلومات وتعد تلك السياسات من أهم السياسات التي فرضها نظام الحكومة الصادر في عام ٢٠١٧م. ووقع أعضاء مجلس الإدارة على تعهد بالمحافظة على السرية وعدم تضارب المصالح، إقراراً منهم بالإلتزام بالإجراءات التي تحكم دخولهم في صفقات مع الشركة، وتحدد سياسة الأطراف ذوي العلاقة الإجراءات الازمة، وتفرض على الأعضاء الإفصاح عن الصفقات التي تحتمل تضارب المصالح، والإمتثال عن التصويت أو عن الحضور عند عرض مسائل من هذا النوع على مجلس الإدارة للتصويت عليها. فضلاً عن ذلك، تفرض تلك السياسات على كل عضو بمجلس الإدارة الوفاء تجاه الشركة ومساهميها، وتغليب مصالح الشركة ومساهميها على مصالحهم الشخصية والعمل دائماً بحسن نية لمصلحة الشركة والمساهمين كافة.

ونشير هنا أيضاً إلى المادة (٥٠) من النظام الأساسي تنص على أن يضع مجلس الإدارة سنوياً تحت تصرف المساهمين والإطلاعهم الخاص قبل انعقاد الجمعية العامة التي تدعى للنظر في ميزانية الشركة وتقدير مجلس الإدارة بإسبوع على الأقل كشفاً تفصيلاً يتضمن العمليات التي يكون فيها لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو المديرين مصلحة تتعارض مع مصلحة الشركة. ويتم الإفصاح سنوياً عن عدد الأسهم التي يملكونها أعضاء المجلس ضمن تقرير الحكومة كما هو واردًا في أعلى هذا التقرير.

تقرير الحكومة 2019

٩. بيان أسهم كبار المساهمين

ويوضح الجدول التالي عدد الأسهم التي يملكونها كبار المساهمين في الشركة المتحدة للتنمية وذلك بتاريخ ١٧/٣/٢٠١٩ م

المساهم	النسبة %	عدد الأسهم
صندوق المعاشات الهيئة العامة للتقاعد	٢٣,٦١	٨٣٦,٤٣٢,٧٧
صندوق المعاشات العسكري هيئة التقاعد	١٠,٩٠	٣٨٥,٩٢٤,١١
صندوق وادي السيل	٣,٩٦	١٤,٣٢٨,٧٨
شركة المستثمر الاول	٣,٣٤	١١٨,٢٤٣,١٢
المانع كابيتال القابضة	٣,٢٠	١١٣,١٧١,٦٣
صندوق وادي السيل	٣,٠٣	١٧,٣٨٣,٥٠
خالد جمعه الماجد عبدالله	٢,٨٦	١,١٥١,٠٠
مجموعه الفردان القابضة	٢,٩	٧٤,٦٨,٣٦
محمد عبد الرحمن البحر	١,٢٨	٤٥٣٧,٦٦
صندوق الوطني ع	١,٠٤	٣٦,٩٣٣,٤٧
على رضا حسن البناني	١,٠٢	٣٦,٠٠,٠٠
الملاحة القطرية	٠,٩٥	٣٣,٦٦٣,٠٠

١. الرقابة الداخلية

وحفاظاً على استقلاليته وحياده إزاء الأنشطة التي يقوم بمراقبتها، يمنع على أفراد فريق إدارة التدقيق الداخلي المشاركة في المهام اليومية لإدارات وأقسام الشركة.

وقد فوض مجلس الإدارة في الشركة جميع المسائل المتعلقة بالتدقيق الداخلي إلى لجنة التدقيق، بما في ذلك تعين رئيس إدارة التدقيق الداخلي. ويقوم رئيس إدارة التدقيق برفع تقاريره المتعلقة بمسائل التدقيق الداخلي إلى لجنة التدقيق. ونحوه إلى أن وحدة التدقيق الداخلي ترفع تقاريرها الفصلية للجمعيات لجنة التدقيق.

١١. الصفقات المرتبطة بالأطراف ذو العلاقة

يتم رصد الصفقات المتعلقة بالأطراف ذو العلاقة في التقرير المالي والإشارة إليها بشكل منفصل في البيانات المالية السنوية التي يتم عرضها على المساهمين.

١٢. إدارة المخاطر

تتهم الشركة المتحدة للتنمية إهتماماً بالغاً بتطبيق منظومة متكاملة من الممارسات الإدارية التي تهدف إلى تقييم وإدارة كافة المخاطر التي ترتبط بنشاطات الشركة وأعمالها لدى سعيها لتحقيق أهدافها وخططها المستقبلية. إن الهدف الأساسي من إدارة المخاطر هو حماية الشركة من الأحداث التي تعيق تحقيق الأهداف التشغيلية والمالية بصورة مستدامة، حيث تدرك إدارة الشركة المتحدة للتنمية الأهمية القصوى والملحة لتطبيق أنظمة مخاطر تتسم بالفعالية والكفاءة.

وقد أطلقت الشركة في هذا السياق برنامجاً لإدارة المخاطر، ويتمثل دور هذا في المساعدة في تحديد المخاطر، ووضع الخطة المتعلقة بدرء المخاطر، ومن ثم متابعة تنفيذ الخطة وفاعليتها لدرء أو تفادي المخاطر. وتطلع الشركة المتحدة للتنمية إلى الانتهاء من تطبيق نظام إدارة المخاطر على جميع إدارات الشركة المتحدة للتنمية خلال الأربع الثاني من عام ٢٠١٩م.

إن مهمة التدقيق الداخلي في الشركة المتحدة للتنمية تشهد أيضاً تطوراً مطرداً بما يكفل لها الاستجابة بفاعلية لتوسيع حجم أعمال الشركة، والنحوه بالتزاماتها في مجال التدقيق الداخلي، وتقديم التوصيات الازمة فيما يتعلق بالتغييرات الواجب إجراؤها لتعزيز الحوكمة وإدارة المخاطر في الشركة.

فالشركة تميز بتبنّيها لمجموعة من السياسات واللوائح الداخلية والقرارات والتعميمات وغيرها من الإجراءات الرقابية المكتوبة التي صممت للحرص على تنظيم سير الأعمال داخل مختلف إدارات الشركة وضمان تنفيذ توجيهات الإدارة، والتتأكد من الفصل بين الواجبات، وتطوير الموظفين وتحفيزهم وتنمية سلوكهم المهني، وتسهيل تبادل المعلومات بشكل يمكن أصحاب العلاقة من القيام بواجباتهم على الوجه الأكمل مما يسهم في تسخير ومراقبة العمل بالشكل الأمثل.

كما تقوم إدارة التدقيق الداخلي التي تضم عدد من المدققين من ذوي الخبرة والكفاءة، بمراجعة وتدقيق جميع إدارات الشركة وأعمالها ومشاريعها من خلال خطط تدقيق سنوية معتمدة من لجنة التدقيق لتقييم جودة الأداء وتحديد المخاطر ورفع التوصيات، وسيماً فيما يتعلق بـ

- تقييم نظم الرقابة الداخلية المعتمول به في الشركة ومدى ملائمه للمعايير القياسية وتحقيقه لأهداف الإدارة العليا المرجوة، مع تقديم الإقتراحات والتوصيات التي ترفع من كفاءة تلك النظم.
- تقييم مدى التزام جميع الإدارات بتطبيق نظم الرقابة الداخلية المعتمول به في الشركة.
- الإخفاق في الإلتزام بسياسات الشركة وإجراءاتها وأسباب هذا الفشل.

تجدر الإشارة إلى أن إدارة التدقيق الداخلي في الشركة المتحدة للتنمية هي قسم قائم مستقل بذاته يتالف من فريق عمل من خلفيات مهنية وفنية مختلفة، تم تدريجهم بشكل مناسب ووافي للعمل بإستقلالية موضوعية، وهو مطلع جميع مهام التدقيق الداخلي للشركة، ولله حرية الوصول في أي وقت إلى جميع إدارات وأنشطة الشركة والوثائق العائد لها كي يقوم بمهام التدقيق على أكمل وجه.

تقرير الحكومة 2019

١٢. الرقابة الخارجية

اللجان وتشكييلتها والسياسة الذاتية لكل عضو وعدد الأسهم التي يملكونها أعضاء مجلس الإدارة على موقع الشركة الإلكتروني، وضمن تقرير الحكومة السنوي، بالإضافة إلى كافة التطورات التي تؤثر على أداء سعر سهم الشركة المدرج في البورصة. كما ترتبط الشركة بقنوات إتصال مباشرة بمساهميها حيث تتيح لهم إمكانية الإطلاع على المعلومات في الحدود المنصوص عليها قانوناً. ويعتمد القسم المالي بالشركة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، ويصرح المدقق الخارجي بشكل صريح في تقريره على أنه حصل على كل المعلومات الضرورية، ويذكر في تقريره بأنه يتقيّد بمعايير التدقيق الدولية وبأن التقارير المالية الصادرة عن الشركة متوافقة مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

يتم إرسال التقارير المالية المدققة إلى جميع المساهمين بشكل سنوي مرفقة مع الدعوة للجمعية العامة وهي متاحة للعموم على موقع الشركة الإلكتروني وكذلك موقع بورصة قطر.

١٥. حقوق المساهمين

لقد إعتمد مجلس الإدارة وثيقة سياسة علاقة المساهمين التي يفرضها نظام الحكومة الصادر في عام ٢٠١٧م وقد صيغت تلك الوثيقة لتكون أكثر شمولًا وتفصيلاً لحقوق المساهمين وتبنت تلك الوثيقة عدة محاور وهى سياسة الشركة تجاه المساهمين، سياسة الإتصال والتواصل مع المساهمين، سياسة تقى الشكاوى وظلمات المساهمين والتعامل معها، سياسة حقوق المساهمين فى إجتماع الجمعية العمومية، سياسة المساواة فى التعامل مع جميع المساهمين وحماية مساهمى الأقلية، سياسة تقى الإستفسارات والحصول على المعلومات، وسياسة التنسيق مع الجهات التنظيمية.

١٦ حقوق أصحاب المصالح الآخرين

تعمل الشركة بشكل متوازن على تطوير سياسة الموارد البشرية فيها لتحقيق أعلى درجة ممكنة من الالتزام بقوانين الحكومة، لا سيما فيما يتعلق بتطوير نظام الدرجات الوظيفية على نحو يسهم في تحديد سياسة الأجر وتطبيق برنامج خاص بخطف تعاقب الموظفين، وقد وضعت الشركة ميثاقاً لقواعد السلوك بحكم وينظم سلوك الموظفين في الشركة للحرص على ضمان زراعة وشفافية وحياد وموضوعية وكفاءة الموظفين المهنية في العمل. وتطلب الشركة من جميع موظفيها التوقيع على نموذج تضارب مصالح مخصص للإفصاح عن أي حالات تضارب واقعة أو مستقبلية، كما يطلب من الموظفين التوقيع على إتفاقية عدم إفشاء الأمور السرية المتعلقة بالشركة.

يتم إتخاذ قرار تعيين المدققين الخارجيين، بما في ذلك تحديد أتعاب المدققين الخارجيين، خلال إجتماع الجمعية العمومية الذي يمكن لكافة المساهمين المشاركة فيه. ويحضر المدققين الخارجيين هذا الإجتماع لتقديم تقريره والإجابة عن إستفسارات المساهمين.

وقد أقرت الجمعية العامة للشركة المتحدة للتنمية خلال إجتماع الجمعية العامة الأخير بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٩م تعيين السادة "K.P.M.G" مدققاً خارجياً لمراجعة بيانات الشركة وتقديم خدمات التدقيق للشركة عن السنة المالية ٢٠١٩م، والهدف من تعيين المدقق الخارجي هو التأكيد لمجلس الإدارة والمساهمين على أن البيانات المالية قد تم إعدادها وفقاً لكافة القوانين والتشريعات المتصلة والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بالإضافة إلى الحرص على أن هذه البيانات المالية تمثل المركز المالي للشركة وتعكس أدائها في مختلف نشاطاتها. مع العلم أن دور المدقق الخارجي قد اقتصر على تقديم خدمات التدقيق للشركة فقط، حيث يمتنع على الشركة التعاقد معه تقديم أي خدمات أخرى.

وبالتوافق مع مبادئ التدقيق، فُرض على المدقق الخارجي العمل بكل موضوعية وإستقلالية عن الشركة ومجلس إدارتها، وبعيداً عن أي تضارب للمصالح، وهو يحضر بشكل دائم اجتماعات الجمعية العامة لتقديم تقريره والإجابة عن إستفسارات المساهمين. وما يجدر الإشارة إليه أن المادة ٤٢ من نظام الحكومة الصادر في عام ٢٠١٧م قد ألزم المدققين الخارجيين بمد هيئة قطر للأأسواق المالية بكافة التقارير وما يكشف له من مخالفات.

١٧. الإفصاح

تتخذ الشركة المتحدة للتنمية من مبدأ الشفافية والإفصاح الكامل مرتكزاً لها عند الإتصال مع المساهمين أو الجهات الرقابية أو أي جهات أخرى من أصحاب المصالح، أو في إجتماعات الجمعية العمومية.

وتقوم الشركة بالإفصاح لبورصة قطر وهيئة قطر للأأسواق المالية بشأن المسائل المشار إليها في نظام الحكومة والإفصاح أيضاً عن كل المسائل التي تفرضها السياسات المختلفة والمذكورة ضمن هذا التقرير، هذا فضلاً عن إفصاح الشركة لنتائجها المالية رباع السنوية ونصف السنوية والختامية خلال الفترة المحددة في لائحة بورصة قطر، كما تقوم بالإفصاح عن أسماء أعضاء

١٩. المخالفات

حتى تاريخ إعداد هذا التقرير، لم يتم رصد أي مخالفات إرتكبت من قبل الشركة. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة تقوم بإدارة المخاطر من خلال التنسيق والتعاون المستمر بين إدارتها المختصة بالشؤون المالية والقانونية والتدقيق الداخلي، وبإشراف مباشر من مجلس الإدارة ولجانه المتخصصة، وخصوصاً لجنة التدقيق ولجنة الحكومة والترشحات والكافات وفقاً لتعليمات هيئة قطر للأسواق المالية والحكومة. كما قامت الشركة بتعيين Price waterhouse coopers الذين يقومون بتصميم إطار المخاطر والضوابط الداخلية حالياً. أما فيما يتعلق بالسياسات ذات الصلة بهما فهم قيد التنفيذ والمتوقع إنهاء تطبيقهم كلياً في سنة ٢٠٢٣.

٢٠. تقرير الحكومة

إن التزاماً منها بقواعد ومبادئ الحكومة، أصدرت الشركة المتحدة للتنمية تقرير الحكومة هذا موقعاً من رئيس مجلس الإدارة. وتتوفر هذه الوثيقة ملخصاً عن إلتزام الشركة بمتطلبات نظام الحكومة، وتسلط الضوء على سياسات الشركة التي يفرضها نظام الحكومة والأطر التي إعتمدتها في قياس مخاطرها وتقييم الضوابط الداخلية، بالإضافة إلى معلومات عن مجلس الإدارة وإجتماعاته والجان المنبثقة عنه والمعلومات الأخرى المطلوبة من الهيئة ويؤكد هذا التقرير إلتزام الشركة التام بتطبيق كافة متطلبات الحكومة خلال العام ٢٠١٨م، ويمكن الإطلاع على تقرير مفصل حول إلتزام الشركة بنود نظام الحكومة والإطلاع على كافة سياسات الحكومة على موقع الشركة الإلكتروني والذي يمكن الوصول إليه على الرابط التالي:

<http://udcqatar.com/Arabic/InvestorInformation/Pages/CorporateGovernance.aspx>

رئيس مجلس الادارة
تركي محمد خالد الخاطر

وتعتمد الشركة آية تسمح لموظفيها باتخاذ كافة الإجراءات للتبليغ عن العمليات والتصرفات المشبوهة وفقاً لسياسة الأبواب المفتوحة التي تتبعها (Whistle Blowing Policy)، وعملاً بهذه الآلية، يفترض على الموظف طلب المشورة أو الإبلاغ عن أي حالة فساد، أو تضارب مصالح، أو عدم مساواة، أو عدم الالتزام بسياسات الشركة، قد تتطلب إهتمام الإدارة. ونشير هنا إلى المادة (٤٠) من ميثاق لجنة التدقيق التي نصت على وضع نظم تمكن موظفي الشركة من الإبلاغ بشكل سري عن أي شكوك تراودهم تجاه أي مسائل مثيرة للشك أو الشبهة في التقارير المالية أو إجراءات الرقابة الداخلية أو أي مسألة أخرى، وضمان وجود ترتيبات مناسبة تسمح بإجراء تحقيقات تزيفة ومستقلة حول هذه القضايا.

أما فيما يتعلق بأصحاب المصالح الآخرين من الدائنين، العملاء والموردين فإن الشركة تمارس مبدأ الشفافية لعملائها وموردي الخدمات وتقوم بالإختيار على أساس الجودة ثم السعر وقد إعتمد مجلس الإدارة كافة السياسات المتعلقة بالمشتريات وطرح العطاءات والمزايدات والتعامل مع أصحاب المصالح.

١٧. نزاعات وخصومة الشركة

إن أمر حدوث النزاعات والخصومات هي أمر طبيعي، سيما أن الشركة المتحدة للتنمية تمارس أعمالها التجارية خلال عدد من النشاطات وأهمها نشاط التطوير العقاري وبطبيعة الحال هناك عدد من القضايا المختلفة من وضد المقاولين وكذلك مطوري الباطن وهناك عدد مقدر قد يصل فيه لصالح الشركة، وتم التدقيق من قبل المدقق الخارجي على قضايا الشركة وبمتحدى الشفافية وتناول التقرير المالي السنوي للشركة بياناً مفصلاً لتلك القضايا.

١٨. موقع الشركة على شبكة الإنترنت

يوفر موقع الشركة على شبكة الإنترنت، والمشار إليه أدناه، معلومات وافية عن نشاطات الشركة وال فرص الاستثمارية، ويتضمن قسماً خاصاً بعلاقات المستثمرين باللغتين العربية والإنجليزية يحتوي على التقارير السنوية والتقارير المالية ربع السنوية للسنة الحالية وللسنوات السابقة يمكن تحميلها مباشرة من الموقع، وعنوانين للاتصال بمسؤول علاقات المساهمين، وتقرير الحكومة، وميثاق مجلس الإدارة، ومواثيق اللجان المنبثقة عنه، بالإضافة إلى أخبار الشركة التي يتم تحديثها مباشرة بعد الإفصاح عنها أصولاً. يتضمن الموقع أيضاً معلومات وافية عن الشركات التابعة والتابعة ونسبة المساهمة فيها ومعلومات الاتصال بها وغيرها من المعلومات الهامة.

<http://www.udcqatar.com>

٢٠
عشرون عاماً
Years

UDC
المتحدة للتنمية
UNITED DEVELOPMENT CO.