

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

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

تقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ والبيانات الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وهي مسؤولة كذلك عن إجراءات الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية سواء الناتجة عن الإختلاس أو الخطأ.

مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا التقيد بمتطلبات آداب المهنة وأن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء مادية.

يشتمل التدقيق على القيام بإجراءات للحصول على أدلة بشأن المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية الموحدة. تم اختيار هذه الإجراءات بناءً على تقديرنا بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة ، سواء الناتجة عن إختلاس أو خطأ. عند إجراء تقييم المخاطر نأخذ في الاعتبار أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد المجموعة للبيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة ، وذلك لغايات إعداد إجراءات تدقيق مناسبة ، وليس لغرض إبداء رأينا حول فعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية للمجموعة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة وكذلك تقييم العرض العام للبيانات المالية الموحدة.

باعتمادنا أن الأدلة التي حصلنا عليها خلال أعمال التدقيق كافية وتوفر أساساً معقولاً يمكننا من إبداء رأينا.

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

الرأي

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة تظهر بعدالة ، من كافة النواحي المادية ، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ من قبل متدقق آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ حول هذه البيانات المالية الموحدة في تقريره بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠١٤.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفي رأينا أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية الموحدة تراعى أحكام قانون الشركات التجارية رقم (٥) لسنة ٢٠٠٢ والنظام الأساسي للشركة. لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي طلبناها لأداء مهمتنا ، وحسب علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة مخالفات لأحكام القانون المذكور أعلاه أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي. ونؤكد أيضاً أن المعلومات المالية الواردة في التقرير السنوي لمجلس الإدارة تتفق مع سجلات ودفاتر المجموعة.

عن إرنست ويونغ


فiras فوسوس

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٣٦
الدوحة في ١٢ مارس ٢٠١٥



شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

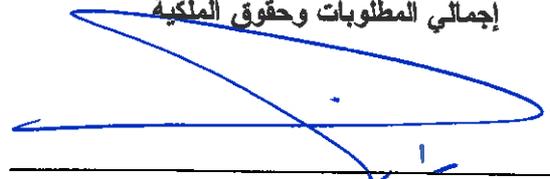
بيان المركز المالي الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
ريال قطري	ريال قطري		
			الموجودات
٨٥,٩٨٣,٣٠٩	٣٣,٩٢٤,١٧٠	٣	نقد وأرصدة لدى بنوك إسلامية
٤٦,٣٧٦,٢٦٨	٢٣,٦٦٩,٣٢٧	٤	مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً
٤٩٦,٧٨٧,٧٧٢	٨٧١,٢٠٢,١٢٧	٥	موجودات مالية أخرى
٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٦	موجودات مالية متاحة للبيع
٦١,٣٥٤,٣٩٥	٣٠,٦٧٧,١٩٧	٧	استثمارات وكالة
٩٢,٠٩٧,٠٦٤	٩٨,٥٩٥,٦٥٢	٨	مشروع قيد التنفيذ
٧٦٢,٥٧٤,٠٨١	٧٦٢,٥١٤,٠٠١	٩	استثمارات عقارية
٤٠٨,٨٠٠	٢٠٠,٥٦٢	١٠	عقارات ومعدات
<u>١,٥٦٦,٥٨١,٦٨٩</u>	<u>١,٨٤١,٧٨٣,٠٣٦</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
١٤١,٤٠٣,٥٢٩	١٠٤,٣٤٩,٣٢٣	١١	دائنون ومطلوبات أخرى
٥,٦٠١,٠٤٦	١,٩٨٢,٣٤٤	٢٣	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
٢٠٨,٤٨٥,٣٦٢	٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	١٢	تسهيلات بنكية إسلامية
١,٢٢٥,٩٦٥	٩٤٢,٦٠٩	١٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>٣٥٦,٧١٥,٩٠٢</u>	<u>٥٤١,٧١٤,٠٨٦</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤	رأس المال
٢٧,٦٣٨,٣٨٠	٤٤,٥٨٢,٢٩٤	١٥	إحتياطي قانوني
١٨٢,٢٢٧,٤٠٧	٢٥٥,٤٨٦,٦٥٦		أرباح مدورة
<u>١,٢٠٩,٨٦٥,٧٨٧</u>	<u>١,٣٠٠,٠٦٨,٩٥٠</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>١,٥٦٦,٥٨١,٦٨٩</u>	<u>١,٨٤١,٧٨٣,٠٣٦</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية



حمد بن علي الهدفة
الرئيس التنفيذي



راشد بن فهد النعيمي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
ريال قطري	ريال قطري		
٤٩٦,٧٨٧,٧٧٢	٣٧٤,٤١٤,٣٥٥	٥	إيرادات بناء
(٣٣٨,٠٤٦,٨٩٤)	(١٥٣,٤١٧,٩٨٥)	٥	تكاليف البناء
١٥٨,٧٤٠,٨٧٨	٢٢٠,٩٩٦,٣٧٠		إجمالي الربح
٣٨,٤٩٤,٩٩٤	٤١,٦٣٧,٤٩٢		إيرادات إيجارات
-	٩,٤٥٩,٩٦٧		إيرادات إدارة عقارات
(٥,١٩٣,٧٧٧)	(٤,٥٣٥,٨٢٨)		مصاريف تشغيلية
١٩٢,٠٤٢,٠٩٥	٢٦٧,٥٥٨,٠٠١		الإيرادات من العمليات
(٢,٤٦١,١٣٠)	(٦٠,٠٨٠)	٩	صافي خسارة من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٦١٨,٨٣١	٦,٦٥٥,٦٠٩	١٦	إيرادات أخرى
(١٢,٧٤٥,٨٢٧)	(٤٥,٣٠٢,٨٩٤)	١٧	مخصص إنخفاض استثمارات وإنخفاض أرصدة مدينة
(٢٥,٣٧٠,٦٦٨)	(٢٦,٠٤٢,١٦٧)	١٨	مصاريف عمومية وإدارية
(٤٧٠,٣٦٤)	(٢٥٥,٢٧٥)	١٠	إستهلاك
(٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٢,٥٠٠,٠٠٠)	١٩	أتعاب إدارة
(١٤,٥٧٩,٩٩٥)	(٣٠,٦١٤,٠٥٢)	١٢	تكاليف التمويل
١٣٤,٠٣٢,٩٤٢	١٦٩,٤٣٩,١٤٢		ربح الفترة
-	-		إيرادات شاملة أخرى
١٣٤,٠٣٢,٩٤٢	١٦٩,٤٣٩,١٤٢		إجمالي الدخل الشامل للفترة
١,٣٤٠	١,٦٩٤	٢٠	العائد الأساسي والمخفف للسهم (العائد إلى المساهمين بالشركة الأم بالريال القطري)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

	الإجمالي ريال قطري	أرباح مدورة ريال قطري	إحتياطي قانوني ريال قطري	رأس المال ريال قطري
	١,١٣٩,١٨٣,٦٦٩	١٢٤,٩٤٨,٥٨٣	١٤,٢٣٥,٠٨٦	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
	١٣٤,٠٣٢,٩٤٢	١٣٤,٠٣٢,٩٤٢	-	-
	-	(١٣,٤٠٣,٢٩٤)	١٣,٤٠٣,٢٩٤	-
	(٣,٣٥٠,٨٢٤)	(٣,٣٥٠,٨٢٤)	-	-
	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
	١,٢٠٩,٨٦٥,٧٨٧	١٨٢,٢٢٧,٤٠٧	٢٧,٦٣٨,٣٨٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
	١٦٩,٤٣٩,١٤٢	١٦٩,٤٣٩,١٤٢	-	-
	-	(١٦,٩٤٣,٩١٤)	١٦,٩٤٣,٩١٤	-
	(٤,٢٣٥,٩٧٩)	(٤,٢٣٥,٩٧٩)	-	-
	(٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
	١,٣٠٠,٠٦٨,٩٥٠	٢٥٥,٤٨٦,٦٥٦	٤٤,٥٨٢,٢٩٤	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣ إجمالي الدخل الشامل للسنة تحويل إلى احتياطي قانوني مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح ٢١) توزيعات أرباح (إيضاح ٢٢)

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤ إجمالي الدخل الشامل للسنة المحول إلى احتياطي قانوني مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح ٢١) توزيعات أرباح (إيضاح ٢٢) الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات
ريال قطري	ريال قطري	
١٣٤,٠٣٢,٩٤٢	١٦٩,٤٣٩,١٤٢	الأنشطة التشغيلية:
		ربح السنة
		تعديلات للبنود التالية:
٤٧٠,٣٦٤	٢٥٥,٢٧٥	١٠ استهلاك
٢,٤٦١,١٣٠	٦٠,٠٨٠	٩ صافي خسارة القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
١٢,٧٤٥,٨٢٧	١٤,٦٢٥,٦٩٦	١٧ مخصص إنخفاض ذمم مدينة
-	٣٠,٦٧٧,١٩٨	١٧ مخصص إنخفاض قيمة استثمارات وكالة
(٢٤٣,٤١٨)	٢٤٥,٧٩٦	١٣ مخصص (عكس) مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	(١,٩٤٠,٠٠٠)	١٦ إيرادات توزيعات أرباح
(٥٧٧,٤٨٤)	(٤٣٨,٨٠٤)	١٦ أرباح من ودائع لدى بنوك إسلامية
١٤,٥٧٩,٩٩٥	٣٠,٦١٤,٠٥٢	مصاريف التمويل
١٦٣,٤٦٩,٣٥٦	٢٤٣,٥٣٨,٤٣٥	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٣٩٠,٠٢١,٧٨٢)	(٣٦٦,٣٣٣,١١٠)	التغيرات في رأس المال العامل:
٥,٦٠١,٠٤٦	(٣,٦١٨,٧٠٢)	مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً
٩٦,٧١٩,٨٣٩	(٤٦,٨١٧,٦١٤)	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
		دائنون ومطلوبات أخرى
(١٢٤,٢٣١,٥٤١)	(١٧٣,٢٣٠,٩٩١)	التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات
(١٤,٥٧٩,٩٩٥)	(٣٠,٦١٤,٠٥٢)	مصاريف تمويل مدفوعة
(٣٢٠,٥١٥)	(٥٢٩,١٥٢)	١٣ مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(١٣٩,١٣٢,٠٥١)	(٢٠٤,٣٧٤,١٩٥)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

بيان التدفقات النقدية الموحد - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات
ريال قطري	ريال قطري	
		الأنشطة الاستثمارية
(٦,٩٩٧)	-	٩ إضافات إلى استثمارات عقارية
(٦٦,٢٣٠,٧٤٠)	(٦,٤٩٨,٥٨٨)	٨ إضافات إلى المشروع قيد التنفيذ
٥٧٧,٤٨٤	٤٣٨,٨٠٤	أرباح مستلمة من ودائع لدى بنوك إسلامية
٣,٦٤٥,٦٠٥	-	٧ متحصلات من استثمارات وكالة
-	١,٩٤٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستلمة
(١٤١,٩٩٨)	(٤٧,٠٣٧)	١٠ شراء عقارات ومعدات
<u>(٦٢,١٥٦,٦٤٦)</u>	<u>(٤,١٦٦,٨٢١)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٢٠٨,٤٨٥,٣٦٢	٤٤٨,٠٦٣,٨٩٨	١٢ صافي متحصلات من تسهيلات بنكية إسلامية
(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٢٢,١٠٩,٤٥٠)	سداد تسهيلات بنكية إسلامية
(٥٤,٩٤٣,٢٣٨)	(٦٩,٤٧٢,٥٧١)	توزيعات أرباح مدفوعة
<u>٩٣,٥٤٢,١٢٤</u>	<u>١٥٦,٤٨١,٨٧٧</u>	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٠٧,٧٤٦,٥٧٣)	(٥٢,٠٥٩,١٣٩)	النقص في النقد والأرصدة لدى البنوك الإسلامية
١٩٣,٧٢٩,٨٨٢	٨٥,٩٨٣,٣٠٩	الأرصدة لدى البنوك الإسلامية في ١ يناير
<u>٨٥,٩٨٣,٣٠٩</u>	<u>٣٣,٩٢٤,١٧٠</u>	النقد والأرصدة لدى البنوك الإسلامية في ٣١ ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق ("الشركة") هي شركة مساهمة قطرية تأسست في دولة قطر في ١٢ فبراير ٢٠٠٨. الشركة مسجلة تحت السجل التجاري رقم ٣٨١٧٣ وعنوان مقر الشركة المسجل هو ص.ب. ١٨١٣٢ ، الدوحة - دولة قطر.

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

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة يشار إليها جميعاً بـ ("المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ، الشركات التابعة التالية:

نسبة الملكية الفعلية	بلد	رأس المال	الشركة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤	التأسيس	ريال قطري	
٣١ ديسمبر ٢٠١٣			
١٠٠٪	قطر	٢٠٠,٠٠٠	شركة قرطبة للاستثمار العقاري ش.ش.و.
١٠٠٪	قطر	٢٠٠,٠٠٠	شركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ش.ش.و.
١٠٠٪	قطر	٢٠٠,٠٠٠	شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م.
١٠٠٪	لبنان	١٢,١٠٦	شركة مزايا لبنان للإنماء السياحي والعقاري ش.م.م.

إيضاحات:

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

٢. شركة مزايا لبنان للإنماء السياحي والعقاري ش.م.م هي شركة مسجلة باسم ثلاثة من أعضاء مجلس إدارة المجموعة والتي تحفظ بهذا الاستثمار بالنيابة عن المجموعة وقد تم معاملة الاستثمار كشركة تابعة للمجموعة على أساس أن المستفيد من هذا الاستثمار هي المجموعة.

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

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٥.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة

٢/١ أسس الإعداد

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

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم ٥ لسنة ٢٠٠٢ ذات الصلة.

٢/٢ أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية لمزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. تتحقق السيطرة للمجموعة عندما يكون لها عائدات متغيرة أو لديها حقوق فيها من يستطيع التأثير على هذه العائدات من خلال سلطتها. خاصة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها إذا كان لديها:

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

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٢ أساس التوحيد - تنمة

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

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

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

٢/٣ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وإفتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الفعلية . قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها بشكل مستمر. يتم تحقيق التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات وأية فترات مستقبلية تتأثر بها.

المعلومات حول التقديرات الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها الأثر الأكبر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة تم الافصاح عنها في الإيضاح رقم ٢٥.

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٤ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة مطابقة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ باستثناء المعايير والتفسيرات التالية السارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤ كما يلي:

مؤسسات الاستثمار (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٧)

هذه التعديلات تعطي استثناء من متطلبات التوحيد للمؤسسات التي تستوفي تعريف مؤسسة استثمار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٠: البيانات المالية الموحدة. إن الاستثناء للتوحيد تتطلب من مؤسسات الاستثمار أن تحتسب الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ليس لهذه التعديلات تأثير على المجموعة، حيث لا تتأهل أي من مؤسسات بالمجموعة لتكون مؤسسة استثمار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٠.

تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٢
هذه التعديلات توضح معنى "لديه حالياً حق قانوني للتسوية قابل للتنفيذ" والمعايير لآليات التسوية غير المتزامنة الخاصة بغرف المقاصة لتكون مؤهلة لإجراء التسوية. ليس لهذه التعديلات تأثير على المجموعة.

تجديد المشتقات واستمرارية محاسبة التحوط - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٩
هذه التعديلات توفر إعفاء من إيقاف محاسبة التحوط عندما يستوفي تجديد أي مشتقات مخصصة كأداة تحوط معايير معينة ويجب تطبيقه بأثر رجعي. ليس لهذه التعديلات تأثير على المجموعة.

إفصاحات المبالغ القابلة للإسترداد للموجودات غير المالية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٦

هذه التعديلات تبعد النتائج غير المرغوبة للمعايير الدولي للتقارير المالية ١٣ قياس القيمة العادلة على الإفصاحات المطلوبة بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٦ إنخفاض قيمة الموجودات. بالإضافة إلى ذلك، تتطلب هذه التعديلات الإفصاح عن المبالغ القابلة للإسترداد للموجودات أو الوحدات المدرجة للنقد والتي أدرجت أو عكست لها خسارة انخفاض قيمة خلال السنة. لا تؤثر هذه التعديلات على المجموعة.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٤ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية - تنمة

معايير أصدرت ولم يسري مفعولها بعد

فيما المعايير التي أصدرت ولم يسري مفعولها بعد. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه المعايير الجديدة.

تاريخ السريان	المعيار
١ يناير ٢٠١٨	المعيار الدولي للتقارير المالية ٩: الأدوات المالية
١ يناير ٢٠١٦	المعيار الدولي للتقارير المالية ١٤: حسابات التأجيل التنظيمية
١ يناير ٢٠١٧	المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥: الإيرادات من العقود مع العملاء
١ يناير ٢٠١٦	تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ١١: الترتيبات المشتركة - حساب الاستحواذ على الحصص
١ يناير ٢٠١٦	تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٨: إيضاح حول الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء
١ يناير ٢٠١٦	تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٤١: الزراعة - النباتات الحاملة للمحاصيل
١ يناير ٢٠١٦	تعديلات معيار المحاسبة الدولي ٢٧: طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة

لم تقم المجموعة بتطبيق أية معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى مبكراً والتي تم إصدارها ولكن لم يسري مفعولها بعد.

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة

الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد

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

الذمم المدينة

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

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

موجودات مالية أخرى

يتم تسجيل الموجودات المالية الناتجة من تطبيق التفسير ١٢ " ترتيبات امتياز الخدمات" في بيان المركز المالي الموحد تحت بند "موجودات مالية أخرى" وتحقق بالتكلفة المطفأة.

موجودات مالية متاحة للبيع

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

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

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

استثمارات عقارية

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

استثمارات عقارية - تنمة

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

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

التحويل بين فئات العقارات

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

- (أ) بدء إشغال المالك للعقار: يتم التحويل من الاستثمارات العقارية إلى عقارات يشغلها المالك.
- (ب) بدء التطوير بغرض البيع: يتم التحويل من استثمارات عقارية إلى المخزون.
- (ج) نهاية الإشغال من قبل المالك: يتم التحويل من عقارات يشغلها المالك إلى استثمارات عقارية.
- (د) بدء التأجير التشغيلي لطرف آخر: يتم التحويل من المخزون إلى استثمارات عقارية.

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

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

استثمارات عقارية - تنمة

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

بخصوص تحويل مخزون إلى عقارات يشغلها المالك أو إلى المخزون بغرض المتاجرة فإنه يتم معالجتها محاسبياً وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢ أو معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ وتكون بالقيمة العادلة لها كما في تاريخ تغير الاستخدام.

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

انخفاض الموجودات المالية والمبالغ غير الممكن استردادها

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

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

مشروع قيد التنفيذ

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

عقارات ومعدات

تدرج العقارات والمعدات بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة.

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

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

الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات القابلة للاستهلاك على النحو التالي:

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

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

عقارات ومعدات - تنمة

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

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

دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

تسهيلات بنكية إسلامية

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

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل الشامل الموحد عند إلغاء تحقيق المطلوبات وأيضا خلال عملية الإطفاء. يتم تحقيق تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى ذات الصلة كمصروف عند تكبدها.

تظهر الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. بينما تظهر الأقساط المستحقة بعد أكثر من سنة كمطلوبات غير متداولة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

إلغاء تحقيق الموجودات المالية والمطلوبات المالية

موجودات مالية

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

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الموجودات ، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام تدفقات نقدية من الموجودات أو قد تعهدت بدفع المبلغ المستلم كاملة ودون تأخير كبير إلى طرف ثالث بموجب ترتيبات للتمرير و (أ) إما أن تكون قد قامت فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو (ب) لم تقم فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو بالاحتفاظ بها ولكنها حولت السيطرة على الموجودات.

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

إلغاء تحقيق الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تنمة

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

مطلوبات مالية

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

انخفاض قيمة موجودات غير مالية

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

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

انخفاض قيمة موجودات غير مالية - تنمة

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

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

القيمة العادلة

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

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات ، أو
 - في غياب سوق رئيسية ، في السوق الأفضل بالنسبة للموجودات أو المطلوبات.
- يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول والدخول إلى السوق الرئيسية أو السوق الأفضل.

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

القيمة العادلة - تنمة

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

- المستوى ١ : أسعار السوق المدرجة (غير متداولة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ : تقنيات التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة واضحاً بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : تقنيات التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة غير واضحة.

تصنيف متداول وغير متداول

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

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

جميع الموجودات الأخرى تصنف غير متداولة.

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

تصنيف متداول وغير متداول - تنمة

يتم تصنيف المطلوبات المتداولة عندما:

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

وتصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى غير متداولة.

عملات أجنبية

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

الالتزامات المحتملة

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

تحقيق الإيرادات

إيرادات إيجارات

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

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

رسوم خدمات ومصاريف مستردة من مستأجرين

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

إيرادات بناء

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

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

تحقيق الإيرادات - تنمة

إيرادات تمويل

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

توزيعات الأرباح

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

تكاليف التمويل الإسلامي

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

العائد على السهم

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ أرصدة لدى البنوك الإسلامية

يشمل النقد والأرصدة لدى البنوك الإسلامية في بيان التدفقات النقدية الموحد المبالغ التالية:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل (١)
٨٤,٩٦٣,٣٥٩	١٣,٩٠٤,٢٢٠	أرصدة لدى البنوك الإسلامية
١٩,٩٥٠	١٩,٩٥٠	نقد في الصندوق
<u>٨٥,٩٨٣,٣٠٩</u>	<u>٣٣,٩٢٤,١٧٠</u>	

إيضاح:

(١) تم إيداع الودائع قصيرة الأجل على فترات مختلفة تعتمد على المتطلبات النقدية الفورية للنقد للمجموعة وتكون تواريخ استحقاق هذه الودائع أقل من ثلاثة شهور وتحمل أرباح بالمعدلات التجارية.

٤ مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
١٦,٦٤١,٦٦٠	٣٠,١٤١,٦٥٢	مدينون تجاريون
٤٤,٣٣٤,٨٧٧	٢٣,٠٢١,٧٦٥	دفعات مقدمة للمقاولين
٥٧٣,٨٩٣	٥٣٤,٣٣٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٨٦,٩٤٨	٨٦,٩٤٨	تأمينات مستردة
٢٤٠,١٩٩	١٠,٣٧٠	نم موظفين مدينة
١,١٤٠,٣٥١	١,١٤١,٦١٨	أرصدة مدينة أخرى
<u>٦٣,٠١٧,٩٢٨</u>	<u>٥٤,٩٣٦,٦٨٣</u>	
<u>(١٦,٦٤١,٦٦٠)</u>	<u>(٣١,٢٦٧,٣٥٦)</u>	يخصم: مخصص انخفاض القيمة
<u>٤٦,٣٧٦,٢٦٨</u>	<u>٢٣,٦٦٩,٣٢٧</u>	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً - تنمة

الحركة في مخصص انخفاض القيمة للمدينون التجاريون والذمم المدينة الأخرى كما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٣,٨٩٥,٨٣٣	١٦,٦٤١,٦٦٠	الرصيد في ١ يناير
١٢,٧٤٥,٨٢٧	١٤,٦٢٥,٦٩٦	المخصص خلال السنة (إيضاح ٧)
<u>١٦,٦٤١,٦٦٠</u>	<u>٣١,٢٦٧,٣٥٦</u>	

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ، انخفضت قيمة المدينون التجاريون بالكامل بمبلغ ٣٠,١٤١,٦٥٢ ريال قطري وأرصدة مدينة أخرى بمبلغ ١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري (٢٠١٣): مدينون تجاريون مبلغ ١٦,٦٤١,٦٦٠ ريال قطري).

تم إدراج الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً بين الجزء المتداول وغير المتداول كما يلي:

الإجمالي	غير متداول	متداول	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	٢٠١٤
٣٠,١٤١,٦٥٢	-	٣٠,١٤١,٦٥٢	مدينون تجاريون
٢٣,٠٢١,٧٦٥	٢٣,٠٢١,٧٦٥	-	دفعات مقدمة إلى المقاولين
٥٣٤,٣٣٠	-	٥٣٤,٣٣٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٨٦,٩٤٨	٨٦,٩٤٨	-	تأمينات مستردة
١٠,٣٧٠	-	١٠,٣٧٠	أرصدة مدينة من الموظفين
١,١٤١,٦١٨	-	١,١٤١,٦١٨	ذمم مدينة أخرى
<u>٥٤,٩٣٦,٦٨٣</u>	<u>٢٣,١٠٨,٧١٣</u>	<u>٣١,٨٢٧,٩٧٠</u>	
الإجمالي	غير متداول	متداول	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	٢٠١٣
١٦,٦٤١,٦٦٠	-	١٦,٦٤١,٦٦٠	مدينون تجاريون
٤٤,٣٣٤,٨٧٧	٢٣,٠٢١,٧٦٥	٢١,٣١٣,١١٢	دفعات مقدمة إلى المقاولين
٥٧٣,٨٩٣	-	٥٧٣,٨٩٣	مصاريف مدفوعة مقدماً
٨٦,٩٤٨	٨٦,٩٤٨	-	تأمينات مستردة
٢٤٠,١٩٩	-	٢٤٠,١٩٩	أرصدة مدينة من الموظفين
١,١٤٠,٣٥١	-	١,١٤٠,٣٥١	ذمم مدينة أخرى
<u>٦٣,٠١٧,٩٢٨</u>	<u>٢٣,١٠٨,٧١٣</u>	<u>٣٩,٩٠٩,٢١٥</u>	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٥ موجودات مالية أخرى

دخلت المجموعة اتفاقية ترتيب امتياز خدمات مع مؤسسة قطر للتربية والعلوم وتنمية المجتمع (مؤسسة قطر) ، طرف ذو علاقة ، لإنشاء وتشغيل مجمع سكني وفقاً لشروط الاتفاقية. ضمنت مؤسسة قطر تعاقدياً أن تقوم بتأجير هذا المجمع مقابل إيجار محدد لمدة ٢٠ سنة.

خلال السنة ، قامت الشركة بتحقيق إيرادات وتكاليف متعلقة بالاتفاقية بمبلغ ٣٧٤,٤١٤,٣٥٥ ريال قطري و ١٥٣,٤١٧,٩٨٥ ريال قطري ، على التوالي (٢٠١٣: ٤٩٦,٧٨٧,٧٧٢ ريال قطري و ٣٣٨,٠٤٦,٨٩٤ ريال قطري ، على التوالي).

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٤٩٦,٧٨٧,٧٧٢	٨٧١,٢٠٢,١٢٧	موجودات مالية أخرى

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٤٩٦,٧٨٧,٧٧٢	٦٤٨,٦٢٩,٤٥٥	جزء غير متداول
-	٢٢٢,٥٧٢,٦٧٢	جزء متداول
٤٩٦,٧٨٧,٧٧٢	٨٧١,٢٠٢,١٢٧	

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٦ موجودات مالية متاحة للبيع

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
<u>٢١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢١,٠٠٠,٠٠٠</u>	استثمارات في أسهم غير مدرجة

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

٧ استثمارات وكالة

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

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٦١,٣٥٤,٣٩٥	٦١,٣٥٤,٣٩٥	استثمارات وكالة
-	(٣٠,٦٧٧,١٩٨)	يخصم: مخصص انخفاض القيمة (إيضاح ١٧)
<u>٦١,٣٥٤,٣٩٥</u>	<u>٣٠,٦٧٧,١٩٧</u>	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٨ مشروع قيد التنفيذ

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
١٢٧,٨١٣,٢٨٦	٩٢,٠٩٧,٠٦٤	الرصيد في ١ يناير
٦٦,٢٣٠,٧٤٠	٦,٤٩٨,٥٨٨	إضافات
(١٠١,٩٤٦,٩٦٢)	-	محول إلى عقد البناء
<u>٩٢,٠٩٧,٠٦٤</u>	<u>٩٨,٥٩٥,٦٥٢</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

يشمل رصيد مشروع قيد التنفيذ مبالغ تم انفاقها لتطوير احدى مشاريع الشركة. تم الانتهاء من التطوير المبدئي للبنية التحتية للمشروع وتجري حالياً أعمال البناء الأساسية.

٩ استثمارات عقارية

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٦٥٢,١٣٠,٩٣١	٦٥٢,١٣٠,٩٣١	بالتكلفة
١١٠,٤٤٣,١٥٠	١١٠,٣٨٣,٠٧٠	التغيير المتراكم في القيمة العادلة
<u>٧٦٢,٥٧٤,٠٨١</u>	<u>٧٦٢,٥١٤,٠٠١</u>	

تشتمل الاستثمارات العقارية على:

- (١) عقار مؤجر بموجب اتفاقية إيجار تشغيلي لطرف ثالث مقابل إيرادات سنوية بمبلغ ١٤ مليون ريال قطري بالإضافة إلى ٥٠٪ من إجمالي الأرباح التشغيلية مع زيادة الإيجار كل ٣ سنوات.
- (٢) عقار مؤجر بموجب اتفاقية إيجار تشغيلي لطرف ذو علاقة مقابل إيرادات سنوية بمبلغ ٢٤,٧٥ مليون ريال قطري مع زيادة في الإيجار كل ٥ سنوات. تم رهن إيرادات الإيجار للمبنى مقابل تسهيلات بنكية اسلامية تم الحصول عليها من بنوك اسلامية.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٩ استثمارات عقارية - تنمة

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ، وفقاً للتقييم الذي قام به مقيم معتمد ومستقل ليس له علاقة بالمجموعة. تم اعداد التقييم مثنون معتمدون ومتخصصون في تامين العقارات والأنشطة المماثلة. وقد تحددت القيمة العادلة بناءً على طريقة المقارنة بالسوق والتي تعكس أسعار المعاملات الحديثة لعقارات مشابهة والربط بين التدفقات النقدية المخصومة والسوق والأدلة الأخرى. خلال تقرير القيمة العادلة للعقارات ، كانت القيمة والاستخدام الحاليين هي الأفضل لهذه العقارات.

كانت الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة كما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٧٦٥,٠٢٨,٢١٤	٧٦٢,٥٧٤,٠٨١	في ١ يناير
(٢,٤٦١,١٣٠)	(٦٠,٠٨٠)	الحركة في القيمة العادلة خلال السنة
٦,٩٩٧	-	تكاليف تطوير خلال السنة
<u>٧٦٢,٥٧٤,٠٨١</u>	<u>٧٦٢,٥١٤,٠٠١</u>	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٠ عقارات ومعدات

الإجمالي ريال قطري	سيارات ريال قطري	أثاث وتركيبات ريال قطري	أجهزة كمبيوتر ريال قطري	
٢,٨٦٨,٦٤٠	١٥٥,٠٠٠	١,٢٦٣,٨٠٣	١,٤٤٩,٨٣٧	التكلفة:
١٤١,٩٩٨	-	١,٤٠٤	١٤٠,٥٩٤	في ١ يناير ٢٠١٣
٣,٠١٠,٦٣٨	١٥٥,٠٠٠	١,٢٦٥,٢٠٧	١,٥٩٠,٤٣١	إضافات
٤٧,٠٣٧	-	-	٤٧,٠٣٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
(٢٣,٥٩٢)	-	-	(٢٣,٥٩٢)	إضافات استبعاد
٣,٠٣٤,٠٨٣	١٥٥,٠٠٠	١,٢٦٥,٢٠٧	١,٦١٣,٨٧٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٢,١٣١,٤٧٤	٨٥,٤٤١	٨٨١,١٥٨	١,١٦٤,٨٧٥	الاستهلاك:
٤٧٠,٣٦٤	٣١,٠٠٠	٢١٣,٤٢٥	٢٢٥,٩٣٩	في ١ يناير ٢٠١٣
٢,٦٠١,٨٣٨	١١٦,٤٤١	١,٠٩٤,٥٨٣	١,٣٩٠,٨١٤	المخصص خلال السنة
٢٥٥,٢٧٥	٣١,٠٠٠	٦٧,٨٥٤	١٥٦,٤٢١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
(٢٣,٥٩٢)	-	-	(٢٣,٥٩٢)	المخصص خلال السنة المتعلق بالاستبعاد
٢,٨٣٣,٥٢١	١٤٧,٤٤١	١,١٦٢,٤٣٧	١,٥٢٣,٦٤٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٤٠٨,٨٠٠	٣٨,٥٥٩	١٧٠,٦٢٤	١٩٩,٦١٧	صافي القيمة الدفترية:
				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٢٠٠,٥٦٢	٧,٥٥٩	١٠٢,٧٧٠	٩٠,٢٣٣	صافي القيمة الدفترية:
				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١١ دائنون ومطلوبات أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٣٤,٩٣٢,٤٥١	٤٠,٤١٩,٤٤٥	محجوز ضمان
٣٠,٥٦٤,٨٠٣	٣١,٠٠٦,٣٧١	مصاريف مستحقة الدفع
١٦,٥٠٠,٠٠٠	١٣,٦١٢,٥٠٠	إيرادات إيجار مؤجلة
٥,٠٥٦,٧٦٢	١٠,٥٨٤,١٩١	توزيعات أرباح دائنة
٣,٣٥٠,٨٢٤	٧,٥٨٦,٨٠٣	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
٥٠,٩٩٨,٦٨٩	١,١٤٠,٠١٣	دائنون
<u>١٤١,٤٠٣,٥٢٩</u>	<u>١٠٤,٣٤٩,٣٢٣</u>	

تم فصل الدائنون ومطلوبات أخرى بين الجزء غير المتداول والجزء المتداول كما يلي:

الإجمالي ريال قطري	غير متداول ريال قطري	متداول ريال قطري	٢٠١٤
٤٠,٤١٩,٤٤٥	٤٠,٤١٩,٤٤٥	-	محجوز ضمان
٣١,٠٠٦,٣٧١	-	٣١,٠٠٦,٣٧١	مصاريف مستحقة الدفع
١٣,٦١٢,٥٠٠	-	١٣,٦١٢,٥٠٠	إيرادات إيجار مؤجلة
١٠,٥٨٤,١٩١	-	١٠,٥٨٤,١٩١	توزيعات أرباح دائنة
٧,٥٨٦,٨٠٣	-	٧,٥٨٦,٨٠٣	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
١,١٤٠,٠١٣	-	١,١٤٠,٠١٣	دائنون
<u>١٠٤,٣٤٩,٣٢٣</u>	<u>٤٠,٤١٩,٤٤٥</u>	<u>٦٣,٩٢٩,٨٧٨</u>	
الإجمالي ريال قطري	غير متداول ريال قطري	متداول ريال قطري	٢٠١٣
٣٤,٩٣٢,٤٥١	٣٤,٩٣٢,٤٥١	-	محجوز ضمان
٣٠,٥٦٤,٨٠٣	-	٣٠,٥٦٤,٨٠٣	مصاريف مستحقة الدفع
١٦,٥٠٠,٠٠٠	-	١٦,٥٠٠,٠٠٠	إيرادات إيجار مؤجلة
٥,٠٥٦,٧٦٢	-	٥,٠٥٦,٧٦٢	توزيعات أرباح دائنة
٣,٣٥٠,٨٢٤	-	٣,٣٥٠,٨٢٤	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
٥٠,٩٩٨,٦٨٩	-	٥٠,٩٩٨,٦٨٩	دائنون
<u>١٤١,٤٠٣,٥٢٩</u>	<u>٣٤,٩٣٢,٤٥١</u>	<u>١٠٦,٤٧١,٠٧٨</u>	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٢ تسهيلات بنكية إسلامية

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
ريال قطري	ريال قطري		
-	٢٦٠,١٥٠,٩١٢	(أ)	تمويل إسلامي ١
-	١٧٤,٢٨٨,٨٩٨	(ب)	تمويل إسلامي ٢
١٧٣,٤٨٥,٣٦٢	-	(ج)	تمويل إسلامي ٣
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	(د)	تمويل إسلامي ٤
<u>٢٠٨,٤٨٥,٣٦٢</u>	<u>٤٣٤,٤٣٩,٨١٠</u>		

تظهر في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٢٠٨,٤٨٥,٣٦٢	١٢,٢٢١,٢٠٤	جزء متداول
-	٤٢٢,٢١٨,٦٠٦	جزء غير متداول
<u>٢٠٨,٤٨٥,٣٦٢</u>	<u>٤٣٤,٤٣٩,٨١٠</u>	

إيضاحات:

(أ) خلال ٢٠١٤ ، دخلت المجموعة في اتفاقية إجارة مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ ٢٧٣,٧٧٥,٠٠٠ ريال قطري. بدأ التمويل في ٢٠١٤ ويسدد على ٨ أقساط سنوية متغيرة ابتداءً من نهاية ٢٠١٤ وحتى نهاية ٢٠٢٢. يحمل التمويل الإسلامي معدل ربح بمعدلات السوق. التسهيلات الإسلامية مضمون مقابل متحصلات من أحد الاستثمارات العقارية للمجموعة.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٢ تسهيلات بنكية إسلامية - تنمة

إيضاحات - تنمة

(ب) خلال ٢٠١٤ ، دخلت المجموعة في اتفاقية مرابحة مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري. تحمل الاتفاقية معدل ربح بمعدلات السوق. بدأ التمويل الإسلامي خلال ٢٠١٤ وقد سحبت المجموعة مبلغ ١٧٤,٢٨٨,٨٩٨ ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ويسدد على ١١ قسط نصف سنوي متغير. التمويل الإسلامي مضمون بالمتحصلات المتوقعة من احدى موجودات المجموعة.

(ج) خلال ٢٠١٢ ، دخلت المجموعة في اتفاقية مرابحة مشتركة مع بنوك اسلامية بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ ١٠٦,٦٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ، تحمل الاتفاقية معدل ربح بمعدلات السوق. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ قامت المجموعة بسحب مبلغ ٤٧,٦٧٥,٤٢٤ دولار أمريكي من التمويل الإسلامي. كما قامت المجموعة بسداد المبالغ المتبقية بالكامل خلال ٢٠١٤.

(د) خلال ٢٠١٣ ، دخلت المجموعة في اتفاقية مرابحة مع بنك اسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري ، تحمل الاتفاقية معدل ربح بمعدلات السوق. تم سداد المبلغ القائم بالكامل خلال ٢٠١٤.

إيضاح:

إن تكلفة التمويل الإسلامي للسنة بلغت ٣٠,٦١٤,٠٥٢ ريال قطري (٢٠١٣: ١٤,٥٧٩,٩٩٥ ريال قطري).

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٣ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

كانت حركة المخصص كما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٧٨٩,٨٩٨	١,٢٢٥,٩٦٥	في ١ يناير
(٢٤٣,٤١٨)	٢٤٥,٧٩٦	مخصص (عكس مخصص) خلال السنة
(٣٢٠,٥١٥)	(٥٢٩,١٥٢)	المدفوع خلال السنة
<u>١,٢٢٥,٩٦٥</u>	<u>٩٤٢,٦٠٩</u>	في ٣١ ديسمبر

١٤ رأس المال

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
<u>١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل:
		١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بواقع ١٠ ريال للسهم الواحد

١٥ الاحتياطي القانوني

يتطلب قانون الشركات التجارية رقم ٥ لسنة ٢٠٠٢ من الشركة تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. لدى الشركة الخيار لوقف هذه التحويلات إلى الاحتياطي القانوني عندما يعادل ٥٠٪ من رأس المال. خلال السنة، قامت الشركة بتحويل ١٦,٩٤٣,٩١٤ ريال قطري إلى الاحتياطي القانوني (٢٠١٣: ١٣,٤٠٣,٢٩٤ ريال قطري). إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون أعلاه.

١٦ إيرادات أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
-	٣,٩٠٠,٦٣١	ربح من تسوية مستحقات
-	١,٩٤٠,٠٠٠	إيرادات توزيعات أرباح
٥٧٧,٤٨٤	٤٣٨,٨٠٤	ربح من ودائع في بنوك إسلامية
-	٣٢٥,٠٠٠	إيرادات مناقصات
٤١,٣٤٧	٥١,١٧٤	إيرادات متنوعة
<u>٦١٨,٨٣١</u>	<u>٦,٦٥٥,٦٠٩</u>	

شركة مزاي للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٧ مخصص انخفاض استثمارات وارصدة مدينة

٢٠١٣	٢٠١٤
ريال قطري	ريال قطري
—	٣٠,٦٧٧,١٩٨
١٢,٧٤٥,٨٢٧	١٤,٦٢٥,٦٩٦
١٢,٧٤٥,٨٢٧	٤٥,٣٠٢,٨٩٤

مخصص انخفاض استثمارات وكالة (إيضاح ٧)

مخصص انخفاض ذمم مدينة (إيضاح ٤)

١٨ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٣	٢٠١٤
ريال قطري	ريال قطري
١٥,٢٩٦,٩٢١	١٤,٤٧٧,٠٩٥
٤,٥٠٠,٠٠٠	٦,٧٥٠,٠٠٠
١,٢٨١,٤٥٦	١,٣٧٠,٦٩٢
١,٥٥٦,٣٣٩	١,٢٣٣,٢٩٨
٦٨٩,٠٥٨	٧٦٧,٣٢٩
١,١٢٧,٢٠٠	٤٠٦,٩٢٨
١٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠
١٤١,٧٣٤	٩٦,٤٠٥
٦٧٧,٩٦٠	٨٢٠,٤٢٠
٢٥,٣٧٠,٦٦٨	٢٦,٠٤٢,١٦٧

تكاليف موظفين

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

إيجار

أتعاب مهنية وقانونية

رسوم تسجيل وجهات رقابية

تسويق وإعلان

مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية

تطوير أعمال

مصاريف متنوعة أخرى

١٩ أتعاب الإدارة

٢٠١٣	٢٠١٤
ريال قطري	ريال قطري
٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠

أتعاب إدارة

وقعت المجموعة اتفاقية تقديم خدمات الإدارة مع شركة المزاي القابضة حيث تقدم خدمات إدارية للمجموعة

مقابل أتعاب إدارة بمبلغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري لعام ٢٠١٤ (٢٠١٣: ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري).

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠ الربح الأساسي والمخفف للسهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بتقسيم الأرباح للسنة العائدة للمساهمين بالشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة.

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
١٣٤,٠٣٢,٩٤٢	١٦٩,٤٣٩,١٤٢	الربح العائد للمساهمين بالشركة الأم
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
١,٣٤٠	١,٦٩٤	الربح الأساسي والمخفف للسهم (بالريال القطري)

لا توجد أسهم قائمة في أي وقت خلال السنة يحتمل أن يكون لها تأثير مخفف. وعليه يكون الربح الأساسي المخفف للسهم معادلاً للربح الأساسي العائد للسهم الواحد.

٢١ مساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية

وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ ، قامت المجموعة بتخصيص جزء من الربح بمبلغ ٤,٥١٠,٩٧٩ ريال قطري (٢٠١٢: ٣,٣٥٠,٨٢٤ ريال قطري) أي بنسبة ٢,٥٪ من صافي الربح الموحد للسنة إلى صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية.

٢٢ توزيعات أرباح

وافق المساهمون ، خلال الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ ٢٢ أبريل ٢٠١٤ ، على توزيع أرباح نقدية بقيمة ٠,٧٥ ريال قطري للسهم بإجمالي ٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٣: ٠,٦٠ ريال قطري للسهم بإجمالي ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢).

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بقيمة ٠,٣٠ ريال قطري للسهم بإجمالي ٣٠ مليون ريال قطري وإصدار أسهم مجانية بنسبة ٥٪ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. سوف يتم تقديم توزيعات الأرباح المقترحة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ لإعتمادها خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٣ المعاملات مع طرف ذو علاقة

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة هي كالتالي:

٢٠١٣ ريال قطري	٢٠١٤ ريال قطري	
٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	أتعاب إدارة
٤٩٦,٧٨٧,٧٧٢	٣٧٤,٤١٤,٣٥٥	إيرادات البناء
٢٤,٧٥٠,٠٠٠	٣٧,٠٩٧,٤٦٧	إيرادات إيجارات

أرصدة لطرف ذو علاقة

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

٢٠١٣ ريال قطري	٢٠١٤ ريال قطري	
٥,٦٠١,٠٤٦	١,٩٨٢,٣٤٤	شركة المزايا القابضة

إن استحقاق أرصدة الطرف ذو العلاقة كما يلي:

٢٠١٣ ريال قطري	٢٠١٤ ريال قطري	
٥,٦٠١,٠٤٦	١,٩٨٢,٣٤٤	متداول

مكافآت المدراء وكبار المسؤولين الآخرين بالإدارة

بلغت مكافآت كبار المسؤولين بالإدارة خلال الفترة كالتالي:

٢٠١٣ ريال قطري	٢٠١٤ ريال قطري	
٤,٥٠٠,٠٠٠	٦,٧٥٠,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٣,٣٦٩,٣٧١	٥,٢٦٦,٧٦٣	رواتب ومنافع قصيرة الأجل
٦٦,٣١٠	٦٦,٣١٠	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٧,٩٣٥,٦٨١	١٢,٠٨٣,٠٧٣	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٤ التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات المحتملة:

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	ضمانات بنكية

التزامات رأسمالية:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٣٠٤,٢٧٥,٩٦٦	١٦٣,٠٠٥,٦٤١	التزامات تعاقدية لمشروع قيد التنفيذ
٣,٨٤٧,٥٤٢	٢,٤٨٩,٥٨٦	التزامات إيجارات تشغيلية

التزامات التأجير التشغيلي مبينة أدناه:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٣٥٧,٩٥٦	١,٣٥٧,٩٥٦	خلال السنة
٢,٤٨٩,٥٨٦	١,١٣١,٦٣٠	بعد سنة ولا تتجاوز ٥ سنوات
٣,٨٤٧,٥٤٢	٢,٤٨٩,٥٨٦	

الدعاوى القضائية

تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد وإصالح المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. وفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة لا ينشأ عن هذه الدعاوى مطلوبات هامة وعليه لم يتم تحديد مخصص لهذه الدعاوى.

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إطار عمل إدارة المخاطر

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

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

إطار عمل إدارة المخاطر - تنمة

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

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

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسارة المالية للمجموعة في حال عدم وفاء عميل أو أي طرف بالأداة المالية بالقيام بالالتزامات التعاقدية التي تنشأ بصورة أساسية من عملاء الأنشطة الإيجارية للمجموعة أو الدفعات المقدمة للمقاولين أو الموردين والأرصدة لدى البنوك الإسلامية بالإضافة إلى المستحقات من أطراف ذات علاقة.

مخصص انخفاض القيمة

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لانخفاض القيمة والذي يمثل تقديرها للخسائر الناشئة عن الذمم المدينة. يرتبط تكوين هذا المخصص بالمخاطر الفردية ذات الأهمية التي تتعرض لها المجموعة. تم الإفصاح عن مخصص انخفاض القيمة والحركة عليه خلال السنة في إيضاح ٤.

مدفوعات مقدمة وأطراف ذات علاقة

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

مدفوعات مقدمة وأطراف ذات علاقة - تنمة

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

أرصدة لدى البنوك الإسلامية

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

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

القيمة الدفترية		
٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٨٥,٩٦٣,٣٥٩	٣٣,٩٠٤,٢٢٠	ودائع قصيرة الأجل وأرصدة لدى البنوك الإسلامية
١٨,١٠٩,١٥٨	٣١,٣٨٠,٥٨٨	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٤٩٦,٧٨٧,٧٧٢	٨٧١,٢٠٢,١٢٧	موجودات مالية أخرى
٦١,٣٥٤,٣٩٥	٣٠,٦٧٧,١٩٧	استثمارات وكالة
<u>٦٦٢,٢١٤,٦٨٤</u>	<u>٩٦٧,١٦٤,١٣٢</u>	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

مخاطر السيولة

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

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

الجدول التالي يلخص مواعيد استحقاق مطلوبات المجموعة في ٣١ ديسمبر بناء على المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

الاجمالي ريال قطري	أكثر من ٥ سنوات ريال قطري	١ - ٥ سنوات ريال قطري	٣ - ١٢ شهر ريال قطري	أقل من ٣ شهور ريال قطري	
١,١٤٠,٠١٣	-	-	-	١,١٤٠,٠١٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٥٤٤,٠٠١,١١٥	٢٦٤,٤٨٣,٠٩٥	٢٥٤,٧٦٨,٠٢٠	٢٤,٧٥٠,٠٠٠	-	دائنون
١,٩٨٢,٣٤٤	-	-	١,٩٨٢,٣٤٤	-	تسهيلات بنكية اسلامية
٤٠,٤١٩,٤٤٥	-	٤٠,٤١٩,٤٤٥	-	-	مبالغ مستحقة إلى طرف
١٠,٥٨٤,١٩١	-	٧,٩٢٣,٤٧٨	٢,٦٦٠,٧١٣	-	ذو علاقة
					محجوز ضمان
					توزيعات أرباح
٥٩٨,١٢٧,١٠٨	٢٦٤,٤٨٣,٠٩٥	٣٠٣,١١٠,٩٤٣	٢٩,٣٩٣,٠٥٧	١,١٤٠,٠١٣	الإجمالي

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

مخاطر السيولة - تنمة

الاجمالي	أكثر من ٥ سنوات	١- ٥ سنوات	٣- ١٢ شهر		في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
			ريال قطري	ريال قطري	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	دائون
٥٠,٩٩٨,٦٨٩	-	-	-	٥٠,٩٩٨,٦٨٩	٥٠,٩٩٨,٦٨٩
٢١٤,٣٩٩,٤٥٧	-	-	١٧٩,٢٦٨,٢٠٧	٣٥,١٣١,٢٥٠	تسهيلات بنكية اسلامية
٥,٦٠١,٠٤٦	-	-	٥,٦٠١,٠٤٦	-	مبالغ مستحقة إلى طرف
٣٤,٩٣٢,٤٥١	-	٣٤,٩٣٢,٤٥١	-	-	نو علاقة
٥,٠٥٦,٧٦٢	-	٣,٧٨٥,٥٦٥	١,٢٧١,١٩٧	-	محجوز ضمان
٣١٠,٩٨٨,٤٠٥	-	٣٨,٧١٨,٠١٦	١٨٦,١٤٠,٤٥٠	٨٦,١٢٩,٩٣٩	توزيعات أرباح
					الإجمالي

مخاطر السوق

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

مخاطر العملات

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

مخاطر معدلات الربح

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

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

في تاريخ بيان المركز المالي الموحد كانت موقف معدل الربح بالنسبة للأدوات المالية التي تحمل أرباح كالتالي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل
٢٠٨,٤٨٥,٣٦٢	٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	تسهيلات بنكية اسلامية

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

مخاطر السيولة - تنمة

مخاطر معدلات الربح - تنمة

صافي التأثير على الربح

أو الخسارة

٢٥+ نقطة أساس

ريال قطري

(١,٠٣٦,١٠٠)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

(٥١٨,٧١٣)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

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

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

* تعرض القيمة العادلة للمحفظة للمخاطر الأساسية المتعلقة بالسوق والمستأجر.

مخاطر أخرى

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

إدارة رأس المال

إن سياسة المجموعة هي المحافظة على قاعدة رأسمالية قوية لكي تحافظ على ثقة المستثمرين والدائنين ولاستمرارية تطور الأعمال مستقبلاً. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال ، والذي تعرفه المجموعة على أنه رأس المال والأرباح المدورة ويبلغ ١,٢٥٥,٤٨٦,٦٥٦ ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٢٠١٣): ١,١٨٢,٢٢٧,٤٠٧ ريال قطري).

تقوم المجموعة بإدارة بنية رأسمالها وإدخال تعديلات عليها في ضوء التغيرات في الأحوال الاقتصادية وظروف أعمالها وتوقعات المساهمين. بغرض تعديل بنيتها الرأسمالية ، قد تقوم المجموعة بتعديل المدفوعات للمساهمين أو زيادة رأس المال. لم تدخل المجموعة تعديلات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٢٠١٣.

إن هدف المجموعة الأساسي عند إدارة رأس المال هو:

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

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

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٣٥٦,٧١٥,٩٠٢	٥٤١,٧١٤,٠٨٦	إجمالي المطلوبات
(٨٥,٩٨٣,٣٠٩)	(٣٣,٩٢٤,١٧٠)	يخصم: نقد وأرصدة لدى البنوك الإسلامية
٢٧٠,٧٣٢,٥٩٣	٥٠٧,٧٨٩,٩١٦	صافي الدين
١,٢٠٩,٨٦٥,٧٨٧	١,٣٠٠,٠٦٨,٩٥٠	إجمالي حقوق الملكية
%٢٢	%٣٩	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في ٣١ ديسمبر

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

إدارة رأس المال - تنمة

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

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ريال قطري	ريال قطري	
٢٠٨,٤٨٥,٣٦٢	٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	تسهيلات بنكية إسلامية
٧٦٢,٥٧٤,٠٨١	٧٦٢,٥١٤,٠٠١	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
%٢٧	%٥٧	معدل التمويل إلى القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

التصنيفات المحاسبية والقيم العادلة

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

٢٠١٣		٢٠١٤		
القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
				موجودات مالية
				ارصدة لدى البنوك الإسلامية
٨٥,٩٦٣,٣٥٩	٨٥,٩٦٣,٣٥٩	٣٣,٩٠٤,٢٢٠	٣٣,٩٠٤,٢٢٠	ودائع قصيرة الأجل
١٨,١٠٩,١٥٩	١٨,١٠٩,١٥٩	٣٠,٢٥٤,٨٨٤	٣٠,٢٥٤,٨٨٤	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٤٩٦,٧٨٧,٧٧٢	٤٩٦,٧٨٧,٧٧٢	٨٧١,٢٠٢,١٢٧	٨٧١,٢٠٢,١٢٧	موجودات مالية أخرى
٦١,٣٥٤,٣٩٥	٦١,٣٥٤,٣٩٥	٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	استثمارات وكالة
٦٦٢,٢١٤,٦٨٥	٦٦٢,٢١٤,٦٨٥	٩٦٦,٠٣٨,٤٢٨	٩٦٦,٠٣٨,٤٢٨	
				مطلوبات مالية
				تسهيلات بنكية إسلامية
٢٠٨,٤٨٥,٣٦٢	٢٠٨,٤٨٥,٣٦٢	٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٥,٦٠١,٠٤٦	٥,٦٠١,٠٤٦	١,٩٨٢,٣٤٤	١,٩٨٢,٣٤٤	دائنون ومطلوبات أخرى
٩٠,٩٨٧,٩٠٢	٩٠,٩٨٧,٩٠٢	٥٢,١٤٣,٦٤٩	٥٢,١٤٣,٦٤٩	
٣٠٥,٠٧٤,٣١٠	٣٠٥,٠٧٤,٣١٠	٤٨٨,٥٦٥,٨٠٣	٤٨٨,٥٦٥,٨٠٣	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

تدرج القيمة العادلة

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ، كان لدى المجموعة الأدوات المالية التالية المسجلة بالقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
أسعار متداولة			
بيانات هامة غير واضحة	بيانات هامة واضحة	بيانات هامة غير واضحة	بيانات هامة واضحة
المستوى ٣	المستوى ٣	المستوى ١	المستوى ١
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
٧٦٢,٥١٤,٠٠١	-	-	٧٦٢,٥١٤,٠٠١
٣١ ديسمبر ٢٠١٤			
موجودات مالية:			
استثمارات عقارية			

قياس القيمة العادلة باستخدام			
أسعار متداولة			
بيانات هامة غير واضحة	بيانات هامة واضحة	بيانات هامة غير واضحة	بيانات هامة واضحة
المستوى ٣	المستوى ٣	المستوى ١	المستوى ١
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
٧٦٢,٥٧٤,٠٨١	-	-	٧٦٢,٥٧٤,٠٨١
٣١ ديسمبر ٢٠١٣			
موجودات مالية:			
استثمارات عقارية			

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

تدرج القيمة العادلة - تنمة

تم تسجيل استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المدرجة بمبلغ ٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري) بالتكلفة حيث لا يمكن قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ، لم يتم عمل أي تحويل بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياس القيمة العادلة ، ولم يتم عمل أي تحويل إلى أو من المستوى ٣ لقياس القيمة العادلة.

٢٦ الافتراضات والتقديرات والقرارات المحاسبية الهامة

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

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

الأعمار الإنتاجية للعقارات والمعدات

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٦ الافتراضات والتقديرات والقرارات المحاسبية الهامة - تنمة

انخفاض قيمة استثمارات الوكالة

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

في تاريخ بيان المركز المالي الموحد ، بلغ إجمالي القيمة الدفترية لاستثمارات الوكالة مبلغ ٦١,٣٥٤,٣٩٥ قطري (٢٠١٣: ٦١,٣٥٤,٣٩٥ ريال قطري) ومخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٣٠,٦٧٧,١٩٨ ريال قطري (٢٠١٣: لا شيء). وسوف يتم تحقيق أية فروقات بين المبالغ المحصلة فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الموحد.

انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى

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

في تاريخ بيان المركز المالي الموحد ، بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى مبلغ ٣١,٢٨٣,٢٧٠ ريال قطري (٢٠١٣: ١٧,٧٨٢,٠١١ ريال قطري) وبلغ مخصص انخفاض القيمة مبلغ ٣١,٢٦٧,٣٥٦ ريال قطري (٢٠١٣: ١٦,٦٤١,٦٦٠ ريال قطري). وسوف يتم تحقيق أية فروقات بين المبالغ المحصلة فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الموحد.

تقييم العقارات

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

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٦ الافتراضات والتفديرات والقرارات المحاسبية الهامة - تنمة

تقييم العقارات - تنمة

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

ترتيبات خدمة امتياز

قامت الإدارة بتقدير القيمة الحالية لمبلغ الضمان الشهري بموجب ترتيبات الانشاء والتشغيل والتحويل المنفق عليها مع مؤسسة قطر (إيضاح ٥) والتي تمثل القيمة العادلة لبند البناء في الاتفاقية وعليه تعود جميعها على إيرادات البناء وتم تحقيقها وفقاً للسياسات المحاسبية ذات الصلة للمجموعة.

تم تقدير القيمة الحالية لمبلغ الضمان باستخدام الحد الأدنى لمعدل الإيجار الشهري المضمون للمتر المربع وتطبيقه على المساحة التقديرية المؤجرة. استخدمت المجموعة معدل بنسبة ٧,٧٥٪ لخصم التدفقات النقدية المتوقعة بموجب ترتيبات امتياز الخدمات (إيضاح ٥).

٢٧ معلومات قطاعية

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

٢٨ أرقام المقارنة

أعيد تبويب أرقام معينة تتعلق بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ لكي تتماشى مع العرض للسنة الحالية ولتحسين جودة عرض المعلومات. ولكن لم يكن لإعادة التبويب هذا أي تأثير على الربح أو حقوق الملكية بالبيانات المالية السابقة.