

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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 ٢٠١٥ 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 الموحدة

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.

باعتقادنا 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 - تمة

الرأي

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة تظهر بعدالة ، من كافة النواحي المادية ، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفي رأينا أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية الموحدة تراعى أحكام قانون الشركات التجارية رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ 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

زياد نادر

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٥٨

الدوحة في ٢٦ يناير ٢٠١٦



شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

بيان المركز المالي الموحد

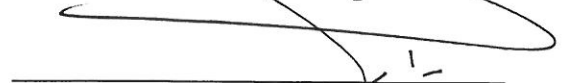
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاحات	الموجودات
ريال قطري	ريال قطري		
٣٣,٩٢٤,١٧٠	٢٤,٥٢٦,٤٩٠	٣	أرصدة لدى بنوك إسلامية ونقد
٢٣,٦٦٩,٣٢٧	١١,٠٢٨,٠٣٨	٤	مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً
٨٧١,٢٠٢,١٢٧	١,١٥٩,٣٧٩,٠٢٤	٥	موجودات مالية أخرى
٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٦	موجودات مالية متاحة للبيع
٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	٧	استثمارات وكالة
٩٨,٥٩٥,٦٥٢	٩٩,٢٤٨,٧٠٩	٨	مشروع قيد التنفيذ
٧٦٢,٥١٤,٠٠١	٧٤٢,٧٩١,٠٠١	٩	استثمارات عقارية
٢٠٠,٥٦٢	٤٩٨,٦١٥	١٠	عقارات ومعدات
١,٨٤١,٧٨٣,٠٣٦	٢,٠٨٩,١٤٩,٠٧٤		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات
١٠٤,٣٤٩,٣٢٣	١١٦,٢٤٩,٤٣٧	١١	دائنون ومطلوبات أخرى
١,٩٨٢,٣٤٤	١,٨١١,٠٤٩	٢٣	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	٥٨٩,٨٧٨,٩٤١	١٢	تسهيلات بنكية إسلامية
٩٤٢,٦٠٩	١,٢٣٥,٩٠٨	١٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٥٤١,٧١٤,٠٨٦	٧٠٩,١٧٥,٣٣٥		إجمالي المطلوبات
			حقوق المساهمين
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤	رأس المال
٤٤,٥٨٢,٢٩٤	٥٥,٨٥٤,٥٨٠	١٥	إحتياطي قانوني
٢٥٥,٤٨٦,٦٥٦	٢٧٤,١١٩,١٥٩		أرباح مدورة
١,٣٠٠,٠٦٨,٩٥٠	١,٣٧٩,٩٧٣,٧٣٩		إجمالي حقوق المساهمين
١,٨٤١,٧٨٣,٠٣٦	٢,٠٨٩,١٤٩,٠٧٤		إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين



حمد علي الهدفة

الرئيس التنفيذي



راشد 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 الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاحات	
ريال قطري	ريال قطري		
٣٧٤,٤١٤,٣٥٥	٢٨٨,١٧٦,٨٩٧	٥	إيرادات بناء
(١٥٣,٤١٧,٩٨٥)	(١٣٧,٦٣١,١٥٦)	٥	تكاليف البناء
٢٢٠,٩٩٦,٣٧٠	١٥٠,٥٤٥,٧٤١		إجمالي الربح
٢٨,١٣٧,٥٠٠	٢٥,٩٨٧,٥٠٠		إيرادات إيجارات
٩,٤٥٩,٩٦٧	٤,٧٧٤,٠٩١		إيرادات إدارة عقارات
(٤,٥٣٥,٨٢٨)	(٢,٥٩٠,٨٢٢)		مصاريف تشغيلية
٢٥٤,٠٥٨,٠٠٩	١٧٨,٧١٦,٥١٠		الإيرادات من العمليات التشغيلية
(٦٠,٠٨٠)	(١٩,٧٢٣,٠٠٠)	٩	صافي خسارة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٦,٦٥٥,٦٠٩	١,٢٠٨,٦٢١	١٦	إيرادات أخرى
(٢٦,٠٤٢,١٦٧)	(٢٢,٧٦٤,٥٧١)	١٨	مصاريف عمومية وإدارية
(٢,٥٠٠,٠٠٠)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	١٩	أتعاب إدارة
(٢٥٥,٢٧٥)	(١٤٢,٨٢٠)	١٠	إستهلاك
(٣١,٨٠٢,٩٠٢)	-	١٧	مخصص إنخفاض استثمارات وكالة وانخفاض أرصدة مدينة
(٣٠,٦١٤,٠٥٢)	(٢٢,٥٧١,٨٧٩)	١٢	تكاليف التمويل
١٦٩,٤٣٩,١٤٢	١١٢,٧٢٢,٨٦١		ربح السنة
-	-		إيرادات شاملة أخرى
١٦٩,٤٣٩,١٤٢	١١٢,٧٢٢,٨٦١		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			العائد الأساسي والمخفف للسهم
١,٦١٤	١,٠٧٤	٢٠	(العائد إلى المساهمين بالشركة الأم بالريال القطري / للسهم)

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 ٢٠١٥

الإجمالي ريال قطري	أرباح مدورة ريال قطري	إحتياطي قانوني ريال قطري	رأس المال ريال قطري	
١,٢٠٩,٨٦٥,٧٨٧	١٨٢,٢٢٧,٤٠٧	٢٧,٦٣٨,٣٨٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤
١٦٩,٤٣٩,١٤٢	١٦٩,٤٣٩,١٤٢	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(١٦,٩٤٣,٩١٤)	١٦,٩٤٣,٩١٤	-	المحول إلى احتياطي قانوني
(٤,٢٣٥,٩٧٩)	(٤,٢٣٥,٩٧٩)	-	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح ٢١)
(٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٢)
١,٣٠٠,٠٦٨,٩٥٠	٢٥٥,٤٨٦,٦٥٦	٤٤,٥٨٢,٢٩٤	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
١١٢,٧٢٢,٨٦١	١١٢,٧٢٢,٨٦١	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(١١,٢٧٢,٢٨٦)	١١,٢٧٢,٢٨٦	-	المحول إلى احتياطي قانوني
(٢,٨١٨,٠٧٢)	(٢,٨١٨,٠٧٢)	-	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح ٢١)
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٢)
-	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	إصدار أسهم مجانية (إيضاح ٢٢)
١,٣٧٩,٩٧٣,٧٣٩	٢٧٤,١١٩,١٥٩	٥٥,٨٥٤,٥٨٠	١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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 ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاحات	
ريال قطري	ريال قطري		
			الأنشطة التشغيلية
١٦٩,٤٣٩,١٤٢	١١٢,٧٢٢,٨٦١		ربح السنة
			تعديلات للبند التالى:
٢٥٥,٢٧٥	١٤٢,٨٢٠	١٠	إستهلاك
٦٠,٠٨٠	١٩,٧٢٣,٠٠٠	٩	صافي خسارة القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
١,١٢٥,٧٠٤	-	١٧	مخصص إنخفاض ذمم مدينة
٣٠,٦٧٧,١٩٨	-	١٧	مخصص إنخفاض قيمة استثمارات وكالة
٢٤٥,٧٩٦	٣٦٩,٠٢٩	١٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١,٩٤٠,٠٠٠)	(١,١٤٠,٠٠٠)	١٦	إيرادات توزيعات أرباح
-	٤,١٥٣	١٨	خسارة بيع عقارات ومعدات
(٤٣٨,٨٠٤)	(٥٨,٤٦٢)	١٦	أرباح من ودائع لدى بنوك إسلامية
٣٠,٦١٤,٠٥٢	٢٢,٥٧١,٨٧٩	١٢	تكاليف التمويل
٢٣٠,٠٣٨,٤٤٣	١٥٤,٣٣٥,٢٨٠		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(٣٥٢,٨٣٣,١١٨)	(٢٧٥,٥٣٥,٦٠٨)		مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية أخرى
(٣,٦١٨,٧٠٢)	(١٧١,٢٩٥)		مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
(٤٦,٨١٧,٦١٤)	٧,٨٢١,٢١٧		دائنون ومطلوبات أخرى
(١٧٣,٢٣٠,٩٩١)	(١١٣,٥٥٠,٤٠٦)		التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات
(٣٠,٦١٤,٠٥٢)	(٢٢,٥٧١,٨٧٩)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٥٢٩,١٥٢)	(٧٥,٧٣٠)	١٣	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٢٠٤,٣٧٤,١٩٥)	(١٣٦,١٩٨,٠١٥)		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 ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاحات
ريال قطري	ريال قطري	
الأنشطة الاستثمارية		
(٦,٤٩٨,٥٨٨)	(٦٥٣,٠٥٧)	٨ إضافات إلى المشروع قيد التنفيذ
-	٢,٥٦٠	المتحصل من بيع عقارات ومعدات
٤٣٨,٨٠٤	٥٨,٤٦٢	أرباح مستلمة من ودائع لدى بنوك إسلامية
١,٩٤٠,٠٠٠	١,١٤٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستلمة
(٤٧,٠٣٧)	(٤٤٧,٥٨٦)	١٠ شراء عقارات ومعدات
(٤,١٦٦,٨٢١)	١٠٠,٣٧٩	
صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		
الأنشطة التمويلية		
٤٤٨,٠٦٣,٨٩٨	١٦٧,٦٦٠,٣٣٥	المتحصلات من تسهيلات بنكية إسلامية
(٢٢٢,١٠٩,٤٥٠)	(١٢,٢٢١,٢٠٤)	سداد تسهيلات بنكية إسلامية
(٦٩,٤٧٢,٥٧١)	(٢٨,٧٣٩,١٧٥)	توزيعات أرباح مدفوعة
١٥٦,٤٨١,٨٧٧	١٢٦,٦٩٩,٩٥٦	
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(٥٢,٠٥٩,١٣٩)	(٩,٣٩٧,٦٨٠)	النقص في الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد
٨٥,٩٨٣,٣٠٩	٣٣,٩٢٤,١٧٠	الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد في ١ يناير
٣٣,٩٢٤,١٧٠	٢٤,٥٢٦,٤٩٠	الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد في ٣١ ديسمبر

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١ الأنشطة الرئيسية ومعلومات عن الشركة

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

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

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة المادية يشار إليها جميعاً بـ ("المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ، الشركات التابعة التالية:

نسبة الملكية الفعلية كما في		اسم الشركة	رأس المال ريال قطري	بلد التأسيس	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
		شركة قرطبة للاستثمار العقاري ش.ش.و.	٢٠٠,٠٠٠	قطر	%١٠٠	%١٠٠
		شركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ش.ش.و.	٢٠٠,٠٠٠	قطر	%١٠٠	%١٠٠
		شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م	٢٠٠,٠٠٠	قطر	%١٠٠	%١٠٠

إيضاحات:

١. شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م هي شركة مسجلة باسم مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق 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. 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 ٢٠١٥ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠١٦.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة

١/٢ أسس الإعداد

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

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ ذات الصلة.

خلال السنة تم إصدار قانون الشركات التجارية القطري الجديد رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ في دولة قطر. إن القانون الجديد ليس له أي تأثير على البيانات المالية الموحدة.

٢/٢ أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. 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 الشامل الموحد من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركة التابعة وحتى انتهاء تلك السيطرة.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٢ أسس التوحيد – تتمة

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 وإفتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الفعلية . قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المتعلقة بها 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 الإفصاح عنها في الإيضاح رقم ٢٥.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٤ التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية الموحدة متطابقة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، باستثناء المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي يسري مفعولها للفترة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٥. على الرغم من أن هذه المعايير والتعديلات الجديدة تطبق لأول مرة في سنة ٢٠١٥ ، إلا أن هذه المعايير والتفسيرات الجديدة ليس لها أثر على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. إن طبيعة وتأثير كل من المعايير الجديدة أو التعديلات موضحة أدناه:

تعديلات لمعيار المحاسبة الدولي ١٩: برامج المنافع المحددة - مشاركات الموظفين

يتطلب معيار المحاسبة الدولي ١٩ من المؤسسات الأخذ في الاعتبار المشاركات من الموظفين أو أطراف أخرى عند احتساب برامج المنافع المحددة. عند ارتباط المنافع بالخدمة، يجب عليها أن تعود على فترات الخدمة كمنافع سلبية. توضح هذه التعديلات أنه في حال كانت مبالغ المشاركات تعتمد على عدد سنوات الخدمة، فإنه يسمح للمؤسسة بتحقيق هذه المشاركات كخصومات من تكلفة الخدمات خلال الفترة التي تقدم فيها الخدمة، بدلاً من تخصيص المشاركات في فترات الخدمة. يسري مفعول هذا التعديل للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٤. من غير المتوقع أن تكون هذه التعديلات ذات صلة بالشركة، حيث أنه ليس لدى أي من المؤسسات داخل الشركة برامج منافع محددة ذات مشاركات من الموظفين أو أطراف أخرى.

دورة التحسينات السنوية ٢٠١٠ - ٢٠١٢

باستثناء التحسينات المتعلقة بالمعيار الدولي للتقارير المالية ٢: المدفوعات بناءً على الأسهم والذي يطبق على معاملات المدفوعات بناءً على الأسهم ويطبق في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٤ ، فإن جميع التحسينات الأخرى يسري مفعولها للفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٤. قامت المجموعة بتطبيق هذه التحسينات للمرة الأولى على البيانات المالية الموحدة ، وهي تشمل:

المعيار الدولي للتقارير المالية ٢: المدفوعات بناءً على الأسهم

يتم تطبيق هذا التحسين مستقبلاً ، ويقوم بتوضيح العديد من الموضوعات المتعلقة بتعريف شروط الأداء والخدمة والتي تعد شروط الخدمة وهي شروط الاستحقاق. تتفق التوضيحات مع كيفية قيام المجموعة بتعريف أية شروط للأداء والخدمة والتي تعد أيضاً شروط الاستحقاق خلال الفترات السابقة. بالإضافة إلى ذلك ، لم تقم المجموعة بمنح أية مكافآت خلال النصف الثاني لسنة ٢٠١٤. وعليه ، ليس لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية أو السياسات المحاسبية للمجموعة.

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تنمة

٢/٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات – تنمة

المعيار الدولي للتقارير المالية ٣: دمج الأعمال

يتم تطبيق التعديل مستقبلاً ويوضح أن جميع اتفاقيات المبالغ المحتملة المصنفة كمطلوبات (أو موجودات) الناشئة من دمج الأعمال يجب قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة سواءً اندرجت أو لم تندرج تحت نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية ٣٩. يتوافق ذلك مع السياسة المحاسبية الحالية للمجموعة وعليه فليس لهذا التعديل تأثير على السياسة المحاسبية للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية ٨: القطاعات التشغيلية

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي ويوضح أن:

- يجب على المؤسسة الإفصاح عن الأحكام التي قامت بها الإدارة عند تطبيق معيار الربح في الفقرة ١٢ من المعيار الدولي للتقارير المالية ٨ ، متضمناً ذلك وصف موجز حول القطاعات التشغيلية التي تم دمجها والخصائص الاقتصادية (مثل المبيعات أو إجمالي هامش الربح) المستخدمة في تقييم ما إذا كانت العقارات "متماثلة".
- تكون تسوية موجودات القطاعات مع إجمالي الموجودات مطلوب الإفصاح عنها فقط في حالة ما إذا كانت التسوية قد تم تقديمها لاتخاذ القرار حولها وبالمثل فيما يتعلق بمطلوبات القطاع.

معيار المحاسبة الدولي ١٦: العقارات والآلات والمعدات – معيار المحاسبة الدولي ٣٨: الموجودات غير الملموسة

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتوضح أنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٨ يجوز إعادة تقييم الموجودات من خلال الإشارة إلى البيانات التي يمكن ملاحظتها سواء من خلال تعديل إجمالي القيمة الدفترية للموجودات إلى سعر السوق أو من خلال تحديد القيمة السوقية للقيمة الدفترية وتعديل إجمالي القيمة الدفترية تناسبياً حتى ينتج عن ذلك أن تتساوى كلاً من القيمة الدفترية والقيمة السوقية. إضافة إلى ذلك ، فإن الاستهلاك والاطفاء المتراكم هو الفارق بين الإجمالي والقيمة الدفترية لهذه الموجودات. ليس لهذا التعديل تأثير على تعديلات إعادة التقييم المسجلة من قبل المجموعة خلال الفترة الحالية.

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات – تتمة

المعيار المحاسبة الدولي ٢٤: إفصاحات حول الأطراف ذات العلاقة

يتم تطبيق التعديل بأثر رجعي ويوضح أن مؤسسات الإدارة (المؤسسات التي تقدم خدمات موظفي الإدارة الرئيسية) هي أطراف ذات علاقة تخضع لإفصاحات الأطراف ذات العلاقة. إضافة إلى ذلك ، فإنه على المؤسسة التي تستخدم مؤسسات الإدارة أن تقوم بالإفصاح عن المصاريف المتكبدة مقابل خدمات الإدارة المقدمة. لا يتعلق التعديل بالمجموعة حيث أنها لا تتلقى أية خدمات إدارة من مؤسسات أخرى.

دورة التحسينات السنوية ٢٠١١ – ٢٠١٣

يسري مفعول هذه التحسينات ابتداءً من ١ يوليو ٢٠١٤ وقد طبقت المجموعة هذه التعديلات للمرة الأولى على هذه البيانات المالية الموحدة. تشمل هذه التحسينات ما يلي:

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٣: قياس القيمة العادلة

تطبق هذه التعديلات مستقبلاً وتوضح أن يجوز تطبيق استثناء المحفظة في المعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ ليس فقط على الموجودات المالية والمطلوبات المالية ولكن أيضاً تطبق على العقود الأخرى التي تندرج تحت نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية ٣٩. لم تطبق المجموعة استثناء المحفظة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٣.

معيار المحاسبة الدولي ٤٠: العقارات الاستثمارية

وصف الخدمات المساعدة في معيار المحاسبة الدولي ٤٠ يوضح الفارق بين العقار الاستثماري والعقارات التي يشغلها مالكها (أي العقارات والآلات والمعدات). يتم تطبيق التعديل مستقبلاً ويوضح أنه يتم استخدام المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ وليس وصف الخدمات المساعدة في معيار المحاسبة الدولي ٤٠ لتحديد ما إذا كانت المعاملة هي معاملة شراء لموجودات أو معاملة دمج الأعمال. خلال الفترات السابقة ، اعتمدت المجموعة على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ ، وليس معيار المحاسبة الدولي ٤٠ ، لتحديد ما إذا كانت الاستحواذ هو على موجودات أو استحواذ على أعمال. وعليه ، ليس لهذا التعديل أثر على السياسة المحاسبية للمجموعة.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات – تتمة

معايير أصدرت ولم يسر مفعولها بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة التالية تم إصدارها ولم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة كما هو موضح أدناه. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير، إذا كان قابلاً للتطبيق، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقارير المالية ٩: الأدوات المالية	١ يناير ٢٠١٨
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٤: حسابات التأجيل التنظيمية	١ يناير ٢٠١٦
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥: الإيرادات من العقود مع العملاء	١ يناير ٢٠١٨
تعديلات لمعيار المحاسبة الدولي ١١: الترتيبات المشتركة – حساب الاستحواذ على الحصص	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات لمعايير المحاسبة الدولية ١٦ و ٣٨: إيضاح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات المعايير الدولي للتقارير المالية ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨: بيع أو المساهمة في موجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات لمعيار المحاسبة الدولي ٢٧: استخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المفصلة	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ مؤسسات الاستثمار: تطبيق استثناء التوحيد	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١: مبادئ الإفصاح	١ يناير ٢٠١٦
دورة التحسينات السنوية ٢٠١٢ – ٢٠١٤	١ يناير ٢٠١٦

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة

الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد

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

المدينون

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

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 الدخل الشامل الآخر حتى يتم بيع الاستثمار أو تحصيله أو استبعاده بطريقة أخرى أو يعتبر الاستثمار منخفض القيمة ، وعند ذلك يتم تحويل الأرباح و الخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل الشامل الموحد للسنة.

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

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 قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

استثمارات عقارية – تتمة

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

تتم المحاسبة على العقارات قيد التطوير والتي سوف تستغل مستقبلاً كاستثمار عقاري بالقيمة العادلة. يتم تخصيص الاستثمارات قيد التطوير على إنها استثمارات عقارية فقط إذا كان لدى الإدارة مخططات واضحة للانتفاع بالعقار عن طريق استخدامه في أنشطة 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 الموحد) ولا يتم إدراجه كعقار بغرض المناجرة.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

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

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

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

الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات القابلة للاستهلاك على النحو التالي:

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

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

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

عقارات ومعدات – تتمة

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

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

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.

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

تسهيلات بنكية إسلامية

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

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

فيما يتعلق بالموظفين القطريين ، تقوم المجموعة بالمساهمة في برنامج الهيئة العامة لصندوق التقاعد 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 ؛
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام تدفقات نقدية من الموجودات أو قد تعهدت بدفع المبلغ المستلم كاملاً ودون تأخير كبير إلى طرف ثالث بموجب ترتيبات للتمرير ؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام تدفقات نقدية من الموجودات أو (أ) إما أن تكون قد قامت فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو (ب) لم تقم فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو احتفظت بالموجودات مع تحويل السيطرة عليها.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

إلغاء تحقيق الموجودات المالية والمطلوبات المالية – تتمة

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

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.

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

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

انخفاض قيمة موجودات غير مالية – تتمة

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

مقاصة الأدوات المالية

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

القيمة العادلة

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

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

القيمة العادلة – تتمة

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.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

تصنيف متداول وغير متداول – تتمة

يتم تصنيف المطلوبات المتداولة عندما:

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

وتصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى غير متداولة.

الإيجارات

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

عملات أجنبية

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

الالتزامات المحتملة

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

تحقيق الإيرادات

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

إيرادات إيجارات

تحقق الإيرادات المستحقة من الإيجارات التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار باستثناء إيرادات الإيجارات المحتملة والتي تحقق عندما تنشأ. إن المبالغ المستلمة من المستأجرين مقابل إنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن أي أضرار يعترف بها في بيان الدخل الشامل الموحد عند حدوثها.

رسوم خدمات ومصاريف مستردة من مستأجرين

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

إيرادات بناء

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

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢/٥ السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

تحقيق الإيرادات – تتمة

إيرادات تمويل إسلامي

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

توزيعات الأرباح

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

تكاليف التمويل الإسلامي

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

العائد على السهم

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣ أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
١٣,٩٠٤,٢٢٠	٢٤,٥٠٦,٥٤٠	أرصدة لدى البنوك الإسلامية
١٩,٩٥٠	١٩,٩٥٠	نقد في الصندوق
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع قصيرة الأجل (١)
<u>٣٣,٩٢٤,١٧٠</u>	<u>٢٤,٥٢٦,٤٩٠</u>	

إيضاح:

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

٤ مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٢٣,٠٢١,٧٦٥	١٠,١٦٤,٠٢١	دفعات مقدمة للمقاولين
٥٣٤,٣٣٠	٧٧١,٤٩٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٨٦,٩٤٨	٩٢,٠٤٨	تأمينات مستردة
١,١٥١,٩٨٨	١,١٢٦,١٧٦	أرصدة مدينة أخرى
<u>٢٤,٧٩٥,٠٣١</u>	<u>١٢,١٥٣,٧٤٢</u>	
(١,١٢٥,٧٠٤)	(١,١٢٥,٧٠٤)	يخصم: مخصص انخفاض القيمة
<u>٢٣,٦٦٩,٣٢٧</u>	<u>١١,٠٢٨,٠٣٨</u>	

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٤ مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً – تنمة

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
-	١,١٢٥,٧٠٤	الرصيد في ١ يناير
١,١٢٥,٧٠٤	-	المخصص خلال السنة (إيضاح ١٧)
<u>١,١٢٥,٧٠٤</u>	<u>١,١٢٥,٧٠٤</u>	

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ، انخفضت قيمة المدينين التجاريين بالكامل بمبلغ ١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري (٢٠١٤):
١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري).

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

٢٠١٥	متداول ريال قطري	غير متداول ريال قطري	الإجمالي ريال قطري
دفعات مقدمة للمقاولين	-	١٠,١٦٤,٠٢١	١٠,١٦٤,٠٢١
مصاريف مدفوعة مقدماً	٧٧١,٤٩٧	-	٧٧١,٤٩٧
تأمينات مستردة	-	٩٢,٠٤٨	٩٢,٠٤٨
أرصدة مدينة أخرى	١,١٢٦,١٧٦	-	١,١٢٦,١٧٦
	<u>١,٨٩٧,٦٧٣</u>	<u>١٠,٢٥٦,٠٦٩</u>	<u>١٢,١٥٣,٧٤٢</u>
٢٠١٤	متداول ريال قطري	غير متداول ريال قطري	الإجمالي ريال قطري
دفعات مقدمة للمقاولين	-	٢٣,٠٢١,٧٦٥	٢٣,٠٢١,٧٦٥
مصاريف مدفوعة مقدماً	٥٣٤,٣٣٠	-	٥٣٤,٣٣٠
تأمينات مستردة	-	٨٦,٩٤٨	٨٦,٩٤٨
أرصدة مدينة أخرى	١,١٥١,٩٨٨	-	١,١٥١,٩٨٨
	<u>١,٦٨٦,٣١٨</u>	<u>٢٣,١٠٨,٧١٣</u>	<u>٢٤,٧٩٥,٠٣١</u>

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٥ موجودات مالية أخرى

دخلت المجموعة في 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 المجموعة بتحقيق إيرادات وتكاليف متعلقة بالاتفاقية بمبلغ ٢٨٨,١٧٦,٨٩٧ ريال قطري و ١٣٧,٦٣١,١٥٦ ريال قطري ، على التوالي (٢٠١٤: ٣٧٤,٤١٤,٣٥٥ ريال قطري و ١٥٣,٤١٧,٩٨٥ ريال قطري ، على التوالي).

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٨٧١,٢٠٢,١٢٧	١,١٥٩,٣٧٩,٠٢٤	موجودات مالية أخرى

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٦٤٨,٦٢٩,٤٥٥	٩٣٦,٨٠٦,٣٥٢	جزء غير متداول
٢٢٢,٥٧٢,٦٧٢	٢٢٢,٥٧٢,٦٧٢	جزء متداول
٨٧١,٢٠٢,١٢٧	١,١٥٩,٣٧٩,٠٢٤	

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٦ موجودات مالية متاحة للبيع

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	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 تخفص قيمة هذا الاستثمار بناءً على أحدث البيانات المتاحة.

٧ استثمارات وكالة

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

في ٢٠١١ ، حصلت المجموعة على قرار من المحكمة لصالحها بأن يتم تسوية مبلغ الوكالة المستحق والأرباح المتعلقة بها خلال الفترة من يونيو ٢٠١٣ 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. وترى الإدارة أن قيمة الاستثمار لم تنخفض عن القيمة الدفترية والبالغة ٣٠,٦٧٧,١٩٧ ريال قطري.

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٦١,٣٥٤,٣٩٥	٦١,٣٥٤,٣٩٥	استثمارات وكالة
(٣٠,٦٧٧,١٩٨)	(٣٠,٦٧٧,١٩٨)	يخصم: مخصص انخفاض القيمة (إيضاح ١٧)
٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	

٨ مشروع قيد التنفيذ

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٩٢,٠٩٧,٠٦٤	٩٨,٥٩٥,٦٥٢	الرصيد في ١ يناير
٦,٤٩٨,٥٨٨	٦٥٣,٠٥٧	إضافات
٩٨,٥٩٥,٦٥٢	٩٩,٢٤٨,٧٠٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٨ مشروع قيد التنفيذ – تنمة

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

٩ استثمارات عقارية

٢٠١٤ ريال قطري	٢٠١٥ ريال قطري	
٦٥٢,١٣٠,٩٣١	٦٥٢,١٣٠,٩٣١	التكلفة
١١٠,٣٨٣,٠٧٠	٩٠,٦٦٠,٠٧٠	التغير المتراكم في القيمة العادلة
<u>٧٦٢,٥١٤,٠٠١</u>	<u>٧٤٢,٧٩١,٠٠١</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 للعقار مقابل تسهيلات بنكية تم الحصول عليها من بنك اسلامي.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ، وفقاً للتقييم الذي قام به مقيم معتمد ومستقل ليس له علاقة بالمجموعة. تم اعداد التقييم من قبل مثنين معتمدين ومتخصصين في تقيم 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:

٢٠١٤ ريال قطري	٢٠١٥ ريال قطري	
٧٦٢,٥٧٤,٠٨١	٧٦٢,٥١٤,٠٠١	في ١ يناير
(٦٠,٠٨٠)	(١٩,٧٢٣,٠٠٠)	الحركة في القيمة العادلة خلال السنة
<u>٧٦٢,٥١٤,٠٠١</u>	<u>٧٤٢,٧٩١,٠٠١</u>	

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٠ عقارات ومعدات

أجهزة كمبيوتر ومعدات ريال قطري	أثاث و تراكيبات ريال قطري	سيارات ريال قطري	الإجمالي ريال قطري	
التكلفة:				
١,٥٩٠,٤٣١	١,٢٦٥,٢٠٧	١٥٥,٠٠٠	٣,٠١٠,٦٣٨	في ١ يناير ٢٠١٤
٤٧,٠٣٧	-	-	٤٧,٠٣٧	إضافات
(٢٣,٥٩٢)	-	-	(٢٣,٥٩٢)	استبعادات
١,٦١٣,٨٧٦	١,٢٦٥,٢٠٧	١٥٥,٠٠٠	٣,٠٣٤,٠٨٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٢٢,٥٨٦	-	٤٢٥,٠٠٠	٤٤٧,٥٨٦	إضافات
(٢٨,٧٠٠)	(١٢٧,٢٥٢)	-	(١٥٥,٩٥٢)	استبعادات
١,٦٠٧,٧٦٢	١,١٣٧,٩٥٥	٥٨٠,٠٠٠	٣,٣٢٥,٧١٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
الاستهلاك:				
١,٣٩٠,٨١٤	١,٠٩٤,٥٨٣	١١٦,٤٤١	٢,٦٠١,٨٣٨	في ١ يناير ٢٠١٤
١٥٦,٤٢١	٦٧,٨٥٤	٣١,٠٠٠	٢٥٥,٢٧٥	المخصص للسنة
(٢٣,٥٩٢)	-	-	(٢٣,٥٩٢)	المتعلق بالاستبعادات
١,٥٢٣,٦٤٣	١,١٦٢,٤٣٧	١٤٧,٤٤١	٢,٨٣٣,٥٢١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٧٥,٧٥٥	٥٧,٤١٠	٩,٦٥٥	١٤٢,٨٢٠	المخصص للسنة
(٢٨,٧٠٠)	(١٢٠,٥٣٩)	-	(١٤٩,٢٣٩)	المتعلق بالاستبعادات
١,٥٧٠,٦٩٨	١,٠٩٩,٣٠٨	١٥٧,٠٩٦	٢,٨٢٧,١٠٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
صافي القيمة الدفترية				
٩٠,٢٣٣	١٠٢,٧٧٠	٧,٥٥٩	٢٠٠,٥٦٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٣٧,٠٦٤	٣٨,٦٤٧	٤٢٢,٩٠٤	٤٩٨,٦١٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١١ دائنون ومطلوبات أخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٤٠,٤١٩,٤٤٥	٤٧,٩٨٧,٩٦٨	محجوز ضمان
٣١,٠٠٦,٣٧١	٣٢,٢٧٥,٩٠٤	مصاريف مستحقة الدفع
١٣,٦١٢,٥٠٠	١٢,٣٧٥,٠٠٠	إيرادات إيجار مؤجلة
١٠,٥٨٤,١٩١	١١,٨٤٥,٠١٦	توزيعات أرباح دائنة
٧,٥٨٦,٨٠٣	١٠,٤٠٤,٨٧٥	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
١,١٤٠,٠١٣	١,٣٦٠,٦٧٤	دائنون
١٠٤,٣٤٩,٣٢٣	١١٦,٢٤٩,٤٣٧	

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

٢٠١٥	متداول ريال قطري	غير متداول ريال قطري	الإجمالي ريال قطري
محجوز ضمان	-	٤٧,٩٨٧,٩٦٨	٤٧,٩٨٧,٩٦٨
مصاريف مستحقة الدفع	٣٢,٢٧٥,٩٠٤	-	٣٢,٢٧٥,٩٠٤
إيرادات إيجار مؤجلة	١٢,٣٧٥,٠٠٠	-	١٢,٣٧٥,٠٠٠
توزيعات أرباح دائنة	١١,٨٤٥,٠١٦	-	١١,٨٤٥,٠١٦
مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية	١٠,٤٠٤,٨٧٥	-	١٠,٤٠٤,٨٧٥
دائنون	١,٣٦٠,٦٧٤	-	١,٣٦٠,٦٧٤
	٦٨,٢٦١,٤٦٩	٤٧,٩٨٧,٩٦٨	١١٦,٢٤٩,٤٣٧
٢٠١٤	متداول ريال قطري	غير متداول ريال قطري	الإجمالي ريال قطري
محجوز ضمان	-	٤٠,٤١٩,٤٤٥	٤٠,٤١٩,٤٤٥
مصاريف مستحقة الدفع	٣١,٠٠٦,٣٧١	-	٣١,٠٠٦,٣٧١
إيرادات إيجار مؤجلة	١٣,٦١٢,٥٠٠	-	١٣,٦١٢,٥٠٠
توزيعات أرباح دائنة	١٠,٥٨٤,١٩١	-	١٠,٥٨٤,١٩١
مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية	٧,٥٨٦,٨٠٣	-	٧,٥٨٦,٨٠٣
دائنون	١,١٤٠,٠١٣	-	١,١٤٠,٠١٣
	٦٣,٩٢٩,٨٧٨	٤٠,٤١٩,٤٤٥	١٠٤,٣٤٩,٣٢٣

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٢ تسهيلات بنكية إسلامية

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاحات
ريال قطري	ريال قطري	
١٧٤,٢٨٨,٨٩٨	٣٤١,٩٤٩,٢٣٤	(أ) تمويل إسلامي ١
٢٦٠,١٥٠,٩١٢	٢٤٧,٩٢٩,٧٠٧	(ب) تمويل إسلامي ٢
٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	٥٨٩,٨٧٨,٩٤١	

تظهر في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
١٢,٢٢١,٢٠٤	٣٨,٤٩٩,٧٧٧	جزء متداول
٤٢٢,٢١٨,٦٠٦	٥٥١,٣٧٩,١٦٤	جزء غير متداول
٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	٥٨٩,٨٧٨,٩٤١	

إيضاحات:

(أ) خلال ٢٠١٤ ، دخلت المجموعة في اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ ٤٥٠ مليون ريال قطري. تحمل الاتفاقية معدل ربح بمعدلات السوق. بدأ التمويل الإسلامي خلال ٢٠١٤ وقد سحبت المجموعة مبلغ ٣٤١,٩٤٩,٢٣٤ ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٢٠١٤: ١٧٤,٢٨٨,٨٩٨ ريال قطري) ويسدد على ١١ قسط نصف سنوي متغير. التمويل الإسلامي مضمون بالمتحصلات المتوقعة من المشروع العقاري.

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

إن تكلفة التمويل الإسلامي للسنة بلغت ٢٢,٥٧١,٨٧٩ ريال قطري (٢٠١٤: ٣٠,٦١٤,٠٥٢ ريال قطري).

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٣ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

كانت حركة المخصص كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٢٢٥,٩٦٥	٩٤٢,٦٠٩	في ١ يناير
٢٤٥,٧٩٦	٣٦٩,٠٢٩	مخصص خلال السنة
(٥٢٩,١٥٢)	(٧٥,٧٣٠)	المدفوع خلال السنة
٩٤٢,٦٠٩	١,٢٣٥,٩٠٨	في ٣١ ديسمبر

١٤ رأس المال

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل
		١٠٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بواقع ١٠ ريال للسهم الواحد
		(٢٠١٤: ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم)

جميع الأسهم من نفس الفئة ولها نفس الحقوق. خلال السنة، قامت المجموعة بإصدار أسهم مجانية بنسبة ٥٪ من رأس المال المدفوع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ بقيمة ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري أي بما يعادل ٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم حيث تمت الموافقة على إصدار الأسهم في الجمعية العمومية الغير العادية التي انعقدت في ٢٧ أبريل ٢٠١٥.

١٥ الاحتياطي القانوني

يتطلب قانون الشركات التجارية رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ من الشركة تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. لدى الشركة الخيار لوقف هذه التحويلات إلى الاحتياطي القانوني عندما يعادل ٥٠٪ من رأس المال. خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل ١٢,١٠٩,٧٨٦ ريال قطري إلى الاحتياطي القانوني (٢٠١٤: ١٦,٩٤٣,٩١٤ ريال قطري). إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون أعلاه.

١٦ إيرادات أخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٩٤٠,٠٠٠	١,١٤٠,٠٠٠	إيرادات توزيعات أرباح
٤٣٨,٨٠٤	٥٨,٤٦٢	ربح من ودائع في بنوك إسلامية
٣,٩٠٠,٦٣١	-	ربح من تسوية مستحقات
٣٢٥,٠٠٠	-	إيرادات مناقصات
٥١,١٧٤	١٠,١٥٩	إيرادات أخرى
٦,٦٥٥,٦٠٩	١,٢٠٨,٦٢١	

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٧ مخصص انخفاض استثمارات وكالة وارصدة مدينة

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٣٠,٦٧٧,١٩٨	-	انخفاض استثمارات وكالة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة (إيضاح ٧)
١,١٢٥,٧٠٤	-	انخفاض ذمم مدينة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة (إيضاح ٤)
٣١,٨٠٢,٩٠٢	-	

١٨ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
١٤,٤٧٧,٠٩٥	١٣,٧٠١,٩٠٨	تكاليف موظفين
١,٣٧٠,٦٩٢	٤,٩٥٠,٠٠٠	مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية
٧٦٧,٣٢٩	١,١٩٤,٢٢٨	إيجار
٤٠٦,٩٢٨	٨٢٧,٣٤٥	رسوم تسجيل وجهات رقابية
١,٢٣٣,٢٩٨	٦٠٥,٠٧٦	تسويق وإعلان
٩٦,٤٠٥	٥٩٣,٩٦٢	أتعاب مهنية وقانونية
١٢٠,٠٠٠	١٨٢,٠٢٤	مصاريف تطوير
-	٤٥,٠٠٠	أتعاب لجنة الشريعة
٦,٧٥٠,٠٠٠	٤,١٥٣	خسارة بيع عقارات ومعدات
٨٢٠,٤٢٠	٦٦٠,٨٧٥	مصاريف أخرى
٢٦,٠٤٢,١٦٧	٢٢,٧٦٤,٥٧١	

١٩ أتعاب الإدارة

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب إدارة

وقعت المجموعة اتفاقية تقديم خدمات الإدارة مع شركة المزايا القابضة حيث تقدم خدمات إدارية للمجموعة مقابل أتعاب إدارة بمبلغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري لعام ٢٠١٥ (٢٠١٤: ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال قطري).

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 كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
١٦٩,٤٣٩,١٤٢	١١٢,٧٢٢,٨٦١	الربح العائد للمساهمين بالشركة الأم
١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
١,٦١٤	١,٠٧٤	الربح الأساسي والمخفف للسهم (الريال القطري)

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠ الربح الأساسي والمخفف للسهم – تنمة

قامت المجموعة خلال عام ٢٠١٥ بإصدار أسهم مجانية للعام ٢٠١٤. بناءً على ذلك ، تم تعديل الربح الأساسي للسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ليعكس أثر العملية.

تم احتساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٢٠١٤ كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في ١ يناير
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	أثر إصدار أسهم مجانية
<u>١٠٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في ٣١ ديسمبر

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 ٢,٨١٨,٠٧٢ ريال قطري (٢٠١٤: ٤,٢٣٥,٩٧٩ 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 العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠ أبريل ٢٠١٥ ، على توزيع أرباح نقدية بقيمة ٠,٣٠ ريال قطري للسهم بإجمالي ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٢٠١٤: ٠,٧٥ ريال قطري للسهم بإجمالي ٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣).

كما وافق المساهمون ، خلال الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة بتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠١٥ على توزيع أسهم مجانية بنسبة ٥٪ (أي بواقع ٠,٠٥ سهم لكل سهم) وبقيمة ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٢٠١٤: لا يوجد).

اقترح مجلس الإدارة توزيع أسهم مجانية بنسبة ٥٪ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. سوف يتم تقديم التوزيعات المقترحة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ لإعتمادها خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٣ المعاملات مع طرف ذو علاقة

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كالتالي:

٢٠١٤ ريال قطري	٢٠١٥ ريال قطري	
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب إدارة
٣٧٤,٤١٤,٣٥٥	٢٨٨,١٧٦,٨٩٧	إيرادات بناء
٣٧,٠٩٧,٤٦٧	٣٠,٧٦١,٥٩١	إيرادات إيجارات

أرصدة لطرف ذو علاقة

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

٢٠١٤ ريال قطري	٢٠١٥ ريال قطري	
١,٩٨٢,٣٤٤	١,٨١١,٠٤٩	شركة المزاي القابضة

إن استحقاق أرصدة لطرف ذو علاقة هي كما يلي:

٢٠١٤ ريال قطري	٢٠١٥ ريال قطري	
١,٩٨٢,٣٤٤	١,٨١١,٠٤٩	متداول

مكافآت الإدارة العليا

بلغت مكافآت الإدارة العليا خلال السنة كالتالي:

٢٠١٤ ريال قطري	٢٠١٥ ريال قطري	
٦,٧٥٠,٠٠٠	٤,٩٥٠,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٥,٢٦٦,٧٦٣	٦,٧٣١,٦٦٥	رواتب ومنافع قصيرة الأجل
٦٦,٣١٠	٧١,٧٢٥	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٢,٠٨٣,٠٧٣	١١,٧٥٣,٣٩٠	

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٤ التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات المحتملة:

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	ضمانات بنكية
		التزامات رأسمالية:
٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
١٦٣,٠٠٥,٦٤١	٦٠,٧٤٠,٣١٥	التزامات تعاقدية لمشروع قيد التنفيذ
٢,٤٨٩,٥٨٦	٨٥٨,٧٧٠	التزامات إيجارات تشغيلية
		التزامات التأجير التشغيلي مبينة تفصيلياً كما يلي:
٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
١,٣٥٧,٩٥٦	٨٥٨,٧٧٠	خلال سنة
١,١٣١,٦٣٠	-	بعد سنة ولا تتجاوز ٥ سنوات
٢,٤٨٩,٥٨٦	٨٥٨,٧٧٠	

الدعاوى القضائية

تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد ولصالح المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. وفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة فإنه 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 لإدارة مخاطر المجموعة بغرض تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط مخاطر مناسبة ولرصد المخاطر والالتزام بالحدود الموضوعة. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر على نحو منتظم لتعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات والخدمات التي يتم تقديمها. تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى وضع بيئة رقابية منتظمة وبناءة يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية – تتمة

إطار عمل إدارة المخاطر – تتمة

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

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

مخاطر الائتمان

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

مخصص انخفاض القيمة

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

دفعات مقدمة وأطراف ذات علاقة

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية – تتمة

دفعات مقدمة وأطراف ذات علاقة – تتمة

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

أرصدة لدى البنوك الإسلامية

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

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

القيمة الدفترية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٨٧١,٢٠٢,١٢٧	١,١٥٩,٣٧٩,٠٢٤	موجودات مالية أخرى
٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	استثمارات وكالة
٣٣,٩٠٤,٢٢٠	٢٤,٥٠٦,٥٤٠	ودائع قصيرة الأجل وأرصدة لدى البنوك الإسلامية
١١٣,٢٣٢	٩٢,٥٢٠	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
<u>٩٣٥,٨٩٦,٧٧٦</u>	<u>١,٢١٤,٦٥٥,٢٨١</u>	

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية – تتمة

مخاطر السيولة

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

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

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	أقل من ٣ شهور	٣ - ١٢ شهر	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
دائنون	١,٣٦٠,٦٧٤	-	-	-	١,٣٦٠,٦٧٤
تسهيلات بنكية اسلامية	٢٥,٧٢٢,٧١٦	٥٩,٧٥٢,٦٢٩	٣٩٨,٨٤٦,٤٥٠	٢١٦,٥٧٤,٥١١	٧٠٠,٨٩٦,٣٠٦
مبالغ مستحقة إلى طرف	-	١,٨١١,٠٤٩	-	-	١,٨١١,٠٤٩
ذو علاقة	-	-	٤٧,٩٨٧,٩٦٨	-	٤٧,٩٨٧,٩٦٨
محجوز ضمان	-	٢,٩٦١,٢٥٤	٨,٨٨٣,٧٦٢	-	١١,٨٤٥,٠١٦
توزيعات أرباح مستحقة	-	-	-	-	-
الإجمالي	٢٧,٠٨٣,٣٩٠	٦٤,٥٢٤,٩٣٢	٤٥٥,٧١٨,١٨٠	٢١٦,٥٧٤,٥١١	٧٦٣,٩٠١,٠١٣

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية – تتمة

مخاطر السيولة – تتمة

أقل من ٣ شهور	٣ - ١٢ شهر	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري
١,١٤٠,٠١٣	-	-	-	١,١٤٠,٠١٣
-	٢٤,٧٥٠,٠٠٠	٢٥٤,٧٦٨,٠٢٠	٢٦٤,٤٨٣,٠٩٥	٥٤٤,٠٠١,١١٥
-	١,٩٨٢,٣٤٤	-	-	١,٩٨٢,٣٤٤
-	-	٤٠,٤١٩,٤٤٥	-	٤٠,٤١٩,٤٤٥
-	٢,٦٦٠,٧١٣	٧,٩٢٣,٤٧٨	-	١٠,٥٨٤,١٩١
١,١٤٠,٠١٣	٢٩,٣٩٣,٠٥٧	٣٠٣,١١٠,٩٤٣	٢٦٤,٤٨٣,٠٩٥	٥٩٨,١٢٧,١٠٨

مخاطر السوق

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

مخاطر العملات

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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 كان موقف معدل الربح بالنسبة للأدوات المالية التي تحمل أرباح كالتالي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع قصيرة الأجل
٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	٥٨٩,٨٧٨,٩٤١	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 قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية – تنمة

مخاطر معدلات الربح – تنمة

صافي التأثير على الربح

أو الخسارة

+٢٥ نقطة أساس

ريال قطري

(١,٤٧٤,٦٩٧)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

(١,٠٣٦,١٠٠)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

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

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

* تعرض القيمة العادلة للمحفظة للمخاطر الأساسية المتعلقة بالسوق والمستأجر.

مخاطر أخرى

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية – تنمة

إدارة رأس المال

إن سياسة الإدارة هي المحافظة على قاعدة رأسمالية قوية لكي تحافظ على ثقة المستثمرين والدائنين ولاستمرارية تطور الأعمال مستقبلاً. تقوم الإدارة بمراقبة رأس المال ، والذي تعرفه المجموعة على أنه رأس المال والأرباح المدورة ويبلغ ١,٣٣١,٤٤٧,٢٨٤ ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٢٠١٤: ١,٢٥٥,٤٨٦,٦٥٦ 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 ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

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 المساهمين للمجموعة في تاريخ التقارير المالية كالتالي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٥٤١,٧١٤,٠٨٦	٧٠٩,١٧٥,٣٣٥	إجمالي المطلوبات
(٣٣,٩٢٤,١٧٠)	(٢٤,٥٢٦,٤٩٠)	يخصم: أرصدة لدى البنوك الإسلامية ونقد
٥٠٧,٧٨٩,٩١٦	٦٨٤,٦٤٨,٨٤٥	صافي الدين
١,٣٠٠,٠٦٨,٩٥٠	١,٣٧٩,٩٧٣,٧٣٩	إجمالي حقوق المساهمين
٣٩%	٥٠%	نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية – تتمة

إدارة رأس المال – تتمة

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

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
ريال قطري	ريال قطري	
٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	٥٨٩,٨٧٨,٩٤١	تسهيلات بنكية إسلامية
٧٦٢,٥١٤,٠٠١	٧٤٢,٧٩١,٠٠١	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
<u>٥٧%</u>	<u>٧٩%</u>	معدل التمويل إلى القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية – تتمة

التصنيفات المحاسبية والقيم العادلة

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

٢٠١٤		٢٠١٥		
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
موجودات مالية				
٨٧١,٢٠٢,١٢٧	٨٧١,٢٠٢,١٢٧	١,١٥٩,٣٧٩,٠٢٤	١,١٥٩,٣٧٩,٠٢٤	موجودات مالية أخرى
٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	٣٠,٦٧٧,١٩٧	استثمارات وكالة
٣٣,٩٢٤,١٧٠	٣٣,٩٢٤,١٧٠	٢٤,٥٢٦,٤٩٠	٢٤,٥٢٦,٤٩٠	ارصدة لدى البنوك الإسلامية
١١٣,٢٣٢	١١٣,٢٣٢	٩٢,٥٢٠	٩٢,٥٢٠	ودائع قصيرة الأجل
				نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٩٣٥,٩١٦,٧٢٦	٩٣٥,٩١٦,٧٢٦	١,٢١٤,٦٧٥,٢٣١	١,٢١٤,٦٧٥,٢٣١	
مطلوبات مالية				
٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	٤٣٤,٤٣٩,٨١٠	٥٨٩,٨٧٨,٩٤١	٥٨٩,٨٧٨,٩٤١	تسهيلات بنكية إسلامية
٥٢,١٤٣,٦٤٩	٥٢,١٤٣,٦٤٩	٦١,١٩٣,٦٥٨	٦١,١٩٣,٦٥٨	دائنون ومطلوبات أخرى
١,٩٨٢,٣٤٤	١,٩٨٢,٣٤٤	١,٨١١,٠٤٩	١,٨١١,٠٤٩	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
٤٨٨,٥٦٥,٨٠٣	٤٨٨,٥٦٥,٨٠٣	٦٥٢,٨٨٣,٦٤٨	٦٥٢,٨٨٣,٦٤٨	

شركة مزاي قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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 ٢٠١٥ ، 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 ٢	المستوى ١	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
٧٤٢,٧٩١,٠٠١	-	-	٧٤٢,٧٩١,٠٠١	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 ٢	المستوى ١	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
٧٦٢,٥١٤,٠٠١	-	-	٧٦٢,٥١٤,٠٠١	موجودات مالية: استثمارات عقارية

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٥ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية – تتمة

تدرج القيمة العادلة – تتمة

تم تسجيل استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المدرجة بمبلغ ٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال قطري) بالتكلفة حيث لا يمكن قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة. تقوم المجموعة في كل تاريخ تقرير بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على انخفاض في قيمة الاستثمار. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ، قامت الإدارة بالتقييم ولم يتبين لها وجود مؤشر على انخفاض الموجودات المالية المتاحة للبيع غير المدرجة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ، 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 للفترة المستقبلية.

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

الأعمار الإنتاجية لعقارات ومعدات

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم التقدير بعد أن يؤخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والتلف والتآكل الطبيعي 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 وقيمتها العادلة الحالية ناقصاً أي خسارة انخفاض سبق تحقيقها في بيان الدخل الشامل الموحد ، من حقوق المساهمين إلى بيان الدخل الشامل الموحد.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٦ الافتراضات والتقديرات والقرارات المحاسبية الهامة – تتمة

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 وقيمتها العادلة الحالية ناقصاً أي خسارة انخفاض سبق تحقيقها في بيان الدخل الشامل الموحد ، من حقوق المساهمين إلى بيان الدخل الشامل الموحد.

في تاريخ بيان المركز المالي ، بلغ إجمالي القيمة الدفترية لاستثمارات الوكالة مبلغ ٦١,٣٥٤,٣٩٥ ريال قطري (٢٠١٤: ٦١,٣٥٤,٣٩٥ ريال قطري) ومخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٣٠,٦٧٧,١٩٨ ريال قطري (٢٠١٤: ٣٠,٦٧٧,١٩٨ ريال قطري). وسوف يتم تحقيق أية فروقات بين المبالغ المحصلة فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

انخفاض قيمة الذمم 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 ، بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى مبلغ ١,١٢٦,١٧٦ ريال قطري (٢٠١٤: ١,١٥١,٩٨٨ ريال قطري) وبلغ مخصص انخفاض القيمة مبلغ ١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري (٢٠١٤: ١,١٢٥,٧٠٤ ريال قطري). وسوف يتم تحقيق أية فروقات بين المبالغ المحصلة فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

تقييم العقارات

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

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٦ الافتراضات والتقديرات والقرارات المحاسبية الهامة – تتمة

تقييم العقارات – تتمة

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

ترتيبات خدمة امتياز

قامت الإدارة بتقدير القيمة الحالية لمبلغ الضمان الشهري بموجب ترتيبات الانشاء والتشغيل والتحويل المتفق 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 الايجار الشهري المضمون للمتر المربع وتطبيقه على المساحة التقديرية المؤجرة. استخدمت المجموعة معدل بنسبة ٧,٢٪ (٢٠١٤: 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 الإمارات العربية المتحدة، ولا تعتبر عمليات الإمارات العربية المتحدة قطاعاً مستقلاً.

تبلغ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي تقع في الإمارات العربية المتحدة مبلغ ٢٤,٣٥٨,٠٠٠ ريال قطري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٢٠١٤: ٥٩,٧٨٣,٠٠٠ ريال قطري) و يقابلها خسارة في القيمة العادلة من هذه العقارات مبلغ ٣٥,٤٢٥,٠٠٠ ريال قطري (٢٠١٤: ٣,٤٧٣,٤٠٠). لم يتم الحصول على إيراد من هذه العقارات في كل من ٢٠١٥ و ٢٠١٤.

٢٨ أرقام المقارنة

أعيد تبويب أرقام معينة تتعلق بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ لكي تتماشى مع العرض للسنة الحالية ولتحسين جودة عرض المعلومات. ولكن لم يكن لإعادة التبويب هذا أي تأثير على الربح أو حقوق المساهمين بالبيانات المالية السابقة.