

التقارير السنوية 2015

وحكومة
الشركة

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.

التقرير السنوي وحكومة الشركة 2015 | شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.





حضرة صاحب السمو
الشيخ مهيم بن حمد آل ثاني
أمير دولة قطر



رواد في التغيير





المحتويات

14 تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

16 حساب الزكاة

17 التقرير المالي 2015

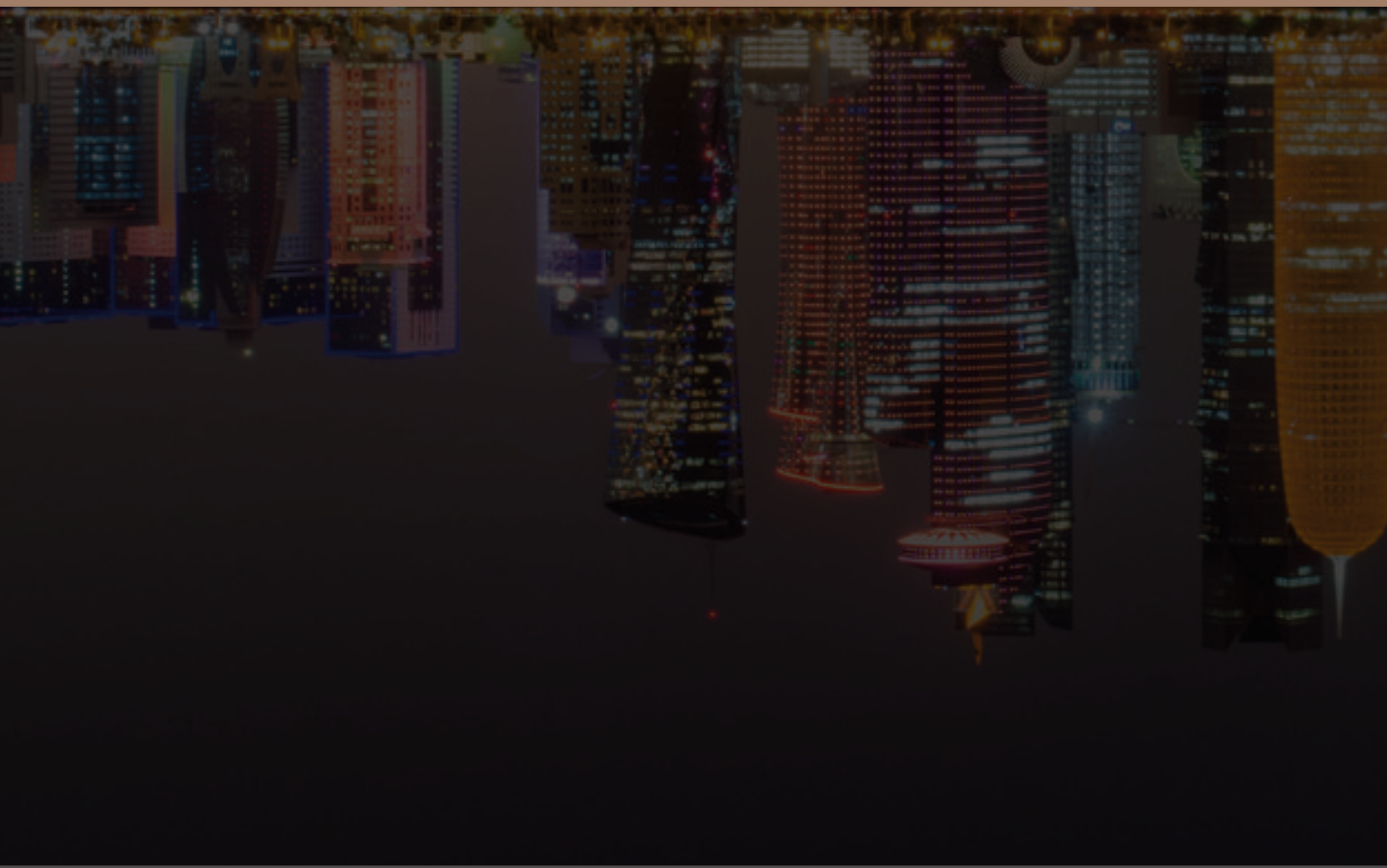
48 حوكمة الشركة 2015

06 تقرير مجلس الإدارة وكلمة رئيس المجلس

08 كلمة الرئيس التنفيذي

11 رؤيتنا، رسالتنا، أهدافنا

12 أعضاء مجلس الإدارة



تقرير مجلس الإدارة وكلمة رئيس المجلس

والتزاماً بمعايير الحوكمة ومبادئ الشفافية، وتأكيد المجلس على الالتزام بوعده للإفصاح المبكر عن البيانات المالية لشركتكم، كانت الشركة من السباقين في نشر بياناتها المالية، وأولى الشركات العقارية ضمن السوق المالية القطرية.

وبالرغم من الأسباب السابق ذكرها من نزول العقار وتأثير الإقتصاديات، أتت النتائج المالية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 بارتفاع الموجودات من 1.8 مليار ريال قطري إلى 2.1 مليار ريال قطري بنسبة 13% مع ارتفاع حقوق المساهمين من 1.3 مليار ريال قطري إلى 1.38 مليار ريال قطري بنسبة 6%، وقد بلغت الأرباح 113 مليون ريال قطري وبلغ العائد على السهم 1.074 ريال قطري.

وبالنظر إلى ظروف السوق ودراسة المحفظة الاستثمارية للشركة، قام مجلس الإدارة بعقد ورشة عمل مع الإدارة التنفيذية في الربع الأخير من العام 2015 لتقييم الخطة الاستراتيجية وتحديد نطاق العمل لفترة السنوات الخمس المقبلة. وهذا يدل على إن شركة مزايا قطر لن تدخر جهداً في بذل كل طاقاتها لتعزيز أدائها الريادي، لتحقيق رؤيتها في أن تظل واحدة من كبرى شركات التطوير والاستثمار العقاري والإلتزام بربطنا إلى تلبية أفضل توقعات الشركاء المحليين والإقليميين والدوليين، والارتقاء بصناعة العقار في المنطقة من خلال المشاريع الحيوية والمهمة محلياً ودولياً لتحقيق عوائد ثابتة على السادة المساهمين.

وأتشرف بهذه المناسبة برفع أسمى آيات الشكر والتقدير إلى حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير البلاد المفدى، حفظه الله، الذي تشهد البلاد تحت قيادته عملية بناء ونهضة لتصبح قطر بإذن الله تعالى واحة مثمرة ووطناً عزيزاً رائداً في الإنسانية والحضارة والتقدم.

وأختم كلمتي بتقديم خالص الشكر والتقدير لسعادة نائب رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة على جهودهم ودعمهم المستمر للشركة وإدارتها، كما أتوجه بالشكر إلى فضيلة الشيخ الدكتور علي محبي الدين القره داغي رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية وإلى كافة فرق العمل في الشركة وعلى رأسهم الرئيس التنفيذي، المهندس حمد بن علي الهدفة وجميع المساهمين على جهودهم ودعمهم المستمر مما أسهم بشكل مباشر في الحفاظ على مكانة الشركة وريادتها، مع خالص تمنياتي بالتوفيق والنجاح واستمرار التقدم والإزدهار لبلدنا في ظل القيادة الرشيدة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

راشد فهد النعيمي
رئيس مجلس الإدارة

يطيب لي بمناسبة إنجاز التقرير السنوي لعام 2015 بأن أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى السادة المساهمين الكرام على ثقتهم المتجددة في شركة مزايا قطر، حيث تمكنت الشركة من الحفاظ على مركزها في السوق العقاري وسط مناخ إقتصادي متقلب وخاصة تحت تأثير التراجع الكبير في أسعار النفط والذي أدى إلى تباطؤ الإقتصاديات الخليجية ومنها القطاع العقاري. ومع ذلك، أبدى السوق العقاري القطري تماسكاً ملحوظاً حيث كان الأثر هامشياً على أسعار العقارات بمختلف أنواعها ويعود ذلك إلى الطلب على السوق العقاري سواء من قبل المستثمرين المحليين والمستثمرين الأجانب.

وكذلك فإن إلتزام القيادة القطرية الرشيدة بتنفيذ كامل الخطط التنموية والتطويرية سواء تلك المتعلقة بكأس العالم 2022 أو برؤية قطر 2030 قد ساهم بالحفاظ على السوق العقاري القطري بينما شهدت الأسواق العقارية المجاورة تراجعاً قوياً في الأداء، حيث نتوقع بإذن الله أن تشهد دولة قطر حركة متنامية في كافة القطاعات الاقتصادية وطرح المزيد من المشاريع التنموية خلال السنوات القادمة، حيث أعلنت الحكومة أنها ستواصل الإنفاق على البنية التحتية ومشاريع الرعاية الاجتماعية وتنويع موارد الاقتصاد واستحوذ قطاع البنية التحتية على النصيب الأكبر من إجمالي مصروفات الموازنة العامة في قطر للعام المقبل 2016، حيث بلغت المخصصات 50.6 مليار ريال تمثل نحو 25% من إجمالي المصروفات، مما سينعكس بشكل إيجابي على مستوى أداء السوق العقاري في قطر الذي يعد سوقاً قوياً وأحد أعمدة الاقتصاد الوطني، وذلك بفضل القيادة الرشيدة لحضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني - أمير البلاد المفدى، وتجاوباً مع الأسس الحكيمة التي أرسى قواعدها التي تعكس المستقبل المشرق في الدولة من جميع الجوانب، ومع رؤية قطر 2030، حيث استمرت شركة مزايا قطر للتطوير العقاري في تطوير مشاريعها بما يخدم ويتماشى مع هذه الرؤية.

كما أنه من المتوقع أن يشهد العام 2016 بعض التراجعات في السوق العقاري القطري والإقليمي والذي يعتبر من الأعوام الدقيقة والصعبة نسبياً على صعيد القرارات الكبرى التي يمكن أن تخطو بها الشركات العقارية، الأمر الذي يعتبر من العوامل الخارجة عن نطاق سيطرة الشركات.

وعلى الرغم من انخفاض أرباح الشركة مقارنة بالعام المنصرم، فإن إجمالي الموجودات قد حافظت على ارتفاعها المستدام وكذلك حافظ السهم على معدل ربحية يفوق الريال القطري، ويعود انخفاض إجمالي الأرباح إلى انخفاض الإيرادات التشغيلية وذلك لتأخر المقاول الرئيسي لأحد أهم مشاريع الشركة في تسليم المشروع حسب الجدول الزمني المتفق عليه، وبناءً عليه قامت الشركة عملياً بإتخاذ الإجراءات اللازمة والضرورية ومنها تغيير فريق العمل المناط به إدارة تنفيذ المشروع وذلك حفاظاً على حقوق مساهمي الشركة.



السيد. راشد فهد النعيمي
رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

وعليه قام مجلس الإدارة بالتوجه لدراسة إمكانية وطرق زيادة رأس مال الشركة و العمل على توسيع الحصة السوقية سواءاً محلياً أو دولياً مع الحفاظ على ثبات العوائد المالية في المدى المنظور والبعيد. كذلك تتطلع الشركة لإعادة هيكلة بعض الإستثمارات الحالية وكذلك الدخول بإستراتيجيات جديدة ومشاركات محلية وعالمية كما أن مجلس الإدارة و من خلال ورشة العمل التي عقدها في شهر ديسمبر 2015 متحمس للعمل على تحقيق رؤية الشركة بأن تصبح شركة رائدة في الإستثمار العقاري بحلول عام 2020 من خلال ثلاث محاور التنوع السوقي - تنوع المحفظة العقارية و تنوع مصادر الدخل.

وفي الختام لا يسعنا إلا أن نتقدم بجزيل الشكر لسعادة السيد راشد بن فهد النعيمي رئيس مجلس الإدارة ، وإلى سعادة الشيخ سحيم بن عبد الله آل ثاني نائب رئيس مجلس الإدارة ، وإلى باقي أعضاء مجلس الإدارة على دعمهم، وحرصهم على تقدم ونمو الشركة ، و للسادة المساهمين على ثقتهم في الشركة ، والشكر موصول إلى جميع منتسبي شركة مزايا قطر ونسأل الله العلي القدير أن يعيننا على الإخلاص في العمل لما فيه الخير وتحقيق أهداف المساهمين ومجلس الإدارة بإذنه تعالى.

والله ولي التوفيق

المهندس حمد علي الهدفه
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

منذ تأسيسها في عام 2008، وسط ظروف اقتصادية صعبة حينما كان السوق العقاري يشهد خروج شركات عقارية وتعثرت شركات عريقة أخرى، أثبتت شركة مزايا قطر للتطوير العقاري من خلال أسلوبها الخاص في إدارة عمليات الإستثمار قدرتها على التكيف مع أصعب الظروف الاقتصادية حيث واصلت الشركة خلال عام 2015 زيادة تفعيل إستراتيجيتها في إدارة المشاريع الأمر الذي قد إنعكس على زيادة موجودات الشركة بنسبة 13% بما يعزز دورها في الاسهام بدور حيوي في تحقيق رؤية قطر الخاصة بالقطاع العقاري، مستندة منذ ولادتها على ثلاثة أسس هي الثقة والقوة والنمو ، لتحقيق أهداف وتطلعات بلادنا العزيزة دولة قطر، وتسهم في عملية البناء والنهضة التي يقودها حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير البلاد المفدى، مما أتاح للشركة تحقيق تقدم ايجابي في مشاريعها الحالية، مع تعزيز الثقة باستمرار قوة نمو قطاع التطوير العقاري القطري.

وبالرغم من التذبذب الحاصل حالياً في الأسواق القطرية والإقليمية فقد حافظت شركة مزايا قطر على ثبات عملياتها نظراً لإمتلاكها محفظة عقارية متينة ومتنوعة وطويلة الأجل ، حيث تشكل الإستثمارات العقارية ما يفوق ال 90% من موجوداتها.

وقد يعتبر البعض هذا التذبذب مؤشر لخسائر محتملة ولكن نحن في مزايا قطر نظرائه على أنه فرصة بحيث يمكن للشركة إقتناص أفضل الفرص الإستثمارية وبأفضل الأسعار حيث أن الأسواق مليئة بالفرص الإستثمارية ، وقد يكون الآن الوقت الأنسب لضخ الإستثمارات في تلك العقارات.



المهندس. حمد علي الهدفة
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



رؤيتنا

تركز رؤية "شركة مزايا قطر للتطوير العقاري" على ضرورة:

تلبية متطلبات قطاع عقاري متين، يسهم في دعم مسيرة البلاد التنموية، ويؤسس لقطاع منهجي يعتمد الخبرة والكفاءة في تطوير مشاريع نوعية وفق معايير عالمية حديثة، وتتعاون شركة مزايا قطر للتطوير العقاري مع شركاء التنمية من أجل تقديم حلول ناجحة لمسيرة تتسجم ورؤية قطر الوطنية للعام 2030، وتعمل بروح الفريق الواحد مع المؤسسات المختلفة على أساس الشراكة في المسؤولية والنجاح، وتدفع باتجاه تحريك عجلة الاستثمار في البلاد، ورفد التشريعات بتصورات محكمة حول أفضل السبل الممكنة لدعم مشروع قطر الحضاري، وريادتها العمرانية في المنطقة.

رسالتنا

رسالة "شركة مزايا قطر للتطوير العقاري" واضحة وقوية ومباشرة:

تسعى الشركة إلى خلق مفهوم متكامل للتطوير العمراني والعقاري، ينطلق من جعل البلاد مركزاً حيويًا ذي بنية تحتية متينة لمؤسساتها المختلفة، ولها القدرة في أن تستقطب إليها مختلف الفعاليات العالمية ذات الأثر الإنساني من استثمارات وبطولات رياضية وانشطة تقنية وسياحية وأكاديمية وغير ذلك، وبشكل يجعل من قطاع التطوير العقاري عاملاً فاعلاً وأساسياً في عملية البناء والتنمية، ورافداً من روافد نهضة دولة قطر.

أهدافنا

لا تدخر "شركة مزايا قطر للتطوير العقاري" أي جهد في سبيل تحقيق وترجمة حزمة من الأهداف الرئيسية، يقف في مقدمتها:

1. تطوير المشاريع بشكل ينسجم مع تحقيق المصلحة الوطنية العليا للبلاد.
2. اعتماد اسلوب الصداقة البيئية وتلبية معايير التنمية المستدامة في تطوير المشاريع العقارية.
3. مد القطاع بالخبرات اللازمة والتعاون مع الشركاء الاستراتيجيين بما يكفل نهوضه وتطوره.
4. العمل على تنفيذ استراتيجياتنا المختلفة ورفع معدلات النمو وتوسيع نطاق عمليات الشركة.
5. البحث عن فرص جاذبة، وتأسيس شراكات وتحالفات تصب في تحقيق اهداف الشركة داخل وخارج البلاد.
6. انتهاج سياسة إعلامية مدروسة تسلط الضوء على استقطاب وجذب المستثمرين.
7. التوسع المدروس نحو أسواق جديدة تتوجه أولاً نحو دول مجلس التعاون الخليجي كخطوة أولى نحو التوسع إقليمياً وعالمياً.

أعضاء مجلس الإدارة



السيد . راشد فهد التجمي
رئيس مجلس الإدارة



الشيخ سحيم بن عبدالله آل ثاني
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد . سعيد عدنان أبو عوده
عضو مجلس الإدارة



السيد . رشيد يعقوب التجمي
عضو مجلس الإدارة



م . حمد علي الهدفه
عضو مجلس الإدارة



السيد . محمد علي الكبيسي
عضو مجلس الإدارة



السيد . فهد سعد القحطاني
عضو مجلس الإدارة



السيد . عبدالله علي الكواري
عضو مجلس الإدارة



تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



أ.د. علي القره داغي
الرئيس والعضو التنفيذي لهيئة الفتوى
والرقابة الشرعية

وفي رأينا :

أ) أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية 31/12/2015م والتي اطلعنا عليها تمت بما لا يتعارض مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء.

ب) أن توزيع الأرباح وتحميل الخسارة على حسابات الاستثمار يتفق مع الأساس الذي اعتمدها وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء.

ونحن إذ نقدم هذا التقرير فإننا نعبر عن شكرنا وتقديرنا لمجلس الإدارة ، ولإدارة الشركة ، ولكل المساهمين ، سائلين الله تعالى أن يبارك في جهودهم جميعاً لخدمة الاقتصاد الإسلامي وتحقيق التنمية بما يحقق الخير للجميع وأن يحفظ بلدنا العزيز قطر من كل مكروه ، ويزيده أمناً وازدهاراً .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، وعلى آله وصحبه ومن تبع هداة إلى يوم الدين وبعد ،

السادة المساهمين الكرام

فبناء على خطاب التكليف تتقدم هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق) لحضراتكم بتقريرها السنوي :

أ. لقد قامت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق) بمراقبة المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال السنة المنتهية 31/12/2015م ، كما قامت بدراسة الموضوعات التي عرضت عليها والإجابة عن الاستفسارات المتعلقة بشأنها وتأكدت من مراعاة الضوابط الشرعية فيها .

ب. قمنا بالمراقبة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء ، وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبل الهيئة ، ووجدناها في مجملها كذلك .

ج. قامت الهيئة بالمراقبة على أعمال الشركة والتي اشتملت على فحص ومراجعة العقود والاجراءات المتبعة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات ، ومراجعة الميزانية ومناقشتها ، ووجدناها في مجملها متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ، مما مكننا من إعداد هذا التقرير لحضراتكم ، علماً أن مسؤولية التنفيذ لقرارات الهيئة تقع على عاتق الإدارة التنفيذية .

د. قامت الهيئة باحتساب نسبة الزكاة لكل سهم ، علماً بأن دفع الزكاة من مسؤولية المساهمين فقط .



حساب الزكاة

حساب الزكاة للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2015

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين ،
وعلى آله وصحبه ومن تبع هداه إلى يوم الدين .. وبعد ،

السادة الكرام مساهمي شركة مزايا قطر للتطوير العقاري

نود إفادتكم بأننا قد قمنا بحساب الزكاة المستحقة على الشركة للسنة
المنتهية في 31/12/2015 م ، حيث تبين لنا أن زكاة السهم الواحد
للمستثمر هو 0.0845 ريالاً قطرياً

فمثلاً زكاة 1000 سهم $\times 0.0845 = 84.5$ ريال قطري

أما أسهم المضاربة والمتاجرة فيجب تقييمها بالقيمة السوقية ، وضرب
النتائج في 2.5% .

هذا ما وجب بيانه

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أ.د. علي القره داغي
الرئيس والعضو التنفيذي لهيئة الفتوى
والرقابة الشرعية