



شركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش . م . ق)

تقرير خاص حول نظام حوكمة الشركات المساهمة المدرجة
في بورصة قطر

تقرير خاص بشركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق) حول نظام حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة قطر

تعرف منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية OECD نظام الحوكمة بأنه النظام الذي يتم من خلاله إدارة الشركات التجارية والتحكّم بها. وتحدّد على أساسه قواعد الحوكمة وتوزيع الحقوق والمسؤوليات بين مختلف أصحاب المصالح في الشركة، مثل مجلس الإدارة والمدراء والمساهمين وأصحاب المصالح الآخرين. وتوضح القواعد والإجراءات الخاصة باتخاذ القرارات حول شؤون الشركة.

وحرصاً من شركة مزايا قطر للتطوير العقاري على الالتزام بالنظام الرامي لتحسين نظام الحوكمة الذي تسعى هيئة قطر للأسواق المالية تطبيقه بشكل تام على جميع الشركات والمؤسسات المساهمة والمدرجة ببورصة قطر داخل الدولة، فقد قامت الشركة بإعداد تقريرها حول نظام حوكمة الشركات الذي يتضمن المواد من 1-31 حيث يعرض في مضمونه لكافة التعاريف اللازمة مثل إجراءات الحصول على المعلومات، ومعلومات الشركة التي يمكن الحصول عليها، الشركة المنتسبة.. الخ، ومن ثمّ يتعرض النظام لنطاق الانطباق ومبدأ "التقيّد أو الايضاح"، مدى التزام الشركات بمبادئ الحوكمة، مجلس الإدارة وواجباته ومهامه. طريقة تشكيله، اجتماعاته، مكافآت أعضاء مجلس الإدارة، لجان التدقيق، الرقابة الداخلية والمدقق الخارجي بالشركة، الإفصاح عن عدد أسهم أعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين والمساهمين الكبار أو المساهمين المسيطرين، أو الإفصاح عن اية معلومات تتعلق بأعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء أية لجان أخرى تكون مشكّلة من قبل المجلس، حقوق المساهمين كحصولهم على كافة المعلومات حول الشركة على سبيل المثال لا الحصر، كذلك حقوق أصحاب المصالح الآخرين، وأخيراً تقرير الحوكمة وهو ما نحن بصدد شرحه بالتفصيل على النحو التالي:

تقرير الحوكمة:

يتعيّن على المجلس إعداد تقرير سنوي يوقعه الرئيس. ويجب أن يتضمن التقرير تقييم المجلس لتقيّد الشركة بأحكام هذا النظام. ويجب رفع التقرير الى الهيئة سنوياً وفي أي وقت تطلبه الهيئة، ويجب نشر التقرير الذي ينبغي أن يتضمن كل المعلومات المتعلقة بتطبيق أحكام هذا النظام .

وتنص المادة (30) من نظام حوكمة الشركات المدرجة في الأسواق التي تخضع لرقابة

هيئة قطر للأسواق المالية المشار إليه أعلاه على الأحكام التالية:

1. الإجراءات الداخلية التي تم إتباعها في إعداد التقرير من قبل الشركة متضمناً تفاصيل تلك الإجراءات والتي تعين على التحقق عن مدى امتثالها لما ورد في النظام.
- قامت الشركة بتشكيل لجنة مؤلفة من أربعة أعضاء لإعداد هذا التقرير وهم:

- الرئيس التنفيذي
- مساعد نائب الرئيس - الشؤون المالية والادارية
- المدير المالي
- المسؤول القانوني

اجتمعت اللجنة دورياً لبحث التقرير وتوزيع المهام على أعضائها ومتابعة المهام الموزعة وإعداد وتقديم كتاب الرد لهيئة قطر للأسواق المالية.

2. تفاصيل المخالفات التي ارتكبت خلال السنة المالية وبيان اسبابها. وينطبق على أي نوع من المخالفات، متضمناً شرحاً وافياً لكافة الإجراءات المتخذة لتصحيح تلك المخالفات والأساليب التي ستعتمدها الشركة لتفادي حدوث مثل تلك المخالفات المستقبل وفي حالة عدم وجود أية مخالفات فإنه يجب ذكر ذلك أيضاً.

- لم تقم الشركة بأية مخالفات خلال عام 2009 للنظام الداخلي للشركة أو لعقد التأسيس.

3. يقصد بالإشارة إلى مصطلح "الفئة" في هذا البند الى المدير سواء مديراً تنفيذياً أو مدير إداري. ويجب الإشراف لهذا البند في التقرير بذكر تفاصيل الأعضاء الذي يتألف منهم مجلس الإدارة و لجانهم ومسؤوليتهم و نشاطاتهم خلال السنة. وفقاً لفئات هؤلاء الأعضاء وصلاحياتهم. الفترة الزمنية في عضوية مجلس الإدارة واللجان الداخلية المختلفة فضلاً عن طريقة تحديد مكافآت اعضاء المجلس والإدارة التنفيذية العليا في الشركة.

مجلس إدارة الشركة:

الفترة	الصفة	الإسم
حتى تاريخه	الرئيس	رائد فهد النعيمي
حتى تاريخه	نائب الرئيس	الشيخ سحيم بن عبد الله آل ثاني
حتى تاريخه	عضو	رشيد يعقوب النفيسي
حتى تاريخه	عضو	عبد الله علي الكواري
حتى تاريخه	عضو	علي يوسف كمال
حتى تاريخه	عضو	ماهر عبد اللطيف بن ناجي
حتى تاريخه	عضو	محمد علي الكبيسي
حتى تاريخه	عضو	سعد ناصر المنيفي

يمارس أعضاء مجلس الإدارة نشاطاتهم السنوية في إدارة الشركة. تماماً كما هو مذكور في المواد 27,28,29,30,31,32,34,35,36,37,38,39,40 في النظام الأساسي للشركة. و يتم تحديد مكافئات أعضاء مجلس الإدارة طبقاً للمادة 42 من النظام الأساسي للشركة .

اللجنة التنفيذية:

تقوم هذه اللجنة بممارسة نشاطاتها وفقاً لتوجيهات وارشادات مجلس الإدارة وتقوم بدورها برفع تقارير اجتماعاتها وقراراتها للمجلس .

الفترة	الصفة	الإسم
حتى تاريخه	الرئيس	رائد فهد النعيمي
حتى تاريخه	نائب الرئيس	الشيخ سحيم بن عبد الله آل ثاني
حتى تاريخه	عضو	عبد الله علي الكواري
حتى تاريخه	عضو	علي يوسف كمال
حتى تاريخه	عضو	محمد علي الكبيسي

4. توافر معلومات كافية عن اجراءات الرقابة الداخلية بما في ذلك الإشراف على الشؤون المالية والاستثمارات وادارة المخاطر، ما يعزز من ثقة المستثمرين.

- نعم توافر المعلومات الكافية لتطبيق النظام الداخلي، كما قامت الشركة بدراسة إمكانية تعيين مدقق داخلي للشركة والمتطلبات اللازمة لذلك. كما قامت بدراسة إمكانية تعيين شركة تدقيق عالمية ذات سمعة مرموقة للقيام بمهام التدقيق الداخلي لمالية الشركة. وعليه، قامت الشركة بطلب عروض خدمات وأسعار من هذه الشركات، ليتم فيما بعد عرضها على مجلس الإدارة لإعتمادها.

5. ملخص عن الإجراءات المتبعة من قبل الشركة لتحديد المخاطر، تقييمها، ادارتها، ومؤثر المخاطر بالإضافة الى وصف النظم المعمول بها لإدارة التغييرات السوق غير المتوقعة، وفي حال عدم وجود تلك الإجراءات، فإن على الشركة ذكر الإجراءات التي ستتبع مستقبلاً في هذا الشأن في التقرير.

- لتأكيد الرقابة الداخلية، قامت الشركة بتحديد المخاطر والعمل على إدارة تلك المخاطر وذلك على النحو التالي:

أ- مخاطر معدلات الربح:

إن الأدوات المالية تتعرض لمخاطر التغييرات في القيمة نتيجة التغييرات في معدلات أرباح الودائع. إن معدلات الارباح الفعلية التي يتم خلالها إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات المالية محددة من قبل بنك قطر المركزي.

ب -مخاطر الإئتمان :

إن الموجودات المالية التي تعرض الشركة لمخاطر الائتمان تتمثل في المدينين والنقد لدى البنوك. إن أرصدة الشركة لدى البنوك مودعة لدى بنوك محلية ذات سمعة ائتمانية جيدة . كما يتم اثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. ليس للشركة أي تعرض لمخاطر الإئتمان بسبب عدم وجود أية ديون.

ج- مخاطر السيولة:

إن مخاطر السيولة تنتج عن عدم مقدرة الشركة على توفير الأموال اللازمة لسداد إلتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية . ولإدارة هذه المخاطر تقوم الشركة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري مع الاحتفاظ بقدر عال من السيولة من خلال الاستثمار في الودائع القصيرة والطويلة الأجل. ليس هنالك أي تعرض لمخاطر السيولة بسبب نسبة السيولة المرتفعة للشركة والمودعة لدى البنوك.

6. يشتمل التقرير شروحاً عن تقييم أداء اعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا عن مدى تطبيقهم لنظام الرقابة الداخلية من عدمه، و في حال التطبيق يجب ذكر الإجراءات المتبعة لإتمام هذه

العملية، متى تم تطبيق هذا النظام. طريقة مراجعته وتحديثه بصورة دورية، اعداد تقارير دورية عن كيفية عمل تلك الإجراءات، اية معوقات او صعوبات يواجه تطبيق النظام و كيفية ادارتها، كما يجب ان يتضمن التقرير تفاصيل عن اية موضوع ذات صلة.

- لا يوجد نظام تدقيق داخلي في الوقت الحاضر (أنظر بند 4).

7. الإخفاق في تطبيق الرقابة الداخلية او مواطن الضعف في تطبيقها او حالات الطوارئ التي اثرت على الأداء المالي للشركة، والإجراء الذي اتبعته الشركة في معالجة الإخفاق في تطبيق الرقابة الداخلية (لا سيما المشاكل المفصح عنها في التقارير السنوية للشركة وبيانها المالية).

- لا ينطبق.

8. تقيد الشركة بالقواعد والشروط التي تحكم الإفصاح والإدراج في السوق.

- تقوم الشركة بالإفصاح بالسوق حسب تعليمات وارشادات السوق.

9. يشمل التقرير على التأكيد عن مدى تقيد الشركة بنظام التدقيق الداخلي او الخارجي لها، والدور الذي يقوم به هذا النظام لمعرفة ما اذا كان هنالك عدم امتثال مع انظمة الرقابة الداخلية. اما في حال اذا لم يكن هذا جزء من مهمة التدقيق فيجب ذكر ذلك في التقرير.

- تقوم الشركة بإعداد البيانات المالية بشكل دوري، كما يتم مراجعتها وتدقيقها من قبل مدقق الحسابات ليتم عرضها على مجلس الإدارة والجمعية العمومية من ثم يتم الإفصاح عنها في السوق. كما تم بيانه سابقاً في البند رقم (4)، إن الشركة بصدد وضع نظام تدقيق داخلي شامل.

10. ذكر كافة المعلومات ذات الصلة بإدارة المخاطر واجراءات الرقابة الداخلية ويجب ان تكون تلك المعلومات متوفرة لدى الشركة بصورة مفصلة حتى يتمكن من تكوين وجهة نظر وافية عن مدى ملائمة النظام.

- ستقوم شركة التدقيق الداخلي بوضع النظام الداخلي بالتعاون مع الإدارة العليا. كما ستقوم بمراقبته كما هو مذكور في البند رقم (1) وكذلك بوضع كتيب يتعلق بإجراءات إدارة المخاطر وإجراءات الرقابة الداخلية، وسيكون هذا الكتيب متاحاً للعاملين والمستثمرين كما سيتم ذكر بعض الإجراءات الداخلية في الميزانية العمومية السنوية المدققة. وستقوم شركة التدقيق الداخلي بمراجعة تلك الإجراءات دورياً وتحديثها ولفت النظر إلى أي إجراءات لم يتم تنفيذها وتصحيحها.

مدى التزام الشركة بأحكام المواد التالية:

أحكام المادة رقم (5):

تحديد مهام المجلس ومسؤولياته المنصوص عليها في الميثاق.

- المجلس ملتزم تماماً بصلاحياته المنصوص عليها في عقد التأسيس والنظام الأساسي.

أحكام المادة رقم (7):

يجب فصل منسوبي رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة وذلك بتعيين شخص لكل منصب.

- الشركة منذ تأسيسها لم تقم بتعيين شخص واحد لهذين المنصبين. بل شغل هذان المنصبان شخصين مختلفين .

أحكام المادة رقم (8):

تشكيل مجلس الإدارة

- يتم تشكيل مجلس الإدارة وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي.

أحكام المادة رقم (10):

واجبات اعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين.

- بعض أعضاء مجلس الإدارة اعضاء في اللجنة التنفيذية وبعضهم أعضاء في لجنة توظيف الوظائف.

أحكام المادة رقم (11):

التأكيد على ضرورة عقد اجتماعات مجلس إدارة الشركة بشكل منتظم وذلك على الأقل ست مرات من تاريخ سريان النظام.

- يجتمع مجلس الإدارة بشكل منتظم وذلك ما لا يقل عن ست مرات سنوياً كما هو مذكور في النظام الأساسي.

وهل قامت الشركة بوضع اجراءات عامة تتعلق بدخولها في صفقات مع أطراف ذات الصلة، والافصاح عن المعلومات المتعلقة بتلك الصفقات في اجتماع الجمعية العمومية العادية للشركة، بالإضافة إلى اية إجراءات متبعية في حال عدم حضور أحد الاعضاء للاجتماعات التي تتطلب الحضور الشخصي لمناقشة تلك المواضيع.

- كلاً لم يتم وضع اجراءات عامة تتعلق في صفقات مع أطراف ذات الصلة.

أحكام المادة رقم (14):

ذكر المهام والواجبات التي أجزتها الشركة خلال الفترة من 25 يونيو 2009 ولغاية 24 يونيو 2010.

- وضعت الشركة هدفاً نصب عينيها خلال العاميين الأوليين. تتمثل في بناء الركيزة الأساسية لعوامل النجاح، وذلك من خلال عمل البحث والتحقيق للفرص الجيدة بالسوق العقارية في دولة قطر.

- ومن هذا المنطلق، عمدت الشركة إلى تأسيس الهيكل التنظيمي فيها، وقامت بتوظيف فريق عمل يحوز القدر الكافي من المؤهلات والكفاءات اللازمة لتنفيذ سير العمل بالشركة على النحو المنشود.

- ومجّحت مزايا قطر بتغطية عملية الاكتتاب العام بنسبة 100 % . حيث قامت الشركة بطرح 50 مليون سهم تمثل 50 % من رأس المال للاكتتاب العام خلال الفترة ما بين 17 لغاية 31 يناير 2010، وبقيمة اسميه قدرها 10 ريال قطري للسهم الواحد. بالإضافة لمصاريف اكتتاب بقيمة 50 درهم قطري. وبذلك بلغ رأس المال المدفوع مليار ريال قطري. كما تم ادراج الشركة في بورصة قطر للتداول بتاريخ 17 اكتوبر 2010.

- كما قامت شركة مزايا قطر بتوقيع مذكرة تفاهم مع مؤسسة قطر للتربية والعلوم وتنمية المجتمع لبناء 350 وحدة سكنية لصالح موظفي مركز قطر الوطني للمعارض لحساب 777 مؤسسة قطر لمدة عشر سنوات.

- كما قامت الشركة بتوقيع مذكرتي تفاهم مع مؤسسة قطر احدهما لمدة عشرون عاماً والأخرى لمدة ثلاثون عاماً.

أحكام المادة رقم (15):

هل قامت الشركة بتشكيل لجنة للترشيحات بناءً على ما ورد في هذه المادة.

- كلاً لم يتم ذلك، علماً بأنه الشركة ستقوم بعقد اجتماع للجمعية العمومية لانتخاب مجلس الإدارة الجديد في عام 2013.

أحكام المادة رقم (16):

هل قامت الشركة بتشكيل لجنة مكافآت للعمل على تحديد مكافآت اعضاء مجلس إدارة الشركة.

- كلالا يتم صرف أي مكافآت لأعضاء مجلس الادارة بعد.

أحكام المادة رقم (17):

هل قامت الشركة بتشكيل لجنة للتدقيق الداخلي.

- كلالا يتم ذلك بعد.

أحكام المادة رقم (19):

هل تم تعيين مراقب حسابات خارجي للشركة "المدقق الخارجي".

- نعم. تم تعيين المدقق الخارجي للشركة.

أحكام المادة رقم (23):

هل يتضمن عقد التأسيس والنظام الاساسي للشركة على كيفية حصول مساهميها على اية معلومات ذات الصلة.

- نعم يتضمن ذلك.

أحكام المادة رقم (24):

هل يتضمن عقد التأسيس والنظام الاساسي للشركة على نص يعطي حق للمساهمين في الدعوة لعقد اجتماع الجمعية العمومية العادية للشركة.

- نعم يتضمنان ذلك. حيث تنص المادة (51) من النظام الأساسي للشركة بانعقاد الجمعية العامة العادية في مركز الشركة مرة على الاقل في السنة وذلك خلال الأشهر الأربعة التالية لانتهاج السنة المالية للشركة. ولمجلس الادارة، دعوة الجمعية كلما دعت الحاجة لذلك، وعليه دعوتها كلما طلب ذلك مراقب الحسابات أو عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن ربع رأس المال.

أحكام المادة رقم (26):

هل يتضمن عقد التأسيس والنظام الاساسي للشركة على ان يكون هنالك حق للمساهمين للحصول على معلومات عن اعضاء مجلس ادارة الشركة ومؤهلاتهم العلمية وغيره.

- كلالا يوجد.

أحكام المادة رقم (27):

السياسة المتبعة فيما يتعلق بتوزيع الأرباح.

- تنص المادة (70) من النظام الأساسي على ما يلي:

توزيع الأرباح الصافية على الوجه التالي:

1. يقتطع سنوياً عشرة في المائة 10 % من الأرباح الصافية تخصص لحساب الاحتياطي القانوني ويجوز إيقاف هذا الاقتطاع إذا بلغ الاحتياطي 50 % من رأس المال المدفوع، وإذا قل الاحتياطي القانوني عن النسبة المذكورة يجب إعادة الاقتطاع حتى يصل الاحتياطي القانوني إلى تلك النسبة، ولا يجوز توزيع الاحتياطي القانوني على المساهمين، وإنما يجوز استعمال ما زاد منه على نصف رأس المال المدفوع في توزيع أرباح على المساهمين تصل إلى 5% في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة بتأمين توزيع هذا الحد.

2. يجوز للجمعية العامة، بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تقرر اقتطاع جزء من الأرباح الصافية لحساب احتياطي اختياري، ويستعمل هذا الاحتياطي في الوجوه التي تقررها الجمعية العامة.

3. يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها 5 % للمساهمين (على الأقل) عن المبلغ المدفوع من قيمة الأسهم، على أنه إذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين التالية.

4. يخصص بعد ما تقدم من الباقي ما لا يزيد على 10 % من الربح الصافي بعد استنزال الاستهلاكات والاحتياطيات والربح الموزع وفقاً للفقرة السابقة، وذلك لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة.

5. يخصص الباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية للأرباح أو يرحد. بناءً على اقتراح مجلس الإدارة إلى السنة المقبلة، أو يخصص لإنشاء مال احتياطي أو مال للاستهلاك غير العاديين.

أحكام المادة رقم (28):

هل يتضمن النظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة على الطريقة التي يمكن بها حماية حقوق صغار المساهمين وخاصة عند اتمام صفقات كبرى بالشركة.

- كلا لا يوجد.

أحكام المادة رقم (29):

هل يوجد لدى مجلس ادارة الشركة سياسة معتمدة تضمن للموظفين الحماية والسرية في حال ابلاغهم عن اية عمليات مشبوهة.

- كلاً لا يوجد.

وتفضلوا بقبول فائق التحية،،

راشد فهد النعيمي
رئيس مجلس الإدارة