

للاّفاق نسمو 22'

# تقرير الحوكمة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

لشركة مزايا  
للتطوير العقاري  
ش.م.ع.ق

## الفهرس

- كلمة الرئيس
- ١. التزام الشركة بنظام الحوكمة والإجراءات المتخذة
- ٢. مجلس الإدارة
- ٣. تضارب المصالح والمطلعين والشفافية
- ٤. الإدارة التنفيذية العليا
- ٥. أعمال الرقابة في الشركة
- ٦. حقوق المساهمين
- ٧. سياسات الإفصاح
- ٨. المخالفات
- ٩. تقرير عن القضايا
- ١٠. المسؤولية المجتمعية
- ١١. موقع الشركة على شبكة الإنترنت
- الملحق (أ)

# كلمة الرئيس

## السيدات والسادة المساهمين المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

يسرني أن أقدم إليكم تقرير الحوكمة لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق، للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. لقد تم إعداد هذا التقرير وفقاً للأحكام والمبادئ التي وردت في كل من قانون الشركات التجارية رقم (11) لسنة 2015 وتعديلاته، وكذلك وفقاً لنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية ("QFMA") بموجب القرار رقم (5) لسنة 2016. واللوائح والقوانين الأخرى ذات الصلة بالدولة، وتم مراجعته من قبل "شركة ديلويت" والتي أبدت رأيها بمدى التزام شركة مزايا بتطبيق معايير وقواعد الحوكمة، كما نؤكد أننا مستمرين في تطوير نظم الشفافية والرقابة الداخلية والإفصاح لما فيه مصلحة وضمن للمساهمين والمستثمرين في الشركة.

يسرنا أن نضع بين أيديكم تقرير الحوكمة لعام 2022م، والذي نعرض من خلاله مدى التزامنا به.

والله ولي التوفيق ،،،

**سلمان بن حسن آل ثاني**  
رئيس مجلس الإدارة



**الشيخ سلمان بن حسن آل ثاني**  
رئيس مجلس الإدارة

# 1. التزام الشركة بنظام الحوكمة والإجراءات المتخذة

تلتزم شركة مزايا للتطوير العقاري بتطبيق أعلى معايير حوكمة الشركات في تعاملاتها اليومية، من خلال الامتثال لقوانين حوكمة الشركات المدرجة في بورصة قطر، والتي تسن قوانينها وتشرف على تطبيقها هيئة قطر للأسواق المالية. وإيماءاً لأحكام المادة رقم (2) من نظام حوكمة الشركات حيث تعتبر حوكمة الشركات من أهم الركائز التي تعتمد عليها شركة مزايا للتطوير العقاري من أجل ترسيخ ثقافة الانفتاح والشفافية والوضوح في تعاملاتها التجارية والإدارية، وبهدف تحسين أعمالها وإدارتها بما يتناسب مع أفضل سبل الممارسات المعتمدة محلياً وعالمياً.

كما يتم توفير الإطار التوجيهي لنظام حوكمة شركة مزايا للتطوير العقاري بواسطة نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية والصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (5) لسنة 2016م والذي تم نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ 15 مايو 2017م، بالإضافة إلى القوانين السارية واللوائح الأخرى في دولة قطر.

وإعمالاً بأحكام المادة رقم (3) من نظام حوكمة الشركات تقوم شركة مزايا للتطوير العقاري بمراجعة وتحديث تطبيقات الحوكمة بصورة مستمرة ومنتظمة، والالتزام بتطبيق أفضل مبادئ الحوكمة، والتي تتمثل في العدالة والمساواة بين أصحاب المصالح وعدم التمييز بينهم على أساس العرق أو الجنس أو الدين، والشفافية والافصاح وإتاحة المعلومات للهيئة ولأصحاب المصالح في الوقت المناسب وبالكيفية التي تمكنهم من اتخاذ قراراتهم والقيام بأعمالهم بشكل صحيح، وإعلاء قيم المسؤولية الاجتماعية للشركة وتقديم المصلحة العامة للشركة وأصحاب المصالح على المصلحة الخاصة، وأداء الواجبات والمهام والوظائف بحسن نية ونزاهة و شرف وإخلاص وتحمل المسؤولية الناشئة عنها أمام أصحاب المصالح والمجتمع. حيث قامت الشركة خلال العام 2022 بمراجعة وتعديل نظام الحوكمة المتبع لديها، ليتناسب مع متطلبات هيئة قطر للأسواق المالية، وبما يعكس أفضل الممارسات العالمية المتبعة بهذا الخصوص.

وفي عام 2022، أنجزنا تحليلاً للثغرات على ضوء التغييرات في قانون الشركات التجارية وفقاً للقانون رقم (8) لسنة 2021 بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية، وقمنا بتعديل النظام الأساسي للشركة. وذلك بعد رفع توصية مجلس الإدارة بالموافقة على التعديلات المطلوبة على النظام الأساسي للامتثال للقانون بصيغته المعدلة، وتم التعديل بعد موافقة السادة المساهمين في اجتماع الجمعية العامة غير العادية والذي تم عقده في 21 يونيو 2022 ويمكن الاطلاع على النظام الأساسي المعدل وميثاق الحوكمة على الموقع الإلكتروني للشركة.

ويأتي هذا التعديل في إطار سعي شركة مزايا إلى تحديث أنظمتها بما يدعم تحقيق أهدافها ومبادئها، وتسهيلاً للإجراءات والعمليات المتبعة لديها، و سعيها المستمر للالتزام بنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر من هيئة قطر للأسواق المالية. وتقوم الشركة حالياً بتوثيق إجراءات سياساتها وإجراءاتها للتأكد من الإمتثال الدائم مع قوانين وتشريعات هيئة قطر للأسواق المالية ذات الصلة لضمان القيام بعمليات الشركة بطرق أكثر كفاءة ومرونة وبأقل كلفة مادية وزمنية ممكنة، مع الحرص على الالتزام بالشفافية وحماية حقوق المستثمرين وصغار المساهمين، وأصحاب المصالح الأخرى

## ٢. مجلس الإدارة

### ١.٢ تشكيل المجلس

وامتثالاً لمتطلبات أحكام المادة رقم (6) من نظام حوكمة الشركات، يتوافق تكوين مجلس الإدارة مع النظام الأساسي لشركة مزايا والذي يستند إلى أحدث متطلبات هيئة قطر للأسواق المالية، وتم تحديث ميثاق مجلس الإدارة ليتوافق مع أحدث متطلبات النظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بتكوين مجلس الإدارة.

يتكون مجلس إدارة مزايا من تسعة (9) أعضاء، ويتكون من عضو تنفيذي واحد و3 أعضاء مستقلين أي ثلث أعضاء مجلس الإدارة وتنتهي المدة الحالية لمجلس الإدارة بإ انعقاد الجمعية العامة السنوية في عام 2023.

### ٢.٢ الاجتماعات والحضور

إعمالاً لمتطلبات أحكام المادة رقم (14) من نظام حوكمة الشركات، يجتمع مجلس إدارة الشركة بدعوة من رئيسه، بشكل منتظم وفعال وكلما دعت الحاجة وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (35) من النظام الأساسي للشركة، حيث اجتمع مجلس إدارة الشركة سبع مرات في العام 2022، وتؤكد الشركة أن أعضاء المجلس منتظمون بحضور اجتماعات مجلس الإدارة باستثناء بعض الحالات الخارجة عن إرادتهم وفي تلك الحالات يتم تقديم أعذار عن سبب التغيب، وتم قبولها من باقي أعضاء المجلس.

كما يوظف الأعضاء خبراتهم ومؤهلاتهم لمجلس الإدارة ولجانته المنبثقة عنه من خلال الحضور والمشاركة الفعالة وعدم الإدلاء بأي تصريحات أو معلومات أو بيانات دون إذن مسبق من رئيس المجلس أو من يفوضه بذلك وذلك امتثالاً بقانون الشركات التجارية رقم (11) لسنة 2015 وتعديلاته، ونص المادة رقم (13) من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية .

وفيما يلي بيان عدد الاجتماعات والأعضاء الحاضرين:

| إسم العضو                    | المنصب                            | مجلس الإدارة | لجنة المكافآت والترشيحات | لجنة الحوكمة | لجنة التدقيق |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------|
| الشيخ/ سلمان بن حسن آل ثاني  | رئيس مجلس الإدارة                 | 7/7          |                          |              |              |
| الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني   | عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي | 7/7          |                          |              | 6/6          |
| السيد/ عبدالله حمد العطية    | عضو مجلس إدارة                    | 3/7          | 1/1                      |              |              |
| السيد/ إبراهيم جهام الكواري  | عضو مجلس إدارة                    | 7/7          | 1/1                      |              |              |
| السيد/ يوسف أحمد السادة      | عضو مجلس إدارة                    | 7/7          |                          |              | 6/6          |
| المهندس/ سعيد عدنان أبو عودة | عضو مجلس إدارة                    | 7/7          |                          | 1/1          | 6/6          |
| السيد/ حمد علي الهدفة*       | عضو مجلس إدارة                    | 3/7          |                          | 1/1          |              |
| السيد/ عبدالله علي الكواري   | عضو مجلس إدارة                    | 6/7          | 1/1                      |              |              |
| السيد/ عبدالعزيز الحميدي     | عضو مجلس إدارة                    | 5/7          |                          | 1/1          |              |

٣.٢ يتمتع أعضاء مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري بالدراية والخبرة المناسبين لكي يتمكنوا من أداء مهامهم بصورة فعالة، فيما يلي نبذة عن معلومات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا أمثالاً لمتطلبات أحكام البند رقم (3) من المادة (4) من نظام حوكمة الشركات:



٢. الشيخ/ حمد بن محمد بن خالد آل ثاني

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (تنفيذي وغير مستقل)



١. الشيخ/ سلمان بن حسن آل ثاني

رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

#### المؤهل العلمي:

ماجستير في إدارة وحدة الأعمال الاستراتيجية من جامعة اتش أي سي باريس (HEC Paris)  
بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة هاريوت وات (Heriot Watt University)

#### المناصب الحالية:

- الرئيس التنفيذي - شركة مزايا للتطوير العقاري
- عضو مجلس إدارة - شركة ملاحه
- عضو مجلس إدارة - شركة ناقلات

#### المناصب السابقة:

- نائب رئيس إدارة الاستثمار - شركة قطر للتأمين
- ادارة الائتمان - بنك قطر الوطني

#### المؤهل العلمي:

بكالوريوس في الدراسات المالية والمصرفية - جامعة قطر

#### المناصب الحالية:

- عضو مجلس إدارة البنك الأهلي
- عضو مجلس إدارة بورصة قطر
- عضو مجلس إدارة كتارا للضيافة

#### المناصب السابقة:

- الرئيس التنفيذي للاستراتيجية وتطوير الأعمال - مركز قطر للمال
- الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والضرائب - مركز قطر للمال
- مدير إدارة المخاطر - مصرف قطر المركزي
- عضو مجلس إدارة - شركة قطر للإيداع المركزي للأوراق المالية





**٣. السيد/ عبدالله حمد العطية**  
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

**المؤهل العلمي:**  
ماجستير العلوم في الهندسة الكيميائية - جامعة نوتنغهام، المملكة المتحدة  
بكالوريوس في الهندسة - جامعة كاردف، المملكة المتحدة

**المناصب الحالية:**

- نائب رئيس مجلس الإدارة - شركة قطر للمواد الأولية
- الرئيس التنفيذي - شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري
- نائب الرئيس - شركة بروة العقارية (ممثل عن شركة الديار القطرية)
- نائب الرئيس - شركة كتارا للضيافة .

**المناصب السابقة:**

- المدير التنفيذي بالإناابة لمكتب إدارة البرامج - اللجنة العليا للمشاريع والإرث
- مدير المكتب الفني - هيئة الأشغال العامة
- مساعد رئيس هيئة الأشغال - هيئة الأشغال العامة
- الرئيس التنفيذي بالإناابة - شركة قطر للمواد الأولية

\*يشغل السيد/ عبد الله حمد العطية حاليًا منصب عضو مجلس إدارة شركة مزايا كـممثل عن السادة / جهاز قطر للاستثمار وكذلك عضو مجلس إدارة شركة بروة العقارية كـممثل لشركة الديار القطرية.



**٤. السيد/ إبراهيم جهام الكواري**  
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

**المؤهل العلمي:**  
بكالوريوس في الهندسة الصناعية والأنظمة - جامعة ساوث كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية  
شهادات مهنية في مختلف المجالات والقطاعات محليا ودوليا

**المناصب الحالية:**

- عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة قطر لتقنيات الطاقة الشمسية
- عضو مجلس الإدارة في شركة نيشان للاستثمار والتطوير العقاري



**٥. السيد/ عبدالله علي الكواري**  
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

**المؤهل العلمي:**  
بكالوريوس في الهندسة المعمارية

**المناصب الحالية:**

- الرئيس التنفيذي لشركة قطر لإدارة المشاريع



**٦. السيد/ يوسف أحمد السادة**  
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

**المؤهل العلمي:**  
بكالوريوس كلية العلوم من جامعة قطر

**المناصب الحالية:**

- عضو مجلس الشورى القطري
- مدير إدارة الإسكان الجامعي - جامعة قطر

**المناصب السابقة:**

- الرئيس التنفيذي لشركة دار البركة للتجارة المقاولات
- مستشار نائب الرئيس - جامعة قطر
- رئيس مكتب كلية العلوم - جامعة قطر
- مدير مكتب الشؤون المالية والإدارية بكلية الآداب والعلوم - جامعة قطر



٧. السيد/ سعيد عدنان أبو عودة  
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

#### المؤهل العلمي:

برنامج الإدارة المتقدمة - جامعة هارفارد للأعمال - الولايات المتحدة الأمريكية  
ماجستير في الإدارة الهندسية - جامعة جورج واشنطن - الولايات المتحدة الأمريكية  
بكالوريوس في الهندسة المدنية - جامعة بورديو وست لافيت - الولايات المتحدة الأمريكية

#### المناصب الحالية:

- مدير العمليات وتطوير الاعمال - شركة قطر للاستثمار وتطوير المشاريع القابضة (كيبكو)
- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة بيت التمويل القطري
- عضو مجلس إدارة شركة المستقبل لصناعة الأنابيب
- عضو مجلس مديرين في بلاك كات للبناء والهندسة
- مدير شركة المتخصصة لخدمات المشاريع
- مدير عام شركة تورنيديو



٨. السيد/ حمد علي الهدفه  
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

#### المؤهل العلمي:

بكالوريوس في الهندسة مع مرتبة الشرف من جامعة تكساس آيه أند إم ، الولايات المتحدة الأمريكية  
دبلوم دراسات متقدمة في إدارة المشاريع  
درجات وشهادات شرف من اميركن سكولرز  
شهادات مهنية في مختلف القطاعات

#### المناصب السابقة:

- الرئيس التنفيذي لشركة مزايا للتطوير العقاري

9



٩. السيد/ عبدالعزيز عبدالله الحميدي  
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

#### المؤهل العلمي:

بكالوريوس في القانون

#### المناصب الحالية:

- عضو مجلس إدارة في شركة الخور والذخيرة (شركة مساهمة خاصة)

ووفقاً للمادة 98 من قانون الشركات القطري فإنه يستثنى ممثلي الدولة في شركات المساهمة العامة أن يكون عضواً في مجلس إدارة أكثر من ثلاث شركات مساهمة تقع مراكزها الرئيسية في الدولة، ولا أن يكون رئيساً لمجلس الإدارة أو نائباً للرئيس في أكثر من شركتين يقع المركز الرئيسي لكل منهما داخل الدولة.



## فيما يلي الإفصاح عن نسبة مساهمة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا في رأس المال: (وذلك كما في 31 ديسمبر 2022)

| نسبة المساهمة | الاسم   |
|---------------|---|
| 21.19%        | جهاز قطر للاستثمار يمثلها الشيخ/ سلمان حسن آل ثاني                                      |
|               | جهاز قطر للاستثمار يمثلها السيد/ عبد الله حمد العطية                                    |
| 0.66%         | شركة دار البركة للتجارة والمقاولات يمثلها السيد/ يوسف أحمد علي السادة*                  |
| 5.34%         | الشركة القطرية للاستثمارات العقارية وأساس العقارية ويمثلهما السيد/ عبد الله علي الكواري |
| 0.04%         | السيد/ حمد علي الهدفة   |
| 0.00%         | السيد / عبد العزيز عبد الله أحمد الحميدي  |
| 0.05%         | الشيخ/ حمد محمد آل ثاني   |
| 0.00%         | السيد/ سعيد عدنان أبو عودة  |
| 0.05 %        | السيد / إبراهيم جهام الكواري  |
| 0.00%         | السيد / محمد يوسف منصور   |
| 0.00%         | السيد / معن أحمد الحاج  |
| 27.33 %       | المجموع   |

\* مجموع أسهم الشركة وأسهم شخصية

## كذلك عدد الأسهم المملوكة لكبار المساهمين أو المساهمين المسيطرين

| النسبة من رأس مال الشركة | عدد الأسهم التي يملكونها | أسماء كبار المساهمين أو المساهمين المسيطرين |
|--------------------------|--------------------------|---|
| 21.19%                   | 245,253,840              | جهاز قطر للاستثمار                          |
| 08.16%                   | 94,459,661               | الشيخ/محمد خالد حمد عبدالله آل ثاني*        |
| 5.34%                    | 61,772,040               | الشركة القطرية للاستثمارات العقارية*        |

\*تملك مباشر وغير مباشر

## ٤.٢ مسؤوليات المجلس

استيفاءاً لأحكام المادة رقم (9) من نظام حوكمة الشركات، فإن مجلس الإدارة يمثل كافة المساهمين ويؤدي مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام وبما يحقق مصلحة الشركة ومساهميها ويقوم باتخاذ قراراته بناءً على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية العليا وكذلك هو المسؤول الأول والأخير عن الحوكمة في الشركة، حيث يقوم المجلس بمتابعة لحوكمة الشركة بشكل دوري رغبةً في التقيد بمتطلبات نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة والعمل نحو تطبيق الممارسات المثلى في هذا المجال.

يقوم المجلس خلال اجتماعاته واجتماعات اللجان المنبثقة عنه بالإشراف على عمل الإدارة العليا والنظر في التقارير المرفوعة إليه ومناقشة المواضيع المطروحة لاتخاذ القرارات المناسبة فيها.

حدد "ميثاق المجلس" مسؤوليته لضمان الامتثال لنظام الحوكمة وأعلى معايير الإدارة والإشراف، حيث يشرف على الموافقة على الأهداف الإستراتيجية للشركة وتعيين المدراء واستبدالهم وتحديد مكافآتهم ومراجعة أداء الإدارة على سبيل المثال لا الحصر، ويتم نشره على موقع الشركة الإلكتروني. كما اعتمد الميثاق التي تعمل على أساسها اللجان والتي ترفع تقاريرها للمجلس للمناقشة واتخاذ القرار.

## ٥.٢ لجان المجلس

وعملاً بأحكام المادة رقم (18) من نظام حوكمة الشركات شكل المجلس فور انتخابه في عام 2019 أربعة لجان تقوم برفع تقارير سنوية إلى مجلس الإدارة وتتضمن ما قامت به من أعمال وسيتم عرض أبرز أعمال اللجان للعام 2022، متضمنة ما انتهت إليه من توصيات وذلك امثالاً للبيد رقم (5) من المادة رقم (4) من نظام حوكمة الشركات:

### ١- أعضاء لجنة المكافآت و الترشيحات:

| الاسم                       | المنصب      |
|-----------------------------|-------------|
| السيد/ إبراهيم جهام الكواري | رئيس اللجنة |
| السيد/ عبد الله حمد العطية  | عضو اللجنة  |
| السيد/ عبد الله علي الكواري | عضو اللجنة  |

أوصت اللجنة بصرف مكافأة للرئيس التنفيذي بمبلغ يساوي أربعة أضعاف الراتب الأساسي، وذلك بسبب الأداء المميز للشركة خلال العام 2022، بالإضافة الى الجهود التي قام بها كعضو منتدب خلال العام وقبل تعيينه رئيساً تنفيذياً.

أوصت اللجنة بصرف مكافآت للموظفين وتفويض الرئيس التنفيذي بتحديد نوع المكافأة وقدرها، على ألا يتجاوز المبلغ 1,200,000 ريال قطري

### ٢- أعضاء لجنة التدقيق:

| الاسم                        | المنصب      |
|------------------------------|-------------|
| السيد/ يوسف أحمد السادة      | رئيس اللجنة |
| الشيخ/ حمد محمد خالد آل ثاني | عضو اللجنة  |
| السيد/ سعيد عدنان أبو عودة   | عضو اللجنة  |

اجتمعت لجنة التدقيق ست مرات خلال العام 2022 ومن أبرز ما تم مناقشته في اللجنة بشكل مختصر الاتي:

مناقشة البيانات المالية للفترة المنتهية 31 ديسمبر 2021 مع المدقق الخارجي وعرضها على المجلس لاعتمادها. كما تم مناقشة البيانات المالية للفترة المنتهية 31 مارس 2022 و 31 يونيو 2022 و 30 سبتمبر 2022 وأوصت بعرضها على المجلس لاعتمادها.

كما تقدمت اللجنة بمقترح الى المجلس بموازنة المصاريف التشغيلية والإدارية للعام 2022.

تم وضع خطة مالية للعامين 2022 و 2023 وعرضها على المجلس لاعتمادها.

ناقشت اللجنة الضوابط الداخلية على التقارير المالية (ICOFR) للعام 2021 الى نهاية العام 2022 وتم رفع تقارير دورية اليها من قبل المدقق الداخلي للشركة ومدير ادارة المخاطر.

مناقشة مهام مدير ادارة التدقيق الداخلي ومدير ادارة المخاطر وخطة العمل للعام 2022، وتم عرض خطة العمل واعتمادها من قبل اللجنة ومراجعة التقارير الدورية المرفوعة لها والتي تلخصت بنطاق التدقيق الداخلي للشركة على كافة الادارات ونظام حوكمة الشركة، بالإضافة الى التقارير المتعلقة بادارة المخاطر.

تولت لجنة التدقيق مراجعة البيانات المالية للشركة في كل ربع من عام 2022 واوصت المجلس باعتمادها.

كما استعرضت اللجنة توصيات مدير التدقيق الداخلي فيما يتعلق بفرص تحسين البيئة الرقابية إلى جانب سياسات وإجراءات الشركة خلال عام 2022 ، وقدمت توصيتها إلى مجلس الإدارة للموافقة على التعديلات اللازمة إلى جانب إنشاء آلية للتعامل مع أي أوجه قصور.

### 3. أعضاء لجنة المناقصات:

| الاسم                       | المنصب      |
|-----------------------------|-------------|
| السيد/ إبراهيم جهام الكواري | رئيس اللجنة |
| السيد/ عبد الله علي الكواري | عضو اللجنة  |
| السيد/ عبدالله حمد العطية   | عضو اللجنة  |
| السيد/ حمد علي الهدفة       | عضو اللجنة  |

- لم تجتمع لجنة المناقصات خلال العام 2022 لعدم طرح الشركة أي مناقصات خلال العام.

### 4. أعضاء لجنة الحوكمة:

| الاسم                      | المنصب      |
|----------------------------|-------------|
| السيد/ سعيد عدنان أبو عودة | رئيس اللجنة |
| السيد/ حمد علي الهدفه      | عضو اللجنة  |
| السيد/ عبدالعزيز الحميدي   | عضو اللجنة  |

أطلعت اللجنة على تقرير الحوكمة للعام 2021 وأوصت بعرضه على المجلس ورفعها للجمعية العامة.

إن الاعمال التي قامت بها اللجان للعام 2022 والتوصيات التي قدمتها للمجلس يبين الدور والمشاركة الفعالة لأعضاء مجلس الإدارة في الإشراف على عمل الإدارة العليا في الشركة والمنبثق من اهتمام الأعضاء بالقيام بمسؤولياتهم وفقاً للمادة (14) من نظام الحوكمة بالإضافة الى الدورات التدريبية التي يخضع لها أعضاء مجلس الإدارة وفق سياسة التدريب المعتمدة من المجلس وذلك لتحقيق مصلحة الشركة ومساهمتها، كما لم يتم صرف أي مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2022.

## ٦.٢ الوظائف والمهام الرئيسية للمجلس

وفق متطلبات أحكام المادة (8) من نظام حوكمة الشركات، فقد اعتمد مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري ميثاقاً لمجلس الإدارة وحدد فيه مهام المجلس وحقوق وواجبات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ومسؤولياتهم وفقاً لأحكام القانون، وتم نشر الميثاق على الموقع الإلكتروني للشركة.

تضمن ميثاق المجلس المهام والوظائف الرئيسية للمجلس، حيث أنه المسؤول عن إدارة الشركة ووضع الخطة الاستراتيجية والأهداف الرئيسية واعتماد الخطط والاشراف على تنفيذها والاشراف على النفقات الرأسمالية وتملك الأصول والتصرف بها وتحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة ووضع سياسة إدارة المخاطر ومراجعتها وتوجيهها ومراجعة الهياكل التنظيمية واعتمادها ووضع الأنظمة والضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها والتأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية وتطبيق أنظمة رقابية مناسبة ووضع سياسة تنظم العلاقة بين أصحاب المصالح ووضع آلية مناسبة لإقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين ووضع قواعد السلوك المهني للإدارة التنفيذية العليا والعاملين بالشركة ووضع آلية لمساهمة الشركة الاجتماعية وذلك كله وفقاً لما ورد ببيان من وظائف مهام المجلس وصلحياته كما في نصوص نظام حوكمة الشركات وميثاق المجلس والنظام الأساسي للشركة.

## ٧.٢ التزامات أعضاء المجلس

عملاً بأحكام المادة (12) من نظام حوكمة الشركات يلتزم جميع أعضاء مجلس الإدارة بالواجبات التالية:

- حضور اجتماعات مجلس الإدارة واللجان بانتظام وعدم الانسحاب من المجلس.
- إعطاء الأولوية لمصالح المساهمين وجميع أصحاب المصلحة على مصالحهم الخاصة.
- إبداء الرأي حول المسائل الإستراتيجية للشركة، وسياسة تنفيذ المشروع، وأنظمة مساءلة الموظفين، والموارد، والتعيينات الرئيسية ومعايير التشغيل.
- مراقبة أداء الشركة في تحقيق أهدافها وغاياتها المتفق عليها ومراجعة تقارير أدائها بما في ذلك تقارير الشركة السنوية ونصف السنوية والربع سنوية.
- الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية لحوكمة الشركة لضمان تنفيذها بالشكل الأمثل بما يتوافق مع متطلبات هيئة قطر للأسواق المالية.
- استخدام مهاراتهم وخبراتهم المتنوعة جنباً إلى جنب مع التخصصات والمؤهلات المتنوعة للإدارة الفعالة والمنتجة للشركة، والعمل على تحقيق مصالح المساهمين في الشركة.
- المشاركة الفعالة في الجمعيات العمومية وتحقيق مطالب أعضائها بشكل متوازن وعادل.
- يلتزم جميع الأعضاء بالإفصاح عن العلاقات المالية والتجارية والدعاوى القضائية التي قد تؤثر على القيام بوظائفهم، كذلك عدم الإدلاء بأية تصريحات أو بيانات أو معلومات دون إذن كتابي مسبق من الرئيس أو من يفوضه في ذلك.

ووفقاً للبند رقم (8) من المادة (12) من نظام حوكمة الشركات قام مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري بتسمية الشيخ/ حمد بن محمد خالد آل ثاني متحدثاً رسمياً باسم الشركة، كما يقوم المجلس بدعوة بعض أعضاء الإدارة التنفيذية العليا أو موظفي الشركة من ذوي الخبرة لحضور بعض اجتماعات المجلس بغية تقديم بعض البيانات والمعلومات حتى يتمكن المجلس بالعمل بفاعلية على أساس ومعلومات واضحة وبحسن نية بالاهتمام لما فيه مصلحة الشركة والمساهمين .

## ٨.٢ حظر الجمع بين المناصب

عملاً بأحكام المادة رقم (7) من نظام حوكمة الشركات بخصوص المناصب التي يتولاها أعضاء مجلس الإدارة، وباستثناء ما هو مشار إليه في الفقرة 3.3 من هذا التقرير، تؤكد الشركة على أحكام القانون في حظر الجمع بين المناصب، حيث لا يتولى أي عضو في مجلس الإدارة الشركة مهام رئيس مجلس أو نائباً للرئيس في أكثر من شركتين يقع مركزيهما الرئيسي في الدولة، ولا عضواً في مجلس إدارة أكثر من ثلاث شركات تقع مراكزها الرئيسية في الدولة، ولا عضواً منتدباً للإدارة في أكثر من شركة واحدة يقع مركزها الرئيسي في الدولة.

ينص النظام الأساسي للشركة أنه يجب على رئيس وأعضاء المجلس تقديم إقراراً سنوياً يحفظه أمين السر في الحافظة المعدة لذلك، يقر فيه كل منهم بعدم الجمع بين المناصب التي يُحظر الجمع بينها وفقاً للقانون. وفي هذا الصدد قام أعضاء المجلس بتوقيع إقراراً مكتوباً يقر فيه بعدم توليهم أي مناصب يحظر قانوناً الجمع بينها وبين عضوية المجلس.

التزاماً بأحكام البند رقم (7) من المادة (4) من نظام حوكمة الشركات حرصت لجنة المكافآت والترشيحات بضرورة الإفصاح عن تقييم أداء المجلس ومدى التزام أعضائه بتحقيق مصالح الشركة، والقيام بأعمال اللجان، وحضور اجتماعات المجلس ولجانه، والإفصاح عن تقييم أداء الإدارة التنفيذية العليا بشأن تطبيق نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر.

كما يجري أعضاء مجلس الإدارة خلال كل عام تقييماً لأداء مجلس الإدارة بهدف تعزيز دور المجلس وبيان نقاط القوة والضعف سعياً منهم لرفع مستوى الأداء والقيام بواجباتهم ومسؤولياتهم نحو المساهمين والشركة على أمثل وجه. كما يقوم رئيس مجلس الإدارة بمراقبة أداء الرئيس التنفيذي للشركة

ويقيم الأعضاء أداء المجلس بناء على خمسة أسس وهي:

#### ١ أعمال المجلس

- يتم تقييم التزام أعضاء المجلس بالحضور في الاجتماعات ومشاركتهم بشكل فعال
- يتم تقييم المواد المرسله لأعضاء قبل الاجتماعات

#### ٢ تكوين المجلس

- يتم تقييم مدى تنوع الخبرات والمهارات لأعضاء المجلس وتوجيهاتهم في تحقيق رؤيا الشركة

#### ٣ لجان المجلس

- يتم تقييم أداء اللجان والتقارير المرفوعة لهم بشكل دوري

#### ٤ أعمال الشركة واستراتيجيتها

- يتم تقييم مدى مساهمة الأعضاء بتحديد رؤية، رسالة، وأهداف استراتيجية الشركة في اتخاذ قراراتهم

#### ٥ الرقابة وإدارة المخاطر

- يتم تقييم مدى المام أعضاء المجلس بأسياسات أحكام النظام الأساسي للشركة وقوانين الدولة
- يتم تقييم الأداء الرقابي على المجلس والمتعلق بملاحظات التدقيق الداخلي من حيث الرقابة، وما يتعلق من مخاطر تواجه الشركة والإجراءات الوقائية الخاصة بها.
- يتم تقييم مراقبة أداء الإدارة التنفيذية العليا من حيث نظام الرقابة الداخلية في الشركة.

وخلص تقييم لجنة المكافآت و الترشيحات إلى التزام المجلس وأعضائه بتحقيق مصالح الشركة، والقيام بأعمال اللجان، وحضور اجتماعات المجلس ولجانه، والتزام الإدارة التنفيذية العليا بشأن تطبيق نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر وتلخصت نتائج التقييم الى الآتي:

| النسبة المؤوية | المعيار                         |
|----------------|---------------------------------|
| 78%            | أعمال المجلس                    |
| 78%            | تكوين المجلس                    |
| 76%            | لجان المجلس                     |
| 73%            | أعمال الشركة واستراتيجيتها      |
| 83%            | الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر |

## ٣. تضارب المصالح والمطلعين والشفافية

تعمل الشركة باستمرار على تحديث سياساتها وإجراءاتها لتعكس تحديثات القوانين من قبل الجهات الرقابية والتي من ضمنها سياسة للأشخاص المطلعين على معلومات الشركة، وتعد تلك السياسات من أهم السياسات التي فرضها نظام الحوكمة. ووقع أعضاء مجلس الإدارة على تعهد بالمحافظة على السرية وعدم تضارب المصالح، إقراراً منهم بالالتزام بالإجراءات التي تحكم دخولهم في صفقات مع الشركة، وتحدد سياسة الأطراف ذوي العلاقة الإجراءات اللازمة، وتفرض على الأعضاء الإفصاح عن الصفقات التي تحتمل تضارب المصالح، والامتناع عن التصويت أو عن الحضور عند عرض مسائل من هذا النوع على مجلس الإدارة للتصويت عليها. فضلاً عن ذلك، تفرض تلك السياسات على الأشخاص المطلعين الوفاء تجاه الشركة ومساهميها، وتغليب مصالح الشركة ومساهميها على مصالحهم الشخصية والعمل دائماً بحسن نية لمصلحة الشركة والمساهمين كافة. بالإضافة الى ذلك فإن الشركة تحرص دوماً على تحديث بيانات المطلعين في الشركة وتفصح عنه بشكل دوري للهيئة وللسوق.

## ٤. الإدارة التنفيذية العليا

يشغل منصب الرئيس التنفيذي في الشركة الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني منذ تعيينه بتاريخ 13 نوفمبر 2022، وتم سرد سيرته الذاتية في البند رقم 3.3 من هذا التقرير، وفيما يلي معلومات عن باقي أعضاء الإدارة التنفيذية



**السيد / معن أحمد الحاج**  
الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية



**السيد / محمد يوسف منصور**  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

### الخبرات والمؤهل العلمي:

بكالوريوس ادارة الأعمال – الاكاديمية العربية للعلوم والتكنولوجيا والنقل البحري  
شهادة تطوير الإدارة والقيادة – مينتس كونسالتنق  
شهادة تطوير القيادات – مينتس كونسالتنق

### المناصب السابقة:

- المدير العام – البندري للعقارات
- مدير أول للفرع الرئيسي ونائب مدير الفروع – بنك قطر الدولي IBQ
- مدير العلاقات التجارية – الخطوط الجوية القطرية

### الخبرات والمؤهل العلمي:

بكالوريوس محاسبة من الجامعة الأمريكية ببيروت

### المناصب السابقة:

- مدير مالي – فرست دبي
- مدير مالي – برنتنق قروب
- مدقق حسابات – إيرنست اند يونق
- مدير مالي – شركة مزايا

تستمد الإدارة التنفيذية صلاحياتها بموجب قرارات من مجلس الإدارة لتفويض الرئيس التنفيذي أو غيره لتنفيذ المهام الضرورية للعمل بالأنشطة الرئيسية للشركة.

### ومن مسؤوليات الإدارة العليا:

- رسم السياسات والإستراتيجيات والعمل على تحقيق الأهداف الشاملة للشركة
- وضع الخطط المستقبلية الكفيلة بتحقيق الأهداف المحددة من المجلس
- وضع الهيكل التنظيمي للمؤسسة ، وتحديد المستويات الإدارية وتوزيع المراكز الوظيفية.
- توجيه عملية التفاعل بين المؤسسة والبيئة المحيطة بها.

### أعمال الإدارة التنفيذية العليا خلال العام 2022:

- الالتزام بالسياسات الإدارية والمالية اللازمة
- العمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وبحث السبل للتطوير المستمر والتوسع في السوق العقاري
- التحقق من أن الإدارة تعمل وفقاً للسياسات المعتمدة من المجلس
- المراجعة الدورية لأداء الإدارات وتقييمها



## 5. أعمال الرقابة في الشركة

### 1.0 الرقابة الداخلية

تقوم شركة مزايا بتطبيق مقاييس متعددة على مختلف الصعد لتمثل مع أعلى معايير الرقابة الداخلية إضافة للائمتثال مع نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية في دولة قطر.

تقوم وحدة إدارة المخاطر في الشركة بالمتابعة الحثيثة لتحديد المخاطر التي قد تواجه الشركة وذلك عن طريق تزويد الإدارة التنفيذية بتقرير دوري عن المخاطر التي تتعرض لها الشركة ومدى قدرة الشركة على تحمل هذه المخاطر وفئاتها وآليات التعرف عليها، وقياسها، ومتابعتها، وغيرها من سبل لتفادي أو التقليل من أثارها، إضافة الى تزويد الإدارة بتحليل عوامل المخاطر المصاحبة للعمليات المستقبلية التي تسعى الشركة الى تنفيذها، إضافة الى تقديم توصيات لإجراءات وضوابط اضافية قد تساهم في تخفيف مدى المخاطر المصاحبة، ونشر الوعي بالمخاطر على مستوى العاملين في الشركة، ومدراء الإدارات الداخلية.

تعد وحدة إدارة المخاطر تقارير تقييم الرقابة الداخلية، خاصة ما له أثر مالي على الشركة على شكل تقارير دورية Internal Control Over Financial Reporting (ICOFR) ترفع الى الإدارة التنفيذية في الشركة ويتم أيضا مراجعتها من قبل إدارة التدقيق الداخلي، ويتم عرضها على لجنة التدقيق، بهدف مراقبة التزام الشركة بالضوابط الخاصة بالرقابة المالية، شاملة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة إن وجدت.

### إدارة التدقيق الداخلي

قدمت إدارة التدقيق الداخلي في الشركة مقترحا للجنة التدقيق بهدف مراقبة وتطوير نظم الرقابة الداخلية للشركة، تقييم مهام واختصاصات أقسام وإدارات الشركة، حيث تم اعتماده من لجنة التدقيق، وعرضه على مجلس الإدارة للطلاع وابداء التحفظات أو ادلاء الملاحظات ان وجدت.

تتبع إدارة التدقيق الداخلي إطار عمل على النحو المحدد من قبل معهد المدققين الداخليين (IIA)، وهو ضمان مستقل وموضوعي ونشاط استشاري مصمم لإضافة قيمة وتحسين عمليات الشركة على تحقيق أهدافها من خلال تقديم نهج منظم ومنضبط لتقييم وتحسين فعالية الحوكمة وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية.

تحكم إدارة التدقيق الداخلي نفسها من خلال الالتزام بالإرشادات الإلزامية لمعهد المدققين الداخليين الدولي (IIA) ، والتي تتضمن المبادئ الأساسية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي ، ومدونة قواعد الأخلاق ، والمعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي ، وتعريف التدقيق الداخلي. يشكل التوجيه الإلزامي لمعهد المدققين الداخليين الدولي (IIA) المتطلبات الأساسية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي والمبادئ التي يتم على أساسها تقييم فعالية أداء حيث تم تحديد أولويات وخطة التدقيق بناء على تقرير تقييم المخاطر الذي تم اعتماده من قبل لجنة التدقيق عام 2022، المبني على قياس احتمالية وقوع المخاطر، والأثر المتوقع في حال حصوله.

يرفع مدير إدارة التدقيق الداخلي تقاريره بشكل مستقل كليا ودوري الى لجنة التدقيق، ويتمحور دور ادارة التدقيق على تقييم فعالية نظم العمل والرقابة الداخلية وتحديد مواطن الضعف، بهدف اتخاذ الاجراءات المطلوبة للتقليل من حدة نقاط الضعف أو تلافيها. كما يقدم المقترحات الخاصة بتصويب أي خلل إن وجد لمساعدة الإدارة التنفيذية على تحسين الأداء.

**بناء على توصيات لجنة التدقيق، فقد تم تغطية المواضيع التالية من خلال التدقيق الداخلي خلال سنة 2022:**

- إجراءات الرقابة والاشراف على الشؤون المالية والاستثمارات وإدارة المخاطر.
- تقييم شامل لأداء الشركة بشأن الالتزام بتطبيق نظم الرقابة الداخليّة، وأحكام نظام الحوكمة.
- مدى التزام الشركة بالقواعد والشروط التي تحكم الإفصاح والإدراج في السوق.
- مدى التزام الشركة بأنظمة الرقابة الداخليّة عند تحديد المخاطر وإدارتها.
- المخاطر التي تعرضت لها الشركة وأنواعها وأسبابها وما تم بشأنها
- المقترحات الخاصة بتصويب المخالفات وإزالة أسباب المخاطر.

### كما قد تم تغطية المواضيع التالية من مراقبة أعمال إدارة المخاطر:

- مراجعة تطوّر عوامل المخاطر في الشركة ومدى ملاءمة وفعالية الأنظمة المعمول بها في الشركة في مواجهة التغييرات الجذريّة أو غير المتوقّعة في السوق.
- المخاطر التي تعرضت لها الشركة وأنواعها وأسبابها وما تم بشأنها

### إدارة المخاطر

لتعزيز ممارسات تقييم وإدارة المخاطر في الشركة، تتولى دائرة إدارة المخاطر مهامها الرئيسية بشكل مستقل لإدارة وتقييم كافة المخاطر التي تواجهها الشركة بالإضافة الى التنسيق الدوري مع الإدارات لتعزيز فعالية الضوابط الداخلية.

ومن أبرز ما قامت به دائرة إدارة المخاطر خلال العام 2022، اعداد السياسات والاجراءات المتعلقة بإدارة المخاطر والتي من ضمنها على سبيل المثال لا الحصر، سياسة إدارة المخاطر، سياسة إطار إدارة المخاطر وسياسة إدارة مخاطر الاحتيال، بالإضافة الى تحديد عوامل الخطر الرئيسية التي تواجهها الشركة وكذلك سجل المخاطر الذي يحدد عوامل الخطر على المستوى الداخلي للشركة كما ويتم إجراء تقييم على أساس ربع سنوي للإدارات لمدى امتثالها للضوابط ذات العلاقة. هذا وقد تم اعتماد كافة سياسات وإجراءات إدارة المخاطر من قبل الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة خلال العام 2022.

وتطبيقاً لتلك السياسات والإجراءات، قامت دائرة إدارة المخاطر بإجراء تقييم شامل للمخاطر وإعداد التقارير والتوصيات بشأنها على أساس ربع سنوي وتقديمها للجنة التدقيق و ثم لمجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة التي من شأنها التخفيف من حدة المخاطر والسيطرة عليها بما يخدم مصالح الشركة، و خلصت نتائج تقرير المخاطر لشهر كانون اول 2022 الى التالي:

- تقييم المخاطر الماليه: أجرت إدارة المخاطر تحليلاً كمياً للأداء المالي للشركة للعام 2022 باستخدام تحليل النسب الماليه والتحليل المقارن و رفعت نتائجها و توصياتها بهذا الشأن للإدارة التنفيذية.
- تقييم مخاطر محفظة العقارات: أظهرت نتائج تحليل محفظة العقارات باستخدام التحليل الكمي و النوعي نمواً ملحوظاً في محفظة العقارات نتيجة الخطه الاستثمارية الحصيفة التي اتبعتها الشركة خلال العام 2022.
- تقييم مخاطر السوق وتقلب أسعار الفائده: أجرت إدارة المخاطر تقيماً لتقلب أسعار الفائده خلال 2022 و مدى تأثيره على تكلفة ديون الشركة مع البنوك و رفعت توصياتها بهذا الشأن للإدارة التنفيذية.
- مخاطر الامتثال: قامت إدارة المخاطر بتقييم مدى امتثال الشركة للقوانين و اللوائح و تحديثاتها الصادره عن هيئة سوق قطر للأسواق المالية خلال العام 2022 و أظهرت النتائج امتثالاً تاماً للتعديلات المتعلقة بالمواد 29, 31, 37, 45, 47, 48, 55, 56, 60, 64, 77, 78, 92 من قانون الشركات، كما قامت الشركة بتحديث نظامها الأساسي ليشمل المسؤوليات الموكلة لمجلس الإدارة كما هو مطلوب في المادة 9 من نظام حوكمة الشركات بالإضافة الى اعتماد مجلس الإدارة العديد من السياسات المتعلقة بمسؤولياته و مهامه.
- تقييم المخاطر القانونية: أظهر تقييم المخاطر القانونية الذي تم إجراؤه بالتنسيق مع الإدارة القانونية القضايا الحالية التي تكون الشركة طرفاً فيها والمبينة في الفقرة التاسعة من هذا التقرير.

كما أجرت دائرة إدارة المخاطر خلال العام 2022 مراجعتين لنظام الرقابه الداخليه على التقارير المالية (ICOFR)، حيث شمل نطاق المراجع، المالية، الاستثمار، الموارد البشرية، المشتريات وتكنولوجيا المعلومات، و الضوابط العامه على مستوى الشركة. وأظهرت نتائج التقييم أن مستوى امتثال الإدارات المذكورة للضوابط الداخليه كان مرضياً، باستثناء بعض أوجه القصور الطفيفة في الإستثمار، الموارد البشرية، و الضوابط العامه على مستوى الشركة كما هو موضحه في الملحق أ.

هذا و يتم عرض نتائج تقييم ICOFR على لجنة التدقيق لمتابعتها وبيان ما يلزم اتخاذه لمعالجة اي مخاطر أو مجالات لتحسينها. بالإضافة الى ذلك تتولى إدارة المخاطر الإشراف على البرامج التدريبية الخاصة بإدارة المخاطر بالإضافة الى تعريف العاملين في إدارات الشركة بأهمية دور إدارة المخاطر و عن كيفية مشاركتهم في تلك العملية.

## الضوابط الداخلية

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن نظام الرقابة الداخلية للشركة، حيث تم وضع سياسات وإرشادات وضوابط محددة تغطي معاملات الشركة بأكملها، وتعتبر الإدارة التنفيذية في مزايا مسؤولية عن الرقابة الشاملة على هذه الأنظمة بالتنسيق مع مديري الإدارات المعنيين والتي يتم مراقبتها من قبل المدقق الداخلي للشركة. تقع مسؤولية تنفيذ أنظمة رقابة داخلية فعالة على مستوى الشركة على عاتق كل موظف في الشركة. يتم مراجعة هذه السياسات بإجراء مراجعة منتظمة لإطار عمل الضوابط الداخلية وتقييم الأنظمة الداخلية من خلال تقييم العمليات التي يقوم بها التدقيق الداخلي بالإضافة إلى المراجعات التي يقوم بها المدقق الخارجي. يتم إخطار مجلس الإدارة على أساس ربع سنوي بقضايا الرقابة لتأكيد وجود ضوابط داخلية فعالة على مستوى الشركة بناءً على التوصيات والمشورة المقدمة من لجنة التدقيق.

## ٢.٥ الرقابة الخارجية

### مهام ومسؤوليات مراقب الحسابات الخارجي

امتثالاً لأحكام المادة رقم (23) من نظام حوكمة الشركات التزمت الشركة بمعايير تعيين مراقب الحسابات الخارجي حيث صادقت الجمعية العامة العادية للشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ 19 إبريل 2022 على تعيين السادة / مكتب ديلويت اند توش لتدقيق حسابات الشركة لعام 2022.

كما قامت الشركة بالعمل على تحديث متطلبات التدقيق للتوافق مع المادة 24 من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية.

### مهام ومسؤوليات مراقب الحسابات

امتثالاً لأحكام المادة رقم (24) من نظام حوكمة الشركات أفاد مراقب حسابات الشركة السادة/ ديلويت اند توش في تقريره، والذي أوضح فيه مدى التزام الشركة بنظامها الأساسي وأحكام القانون وتشريعات الهيئة ذات الصلة، ومدى التزام الشركة بتطبيق أفضل النظم في التدقيق وإعداد التقارير المالية والتزامها بمعايير المحاسبة والتدقيق الدولية ومتطلباتها وقد تم مناقشة تقريره بالجمعية العامة العادية من قبل السادة المساهمين وتم إيضاح المسائل الواردة فيه، والرد على جميع الاستفسارات، كما بين مدى تعاون الشركة في تمكينه من الوصول إلى المعلومات وجميع المستندات اللازمة لإتمام أعماله.

## 1. حقوق المساهمين

تم وضع آلية محددة لحماية حقوق المساهمين بصفة عامة والأقلية بصفة خاصة حيث ينص النظام الأساسي للشركة وميثاق مجلس الإدارة على مسؤولية الشركة في ضمان المعاملة العادلة لجميع المساهمين وفقاً للقانون بما يضمن حق المساهم في التصويت على قرارات الجمعية العامة وطلب إدراج مسائل معينة في جدول أعمالها ومناقشتها بالاجتماع إن لم يدرجها المجلس وقررت الجمعية ذلك، وكذلك الحق في الاعتراض على أي قرار يرى أنه يصدر لمصلحة فئة معينة من المساهمين أو يضر بها أو يجلب نفعاً خاصاً لأعضاء المجلس أو غيرهم دون اعتبار لمصلحة الشركة وإثباته في محضر الاجتماع، وحقه في إبطال ما اعترض عليه من قرارات وفقاً لأحكام القانون في هذا الشأن، حيث تم تعديل النظام الأساسي للشركة وتم تعديل البند 59 منه ليثبت ذلك. وتم مراعاة حقوق المساهمين في التعديلات التي أجرتها الشركة على نظامها الأساسي ويمكن الاطلاع على النظام الأساسي المعدل على الموقع الإلكتروني للشركة وبالأخص في الفصل الرابع منه.

كما تجري الشركة مراجعة دورية لتطوير ومراجعة قواعد السلوك المهني حيث ان الشركة لديها آلية للشكاوى أو المنازعات التي قد تنشأ بين الشركة والمساهمين وذلك بما يحقق العدالة والمساواة ويضمن حقوق جميع المساهمين بالإضافة إلى تفعيل سياسة الاتصال والتواصل مع المساهمين حيث تم تعيين الشيخ حمد بن محمد بن خالد آل ثاني كمتحدث رسمي للشركة، وخصصت الشركة قسماً لعلاقة المستثمرين للرد على جميع الاستفسارات وإطلاع المساهمين على إستراتيجيات الشركة واداءها وفق ما تسمح به قواعد وأنظمة بورصة قطر وذلك من أجل الحفاظ على حوار نشط من خلال برنامج منظم للإفصاحات الدورية على مدار العام وتحديثها ونشرها على الموقع الإلكتروني للشركة بالقسم الخاصة بعلاقات المستثمرين.

## ٧. سياسات الإفصاح

**١.٧** وعملاً بأحكام البند رقم (9) من المادة رقم (4) من نظام حوكمة الشركات تلتزم الشركة بكافة القواعد والشروط التي تحكم الإفصاح والإدراج في السوق كما تتقيد الشركة بجميع متطلبات الإفصاح والشفافية المنصوص عليها في البند الخامس من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة لا سيما المادة رقم (25) من النظام حيث قامت الشركة بتحديث الموقع الإلكتروني لها والذي يحتوي على كافة المعلومات الهامة والاساسية للشركة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر التقارير المالية والمعلومات الخاصة برئيس وأعضاء مجلس الإدارة واللجان التي تم تشكيلها والمعلومات الخاصة بالإدارة التنفيذية العليا، كما تلتزم الشركة بالتدقيق وتحديث المعلومات بطريقة منتظمة لتوفير كافة المعلومات التي تهم المساهمين وتمكنهم من ممارسة حقوقهم على الوجه الأكمل وذلك عملاً بالمادة رقم (31) من نظام حوكمة الشركات .

من ضمن السياسات المعتمدة في الشركة والتي تعد معياراً أساسياً للامتثال بمتطلبات الإفصاح ونشر التقارير المالية بالمواعيد القانونية المحددة هي "سياسة الإفصاح" (Disclosure Policy) وذلك لتضمن الشركة الإفصاح بدقة وشفافية وفي الوقت المناسب للمعلومات التي تهم المساهمين. ومن ضمن الأمور التي تطرقت إليها سياسة الإفصاح هي إجراءات التعامل مع شائعات السوق، ومراقبة الإفصاح والتزامات وإجراءات الحفاظ على السرية وكذلك عند الاتصال مع المساهمين أو الجهات الرقابية أو أي جهات أخرى من أصحاب المصالح، أو في اجتماعات الجمعية العمومية. كما تقوم الشركة بالإفصاح أيضاً عن مواعيد اجتماعات مجلس الإدارة وإعلانات النتائج عن البيانات المالية ودعوة الجمعية العامة السنوية وجدول أعمالها وقراراتها والبيانات الصحفية الدورية والدعاوى القضائية وأي مسائل أخرى ذات الصلة التي تؤثر أو ترتبط بأداء الشركة أو عملياتها والتي لديها القدرة على التأثير على سعر سهم الشركة.

كما تحرص الشركة على إعطاء المساهمين الفرصة لممارسة حقهم في طرح أي سؤال حول وضع الشركة وأعمالها.

**٢.٧** كما نقدم لكم في هذا التقرير السياسات الاستراتيجية والإجرائية والنظم واللوائح والآليات التي وضعها مجلس الإدارة مجتمعاً أو من خلال اللجان المنبثقة عنه والتي تعتبر مهمة ورئيسية في عمل الشركة ويقوم المجلس بمراجعات دورية لها بما يضمن بقاءها محدثة ويتم الإشراف على التقيد بها من قبل أجهزة الرقابة الداخلية في الشركة ورفع التقارير للمجلس بشأن أي مخالفات للسياسات المعتمدة من المجلس، إن وجدت، لاتخاذ الإجراء اللازم لمعالجتها.

تم نشر تلك السياسات على الموقع الإلكتروني للشركة وهي:

|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| ميثاق مجلس الإدارة               | سياسات التدقيق الداخلي       |
| اختصاصات رئيس مجلس الإدارة       | سياسة الرقابة الداخلية       |
| اختصاصات الرئيس التنفيذي         | سياسات التدقيق الخارجي       |
| اختصاصات أمين سر مجلس الإدارة    | سياسة توزيع الأرباح          |
| ميثاق لجنة التدقيق               | سياسة الإفصاح                |
| ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت   | إطار عمل إدارة مخاطر الائتال |
| سياسة تقييم أداء المجلس          | إطار عمل إدارة المخاطر       |
| سياسة تدريب أعضاء مجلس الإدارة   | سياسة حقوق المساهمين         |
| سياسة تضارب المصالح              | سياسة إدارة المخاطر          |
| مدونة أخلاقيات العمل             | سياسة المشتريات              |
| مدونة قواعد السلوك المهني        | سياسة علاقات المستثمرين      |
| سياسة الشؤون القانونية والامتثال | سياسة تعاقب الموظفين         |
| سياسة تداول الأشخاص المطلعين     | سياسة الأطراف ذوي العلاقة    |
| سياسة الإبلاغ                    | سياسة المسؤولية المجتمعية    |

سيتم عرض السياسة المتعلقة بالأطراف ذوي العلاقة على الجمعية العامة لإعتمادها.

**٣.٧** إن شركة مزايا للتطوير العقاري ملتزمة بالإفصاح عن العمليات والصفقات التي تبرمها الشركة مع أي طرف ذي علاقة، وفي حالة وجود أي مسألة تتعلق بتضارب المصالح أو الصفقات الكبرى مع أي طرف ذو علاقة، فإنها لن تتم إلا بعد عرضها على المساهمين خلال اجتماع الجمعية العامة وموافقة الجمعية العامة عليها، وتطبق في ذلك مبادئ الشفافية، والافصاح ووفقاً للقوانين المعمول بها في الدولة.

وخلال العام 2022 ناقش المجلس تطورات مشروع شراء أصول في منطقة مسيمير، وبسبب صلة القرابة من الدرجة الثانية مع أحد أعضاء المجلس وبين الطرف الثاني، فقد أفصح العضو للمجلس عن صلة القرابة ولم يشارك في التصويت على التعاقد للشراء ولم يحضر أي اجتماع متعلق بهذه الصفقة.

**٤.٧** كما تلتزم شركة مزايا للتطوير العقاري بألا يكون لرئيس مجلس إدارتها أو أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود، والمشروعات، والتعهدات التي تلتزم مزايا للتطوير العقاري بتنفيذها. وفي حال طرح أية مسألة تتعلق بتضارب مصالح أو أي صفقة تجارية بين الشركة وأحد أعضاء مجلس إدارتها أو أي طرف ذي علاقة له بأعضاء مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري خلال اجتماع المجلس، فإنه يتم مناقشة الموضوع في غياب العضو المعني الذي لا يحق له مطلقاً المشاركة في التصويت على الصفقة، وبأن تتم الصفقة وفقاً لأسعار السوق وعلى أساس تجاري بحت، ولا تتضمن شروطاً تخالف مصلحة الشركة.

**٥.٧** لدواعي الشفافية، تم سرد كافة حصص الملكية الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة في هذا التقرير. ويلتزم المجلس قبل موعد تاريخ انعقاد الجمعية بأن يضع تحت تصرف المساهمين كشفاً تفصيلياً بالتعاملات والصفقات هذه والإفصاح عنها في التقارير المالية.

## ٨. المخالفات

لم توجد مخالفات أو جزاءات تم توقيعها على شركة مزايا ضمن المعنى المحدد في الفقرة رقم (2) من المادة (4) من نظام حوكمة الشركات الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية أو من شأنها أن تؤثر على مركزها المالي خلال العام 31 ديسمبر 2022.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك تعاون كبير بين شركة مزايا والجهات الرقابية المختصة في الدولة وذلك لتعزيز ومعالجة أي نواقص في نظام حوكمة الشركة. وخلال العام 2022 تم التحقيق مع شركة مزايا من قبل هيئة قطر للأسواق المالية بشأن الحوكمة والذي انتهى إلى عدم وجود أي مخالفات.

## ٩. تقرير عن القضايا

اعتباراً من 31 ديسمبر 2022، فإن القضية الأبرز التي كانت شركة مزايا طرفاً فيها هي قضية ضد المقاول الرئيسي لأحد المشاريع الكبرى للشركة والمقامة عام 2018. يطالب المقاول بمبلغ 212 مليون ريال قطري كتعويضات بينما تطالب الشركة بتعويض عن الأضرار الناتجة عن التأخير في تسليم المشروع والتي تزيد عن 225 مليون ريال قطري. تم رفض القضية لكلا الطرفين في المحكمة الابتدائية وهي الآن قيد النظر في محكمة الاستئناف. تبقى النتيجة النهائية للقضية لتقدير المحاكم.

أما بالنسبة لباقي القضايا فتم ادخال الشركة كخصم مدخل في قضية مرفوعة من قبل أحد المقاولين بالباطن ضد الآخر، ولكن صدر حكم محكمة الاستئناف برفض الدعوى في مواجهة الخصم المدخل دون تحمل الشركة أي التزامات تجاههم.

لن تنشأ أي التزامات جوهرية نتيجة لهذه القضايا، وبالتالي لم يتم تخصيص أي مخصصات لها.

## ١٠. المسؤولية المجتمعية

تؤكد شركة مزايا للتطوير العقاري التزامها التام بدعم المجتمعات المحلية. كما تعتبر شركة مزايا ان المسؤولية الاجتماعية جزءاً لا يتجزأ من استراتيجيتها، حيث تلتزم الشركة بتقديم دعماً مالياً سنوياً لصندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية، وقد بلغت المساهمة السنوية المدفوعة خلال السنة المالية 2022 ما مجموعه 383,000 ريال قطري. علاوة على ذلك، فإن شركة مزايا تسعى دوماً لدعم المجتمع وذلك من خلال رعاية المشاريع الخيرية أو المجتمعية في الدولة حيث تم التعاون مع هيئة المتاحف القطرية، والجمعية القطرية للسرطان و بالإضافة إلى طرح برنامج توعوي لليوم الرياضي ومشاركة المجتمع من خلال منصات التواصل الاجتماعي. ومن الجانب العلمي فقد تم تقديم برامج تدريب خلال إجازة الصيف لبعض طلبة الجامعات في الشركة كما شاركت الشركة في معرض مهني مع جامعة أبردين في قطر. وتوسعى الشركة لتطوير مستمر لدورها في تنمية المجتمع والنهوض به، والمحافظة على البيئة من خلال المشاركة الفعالة والجادة بمنظومة المسؤولية الاجتماعية للشركات.

# 1.1. موقع الشركة على شبكة الإنترنت

يوفر موقع الشركة على شبكة الإنترنت معلومات وافية عن نشاطات الشركة والفرص الاستثمارية، ويتضمن قسمًا خاصًا بعلاقات المستثمرين باللغتين العربية والإنجليزية يحتوي على التقارير السنوية والتقارير المالية السنوية والربع سنوية للسنة الحالية ولل سنوات السابقة، بالإضافة إلى الموائيق والسياسات الداخلية للشركة، ويمكن تحميلها مباشرة من الموقع، وعناوين الاتصال بمسؤول علاقات المساهمين، وتقرير الحوكمة، وميثاق مجلس الإدارة، وموائيق اللجان المنبثقة عنه، بالإضافة إلى أخبار الشركة التي يتم تحديثها مباشرة بعد الإفصاح عنها.

## الملحق (أ)

1. تم تحديد بعض الفرص التحسينية في بعض الضوابط الداخلية للشركة، وتم رفع توصيات من دائرة الرقابة الداخلية للإدارة التنفيذية العليا. لم يكن لهذه الملاحظات أية آثار مالية وأما فيما يتعلق بأوجه القصور المتعلقة بالضوابط الداخلية على التقارير المالية فهي:

– تم إدراج العقارات الاستثمارية التقرير السنوي للشركة بالقيمة العادلة. إن تقدير القيمة العادلة للاستثمار العقاري الذي يتم إجراؤه بمساعدة مئمن مستقل هو تقدير هام يتضمن افتراضات وأحكامًا من قبل الإدارة. لا تزال الشركة في طور تصميم ضوابط كافية لمعالجة مخاطر الأخطاء الجوهرية فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية بما في ذلك ضوابط الإدارة لضمان ملاءمة المدخلات المستخدمة في عملية التقييم. وتم ذكر نفس الملاحظة في تقرير السنة السابقة.

2. لدى الشركة سياسات متعددة ومعتمدة لتنظيم التعامل والعلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حمايتهم و حفظ حقوقهم. ومن أبرز هذه السياسات سياسة المشتريات، وسياسة المناقصات، وسياسة الموارد البشرية وسياسة توزيع الأرباح، وسياسة مساهمي الأقلية، وسياسة المسؤولية المجتمعية، وسياسة الإبلاغ عن المخالفات، وتواصل الشركة العمل على تحسين سياساتها بشكل مستمر وسوف تنظر في توحيد جميع هذه السياسات في سياسة واحدة منفصلة لأصحاب المصالح للإلتزام في البند 5 من المادة 8 لنظام حوكمة الشركات وإضافة النقاط 1-5 إلى 5-5 من نفس المادة، لضمان الامتثال الدائم مع قوانين وتشريعات هيئة قطر للأسواق المالية ذات الصلة.

3. خلال العام 2022 تم ارسال بعض الدعوات لأعضاء مجلس الإدارة وجدول الأعمال بأقل من أسبوع، ولم تلتزم الشركة بمتطلبات المادة 13 من نظام حوكمة الشركات، وتراعي الشركة الحرص على الإلتزام بتوفير كافة المتطلبات للأعضاء قبل انعقاد الاجتماعات وبفترة كافية.

4. تعمل الشركة باستمرار على تطوير وتحسين ميثاق مجلس الإدارة ليتضمن جميع متطلبات نظام حوكمة الشركات والمنشآت القانونية المدرجة في السوق الرئيسية ليعكس ما هو متضمن في النظام الأساسي للشركة وبالأخص من حيث القروض أو رهن العقارات حسب ما هو وارد في البند(6) من المادة (9) من نظام حوكمة الشركات.