تقرير مناقشة وتحليل الإدارة

نظرة عامة

تأسست شركة المدينة للاستثمار القابضة ش.م.ع.ع (الشركة الأم) كشركة مساهمة عمانية عامة فى عام ١٩٩٦. وأسهم الشركة مدرجة ومتداولة في بورصة مسقط . وتضم الشركة قاعدة كبيرة من المساهمين بمشاركة من الأفراد والمؤسسات من سلطنة عمان ودول مجلس التعاون الخليجى الأخرى.

النشاط الرئيسى للشركة هو تأسيس أو المشاركة فى تأسيس مشروعات فى قطاعات اقتصادية متنوعة. والهدف الأساسى للشركة هو أن تكون مستثمرا استراتيجيا طويل الأجل وأن تشارك في تطوير النشاط الذى تستثمر فيه وبالتالى تضيف قيمة للشركات المستثمر فيها. وتحظى الشركة بتمثيل في مجالس الإدارة ومختلف اللجان في الشركات التى تستثمر فيها . تتركز استثمارات الشركة فى سلطنة عمان وغالبيتها فى القطاع المالى والخدمات.

الرؤية الاقتصادية المحلية

تسبب الوباء في حدوث اضطراب كبير في الأعمال التجارية ، وأدى إلى انكماش الاقتصاد. من المتوقع أن يؤدي طرح الخطط المالية متوسطة المدى وخطط التنمية الخمسية العاشرة إلى تعزيز التنمية البشرية المستدامة ، وتحفيز النشاط الاقتصادي ، وتوسيع قاعدة التنويع الاقتصادي ، وتطوير البيئة الاقتصادية ، وتحقيق الاستدامة المالية ، والمحافظة على التنويع الاقتصادي في مختلف القطاعات.

اعتمدت السلطنة على تدابير مالية مختلفة خلال العام الماضي لدعم الاقتصاد ، بما في ذلك القروض الطارئة بدون فوائد ، وتخفيض الضرائب والرسوم ، والمرونة في دفع الضرائب على الاقساط وصندوق الأمن الوظيفي لدعم المواطنين الذين فقدوا وظائفهم .

لا يزال النفط والغاز يشكلان المصدر الرئيسي للإيرادات في الإقتصاد العماني . توقعت ستاندرد آند بورز انتعاشاً إقتصادياً إعتباراً من عام ٢٠٢٢ ، مدعوماً بإرتفاع عائدات النفط والغاز وانتعاش مساهمة نمو القطاع غير النفطي من قطاعات الخدمات اللوجستية والتصنيع والزراعه ومصايد الأسماك والسياحة.

راجعت وكالة فيتش للتصنيفات الإئتمانية نظرة عمان من سلبية إلى مستقرة. تمت مراجعة التوقعات على حساب التحسينات الفعلية والمتوقعة في مقاييس المالية العامة الرئيسية بما في ذلك الدين الحكومي / الناتج المحلي الإجمالي وعجز الميزانية ، مدفوعاً بإرتفاع أسعار النفط والإصلاحات المالية ، وتقليل الضغط الخارجي . تتوقع وكالة فيتش للتصنيفات الإئتمانية ان يتقلص عجز الميزانية إلى ١,٦٪ من

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman T: +968 22035459 CR: 1010000 info@almadina-inv.com

الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠٢٢ ، بالنظر إلى عام قوي لعائدات النفط والغاز وسنة كاملة من إيرادات ضريبة القيمة المضافة ، وإنخفاض النفقات الرأسمالية للنفط والغاز وبعض الإنخفاض في تكاليف الدعم.

هيكل الصناعة وتطورها

لدى الشركة محفظة استثمار متنوعة ، لذا فهى لا تتوقف على أداء شركة بعينها أو قطاع إقتصادى. وتتكون محفظة الاستثمار حاليا فى أغلبها من حقوق ملكية ذات تنوع عبر قطاعات اقتصادية مختلفة ، تمثل الشركات العمانية الجزء الغالب فيها.

إعادة هيكلة الشركة

قام مجلس الإدارة بالمناقشة والموافقة على دراسة لإعادة هيكلة الشركة والتي بدأت بتخفيض رأسمال الشركة لإطفاء الخسائر المتراكمة حتى ٣١ مارس ٢٠٢١ وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية خلال يوليو ٢٠٢١ على هذا التخفيض ، وقد تم تغيير نشاط الشركة إلى أنشطة الشركات القابضة وإلغاء أنشطة الاستثمار السابقة نظراً للظروف الاقتصادية التي تمر بها المنطقة .

واستكمالا لخطة إعادة الهيكلة فقد اتخذ مجلس الادارة قرارا باندماج شركة شادن للتطوير ش.م.ع.م احدى الشركات التابعة للشركة الام والتي تمتلك مشروعا عقاريا متعدد الاستخدامات في منطقة الحيل ، والتي وافقت عليه جمعيتكم التي انعقدت يوم ٢٦ ديسمبر ٢٠٢١ ، وقد تم الانتهاء من الإجراءات القانونية لعملية الاندماج وقد نتج عن هذا الاندماج ارتفاع رأسمال الشركة من ٧ مليون ريال عماني إلى ٨,٠٩٤ مليون ريال عماني .

وفي اطار خطة إعادة هيكلة الشركة فقد تم مناقشة إعادة هيكلة التمويل الاسلامي وموافقة بنك العز الإسلامي على خطة الجدولة المقترحة ، وكذلك منح الشركة مهلة سداد تبدأ بعد سنة كاملة لإعطاء الشركة فرصة لسداد بعض الالتزامات المترتبة على الشركة خلال الفترات السابقة .

الشركات التابعة

شركة المدينة مركز الأعمال ش.م.م احدى الشركات التابعة للشركة الام والتي تقوم بإيجار مكاتب للشركات والأفراد والكائنة بمسقط جراند مول ، وبسبب جائحة كورونا وتوقف بعض الشركات المستأجرة عن ممارسة نشاطها ، فقد انخفضت إيرادات الشركة خلال العامين الماضيين ، وخلال هذا العام تم تطوير المركز وزيادة الخدمات لرجال الأعمال واستئجار معظم المكاتب مما نتج عنه تحقيق إيرادات قدرها ١٣٤ ألف ريال عماني مقارنة بمبلغ ٩٠ ألف ريال عماني من العام الماضي ، وستمضي الشركة في خطة التطوير لمركز الأعمال والعمل على زيادة عوائد جيدة خلال الفترة القادمة .

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman +968 22035459 CR: 1010000 info@almadina-inv.com

خلال العام الحالي تم اندماج **شركة شادن للتطوير ش.م.ع.م** احدى الشركات التابعة للشركة الام و هي تمتلك مشروعا عقاريا متعدد الاستخدامات في منطقة الحيل ويشتمل على وحدات سكنية ومرافقها . وكذلك فندق ٣ نجوم مع مجمع تجارى تم الانتهاء من ٩٠٪ من مراحل البناء ونظراً للظروف الاقتصادية خلال الفترة وبسبب جائحة كورونا وتوقف أعمال التطوير، سيتم استكمال أعمال التطوير ومن المتوقع الانتهاء منها قريباً لتحقيق عوائد جيدة خلال الفترات القادمة.

شركة علامات الخليج للتجارة ش.م.ع.م هي احدى الشركات التابعة للشركة الام وسيتم خلال الفترة القادمة أعمال التصفية لهذه الشركة نظراً للخسائر المتراكمة والذي ساهم في تلك الخسائر جائحة كورونا وأقفال المطاعم .

الشركة العمانية الدولية للتسويق ش.م.ع.ع هي احدى الشركات التابعة للشركة الام ، ونظرا لتوقف الشركة ممارسة نشاطها خلال السنوات الماضية وتراكم الخسائر فقد اتخذت الجمعية العامة للشركة قرارا بتصفية الشركة وسداد المستحقات للمساهمين .

شركة الميثاق الرائدة للتجارة ش.م.م هي احدى الشركات التابعة للشركة الام وهى تعمل في المجال الصحي ، ونظرا لتوقف الشركة ممارسة نشاطها خلال السنوات الماضية نظراً للخسائر المتراكمة والذي ساهم في تلك الخسائر جائحة كورونا ، ويقوم مجلس الادارة بإعداد دراسة عن وضع الشركة ووضع السوق في المجال الصحي ، وفور الانتهاء من تلك الدراسة سوف يتخذ مجلس الادارة قراراً بما هو مناسب لمصلحة المساهمين .

الأداء المالى والتشغيلى

تتضمن القوائم المالية المجمعة نتائج الشركة الأم وشركاتها التابعة لها (ويشار اليهما معا بالمجموعة) ، وقد تم عرض القوائم المالية للشركة الأم والمجموعة طبقا لمعايير المحاسبة الدولية .

قائمة الدخل

المجموعة

لقد سجلت المجموعة صافي أرباح بلغ ١,٠٦٧ مليون ريال عماني مقابل صافي خسارة بلغت ٥,٤٥٥ مليون ريال عماني في العام الماضي . بلغ الدخل المحقق ٥٢٢,٣٢٥ ريال عماني ، بزيادة بنسبة ٤٪ عن العام الماضي (مقابل ٥٠٢,٥٥٦ ريال عماني في العام الماضي). وقد ارتفعت حصة الشركة فى أرباح الشركات الشقيقة إلى ٢٧٢,٥٤٢ ريال عماني بنسبة ١١٩ ٪ (مقابل خسارة بلغت ١,٤٣٢,٥٨١ ريال عماني في العام الماضي) . وقد بلغت الإرباح الأساسية للسهم الواحد ١٣ بيسة مقابل خسارة ٢٦ بيسة في العام الماضي .

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman +968 22035459 CR: 1010000 info@almadina-inv.com

الشركة الأم

سجلت الشركة الأم صافى أرباح مقداره ١,٠٦٧ مليون ريال عماني خلال السنة (مقابل صافى خسارة بلغت ٥,١٢٩ مليون ريال عماني في العام الماضي). وقد زاد الدخل المحقق من التشغيل بنسبة ٣٦٦ ٪ ليبلغ ٤٤٨,٤٤٨ ريال عمانى مقابل ٩٦,١٥٤ ريال عماني في العام الماضي .

وقد ارتفعت المصروفات بصفة عامة بنسبة ١٦٪ حيث بلغت ٣٥٨,٢٨٢ ريال عماني مقابل ٣٠٨,٤٣٣ ريال عماني في العام الماضي . كما ارتفعت تكاليف الفوائد بنسبة ٤٢٪ لتصل إلى ٦٥٧,٢٤٣ ريال عمانى مقابل ٤٦٣,٨٦٦ ريال عماني في العام الماضي بسبب إعادة هيكلة القروض مع البنك ومن المتوقع يتم الانتهاء من إعادة الهيكلة خلال الفترة القادمة . وقد انخفضت تكلفة الموظفين بنسبة ٣٢ ٪ حيث بلغت ١١٩,٠١٧ ريال عماني مقابل ١٧٤,١٢١ ريال عماني في العام الماضي . وقد زادت المصروفات العمومية والإدارية بنسبة ٤٠٪ بسبب سداد تعويضات للموظفين الذين استقالوا .

وارتفع التغير في القيمة العادلة للأصول المالية من خلال قائمة الدخل بنسبة ٧١ ٪ عن العام الماضي لتسجل خسارة قدرها ٣٧٣,٩١٩ ريال عماني مقابل خسارة ١,٢٨٣,١٣٠ ريال عماني في العام الماضي . وقد ارتفعت الربحية الأساسية للسهم الواحد حيث بلغت ١٣ بيسة للسهم الواحد مقابل خسارة للسهم الواحد قدره ٢٦ بيسة في العام الماضي .

قائمة المركز المالي

المجموعة

زادت قاعدة رأسمال المجموعة بنسبة ٣٪ عن العام الماضي لتبلغ ١٠,٠٨٣,٧٥٦ ريال عماني (مقابل ٩,٨٣١,٣٨٦ ريال عماني في العام الماضي) وانخفضت قاعدة الأصول بنسبة ٩ ٪ حيث بلغت ٢١,٢٦١,٥٨١ ريال عماني مقابل ٢٣,٣٣٥,٥٠٨ ريال عماني في العام الماضي .

الشركة الأم

زادت قاعدة رأسمال الشركة الأم بنسبة ٢٤ ٪ عن العام الماضي لتبلغ ١٠,٠٨٣,٣٢١ ريال عماني (مقابل ٨,١٢٧,٠٤٤ ريال عماني في العام الماضي) ، كما ارتفعت قاعدة الأصول بنسبة ٢٤ ٪ حيث بلغت ٢١,٢٨٠,٣٣٩ ريال عماني مقابل ١٧,١٤٨,٠٧٦ ريال عماني في العام الماضي .

المحفظة الاستثمارية واستراتيجية الاستثمار

المحفظة الاستثمارية متنوعة في مختلف قطاعات النشاط ، ومعظمها في الأسهم أو أدوات مرتبطة بالأسهم. ان استراتيجية الشركة للاستثمار ان يكون طويل الأجل ، وقد بنت الشركة محفظة من الاستثمارات الاستراتيجية الأساسية على المدى الطويل في قطاع الخدمات مع إمكانات جيدة ، مع التركيز على القطاع العقاري.

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman +968 22035459 CR: 1010000 info@almadina-inv.com

فيما يلى ملخص عن الإستثمارات العقارية الكبيرة التى قامت بها شركة المدينة للاستثمار القابضة :

لقد حازت الشركة على حوالى ٦٪ من رأس المال المدفوع لشركة التلال للتطوير ش م ع م كإستثمار إستراتيجى طويل الأجل . شركة التلال للتطوير هى المؤسس لمجمع تلال الذى يمثل مشروعا متفردا لإستخدامات متعددة يقع فى منطقة الخوير تحت اسم " مسقط جراند مول". يبلغ رأس المال المدفوع لشركة تلال للتطوير ١٨ مليون ريال عمانى كما بلغ صافى الأصول ٤٩ مليون ريال عمانى كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ .

إن شركة المدينة العقارية ش م ع م هى أكبر استثمار لدى شركة المدينة للاستثمار القابضة في القطاع العقاري والتي تعتبر مساهم مؤسس فيها مباشر بنسبة حوالي ١٨ ٪ من رأس مال شركة المدينة العقارية . وقد بلغ كل من رأس المال المدفوع وصافى الأصول لشركة المدينة العقارية ٢٠ مليون ريال عمانى و٢٤ مليون ريال عمانى على التوالى كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ . وتعد شركة المدينة العقارية من كبارالمؤسسين لشركة التلال للتطوير وتملك ٢٤٪ من حقوق ملكيتها ، ولديها أيضا مجموعة من المشروعات منها مشروع فندق خمس نجوم في قلب العاصمة بالقرب من مشروع التلال. لدى شركة المدينة العقارية حصة بنسبة ٣٥٪ في هذا المشروع. بالإضافة إلى ذلك تخطط الشركة للتركيز على تقديم خدمات التطوير للمشاريع التي يمكن يمتلكها الآخرون.

السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية للشركة الأم والمجموعة تتفق مع المعايير الدولية للتقارير المالية. وتتبع الشركة الأم والمجموعة منهاجا يتسم بالحيطة والحذر والثبات فى المحاسبة والتقرير عن أصولها المالية. تم ادراج الاستثمارات بقيم تساوي حصتها في صافي حقوق الملكية للشركة المستثمر فيها. ويتم كذلك ادراج استثمارات الشركة الأم في الشركات التابعة والشقيقة بقيم تساوى حصتها فى صافى الحقوق فى هذه الشركات.

الرقابة الداخلية

قام مجلس الادارة بوضع نظام للرقابة الداخلية الفعالة فى الشركة يحقق تأكيدا معقولا لكفاءة وفاعلية العمليات والفحص والتوازن فيما يخص الرقابة المالية الداخلية ، ومتابعة الالتزام بالنظم والقوانين. وتتم متابعة نظام الرقابة الداخلية بانتظام من قبل مجلس الادارة ولجنة التدقيق وفريق الادارة والمراجعة الداخلية.

وتقوم الشركة الأم بتوثيق سياسات واجراءات ورقابة لجميع العمليات. كما قام مجلس الادارة بتكوين هيكل إداري حددت فيه المهام والمسؤوليات ومسارات التقارير. وكافة هذه الأمور موثقة بوضوح ليتفهمها جميع العاملين بالشركة. وتتولى المراجعة الداخلية إحدى مؤسسات التدقيق العمانية .

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman +968 22035459 CR: 1010000 info@almadina-inv.com

ولدى الشركة نظام متقن التصميم لرفع التقارير الى الإدارة ومجلس الادارة . ويتم اعداد ومتابعة التقارير الدورية لتقييم الأداء على ضوء الموازنة ومستوى الأداء فى السنوات السابقة. كما يتم اعداد المعلومات المالية باستخدام السياسات المحاسبية المناسبة. وقد صممت الاجراءات والرقابة التشغيلية بما يكفل تنفيذ المعاملات فى التوقيتات الملائمة وحماية الأصول.

المخاطر والمخاوف

إن أى إستثمار بشكل عام يحمل بعض المخاطر و نحن نعتقد أن محفظة استثمارات الشركة متنوعة بشكل كاف فيما يتعلق بالقطاعات الإقتصادية لتخفيض المخاطر المصاحبة لأي استثمار منفرد. ويتضمن استثمار الشركة فى المشروعات الجديدة مخاطر إنخفاض الأداء حيث قد لا يسير أداء تلك المشاركات وفق ما هو مخطط.

التوقعات

تتسم محفظة استثمارات الشركة بالتنوع الكافي الذى يغطى القطاعات الرئيسية للإقتصاد الوطنى مع دفعة للقطاع العقارى. وبسبب الإستثمار المخطط الكبير من الحكومة فى قطاع البنية الأساسية وديموغرافية السكان فى سلطنة عمان ، تتوقع شركة المدينة للاستثمار القابضة وجود فرص جيدة فى القطاع العقارى والقطاعات المرتبطة به . وتتمتع الشركات التى تستثمر فيها بوضع جيد للاستفادة من هذا الإزدهار الإقتصادى الوطنى إن شاء الله تعالى .

خالد محمد عبيد
الرئيس التنفيذي بالوكالة

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman +968 22035459 CR: 1010000 info@almadina-inv.com