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

تهدف الميزانية إلى تعزيز الاستقرار المالي والاقتصادي والاجتماعي من خلال استمرار سياسات التنويع الاقتصادي ، وإيجاد فرص العمل ، وتحسين التصنيف الائتماني ، وتعزيز التحول الرقمي بالإضافة إلى المحافظة على استدامة الإنفاق على الخدمات الأساسية ، وذلك نتيجةً للتدابير الحكيمة التي اتخذتها الحكومة.

يشهد الاقتصاد العُماني استمرارًا في إظهار قدرته على الصمود وتحقيق تقدم ثابت نحو التنويع الاقتصادي. وقد أصبح القطاع غير النفطي يساهم بشكل متزايد في نمو الناتج المحلي الإجمالي، مما يعكس نجاح الإصلاحات الهيكلية الجارية وتعزيز مشاركة القطاع الخاص. كما أن السياسات المالية المنضبطة للحكومة، والإنفاق التنموي الموجّه، والالتزام بالتنويع الاقتصادي في إطار رؤية عُمان ٢٠٤٠، قد نتج عن تحسن ملموس في الاستقرار الاقتصادي وتعزيز ثقة المستثمرين.

وتُظهر البيانات تحسنًا في المؤشرات المالية ، حيث من المتوقع انخفاض الدين العام إلى نحو ٣٣ بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي ، في حين يُتوقع تسجيل فائض في الحساب الجاري بنسبة ٧,٥ بالمائة، مدفوعًا بقوة الصادرات وتدفق السيولة الأجنبية.

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman +968 24504466 CR: 1010000 info@almadina-inv.com

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.

الشركات التابعة

شركة المدينة مركز الأعمال ش.م.م إحدى الشركات التابعة للشركة الأم التي تقوم بإيجار مكاتب للشركات والأفراد والكائنة بمسقط جراند مول ، وخلال هذا العام حافظ مركز الأعمال على مستوى الإيرادات حيث سجل إرتفاعاً للإيرادات قدرها ١٥٦ ألف ﷼ مقارنة بإيرادات قدرها ١٤٤ ألف ﷼ من العام الماضي ، وستمضي الشركة في خطة التطوير لمركز الأعمال والعمل على زيادة عوائد جيدة خلال الفترة 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 وتوابعها وأقفال المطاعم وتصفيتها .

شركة الميثاق الرائدة للتجارة ش.م.م هي إحدى الشركات التابعة للشركة الأم وتعمل في المجال الصحي. ونظرا لتوقف الشركة عن ممارسة نشاطها خلال السنوات الماضية بسبب للخسائر المتراكمة التي ساهمت فيها جائحة كورونا وتوابعها ، فقد تم بيع الأجهزة الطبية لتخفيض الخسائر خلال الفترة .

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 خسارة بلغ ١,٨٢٠,٧٢١ ﷼ مقابل صافي خسارة بلغ ٣٠٨,٧٢١ ألف ﷼ في العام الماضي. وبلغ الدخل المحقق ٥٧٣,٣٤٢ ﷼ أي بإنخفاض بنسبة ٢٥٪ ، مقابل ٧٦٢,٩٥٦ ﷼ في العام الماضي نتيجة لبيع عدد من الوحدات السكنية .

وقد سجلت الشركة فى حصة من خسائر الشركات الشقيقة إلى ٣٥١,٩٨١ ﷼ مقابل أرباح بمبلغ ٤٧٣,٨١٦ ﷼ في العام الماضي . وقد بلغت خسارة الأساسية للسهم الواحد ٢٢ بيسة مقابل خسارة ٤ بيسة في العام الماضي.

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman +968 24504466 CR: 1010000 info@almadina-inv.com

الشركة الأم

سجلت الشركة الأم صافى خسارة بلغ ١,٨٢٠,٧٢١ ﷼ مقابل صافي خسارة بلغ ٣٠٨,٧٢١ ﷼ في العام الماضي. وقد إنخفض الدخل المحقق من التشغيل بنسبة ١٧ ٪ ليبلغ ٥٥٣,٢٣٨ ﷼ مقابل ٦٦٧,٨٨١ ﷼ في العام الماضي .

وقد كانت المصروفات بصفة عامة حيث بلغت ٢٣٣,٤٨٩ ﷼ مقابل ١٩٤,٧٥٤ ﷼ في العام الماضي. كما إنخفضت تكاليف الفوائد لتصل إلى ٦٤٠,٦٢٣ ﷼ مقابل ٦٥١,٦٣٩ ﷼ في العام الماضي بسبب سداد أقساط القروض مع البنك . وقد إنخفضت تكلفة الموظفين بنسبة طفيفة حيث بلغت ١١١,٩٨٣ مقابل ١١٢,٤٢٢ ﷼ في العام الماضي .

وارتفع فرق التغير في القيمة العادلة للأصول المالية من خلال قائمة الدخل بنسبة ٤٠ ٪ عن العام الماضي لتسجل خسارة قدرها ٨١٨,٨٦٨ ﷼ مقابل خسارة ٥٨٦,٩٤٤ ﷼ في العام الماضي.

وقد سجلت الشركة فرق التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية أرباح بمبلغ وقدره ٤٩,١٢٠ ﷼ مقابل أرباح بمبلغ ٦٣,٨٠٢ ﷼ عن العام الماضي ، وقد سجلت الخسارة الأساسية حيث بلغت ٢٢ بيسة للسهم الواحد مقابل خسارة للسهم الواحد قدرها ٤ بيسة في العام الماضي.

قائمة المركز المالي

المجموعة

سجلت قاعدة رأسمال المجموعة لتبلغ ٥,٥٦٩,١٥٠ ﷼ (مقابل ٧,٤٠٥,٠٤٩ ﷼ في العام الماضي) وإنخفضت قاعدة الأصول حيث بلغت ١٦,٥٥٣,٢١٧ ﷼ مقابل ١٩,٢٥٣,٣٦٣ ﷼ في العام الماضي.

الشركة الأم

سجلت قاعدة رأسمال المجموعة لتبلغ ٥,٥٦٩,١٥٠ ﷼ (مقابل ٧,٤٠٥,٠٤٩ ﷼ في العام الماضي) وإنخفضت قاعدة الأصول حيث بلغت ١٦,٥١٧,٤٤٥ ﷼ مقابل ١٩,١٩١,٢٩٩ ﷼ في العام الماضي.

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman +968 24504466 CR: 1010000 info@almadina-inv.com

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.

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

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 رأسمال شركة المدينة العقارية . وقد بلغ كل من رأس المال المدفوع وصافى الأصول لشركة المدينة العقارية ٢٠ مليون ﷼ و٢٣ مليون ﷼ على التوالى كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ . 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. وكذلك تم طرح مشروع حي الساحل والتي تمتلك فيه حصة ٥٠٪ في هذا المشروع ، بالإضافة إلى ذلك تخطط الشركة للتركيز على تقديم خدمات التطوير للمشاريع التي يمكن يمتلكها الآخرون.

لقد حازت شركة المدينة للإستثمارالقابضة على حوالى ٩,٦٪ 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 ﷼ كما بلغ صافى الأصول ٢١ مليون ﷼ كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ .

تُعدّ الشركة الوطنية للتنمية العقارية والاستثمار (ش.م.ع.م.) جزءًا من استثمارات شركة المدينة للإستثمار القابضة ، حيث تُعتبر مساهمًا مؤسسًا مباشرًا بحصة تبلغ ١٢٪. وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ رأس مال الشركة الوطنية للتنمية العقارية والاستثمار المدفوع ١٤ مليون ﷼ ، وصافي أصولها ١٧ مليون ﷼ ، وهي شركة تقوم بأعمال التطوير العقاري بمختلف أنشطته وبيع المخططات السكنية وتقديم حلول رائدة في مجال التسويق العقاري وإدارة العقارات والإستشارات العقارية والتثمين.

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman +968 24504466 CR: 1010000 info@almadina-inv.com

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 .

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

أظهرت أحدث تقارير لصندوق النقد الدولي حول آفاق الاقتصاد العالمي لشهر أبريل ٢٠٢٦ استمرار التحديات التي تواجه الاقتصاد العالمي، مقابل مؤشرات إيجابية تعكس متانة الاقتصاد العُماني وقدرته

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman +968 24504466 CR: 1010000 info@almadina-inv.com

على تحقيق نمو مستدام ، وقد خفض الصندوق توقعاته لنمو الاقتصاد العالمي إلى ٣,١ بالمائة في عام ٢٠٢٦، مقارنة بـ ٣,٤ بالمائة في عام ٢٠٢٥، مع توقع تحسن طفيف إلى ٣,٢ بالمائة في عام ٢٠٢٧، ويأتي ذلك في ظل تصاعد التوترات الجيوسياسية، واستمرار النزاعات التجارية، إلى جانب الضغوط المرتبطة بارتفاع مستويات الدين العالمي وعجز الميزانيات العامة.

وأشار التقرير إلى ارتفاع متوقع في معدل التضخم العالمي إلى ٤,٤ بالمائة في عام ٢٠٢٦، مقارنة بـ ٤,١ بالمائة في عام ٢٠٢٥، على أن يتراجع إلى ٣,٧ بالمائة في عام ٢٠٢٧، مدفوعًا بضغوط أسعار الطاقة واستمرار التحديات في سلاسل الإمداد.

يرى مجلس الإدارة أن عام ٢٠٢٦ سيكون مثيراً للإهتمام بينما تتحسن الأوضاع الاقتصادية الكلية مع توقع أرتفاع أسعار النفط عن الميزانية بينما لا تزال المعنويات العالمية ضعيفة مع إستمرار أزمة الحروب الجارية .

خالد محمد عبيد
الرئيس التنفيذي بالوكالة

PO BOX 171, PC 112 Ruwi, Sultanate of Oman +968 24504466 CR: 1010000 info@almadina-inv.com