



تقرير مجلس الإدارة
عن العام المالي 2023م

المعلومات الأساسية والنشاط

- الاسم التجاري: شركة موطن العقارية
 - الصفة القانونية: شركة مساهمة مقفلة
 - رأس المال الحالي: 1,100,000,000 ريال سعودي
 - القيمة الاسمية: 10 ريالات
 - المقر الرئيسي: مدينة الرياض - الطريق الدائري الشمالي - حي النفل
- شركة موطن العقارية هي شركة مساهمة سعودية، تأسست عام 2007م بموجب سجل تجاري رقم (1010241193) وتاريخ 1428/11/24هـ بقرار معالي وزير التجارة والصناعة بالموافقة على إعلان تأسيسها بقرار رقم (268/ق) وتاريخ 1428/10/29هـ. وتعمل الشركة في مجالات التطوير والاستثمار العقاري، حيث تتمثل أنشطة الشركة في التالي:
- التطوير العقاري: التطوير العقاري للمشاريع التي تنشئها الشركة.
 - الاستثمار العقاري: المشاركة في شركات ومشاريع عقارية أو الاستحواذ على شركات تعمل في مجالات عقارية متخصصة.
 - إدارة التطوير: القيام بجميع أعمال إدارة التطوير من وضع فكرة المشروع حتى نهاية تنفيذه مع الإدارة المالية والمحاسبية للمشروع، وذلك لمشاريع الشركة أو المشاريع التي تشارك فيها وفي المستقبل لمشاريع الغير.
 - الخدمات العقارية: المشاركة في مشاريع أو تأسيس أو الاستحواذ على شركات في مجال الخدمات العقارية مثل التسويق وإدارة الأملاك وغيرها.
 - الاستثمار المالي العقاري: المشاركة في تأسيس كيانات مالية تخدم توجهات الشركة مثل شركات الاستثمار المالي العقاري والصناديق المالية العقارية.

استراتيجية وأهداف الشركة

رؤيتنا:

الريادة في صناعة الحلول العقارية المبتكرة وقيادة التحالفات.

رسالتنا:

تطوير حلول عقارية مبتكرة بجودة عالية تشكل إضافة للمجتمع وتخدم عملائها ومساهميها وحلفائها من خلال خبرات مهنية متفردة ضمن بيئة عمل محفزة.

استراتيجيتنا

تركز استراتيجية شركة موطن العقارية على استقرار وتنمية إيراداتها عبر تنويع محفظتها الاستثمارية ومصادر دخلها من خلال الاستثمار في عدة قطاعات عقارية نوعية تحظى بطلب متزايد كالقطاع الصناعي واللوجستي، والقطاع السكني والتجاري، وقطاع الضيافة، وذلك عبر تطوير حلول ومنتجات عقارية من خلال مشاريع نوعية تستهدف تطوير المدن الصناعية، وإنشاء المصانع جاهزة لاحتضان الصناعات الناشئة، وتطوير البيئات المناسبة للخدمات اللوجستية المتخصصة، وكذلك تطوير المشاريع متعددة الاستخدامات، والمشاريع السكنية النوعية المتكاملة، بالإضافة إلى تطوير المشاريع الفندقية مع العلامات التجارية العالمية. وتولي الشركة عناية قصوى لإدارة المخاطر وتكاملها مع استراتيجيتها الاستثمارية لضمان استمرارية وسلاسة أعمالها والحفاظ على التوازن المالي، عبر تبني سياسة استثمار تسهم في تحقيق نمو متوازن مع تعظيم العوائد لمساهميها، والدخول في تحالفات قوية واستراتيجية تضمن نجاح المشاريع المستهدفة، وكذلك تملك مشاريع تحقق عوائد مالية دورية مجزية.

أهدافنا

أ - الأهداف الاستراتيجية

تسعى شركة موطن لتحقيق أداء فعال وقدرة على القيام بتطوير المشاريع بكفاءة وتقديم خدماتها وفقاً للمعايير العالمية وبأسلوب احترافي وبنية وشفافية، وذلك لتحقيق أهدافها الرئيسية التالية:

- الريادة والتفرد في التطوير العقاري.
- النمو المتوازن والمستدام بعوائد مجزية.
- توفير الحلول العقارية المبدعة والمناسبة لجميع العملاء.

ب - الأهداف الثانوية

وبالتوازي مع تحقيق أهدافها الاستراتيجية، تسعى شركة موطن إلى:

- بناء قاعدة عملاء من خلال توفير منتجات ذات قيمة وجودة عالية.
- تقديم حلول مبتكرة تلبي وتفوق توقعات العملاء في مفهوم التطوير العقاري.
- تطوير حلول استثمارية واستخدام أساليب ومصادر مبتكرة للتمويل وهيكلية المشاريع.
- تطوير قدرات الشركة من خلال العمل المؤسسي الراسخ لتلبية تطلعات العملاء.

السادة/ مساهمي شركة موطن العقارية الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسر مجلس إدارة شركة موطن العقارية أن يقدم تقريره السنوي عن العام المالي 2023 شاملاً أهم الخطط والإنجازات لهذا العام، بالإضافة إلى قائمة المركز المالي كما في 2023/12/31 وقائمة الدخل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية وتقرير مراقب الحسابات عن تلك الفترة.

لقد حققت بحمد الله شركة موطن العقارية خلال العام 2023 أداءً مالياً جيداً بفضل تحسن العمليات التشغيلية، حيث ارتفعت الإيرادات بنسبة 32٪ ووصلت إلى مبلغ 152.3 مليون ريال وارتفع صافي الربح بنسبة 63٪ ووصل إلى مبلغ 53.6 مليون ريال. بالإضافة إلى المحافظة على مستوى السيولة النقدية في وضع جيد يساعداً على استمرار أعمالنا والوفاء بالتزاماتنا المالية مع توزيع أرباح نقدية مجزية للمساهمين.

ومن الناحية التشغيلية حققت الشركة عدداً من الإنجازات المهمة. ففي مجال العقارات الصناعية واللوجستية بمدينة البوابة الصناعية تم استكمال تأجير مجمع موطن للمصانع الجاهزة بالكامل (72 مصنع) وهو ما ساهم في انجاز صفقة بيع المجمع لأحد الشركات المالية بعوائد مجزية للشركة. كما استمرت وتيرة الأعمال الإنشائية لمشروع المصانع الجاهزة المتخصصة في بلوك (5) وعددها 56 مصنعاً في التقدم ووصلت نسبة الإنجاز 79٪ من المشروع في نهاية مايو 2024، حيث تم الانتهاء من المرحلة الأولى وتشمل 24 مصنع خلال الشهر الحالي وبدأت أعمال التأجير لها. وسيتم الانتهاء من المرحلة الثانية ودخولها حيز التأجير في شهر سبتمبر 2024 بمشيئة الله. وبدأت الشركة في العام الحالي العمل على تطوير مشروع جديد للمصانع الجاهزة على بلوك (13) ويضم المشروع عدد 18 مصنعاً، حيث تم اعتماد أعمال التصميم من هيئة المدن الصناعية وجرى حالياً طرح المشروع على الماولين. ويتوقع البدء في أعمال التنفيذ مع نهاية الربع الثاني لعام 2024م على أن يتم الانتهاء من التنفيذ منتصف العام 2025م بمشيئة الله تعالى.

وفي مجال التطوير العقاري السكني ومتعدد الاستخدام تم بفضل الله انجاز أعمال القطع الصخري والتسوية لمشروع موطن هيلز السكني في مكة المكرمة لتطوير 57 وحدة سكنية، كما تم الانتهاء بحمد الله من أعمال التصميم المعماري لمشروع موطن تاور بمدينة الرياض واعتماد المخططات من أمانة مدينة الرياض ومن الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ومن المتوقع البدء في أعمال الحفر خلال الربع الثاني لعام 2024م بمشيئة الله.

وفي مجال خدمات الضيافة تم الانتهاء من إعادة تأهيل فندق موطن لمار بمكة المكرمة (614 غرفة) وإدخاله حيز التشغيل وتحقيق نسبة إشغال 100٪ لموسم الحج، كما حققت الشركة ولله الحمد عوائد مالية جيدة خلال العام 2023 م من أعمال التشغيل لمجمع فنادق هيلتون المركز المالي.

وسوف تستمر شركة موطن العقارية بإذن الله في تطوير وتحديث خططها الطموحة والتوسع في كسب ثقة السوق والاستمرار في تقديم خدماتها بمهنية واحترافية عالية والتركيز على قطاعات التطوير والاستثمار العقاري التي تتواءم مع رؤية وخطط الدولة، وفي ذات الوقت تحقيق التوازن ما بين تقليص المخاطر وتحقيق النمو والعوائد المجزية للمساهمين.

1- الأعمال المنجزة خلال عام 2023

تم خلال عام 2023م تحقيق عدداً من المنجزات وأهمها ما يلي:

- بعد الانتهاء من تنفيذ المرحلة الثانية من مجمع موطن للمصانع الجاهزة (بلوك 3) بمدينة البوابة الصناعية بالرياض بعدد (72 مصنع) وتأجير كامل المشروع في نهاية العام 2022، تم بحمد الله تحقيق صفقة بيع بعوائد مجزية لأحد الشركات المالية. كما تم الاستمرار في استثمار المجمع بإعادة استئجاره لمدة خمس سنوات حتى نهاية 2028م وتحقيق عوائد تأجير سنوية.
- البدء في تطوير مشروع المصانع الجاهزة المتخصصة بلوك (5) واكتمال أعمال التنفيذ بنسبة تزيد عن 70٪.
- تم الانتهاء من أعمال التصميم المعماري لمشروع برج موطن تاورز في شمال الرياض واعتماده من أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض.
- انجاز أعمال القطع الصخري والتسوية لمشروع موطن هيلز السكني في مكة المكرمة لتطوير 57 وحدة سكنية.
- استكمال إعادة تأهيل فندق موطن لمار بمكة المكرمة (614 غرفة) ودخوله مرحلة التشغيل وتحقيق نسبة إشغال 100٪ لموسم الحج 1444هـ.
- تحقيق عوائد مالية مجزية لمجمع فنادق هيلتون المركز المالي بمدينة الرياض
- تحقيق المستهدفات البيعية لمشروع مخطط البوابة الصناعية بالرياض وإدارة ملفات التسويق والتحصيل وإجراءات تسليم المشروع.
- واصلت الشركة العمل في تطوير المشاريع الحالية سواء في الدراسات أو التنفيذ أو التسويق.
- استمرت الشركة في بناء القدرات الداخلية والمحافظة على بيئة عمل جاذبه.

2- مشاريع جاري تطويرها

المشاريع اللوجستية:

تأتي تلك المشاريع ضمن إستراتيجية الدولة لدعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة، وذلك بتطوير مجمعات للمصانع الجاهزة المتخصصة بترخيص من هيئة المدن الصناعية لخدمة الصناعات الخفيفة ومشاريع رواد الأعمال المدعومة من وزارة الصناعة وصندوق التنمية الصناعية. ويحتوي كل مصنع على صالة للإنتاج مع ميزانين للمكاتب ومواقف للسيارات وأماكن للتخزين مع جميع الخدمات اللازمة.

- مشروع المصانع الجاهزة المتخصصة بلك رقم (5) – مدينة البوابة الصناعية بالرياض

تمتلك شركة موطن حصة قدرها 50٪ من المشروع، حيث تم تأسيس شركة موطن التشييد المحدودة عام 2022 م، وتتولى شركة موطن مهام إدارة عملية التطوير، ويقع المشروع على بلك رقم 5 بمدينة البوابة الصناعية بالرياض على أرض مساحتها 2,52,762م². يوفر المشروع عدد (56) مصنع، متوسط مساحة المصنع الواحد حوالي 2,750م²، يحتوي كل مصنع على صالة للإنتاج مع ميزانين للمكاتب ومواقف للسيارات وأماكن للتخزين مع جميع الخدمات اللازمة. تم الحصول على رخصة بناء المشروع من هيئة المدن الصناعية والبدء في أعمال التنفيذ شهر أبريل 2023م، وتم الانتهاء من تسليم المرحلة الأولى للمشروع ودخولها للتأجير خلال شهر مايو 2024 م، ومن المتوقع اكتمال التنفيذ مع نهاية شهر سبتمبر 2024 م بمشيئة الله تعالى.

- مشروع المصانع الجاهزة المتخصصة بلك رقم (13) - مدينة البوابة الصناعية بالرياض

تمتلك شركة موطن حصة قدرها 50% من المشروع من خلال شركة موطن التشييد المحدودة، وتتولى شركة موطن مهام إدارة عملية التطوير. يقع المشروع على بلك رقم (13) بمدينة البوابة الصناعية على أرض مساحتها 2م²17,162 (عقد منفعة)، ويتكون المشروع من عدد (18) مصنع جاهز، متوسط مساحة المصنع الواحد حوالي 950 م². ويحتوي كل مصنع على صالة للإنتاج مع ميزانين للمكاتب ومواقف للسيارات وأماكن للتخزين مع جميع الخدمات اللازمة. تم اعتماد المخطط العام للمشروع من هيئة المدن الصناعية، كما تم طرحه على المقاولين. يتوقع البدء في أعمال التنفيذ خلال شهر يونيو 2024م، على أن يتم الانتهاء من تنفيذ المشروع منتصف عام 2025م بمشيئة الله تعالى.

المشاريع السكنية والمتعددة الاستخدام:

- مشروع المجمع السكني (موطن هيلز) - مكة المكرمة

تمتلك شركة موطن المشروع بالكامل، ويقع المشروع على أرض مساحتها 2م²4,640 بموقع متميز بمخطط ربوة المطلات السكني بحي الهجرة بمكة المكرمة. تبلغ مساحات البناء للمشروع حوالي 2م²22,000، ويهدف لتوفير (57) وحدة سكنية متعددة النماذج ذات تصميم معماري متميز، مع توفير مواقف السيارات والخدمات اللازمة للسكان ضمن مجمع سكني مغلق. تم اعتماد المخططات من أمانة العاصمة المقدسة وإصدار رخصة البناء ورخصة القطع الصخري، كما تم الانتهاء من أعمال القطع الصخري للمشروع.

- مشروع موطن المسار تاورز السكني - مكة المكرمة

تمتلك شركة موطن المشروع بالكامل، يقع المشروع على تقاطع الطريق الدائري الثالث مع طريق أم القرى بمكة المكرمة على أرض مساحتها 2م²6,276، ملاصقاً لمشروع وجهة مسار ومحطة قطار الحرمين، ويبعد عن الحرم حوالي 3.6 كيلومترات فقط. يوفر المشروع وحدات سكنية للبيع ذات نماذج متعددة تتناسب مع احتياجات ومتطلبات السوق، حيث تبلغ مساحات البناء للمشروع حوالي 110 ألف متر مربع بارتفاع 27 طابق. ويتكون المشروع من:

- 19 طابق سكني يضم حوالي 950 وحدة سكنية متعددة النماذج
- 2 طابق لمواقف السيارات بدور القبو
- دور مواقف أرضي يضم مداخل الأبراج السكنية ومساحة تجارية على الواجهة الرئيسية ومواقف سيارات خلفية
- دور أرضي علوي يضم مداخل وصلات للجلوس للسكان مع مواقف سيارات خلفية
- دور ميزانين يضم الخدمات الخاصة بالسكان (صالة رياضية للرجال وأخرى للسيدات - حضانة - كافيتريا - سوبر ماركت)
- دور (مصلى - مطعم)

تم تعميم مقاول القطع الصخري وجارى إصدار رخصة التكسير لاستكمال أعمال الحفر، كما تم طرح المشروع على المقاولين. ويجري حالياً العمل على إعداد الهيكلة المالية للمشروع باستخدام وسائل تمويل مناسبة. ومن المأمول البدء في التنفيذ خلال الربع الرابع من العام 2024م، على أن ينتهي المشروع عام 2027م بمشيئة الله تعالى.

تمتلك شركة موطن المشروع بالكامل، ويقع المشروع بموقع متميز في الشريط التجاري على تقاطع طريق الملك سلمان مع شارع العليا العام بحي الياسمين شمال مدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها 28513م²، تم الاستحواذ عليها منتصف عام 2022م. المشروع متعدد الاستخدام (سكني - فندقي - تجاري) ذو تصميم معماري فريد ليكون بصمة معمارية نوعية لشركة موطن العقارية في أحد أهم المواقع بمدينة الرياض. ويتكون المشروع من:

- 250 وحدة سكنية فاخرة للبيع بنماذج متعددة تلبي الطلب المتزايد على المنتجات السكنية عالية الجودة بالرياض، مع توفير الخدمات المتكاملة للسكان من مواقف السيارات وحمام السباحة ومركز رياضي وصالة للمناسبات مع خدمات التشغيل والصيانة.
 - فندق لرجال الأعمال (هيلتون جاردن إن) مكون من 153 غرفة فندقية مع الخدمات اللازمة للنزلاء.
 - 60 وحدة فندقية للتأجير بنماذج مختلفة مع الخدمات اللازمة للنزلاء.
 - مساحة تجارية تحتوي على عدد من المطاعم لخدمة قاطني المشروع والمناطق المجاورة للمشروع.
- وقد تم الانتهاء من التصميم المعماري للمشروع واعتماده من أمانة مدينة الرياض ومن الهيئة الملكية لمدينة الرياض، وجاري إنهاء التراخيص المطلوبة للبدء في التنفيذ ومن المتوقع البدء في أعمال الحفر مع بداية شهر يونيو 2024م بمشيئة الله تعالى.

3- عقارات وأصول تم تطويرها

وهي عقارات أنشأتها الشركة خلال الفترة الماضية ويتم تشغيلها وتسويقها وشهد بعض منها مراحل تطوير إضافية:

- مدينة البوابة الصناعية بالرياض
- مخطط ربوة المطلات بمكة المكرمة
- مجمع فنادق هيلتون جاردن إن ودبل ترى المركز المالي بالرياض
- فندق موطن لمار بمكة المكرمة
- مجمع توق الدار السكني بالمدينة الصناعية الثانية بالرياض
- المساحة المخصصة للتأجير بالمقر الإداري للشركة

- التوقعات الاقتصادية

فيما يتعلق بالاقتصاد العالمي، فتشير الأحداث إلى أن العالم يمر بمرحلة اضطراب في سلاسل الإمدادات على إثر استمرار التوترات الجيوسياسية. كما تزداد معدلات التضخم وما صاحبها من سياسات مالية للعديد من البنوك المركزية أبرزها الفيدرالي الأمريكي التي اتجهت إلى عدم خفض أسعار الإقراض المرتفعة. وهناك بعض المخاوف من تزايد موجات من الركود في الفترة القادمة.

وفيما يتعلق بالاقتصاد الإقليمي، فإن أبرز المؤثرات هو ارتفاع سعر الإقراض نظراً لارتباط اقتصاديات دول المنطقة بالدولار الأمريكي وتأثره بالقرارات ذات العلاقة. كما كان هناك هبوط في أسعار البترول نهاية العام 2023، إلا أنها ارتفعت خلال الربع الأول من العام 2024. وهناك توقعات إيجابية لمستويات الطلب على النفط مع تحسن التوقعات الاقتصادية للأعوام 2024 و2025. وقد توقع البنك الدولي تسارع معدل النمو بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا إلى 3.5% في عامي 2024 و2025.

أما فيما يتعلق بالاقتصاد السعودي، فبالرغم من تباطؤ اقتصاديات العالم، في وقت تزعزع فيه الاضطرابات الجيوسياسية والتحديات الاقتصادية المعقدة استقرار العالم، فقد حققت السعودية مستهدفاتها لرؤية 2030 بسرعة أكبر، حيث إن أكثر من 87 في المائة من مبادراتها، قد اكتملت أو تسير على المسار الصحيح، بينما حققت 81 في المائة من مؤشرات الأداء الرئيسية للبرامج مستهدفاتها السنوية. وقد رفع البنك الدولي توقعاته لنمو الاقتصاد السعودي إلى 4.1% في 2024 و4.2% في العام 2025.

المخاطر

على المدى القريب، لا تواجه الشركة مخاطر رئيسية تتعلق باستمرار نشاطها وزيادة استثماراتها. أما على المدى المتوسط والطويل، فيمكن أن يتأثر دخل الشركة تبعاً للأوضاع الاقتصادية المحلية والإقليمية والعالمية، وتبعاً للأوضاع التنظيمية بالملكة العربية السعودية بما في ذلك ما يلي:

- مخاطر التضخم

ارتفاع معدل التضخم من أبرز التحديات التي تواجهها الشركة وبالأخص في مشاريع التطوير تحت التنفيذ، إلا أنه على المدى المتوسط والبعيد يتم ترحيل أثر التضخم إلى المستهلك النهائي.

- مخاطر ارتفاع سعر الإقراض

ارتفاع سعر الإقراض الداخلي، ووجود المنافسة العالية في تنفيذ المشاريع ومنها المشاريع العملاقة التي تنفذ حالياً بالملكة، أثر بشكل ملحوظ على ارتفاع تكاليف الإقراض في العامين 2022 و2023. ومن المتوقع أن يستمر ذلك حتى نهاية العام 2024، إلا أن الشركة نفذت ومستمرة في تنفيذ إعادة هيكلة تمويلية تتناسب مع تدفقاتها النقدية، وتعمل على استخدام حلول تمويلية بديلة.

- مخاطر البيع والتسويق

كان للتضخم وارتفاع أسعار الإقراض أثر سلبي على السوق العقاري في المملكة وبالأخص القطاع السكني مما حد من قدرة المشتريين الائتمانية وظهر بعض التباطؤ، من المتوقع أن يقل أثر ذلك تدريجياً بنهاية العام 2024.

- مخاطر التركيز الجغرافي

تتركز أصول الشركة في المنطقة الغربية وبالتحديد في مكة المكرمة من خلال مخطط ربوة المطلات وبرج موطن مسار، إلا أنه مع البدء في تنفيذ مشروع موطن تاور الرياض والتوسع الجاري حالياً في المشاريع اللوجستية للمصانع الجاهزة التي يتم تطويرها حالياً في مدينة الرياض فإن ذلك سيساهم في تقليل التركيز الجغرافي بالمنطقة الغربية.

مخاطر التخارج من الاستثمارات

مع ارتفاع سعر الإقراض يرتفع معامل الرسملة للأصول العقارية مما يشكل بعض الضغط على التخارج من الاستثمارات الحالية. إلا أن الشركة تتوسع في دائرة عملائها وتتفاوض مع مستثمرين من مواقع محلية وأخرى إقليمية للتخارج بسعر رسملة منافس. وقد تحقق ذلك في عملية بيع المصانع الجاهزة خلال العام 2023.

ثالثاً: الموارد البشرية

من منطلق وعي الشركة بأن مواردها البشرية هي ثروتها الحقيقية والركيزة الأساسية لأعمالها والخطوة الأولى في مسيرة نجاحها، فإنه من المخطط التركيز على تفعيل أنشطة إدارة الموارد البشرية الاستراتيجية وبناء وتحسين مؤشرات لقياس أداء تلك الأنشطة لضمان تعزيز استثمار رأس المال البشري ودعم تحقيق مستهدفات الشركة الاستراتيجية باستخدام الأمثل للموارد البشرية من خلال:

1- الأنشطة الاستراتيجية لإدارة الموارد البشرية

- تخطيط القوى العاملة: إعداد وإدارة الخطط المتعلقة بالقوى العاملة.
- إدارة المواهب: جذب المواهب واستقطابهم والمحافظة عليهم وتحفيزهم والعمل على تطويرهم وإدارة أدائهم.
- التطوير المؤسسي: إدارة برامج تطوير العاملين في الشركة كالتدريب والإرشاد، والمسارات الوظيفية، وإدارة المعرفة، وغيرها.
- التميز المؤسسي: إعداد دليل السياسات والإجراءات ومعايير الجودة ومؤشرات الأداء لخدمات الموارد البشرية، وإجراء عمليات التدقيق الداخلي لإدارة الموارد البشرية للتأكد من تقديم خدمات الموارد البشرية وفق التوقعات.
- إدارة أداء العاملين: تقييم أداء العاملين وإدارته ومعرفة جوانب القوة والضعف في أدائهم والعمل على تحسينها وتطويرها.
- تطوير القيادات: إدارة برامج تطوير القيادات في المنظمة كالتدريب والإرشاد ونحوهما لتأهيلهم وإعدادهم للمناصب القيادية.
- التعويضات والمزايا: تقييم الوظائف وإعداد هيكل الأجور والمزايا وتحديثه بما يتناسب مع ظروف الشركة ومتطلبات سوق العمل.

2- ثانياً: مستهدفات الموارد البشرية

- تمكين الوصول لمعلومات رأس المال البشري وإدارتها بأفضل الأنظمة.
- تحسين القدرات التقنية لأنشطة الموارد البشرية.
- تطوير سياسات وإجراءات الموارد البشرية لتعزيز التميز التشغيلي.
- رفع مستوى المعرفة لرأس المال البشري بالشركة واطلاعهم على أفضل التجارب والممارسات في مجال أعمالهم.
- تقديم تجربة موظف فريدة ومتميزة.

رابعاً: القوائم المالية

مرفق بهذا التقرير القوائم المالية المراجعة وتقرير مراجع الحسابات عن الفترة المالية حتى 31 ديسمبر 2023، وفيما يلي عرضاً ملخصاً لأهم بنود القوائم المالية:

1- قائمة الدخل الشامل

ويوضح الجدول التالي حجم المصروفات والأرباح (الخسائر) المحققة خلال السنوات الخمس الأخيرة:

بيان	2023	2022	2021	2020	2019
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الإيرادات	152,271,369	115,331,706	32,130,198	47,695,731	61,091,268
تكلفة الإيرادات	(101,787,975)	(79,650,202)	(25,455,134)	(29,637,509)	(55,925,540)
مجمل الربح	50,483,394	35,681,504	6,675,064	18,058,222	5,165,728
مصاريف عمومية وإدارية	(32,074,048)	(18,160,184)	(26,435,649)	(16,182,608)	(13,483,054)
أرباح (خسائر) عقارات استثمارية	76,808,454	12,446,406	32,511,512	-	(64,036,914)
خسائر الانخفاض في ذمم المدينة	(4,047,796)	(1,652,541)	(471,801)	(29,552,960)	-
(خسارة) / ربح التشغيل	91,170,004	28,315,185	12,279,126	(27,677,346)	(72,354,240)
حصة شركة موطن من نتائج شركات زميلة	8,458,311	39,680,734	20,140,293	19,023,971	23,199,396
أرباح (خسائر) تصفية شركة تابعة	-	-	-	(11,318)	-
تكاليف تمويلية	(46,676,827)	(29,357,230)	(9,875,997)	(19,259,388)	(1,258,157)
إيرادات أخرى	7,024,990	30,037	-	-	-
صافي الربح قبل الزكاة	59,976,478	38,668,726	22,543,422	(27,924,081)	(50,413,001)
تسويات زكوية لسنوات سابقة	-	-	-	-	5,817,860
الزكاة	(6,404,523)	(5,760,155)	(4,578,703)	(982,922)	(1,370,865)
صافي الربح السنة	53,571,955	32,908,571	17,964,719	(28,907,003)	(45,966,006)
الدخل الشامل الآخر	473,359	186,270	43,861	83,418	186,743
أجمالي الدخل الشامل	54,045,314	33,094,841	18,008,580	28,823,858	(45,779,263)

2- قائمة المركز المالي:

ويوضح الجدول التالي أرصدة الأصول والالتزامات وحقوق الملكية السنوات الخمس الأخيرة:

بيان	2023	2022	2021	2020	2019
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الموجودات المتداولة	423,683,649	268,033,266	433,657,745	247,116,107	67,791,053
الموجودات غير المتداولة	1,769,886,486	1,854,111,746	1,687,856,542	1,936,594,099	1,947,416,360
إجمالي الموجودات	2,193,570,135	2,122,145,012	2,121,514,287	2,183,710,206	2,015,207,413
المطلوبات المتداولة	538,227,957	281,211,471	385,544,355	155,875,578	59,808,139
المطلوبات غير المتداولة	474,596,499	659,258,176	587,389,408	897,262,684	796,003,745
حقوق المساهمين	1,180,745,679	1,181,675,365	1,148,580,524	1,130,571,944	1,159,395,529
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	2,193,570,135	2,122,145,012	2,121,514,287	2,183,710,206	2,015,207,413

3- المعاملات التي تمت بين الشركة والمنشآت ذات العلاقة

البيان	مبلغ المعاملات خلال العام (ريال سعودي)	الرصيد		طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
		مدین	دائن		
ألعاب شركة موطن عن عقد إدارة التطوير وعمليات التسويق لمشروع مدينة البوابة الصناعية ومدفوعات بالإئابة - شركة مشيد العربية	1,306,034	1,306,034	13,848,998	ألعاب إدارة تطوير وعمليات تسويق ومدفوعات بالإئابة	م. صباح المطلق أ. حمد الموسى أ. عجلان العجلان
اتعاب شركة موطن عن عقد إدارة التطوير والتسويق لمشروع المصانع النموذجية الجاهزة - شركة موطن التشييد المحدودة	3,056,234	3,056,234	--	ألعاب إدارة تطوير وتسويق	أ. عبد العزيز بن حمد بن سعيدان
حصة الشريك في تكاليف مشروع الخمرة شركة أبناء عبدالعزيز العجلان للاستثمار التجاري والعقاري	7,829,151	7,829,151	7,832,282	مصاريف التطوير	أ. عجلان العجلان
حصة الشريك في تكاليف مشروع الخمرة ومشروع ربوة المطلات - حمد بن محمد الموسى	5,866,666	5,866,666	5,959,132	مصاريف التطوير	أ. حمد الموسى
استرداد دفعة مقدمة - ألعاب محاماة تخص مشروع أرض القوادية - شركة تحالف الزامل القابضة	--	--	5,092,857	استرداد حصة استثمار	أ. عبد الحميد الزامل
الإجمالي	18,058,085	18,058,085	32,733,269		

4- معايير المحاسبة المتبعة

تم إعداد القوائم المالية خلال العام المالي المنتهي في 2023/12/31 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

5- سياسة توزيع الأرباح

تشتمل سياسة توزيع أرباح الشركة حسب النظام الأساسي على التالي:

أ - توزع أرباح الشركة الصافية السنوية على الوجه الآتي:

1 - يجنب (10%) من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة. وسيتم وقف هذا التجنيب بناءً على قرار الجمعية تحويل الاحتياطي إلى أرباح المبقة نتيجة تعديل نظام الشركات.

2 - للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة معينة من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.

3 - يوزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين نسبة تعادل (5%) من رأس المال المدفوع، ويجوز للجمعية العامة توزيع نسبة أقل بناءً على توصية مجلس الإدارة، ولا يجوز للجمعية العامة أن تقرر توزيع نسبة من الأرباح تزيد عما اقترحه مجلس الإدارة.

ب - يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على المساهمين بناءً على تفويض لمجلس الإدارة صادر بقرار من الجمعية العامة العادية يحدد سنوياً، وفقاً للأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات المختصة.

تطبق الشركة لائحة حوكمة حسب نظامها الأساسي ، ونظام الشركات الصادر من وزارة التجارة. وقد تم إعداد واعتماد لائحة مجلس الإدارة ولوائح لجنة المراجعة، ولجنة الاستثمار، ولجنة المكافآت، والترشيحات.

- مجلس الإدارة

اعتمدت الجمعية العامة للشركة بتاريخ 2021/05/24م، تعيين أعضاء مجلس الإدارة. وعقد مجلس الإدارة خلال العام 2023 خمس اجتماعات، ويوضح البيان التالي تكوين مجلس الإدارة وأهم المعلومات عن عضوية أعضاء مجلس الإدارة وسجل حضورهم:

اسم العضو	التصنيف	عضوية اللجان	عدد الاجتماعات التي حضرها لمجلس الإدارة
الأستاذ / عبد الحميد بن عبدالله الزامل	غير تنفيذي	رئيس لجنة الاستثمار	5
الأستاذ / حمد بن محمد الموسى	غير تنفيذي	عضو لجنة الاستثمار	5
الدكتور / بدر بن إبراهيم بن سعيدان	مستقل		4
الأستاذ / سليمان بن سليم الحربي	مستقل		5
الأستاذ / سليمان عبدالعزيز الماجد	مستقل		5
المهندس / صباح بن المطلق	غير تنفيذي		5
الأستاذ / عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان	غير تنفيذي	عضو لجنة الاستثمار	5
الأستاذ / عبد المحسن بن يحيى الجهيبي	غير تنفيذي	رئيس لجنة المكافآت والترشيحات	5
		عضو لجنة الاستثمار	
المهندس / عبد الهادي بن محمد الرشيد	مستقل		5

- مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة فيما يختص بالقوائم المالية

يقر مجلس إدارة الشركة بما يلي:

- أ - تم إعداد سجلات الحسابات لشركة موطن العقارية كما في 2023/12/31، بالشكل الصحيح ووفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وتظهر عدالة المركز المالي من جميع النواحي الجوهرية.
- ب - أن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة وتنفذ بفاعلية.
- ت - أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها، وأن الشركة بعون الله تمتلك القدرة والموارد اللازمة لمواصلة نشاطها وأعمالها المستقبلية.

عضويات أعضاء مجلس إدارة الشركة في الشركات الأخرى

م	اسم العضو	أسماء الشركات التي يكون عضواً مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها	الكيان القانوني	داخل / خارج المملكة
1	الأستاذ / عبد الحميد بن عبدالله الزامل	شركة فال ومال الاستثمارية / شركة الزامل للتنمية والتطوير القابضة / شركة عنان العقار / شركة تحالف الزامل القابضة	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
		شركة الزامل الغذائية / شركة الزامل للضيافة المحدودة / شركة مطاعم ثري لاينز السعودية / شركة مدينة القصيم السياحية / شركة العناصر الطبية / شركة الامين العالمية للاستثمار / شركة المدينة التعليمية	ذات مسؤولية محدودة	
2	الأستاذ / حمد بن محمد الموسى	شركة أسواق البحر الأحمر / شركة حمد محمد الموسى للمقاولات / شركة أسواق البحر الأحمر	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة
		شركة ثروات للأوراق المالية	مساهمة مقفلة	
3	الأستاذ / عبد المحسن بن يحيى الجبهي	صندوق ALIF للطيران		خارج المملكة
		شركة نمو المالية / شركة إسكان للتنمية والاستثمار / شركة نزل للاستثمار والتطوير / اتحاد منافع للاستثمار التجاري / شركة السابق للاستثمار	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
		شركة نماء الثروات للاستثمار / شركة نبج الجود للاستثمار والتطوير العقاري / شركة اوقاف طارق محمد عبدالله الفوزان / شركة يغم للتعويض والاستثمار العقاري	ذات مسؤولية محدودة	
		ALSABIQ ESCHBRON		خارج المملكة
4	الأستاذ / عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان	صندوق تلال حطين / صندوق الثروات الصناعي "صندوق الرياض" / صندوق النخلة العقارية	صندوق مقفلة	داخل المملكة
		شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية / شركة مفارزة العقارية	مساهمة مقفلة	
5	الأستاذ / صباح بن المطلق	شركة مشيد العقارية	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
		شركة الفنار / شركة المجموعة العربية للتجارة / شركة ألف للكهرباء	ذات مسؤولية محدودة	
6	الأستاذ / سليمان بن سليم الحربي	شركة عبر المملكة للتنمية القابضة / شركة عبر المملكة القابضة / شركة عبر المملكة العقارية / شركة صلب ستيل / شركة عبر المملكة السعودية للتجارة والصناعة والمقاولات	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
		شركة سناف السعودية للاستثمار التجاري والتنمية العقارية / شركة عبر المملكة للاستثمار / شركة عبر المملكة الوطنية للتعويض / شركة عبر المملكة للطاقة المحدودة / شركة نقل التخصصية العالمية محدودة / شركة درب المشاعر / شركة دروب للتطوير العمراني / شركة سكوب الوطن / شركة اسمنت المنطقة الشمالية	ذات مسؤولية محدودة	
		شركة اسمنت المنطقة الشمالية	مساهمة عامة	
		شركة أسمنت الشمالية - الأردن	مساهمة عامة ببورصة الأردنية	خارج المملكة
7	الأستاذ / بدر بن إبراهيم بن سعيدان	شركة آل سعيدان للعقارات / شركة عقارات الخليج	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
		شركة الديار للمجمعات السكنية / شركة تبسيط الصيانة	ذات مسؤولية محدودة	
8	الأستاذ / عبد الهادي بن محمد الرشيد	شركة جره للتنمية والتطوير	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
		شركة عقارات للتطوير والتنمية	ذات مسؤولية محدودة	
9	الأستاذ / سليمان عبدالعزيز الماجد	شركة مهاره للموارد البشرية / شركة تنمييات للاستثمار / شركة مزايا الخليجية للاستثمار التجاري / شركة الأهلية للاستثمارات / شركة مدارك العالمية	مساهمة مقفلة	داخل المملكة

- المكافآت والتعويضات لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة من المجلس

1- مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي 2023

بدل حضور جلسات	بدل حضور لجان	مكافآت	المجموع
132,000	81,000	1,800,000	2,013,000

-2

اللجنة	بدل حضور جلسات
لجنة المراجعة	110,000
لجنة المكافأة والترشيحات	69,000
المجموع	179,000

- العقوبات والجزاءات

لم يتم فرض أي عقوبة أو جزاء على الشركة من أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية حتى تاريخ انتهاء السنة المالية 2023.

- اللجان التابعة لمجلس الإدارة

لجنة المراجعة

تعمل اللجنة وفق لائحته المعتمدة، وتتولى اللجنة بشكل عام مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الإشرافية فيما يتعلق بمصادقية البيانات المالية، والرقابة على المخاطر الهامة التي تواجه الشركة، والرقابة على عملية إعداد التقارير المالية ومراجعة الحسابات، وعلى أنظمة الرقابة الداخلية، والالتزام بالمتطلبات القانونية والتنظيمية، وتتكون اللجنة من أعضاء مستقلين من خارج مجلس الإدارة وهم:

الأستاذ / خالد بن محمد الخويطر - رئيس اللجنة

الأستاذ / عبد الله بن سعود العريفي - عضو

الأستاذ / عبد الكريم الشامخ - عضو

وقد عقدت اللجنة 4 اجتماعات خلال العام 2023.

ومن أبرز المسؤوليات التي تتولاها لجنة المراجعة والمخاطر والالتزام ما يلي:

1 - تقديم توصيات إلى المجلس لترشيح مراجعين خارجيين.

2 - دراسة القوائم المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة.

3 - مراجعة لائحة عمل وخطط وأنشطة وظيفية المراجع الداخلي وتقاريره الدورية.

4 - مراجعة فعالية الضوابط الرقابية والرقابة الداخلية.

5 - تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بخصوص إدارة المخاطر.

لجنة الاستثمار

تعمل اللجنة وفق لائحته المعتمدة، وتتولى اللجنة بشكل عام مهام مساعدة المجلس في اتخاذ القرارات فيما يوكل إليها من أعمال حسب الصلاحيات المسندة لها، وتتكون اللجنة من أعضاء من مجلس الإدارة وهم:

الأستاذ/ عبد الحميد بن عبد الله الزامل - رئيس اللجنة

الأستاذ/ حمد بن محمد الموسى - عضو

الأستاذ/ عبد المحسن بن يحيى الجهيمي - عضو

الأستاذ/ عبد العزيز بن حمد بن سعيّدان - عضو

الأستاذ/ عبد العزيز القباني - عضو

ومن أبرز المسؤوليات التي تتولاها لجنة الاستثمار ما يلي :

- 1 - التوصية للمجلس باعتماد استراتيجية الشركة.
- 2 - التوصية للمجلس لاعتماد الميزانية التقديرية السنوية.
- 3 - التوصية لمجلس الإدارة على أية مسائل متعلقة بالأعمال.

لجنة المكافآت والترشيحات

تعمل اللجنة وفق لائحته المعتمدة، وقد تشكلت بعضوية كل من :

الأستاذ/ عبد المحسن بن يحيى الجهيمي - رئيس اللجنة (عضو المجلس)

الأستاذ/ فهد الزهراني - عضو (مستقل من خارج المجلس)

الأستاذ/ خالد الخضيري - عضو (مستقل من خارج المجلس)

ومن أبرز المسؤوليات التي تتولاها لجنة المكافآت والترشيحات ما يلي :

- 1 - إعداد سياسة مكافآت وعضوية مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية.
- 2 - المراجعة الدورية لسياسة المكافآت والعضويات وتحديثها.
- 3 - التوصية لمجلس الإدارة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه ، ومكافآت كبار التنفيذيين بالشركة وفقاً للسياسة المعتمدة من المجلس.
- 4 - التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء للمجلس واللجان ولناصب كبار التنفيذيين.
- 5 - التحقق من استقلالية المستقلين وتعارض المصالح ، والتحقق من تطبيق سياسات تشكيل المجلس واللجان.

سادساً: التوصيات

تتضمن توصيات مجلس إدارة الشركة إلى الجمعية العامة الموقرة، الموافقة على ما يلي :

- 1- تقرير مراجع الحسابات بخصوص القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في 2023/12/31م.
 - 2- القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في 2023/12/31م.
 - 3- تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة عن عامها المالي المنتهي في 2023/12/31م.
 - 4- تقرير لجنة المراجعة بخصوص القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في 2023/12/31م.
 - 5- اختيار مراجع حسابات الشركة بناءً على توصية لجنة المراجعة، لمراجعة القوائم المالية للعام المالي المنتهي في 2024/12/31م والربع الأول 2025 وتحديد أتعابه.
 - 6- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي المنتهي في 2023/12/31م.
 - 7- صرف مبلغ (2,000,000) ريال مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن عام 2023م، بواقع 200,000 ريال لكل عضو وضعف المبلغ لرئيس مجلس الإدارة، حسب المادة (21) من النظام الأساسي للشركة، وذلك وفق توصية لجنة الترشيحات والمكافآت.
 - 8- الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة وأطراف ذات العلاقة.
 - 9- المصادقة على ما وافقت عليه الجمعية بتاريخ 2020/11/19م على تسجيل أسهم شركة موطن العقارية بغرض الإدراج المباشر في السوق الموازية بناءً على توصية مجلس الإدارة، وتفويض مجلس الإدارة بإنهاء جميع الاجراءات ذات العلاقة.
 - 10- تحويل رصيد الاحتياطي النظامي البالغ (76,030,748) ريال سعودي كما في القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م إلى الأرباح المبقة.
 - 11- انتخاب أعضاء مجلس الإدارة من بين المرشحين للدورة السادسة ولمدة ثلاث سنوات تبدأ في 2024/05/31م وتنتهي في 2027/05/30م.
 - 12- تفويض مجلس الإدارة بإقرار توزيع أرباح مرحلية عن العام المالي 2024م وتحديد تاريخ الاستحقاق والصرف وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة ووفقاً لنظام الشركات، في حال تناسب ذلك مع وضع الشركة المالي، وتدفقاتها النقدية، وخططها التوسعية، والاستثمارية.
 - 13- السماح لأعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمرشحين لعضوية مجلس الإدارة الذين سيتم انتخابهم بممارسة نشاط منافس لأعمال الشركة والترخيص بذلك لعام قادم.
- وفي الختام، يود مجلس إدارة الشركة أن يتقدم بالشكر والتقدير للجمعية العامة للشركة، وللمؤسسات الحكومية والخاصة، ولما تلقاه الشركة من تجاوب وتعاون مثمر، مؤكداً العزم على مواصلة الجهود نحو تحقيق الأهداف المرجوة من الشركة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

مجلس الإدارة