

اجتماع الجمعية العامة العادية السابعة

لمساهمي الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري "المتحد"

المنعقدة في ٢٣/٠٩/١٤٤٢هـ الموافق ٠٥/٠٥/٢٠٢١م

أسئلة المساهمين عبر البريد الالكتروني

وعبر وسائل التواصل

أعلن المجلس من خلال الدعوة للجمعية المنشورة بالصحف الرسمية وعبر موقع الشركة إتاحة الفرصة للمساهمين لتوجيه أسئلتهم إلى المجلس وإلى مراقب الحسابات وقد وردت على النحو التالي:

س١: في ظل عدم جدوى العائد من دخل الأبراج على الشركة ومساهميها قياساً بقيمتها ما هي خطط مجلس الإدارة لهذا الأصل الذي يمثل الجزء الأكبر من رأس مال الشركة ولماذا لم يكن هناك قرار طوال السنوات السابقة؟
الإجابة: نظراً لإدخال هذا الأصل على الشركة بقيمة مرتفعة ولعدم إكماله من قبل مقدم هذه الحصة في زيادة رأس المال ونظراً لوجود هذا المشروع خارج المنطقة المركزية وبهذا الحجم الكبير فإنه من الطبيعي انخفاض الإيرادات التشغيلية لهذا المشروع، ومجلس الإدارة ينظر حالياً في جميع الخيارات المتاحة لتحقيق أعلى نتائج مالية ممكنة من هذا الأصل.

س٢: لم يتم تبليغنا بموعد وبنود الجمعية بمدة كافية فالإعلان في ١ رمضان بجريدة الرياض ولم تصلنا الرسائل النصية كالمعتاد أو بالبريد الالكتروني وعلمنا مصادفة في ١٨

رمضان بعد الاتصال منا على موظف الشركة للاستعلام عن موعد الجمعية ووصلتنا الرسائل في اليوم التالي ولم نمح الحق الذي كفله النظام لنا بطلب إضافة بنود للتصويت عليها؟

الإجابة: نصت المادة (٩١) من نظام الشركات على أن (تنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة وجدول الأعمال في صحيفة يومية توزع في المنطقة التي فيها مركز الشركة الرئيس قبل الميعاد المحدد للانعقاد بـ "واحد وعشرين يوماً" على الأقل ومع ذلك يجوز الاكتفاء بتوجيه الدعوة في الميعاد المذكور إلى جميع المساهمين بخطابات مسجلة) وهو ما قامت به الشركة وتم التأكيد برسائل نصية للتذكير حرصاً على علم المساهمين بموعد انعقاد الجمعية.

س٣: ما هي مستجدات قضايا عبد الواحد بن عبيد الرئيسية:

أ. القضية الأولى هل الحكم اكتسب القطعية وأصبح نهائي وما الإجراء الذي ستتخذه الشركة لخفض رأس المال؟

الإجابة: نعم أكتسب الحكم القطعية بقضية إبطال عقود المشاريع التي لم تنقل لصالح الشركة و ورد ذلك بتقرير المجلس للجمعية وكذلك الإجراءات التي قامت بها الشركة مع الجهات الرسمية المختصة ذات العلاقة لتصحيح رأس المال ولا زالت الإجراءات النظامية سارية وسيتم إخطار المساهمين حال الانتهاء منها.

ب. القضية الثانية ما موقفها تفصيلاً ومتى الوقت المتوقع لإنجازها؟

الإجابة: دعوى المسؤولية التضامنية المقامة من الشركة على عبد الواحد بن عبيد وآخرون تم ايضاحها بتقرير المجلس للجمعية، حيث تم تكليف مكتب محاسبي من قبل المحكمة لإجراء المحاسبة ومراجعة القيود المالية وتقديم تقريره النهائي للمحكمة، ولا يعلم مجلس الإدارة الوقت المتوقع لإنهاء القضايا القانونية المنظورة أمام الجهات القضائية والذي يتم تحديده من قبل القضاء.

س٤: مديونية الشركة الكويتية:

ما علاقة الشركة الكويتية بالبرجين (٢،١) نسبتهم منها (٨٢,٥٪) هل تم الاستحواذ عليها منهم بدل ديونهم أو هي مجرد ضمانة أو حق انتفاع الوضع غير واضح اطلاقاً في مطالبتهم وكم هي مطالبتهم؟

الإجابة: البرجين (٢،١) مملوكة للمتحد والمديونية للشركات الكويتية كانت نتيجة إلغاء برنامج صكوك التملك الجزئي بأبراج مريديان الفندقية حيث بلغت قيمة هذه الصكوك الملغاة (٥٢٣) مليون ريال وجاري العمل الآن على وضع آلية لتسديد هذه المديونية، أما النسبة المذكورة فهي عبارة عن حصتهم من العائد التشغيلي للبرجين حتى سداد المديونية.

س٥: عقد التأسيس والنظام الأساسي:

لماذا عقد التأسيس قديم جداً والنظام الأساسي للشركة مختصر جداً ولا يوجد به حوكمة كاملة لأنظمة الشركة ولا مصفوفة صلاحيات ومسؤوليات توضح دور كل جهة وشخص بالشركة ليتم محاسبته لاحقاً في حال التجاوز؟

الإجابة: عقد التأسيس يصدر عند تأسيس الشركة وأي إضافات أو تعديلات تتم عادةً على النظام الأساسي للشركة وهو ما يتم عمله بصفة دورية ويتم اعتماده من قبل وزارة التجارة.

س٦: الملاحظات على تقرير مجلس الإدارة لهذه الجمعية:

يفتقر التقرير بصفة عامة إلى الدقة في الأرقام وكذلك لم يوضح بشكل واضح الجانب القانوني بصورة واضحة وملاحظاتنا كالتالي:
أ. المشاريع المستقبلية:

■ كم تقرير لمجلس الإدارة ذكرت به هذه الأرض والمشروع سابقاً وسمعنا به ولم نراه ولماذا لم يصار إلى بيع الأرض والتخلص منها في فترة ازدهار السوق

العقاري وتركت لمدة طويلة جداً دون انتفاع أو استثمار ولماذا لم يغير حجم المشروع مثلاً إلى معارض تجارية فقط دون فندق والاستثمار المباشر؟
الإجابة : فيما يخص أرض الشركة بالخبر لم تتمكن الشركة من استثمارها لعدم وجود سيولة كافية وعدم قدرة الشركة على الحصول على قروض بسبب القضايا القانونية المتعددة إضافةً إلى ذلك فقد تم حجز على هذه الأرض مرتين من قبل محكمة التنفيذ بسبب قضايا قانونية رُفعت على الشركة والتي انتهت مؤخراً بالحكم لصالح الشركة ورفع الحجز عن هذه الأرض.

■ أغفلت المشاريع المستقبلية التطرق للأبراج (٥-٨) ماذا حصل بها؟

الإجابة: الأبراج (٥ - ٨) يتم تشغيلها عن طريق شركة ماريوت العالمية وتحت العلامة التجارية ميريديان.

ب. أبرز مطالبات الشركة :

■ في الفقرة التي نصت (صدور الحكم النهائي في قضية دعوى المسؤولية لمحاسبة عبد الواحد) لم يوضح نوع الحكم (ابتدائي استئناف) وتاريخه ولم يوضح ما الذي تم بالتفصيل لأن هذه القضية محورية للشركة وليست هامشية ومتى الوقت المتوقع لحسمها؟

الإجابة: القرار الصادر من المحكمة التجارية والقاضي باستحقاق الشركة محاسبة عبد الواحد وآخرون صدر بتاريخ ١٤/٠٣/١٤٤٠هـ وقد تم تأييده من محكمة الاستئناف وعاد من محكمة الاستئناف للدائرة بتاريخ ٢٣/٠٣/١٤٤٢هـ وتم تعيين المحاسب القانوني للقيام بمهام الخبرة المحاسبية بتاريخ ١٩/٠٦/١٤٤٢هـ ولا يزال يعمل على تقديم تقريره النهائي للدائرة.

■ كذلك الفقرة (الحكم لصالح الشركة بقضية سندات لأمر) نوع الحكم وتاريخه وماذا تم تفصيلاً؟

الإجابة: حكم عدم استحقاق مبلغ السندات لأمر حكم نهائي تم تأييده بتاريخ ١٤٤١/٠١/٠٢ هـ وهو حكم صادر لصالح الشركة لإبطال القرار الصادر ضدها سابقاً من قبل لجنة الفصل في منازعات الأوراق التجارية بتاريخ ١٤٣٨/٠٣/٢٠ هـ والذي يلزم الشركة بدفع قيمة السندات لصالح الشركة السعودية للتطوير الصناعي نتيجةً للسندات لأمر التي وقعها علي الراضي دون علم الشركة وقد تسبب هذا القرار بالحجز على حسابات الشركة وسجلها التجاري وأرض الخبر إلى أن تم إبطاله بموجب الحكم الصادر لصالح الشركة.

■ كذلك حكم قضية أجياد (نوع الحكم وتاريخه وما الإجراء الذي تم من طرفكم)؟

الإجابة: حكم قضية أجياد هو حكم نهائي لصالح الشركة تم تأييده بتاريخ ١٤٤٠/٠٤/١٨ هـ يقضي بإلزام شركة أمجاد بدفع مبلغ ٤٠,٢٦٣,٣١٢ ريال مقابل حصة المتحد في استثمار اعمار أجياد وقد تمت المقاصة بمحكمة التنفيذ مع الحكم الصادر لصالح شركة أمجاد ضد المتحد بمبلغ ٣٦,٧٠٠,٠٠٠ ريال ولازالت المطالبة قائمة بفارق مبلغ المقاصة لصالح الشركة.

ج. تخفيض ايجار المقر الرئيسي للشركة؟

■ رغم معارضة أغلب المساهمين الذي أعرفهم ومعارضة من وكلني على وجود إدارة الشركة الرئيسية بالرياض وكل مشاريعها بمكة ما هو السبب الرئيسي للإصرار على ذلك قد يكون مكتب يمثل الشركة بالرياض معقول أما الإدارة فيفترض أن تكون بمدينة مكة أو بحد أدنى جدة؟

الإجابة: حسب عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة فإن مقر الشركة الرئيسي هو بمدينة الرياض، علماً بأنه يتم متابعة منشآت الشركة الفندقية بمكة

المكرمة بشكلٍ مستمر إضافةً إلى الزيارات الميدانية التي تقوم بها إدارات الشركة المختلفة وكذلك متابعة إدارة المراجعة الداخلية والخارجية لمنشآت الشركة، إضافةً إلى أن رؤية الشركة المستقبلية هي تنوع المشاريع في جميع أنحاء المملكة، أما ما يتعلق بإيجار مبنى الشركة فقد تم تخفيضه إلى (٢.٢) مليون ريال للعام ٢٠٢١م وتم تأجير نسبة كبيرة من المساحات المكتتية المتاحة بمبلغ يزيد عن (١.٩) مليون ريال أي أن إيجار مكاتب الشركة يقل عن (٣٠٠,٠٠٠) ريال فقط.

س٧: الملاحظات على التقرير المالي ٢٠٢٠م:

أجاب المراجع الخارجي للشركة السادة الخراشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون على جميع الأسئلة والملاحظات المالية المقدمة على التقرير المالي ٢٠٢٠م على النحو التالي:

أ. الصفحة (٣): تحت بند مسؤولية المراجع: ما رأي المراجع في إجراءات الرقابة الداخلية والإجراءات التي تمت والتي بناءً عليها حولت لبعض أعضاء مجلس الإدارة مبالغ عالية مدد طويلة بدون سبب واضح ومقبول للمساهمين هل هي صحيحة؟

الإجابة : تتطلب إجراءات المراجعة فحص وتقييم إجراءات الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة على جميع تعاملاتها وحسب متطلبات تقرير مراجع الحسابات فقد تم الإشارة في فقرة مسؤوليات المراجع بالتقرير الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة لذا فقد تم التحقق من أن جميع ما تم صرفه أو معاملات أخرى تمت في حدود الصلاحيات المعتمدة لذا لم يتم التحفظ عليها بالتقرير كما أن ما أشار إليه المساهم تتضمن أرصدة مرحلة من سنوات سابقة مدرجة ضمن القوائم المالية التي تم إقرارها من قبل جمعية المساهمين.

ب. الصفحة (٥): ذكرت بأنه إجمالي الموجودات المتداولة (٢,٠٧٤,٢١٤,٠٦٤ ريال سعودي) وهذا المبلغ غير حقيقي فالأطراف ذات العلاقة مدينة بـ (٨٢٤,١٠٨,٠٩٢ ريال سعودي) عبد الواحد وغيره وكذلك المبالغ النقدية بالصندوق ولدى البنوك (٨٣,٨٥٥,٧٨٥ ريال سعودي) منها شيكات غير محصلة (٦٠,٦٦٣,١٦٠ ريال سعودي) وأكبر شاهد على ذلك خسارة قضية على الراضي وآخرون خصمت مباشرةً من هذا الرقم (٩٣ مليون ريال).

الإجابة :

- يتم عرض القوائم المالية بما يتوافق مع معيار العرض والإفصاح والذي يتطلب إظهار رصيد الأطراف ذات العلاقة المدينة حسب طبيعتها ضمن الموجودات .
- ورصيد شيكات غير محصلة تمثل شيكات مضمونة التحصيل وتحت تصرف الشركة وتعامل معاملة النقد فيما يتعلق بمتطلبات العرض بالقوائم المالية.
- لا نرى وجود علاقة بين ما أشار إليه المساهم وبين خسارة قضية علي الراضي والتي تم تقديم إلتماس عنها ولم يتم الخصم من هذا الرقم (٩٣ مليون ريال) حسب إفادة إدارة الشركة.

ج. قوائم وإيضاحات المراجع لم تتطرق للأبراج الأربعة من (٥-٨) ما هو وضعها؟
الإجابة : نود الإشارة إلى أن مسؤولية إعداد القوائم المالية وإيضاحاتها تقع على عاتق إدارة الشركة وليس المراجع ودور المراجع فحص القوائم والتحقق من صحة العرض وكفاية الإفصاح وتمثل الأبراج الأربعة من ٥ : ٨ الأبراج التي يتم تشغيلها عن طريق شركة ماريوت العالمية صاحبة العلامة التجارية مريديان مصدر دخل الشركة وتم عرض نتائجها بالإيضاحات (١٧) و (١٨).

د. بنود عديدة وردت دون إيضاح على سبيل المثال لا الحصر (مدينون متنوعون - من هم؟) (في الشركة بقضية على الراضي ذكرت بأنهم تصرفوا بجزء من أسهم بكم تصرفوا بالضبط وكم بقي لدينا من الأسهم - في الصفحة ٦ ذكرتم (٥٢,٦١٠,٤٤٢ ريال) أطراف ذات علاقة في المدينون لم تحدد من هم؟ الإجابة : كما سبق الإشارة إليه إن مسئولية إعداد القوائم المالية وإيضاحاتها تقع على عاتق إدارة الشركة وليس المراجع ودور المراجع فحص القوائم والتحقق من صحة العرض وكفاية الإفصاح كما أنه يمكن للمساهمين ممن لهم الحق مطالبة الإدارة بأي تفاصيل لأرقام بالقوائم المالية للشركة. وتجدر الإشارة إلى أن المدينون المتنوعون ضمن إيضاح رقم (٩) أرصدة مدينة أخرى بمبلغ ٨,٦٣٢,٩٨٢ ريال يمثل رصيد مصروفات البرجين (٢٠١) المحملة من قبل المشغل إضافة إلى رصيد إيجارات مستحقة لبعض المكاتب بالمركز الرئيسي والتي تم تحصيلها خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية وتم الإشارة إلى أسهم علي الراضي بإيضاح رقم (١٠).

والله الموفق ، ، ،