



تقرير مجلس الإدارة للعام 2023م



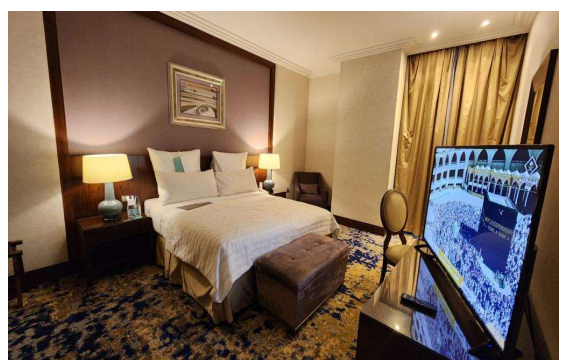
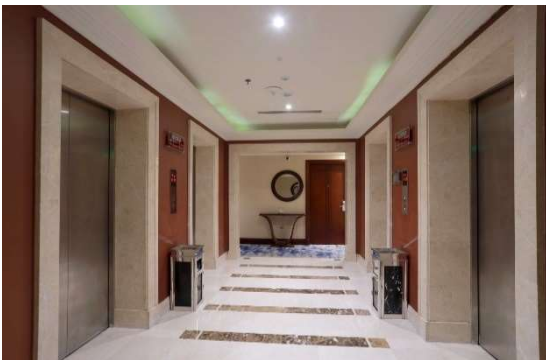
السادة/ مساهمي الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري (المتحد) الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .. وبعد ، ، ،

يرحب مجلس الإدارة بالسادة المساهمين ويشكرهم على حضورهم للجمعية العامة العادية رقم (٨) ويسره أن يقدم لكم تقريراً عن أبرز أعمال ونشاط الشركة للعام المالي ٢٠٢٣ م مشفوعاً بالقوائم المالية للشركة عن العام المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ م وفقاً لما يلي:

منشآت الشركة:

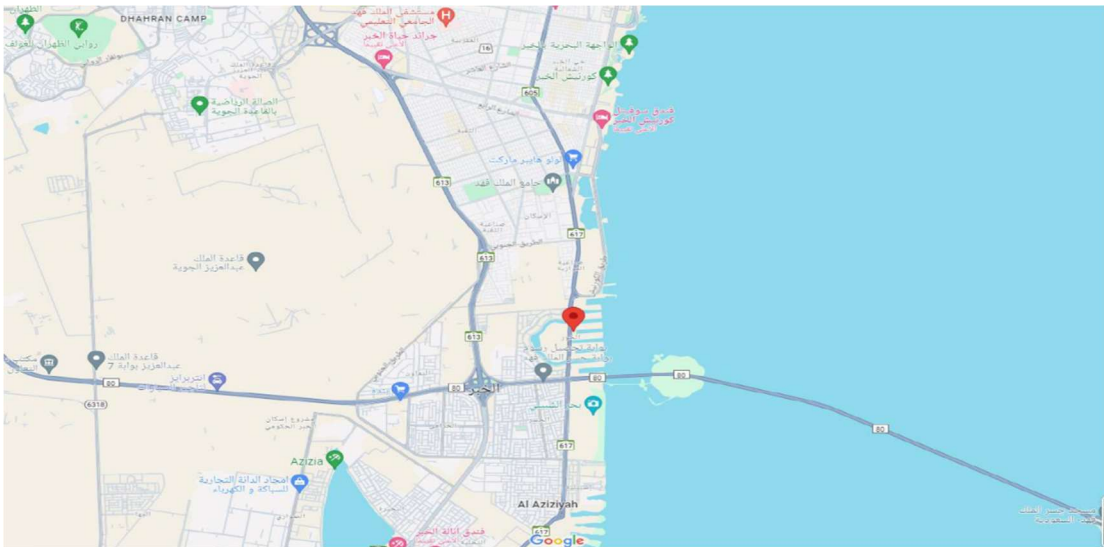
للشركة مشروعين فندقيين في مكة المكرمة ويتم تشغيلهما وإدارتهما من خلال شركة ماريوت العالمية وهذان المشروعان هما أبراج مريديان الفندقية والذي تملكه الشركة بأبراجه الثمانية بالكامل وفندق مريديان مكة المملوك لأمانة العاصمة المقدسة والمستأجر من قبل الشركة، كما تملك الشركة أرض بمدينة الخبر تبلغ مساحتها الإجمالية (١٢,٤١٦) م^٢ وتقع على طريق الملك فهد بإطالة مباشرة على الخليج العربي.



أبراج مريديان الفندقية



فندق مريديان مكة



أرض الشركة بالخبر

أهم الإنجازات المحققة في هذا العام:

- أظهرت النتائج المالية للشركة للعام ٢٠٢٣م زيادة كبيرة في إيرادات الشركة وأرباحها التشغيلية مقارنة بالعام الماضي ٢٠٢٢م حيث جاءت على النحو التالي:
 - إجمالي الإيرادات بمبلغ (١٩٣,٠١١,٨٢٣) ريال مقارنةً بمبلغ (١٣٢,٤٣١,٤١٩) ريال.
 - إجمالي الأرباح التشغيلية بمبلغ (٤٥,٨١٣,٧٥٢) ريال مقارنةً بمبلغ (١٧,٣١٨,٦٠٤) ريال.
 - أرباح الأعمال الرئيسية بمبلغ (٢٨,٥٠٧,٧١٦) ريال مقارنةً بمبلغ (٥,٨٠١,١٩٢) ريال.
- تمكنت الشركة وبالرغم من المعوقات الكبيرة بسبب القضايا القانونية من الحصول على تمويل إضافي بمبلغ (٥٥) مليون ريال من مصرف الإنماء لسداد الدفعات الأخيرة من المديونيات التي عليها والخاصة بصكوك التملك الجزئي وبذلك فقد تم إقفال كامل مبلغ مديونيات الصكوك مع كل من:
 - بيت التمويل الكويتي بمبلغ ١٥٥,٥٨٤,٠٠٠ ريال.
 - شركة مشاعر القابضة بمبلغ ٢٣,٥٤٣,٥٢٠ ريال.
- وحصلت الشركة بفضل الله ونتيجة لهذه التسوية والتزامها بسداد الدفعات وفقاً للمواعيد المحددة في العقود الموقعة على تخفيض كبير من مبلغ المديونية الأساسي تجاوز ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال.

■ نظراً لسعي الشركة الدائم إلى زيادة العوائد الاستثمارية من خلال الحصول على إيراد سنوي ثابت وفي موعد محدد يساعد على استقرار التدفقات النقدية للشركة وتعظيم إيراداتها وأرباحها التشغيلية وزيادة القيمة السوقية للأبراج وتخفيف الأعباء والمصاريف التشغيلية وتحفيز إدارة التشغيل العالمية مريديان على تقديم ميزانيات أعلى للأبراج التي تقوم بتشغيلها فقد قامت الشركة بتأجير الأبراج (١-٤) وفقاً لما يلي:

➤ **البرجين (١،٢):**

تم تأجير البرجين (١،٢) على شركة سجي العربية لمدة (١٠) سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠٢٤/٤/١م بقيمة إيجارية تبلغ (١٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال للسنوات الخمسة الأولى ومبلغ (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال للسنوات الخمسة الثانية.

➤ **البرجين (٣،٤):**

تم تأجير البرجين (٣،٤) على شركة ديار المناسك لمدة (٥) سنوات هجرية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٤/٧/٧م بقيمة إيجارية سنوية تبلغ (١٦,٥٠٠,٠٠٠) ريال.



■ تعمل إدارة الشركة وبشكلٍ متواصل على تخفيض المصروفات التشغيلية في المنشآت الفندقية، وكذلك الإبقاء على أقل عدد ممكن من موظفي الإدارة العامة بحيث أصبح عدد الموظفين لا يتجاوز (١٣) موظفاً وهو الحد الأدنى الممكن لمتابعة وإدارة أعمال الشركة حيث يقوم كل موظف بأكثر من عمل في وقت واحد وذلك حرصاً من إدارة الشركة على ترشيد المصاريف لحين تحسن الوضع التشغيلي بشكلٍ كامل.

■ الوضع الزكوي للشركة:

نظراً لما قامت به هيئة الزكاة والدخل والضريبة من ربط مبالغ كبيرة على الشركة للأعوام (٢٠١٢م - ٢٠١٥م - ٢٠١٦م - ٢٠١٧م - ٢٠١٨م - ٢٠٢١م) تجاوزت في قيمتها الإجمالية مبلغ (٩٩) مليون ريال فقد قامت إدارة الشركة ببذل جهود كبيرة بالتنسيق مع المستشار الضريبي EY لتخفيض الربط الزكوي للشركة بمبلغ من المؤمل أن يصل إلى (٨٠) مليون ريال للأعوام المشار إليها أعلاه والعمل على إقفال ملف الزكاة وفقاً للمبالغ الفعلية المستحقة عليها.

■ تجديد عقد فندق مريديان مكة:

تقوم الشركة حالياً بالتواصل مع أمانة العاصمة المقدسة لتجديد عقد فندق مريديان مكة لمدة تتراوح بين (٥ - ١٠) سنوات قادمة حيث أن عقد الإيجار الحالي ينتهي بتاريخ ١٦/٨/١٤٤٦هـ وذلك وفقاً لما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

■ أرض الخبر:

نظراً لأهمية تحديد القيمة السوقية الحالية لأرض الخبر فقد قامت شركة خبراء القيمة (Value Experts) وهي إحدى الجهات المعتمدة بالتقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين والتي قدرت القيمة السوقية للأرض بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢ بمبلغ ٤٦,٠٨٩,٥٤٥ ريال وحيث أن القيمة الدفترية للأرض تبلغ ٥٤,٠٨٠,٨٥٤ ريال فقد تم عمل مخصص انخفاض قيمة أرض الخبر بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال في القوائم المالية لهذا العام ٢٠٢٣م مع إمكانية قيام الشركة ببيع أرض الخبر وفقاً للقيمة السوقية في حينه لسداد جزء من قيمة التمويل الذي تم الحصول عليه من مصرف الإنماء وذلك بغرض تخفيض تكلفة الأعباء المالية المترتبة على هذا التمويل.

■ معالجة رأس مال الشركة:

تقوم الشركة حالياً بدراسة موضوع معالجة رأس المال وفقاً لنظام الشركات وبما يحقق المصلحة العليا للشركة.

■ الوضع القانوني للشركة:

نظراً للتأثير المباشر للقضايا القانونية على مسيرة الشركة فقد رأى مجلس الإدارة أهمية إعادة تقييم الوضع القانوني للشركة وبذل المزيد من الجهد والمال لدعم الإدارة القانونية وتكليف جهات متمرسة في العمل القضائي لها الباع الطويل والخبرة الكافية لتقديم الاستشارات القانونية وتمثيل الشركة أمام الجهات القضائية.

أبرز مطالبات الشركة القانونية:

■ أهم القضايا المقامة من المتحد:

١. القضية المقامة ضد وزارة التجارة بطلب تصحيح رأس المال بعد الحكم الصادر بإبطال عقود المشاريع التي لم تنقل والتي حصل مقابلها عبد الواحد بن عبيد على أسهم بقيمة (٣٣٠) مليون ريال حيث أُقيمت هذه القضية لعدم تجاوب الوزارة وتم الحكم من محكمة الاستئناف بعدم اختصاص المحكمة التجارية بنظر الدعوى وتعيين محكمة التنفيذ بذلك وتم التقدم لمحكمة التنفيذ والتي أصدرت قرارها بالامتناع عن التنفيذ، هذا وتقدمت الشركة لدائرة الاستئناف بالمحكمة التجارية بطلب تفسير عبارة الآثار المترتبة على إبطال العقود في الحكم الصادر لصالحها.
٢. القضية المقامة ضد عبد الواحد وشركة أمجاد للمطالبة بسداد مبلغ إكمال الأبراج بقيمة (٣٣٥) مليون ريال وقد عُقدت عدة جلسات ولا يزال عبد الواحد يرى عدم صفته بالدعوى وشركة أمجاد ترى عدم التزامها بإكمال الأبراج لأن الذي صدر منها كان مجرد وعد غير ملزم بالرغم من وجود مستندات لدى المتحد تدحض هذا الادعاء ولا تزال القضية منظورة أمام المحكمة العامة.
٣. القضية المقامة ضد علي الراضي وآخرين بخصوص "العبارات" بمبلغ (٩٣,٥) مليون ريال وبعد حلف اليمين من المدعى عليهم بعدم التوقيع على عقد المبايعة ولا على خطاب رهن الأسهم تم الحكم النهائي برد الدعوى، وبعد حصول

الشركة على مستندات جديدة تقدمت للمحكمة بطلب التماس إعادة النظر و بانتظار تحديد موعد نظرها.

٤. القضية المقامة ضد عبد الواحد بن عبيد للمطالبة بمبلغ تجاوز (١١) مليون ريال وذلك قيمة إقامة بفنادق المتحد ولا تزال منظورة.

٥. القضية المقامة ضد شركة عبد الواحد بن عبيد وشريكه التضامنية للمطالبة بمبلغ (٢,٨) مليون ريال والذي تم تحويله من قبل الأمانة لسداد مستحقات مالية على شركة عبد الواحد بن عبيد، حيث تم صدور الحكم الابتدائي بصرف النظر لعدم صفة المدعى عليها وأن الصفة لأمانة العاصمة المقدسة وتقدمت الشركة بالاعتراض على الحكم ولا تزال الدعوى منظورة أمام محكمة الاستئناف.

٦. القضية المقامة ضد شركة التطوير الصناعي للمطالبة بمبلغ (٣,١) مليون ريال تكبدتها المتحد كأتعاب محامين بقضية السندات لأمر التي أصدرها علي الراضي على المتحد حيث تم الحكم بردها من محكمة الاستئناف وتم تقديم الطعن على الحكم لدى المحكمة العليا.

٧. القضية المقامة ضد عبد الواحد بن عبيد للمطالبة بما حصل عليه من أرباح نتيجة صفقة صكوك التملك الجزئي بمبلغ (٦٠) مليون ريال، حيث تم الحكم النهائي برفض الدعوى.

٨. القضية المقامة ضد شركة أمجاد للمطالبة بمبلغ (٤) مليون ريال قيمة ايجار مساحات مكتبية بمبنى المتحد ، حيث تم الحكم بعدم اختصاص المحاكم التجارية وجاري إحالتها للمحكمة العامة.
٩. القضية المقامة ضد شركة أمجاد للمطالبة بجزء من رواتب عاملي المتحد نتيجة تقديمهم خدمات لشركة أمجاد بمبلغ (٤) مليون ريال، حيث تم الحكم بعدم اختصاص المحاكم التجارية وجاري إحالتها للمحكمة العامة.
١٠. القضية المقامة ضد حملة ناصر النعيمي للحج والعمرة بالإمارات للمطالبة بإلزامها بسداد مبلغ (١,٧١) مليون ريال حيث تم الحكم لصالح المتحد بسداد المبلغ وتم سداد (٣٨٤) ألف ريال والمبلغ المتبقي تحت التحصيل.
١١. التماس إعادة النظر في الحكم السابق والصادر لمصلحة أمجاد بدفع أجرة فندق راديسون ساس لعام ٢٠٠٩م بمبلغ (٣,٢) مليون ريال ولا تزال القضية منظورة.
١٢. التماس إعادة النظر في الحكم السابق والصادر لصالح / محمد المطلق بإخلاء فندق راديسون ساس وبانتظار تحديد موعد الجلسة الأولى.
١٣. القضية المقامة من المتحد للمطالبة بإعادة مبلغ الضمانات البنكية المصادرة لمشروع البستان بقيمة (١٥) مليون ريال ولا تزال منظورة.

■ أهم القضايا المقامة على المتحد:

١. مطالبة عبد الواحد لدى اللجنة الابتدائية بوزارة الاعلام للمطالبة بالتعويض عن الاضرار والخسائر المادية والمعنوية التي أصابته كما يدعي نتيجة إعلان المتحد بجريدة الشرق الأوسط، وتم صدور قرار اللجنة ابتدائياً برفضها.
٢. مطالبة عبد الواحد لدى اللجنة الابتدائية بوزارة الاعلام للمطالبة بالتعويض عن الاضرار والخسائر المادية والمعنوية التي أصابته كما يدعي نتيجة إعلان المتحد بجريدة الرياض، وتم صدور قرار اللجنة ابتدائياً بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٢ هـ بإلزام المتحد بدفع مبلغ خمسون ألف ريال تعويض للمدعي وخمسة عشر ألف ريال اتعاب محاماة وتم الاعتراض على الحكم.
٣. مطالبة عبد الواحد بن عبيد بإصدار أمر قضائي بتطبيق المادة (١٠٠) من نظام الشركات بزعم مخالفة مراجع الحسابات للمادة (٢١٢) وعدم تحقيق الشركة لمقتضيات المادة (١١٠) من نظام الشركات (والتي تنص على ترتيب حقوق متساوية لحملة الأسهم وإتاحة حضور جلسات جمعيات المساهمين والتصويت على قراراتها) وطلبات أخرى تتعلق بذلك، وصدر حكم نهائي من الاستئناف برفض الدعوى، وأُقيمت مرة أخرى وتم الحكم برفضها.
٤. مطالبة محمد المطلق "مالك مبنى أجنحة راديسون ساس" للمتحد أمام المحكمة العامة بالرياض بسداد قيمة ايجار الفندق بقيمة (١٠,٦٩) مليون ريال وقد صدر الحكم النهائي لصالحه وتم سداد المبلغ كما تم الرفع بالطعن

على الحكم أمام المحكمة العليا ، علماً بأن الحكم الصادر لصالح المطلق مبني على الحكم السابق بالإخلاء والحكم الصادر لصالح أمجاد بسداد مبلغ الأجرة لعام واحد وهو ما قامت المتحد بالطعن عليه بالقضايا المرفوعة والموضحة بالبندين " ١١ و ١٢ " أعلاه.

٥. مطالبة محمد المطلق "مالك مبنى أجنحة راديسون ساس " للمتحد أمام المحكمة العامة بالرياض بأتعاب المحامي بقيمة (٢٨٠) ألف ريال حيث صدر الحكم الابتدائي لصالحه بمبلغ (٥٠) ألف ريال وتم نقض الحكم من الاستئناف ورد الدعوى.

٦. مطالبة شركة أمجاد بتقدير مصاريف تأسيس شركة إدارة الأصول وإلزام المتحد بدفع (٦٤٣) ألف ريال نصيبها من مصاريف التأسيس وآخرون ، وتم الحكم بصرف النظر عن القضية.

الإجراءات المتخذة لزيادة الإيرادات التشغيلية:

تقوم الشركة بمراجعة مستمرة للخطط الموضوعة لزيادة الإيرادات التشغيلية لمنشآت الشركة الفندقية وخصوصاً في ظل فتح باب العمرة لفترات أطول خلال السنة وذلك من خلال:

١. التجديد المستمر وإعادة تأهيل بعض الغرف والمرافق العامة لمنشآت الشركة الفندقية للاستحواذ على حصة سوقية أعلى.
٢. رفع أسعار الغرف تدريجياً وبما لا يؤثر على حصة فنادق الشركة في سوق مكة.
٣. رفع مستوى إدارات التسويق في الفندق والأبراج لزيادة الإيرادات.
٤. خفض المصاريف في منشآت الشركة الفندقية قدر الإمكان.

حصول الشركة على تمويل إضافي من مصرف الإنماء:

استطاعت الشركة ومن خلال مفاوضاتها المباشرة مع مصرف الإنماء الحصول على موافقتهم لتمويل الشركة بمبلغ إضافي قدره (٥٥) مليون ريال وبنسب مرابحة منطقية وبفترة سماح تصل إلى (١٨) شهراً وبدون اللجوء إلى شركات وساطة مالية تحمل الشركة مبالغ إضافية وبناءً عليه قامت الشركة بتاريخ ٢٤/٨/٢٠٢٣م بتوقيع اتفاقية التسهيلات الائتمانية الإضافية مع مصرف الإنماء لسداد جميع التزاماتها المالية وخصوصاً المتعلقة بمديونيات صكوك التملك الجزئي.

مجلس الإدارة:

يتكون مجلس الإدارة الحالي من سبعة أعضاء وهم:

- صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن أحمد بن عبد العزيز رئيساً
- الأستاذ / عيسى بن عبد الله الوقيان نائباً
- الدكتور / عبد الله بن فهد اللحيدان عضواً
- الأستاذ / فهد بن عبد الرحمن المخيزيم عضواً
- الدكتور / عبد الله بن مرعي بن محفوظ عضواً
- الأستاذ / محمد بن غيث الطيار عضواً
- الأستاذ / عبد العزيز بن ناصر الصالح عضواً

وتقاضى أعضاء المجلس مكافآت بلغت ٤٠٠,٠٠٠ ريال وأعضاء اللجان مبلغ ١٢٠,٠٠٠ ريال، وقد تم صرف بدل حضور جلسات للمجلس بمبلغ (٢٢٨,٠٠٠) ريال عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مقارنة بمبلغ (١٨٤,٠٠٠) ريال للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٢/١٢/٣١م، حيث تم عقد عدد (٦) اجتماعات لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٣م وذلك وفقاً للبيان التالي:

اجتماعات مجلس الإدارة للعام ٢٠٢٣م

الاسم	الدورة السابعة		الدورة الثامنة				الإجمالي
	٢٠٢٣/٢٠٢٣م	٢٠٢٣/٢٠٢٣م	٢٠٢٣/٢٠٢٣م	٢٠٢٣/٢٠٢٣م	٢٠٢٣/٢٠٢٣م	٢٠٢٣/٢٠٢٣م	
صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن أحمد بن عبد العزيز			✓	✓			٢
الأستاذ / عيسى بن عبد الله الوقيان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
الدكتور / عبد الله بن فهد اللحيدان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
الأستاذ / فهد بن عبد الرحمن المخيزيم	✓	✓	✓		✓	✓	٥
الدكتور / عبد الله بن مرعي بن محفوظ	✓	✓	✓		✓	✓	٥
الأستاذ / محمد بن غيث الطيار			✓	✓			٤
الأستاذ / عبد العزيز بن ناصر الصالح			✓	✓	✓	✓	٤
الدكتور / محمد بن عبد العزيز العلوش	✓	✓					٢
الأستاذ / عبد العزيز بن عبد الله التويجري	✓	✓					٢
الأستاذ / سامي بن عبد العزيز الشنيبر	✓						١

ولا يوجد لأعضاء مجلس الإدارة الحالي مصلحة مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، وكذلك لا يوجد لديهم أي اشتراك في عمل من شأنه منافسة الشركة علماً بأن الأستاذ / عيسى بن عبد الله الوقيان والأستاذ / فهد بن عبد الرحمن

المخيزيم و د. عبد الله بن مرعي بن محفوظ أعضاء في مجالس إدارة شركات أخرى ولا توجد لهم أي مصلحة متعارضة بين تلك الشركات وشركة المتحد.

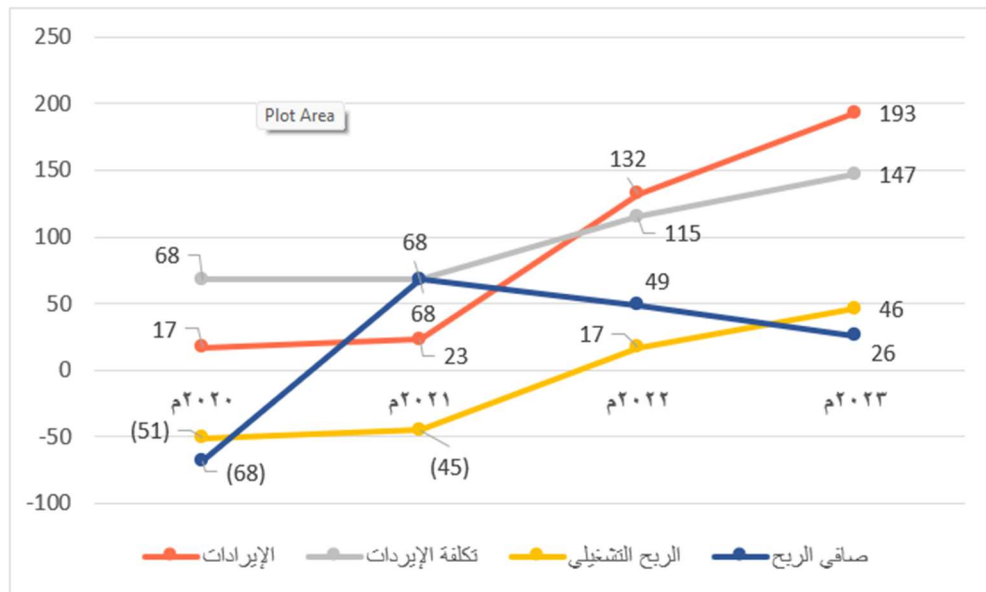
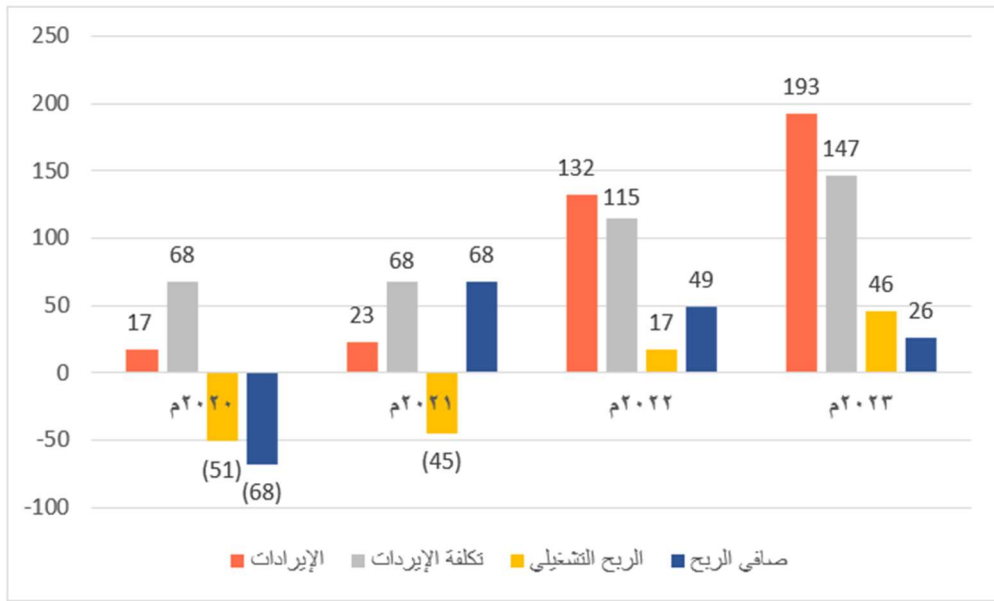
البيانات المالية:

أظهرت نتائج القوائم المالية للعام المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١م بأن إجمالي الموجودات يبلغ (٢,٣٦٨,٤١٠,٠١٥) ريال مقارنة بمبلغ (٢,٣١١,٠٧١,٨٣٤) ريال للعام الماضي، كما بلغ إجمالي حقوق المساهمين (٢,٠٩٣,٧٥٣,٨٥٨) ريال مقارنة بمبلغ (٢,٠٧٠,٦٦٢,٧٢٦) ريال للعام الماضي، وبلغ صافي الربح للعام ٢٠٢٣م قبل الزكاة (٢٦,٢٥٢,٨٧١) ريال مقارنة بمبلغ (٤٩,٣١٩,٨١٢) ريال ربح للعام الماضي ٢٠٢٢م ومن المقترح أن يكون حساب التوزيع على النحو التالي:

المبالغ بالريال السعودي	المبالغ بالريال السعودي	البيان
٢٠٢٢/١٢/٣١م	٢٠٢٣/١٢/٣١م	
٤٩,٣١٩,٨١٢	٢٦,٢٥٢,٨٧١	صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة
(٤٩٨,٨٧٥)	(٣٦١,٦٠٢)	يخصم الزكاة
٤٨,٨٢٠,٩٣٧	٢٥,٨٩١,٢٦٩	صافي الربح (الخسارة) بعد الزكاة المرحلة

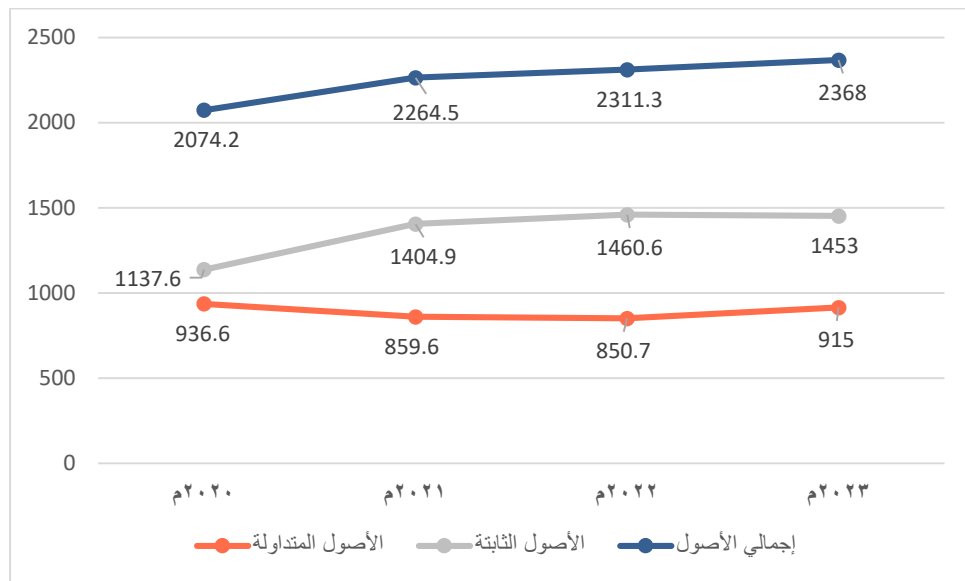
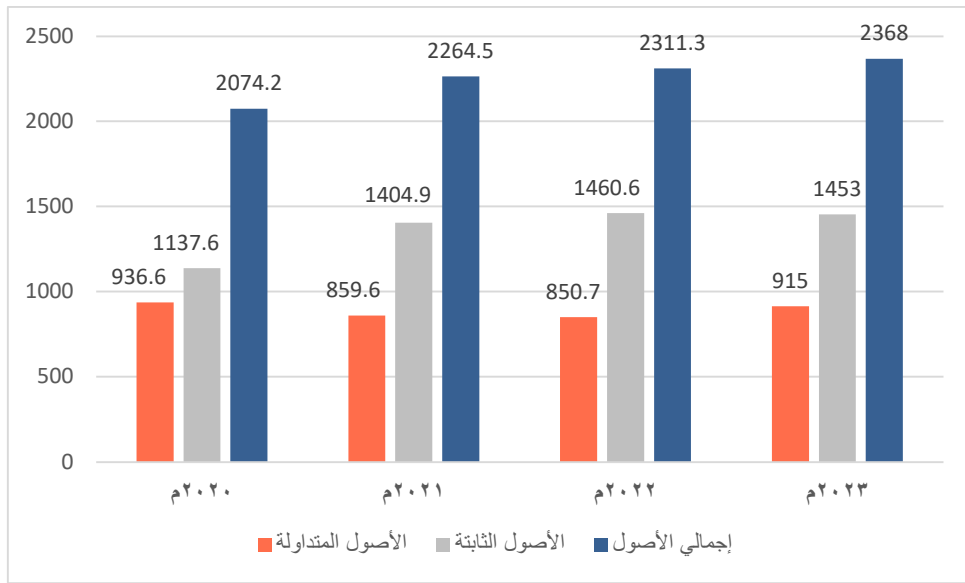
هذا وتظهر الجداول التالية رسماً بيانياً يوضح مقارنة لنتائج أعمال الشركة وإجمالي الأصول وتطور القيمة الإجمالية لحقوق المساهمين وكذلك إيرادات المنشآت الفندقية وتطور ربحية السهم خلال الأعوام الماضية.

نتائج أعمال الشركة



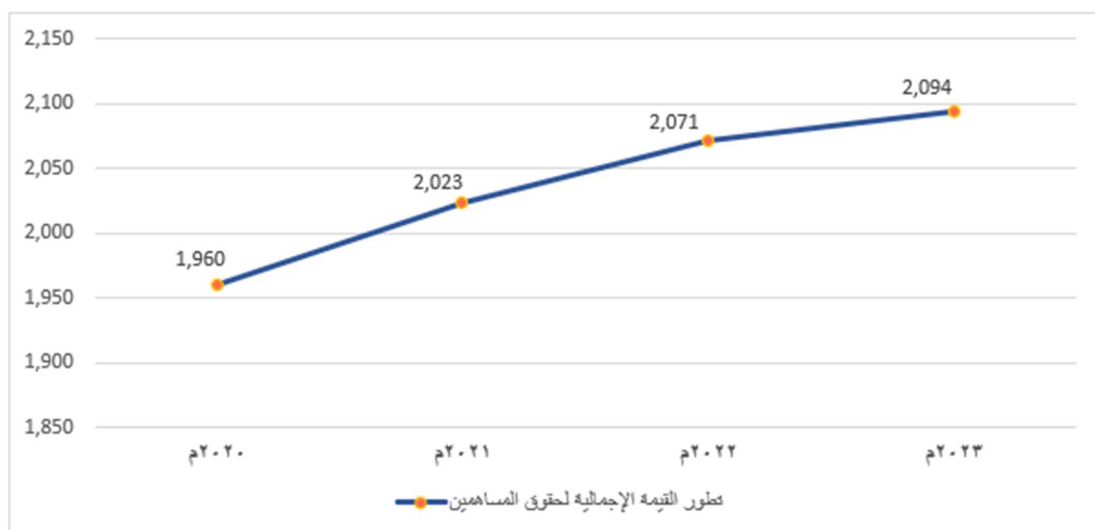
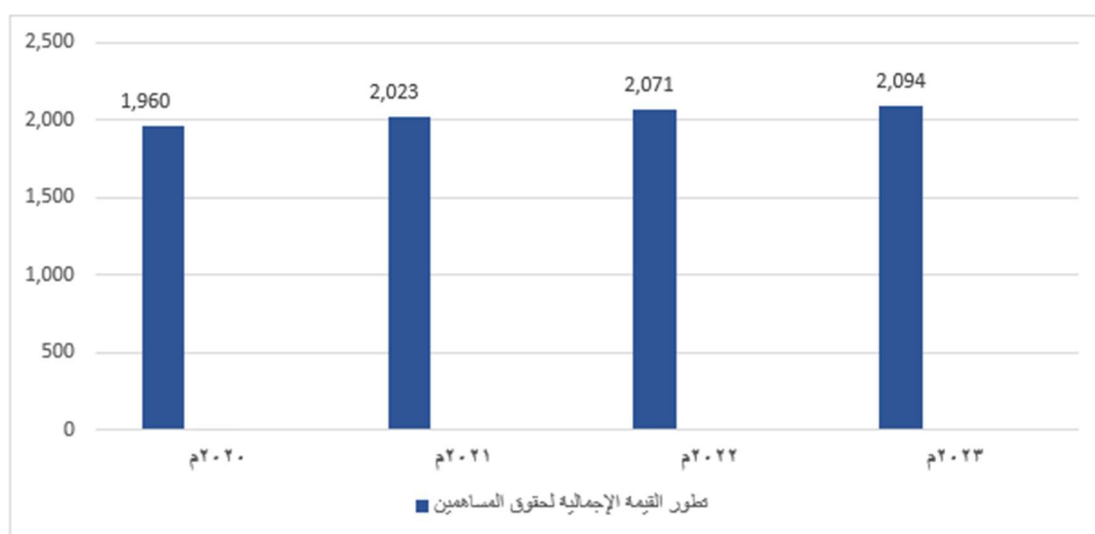
المبالغ بملايين الريالات

الموجودات (الأصول)



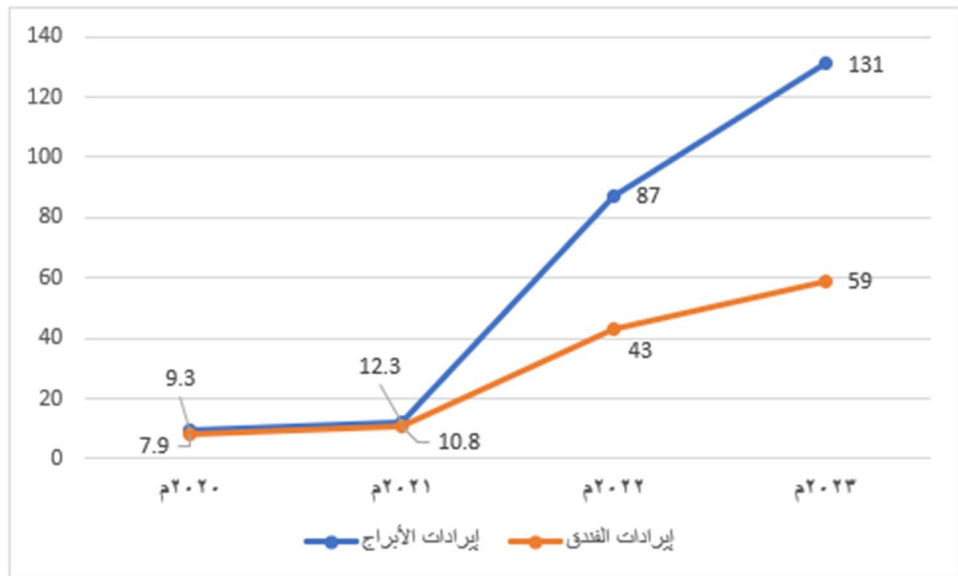
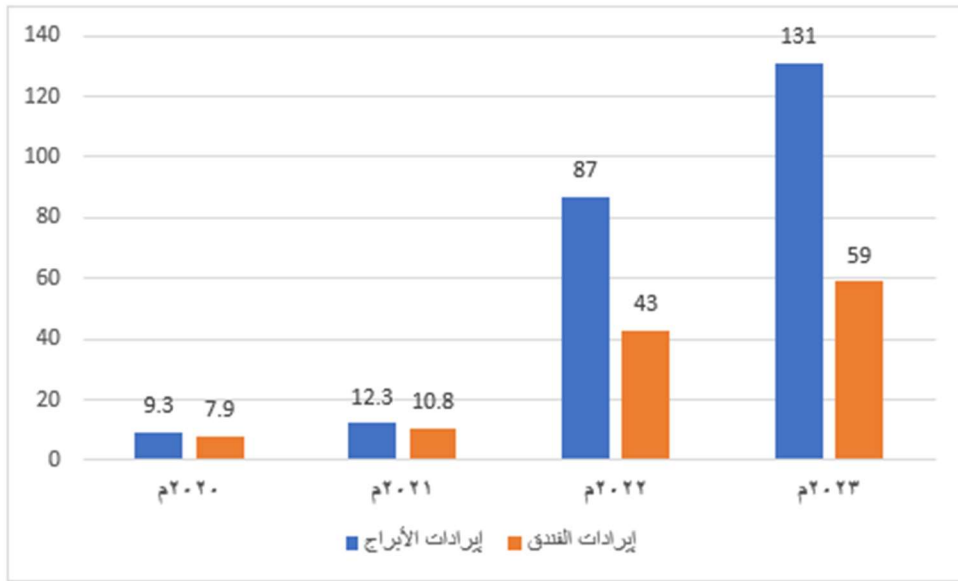
❖ المبالغ بملايين الريالات

تطور القيمة الإجمالية لحقوق المساهمين



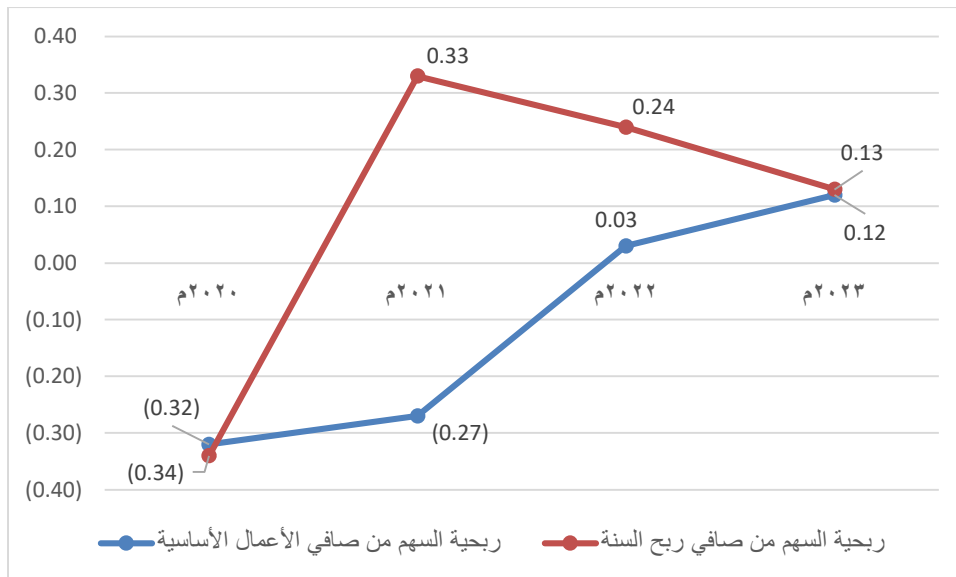
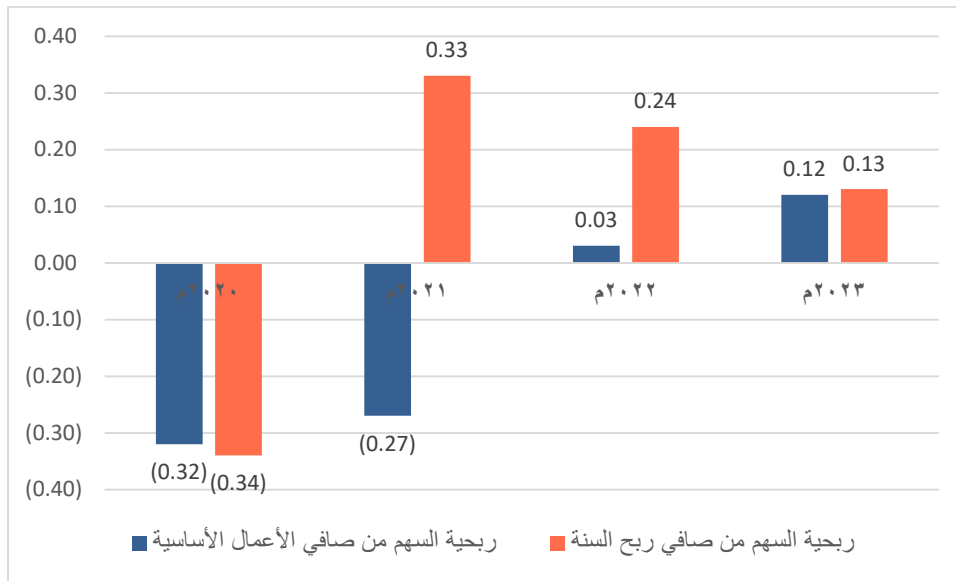
المبالغ بملايين الريالات

إيرادات المنشآت الفندقية



المبالغ بملايين الريالات

تطور ربحية السهم



المبالغ بالريالات

التوصيات:

بناءً على ما سبق فإن مجلس الإدارة يقترح التوصيات التالية:

١. التصويت على ما جاء بتقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ م.
٢. التصويت على تقرير مراجع الحسابات للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ م.
٣. التصويت على القوائم المالية للشركة للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ م.
٤. التصويت على ما جاء بتقرير لجنة المراجعة للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ م.
٥. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة الحالي عن أعمالهم للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ م.
٦. التصويت على تعيين مراجع الحسابات والمرشح من قبل لجنة المراجعة لمراجعة حسابات الشركة للعام المالي ٢٠٢٤ م وتحديد أتعابه.

والله الموفق ، ، ،