



تقرير مجلس الإدارة للعام 2024م



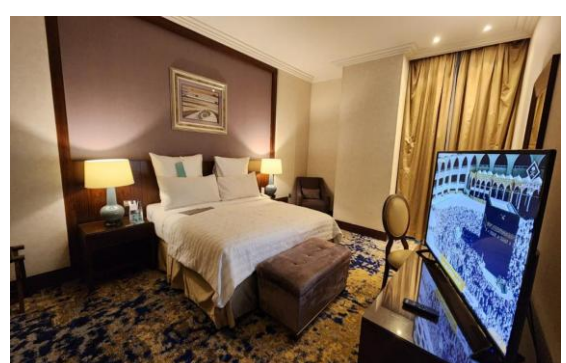
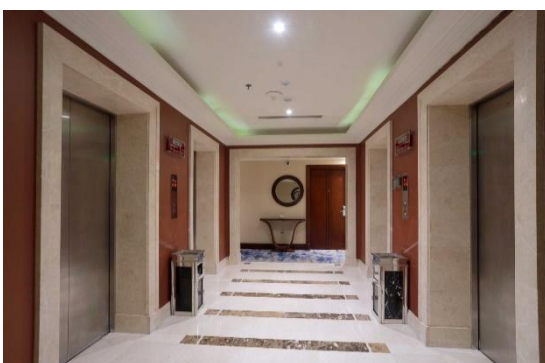
السادة/ مساهمي الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري (المتحد) الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .. وبعد ، ، ،

يرحب مجلس الإدارة بالسادة المساهمين ويشكرهم على حضورهم للجمعية العامة العادية رقم (٩) ويسره أن يقدم لكم تقريراً عن أبرز أعمال ونشاط الشركة للعام المالي ٢٠٢٤م مشفوعاً بالقوائم المالية للشركة عن العام المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١م وفقاً لما يلي:

منشآت الشركة:

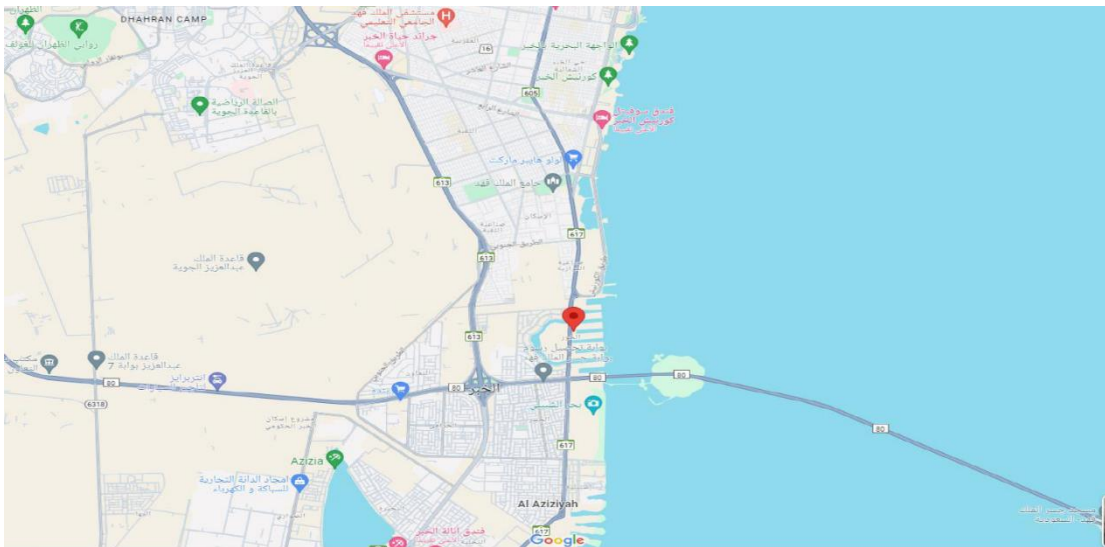
للشركة مشروعين فندقيين في مكة المكرمة ويتم تشغيلهما وإدارتهما من خلال شركة ماريوت العالمية وهذان المشروعان هما أبراج مريديان الفندقية والذي تملكه الشركة بأبراجه الثمانية بالكامل وفندق مريديان مكة المملوك لأمانة العاصمة المقدسة والمستأجر من قبل الشركة ، كما تملك الشركة أرض بمدينة الخبر تبلغ مساحتها الإجمالية (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 ٢٠٢٤م زيادة كبيرة في إيرادات الشركة وأرباحها التشغيلية مقارنة بالعام الماضي ٢٠٢٣م حيث جاءت على النحو التالي:
 - إجمالي الإيرادات بمبلغ (١٩٤,٢٧٥,٠٧١) ريال مقارنةً بمبلغ (١٩٣,٠١١,٨٢٣) ريال.
 - إجمالي الأرباح التشغيلية بمبلغ (٦٣,٨٣٩,٤١٥) ريال مقارنةً بمبلغ (٤٥,٨١٣,٧٥٢) ريال.
 - أرباح الأعمال الرئيسية بمبلغ (٤٠,٧٠٥,٢٢٠) ريال مقارنةً بمبلغ (٢٨,٥٠٧,٧١٦) ريال.
- تمويل مصرف الإنماء:

تمكنت الشركة بفضل الله وبالرغم من المعوقات الكبيرة بسبب القضايا القانونية من الحصول على تمويل من مصرف الإنماء لسداد المديونيات الخاصة بصكوك التملك الجزئي، هذا وقد التزمت الشركة بسداد الأقساط المستحقة عليها وفقاً للجدول الزمني المعتمد وذلك وفقاً لما يلي:

إجمالي مبلغ التمويل	١٥٦,١٤٥,٨٤٧ ريال
إجمالي مبلغ المراجعة	٦٣,١٣٩,٤٧٠ ريال
الإجمالي	٢١٩,٢٨٥,٣١٧ ريال
المسدد حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١م	٢٦,٧٩١,١٩٢ ريال
المسدد في فترة لاحقة	١٢,٩٩٤,٣٩١ ريال
إجمالي المبلغ المسدد	٣٩,٧٨٥,٥٨٣ ريال
الرصيد المتبقي	١٧٩,٤٩٩,٧٣٤ ريال

■ نظراً لسعي الشركة الدائم لزيادة العوائد التشغيلية 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 (٢،١) و (٤،٣) و (٧) وفقاً لما يلي:

➤ البرجين (٢،١):

تم تأجير البرجين (٢،١) على شركة سجي العربية لمدة (١٠) سنوات بدأت من تاريخ ١٤٤٥/٩/٢٢ هـ الموافق ٢٠٢٤/٤/١ م بقيمة إيجارية تبلغ (١٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال للسنوات الخمسة الأولى ومبلغ (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال للسنوات الخمسة الثانية.

➤ البرجين (٤،٣):

تم تأجير البرجين (٤،٣) على شركة ديار المناسك بنظام الحزمة الواحدة (Allotment) لمدة (٥) سنوات هجرية بدأت من تاريخ ١٤٤٦/١/١ هـ الموافق ٢٠٢٤/٧/٧ م بقيمة إيجارية سنوية تبلغ (١٦,٥٠٠,٠٠٠) ريال.

➤ البرج (٧):

تم تأجير البرج (٧) على شركة ديار المناسك بنظام الحزمة الواحدة (Allotment) لمدة (٥) سنوات هجرية تبدأ من تاريخ ١٤٤٧/١/١ هـ الموافق ٢٠٢٥/٦/٢٦ م بقيمة إيجارية سنوية تبلغ (٩,١٠٠,٠٠٠) 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 قدر الإمكان.

■ 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 وبتوجيه مباشر من مجلس الإدارة ببذل جهود كبيرة بالتنسيق مع المستشار الضريبي EY لتخفيض الربط الزكوي للشركة للأعوام المشار إليها أعلاه والعمل على إقفال ملف الزكاة وفقاً للمبالغ الفعلية المستحقة عليها.

- قامت الإدارة التنفيذية للشركة بمتابعة جميع مراحل الاعتراض على مطالبات هيئة الزكاة والدخل وذلك بتوفير وشرح المستندات التي تدعم موقف الشركة وذلك بالتنسيق الكامل مع مكتب إرنست ويونغ EY أثناء ترافعهم أمام اللجان القضائية المختصة نيابةً عن الشركة فقد تم بفضل الله وتوفيقه الحصول على حكم نهائي لصالح الشركة تم بموجبه تخفيض ما يقارب من (٩٤,٥) مليون ريال من فروقات الزكاة المربوطة على الشركة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالإضافة لحكم آخر بمبلغ (٢) مليون ريال من المتوقع أن يحكم به لصالح الشركة.
- تجنبت الشركة عند التعاقد مع مكتب إرنست ويونغ EY تحديد أي نسب مالية من المبالغ التي يتم الحكم فيها لصالح الشركة أسوة ببعض المكاتب الاستشارية التي تضع نسب من (٣٪ - ١٠٪) وبالتالي تم توفير مبلغ (٣) مليون ريال على أقل تقدير علماً بأن أتعاب إرنست ويونغ EY لجميع الأعوام من ٢٠١٢م إلى ٢٠٢١م بلغت (٥٤٤,٢٠٠) ريال.
- نتيجة الأحكام التي صدرت لصالح الشركة فقد تجنبت الشركة دفع مبالغ تتجاوز (٩٩) مليون ريال وذلك في حال صدور حكم ضدها وإلزامها بالسداد المباشر دون تمكّنها من الاعتراض أمام أي جهة قضائية أخرى،

وكان الإجراء الوحيد الذي من الممكن أن تقوم به الشركة هو طلب تقسيط المبلغ من قبل الهيئة وفي حال قبوله سيتم تقسيط المبلغ على مدة لا تتعدى عام من تاريخ الحكم إضافةً إلى تحميل الشركة مبالغ إضافية عبارة عن مصاريف لتقسيط عملية السداد وإدخال الشركة في مديونيات إضافية من الصعوبة بمكان الوفاء بها.

الموقف الزكوي لشركة المتحد

السنة	احتساب الشركة	احتساب هيئة الزكاة	الفرق	الوضع الحالي	الملاحظات
2012	1,718,246	7,271,009	5,552,763	-00	تم صدور حكم نهائي لصالح الشركة
2015	1,633,096	15,100,493	13,467,397	-00	تم تخفيض المبلغ إلى (٢,٨٠٠,١٣٧) ريال بواسطة إدارة الشركة ثم تم إسناده إلى المستشار الضريبي (EY) للاعتراض على هذا المبلغ والذي تم رفضه لاحقاً، وتم سداد مبلغ (٢,٨٠٠,١٣٧) ريال
2016	1,422,428	23,364,783	21,942,355	18,030	تم صدور الحكم والربط النهائي
2017	1,937,480	24,694,751	22,757,271	10,795	تم صدور الحكم والربط النهائي
2018	2,515,257	24,447,507	21,932,251	14,288	تم صدور الحكم والربط النهائي
2021	1,485,290	15,170,004	13,684,714	2,142,667	تم إعداد مذكرة اعتراض لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتم تخفيض الربط من (١٥,١٧٠,٠٠٤) ريال إلى (٢,١٤٢,٦٦٧) ريال وتم تقديم اعتراض على الربط الجديد ومن المتوقع أن يتم الربط أسوةً بالأعوام (٢٠١٦-٢٠١٨)
الإجمالي	10,711,797	110,048,548	99,336,751	2,185,780	

■ تجديد عقد فندق مريديان مكة:

قامت الشركة بتوقيع عقد تمديد استثمار فندق مريديان مكة مع أمانة العاصمة المقدسة لمدة (١٠) سنوات بدأت من تاريخ ١٦/٨/١٤٤٦هـ الموافق ٢٠٢٥/٢/١٥م بقيمة (٢٢) مليون ريال للسنوات الخمسة الأولى و (٢٥) مليون ريال للسنوات الخمسة الثانية.

■ الوضع القانوني للشركة:

نظراً للتأثير المباشر للقضايا القانونية على مسيرة الشركة فقد رأى مجلس الإدارة أهمية إعادة تقييم الوضع القانوني ومتابعة السير في القضايا القانونية ودعمها، إضافةً إلى استجابة المجلس إلى رغبة العديد من الإخوة الكرام مساهمي الشركة بتكليف لجنة متمرسة في العمل القضائي ولها الباع الطويل والخبرة الكافية لمحاولة الوصول إن أمكن إلى تسوية عادلة تنهي معها القضايا القانونية وتحقق مصلحة الشركة.

هذا وسيتم إطلاع السادة المساهمين على ما تتوصل إليه لجنة التسوية المكلفة من نتائج نهائية للاطلاع عليها وإبداء الرأي حولها.

القضايا القانونية

١- القضايا القانونية المقامة من المتحد:

م	طرف الدعوى	المحكمة	اليــــــــــــــــان
١	مقامة من المتحد ضد شركة أمجاد	المحكمة العامة الدائرة المختصة بنظر الدعاوي الكبيرة الثانية ٤٦٧٠٩٣٦٦٨٥	الموضوع المطالبة بإلزام شركة أمجاد بسداد مبلغ إكمال الأبراج بقيمة ٣٣٦ مليون ريال.
			الوضع الحالي تم تحديد الجلسة القادمة في ١١/٢٧/١٤٤٦هـ الموافق ٢٥/٠٥/٢٠٢٥م.
٢	مقامة من المتحد ضد شركة أمجاد	وفقاً للعقد المؤرخ في ١١/٠٥/١٤٢٦هـ بين المتحد وشركة أمجاد لزيادة رأس المال تم اللجوء للتحكيم	الموضوع المطالبة بإلزام شركة أمجاد بسداد قيمة المشاريع التي لم تنقل بقيمة ٣٣٠ مليون ريال.
			الوضع الحالي اختارت المتحد المحكم ظافر السبيعي وتم إبلاغ أمجاد باختياره لتختار بدورها محكماً من طرفها خلال ١٥ يوم من تاريخ ٢٠ ابريل ٢٠٢٥م.
٣	مقامة من المتحد ضد المؤسسين	المحكمة التجارية الدائرة السادسة ٢٩٨٠٣١٦٣	الموضوع المطالبة بقيمة العبارات بمبلغ ٩٣.٥ مليون ريال.
			الوضع الحالي تم تأييد الحكم برفض الالتماس من محكمة الاستئناف والنقض من المحكمة العليا.
٤	مقامة من المتحد ضد حملة النعيمي للحج والعمرة	محكمة التنفيذ بأبوظبي	الموضوع إلزام حملة النعيمي للحج والعمرة بسداد مبلغ ١,٧١٢,٠٠٠ ريال قيمة اقامة بالأبراج.
			الوضع الحالي تم استلام مبلغ ٣٨٤ ألف درهم وأمهل النعيمي من المحكمة لسداد المتبقي ولا زال المنفذ ضده تحت إجراءات التنفيذ.

م	طرف الدعوى	المحكمة	البيان
٥	مقامة من المتحد ضد عبد الواحد بن عبيد	المحكمة العامة الدائرة ٢٩ ٤٥٧١٤٩١٢٤٨	الموضوع إلزام عبد الواحد بسداد مبلغ الإقامة بالفنادق بقيمة ١١ مليون ريال.
			الوضع الحالي تم تحديد الجلسة القادمة في ١٩/١٢/١٤٤٦هـ الموافق ٢٠٢٥/٠٦/١٥م.
٦	مقامة من المتحد ضد عبد الواحد بن عبيد	المحكمة العامة الدائرة ١٩ ٤٤٧١١٥٧٠٣٢	الموضوع إلزام شركة عبد الواحد التضامنية بإعادة مبلغ ٢,٨ مليون ريال المبلغ المصادر من أمانة العاصمة المقدسة وتم الحكم النهائي بصرف النظر لعدم صفة المدعى عليها وأن الصفة تعود للأمانة.
			الوضع الحالي تم رفض طلب النقض من المحكمة العليا وتم تقديم خطاب لوزير البلديات كإجراء نظامي قبل إقامة القضية على أمانة العاصمة المقدسة.
٧	مقامة من المتحد ضد شركة أمجاد	المحكمة التجارية الدائرة ٤٧ ٤٥٧٠٧٤٧٥٣٤	الموضوع - إلزام شركة أمجاد بسداد مبلغ ٤ مليون ريال قيمة إيجار المساحات المكتبية المستخدمة بمبنى المتحد. - إلزام شركة أمجاد بسداد مبلغ ٤ مليون ريال قيمة خدمات ورواتب عاملين مقدمة من شركة المتحد.
			الوضع الحالي تم تحديد الجلسة القادمة في ٠٩/١١/١٤٤٦هـ الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٠٧م.
٨	مقامة من المتحد ضد أوقاف الراجحي	المحكمة العامة الدائرة ٣٧ ٤٥٧١٢٧٩٨٥١	الموضوع إعادة مبلغ الضمانات البنكية المصادرة بقيمة ١٥ مليون ريال والخاصة بمجمع البستان التجاري.
			الوضع الحالي تم تحديد الجلسة القادمة بتاريخ ٠٨/١١/١٤٤٦هـ الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٠٦م.

٢- القضايا القانونية المقامة على المتحد:

م	طرف الدعوى	المحكمة	البيان
١	مقامة من عبد الله المطلق ضد المتحد	المحكمة العامة الدائرة ٤٦ ٤٥٧١٤٩٧٣٢٩	الموضوع المطالبة بقيمة أتعاب محاماة للقضية السابقة ايجار فندق راديسون ساس بقيمة أتعاب ١,٢٣٠,٠٠٠ ريال.
			الوضع الحالي أيدت محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي الصادر لصالح المتحد برد الدعوى.
٢	مقامة من محمد الضبعان ضد المتحد	المحكمة التجارية بالرياض الدائرة الأولى ٤٥٧١٣٣٥١٥	الموضوع المطالبة بإلزام المتحد بدفع باقي قيمة صكوك التملك الجزئي كما يدعي بمبلغ ٢٠,٦٤٢,٣٤٦ ريال.
			الوضع الحالي أيدت محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي الصادر لصالح المتحد برفض الدعوى.

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 ٣٥٠,٠٠٠ ريال وأعضاء اللجان مبلغ ١٤٠,٠٠٠ ريال، وقد تم صرف بدل حضور جلسات للمجلس بمبلغ (٢٢٤,٠٠٠) ريال عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١م مقارنة بمبلغ (٢٢٨,٠٠٠) ريال للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١م، وكذلك فقد تم صرف بدل حضور جلسات للجان (التنفيذية والمراجعة) بمبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١م مقارنة بمبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١م.

هذا ويوضح البيان التالي عدد الاجتماعات التي عقدها مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٤م:

اجتماعات مجلس الإدارة للعام ٢٠٢٤م

الاسم	الدورة السابعة		الدورة الثامنة				الإجمالي
	٧٨/٢٠/٢٤٠٢٠٢٤م	١٠/٢٠/٢٤٠٢٠٢٤م	١٠/٥٠/٢٤٠٢٠٢٤م	٢٠/١٠/٢٤٠٢٠٢٤م	٢٤/٥٠/٢٤٠٢٠٢٤م	٢٠/٢١/٢٤٠٢٠٢٤م	
صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن أحمد بن عبد العزيز	✓						١
الأستاذ / عيسى بن عبد الله الوقيان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
الدكتور/ عبد الله بن فهد اللحيدان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
الأستاذ / فهد بن عبد الرحمن المخيزيم	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
الدكتور/ عبد الله بن مرعي بن محفوظ	✓	✓	✓		✓		٤
الأستاذ / محمد بن غيث الطيار	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
الأستاذ / عبد العزيز بن ناصر الصالح	✓	✓	✓		✓	✓	٥

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.

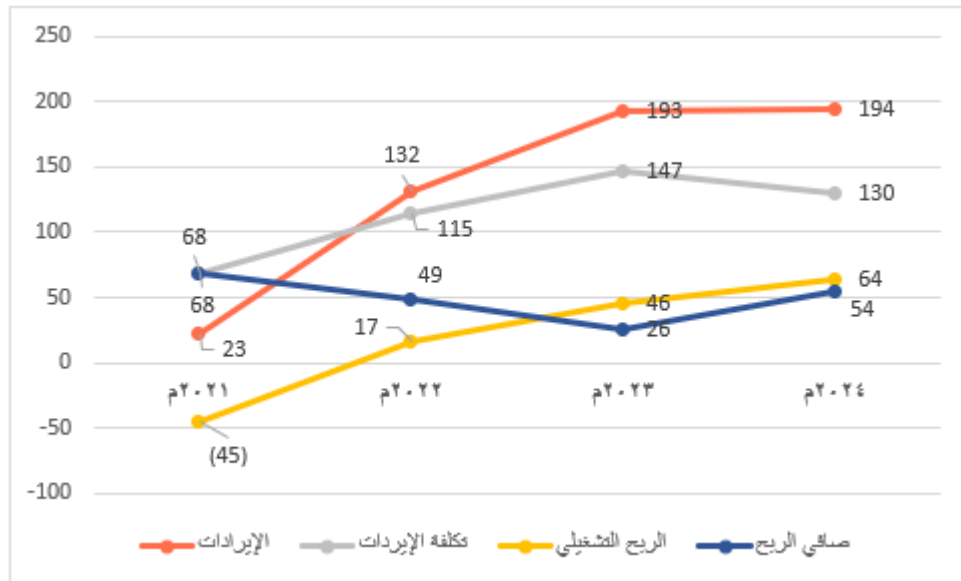
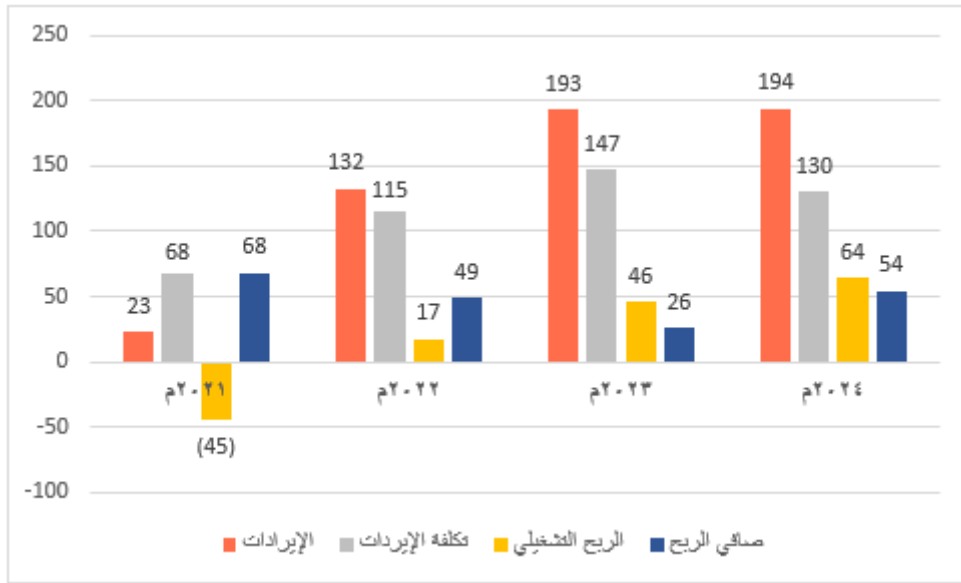
البيانات المالية:

أظهرت نتائج القوائم المالية للعام المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ م بأن إجمالي الموجودات يبلغ (٢,٤١٩,٩٩٠,٠١٦) ريال مقارنة بمبلغ (٢,٣٦٨,٤١٠,٠١٥) ريال للعام الماضي، كما بلغ إجمالي حقوق المساهمين (٢,١٤٨,١٥٠,٢٤٣) ريال مقارنة بمبلغ (٢,٠٩٣,٧٥٣,٨٥٨) ريال للعام الماضي، وبلغ صافي الربح للعام ٢٠٢٤ م قبل الزكاة (٥٥,٨٣٩,٦٩٩) ريال مقارنة بمبلغ (٢٦,٢٥٢,٨٧١) ريال ربح للعام الماضي ٢٠٢٣ م ومن المقترح أن يكون حساب التوزيع على النحو التالي:

المبالغ بالريال السعودي	المبالغ بالريال السعودي	البيان
٢٠٢٣/١٢/٣١ م	٢٠٢٤/١٢/٣١ م	
٢٦,٢٥٢,٨٧١	٥٥,٨٣٩,٦٩٩	صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة
(٣٦١,٦٠٢)	(١,٤٤٣,٣١٤)	يخصم الزكاة
٢٥,٨٩١,٢٦٩	٥٤,٣٩٦,٣٨٣	صافي الربح (الخسارة) بعد الزكاة المرحلة

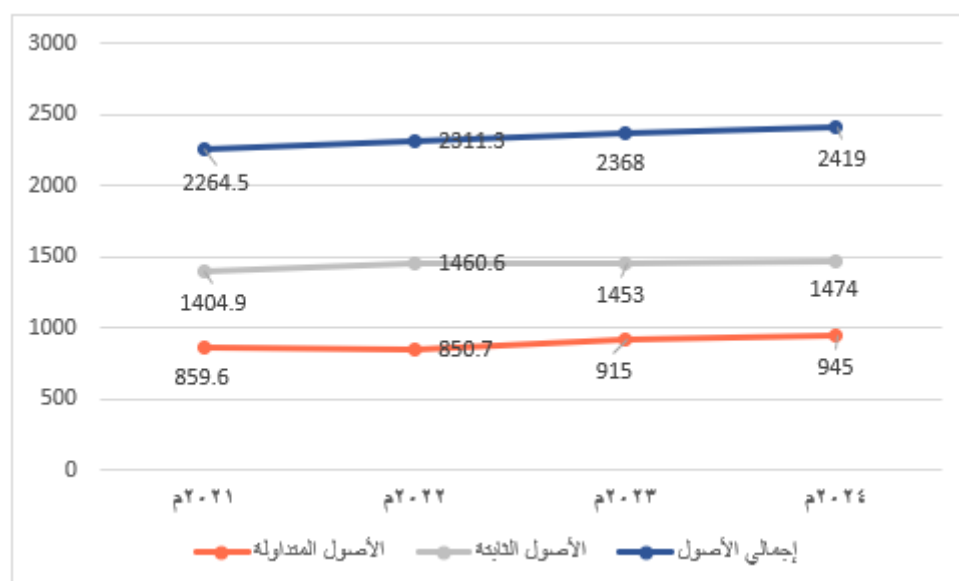
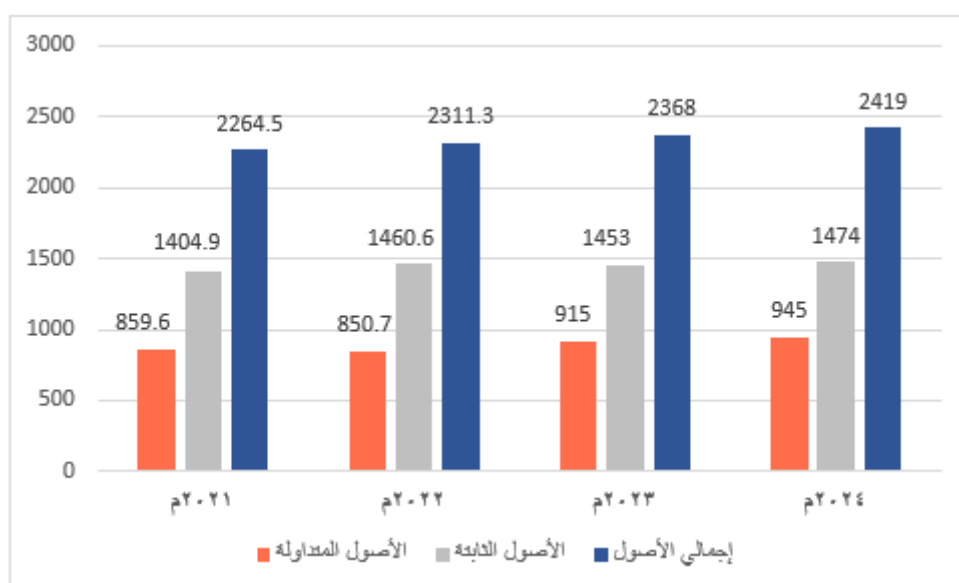
هذا وتظهر الجداول التالية رسماً بيانياً يوضح مقارنة لنتائج أعمال الشركة وإجمالي الأصول وتطور القيمة الإجمالية لحقوق المساهمين وكذلك إيرادات المنشآت الفندقية وتطور ربحية السهم خلال الأعوام الماضية.

نتائج أعمال الشركة



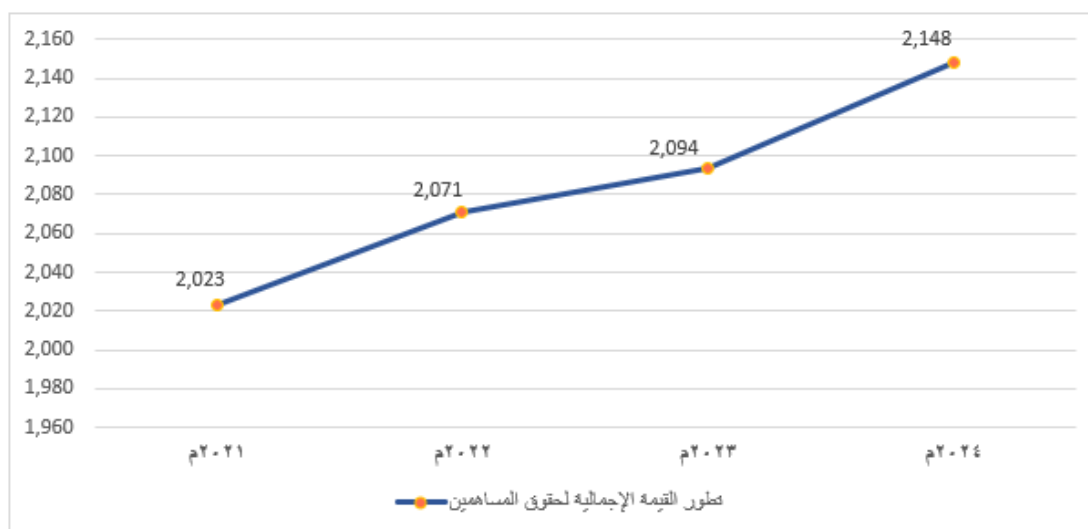
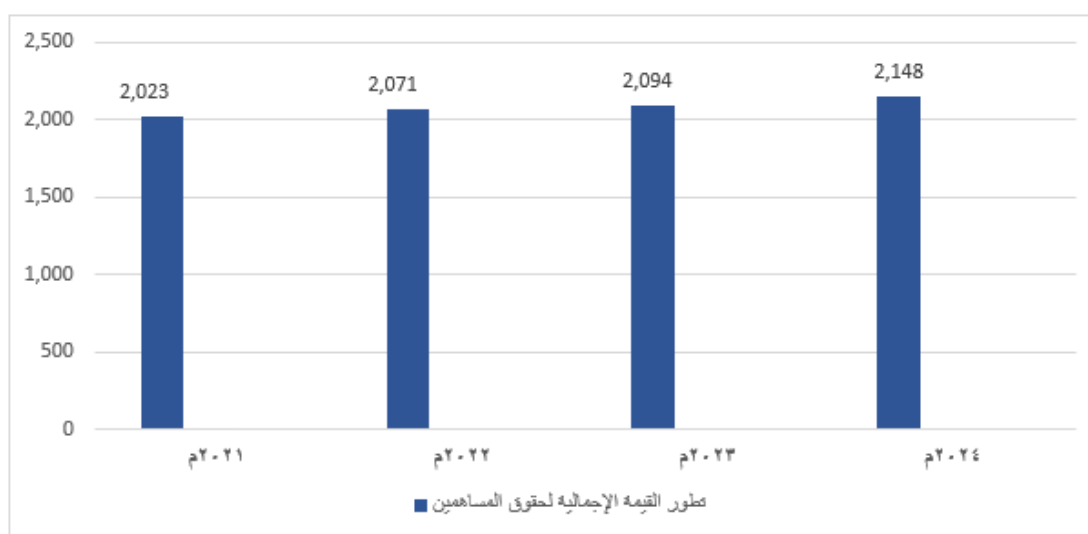
المبالغ بملايين الريالات

الموجودات (الأصول)



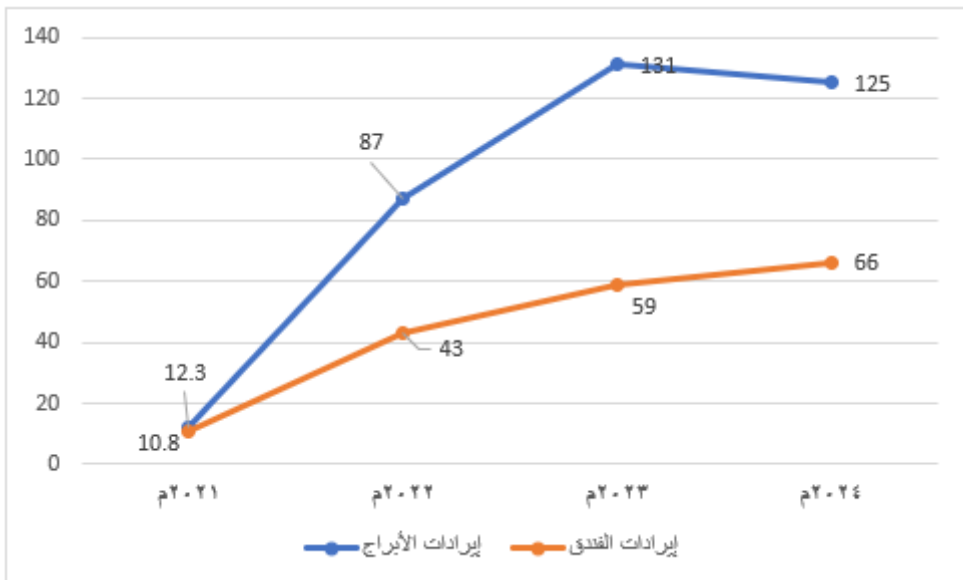
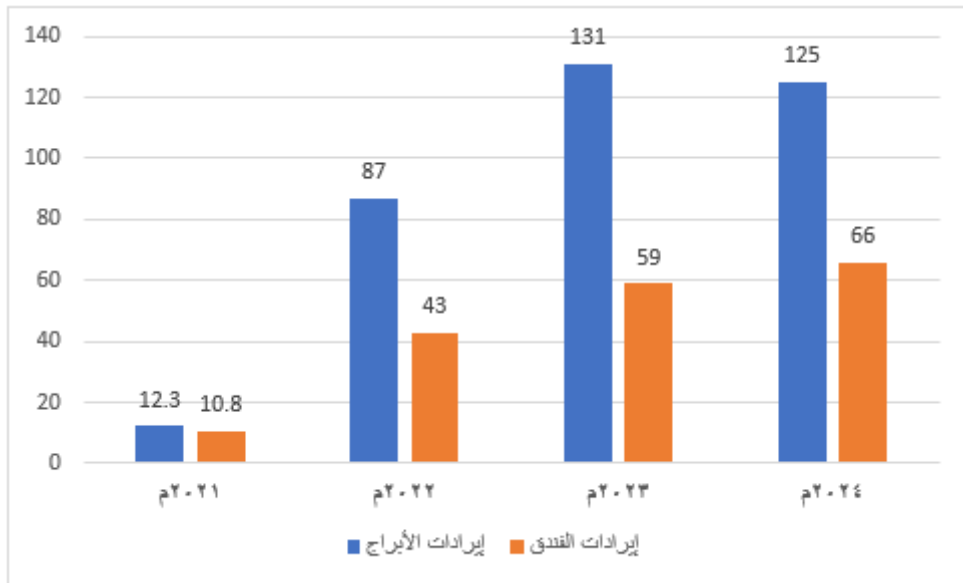
❖ المبالغ بملايين الريالات

تطور القيمة الإجمالية لحقوق المساهمين



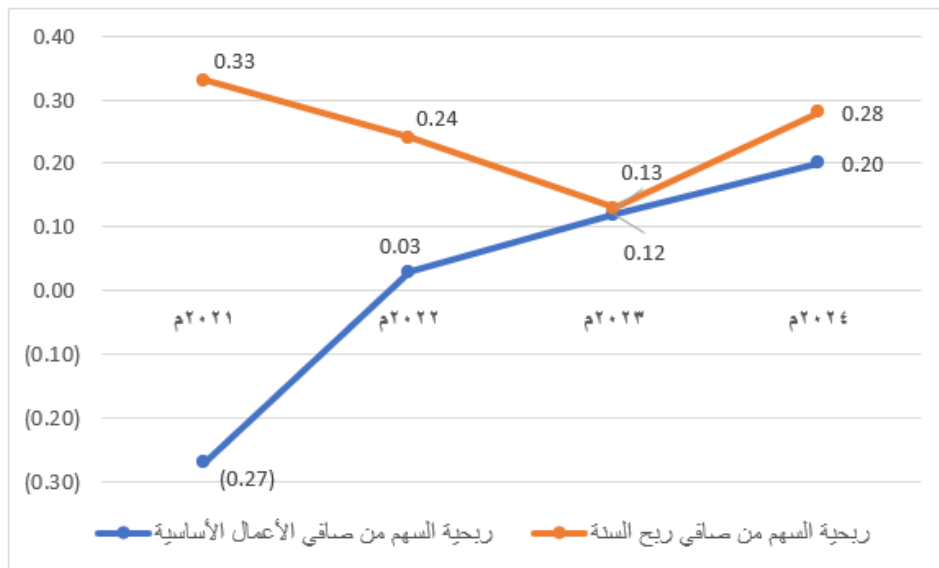
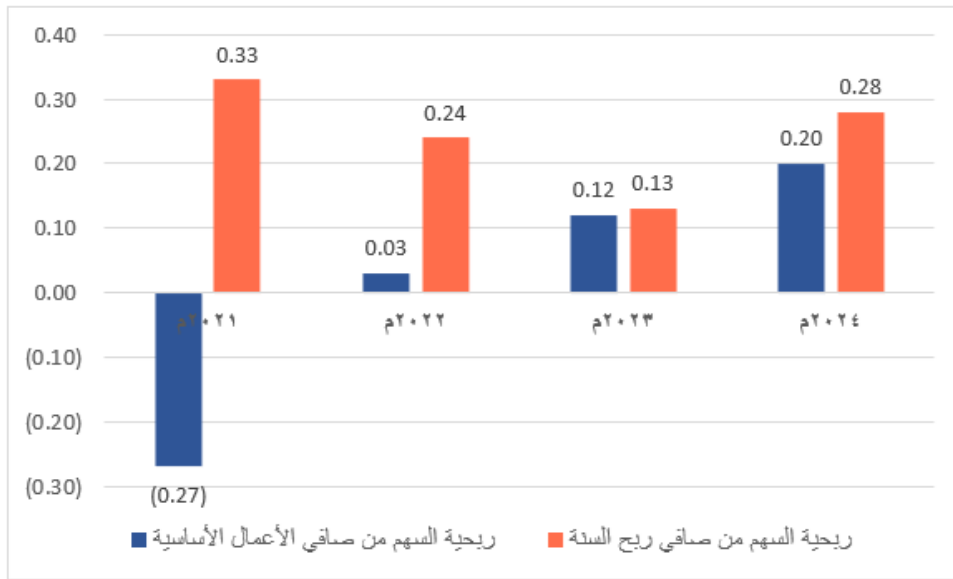
المبالغ بملايين الريالات

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 ٢٠٢٤/١٢/٣١ م.
٢. التصويت على تقرير مراجع الحسابات للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ م.
٣. التصويت على القوائم المالية للشركة للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ م.
٤. التصويت على ما جاء بتقرير لجنة المراجعة للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ م.
٥. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة الحالي عن أعمالهم للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ م.
٦. التصويت على تعيين مراجع الحسابات والمرشح من قبل لجنة المراجعة لمراجعة حسابات الشركة للعام المالي ٢٠٢٥ م وتحديد أتعابه.

والله الموفق ، ، ،