

تقرير مجلس الإدارة

الموقرین

السادة/ مساهمي الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري (المتحد)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .. وبعد ، ،

يرحب مجلس الإدارة بالسادة المساهمين ويشكرهم على حضورهم للجمعية العامة العادية رقم (٧) (عن بعد) ويسره أن يقدم لكم تقريراً عن أبرز أعمال ونشاط الشركة للعام المالي ٢٠٢٠ م مشفوعاً بالقوائم المالية للشركة عن العام المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ م وفقاً لما يلي:

منشآت الشركة:

للشركة مشروعين فندقيين في مكة المكرمة ويتم تشغيلهما وإدارتهما من خلال شركة ماريوت العالمية وهذا المشروعان هما أبراج مريديان الفندقة وفندق مريديان مكة.

المشاريع المستقبلية:

تملك الشركة أرض بمدينة الخبر تبلغ مساحتها الإجمالية (١٢.٤١٦) م٢ وتقع على طريق الملك فهد بإطلالة مباشرة على الخليج العربي وسيتم استغلال هذه الأرض بأفضل طريقة تخدم مصلحة الشركة.

أبرز مطالبات الشركة القانونية:

وفقاً للمادة (٧) من نظام الشركات، تم حصر المطالبات والأضرار المستحقة للشركة نتيجة عدم الالتزام باستيفاء الحصص المقدمة عند زيادة رأس المال حيث بلغت جملة المطالبات (٨٢٤,١) مليون ريال والأضرار (٤١١) مليون ريال قابلة للزيادة وتمثل هذا المطالبات والأضرار قيمة إكمال أبراج مريديان الفندقيه والبالغة حوالي (٤٠٠) مليون ريال ومبلغ (٣٢٠) مليون ريال تمثل قيمة حقوق انتفاع لمشاريع تم تقديمها عند زيادة رأس المال ولم تقل باسم الشركة وقد صدر حكم نهائي ببطلان عقود هذه المشاريع الأربع وهي:

١. مجمع البستان التجاري (العروبة بلازا).
٢. مجمع بشري النسائي.
٣. أجنبة راديسون ساس الملكية بجدة.
٤. مشروع خدمات المطارات.

وقد منحت الشركة السيد عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد الفرص الكافية لمعالجة الوضع لاستيفاء رأس المال لمدة تجاوزت (١٢) عاماً إلا أنه لم يلتزم بذلك. وبناءً على ما سبق وللحكم الصادر ببطلان عقود المشاريع التي لم يتم نقلها للشركة بمبلغ (٣٢٠) مليون ريال فقد تقدمت الشركة لوزارة التجارة بطلب تنفيذ الحكم النهائي الصادر لصالحها بإبطال عقود المشاريع التي لم يتم نقلها وتصحيح رأس المال بخصم الأسهم التي حصل عليها عبد الواحد بن عبيد مقابل هذه المشاريع.

وتم عقد اجتماعات لاحقة من قبل بعض أعضاء مجلس الإدارة مع بعض كبار المسؤولين في وزارة التجارة لبيان الأضرار التي لحقت بالشركة وحقوق مساهميها والطلب منهم

ضرورة تصحيح هذا الوضع، ومن جهة أخرى فقد استطاعت الشركة كسب العديد من القضايا المهمة الأخرى ومنها:

- صدور الحكم النهائي في قضية دعوى المسؤولية لمحاسبة عبد الواحد المؤسسين على الأخطاء المرتكبة بحق الشركة ومن أهمها عدم إكمال أبراج مريديان الفندقة حيث تم تكليف مكتب مراجعة خارجي لحصر الآثار المالية المترتبة على ذلك بقيمة تصل إلى (٤٠٠) مليون ريال.
- الحكم لصالح الشركة بقضية سندات لأمر وتجنب الشركة خسارة بمبلغ (٣٣,٥) مليون ريال.
- الحكم لصالح الشركة بمبلغ (٤٠) مليون ريال والخاصة بقضية شركة أجیاد.
- رد قضايا كيدية كثيرة تجاوزت (٥٠) قضية منها على سبيل المثال لا الحصر طلب الحجز على الشركة وتصفيتها.

أما ما يتعلق بالقضية المقامة على علي الراضي وآخرون للمطالبة بتسديد أقساط العبارات بمبلغ (٩٣,٥) مليون ريال فقد تم الحكم النهائي برد الدعوى بعد أداء المدعى عليهم لليمين بعدم صحة هذه الدعوى وإنكار عقود المبايعة والخطابات المتعلقة بذلك، هذا وقد قام محامو الشركة بالاعتراض على هذا الحكم وتقديم التماس إعادة النظر بعد الحصول على مستندات جديدة تدعم موقف الشركة.

وفي نفس السياق فإنه لا يزال هناك العديد من القضايا والمطالبات المقامة من قبل عبد الواحد بن عبيد ضد المتحد تتعلق بشركاتٍ قام بتأسيسها إضافةً إلى قضايا أخرى أقيمت من قبليه ضد الشركة ومجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية لا تزال قائمة ومنظورة أمام المحاكم.

الإجراءات المتتخذة من قبل إدارة الشركة ومنشآتها للتخفيف من آثار جائحة كورونا:

يعتبر عام ٢٠٢٠م عاماً استثنائياً حيث تأثر العالم أجمع بجائحة كورونا مما أدى إلى إلحاق الضرر الكبير وتعطل عجلة الاقتصاد في جميع أرجاء العالم، ونظراً للإجراءات التي قامت بها حكومة خادم الحرمين الشريفين للتصدي لهذه الجائحة حفاظاً على أرواح المواطنين والمقيمين بها والتي كان نتيجتها الإغلاق التام لجميع الأعمال في المملكة لمدة (٣) أشهر بينما استمر الإغلاق في مكة المكرمة بشكل شبه كامل منذ بداية الجائحة وحتى تاريخه، وحيث أن القطاع الفندقي كان من أكثر القطاعات الاقتصادية تضرراً نتيجة هذه الإجراءات وخصوصاً في مكة المكرمة فقد عانت الشركة ولا زالت تعاني وبشكل كبير نتيجة الآثار التي ترتب على هذه الجائحة وبالرغم من ذلك فقد قامت إدارة الشركة باتخاذ العديد من الإجراءات لتخفيف آثار وأعباء هذه الأزمة الطارئة وذلك وفقاً لما يلي:

١. تخفيض المصروفات:

- قامت إدارة الشركة بوقت مبكر ومنذ بداية الأزمة بتخفيض مبلغ يقدر بـ (٣٠) مليون ريال نتيجة الإجراءات التي اتخذت من قبل الشركة ومنشآتها للتخفيف من آثار وأعباء أزمة كورونا والمتمثلة في تخفيض المصروفات العمومية والإدارية وكذلك من خلال الاستفادة من المبادرات الحكومية وتخفيض الرواتب بنسبة (٤٠٪) وإناء بعض عقود الموظفين وكذلك إيقاف العقود الموسمية بالكامل وتخفيض قيمة عقود الصيانة والخدمات التشغيلية الأخرى.

٢. تجديد عقد فندق مريديان مكة:

- بذلت إدارة الشركة جهوداً كبيرة من خلال عقد اجتماعات متكررة مع المسؤولين في وزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة العاصمة المقدسة والذين تفهموا مشكوري وجهة نظر الشركة حيث تم توقيع عقد الإيجار الجديد مع الأمانة لمدة خمس سنوات بقيمة عادلة تحقق مصلحة الطرفين وتحافظ على مستوى مكانة الفندق كأحد أهم فنادق المنطقة المركزية في مكة المكرمة.
- كما تمت موافقة أمين العاصمة المقدسة على طلب الشركة تقسيط الإيجار على دفعتين سنويًا.
- من جهة أخرى قامت إدارة الشركة برفع خطابات مبكرة لتخفيض قيمة الإيجار للعام ٢٠٢٠م وتمت الموافقة على تخفيض إيجار (٣) أشهر من العقد السنوي.
- ونظراً لعدم تمكين الشركة كمستثمر الاستفادة من تشغيل الفندق بسبب الإغلاق التام لمكة المكرمة فقد قامت إدارة الشركة بمطالبة الأمانة مجدداً بالحصول على مزيد من التخفيض وذلك بالتواصل المستمر مع إدارة الاستثمار بأمانة العاصمة المقدسة وكذلك بالتنسيق مع المستثمرين في فنادق مكة المكرمة لتوحيد الجهد والطلب من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالإضافة للأمانة لإعادة النظر في قيمة التخفيض المنوحة لنا حيث أننا لن نتمكن ولأسباب خارجة عن إرادتنا من الانتفاع من المشروع ، هذا وقد تمت إفادتنا أنه سيتم بحث الموضوع مجدداً من خلال اللجان المختصة بالوزارة والرفع بها للجهات الرسمية صاحبة القرار حيث صدر بحمد الله مؤخراً التوجيه السامي الكريم بإعفاء المستثمرين من (٧٥٪) من أجرة العقارات البلدية في مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة عام واحد.

٢. تخفيض أتعاب شركة ماريوت العالمية:

- قامت إدارة الشركة منذ بداية العام ببحث موضوع تخفيض رسوم المشغل من خلال اجتماعات وخطابات متكررة مع الإدارة الإقليمية في دبي حتى تمت الموافقة مؤخراً على التعديل على عقد التشغيل لفندق مريديان مكة والحصول على تخفيض في أتعاب ورسوم المشغل وتوفير ما لا يقل عن (١) مليون ريال سنوياً.
- كما قامت إدارة الشركة أيضاً ببذل جهود مماثلة في مرحلة سابقة لتخفيض أتعاب ورسوم المشغل الخاصة بأبراج مريديان الفندقة وتوفير ما لا يقل عن (١.٥) مليون ريال سنوياً.

٤. تحصيل المديونيات:

- نتيجةً للمتابعة المستمرة من قبل الإدارة التنفيذية فقد تم تحصيل نسبة كبيرة من المديونيات المستحقة للشركة بما يقارب (٥٠) مليون ريال ولا زال العمل جاري وبشكلٍ حثيث لتحصيل بقية المديونيات.

تخفيض إيجار المقر الرئيسي للشركة:

استطاعت إدارة الشركة من خلال التفاوض المباشر مع مالك المبنى تخفيض الإيجار السنوي من (٣) مليون ريال إلى (٢.٢) مليون ريال وفي نفس الوقت تم تخصيص دورين فقط لمكاتب الشركة وتأجير بقية المساحات المكتبية بالمبني بقيمة تجاوزت (١.٩) مليون ريال وبذلك تصبح تكلفة إيجار مكاتب الشركة أقل من مبلغ (٣٠٠) ألف ريال.



التواصل مع المساهمين:

قامت الشركة بالتواصل مع المساهمين من خلال إرسال تقرير مختصر عن أهم الأعمال التي قامت بها إدارة الشركة خلال الفترة الماضية وكذلك وضع التقرير على موقع الشركة الإلكتروني وذلك لاطلاع المساهمين على آخر المستجدات المتعلقة بالشركة بالإضافة إلى الإجابة على جميع استفسارات المساهمين الذين يراجعون الشركة أو يتصلون بها.

مجلس الإدارة:

يتكون مجلس الإدارة الحالي من ثمانية أعضاء ولم يتضمن أعضاء المجلس أية مكافآت، وقد تم صرف بدل حضور جلسات بمبلغ (٢٢,٩١٨) ريال عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ م مقارنة بمبلغ (٦٧,١٢٧) ريال للعام المالي المنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١ م، 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 د. محمد بن عبدالعزيز العلوش والأستاذ / عيسى بن عبد الله الواقيان والأستاذ / فهد بن عبد الرحمن المخزيم و د. عبدالله بن مرعي بن محفوظ أعضاء في مجالس إدارة شركات أخرى ولا توجد أي مصلحة متعارضة بين تلك الشركات وشركة المتجدد.

البيانات المالية:

أظهرت نتائج القوائم المالية للعام المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ م بأن إجمالي الموجودات يبلغ (٢,١٦٣,٢٨٥,٤٩٨) ريال مقارنة بمبلغ (٢,٠٧٤,٢١٤,٠٦٤) ريال للعام الماضي، كما بلغ

إجمالي حقوق المساهمين (١,٩٥٩,٩٦٢,٢٣٩) ريال مقارنة بمبلغ (٢,٠٣٠,٩٥٤,٧٩٢) ريال للعام الماضي، وبلغ صافي (الخسارة) للعام ٢٠٢٠ قبل الزكاة (٦٥,٣٨٣,٩٥٣) ريال مقارنة بمبلغ ٢٢,٦١٧,٤٩٩ ريال كربح للعام الماضي ٢٠١٩ ومن المقترن أن يكون حساب التوزيع على النحو التالي:

بيان	صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة	يخصم الزكاة	صافي الربح (الخسارة) بعد الزكاة المرحلة	المبالغ بالريال السعودي	المبالغ بالريال السعودي
				٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
٦٥,٣٨٣,٩٥٣	(٦٥,٣٨٣,٩٥٣)			٢٢,٦١٧,٤٩٩	
				(٢,٧٠٠,٠٩٤)	(٢,٥٦٢,٦٤٨)
				٢٩,٩١٧,٤٠٥	(٦٧,٩٤٦,٦٠١)

التوصيات:

بناءً على ما سبق فإن مجلس الإدارة يقترح التوصيات التالية:

- التصويت على ما جاء بتقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١.
- التصويت على تقرير مراقب الحسابات للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١.
- التصويت على القوائم المالية للشركة للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١.
- التصويت على ما جاء بتقرير لجنة المراجعة للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١.
- التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة الحالي عن أعمالهم خلال دورته الحالية.
- التصويت على تعيين مراقب الحسابات والمرشح من قبل لجنة المراجعة لمراجعة حسابات الشركة للعام المالي ٢٠٢١ وتحديد أتعابه.

والله الموفق ، ،