

## تقرير مجلس الإدارة

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 غير العادية رقم (١١) (عن بُعد) ويسره أن يقدم لكم تقريراً عن أبرز أعمال ونشاط الشركة للعام المالي ٢٠١٩م مشفوعاً بالقوائم المالية للشركة عن العام المنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١م 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 وفندق مريديان مكة.

### المشاريع المستقبلية:

تملك الشركة أرض بمدينة الخبر تبلغ مساحتها الإجمالية (١٢,٤١٦) م<sup>٢</sup> 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 (٩٣١,٣) مليون ريال والأضرار (٤١١) مليون ريال قابلة للزيادة وتمثل هذا المطالبات والأضرار قيمة إكمال أبراج مريديان الفندقية والبالغة حوالي (٤٠٠) مليون ريال ومبلغ (٣٣٠) مليون ريال تمثل قيمة حقوق انتفاع

لمشاريع تم تقديمها عند زيادة رأس المال ولم تنقل بإسم الشركة وقد صدر حكم نهائي ببطلان عقود هذه المشاريع وتقدمت الشركة لوزارة التجارة لتصحيح رأس المال بناءً على الحكم الصادر لصالحها بذلك، بالإضافة لمطالبة الشركة بالمصاريف والتكاليف التي تكبدتها والتعويض عن فقدان استثمار قطعة أرض وقف سيدنا عثمان رضي الله عنه بالمدينة المنورة، ومبلغ (٩٣,٥) مليون ريال تمثل قيمة الأقساط المتبقية من بيع العبارتين البحريتين، كما سبق وصدور حكم مؤيد من محكمة الاستئناف بمبلغ (٤٠) مليون ريال لصالح المتحد تمثل مدفوعات للاستثمار في مشروع أجياد بمكة المكرمة وتم الحكم من محكمة التنفيذ بالمقاصة مع الحكم الصادر لصالح شركة أمجاد بالمبلغ المتبقي لصالحها بتصفية شركة المدينة بمبلغ (٣٣,٥) مليون ريال وكذلك الحكم الصادر لصالحها بقضية أجرة فندق راديسون ساس بمبلغ (٣,٢) مليون ريال.

هذا وقد قامت الشركة برفع قضايا وفق الأنظمة والقوانين السارية للمطالبة بحقوقها، وفي المقابل تم رفع قضايا عديدة ضد الشركة خلال السنوات الماضية وقد تم رد معظم هذه القضايا والتي يشوبها الخلل وعدم المصلحة ولا تعدو كونها قضايا كيدية.

### تصحيح رأس المال:

بناءً على المادتين (٦١) و (١٤٣) من نظام الشركات فإن الأسهم التي تمثل قيمة رأس المال غير المستوفاة القيمة لن تُسلم لمقدم تلك الحصص إلا بعد استيفاء قيمتها ونقل ملكية هذه الحصص كاملة إلى الشركة حيث أنه لم يتم اكمال مشروع الأبراج ولم يتم نقل ملكية (٤) مشاريع للشركة وهي كما يلي :

- ١- مشروع مجمع البستان (العروبة بلازا).
- ٢- مجمع بشري النسائي.
- ٣- أجنحة 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 (١١) عاماً إلا أنه لم يلتزم بذلك.

وحيث أن مقدم الحصص العينية يكون مسؤولاً عن ضمان الحصص في حالة الهلاك أو الاستحقاق أو ظهور عيب أو نقص فيها وفقاً للمادة (٦) من نظام الشركات، كما أنه يكون مسؤولاً في مواجهة الشركة عن تعويض الضرر الذي يترتب عن تأخير تقديم الحصص العينية وفقاً للمادة (٧) من نظام الشركات، وبناءً على ما سبق وللحكم الصادر ببطالان عقود المشاريع التي لم يتم نقلها للشركة بمبلغ (٣٣٠) مليون ريال فقد تقدمت الشركة لوزارة التجارة بطلب تنفيذ الحكم النهائي الصادر لصالحها بإبطال عقود المشاريع التي لم يتم نقلها وتصحيح رأس المال بخضم الأسهم التي حصل عليها السيد عبد الواحد بن عبيد مقابل هذه المشاريع، وفي نفس السياق فقد قامت الشركة بإنفاذ الإجراءات القانونية المناسبة وفق الأنظمة والقوانين بخصوص عدم إكمال مشروع الأبراج ولا تزال القضية منظورة أمام القضاء.

#### مجلس الإدارة:

يتكون مجلس الإدارة الحالي من ستة أعضاء ولم يتقاضى أعضاء المجلس أية مكافآت، وقد تم صرف بدل حضور جلسات بمبلغ (٦٧,١٢٧) ريال عن الفترة المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١م مقارنة بمبلغ (٦٣,٢٩٨) للعام المالي المنتهي في ٢٠١٨/١٢/٣١م، 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 الوقيان والأستاذ/ فهد بن عبد الرحمن المخيزيم و د. عبدالله بن مرعي بن محفوظ أعضاء في مجالس إدارة شركات أخرى ولا توجد أي مصلحة متعارضة بين تلك الشركات وشركة المتحد.

#### البيانات المالية:

أظهرت نتائج القوائم المالية للعام المنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١م بأن إجمالي الموجودات يبلغ (٢,١٦٣,٢٨٥,٤٩٨) ريال مقارنة بمبلغ (٢,١٢٨,٦٥٦,٤٦١) ريال للعام الماضي، كما بلغ إجمالي حقوق المساهمين (٢,٠٣٠,٩٥٤,٧٩٢) ريال مقارنة بمبلغ (٢,٠٠٠,٨٨٣,٧٧٩) ريال للعام الماضي، وبلغ صافي

ربح العام ٢٠١٩م قبل الزكاة (٣٢,٦١٧,٤٩٩) ريال مقارنة بمبلغ (٢٩,٤٦٠,٦٢٩) ريال للعام الماضي ٢٠١٨م ومن المقترح أن يكون حساب التوزيع على النحو التالي:

المبايغ بالريال السعودي	المبايغ بالريال السعودي	البيان
٢٠١٨/١٢/٣١م	٢٠١٩/١٢/٣١م	
٢٩,٤٦٠,٦٢٩	٣٢,٦١٧,٤٩٩	صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة
(٢,٥١٥,٢٥٧)	(٢,٧٠٠,٠٩٤)	يخصم الزكاة
٢٦,٩٤٥,٣٧٢	٢٩,٩١٧,٤٠٥	صافي الربح (الخسارة) بعد الزكاة المرحلة

#### التوصيات:

بناءً على ما سبق فإن مجلس الإدارة يقترح التوصيات التالية:

- (١) التصويت على ما جاء بتقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١م.
- (٢) التصويت على القوائم المالية للشركة وحساب الأرباح والخسائر وتقرير مراقب الحسابات للعام المالي المنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١م.
- (٣) التصويت على ما جاء بتقرير لجنة المراجعة للعام المالي المنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١م.
- (٤) التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة الحالي عن أعمالهم خلال دورته الحالية.
- (٥) التصويت على انتخاب مجلس إدارة من بين المرشحين.
- (٦) التصويت على تشكيل لجنة المراجعة من المرشحين لمدة ثلاثة أعوام تنتهي بانتهاء دورة المجلس الجديد.
- (٧) التصويت على تعيين مراقب الحسابات والمرشح من قبل لجنة المراجعة لمراجعة حسابات الشركة للعام المالي ٢٠٢٠م وتحديد أتعابه.
- (٨) التصويت على زيادة أعضاء مجلس الإدارة إلى ثمانية أعضاء بدلاً من ستة وتعديل المادة الخامسة عشر من النظام الأساسي للشركة بذلك.
- (٩) التصويت على تعديل المادة الثانية والعشرون من النظام الأساسي للشركة والخاصة بنصاب انعقاد المجلس ليكون النصاب خمسة أعضاء بدلاً من ثلاثة.

والله الموفق ، ، ،