

## تقرير مجلس الإدارة

السادة/مساهمي الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري(المتحد) الموقرين  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته..... وبعد  
يرحب مجلس الادارة بالسادة المساهمين ويشكرهم على حضورهم للجمعية  
العامة غير العادية رقم (8) ويسره أن يقدم لكم تقريراً عن ابرز أعمال ونشاط  
الشركة للعام المالي 2015م مشفوعاً بالقوائم المالية للشركة عن العام المنتهي  
في 2015/12/31م وفقاً لما يلي.

### منشآت الشركة:

للشركة مشروعين فندقيين في مكة المكرمة ويتم تشغيلهما وإدارتهما من خلال  
شركة ستاروود العالمية وهذان المشروعان هما أبراج مريديان الفندقية وفندق  
مريديان مكة.

### إجراءات فرز الأبراج

بانتظار توقيع أمين العاصمة المقدسة على خطاب موجه لكتابة عدل مكة لاستصدار  
صكوك منفصلة وذلك للحصول على مرونة أكبر في الاستفادة منها في حالة البيع أو  
الرهن أو الحصول على السيولة اللازمة للبدء في المشاريع المستقبلية.

### المشاريع المستقبلية :

تملك الشركة أرض بمدينة الخير تبلغ مساحتها الإجمالية (12.416) م<sup>2</sup> وتقع على  
طريق الملك فهد بإطالة مباشرة على الخليج العربي وسيتم استغلال هذه الأرض  
بأفضل طريقة تخدم مصلحة الشركة، بالإضافة إلى ذلك تم البدء بإعداد الأفكار  
التصميمية للمشاريع الأخرى التي تم دراسة جدواها الاقتصادية وهي فنادق  
بالرياض وجدة والمدينة وإنشاء حوالي (300) وحدة سكنية في كل من مدينتي  
الرياض وجدة إضافة إلى الموتييلات والاستراحات على الطرق السريعة.

### الاستثمارات العقارية

نتيجة التخارج من الاستثمار في محفظة شركة شمول العقارية فإنه لم يتبقى للمتحد  
سوى فيلا واحدة في حي المحمدية يجري الآن تسويقها وفقاً لنسبة الربح المتوقعة  
والمقدرة بـ (9%)

### أبرز مطالبات الشركة القانونية

وفقاً للمادة (5) من نظام الشركات، تم حصر المطالبات والأضرار المستحقة للشركة  
نتيجة عدم الإلتزام باستيفاء الحصص المقدمة عند زيادة رأس المال حيث بلغت  
جملة المطالبات (931.3) مليون ريال والأضرار (411) مليون ريال قابلة للزيادة،

وتمثل هذا المطالبات والأضرار قيمة إكمال الأبراج والبالغة حوالي (400) مليون ريال تقريباً ومبلغ (330) مليون ريال تمثل قيمة حقوق انتفاع لمشاريع تم تقديمها عند زيادة رأس المال ولم تنقل باسم الشركة حتى تاريخه، بالإضافة إلى المصاريف والتكاليف التي تكبدتها الشركة والتعويض عن فقدان استثمار قطعة أرض وقف سيدنا عثمان رضي الله عنه، كما أن للشركة مطالبات بمبلغ (40) مليون ريال تقريباً تمثل مدفوعات للاستثمار في شركة لمشروع أجياد، ومبلغ (8) مليون ريال تمثل إقامات بالفنادق التابعة للشركة، ومبلغ (93.5) مليون ريال تمثل قيمة الإقساط المتبقية من بيع العبارتين البحريتين.

وهذا وقامت الشركة برفع قضايا بهذا الخصوص لتصحيح ذلك وفق الأنظمة والقوانين السارية. وفي المقابل تم رفع أكثر من (31) قضية ضد الشركة خلال السنوات الماضية منذ بداية عام 2008م، وقد تم رد أكثر من (15) قضية، ومعظم هذه القضايا يشوبها الخلل وعدم المصلحة ولا تعدو كونها قضايا كيدية.

### تصحيح رأس المال

بناء على المادتين (60) و (137) من نظام الشركات فإن الأسهم التي ستمثل قيمة رأس المال غير المستوفاة القيمة لن تسلم لمقدم تلك الحصص إلا بعد استيفاء قيمتها ونقل ملكية هذه الحصص كاملة إلى الشركة حيث أنه لم يتم إكمال مشروع الأبراج ولا تزال (4) مشاريع لم تنقل ملكيتها للشركة وهي كما يلي :

1- مشروع مجمع البستان (العروبة بلازا):

2- مجمع بشرى النسائي:

3- أجنحة راديسون ساس الملكية بجدة:

4- مشروع خدمات المطارات:

الشركة منحت المدعو عبد الواحد بن عبيد الفرص الكافية لمعالجة الوضع لاستيفاء رأس المال لمدة تجاوزت (8) سنوات 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 (4) من نظام الشركات، كما أنه يكون مسؤولاً في مواجهة الشركة عن تعويض الضرر الذي يترتب عن تأخير تقديم الحصص العينية وفقاً للمادة (5) من نظام الشركات. وبناءً على ما سبق ومن حيث عدم إكمال مشروع الأبراج وعدم تملك الشركة للمشاريع الأربعة فإن الشركة قامت بإنفاذ الإجراءات القانونية المناسبة وفق الأنظمة والقوانين المرعية.

### مجلس الإدارة

يتكون مجلس الإدارة من تسعة أعضاء قدم أحدهم استقالته وهو الأستاذ/ صلاح بن عبد الله الرشود وتم تعيين الأستاذ/ فهد بن عبد الرحمن المخيزيم عضواً في مجلس الإدارة، هذا ولم يتقاضى أعضاء المجلس أية مكافآت. وقد تم صرف بدل حضور جلسات بمبلغ (63.845) ريال عن الفترة المنتهية في 2015/12/31م مقارنة بمبلغ (112.645) للعام المالي المنتهي في 2014/12/31م. 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 عبدالعزيز العلوش عضو في مجالس إدارة شركات أخرى ولا توجد أي مصلحة متعارضة بين تلك الشركات وشركة المتحد.

### البيانات المالية:

نظراً لاستمرار أعمال التوسعة في الحرم المكي الشريف وتأثيرها الكبير على الإيرادات التشغيلية لمشاريع الشركة في مكة المكرمة ونتيجة لذلك فقد أظهرت القوائم المالية للعام المنتهي في 2015/12/31م بأن إجمالي الأصول يبلغ (2.109.120.095) ريال مقارنة بمبلغ (2.119.487.990) ريال للعام الماضي، كما بلغ إجمالي حقوق الملكية (1.973.293.571) ريال مقارنة بمبلغ (1.971.989.520) ريال للعام الماضي، وبلغ صافي الربح قبل الزكاة (2.233.691) ريال مقارنة بمبلغ (1.927.206) ريال للعام الماضي ومن المقترح أن يكون حساب التوزيع على النحو التالي:

المبالغ بالريال السعودي	المبالغ بالريال السعودي	البيان
2015/12/31م	2014/12/31م	
2.233.691	1.927.206	صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة
(1.137.182)	(1.304.408)	يخصم الزكاة
1.096.509	622.798	صافي الربح بعد الزكاة يرحل للخسائر المرحلة

### التوصيات

- بناءً على ما سبق فإن مجلس الإدارة يقترح التوصيات التالية:
- 1- الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2015/12/31م.
  - 2- الموافقة على تقرير مراجع حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2015/12/31م
  - 3- الموافقة على القوائم المالية الموحدة عن السنة المالية المنتهية في 2015/12/31م
  - 4- الموافقة على تعيين مراجع الحسابات للشركة من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة وذلك لفحص ومراجعة وتدقيق القوائم المالية والبيانات الربع سنوية والميزانية العمومية للسنة الحالية 2016م وتحديد أتعابه.
  - 5- الموافقة على تعيين الأستاذ/ فهد بن عبد الرحمن المخيزيم عضواً جديداً في مجلس الإدارة في دورته الحالية بدلاً من العضو المستقيل الأستاذ/ صلاح بن عبد الله الرشود.
  - 6- الموافقة على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 2015/12/31م.

- 7- التصويت على تعديل النظام الأساسي للشركة بما يتوافق مع نظام الشركات الموافقة (حسب المرفق)
- 8- الموافقة على تحويل مبلغ (65.829.410) ريال من بند الاحتياطي النظامي إلى رصيد الخسائر وفقاً لشهادة مراقب الحسابات بتاريخ 24 ابريل 2016م.

والله الموفق ،،