

**"تقرير مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية"**

المحترمين

إلى السادة / المساهمين  
الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري (المتحد)**الرأي المتحفظ:**

لقد راجعنا القوائم المالية للشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري (المتحد) (الشركة) ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقائمة الدخل والدخل الشامل الأخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية ، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا ، وباستثناء تأثيرات الأمور الموضحة في قسم أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة و المتوسطة الحجم المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

**أساس الرأي المتحفظ :**

- تضمنت زيادة رأس مال الشركة في ٢٢ أغسطس ٢٠٠٥م ليصبح ٢ مليار ريال سعودي حصص عينية مقدمة من المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد تتمثل في مشروعات وإنشاءات قائمة تم إثباتها كمتلكات للشركة مقابل حصته في زيادة رأس المال. وخلال العام المالي المنتهي في ٣٠ أبريل ٢٠٠٨م تحقق للشركة عدم إمكانية نقل ملكية بعض هذه المشروعات والبالغ قيمتها ٣٣٠ مليون ريال سعودي وبناء على رأي المستشار القانوني تم رد صافي قيمة هذه المشروعات في ٣٠ أبريل ٢٠٠٨م على حساب المساهم وبالتالي فإن رأس مال الشركة أصبح لا يعبر عن قيمته الحقيقية . بالإضافة إلى ما سبق فقد تضمنت الحصص العينية المقدمة من نفس المساهم زيادة رأس المال بمشروع أبراج المريديان بمكة بالرغم من عدم اكتماله وقد تم تقييم القيمة اللازمة لإكتماله بمبلغ ٤٠٠ مليون ريال. وعليه فإن رأس المال لا يعبر عن حقيقته حيث ينقص بمبلغ ٧٣٠ مليون ريال سعودي، وبناء على ما سبق فإنه يلزم تصحيح رأس المال ليعبر عن قيمته الحقيقية ، وحتى تاريخه لم تنتهي الشركة من إنهاء الإجراءات اللازمة لتنفيذ ذلك.
- كما هو مبين بالإيضاح رقم (١٠-٣) يوجد مبالغ محملة على المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد بلغت قيمتها ٦٩٤,٩٠٠,٤٨١ ريال سعودي لم تتمكن من الحصول على مصادقات عن الرصيد المستحق ولم يتم أي تحصيلات خلال الفترة اللاحقة ولم تتمكن من التحقق من صحة واكمال وإمكانية تحصيل هذه المبالغ سوى رأي المستشار القانوني الذي يرجح إمكانية الحكم لصالح الشركة في القضايا المتعلقة بهذه المطالبات الخاصة بتلك المبالغ.

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. كما وفيها أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا المتحفظ في المراجعة.

**مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية:**

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة و المتوسطة الحجم المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين و عن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقرير المالي.

**مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية :**

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من خطأ جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن خطأ جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ الأخطاء عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية .


وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
  - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للشركة.
  - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
  - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة. إذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
  - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
  - الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية لمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل الشركة، لإبداء رأي في القوائم المالية. ونحن مسئولون عن التوجيه والإشراف وأداء مراجعة الشركة. ونظّل المسئولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

#### التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

تتطلب المادة (١٣٥) من نظام الشركات أن يضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام النظام أو أحكام نظام الشركة الأساس. وخلافاً للمخالفات التي كان لها تأثير جوهري على القوائم المالية، وأدت إلى تعديل رأينا كما هو موضح أعلاه تحت عنوان (اساس الرأي المتحفظ)، لم يتبين لنا وقوع الشركة في مخالفات أخرى لأحكام نظام الشركات أو أحكام النظام الأساسي للشركة.

عن الخراشي وشركاه

  
نجد سليمان الخراشي  
ترخيص رقم (٤٤٣)



الرياض في:

التاريخ: ١٧ رمضان ١٤٤٣ هـ

الموافق: ١٨ إبريل ٢٠٢٢ م