



# RSM

شركة آر إس إم المحاسبون المتعدون للإستشارات المهنية  
RSM Allied Accountants Professional Services Co.

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مغلقة)  
الرياض - المملكة العربية السعودية

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مقفلة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

صفحة	فهرس
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٥	قائمة التعغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٧ - ٢٢	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين  
الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مغلقة)

### الرأي المتحفظ

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد (شركة مساهمة مغلقة) ("الشركة")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وكلاً من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة. وفي رأينا، باستثناء التأثيرات المحتملة للأمور الموضحة في قسم "أساس الرأي المتحفظ" الوارد في تقريرنا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي المتحفظ

- كان رأس مال الشركة يبلغ ٢٣٠,٦ مليون ريال سعودي، بتاريخ ٢٢ أغسطس ٢٠٠٥م وحيث رغب المساهمون بزيادة رأس مال الشركة ليصبح ٢ مليار ريال سعودي، عن طريق دخول مساهم جديد، فقد تم تقييم رأس المال في ذلك التاريخ بمبلغ ٩٥ مليون ريال سعودي وهو عبارة عن عدد ٢ سفن كانت مملوكة للشركة، وباقى مبلغ الزيادة البالغ ١,٩٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عبارة عن حصص عينية مقدمة من المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد، تمثلت في مشروعات وإنشاءات قائمة تم إثباتها كتملكات للشركة مقابل حصته في زيادة رأس المال. خلال السنة المالية المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٠٨م، تحقق للشركة عدم إمكانية نقل ملكية بعض هذه المشروعات والبالغ قيمتها ٣٣٠ مليون ريال سعودي، عليه تم رد صافي قيمة هذه المشروعات في ٣٠ أبريل ٢٠٠٨م على حساب المساهم وبالتالي فإن رأس مال الشركة أصبح لا يعبر عن قيمته الحقيقية.
  - وبناء على ما سبق فإنه يلزم تصحيح رأس المال ليعبر عن قيمته الحقيقية، عليه قامت الشركة برفع دعوى على وزارة التجارة للمطالبة بتعديل رأس المال ليعبر عن حقيقته بعد استبعاد ما يلزم من المشاريع الواردة أعلاه والبالغة قيمتها الإجمالية ٣٣٠ مليون ريال سعودي، صدر حكم محكمة الاستئناف بعدم اختصاص المحكمة التجارية بنظر الدعوى وتعيين اختصاص محكمة التنفيذ بذلك وحتى تاريخه لم يتم استكمال الإجراءات اللازمة لتنفيذ ذلك.
  - تضمنت الحصص العينية المقدمة من نفس المساهم زيادة رأس المال بمشروع أبراج المريديان بمدينة مكة المكرمة بالرغم من عدم اكتماله، وقد تم تقييم القيمة اللازمة لإكماله بمبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي. على أن يتم استكمال الأبراج الثمانية والتي تقع مسؤولية استكمالها على المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد، وقد سبق تقدير تكلفة الاستكمال بمبلغ ٣٨٦ مليون ريال سعودي قابلة للزيادة وتم إعادة التقدير ليصبح ٤٠٠ مليون ريال سعودي، عليه تم تكوين مخصص لمقابلة تكاليف استكمال الأبراج وتحميلها على حساب المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد، على أن يتم استئصال ما يتم صرفه على أعمال استكمال الأبراج من المخصص المكون وقد سبق إيضاح ذلك بالقوائم المالية للأعوام السابقة والتي تم اعتمادها من الجمعية العامة حيث بلغ مجموع ما تم صرفه على المشروع خلال السنوات السابقة ٣٣٥,٣٣٥,٤٩٢ ريال سعودي، وعليه لم تتمكن من الحصول على أدلة المراجعة الخاصة بمخصص استكمال الأبراج والبالغ رصيده ضمن السجلات المحاسبية ٦٤,٦٦٤,٥٠٨ ريال سعودي والمدور منذ سنوات.
  - توجد مبالغ محملة على المساهمين: علي بن سليمان الراضي، فهد بن صالح السعدون، عبد الرحمن محمد الخويدي، فيصل بن فهد اللهيبي بلغت قيمتها ٩٣,٦٩٢,٢٠٨ ريال سعودي تمثل ما ورد أعلاه، لم تتمكن من الحصول على مصادقات عن الرصيد المستحق ولم يتم أي تحصيلات خلال الفترة اللاحقة، كما لم 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، وعليه تم تقديم طلب التماس إعادة النظر في الدعوى بناء على مستندات تم الحصول عليها من الهيئة العامة للنقل وهيئة الاتصالات، وتم الحكم بعدم قبول التماس من المحكمة الابتدائية ومحكمة الاستئناف، وسيتم تقديم طلب نقض في القضية وحتى تاريخه لم تنتهي الشركة من استكمال الإجراءات اللازمة لتنفيذ ذلك.
  - توجد مبالغ محملة على المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد، بلغت قيمتها ٦٩٤,٩٠٠,٤٨١ ريال سعودي تمثل ما ورد أعلاه ومبالغ أخرى، لم تتمكن من الحصول على مصادقة عن الرصيد المستحق ولم يتم أي تحصيلات خلال الفترة اللاحقة، كما لم 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.
  - لم تقم إدارة الشركة بتقييم خطة منافع الموظفين المحددة والبالغ رصيدها بالسجلات المحاسبية ٩,٨٩١,٩٠٤ ريال سعودي وفقاً لمتطلبات القسم ٢٨ من المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة والتي يتم بموجبها تقييم منافع الموظفين وفقاً للتقرير الاكتواري. وبناء عليه، لم تتمكن من تحديد أثر ذلك على القوائم المالية.
- لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد قمنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا المتحفظ.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)  
الى السادة المساهمين المحترمين  
الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مغلقة)

أمر آخر

إن القوائم المالية لسنة المقارنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والتي تم إعدادها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، قد تمت مراجعتها من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأي معدل عنها في تقريره الصادر بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٨ إبريل ٢٠٢٢م).

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيدات معقول عمّا إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة، ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو اغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فنحن مطالبون بلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. استنتاجاتنا تستند إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

٢٢ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٣ إبريل ٢٠٢٣م)

المملكة العربية السعودية ،  
الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مغلقة)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٠٢١ م (معدلة) إيضاح ٢٤ ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٦٢٤,٦٦٧,٢٦٥	٦١٠,٣٤٥,٣٨٧	٤	ممتلكات وآلات ومعدات، بالصافي
٧٢٦,١٩٨,٢٠٠	٧٩٤,٢٧٠,٠٠٠	٥	عقارات استثمارية
٥٤,٠٨٠,٨٥٤	٥٤,٠٨٠,٨٥٤	٦	أعمال رأسمالية قيد الإنشاء
<u>١,٤٠٤,٩٤٦,٣١٩</u>	<u>١,٤٥٨,٦٩٦,٢٤١</u>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٦٨,٢٦٧	٢١٦,٠٩٩	٧	مخزون
٩,٥٥٥,٤٨٤	١٠,٠٢٢,٤٢٠	٨	ذمم مدينة، بالصافي
١٦,٢٩٢,٢٠٠	٢٠,٢٣٧,٧٠٣	٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٨٠٠,٥٦٠,١٣٩	٧٩٦,٩٩٦,٨٣٣	١٠	مستحق من أطراف ذات علاقة بالصافي
٣٠,٠٩٩,٥٨٤	٢٣,٣٨٧,٥٩٨	١١	نقد في الصندوق ولدى البنوك
<u>٨٥٦,٥٧٥,٦٧٤</u>	<u>٨٥٠,٨٦٠,٦٥٣</u>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<u>٢,٢٦١,٥٢١,٩٩٣</u>	<u>٢,٣٠٩,٥٥٦,٨٩٤</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢	رأس المال
٦,٣٩٤,٨٨٢	١١,١٢٥,٤٨٢	١٣	احتياطي نظامي
١٥,٤٤٦,٩٠٧	٥٨,٠٢٢,٣٠٤		أرباح مبقاه
<u>٢,٠٢١,٨٤١,٧٨٩</u>	<u>٢,٠٦٩,١٤٧,٧٨٦</u>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤	قرض طويل الأجل - جزء غير متداول
٨,٣٢٥,٣٦٥	٩,٨٩١,٩٠٤	١٥	التزامات خطة منافع الموظفين المحددة
<u>٨,٣٢٥,٣٦٥</u>	<u>٥٩,٨٩١,٩٠٤</u>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
١٥٧,٦٠١,١٢٧	١١٠,٤٧٣,٠٩٠	١٦	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٧,٦٠٣,٩١٣	٤,٨٨٠,٧٣١	١٧	ذمم دائنة
٦٤,٦٦٤,٥٠٨	٦٤,٦٦٤,٥٠٨	١٨	مخصص استكمال منشآت الأبراج
١,٤٨٥,٢٩١	٤٩٨,٨٧٥	١٩	مخصص الزكاة
<u>٢٣١,٣٥٤,٨٣٩</u>	<u>١٨٠,٥١٧,٢٠٤</u>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<u>٢٣٩,٦٨٠,٢٠٤</u>	<u>٢٤٠,٤٠٩,١٠٨</u>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<u>٢,٢٦١,٥٢١,٩٩٣</u>	<u>٢,٣٠٩,٥٥٦,٨٩٤</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٠٢١ م (معدلة) إيضاح ٢٤ ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح	
٢٥,١٧٢,٦٦٢	١٣٢,٤٣١,٤١٩	٢٠	<u>الربح أو الخسارة</u>
(٦٩,٢٣٤,٥٨٠)	(١١٦,٦٢٢,٩٤٦)	٢١	الإيرادات
(٤٤,٠٦١,٩١٨)	١٥,٨٠٨,٤٧٣		تكلفة الإيرادات
(١٠,٠١٨,٠٩٢)	(١١,٥٢٢,٢٢١)	٢٢	مجمول الربح (الخسارة)
(٥٤,٠٨٠,٠١٠)	٤,٢٨٦,٢٥٢		مصاريؑ عمومية وإدارية
١٢٠,٧٤٢,٣٦٨	٤٣,٤٨٣,٦٢٢	٥	صافي ربح (خسارة) السنة من الأعمال الرئيسية
٢٥,٩٩٣	٣٤,٩٩٨	٢٣	أرباح إعادة تقييم العقارات الاستثمارية
٦٦,٦٨٨,٣٥١	٤٧,٨٠٤,٨٧٢		إيرادات أخرى
(١,٤٨٥,٢٩١)	(٤٩٨,٨٧٥)	١٩	صافي ربح السنة قبل الزكاة
٦٥,٢٠٣,٠٦٠	٤٧,٣٠٥,٩٩٧		الزكاة
-	-		صافي ربح السنة بعد الزكاة
٦٥,٢٠٣,٠٦٠	٤٧,٣٠٥,٩٩٧		<u>الدخل الشامل الآخر</u>
			إجمالي الدخل الشامل للسنة
		٢٥	ربحية (خسارة) السهم
(٠,٢٧)	٠,٠٢		نصيب السهم الأساسي من صافي ربح (خسارة) السنة من الأعمال الرئيسية
٠,٣٣	٠,٢٤		نصيب السهم الأساسي من صافي ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مغلقة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

المجموع ريال سعودي	الأرباح المبقة ريال سعودي	احتياطي نظامي ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	إيضاح
١,٩٥٦,٦٣٨,٧٢٩	(٤٩,٧٥٦,١٥٣)	٦,٣٩٤,٨٨٢	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٤
٦٥,٢٠٣,٠٦٠	٦٥,٢٠٣,٠٦٠	-	-	٢٤
٢,٠٢١,٨٤١,٧٨٩	١٥,٤٤٦,٩٠٧	٦,٣٩٤,٨٨٢	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	
٤٧,٣٠٥,٩٩٧	٤٧,٣٠٥,٩٩٧	-	-	
-	(٤,٧٣٠,٦٠٠)	٤,٧٣٠,٦٠٠	-	
٢,٠٦٩,١٤٧,٧٨٦	٥٨,٠٢٢,٣٠٤	١١,١٢٥,٤٨٢	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م (معدل)  
صافي ربح السنة المعدل  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
صافي ربح السنة  
المحول إلى الاحتياطي النظامي  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مغلقة)  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
٦٦,٦٨٨,٣٥١	٤٧,٨٠٤,٨٧٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة إلى صافي النقد (المستخدم في)
		المتوفر من الأنشطة التشغيلية
١٥,٠٥٠,٦٠٢	١٤,٩٢٧,٠٧٧	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
-	(٣٤,٩٩٨)	أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٤١٨,١١٣	٢,٦٥٢,٤٩٤	المكون من مخصص الانخفاض في الذمم المدينة
١,٦٣٠,٧٢٤	٢,٤٣٤,١٩٦	المكون من التزامات خطة منافع الموظفين المحددة
(٧٣٢,٨٥٢)	(٢١٦,٢٢٠)	المستخدم من مخصص الانخفاض في الذمم المدينة
-	(١٩,٨٦٢,٩٨٦)	فوائد تمويل مؤجلة
(١٢٠,٧٤٢,٣٦٨)	(٤٣,٤٨٣,٦٢٢)	أرباح إعادة تقييم العقارات الاستثمارية
(٣٧,٦٨٧,٤٣٠)	٤,٢٢٠,٨١٣	
٥١,٧٦٧	(١٤٧,٨٣٢)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
١,٥٨٤,٢٧٣	(٣,٩٤٥,٥٠٣)	مخزون
١,٤١٤,٥٧٦	(٢,٩٠٣,٢١٠)	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٠,٤٥٨,٣٨٩	٣,٥٦٣,٣٠٦	ذمم مدينة
١٢١,٥٨٤,٩٢٦	(٤٧,١٢٨,٠٣٧)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤,٦٤٧,٥٥٣	(٢,٧٢٣,١٨٢)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(١,٥٩١,٤٠٦)	(٨٦٧,٦٥٧)	ذمم دائنة
(٢,٥٦٢,٦٤٨)	(١,٤٨٥,٢٩١)	المسدد من التزامات خطة منافع الموظفين المحددة
١٠٧,٩٠٠,٠٠٠	(٥١,٤١٦,٥٩٣)	المسدد من مخصص الزكاة
		صافي النقد (المستخدم في) المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٤٨,٩٦٩)	(٦٠٥,١٩٩)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٦١,٦٠٧,٢٣٢)	(٢٤,٥٨٨,١٧٨)	إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
-	٣٤,٩٩٨	إضافات إلى عقارات استثمارية
(١٦١,٦٥٦,٢٠١)	(٢٥,١٥٨,٣٧٩)	المحصل من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
-	٦٩,٨٦٢,٩٨٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	٦٩,٨٦٢,٩٨٦	المحصل من قرض طويل الأجل
(٥٣,٧٥٦,٢٠١)	(٦,٧١١,٩٨٦)	صافي التغير في النقد في الصندوق ولدى البنوك
٨٣,٨٥٥,٧٨٥	٣٠,٠٩٩,٥٨٤	النقد في الصندوق ولدى البنوك، بداية السنة
٣٠,٠٩٩,٥٨٤	٢٣,٣٨٧,٥٩٨	النقد في الصندوق ولدى البنوك، نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



١ - التكوين والنشاط

أ- سجلت شركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد كشركة مساهمة مغلقة في مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٨٠٤٦ بتاريخ ٤ ربيع الأول ١٤٢٦هـ (الموافق ١٣ أبريل ٢٠٠٥).

يتمثل نشاط الشركة في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

ب- تشمل القوائم المالية موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال السجل التجاري الرئيسي والسجلات الفرعية التالية:

رقم السجل	اسم السجل	تاريخ الإصدار	مكان الإصدار	النشاط
٤٠٣١٠٦٠٨٩٤	فندق مريديان مكة فرع شركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد	٨ محرم ١٤٣٢هـ	مكة المكرمة	الفنادق
٤٠٣١٠٥٤٧٥٩	فندق أبراج المريديان فرع شركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد	١٤ ذو القعدة ١٤٢٩هـ	مكة المكرمة	الفنادق

ج- يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:  
شركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
الرياض - طريق الملك فهد  
المملكة العربية السعودية  
ص.ب: ٢٢١٦٨٨

٢ - أسس إعداد القوائم المالية

بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ومبدأ الاستمرارية وأساس الاستحقاق المحاسبي. ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلب المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ذلك، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح ٣).

السجلات المحاسبية

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية على الحاسب الآلي وباللغة العربية.

عملة العرض والإفصاح

يتم عرض القوائم المالية بالريالات السعودية والتي تمثل العملة الوظيفية ويتم تقريبها إلى أقرب ريال سعودي.

استخدام التقديرات والافتراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة من الإدارة القيام باستخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والتكاليف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ التقرير المالي. إلا أن عدم تأكيد هذه التقديرات والافتراضات قد يؤدي إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في المستقبل.

إن التقديرات والافتراضات مبنية على خبرة سابقة وعوامل تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية والتي تعتبر مناسبة للظروف وتستخدم لتحديد القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات غير المستقلة عن المصادر الأخرى، يتم تقييم التقديرات والافتراضات بشكل مستمر، كما يتم مراجعة التقديرات المحاسبية المثبتة في السنة التي يتم فيها مراجعة التقديرات في فترة المراجعة والفترات المستقبلية في حال أثرت التقديرات التي تغيرت على الفترات الحالية والمستقبلية.

المجالات التي تنطوي على درجة أعلى من الحكم أو التقدير أو المجالات ذات الأهمية النسبية حيث تكون التقديرات والافتراضات ذات تأثيرات هامة على القوائم المالية هي كما يلي:

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الشركة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى قناعة أن لديها الموارد للاستمرار في نشاطها في المستقبل المنظور. إضافة إلى ذلك، ليست الإدارة على دراية بأي تيقن جوهري قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة الشركة على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

## ٢ - أسس إعداد القوائم المالية (تتمة) استخدام التقديرات والافتراضات (تتمة)

العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك للممتلكات والألات والمعدات  
تقدر إدارة الشركة العمر الإنتاجي التقديري للممتلكات والألات والمعدات. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالحسبان الاستخدام المتوقع للموجودات والتقاعد الطبيعي. تقوم الإدارة بمراجعة العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك للممتلكات والألات والمعدات سنوياً، حيث يتم تعديل الاستهلاك المستقبلي حينما تعتقد الإدارة أن العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك تختلف عن تلك التي تم استخدامها في الفترات السابقة.

### انخفاض الموجودات غير المالية

تراجع إدارة الشركة دورياً القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لتحديد إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تحتل أي خسائر انخفاض، وفي حال وجود أي مؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض. عندما لا يكون ممكناً تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات بشكل منفرد تقوم إدارة الشركة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي تنتمي إليها الموجودات. وإذا تم تقدير مبلغ الموجودات القابل للاسترداد بحيث يكون أقل من قيمته الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية.

### الانخفاض في قيمة المخزون

يُدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل عندما يكون المخزون قديماً أو متقدماً، ويتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق. يتم هذا التقدير بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية على أساس معقول. يتم تقييم المبالغ التي لا يعتبر أي منها جوهري لكل بند من بنود المخزون، ولكنه قديم أو متقدم، وذلك بصورة جماعية ويتم تطبيق مخصص لها تبعا لنوع المخزون ودرجة التقادم أو القدم استناداً إلى أسعار البيع التاريخية.

### الانخفاض في قيمة الذمم المدينة

يتم عمل تقدير للمبالغ الممكن تحصيلها من الذمم المدينة عندما يكون من غير الممكن تحصيل المبلغ بالكامل. بالنسبة للمبالغ الهامة الفردية، يتم عمل هذا التقدير على أساس فردي. يتم تقييم المبالغ الغير جوهرية بشكل فردي والتي تجاوزت موعد استحقاقها بشكل جماعي ويتم تكوين مخصص لها وفقاً لطول فترة تجاوز استحقاقها.

### منافع الموظفين

يتم تحديد تكاليف خطط نهاية الخدمة للموظفين والقيمة الحالية للالتزامات خطة منافع الموظفين المحددة باستخدام التقديرات الإكتوارية، تتضمن التقديرات الإكتوارية افتراضات قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل، وتتضمن تحديد معدل الخصم والزيادة المستقبلية في الرواتب، ومعدل الوفيات والزيادات المستقبلية في المعاشات. نتيجة لتعدد عملية التقييم، فإن الافتراضات الرئيسية وطبيعتها طويلة الأجل.

## ٣ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المطبقة من قبل الشركة:

### الممتلكات والألات والمعدات

تظهر الممتلكات والألات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. لا يتم استهلاك الأراضي، تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من المعدات في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والألات والمعدات مطلوباً على مراحل، تقوم الشركة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة عند تكبدها.

إن العمر الإنتاجي المقدر للبنود الرئيسية لهذه الممتلكات والألات والمعدات هي على النحو التالي:

البيان	العمر الإنتاجي
المباني على الأرض المستأجرة	مدة العقد أو ٧٥ سنة أيهما أقل
المباني	٥٠ - ٧٥ سنة
التحسينات على المباني المستأجرة	مدة العقد
الأثاث والتجهيزات	١٠ سنوات
السيارات	٤ سنوات
الحاسب الآلي	٥ سنوات
الألات والمعدات	٦,٣٣ سنة
العدد والأدوات	٦,٣٣ سنة

### ٣ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

#### الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

يتم إلغاء الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات وأي جزء هام تم إثباته في البداية وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل في قائمة الربح أو الخسارة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل. يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل فترة مالية ويتم إجراء التعديلات على أساس مستقبلي.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

في تاريخ كل تقرير، تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على تعرض تلك الموجودات لخسارة انخفاض القيمة. إذا كان هناك مؤشر على انخفاض محتمل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأي موجودات متأثرة (أو مجموعة الموجودات ذات الصلة) ومقارنتها بالقيمة الدفترية، إذا كان المبلغ المقدر القابل للاسترداد أقل، يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

في حالة عكس خسارة انخفاض قيمة الموجودات غير المالية فيما عدا الشهرة، يتم زيادة القيمة الدفترية للموجودات (أو مجموعة الموجودات ذات الصلة) إلى التقدير المعدل للمبلغ الممكن إسترداده، ولكن ليس أكثر من المبلغ الذي كان سيتم تحديده لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للموجودات (أو مجموعة الموجودات ذات الصلة) في السنوات السابقة، يتم الاعتراف بعكس خسارة انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

#### العقارات الاستثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في أراضي ومباني تحتفظ بها الشركة بغرض كسب إيرادات إيجارية أو بغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي بها ويتم قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها دون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما.

يتم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبير مؤهل ومستقل، وذلك وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

يتم إلغاء إثبات المبلغ الدفترية للعقار الاستثماري عند استبعاده (عن طريق البيع أو من خلال الدخول في عقد إيجار تمويلي) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين صافي المتحصلات من استبعاد العقار الاستثماري ومبلغه الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة. في السنة التي يتم فيها الاستبعاد أو الشطب.

#### الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء

تظهر الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء بالتكلفة ولا تستهلك، يبدأ استهلاك الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المحدد لها والتي حينها يتم تحويلها إلى الممتلكات والآلات والمعدات.

#### المخزون

يتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تحديد التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح. تشمل التكلفة على جميع تكاليف الشراء وتكاليف النقل والمناولة. تحدد صافي القيمة القابلة للتحقق بناءً على سعر البيع المقدر في السياق العادي للأعمال مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإتمام والتكاليف المقدرة للقيام بالبيع. يتم تكوين مخصص، عند الضرورة للمخزون الراكد والتالف والبطيء الحركة. عند البيع، يتم إدراج تكلفة المخزون كمصروف وتدرج ضمن تكلفة الإيرادات.

#### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي للفاتورة ناقصاً المخصص لقاء أية مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم تكوين مخصص انخفاض في الذمم المدينة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الشركة على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. يتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة، وأي استرداد لاحق لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى.

#### الأطراف ذات العلاقة

تقوم الشركة بتحديد الأطراف ذات العلاقة وفقاً للتعريف الوارد في القسم ٣٣ من المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة. وتضم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تحويل موارد أو خدمات أو التزامات بين الشركة والأطراف ذات العلاقة بغض النظر عما إذا تم تقاضي سعر. ويتم اعتماد أسس وشروط هذه التعاملات من قبل الإدارة.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ٣ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

#### القروض

يتم تسجيل القروض مبدئياً بالقيمة العادلة (ممثلة في العائدات المستلمة) بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. بعد الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بهذه القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فروق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) والمبلغ القابل للاسترداد كربح أو خسارة على مدة القرض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

#### تكاليف الاقتراض

يتم إثبات جميع تكاليف الاقتراض في قائمة الربح أو الخسارة عند استحقاقها.

#### منافع الموظفين

##### - التزامات خطة منافع الموظفين المحددة

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة تكلفة الوحدة المتوقعة مع إجراء تقييم إكتواري بنهاية كل سنة مالية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الإكتوارية في قائمة المركز المالي، مع قيد أو خصم ضمن قائمة الدخل الشامل الأخر للفترة التي تم تكبدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في قائمة الدخل الشامل الأخر. ضمن الأرباح المبقاه فوراً ولا يتم إعادة إدراجه ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

##### - مزايا التقاعد

تقوم الشركة بسداد اشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة، وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكبدها.

##### - مزايا الموظفين قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام عن المزايا المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والإجازة السنوية والإجازة المرضية في السنة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصوم للمزايا المتوقع أن يتم دفعها مقابل تلك الخدمة.

تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزايا الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

##### الدائنون والمبالغ المستحقة للدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

#### المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة، ولدى الشركة التزام حالي أو قانوني أو تعاقدية يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام.

#### مخصص الزكاة

- يتم إثبات مخصص الزكاة في نهاية كل سنة مالية وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.  
- يتم تحميل مخصص الزكاة في نهاية كل سنة مالية ضمن قائمة الربح أو الخسارة، كما يتم إثبات مطلوبات الزكاة، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط الزكوية على السنوات السابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إظهار الربوط النهائية.

#### ضريبة الاستقطاع

تقوم الشركة باستقطاع الضريبة على المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية وعلى توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين غير المقيمين وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.

#### ضريبة القيمة المضافة

تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية بدءاً من ١ يناير ٢٠١٨م (١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ)، وهي ضريبة على توريد السلع والخدمات التي يتحملها المستهلك النهائي في نهاية المطاف ولكن يتم جمعها في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإنتاج والتوزيع كمبدأ عام، لذلك، يجب أن تعكس معاملة ضريبة القيمة المضافة في حسابات الشركة دورها كمحصّل للضريبة ولا ينبغي إدراج ضريبة القيمة المضافة في الدخل أو في النفقات سواء كانت ذات طبيعة رأسمالية أو إيرادات. ومع ذلك، ستكون هناك ظروف تتحمل فيها الشركة ضريبة القيمة المضافة، وفي مثل هذه الحالات التي تكون فيها ضريبة القيمة المضافة غير قابلة للاسترداد، يجب إدراجها في تكلفة المنتج أو الخدمة.

#### تحقق الإيرادات

تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات على أساس القيمة العادلة للعبء المحصل أو مستحق التحصيل للمنشأة. وتأخذ القيمة العادلة للعبء المحصل أو مستحق التحصيل في الحسبان أي حسومات تجارية وحسومات التسوية السريعة وحسومات الحجم التي تسمح بها المنشأة. وتدرج الشركة ضمن الإيرادات فقط إجمالي التدفقات الداخلة من المنافع الاقتصادية المحصلة أو مستحقة التحصيل التي تخصها. وتستبعد الشركة من الإيرادات كافة المبالغ التي تقوم بتحصيلها لحساب طرف ثالث مثل ضريبة الدخل وضريبة السلع والخدمات وضريبة القيمة المضافة.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

- يتم إثبات إيرادات الفنادق المدارة بمعرفة شركات إدارة وفقا لعقود الإدارة المبرمة معها والقوائم المالية المعدة لتلك الفنادق.
  - يتم إثبات إيرادات الإيجارات عند اكتمال فترة الإيجار ووفقا لمبدأ الاستحقاق.
  - يتم إثبات إيرادات الخدمات عند تقديم الخدمة للعميل وإصدار الفواتير الخاصة بها.
- كما يتم إثبات الإيرادات الأخرى عند تحققها.

المصاريف

تتكون جميع المصاريف المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط من رواتب وأجور والتكاليف الغير مباشرة والمحتملة على تكلفة الإيرادات، ويتم تصنيف باقي المصاريف ضمن المصاريف العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصاريف المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصاريف العمومية والإدارية. يتم توزيع المصاريف المشتركة وفقا للأسس ثابتة.

ربحية (خسارة) السهم

يتم احتساب ربحية (خسارة) السهم الأساسي من صافي ربح (خسارة) السنة بقسمة صافي ربح (خسارة) السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة. كما يتم احتساب ربحية (خسارة) السهم الأساسي من صافي ربحية (خسارة) السنة من العمليات الرئيسية بقسمة صافي ربح (خسارة) السنة من العمليات الرئيسية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة.

عقود الإيجار

الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود الإيجار والتي على أساسها تنتقل كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية للشركة يتم تصنيفها كعقود إيجار تمويلي. يتم قياس الموجودات المؤجرة مبدئيا بمبلغ يعادل قيمتها العادلة والقيمة الحالية من الحد الأدنى لمدفوعات عقود الإيجار، أيهما أقل. وبعد الاعتراف الأولي تحتسب الموجودات وفقا للسياسة المحاسبية المطبقة على الموجودات.

تصنف الموجودات المحتفظ بها من خلال عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي والتي لا يتم الاعتراف بها في قائمة المركز المالي. يتم تحميل دفعات الإيجار التشغيلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي بعقود تشغيلية على قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة عقود الإيجار.

التقارير القطاعية

يتكون النشاط الرئيسي للشركة من قطاعات تشتمل على المركز الرئيسي بالرياض وفندق مريديان مكة وفندق أبراج المريديان. إن قطاعات التشغيل هي عناصر رئيسية في الشركة وترتبط بأنشطتها من خلال تحصيل إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم مراجعة كافة النتائج التشغيلية لقطاعات التشغيل بصورة منتظمة بواسطة صانعي القرار التشغيلي بالشركة، حيث يتم اتخاذ قرارات بشأن الموارد التي يتم توزيعها على القطاعات وتقييم أدائها والتي تتوفر معلوماتها المالية المنفصلة.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي عندما يكون هناك حق قانوني ملزم بتطبيق عملية المقاصة بين هذه المبالغ وتنوي الشركة التسوية على أساس صافي هذه المبالغ، أو الاعتراف بالموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٤ - الممتلكات والآلات والمعدات، بالصافي  
أ- يتألف هذا النيد مما يلي:

التكلفة	التحسينات على		الأثاث	المباني		المباني	الأرض	الأرض
	المباني	المستأجرة		المباني	المستأجرة			
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد، بداية السنة	٢,٩٧٢,٧٨٦	٢,٩٧٢,٧٨٦	٢٨,٥٠٤,١٤٥	١,٩٢٨,٢٢٦	٥,٩٤٩,٩٠٤	١,٦٦٥,٠٥٠	١,٦٦٥,٠٥٠	٢,٣٩١,١٥٤
إضافات خلال السنة	-	-	٣٩,٨٩٠	٥٠٠,٨٨٠	٢٤,٤٢٩	-	-	-
استبعادات خلال السنة	-	-	-	(٢٢٠,٢٢٥)	-	-	-	-
الرصيد، نهاية السنة	٢,٩٧٢,٧٨٦	٢,٩٧٢,٧٨٦	٢٨,٥٤٤,٠٣٥	٢,٢٠٨,٤٨١	٦,٠١٤,٣٣٣	١,٦٦٥,٠٥٠	١,٦٦٥,٠٥٠	٢,٣٩١,١٥٤
الاستهلاك المتراكم	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد، بداية السنة	١٠١,٩٠٩,٧٢٣	١٣٩,٤١٤,٨٨٩	٢٦,٢٠٢,٩٥٩	١,٨٠٤,٨٤٣	٥,٩٠٩,٨١٨	١,١٥٥,٩٠٣	١,٧٣٦,٣٠٤	١,٧٣٦,٣٠٤
المحمل على السنة	-	-	١,٣٦٨,٠٠٣	٧٠,٢٧٩	٥٥,٧١٩	٢١,٦٠٩	٣٥٥,٦٦٧	٣٥٥,٦٦٧
استبعادات خلال السنة	-	-	-	(٢٢٠,٢٢٥)	-	-	-	-
الرصيد، نهاية السنة	١٠٨,٢٠٦,٨٧٥	١٤٥,٩٨٤,٥٣٧	٢٧,٥٧٠,٩٦٢	١,٦٥٤,٤٩٧	٥,٩٦٥,٥٣٧	١,٣٢٢,٥١٢	١,٣٢٢,٥١٢	١,٣٢٢,٥١٢
صافي القيمة الدفترية	٧٦,٤٦٢,٤٤٢	٤٥٩,٩١٥,٢٠٢	٩٧٣,٠٧٣	٥٥٣,٩٨٤	٤٨,٧٩٦	٢٩٨,٥٣٨	٢٩٨,٥٣٨	٢٩٩,١٨٣
الرصيد، نهاية السنة	٨٢,٧٥٩,٥٩٤	٤٦٦,٤٨٤,٨٥٠	٢,٣٠١,١٨٦	١٢٣,٣٨٣	٤٠,٠٨٦	٥٠٩,١٤٧	٥٠٩,١٤٧	٦٥٤,٨٥٠
الرصيد، بداية السنة	٧١,٧٩٤,١٦٩	٧١,٧٩٤,١٦٩	٢,٣٠١,١٨٦	١٢٣,٣٨٣	٤٠,٠٨٦	٥٠٩,١٤٧	٥٠٩,١٤٧	٦٥٤,٨٥٠

ب- إن المباني الواردة أعلاه والبالغ تكلفتها بالسجلات المحاسبية ٧٣٩,٨٩٩,٦٠٥ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٢٠٢١ م: ١٦٩,٧٩٤,٧١٦ ريال سعودي).  
تكتفيتها بالسجلات المحاسبية ١٦٩,٧٩٤,٧١٦ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٢٠٢١ م: ١٨٤,٦٦٩,٣١٧ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٢٠٢١ م: ١٨٤,٦٦٩,٣١٧ ريال سعودي) مقامة على أرض مستأجرة من أمانة العاصمة المقدسة بموجب عقد إيجار تشغيلي على مدد قابلة للتجديد، وينتهي في ١٦ شعبان ١٤٤٦ هـ (الموافق: ١٥ فبراير ٢٠٢٥ م).  
د- بلغت تكلفة الأصول المستهلكة بالكامل ولا تزال تعمل مبلغ ١١,١٣٢,٦٢٣ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٢٠٢١ م: ١١,٢٠٦,٨٧٩ ريال سعودي).  
هـ- إن الأرض الواردة أعلاه والبالغة تكلفتها ١٦٩,٧٩٤,٧١٦ ريال سعودي والمباني المقامة عليها، من هونة لصالح مصرف الإنماء كضمان للقرض الوارد ضمن إيضاح رقم ١٤.  
و- تم توزيع الاستهلاك على النحو التالي:

ريال سعودي	م ٢٠٢٢	م ٢٠٢١
تكلفة الإيرادات (إيضاح ١/٢١)	٧,١٠٣,٣٣٠	٧,١٥٤,٤٧٤
تكلفة الإيرادات (إيضاح ٢/٢١ ب)	٧,٧٨٦,٣٧٤	٧,٨٥٩,٣٠٦
المصاريف العمومية والإدارية (إيضاح ٢/٢)	٣٧,٣٧٣	٣٦,٨٢٢
	١٤,٩٢٧,٠٧٧	١٥,٠٤٠,٦٠٢

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٥ - العقارات الاستثمارية

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٣٥٢,٢٩٨,٢٠٠	٤١٠,١٥٠,٠٠٠	نصيب الشركة من البرجين ١ و ٢
١٧٧,٧٣٠,٠٠٠	١٨٢,٥٩٠,٠٠٠	البرج رقم ٣
١٩٦,١٧٠,٠٠٠	٢٠١,٥٣٠,٠٠٠	البرج رقم ٤
٧٢٦,١٩٨,٢٠٠	٧٩٤,٢٧٠,٠٠٠	

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على العقارات الاستثمارية:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٤٤٣,٨٤٨,٦٠٠	٧٢٦,١٩٨,٢٠٠	الرصيد، بداية السنة
١٦١,٦٠٧,٢٣٢	٢٤,٥٨٨,١٧٨	إضافات خلال السنة
١٢٠,٧٤٢,٣٦٨	٤٣,٤٨٣,٦٢٢	أرباح إعادة التقييم
٧٢٦,١٩٨,٢٠٠	٧٩٤,٢٧٠,٠٠٠	الرصيد، نهاية السنة

ج- خلال عام ٢٠٢١ م، قامت الشركة بتسوية مديونية صكوك التملك الجزئي والمملوكة للشركة الأولى للاستثمار بضمان حقوقهم في البرجين (١ و ٢) والتي تعادل نسبة ٧٠,٧٢% من إجمالي قيمة البرجين، حيث تنازلت لبيت التمويل الكويتي بموافقة الشركة عن كامل نسبة مشاركتها في البرجين (١ و ٢) وقد قامت الشركة بالتعهد بسداد قيمة ١٥٥,٥٨٤,٠٠٠ ريال مقابل نسبة ضمان حقوقهم من البرجين (تم سداد ما نسبته ٦٤% حتى تاريخه).

د- خلال العام الحالي، قامت الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري بتسوية المتبقي من مديونية صكوك التملك الجزئي والمملوكة لشركة مشاعر القابضة بنسبة ١١,٧٦% من إجمالي قيمة البرجين ١ و ٢ بالتعهد بسداد مبلغ ٢٣,٥٤٣,٥٢٠ ريال مقابل نسبة ضمان حقوقهم في البرجين، وبالتالي فإن نصيب الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري في البرجين ١ و ٢ نسبة ١٠٠%.

هـ- تم تقدير القيمة العادلة لأراضي ومباني أبراج المريديان كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بمبلغ ١,٥٥٣,٧٦٠,٠٠٠ ريال سعودي، يخص البرجين رقم (١ و ٢) منها مبلغ ٤١٠,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، والبرجين رقم (٣ و ٤) منها مبلغ ٣٨٤,١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي، تم إجراء التقييم من قبل مقيم مستقل (شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري)، ترخيص رقم ٤٤٨٠٠٠٠٠٤٤٨، وهو معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

٦ - الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٤٩,٦٦٤,٤٧٩	٤٩,٦٦٤,٤٧٩	قطعة ارض الخبر
٤,٤١٦,٣٧٥	٤,٤١٦,٣٧٥	مصاريف دراسات وتصاميم
٥٤,٠٨٠,٨٥٤	٥٤,٠٨٠,٨٥٤	

نظراً لظروف التمويل التي تمر بها الشركة فقد تم تأجيل مشروع ارض الخبر، بالإضافة لذلك كان لجائحة كورونا الأثر الكبير على الشركة، حيث أثرت على الشركة ما يقارب ثلاث سنوات وذلك لكون نشاطها الرئيسي في مكة المكرمة ونتيجة لتوقف العمرة والحج خلال الجائحة تكبدت الشركة خسائر نتج عنها استنفاد السيولة لدى الشركة لتغطية المصاريف الناتجة عن هذه الخسائر. عليه لم يتم استكمال هذه الأعمال حتى تاريخه، وسيتم إعادة استكمالها حسب توفر السيولة اللازمة.

٧ - المخزون

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٦٨,٢٦٧	٢١٦,٠٩٩	اطعمة ومشروبات
٦٨,٢٦٧	٢١٦,٠٩٩	

٨ - الذمم المدينة، بالصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١٢,٧٧٠,٩٧١	١٥,٦٧٤,١٨١	ذمم مدينة
(٣,٢١٥,٤٨٧)	(٥,٦٥١,٧٦١)	ناقصا: مخصص انخفاض في الذمم المدينة - ب
٩,٥٥٥,٤٨٤	١٠,٠٢٢,٤٢٠	

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
٨ - الذمم المدينة، بالصافي (تتمة)

ب - فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الانخفاض في الذمم المدينة:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٣,٥٣٠,٢٢٦	٣,٢١٥,٤٨٧	الرصيد، بداية السنة
٤١٨,١١٣	٢,٦٥٢,٤٩٤	المكون خلال السنة
(٧٣٢,٨٥٢)	(٢١٦,٢٢٠)	المستخدم خلال السنة
٣,٢١٥,٤٨٧	٥,٦٥١,٧٦١	الرصيد، نهاية السنة

ج - فيما يلي أعمار الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٣٧٢,٣١٩	٧١٢,٠١٤	حتى ٣ شهور
٤٧١,٧١٨	٢,٣٥٤,٩٦٠	من ٣ شهور حتى ٦ شهور
٥٠,٠٤٧	١,٢١٣,٨٠٧	من ٦ شهور حتى سنة
١١,٨٧٦,٨٨٧	١١,٣٩٣,٤٠٠	أكثر من سنة
١٢,٧٧٠,٩٧١	١٥,٦٧٤,١٨١	

د - من ضمن المبالغ المستحقة لأكثر من سنة ما قيمته ٥,٩٨١,٠١٢ ريال سعودي تخص قضايا مقامة من فندق أبراج المريديان ضد بعض العملاء، خلال عامي ٢٠١٩ م و ٢٠٢١ م تم الحكم لصالح الفندق بتحصيل تلك المبالغ وتم الاتفاق على إعادة جدولة السداد ليكون السداد خلال عام ٢٠٢١ م، و تم سداد ٦١٨,٦٣٠ ريال سعودي فقط حتى تاريخه.

٩ - المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١١,٠٦٠,٣٠٦	١٠,٩٩٥,١٠٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢١٩,٦١٠	٨,٢٦٧,٤٤٦	دفعات مقدمة لموردين
٢,٨٦٦,٠٤٥	٨٧٤,٥٧٦	مدينون متنوعون
١,٣٨٦,١٧٣	-	ضريبة القيمة المضافة
١,٠٠١,٠٣٦	٨٥٦,٨٢٠	عهد و ذمم عاملين
٦١٥,٢٧٨	١٠٠,٠٠٠	أخرى
(٨٥٦,٢٤٨)	(٨٥٦,٢٤٨)	ناقصا: مخصص انخفاض في مدينون متنوعون
١٦,٢٩٢,٢٠٠	٢٠,٢٣٧,٧٠٣	

١٠ - الأطراف ذات العلاقة، بالصافي

هناك معاملات تمت مع أطراف ذات علاقة ضمن أعمال الشركة الاعتيادية وبموافقة الإدارة، وترى الإدارة إن شروط تلك المعاملات لا تختلف مادياً عن أية معاملات تقوم بها الإدارة مع أي طرف ثالث. يتألف هذا البند مما يلي:  
أ - تتمثل الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة مما يلي:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	طبيعة العلاقة	
٦٩٤,٩٠٠,٤٨١	٦٩٤,٩٠٠,٤٨١	مساهم	عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد
٢٣,٤٢٣,٠٥٢	٢٣,٤٢٣,٠٥٢	مساهم	علي بن سليمان الراضي
٢٣,٤٢٣,٠٥٢	٢٣,٤٢٣,٠٥٢	مساهم	فهد بن صالح السعدون
٢٣,٤٢٣,٠٥٢	٢٣,٤٢٣,٠٥٢	مساهم	عبد الرحمن محمد الخويلدي
٢٣,٤٢٣,٠٥٢	٢٣,٤٢٣,٠٥٢	مساهم	فيصل بن فهد اللهيبي
١٥,٠٥٧,٠١٤	١١,٤٩٣,٧٠٨	جهة مرتبطة	شركة أمجاد السعودية القابضة
(٣,٠٨٩,٥٦٤)	(٣,٠٨٩,٥٦٤)		مخصص التزامات قضايا
٨٠٠,٥٦٠,١٣٩	٧٩٦,٩٩٦,٨٣٣		

ب - فيما يلي أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	نوع المعاملة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
-	٣,٥٦٣,٣٠٦	سداد مديونية	جهة مرتبطة	شركة أمجاد السعودية القابضة
١,١٩١,١١٧	٢,١٨٣,١٥٣	مكافآت وبدل حضور جلسات ورواتب ومزايا	الإدارة العليا	كبار التنفيذيين



١٠ - الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

- تتمثل الأرصدة المستحقة على هؤلاء المساهمين في باقي قيمة أقساط السفن التي تم بيعها لهم في عام ٢٠٠٦م من ضمن نشاط الشركة السابق، ومن خلال جدولته هذا الرصيد فقد استحق القسط الثاني بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧م وكذلك القسط الثالث والأخير بمبلغ ٦٣,٥ مليون ريال سعودي بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨م بالإضافة إلى تحميل هؤلاء المساهمين بمبلغ ٩٢,٢٠٨ ريال سعودي قيمة تأمينات اجتماعية دفعتها الشركة نيابة عنهم ولم يتم تحصيل أي من هذه المبالغ حتى تاريخ القوائم المالية.
- تجدر الإشارة إلى أن عقد بيع السفن قد تضمن موافقة المشتريين (المساهمين) على تفويض الشركة في بيع المتبقي من حصتهم في رأس مال الشركة في حال عدم السداد و برغم ذلك تم التصرف من قبل هؤلاء المشتريين (المساهمين) في بعض أسهمهم.
- قامت الشركة برفع دعوى قضائية ضد مشتري السفن وتم رد الدعوى وتقدمت الشركة بالتماس لإعادة النظر وفقاً لما توفر من مستندات جديدة تدعم القضية، وفقاً لرأي المستشار القانوني فإنه من المرجح الحكم لصالح الشركة وإمكانية تحصيل الرصيد، وتم الحكم بعدم قبول الالتماس من المحكمة الابتدائية ومحكمة الاستئناف، وسيتم تقديم طلب نقض في القضية وحتى تاريخه لم تنتهي الشركة من إنهاء الإجراءات اللازمة لتنفيذ ذلك.
- تعتبر شركة أمجاد السعودية القابضة طرفاً ذو علاقة لكون عضو مجلس الإدارة السابق وأحد مساهمي الشركة / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد شريك رئيسي في شركة أمجاد السعودية القابضة وعضو مجلس إدارتها وقد تم رفع دعوى قضائية أمام ديوان المظالم بمبلغ ٤٠,٢٦٣,٣١٢ ريال سعودي، تم الحكم فيها لصالح الشركة في القضية المقيدة بمحكمة الاستئناف برقم ٣٠٥ لعام ١٤٤٠هـ، كما وأن باقي المبلغ ١١,٤٩٣,٧٠٨ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٢٠٢١م: ١٥,٠٥٧,٠١٤ ريال سعودي) عبارة عن رصيد معاملات جارية ووفقاً لرأي المستشار القانوني فإنه من المرجح الحكم لصالح الشركة وإمكانية تحصيل ذلك الرصيد.
- يوجد دعوى مرفوعة من شركة أمجاد على الشركة للمطالبة بمصاريف وديون شركة مساكن الدولية العقارية المحدودة- شركة ذات مسؤولية محدودة وبلغت قيمة الدعوى ١,٥٧٥,٤٤٨، تم الحكم بإلزام الشركة بدفع الشركة بدفع مبلغ قيمة المطالبة.
- يوجد دعوى مرفوعة من شركة أمجاد على الشركة للمطالبة بمبلغ ٩١٠,٤٧٩ ريال سعودي قيمة دفعة إيجارية دفعتها شركة أمجاد لأمانة الرياض في سوق بشري النسائي بالنيابة عن شركة المتحد تم الحكم النهائي برد الدعوى لعدم الاختصاص القضائي.
- يوجد دعوى مرفوعة من شركة أمجاد على الشركة طلب الحكم بإلزام شركة المتحد بدفع رواتب موظفين ومستشارين بمبلغ قدرة ٩,٦٣٨,١٣٥ ريال سعودي تزعم المدعية أنها دفعتها لهم نيابة عن المتحد تم الحكم برفض الدعوى وتم تأييد الحكم من محكمة الاستئناف.
- يوجد دعوى مرفوعة من شركة أمجاد على الشركة تطلب تقدير مصاريف تأسيس شركة إدارة الأصول التي دفعتها المدعية وإلزام المدعى عليهم بدفعها وهي قضية جديدة وهي مرتبطة بقضية سابقة رقم ٣٢٣٤٩١٥ حكم فيها برد الدعوى لكون أكثر المطالبة هي رواتب لا تتناسب مع شركة تحت التأسيس ولا تزال تحت نظر الدائرة.
- يتمثل الرصيد المستحق على المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد فيما يلي:  
مبلغ ٣٢٦,٥ مليون ريال سعودي يمثل صافي قيمة المشروعات والعقارات بتاريخ ٣٠ إبريل ٢٠٠٨م والتي سبق تقديمها كحصة عينية في مساهمته في زيادة رأس مال الشركة ولم يتمكن من نقل ملكيتها أو نقل حقوق الانتفاع بها للشركة. عليه، وفقاً للمادة (١٣) من نظام الشركات السعودي ورأي المستشار القانوني فقد تم إثبات القيمة على حسابه كما أن الشركة في سبيلها لاستكمال إجراءات تخفيض رأس المال بالأسهم المرتبطة بتلك الأصول وفقاً للحكم الصادر من محكمة الاستئناف بإبطال عقود تلك المشاريع وما يترتب عليها من آثار وهذه المشروعات والعقارات هي:  
مجمع البستان - مجمع بشري النسائي - فندق راديسون ساس للأجنحة الملكية - عقد خدمات المطارات اعتباراً من ١ مايو ٢٠٠٧م.
- مبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي تمثل قيمة ما تم تحميله على حسابه كقيمة تقديرية لمقابلة التزامات استكمال أبراج مريديان مكة والتي سبق تقديمها ضمن المشروعات المقدمة منه كحصة عينية في زيادة رأس المال، تم نقل ملكية الأبراج إلى الشركة بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٠٦م.
- مبلغ ١٥ مليون ريال سعودي قيمة خطابات ضمان تم تسهيلها لصالح إدارة أوقاف الراجحي نتيجة عدم التزام المساهم / عبد الواحد بن عبيد بسداد إيجار مجمع البستان وتطوير المجمع.
- مبلغ ١١,٤٧ مليون ريال سعودي تمثل تكاليف ضيافة بمنشآت الشركة لم يتم تحصيلها.

## إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

## ١٠ - الأظرف ذات العلاقة (تتمة)

يوجد دعوى مرفوعة من المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد على الشركة المطالبة بمبلغ ٢,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي عمولة دفعها المساهم نيابة عن الشركة للمستثمر في مشروع وقف عثمان حتى يتم التنازل عن المشروع وقد صدر حكم نهائي برد دعوى المدعي.

يوجد دعوى مرفوعة من المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد على الشركة للمطالبة بحصة الضبعان في شركة مشاعر الأولى بمبلغ ٥١,١٤٦,١٥٥ ريال سعودي والإزام المدعي عليها بأتعاب المحاماة ما نسبته ١٠% وقد صدر حكم نهائي من محكمة الاستئناف برفض الدعوى.

يوجد دعوى مرفوعة من المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد على الشركة المطالبة بالتعويض عن الأضرار والخسائر المادية وغير المادية التي أصابت المدعي نتيجة إعلان الشركة في جريدة الشرق الأوسط ومن ذلك أتعاب المحاماة بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (لم يحدد المدعي مقدار التعويض الذي يطلبه) وقد صدر حكم ابتدائي بإلزام الشركة بتعويض المدعي بمبلغ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وأتعاب محاماة ١٥,٠٠٠ ريال سعودي وتم تقديم الاعتراض عليه.

يوجد دعوى مرفوعة من المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد على الشركة المطالبة بالتعويض عن الأضرار والخسائر المادية وغير المادية التي أصابه المدعي نتيجة إعلان الشركة في جريدة الرياض ومن ذلك أتعاب المحاماة بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (لم يحدد المدعي مقدار التعويض الذي يطلبه) وقد صدر حكم ابتدائي برفض الدعوى.

يوجد دعوى مرفوعة من المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد على الشركة المطالبة بإصدار أمر قضائي بالتفتيش بنذب خبير للتفتيش على أعمال الشركة إعتباراً من ١٤٢٩/٤/٢٨ هـ حتى تاريخ نذب الخبرة لبيان المخالفات الواردة بتصرفات مجلس الإدارة تم الحكم النهائي من محكمة الاستئناف بعدم قبول الدعوى لوجود خطأ في إجراءات رفع الدعوى.

يوجد دعوى مرفوعة من المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد على الشركة المطالبة بإصدار أمر قضائي بالتفتيش بنذب خبير للتفتيش على أعمال الشركة إعتباراً من ١٤٢٩/٤/٢٨ هـ حتى تاريخ نذب الخبرة لبيان المخالفات الواردة بتصرفات مجلس الإدارة أحيلت لمحكمة الاستئناف بالرقم ٧٩٧ وتم الحكم النهائي برد الدعوى لعدم تحرير الدعوى.

يوجد دعوى مرفوعة من المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد على الشركة المطالبة بإصدار أمر قضائي بالتفتيش بنذب خبير للتفتيش على أعمال الشركة إعتباراً من ١٤٢٩/٤/٢٨ هـ حتى تاريخ نذب الخبرة لبيان المخالفات الواردة بتصرفات مجلس الإدارة هذه القضية الثالثة في ذات الموضوع القضية الأولى ردت لخطأ في إجراءات قبول الدعوى الثانية ردت لعدم تحرير الدعوى ولا تزال هذه القضية منظورة أمام الدائرة القضائية.

• تم تخفيض المديونية بمبلغ ٥١,١٤٦,١٥٤ ريال سعودي، قيمة المستحق للسيد محمد أحمد الضبعان، أحد شركاء شركة مشاعر الأولى (المالك الرئيسي لصكوك المشاركة بالوقت)، مقابل حصته في صكوك التملك الجزئي لمشروع أبراج المريديان وذلك استناداً لحكم ديوان المظالم رقم ٣٩٠/د/تج/٢٧ لعام ١٤٢٩ هـ والذي نص على أن الحصص المسجلة باسم محمد أحمد الضبعان في شركة مشاعر الأولى مملوكة حقيقة للمدعي عبد الواحد بن عبد المحسن عبيد.

• بالإضافة إلى ما سبق واعتباراً من تاريخ ٢٠٠٨/٥/١ م (تاريخ رد المشاريع) يتم التأثير على حساب المساهم / عبد الواحد بن عبيد بأي عمليات تتم على هذه المشاريع.

وقد قامت الشركة برفع قضايا للمطالبة بتلك المديونيات ووفقاً لرأي المستشار القانوني فإنه من المرجح الحكم لصالح الشركة في هذه القضايا.

يوجد دعوى مرفوعة من محمد الضبعان على الشركة المطالبة بالحكم بإلزام الشركة بمبلغ ٥١,١٤٦,١٥٤ ريال سعودي تمثل حصته في شركة مشاعر الأولى ودفع أتعاب المحاماة ١٠% من مبلغ المطالبة تم الحكم ابتدائياً برد الدعوى، وألغت محكمة الاستئناف الحكم وطلبت نظر القضية مجدداً تم حكم فيها بإلزام الشركة بدفع مبلغ المطالبة، وتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٣ م صدر حكم بإلزام الشركة بسداد المبلغ (إيضاح ٢٩).

يوجد دعوى مرفوعة من محمد الضبعان على الشركة المطالبة بإلزام الشركة بمبلغ ١٦,٣٩٦,٣٥٥ ريال سعودي تعويض عن إلغاء صكوك التملك الجزئي وذلك عن حصته تم الحكم برد الدعوى لعدم الصفة وأيدت محكمة الاستئناف ذلك.

• يوجد دعوى مرفوعة من شركة مشاعر القابضة على الشركة المطالبة بحكم بفرز نصيب المدعية من البرجين ١ و ٢ او دفع ٧٥,٢٦٥,٦٨٠ ريال سعودي تم الحكم برد الدعوى.

• يوجد دعوى مرفوعة من شركة مشاعر القابضة على الشركة المطالبة بحكم بإلزام شركة المتحد بتسليم المدعية نصيبها من أرباح تشغيل البرجين ١ و ٢ تم الحكم برد الدعوى.

• يوجد دعوى مرفوعة من محمد عبد الله المطلق على الشركة المطالبة بأجرة فندق راديسون ساس جدة للفترة التي لم يتم سدادها والبالغة ٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ولا تزال منظورة أمام القضاء.

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١١ - النقد في الصندوق ولدى البنوك

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٨٠,٧٩٥	٥٣,٣٧٢	نقد في الصندوق
٣٠,٠١٨,٧٨٩	٢٣,٣٣٤,٢٢٦	نقد لدى البنوك
٣٠,٠٩٩,٥٨٤	٢٣,٣٨٧,٥٩٨	

١٢ - رأس المال

- أ- تم إنشاء الشركة في ٤ ربيع الأول ١٤٢٦ هـ الموافق ١٣ أبريل ٢٠٠٥ م، برأس مال مرخص به ومدفوع بالكامل بقيمة إجمالية قدرها ٤٥٠,٦٥١,٤٥٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٤,٦١٣,٠٢٩ سهم، بقيمة إسمية ٥٠ ريال سعودي للسهم الواحد.
- ب- بتاريخ ١٧ رجب ١٤٢٦ هـ الموافق ٢٢ أغسطس ٢٠٠٥ م، تم تعديل رأس المال ليصبح ٢ مليار ريال سعودي، مقسم إلى ٤٠ مليون سهم، بقيمة إسمية ٥٠ ريال سعودي للسهم الواحد. تم تعديل النظام الأساسي والسجل التجاري للشركة وطبقا لقرار وزارة التجارة تم تجزئة السهم ليصبح رأس مال الشركة مقسم إلى ٢٠ مليون سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.
- ج- تقدمت الشركة لوزارة التجارة للمطالبة بتصحيح رأس مال الشركة من حصة المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد مقابل التزاماته تجاه الشركة (إيضاح ١٠) بحيث يعكس القيمة الحقيقية لرأس المال وحتى تاريخ القوائم المالية تم رفض الطلب وتتجه الشركة للجهات النظامية ذات العلاقة لإقرار التخفيض.

١٣ - الاحتياطي النظامي

تماشياً مع متطلبات نظام الشركات، يجوز أن ينص النظام الأساسي للشركة على تجنيب نسبة معينة من صافي الأرباح لتكوين احتياطي يخصص للأغراض التي يحددها النظام الأساسي، وحسب النظام الأساسي للشركة، يتم في نهاية كل سنة مالية تجنيب ١٠% على الأقل من صافي الربح السنوي لتكوين احتياطي نظامي. ويجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠% من رأس المال المدفوع.

١٤ - قرض طويل الأجل

- أ- قامت الشركة بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠٢٢ م بتوقيع اتفاقية حصلت بموجبها على تمويل بصيغة المرابحة مع مصرف الإنماء بمبلغ ١٠٥ مليون ريال سعودي يستحق السداد على أقساط متساوية لمدة ٧ سنوات بعد ١٨ شهر فترة سماح برسوم مرابحة وفقاً للأسعار السائدة في حينه، وكانت الاتفاقية مشروطة لسداد مديونية صكوك التملك الجزئي المشمولة بضمان البرجين ١ و ٢ من مشروع أبراج مريديان مكة كما هو موضح بإيضاح رقم ٥، علماً بأن القرض كان بضمان أحد أصول الشركة.
- ب- فيما يلي الحركة التي تمت على القرض طويل الأجل:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
-	-	الرصيد، بداية السنة
-	٦٩,٨٦٢,٩٨٦	إضافات خلال السنة
-	٦٩,٨٦٢,٩٨٦	الرصيد، نهاية السنة
-	-	ي طرح: مصاريف تمويل مؤجلة
-	-	الرصيد، بداية السنة
-	١٩,٨٦٢,٩٨٦	إضافات خلال السنة
-	١٩,٨٦٢,٩٨٦	الرصيد، نهاية السنة
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي القرض
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الجزء غير المتداول
-	-	الجزء المتداول

ج- فيما يلي جدول توضيحي لمستحقات القرض طويل الأجل:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	السنة
-	٤,٤١٠,٤١٦	٢٠٢٣ م
-	١٢,٧٥٥,٨٣٣	٢٠٢٤ م
-	١٢,٠٠٨,٦٨١	٢٠٢٥ م
-	١١,٢٧٣,٦١١	٢٠٢٦ م
-	١٠,٥٣٨,٥٤٢	٢٠٢٧ م
-	٩,٨٠٧,٥٠٠	٢٠٢٨ م
-	٩,٠٦٨,٤٠٣	٢٠٢٩ م
-	٦٩,٨٦٢,٩٨٦	

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٥ - التزامات خطة منافع الموظفين المحددة

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٨,٢٨٦,٠٤٧	٨,٣٢٥,٣٦٥	الرصيد، بداية السنة
١,٦٣٠,٧٢٤	٢,٤٣٤,١٩٦	<u>المحمل على قائمة الربح أو الخسارة</u>
-	-	تكلفة الخدمة الحالية
(١,٥٩١,٤٠٦)	(٨٦٧,٦٥٧)	<u>المدرج بقائمة الدخل الشامل الآخر</u>
٨,٣٢٥,٣٦٥	٩,٨٩١,٩٠٤	<u>الحركة على النقد</u>
		المسدد خلال السنة
		الرصيد، نهاية السنة

١٦ - المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١٠٥,٥٨٤,٠٠٠	٥٥,٥٨٤,٠٠٠	بيت التمويل الكويتي (إيضاح ٥ / ج)
-	١٨,٥٤٣,٥٢٠	شركة مشاعر القابضة (إيضاح ٥ / د)
٧,٩٠٩,٢٠٩	٦,١٥٤,٧٥١	مصاريف مستحقة
-	١,٢٦٨,١٩٠	ضريبة القيمة المضافة
٧,٧٩٨,٧٨٦	٧,٧٩٨,٧٨٦	دائنو صكوك المشاركة بالوقت **
٥,٦٤٨,٤٠٤	٧,١١١,٥٨٧	إيرادات مؤجلة
٢,٦٤٢,٢٦٣	٢,٦٤٢,٢٦٣	توزيعات أرباح مستحقة
١٩,٥٠٠,٠٠٠	-	إيجارات مستحقة
٨,٥١٨,٤٦٥	١١,٣٦٩,٩٩٣	أخرى
١٥٧,٦٠١,١٢٧	١١٠,٤٧٣,٠٩٠	

\*\* استنادا الى قرار مجلس إدارة الشركة في جلسته رقم (٣) من الدورة الثالثة المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١٤ وموافقة الجمعية العمومية العادية الثانية وغير العادية الرابعة تم إقرار إلغاء صكوك التملك الجزئي لوحدات أبراج المريديان (صكوك المشاركة بالوقت) وتم التفاوض مع مالكي الصكوك الرئيسيين والاتفاق على رد قيمة الصكوك بالإضافة إلى تعويضات تم الاتفاق عليها وذلك بتسوية المستحق للشريك محمد أحمد الضبعان لحساب المساهم / عبد الواحد عبد المحسن بن عبيد.

١٧ - الذمم الدائنة

تتمثل أرصدة الذمم الدائنة والبالغة ٤,٨٨٠,٧٣١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٢٠٢١ م: ٧,٦٠٣,٩١٣ ريال سعودي)، في مبالغ مستحقة إلى الموردين التجاريين عن المعاملات التجارية الاعتيادية ولا تحمل أي عمولة.

١٨ - مخصص استكمال منشآت الأبراج

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٦٤,٦٦٤,٥٠٨	٦٤,٦٦٤,٥٠٨	مخصص استكمال أبراج مريديان مكة
٦٤,٦٦٤,٥٠٨	٦٤,٦٦٤,٥٠٨	

حيث أنه يتم استكمال الأبراج الثمانية والتي تقع مسؤولية استكمالها على المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد وقد سبق تقدير تكلفة الاستكمال بمبلغ ٣٨٦ مليون ريال سعودي قابلة للزيادة لذا تم إعادة التقدير ليصبح ٤٠٠ مليون وتم تكوين مخصص لمقابلة تكاليف استكمال الأبراج وتحميلها على حساب المساهم / عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد على أن يتم استنزال ما يتم صرفه على أعمال استكمال الأبراج من المخصص المكون وقد سبق إيضاح ذلك بالقوائم المالية للأعوام السابقة والتي تم اعتمادها من الجمعية العمومية للشركة.

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٩ - مخصص الزكاة

أ- فيما يلي العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
(٤٨,٧١٣,٥٧٤)	(٥٢,٨٥٦,٧٠٠)	صافي خسارة السنة المعدلة
٢,٣١٧,٨٢٨,٧٤٧	٢,٢٢٢,١٨٩,٩٨٢	عناصر الوعاء الموجبة
(٢,٢٦١,٦٧٥,٦٩١)	(٢,٢٠٢,٨٣٦,٣٧٤)	عناصر الوعاء السالبة
٥٩,٤١١,٦٢٤	١٩,٣٥٣,٦٠٧	الوعاء الزكوي
١,٤٨٥,٢٩١	٤٩٨,٨٧٥	الزكاة

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الزكاة:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٢,٥٦٢,٦٤٨	١,٤٨٥,٢٩١	الرصيد، بداية السنة
١,٤٨٥,٢٩١	٤٩٨,٨٧٥	المكون خلال السنة
(٢,٥٦٢,٦٤٨)	(١,٤٨٥,٢٩١)	المسدد خلال السنة
١,٤٨٥,٢٩١	٤٩٨,٨٧٥	الرصيد، نهاية السنة

ج- الموقف الزكوي

- قدمت الشركة الإقرارات الزكوية والقوائم المالية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى ٢٠٢١ م وسددت المستحق عليها بموجب تلك الإقرارات وحصلت على الشهادات المطلوبة

- خلال عام ٢٠٢٢ م قامت الشركة بالحصول على قبول اعتراض على بند حساب الزكاة على صافي الربح المعدل لعام ٢٠١٢ م أي تأييد الشركة في الاعتراض، ومن جهة أخرى قامت الهيئة بالاستئناف على القرار ولا زالت القضية تحت الدراسة.

- خلال عام ٢٠٢٢ م تم رفض اعتراض المدعية لعام ٢٠١٥ م حيث لم تقدم المدعية أدلة ملكية الشركاء لمساهمتهم بحصة عينية لوجود تعثر بنقل ملكيتها للشركة ولم تقدم المدعية أدلة ملكية الشركاء بالحصص المقدمة وأن حسم الأرضة المدينة للمساهمين يكون مقابل حصة في الأرباح المبقاة، من جهة أخرى قامت الشركة بالاستئناف على القرار ولا زالت القضية تحت الدراسة.

٢٠ - الإيرادات

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١٢,٣٠٢,٠٤٥	٨٧,٢٩٨,٢٤١	إيرادات أبراج مريديان مكة
١٠,٧٧٣,٧٩٢	٤٢,٩٢٨,٨٠٦	إيرادات فندق مريديان مكة
٢,٠٩٦,٨٢٥	٢,٢٠٤,٣٧٢	إيجارات برج الرياض
٢٥,١٧٢,٦٦٢	١٣٢,٤٣١,٤١٩	

ب- توقيت الاعتراف بالإيرادات:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٢٣,٠٧٥,٨٣٧	١٣٠,٢٢٧,٠٤٧	عند نقطة من الزمن
٢,٠٩٦,٨٢٥	٢,٢٠٤,٣٧٢	على مدى من الزمن
٢٥,١٧٢,٦٦٢	١٣٢,٤٣١,٤١٩	

ج- التزامات الأداء

يتم الوفاء بالتزامات الأداء عند تقديم الخدمة للعميل وإصدار فواتير بها. لا يوجد أي التزامات أداء لم يتم الوفاء بها كما في تاريخ إعداد القوائم المالية. عليه، لا يوجد سعر معاملة يتعين توزيعه على التزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها أو المتبقية.

٢١ - تكلفة الإيرادات

أ- تكلفة أبراج مريديان مكة:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٢٢,٥٩٦,٤٤٠	٦٠,١٧٠,٣٨٨	التكاليف المباشرة
٧,١٥٤,٤٧٤	٧,١٠٣,٣٣٠	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٤)
٢,١٥١,١٩٩	٢,٧٦٣,٨٣٤	مصاريف التشغيل من المالك
٣١,٩٠٢,١١٣	٧٠,٠٣٧,٥٥٢	

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢١ - تكلفة الإيرادات (تتمة)

ب- تكلفة فندق مريديان مكة:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١٤,٥٨٥,١٦٤	٢٣,٥٠٦,٠٧٥	التكاليف المباشرة
١٣,٣٦٦,١٩٧	١٣,٣٦٦,١٩٧	إيجارات الفندق
٧,٨٥٩,٣٠٦	٧,٧٨٦,٣٧٤	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٤)
١,٥٢١,٨٠٠	١,٨٩١,٨٨٦	مصاريف التشغيل من المالك
-	٣٤,٨٦٢	مصروف انخفاض في الذمم المدينة (إيضاح ٨)
٣٧,٣٣٢,٤٦٧	٤٦,٥٨٥,٣٩٤	
٦٩,٢٣٤,٥٨٠	١١٦,٦٢٢,٩٤٦	إجمالي تكلفة الإيرادات أ + ب

٢٢ - المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٢,٩٣١,٨٣٠	٢,٧٧٨,٥٩٦	رواتب ومزايا موظفين
٤١٨,١١٣	٢,٦١٧,٦٣٢	مصروف انخفاض في الذمم المدينة (إيضاح ٨)
٢,٢٢٥,٥٠٠	٢,٤٢٩,٠٨٣	إيجارات
١,٤٦٢,٥٠٠	٥٩٣,٥٠٢	أتعاب مهنية واستشارية
-	٥٢٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة واللجان
٣٦٨,٨٨٢	٣٧٦,٣٦٥	مصاريف تأمين
١٨٤,٢٦٧	٢٢٥,٣٤١	رسوم حكومية واشتراقات
٧٩,٥٠٠	٢٠٩,٥٠٠	بدل حضور جلسات
١٧٢,٨٠٠	١٧٢,٨٠٠	حراسات أمنية
١٣٧,٧٧١	١٢٠,٠١٤	أدوات مكتبية ومطبوعات
٧٠,٥٥٥	١١٩,٨٨٥	مياه وكهرباء
١١٢,٥٢٥	٨٧,٢٥١	صيانة وقطع غيار سيارات
٧٢,٤٦٨	٦٣,٣٢٩	بريد وهاتف
٣٦,٨٢٢	٣٧,٣٧٣	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٤)
١٥,٠١٢	١٠,٣٩٤	زيوت ومحروقات ومواد مستهلكة
٨,٨٤٠	٧,٨٤٠	دعاية وإعلان
١,٧٢٠,٧٠٧	١,١٥٣,٣١٦	أخرى
١٠,٠١٨,٠٩٢	١١,٥٢٢,٢٢١	

٢٣ - الإيرادات الأخرى

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
-	٣٤,٩٩٨	أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٢٥,٩٩٣	-	أخرى
٢٥,٩٩٣	٣٤,٩٩٨	

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٤ - تعديلات السنوات السابقة

خلال عام ٢٠٢١ م، وافقت إدارة الشركة على تعديلات سنوات سابقة تمثلت في مصاريف تخص عام ٢٠٠٨ م بمبلغ ٣,٣٢٣,٥١٠ ريال سعودي وإثباتها ضمن الأرباح المبقاة، كما وأنه خلال عام ٢٠٢٢ م وافقت إدارة الشركة على تعديلات سنوات سابقة بمبلغ ١,٥٧٥,٤٤٠ ريال سعودي وتصحيح ذلك ضمن الأرباح المبقاة وقائمة المركز المالي وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. والاعتراف بأرباح إعادة تقييم العقارات الاستثمارية و البالغة ١٢٠,٧٤٢,٣٦٨ ريال سعودي ضمن الربح أو الخسارة بدلاً عن الدخل الشامل الآخر.  
الأثر على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

الرصيد قبل التعديل ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد بعد التعديل ريال سعودي	
١٥٦,٠٢٥,٦٨٧	١,٥٧٥,٤٤٠	١٥٧,٦٠١,١٢٧	مصاريف مستحقة الأثر على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:
الرصيد قبل التعديل ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد بعد التعديل ريال سعودي	
٢٥,١٧٢,٦٦٢	-	٢٥,١٧٢,٦٦٢	الربح أو الخسارة
(٦٩,٢٣٤,٥٨٠)	-	(٦٩,٢٣٤,٥٨٠)	الإيرادات
(٤٤,٠٦١,٩١٨)	-	(٤٤,٠٦١,٩١٨)	تكاليف الإيرادات
(٨,٤٤٢,٦٥٢)	(١,٥٧٥,٤٤٠)	(١٠,٠١٨,٠٩٢)	مجمّل الخسارة
(٥٤,٠٨٠,٠١٠)	(١,٥٧٥,٤٤٠)	(٥٥,٦٥٥,٤٥٠)	مصاريف عمومية وإدارية
١٢٠,٧٤٢,٣٦٨	١٢٠,٧٤٢,٣٦٨	-	صافي خسارة السنة من الأعمال الرئيسية
٢٥,٩٩٣	-	٢٥,٩٩٣	أرباح إعادة تقييم العقارات الاستثمارية
١١٩,١٦٦,٩٢٨	-	١١٩,١٦٦,٩٢٨	إيرادات أخرى
(١,٤٨٥,٢٩١)	-	(١,٤٨٥,٢٩١)	صافي (خسارة) ربح السنة قبل الزكاة
١١٩,١٦٦,٩٢٨	-	١١٩,١٦٦,٩٢٨	الزكاة
(٥٥,٥٣٩,٣٠٨)	-	(٥٥,٥٣٩,٣٠٨)	صافي (خسارة) ربح السنة بعد الزكاة
الرصيد قبل التعديل ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد بعد التعديل ريال سعودي	
١٢٠,٧٤٢,٣٦٨	(١٢٠,٧٤٢,٣٦٨)	-	الدخل الشامل الآخر
٦٥,٢٠٣,٠٦٠	(١,٥٧٥,٤٤٠)	٦٥,٢٠٣,٠٦٠	الدخل الشامل الآخر إجمالي الدخل الشامل للسنة

الأثر على قائمة الأرباح المبقاة للسنة المنتهية في ١ يناير ٢٠٢١ م:

الرصيد قبل التعديل ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد بعد التعديل ريال سعودي	
(٤٦,٤٣٢,٦٤٣)	(٣,٣٢٣,٥١٠)	(٤٩,٧٥٦,١٥٣)	الأرباح المبقاة

٢٥ - ربحية (خسارة) السهم

تتمثل ربحية (خسارة) السهم مما يلي:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
(٥٤,٠٨٠,٠١٠)	٤,٢٨٦,٢٥٢	ربحية (خسارة) السهم الأساسي من صافي ربح السنة من الأعمال الرئيسية
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي ربح (خسارة) السنة من الأعمال الرئيسية
(٠,٢٧)	٠,٠٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٦٥,٢٠٣,٠٦٠	٤٧,٣٠٥,٩٩٧	نصيب السهم الأساسي من صافي الربح (الخسارة) من الأعمال الرئيسية
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	ربحية السهم الأساسي من صافي ربح السنة
٠,٣٣	٠,٢٤	صافي ربح السنة
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
		نصيب السهم الأساسي من صافي ربح السنة
		عدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة

إن ربحية الأسهم المخفضة ماثلة ربحية السهم الأساسية حيث أن الشركة ليس لديها أية أسهم قابلة للتحويل.

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري المتحد  
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٦ - المعلومات القطاعية

يعتبر القطاع جزء أساسي من الشركة، ويقوم بتقديم منتجات أو خدمات معينة (فندق مريديان مكة) أو يقوم بتقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية معينة (فندق أبراج المريديان).

وفيما يلي ملخص بالبيانات المالية لتلك القطاعات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م على التوالي وفقاً لطبيعة النشاط:

المجموع ريال سعودي	فندق أبراج المريديان ريال سعودي	فندق مريديان مكة ريال سعودي	المركز الرئيسي ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٢,٣٠٩,٥٥٦,٨٩٤	٢٧,٩٨٦,٧٨٧	٢٣,٤٥٢,٢٣٦	٢,٢٥٨,١١٧,٨٧١	مجموع الموجودات
٢٤٠,٤٠٩,١٠٨	٢١,٠٣٠,٤٨٧	١٢,٩٣٤,٠٥٤	٢٠٦,٤٤٤,٥٦٧	مجموع المطلوبات
١٣٢,٤٣١,٤١٩	٨٧,٢٩٨,٢٤١	٤٢,٩٢٨,٨٠٦	٢,٢٠٤,٣٧٢	مجموع الإيرادات
(١١٦,٦٢٢,٩٤٦)	(٦٠,١٧٠,٣٨٨)	(٢٣,٥٤٠,٩٣٧)	(٣٢,٩١١,٦٢١)	مجموع المصاريف
١٥,٨٠٨,٤٧٣	٢٧,١٢٧,٨٥٣	١٩,٣٨٧,٨٦٩	(٣٠,٧٠٧,٢٤٩)	صافي (خسارة) ربح السنة من العمليات الرئيسية
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٢,٢٦١,٥٢١,٩٩٣	١٠,٣٣٣,١٧٧	١١,١٣٥,٤٤١	٢,٢٤٠,٠٥٣,٣٧٥	مجموع الموجودات
٢٣٩,٦٨٠,٢٠٤	١٨,٦٦٩,٧٤١	١١,٣٤٤,٦٣٩	٢٠٩,٦٦٥,٨٢٤	مجموع المطلوبات
٢٥,١٧٢,٦٦٢	١٢,٣٠٢,٠٤٥	١٠,٧٧٣,٧٩٢	٢,٠٩٦,٨٢٥	مجموع الإيرادات
(٦٩,٢٣٤,٥٨٠)	(٢٢,٥٩٦,٤٤٠)	(١٤,٥٨٥,١٦٤)	(٣٢,٠٥٢,٩٧٦)	مجموع المصاريف
(٤٤,٠٦١,٩١٨)	(١٠,٢٩٤,٣٩٥)	(٣,٨١١,٣٧٢)	(٢٩,٩٥٦,١٥١)	صافي خسارة السنة من العمليات الرئيسية

٢٧ - القضايا و الالتزامات المحتملة

توجد دعاوى قضائية مرفوعة من الشركة ضد بعض أعضاء مجلس الإدارة السابقين وضد جهات خارجية أخرى للمطالبة بتعويضات ومستحقات عليهم، كما توجد دعاوى قضائية ضد الشركة ولم يتم تكوين أي مخصصات لمقابلتها نظراً لترجيح رأي المستشار القانوني أن الحكم سيكون في صالح الشركة (إيضاح ١٠).

٢٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي بشكل رئيسي من النقد لدى البنك والذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى والمستحق من طرف ذو علاقة والمصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى.

مخاطر سعر الفائدة

تقوم الشركة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة من خلال استخدام الديون والودائع بأسعار ثابتة، ليس لدى الشركة أية موجودات ومطلوبات بأسعار فائدة متغيرة، كما قدرت الإدارة التأثير على ربحية السنة الناتج بسبب الزيادة أو الانخفاض في أسعار الفائدة بأنه غير جوهري

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية لدى الشركة توزيع جيد لمخاطر الائتمان. تم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع.

مخاطر السيولة

هي مخاطر عدم مقدرة الشركة بتوفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. تحدث مخاطر السيولة عندما تواجه الشركة صعوبة في بيع موجودات بسرعة وبقيمة تعادل قيمتها الحالية. تتم إدارة السيولة من خلال ضمان توافر الدعم المالي من المساهمين.

القيمة العادلة

هي المبالغ التي يتم مقابلها تبادل موجودات أو تسوية مطلوبات بين أطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك وتتم بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى. تعتقد إدارة الشركة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمها الدفترية.

٢٩ - الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٣ م صدر حكم بإلزام الشركة (بصفقتها المدعى عليها) بسداد مبلغ ٥١,١٤٦,١٥٤ ريال سعودي لصالح المدعى محمد الضبعان ، وقد تم السداد من قبل الشركة بتاريخ ٥ أبريل ٢٠٢٣ م (إيضاح ١٠).

بخلاف ذلك، تعتقد الإدارة بعدم وجود أحداث لاحقة هامة بعد تاريخ القوائم المالية وقبل إصدار هذه القوائم تتطلب تعديلها أو الإفصاح عنها.

٣٠ - اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٣ أبريل ٢٠٢٣ م).