

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، وباقي 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 كممتلكات 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 وتحصيلها 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، وسببتم 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 الإكتواري. وبناءً 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 ١٤٤٣هـ (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 عما 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 ظروفناً 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 آر إس إم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

٢٢ رمضان ١٤٤٤هـ (الموافق ١٣ إبريل ٢٠٢٣م)