

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقارى (المتحد)  
(شركة مساهمة مغلقة)  
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل  
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري (المتحد)  
(شركة مساهمة مقفلة)  
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل  
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

---

الصفحة	فهرس
٢-١	تقرير مراجع الحسابات حول القوائم المالية
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٢٦ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية

إلى السادة / المساهمين  
الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري (المتحد)

المحترمين

### الرأي المتحفظ:

لقد راجعنا القوائم المالية للشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري (المتحد) (الشركة) ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقائمة الأرباح أو الخسائر 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 ٢٠١٩م وأداءها المالي وتدفعاتها 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 للمحاسبين القانونيين.

### 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 كممتلكات 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 وبناءً 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 المقدمه من نفس المساهم زيادة رأس المال بمشروع أبراج الميرديان 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، وبناءً 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 (٧-١) 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 واكتمال وإمكانية تحصيل هذه المبالغ سوى رأي المستشار القانوني الذي يرجح إمكانية الحكم لصالح الشركة في القضايا المتعلقة بهذه المطالبات الخاصة بتلك المبالغ.
- تضمن حساب المدينون مبلغ ٣,١٦٠,٤٥٧ ريال تخص مديونية علي الشؤون الخاصة بخادم الحرمين الشريفين عن خدمات فندقية (فندق الميرديان) خلال أعوام سابقة ولم يتم المصادقة عليها من العميل أو تكوين اية مخصصات عنها لقناعة الشركة بإمكانية تحصيلها باعتبارها ديون حكومية.

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 وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. ونعتمد 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 مسنولة 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 عالٍ 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 استجابةً 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 تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة. إذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد 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 المسؤولين الوحيديين 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

عبد الله سليمان المسند  
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في :

١٢ شعبان ١٤٤١ هـ

٥ أبريل ٢٠٢٠ م

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري (المتحد)  
شركة مساهمة سعودية مقفلة  
قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	ايضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
		<b>الموجودات</b>
		<b>الموجودات غير المتداولة:</b>
٦٦٤,٤١٥,٨٦٣	٦٥٤,١٩٤,٠٥٠	٤ الممتلكات والآلات والمعدات، صافي
٤٢١,٣٨٨,٤٧٩	٤٤٧,٥٤٨,٤٦٤	٥ إستثمارات عقارية
٥٤,٠٧٣,٨٥٤	٥٤,٠٨٠,٨٥٤	٦ مشروعات تحت التنفيذ
١,١٣٩,٨٧٨,١٩٦	١,١٥٥,٨٢٣,٣٦٨	إجمالي الموجودات غير المتداولة
		<b>الموجودات المتداولة:</b>
٥٠٦,٠٠٠	٣٦٩,٩٥٦	٧ المخزون
٣٤,٨٦٩,٢٦٤	٣٧,١٢٥,٥٨٦	٨ المدينون ، صافي
٢٠,٢٥٦,٩٠١	١٥,٥١٢,٣٣٠	٩ أرصدة مدينة أخرى
٨٧٦,٧١٨,٥٣٤	٨٧٦,٧١٨,٥٣٤	١٠ أطراف ذات علاقة مدينة
٥٦,٤٢٧,٥٦٦	٧٧,٧٣٥,٧٢٤	١١ النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٩٨٨,٧٧٨,٢٦٥	١,٠٠٧,٤٦٢,١٣٠	إجمالي الموجودات المتداولة
٢,١٢٨,٦٥٦,٤٦١	٢,١٦٣,٢٨٥,٤٩٨	إجمالي الموجودات
		<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>
		<b>حقوق المساهمين:</b>
٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢ رأس المال
٣,٤٠٣,١٤٢	٦,٣٩٤,٨٨٢	١٤-٣ احتياطي نظامي
(٢,٥١٩,٣٦٣)	٢٤,٥٥٩,٩١٠	أرباح مبقاة (خسائر متراكمة)
٢,٠٠٠,٨٨٣,٧٧٩	٢,٠٣٠,٩٥٤,٧٩٢	إجمالي حقوق المساهمين
		<b>المطلوبات غير المتداولة:</b>
٥,٨٥٨,٥٤٣	٧,٤٦١,٧٥٧	١١-٣ مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٥,٨٥٨,٥٤٣	٧,٤٦١,٧٥٧	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
		<b>المطلوبات المتداولة:</b>
٣٠,٤١٠,٤٣٦	٣٠,٤١٠,٤٣٦	١٣ دائنو شراء أصول
٢٤,٣٢٣,٩٣٨	٢٧,٠٩٣,٩١١	١٤ الدائنون والارصدة الدائنة الأخرى
٢,٥١٥,٢٥٧	٢,٧٠٠,٠٩٤	١٥ مخصص الزكاة
٦٤,٦٦٤,٥٠٨	٦٤,٦٦٤,٥٠٨	١٦ مخصص استكمال منشآت الأبراج
١٢١,٩١٤,١٣٩	١٢٤,٨٦٨,٩٤٩	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٢٧,٧٧٢,٦٨٢	١٣٢,٣٣٠,٧٠٦	إجمالي المطلوبات
٢,١٢٨,٦٥٦,٤٦١	٢,١٦٣,٢٨٥,٤٩٨	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري (المتحد)

شركة مساهمة سعودية مقفلة

قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الأخر

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٨	٢٠١٩		
ريال سعودي	ريال سعودي	إيضاح	
١٢١,٥١٣,٣٨٢	١١٦,١٦٢,١٩٩	١٧	إيرادات النشاط
(١٠١,٤٣٥,٦٣٧)	(١٠٢,٧٤٩,٥٤١)	١٨	تكلفة النشاط
٢٠,٠٧٧,٧٤٥	١٣,٤١٢,٦٥٨		مجمّل ربح النشاط
(١٢,٢٨٧,٢٨١)	(٨,٠٧١,٠٧٢)	١٩	مصروفات عمومية وإدارية
٧,٧٩٠,٤٦٤	٥,٣٤١,٥٨٦		الأرباح من العمليات الرئيسية
(٧٠٧,٢٦٧)	(٤٤١,٨٥١)	٥	(خسائر) برج (٢,١)
٢٠,٣٣٣,٨٧٧	٢٥,٦١٦,٨٢٢	٥	أرباح تقييم إستثمارات عقارية
٢,٠٤٣,٥٥٥	٢,١٠٠,٩٤٢		إيرادات أخرى
٢٩,٤٦٠,٦٢٩	٣٢,٦١٧,٤٩٩		صافي ربح العام قبل الزكاة
(٢,٥١٥,٢٥٧)	(٢,٧٠٠,٠٩٤)		الزكاة التقديرية
٢٦,٩٤٥,٣٧٢	٢٩,٩١٧,٤٠٥		صافي ربح العام
			الدخل الشامل الأخر:
			الدخل الشامل الآخر للعام
			إجمالي الدخل الشامل للعام
			ربحية السهم الأساسي والمخفض للعام :
			ربحية السهم:
٠.٠٤	٠.٠٣		من ربح العمليات الرئيسية
٠.١٣	٠.١٥		من صافي الربح
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري (المتحد)

شركة مساهمة سعودية مقللة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

الإجمالي	أرباح مبقاة (خسائر) متراكمة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٩٧٣,٩٤٤,٠٤١	(٢٦,٧٦٤,٥٦٤)	٧٠٨,٦٠٥	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ بعد التعديل
(٥,٦٣٤)	(٥,٦٣٤)	-	-	تسويات سنوات سابقة
١,٩٧٣,٩٣٨,٤٠٧	(٢٦,٧٧٠,١٩٨)	٧٠٨,٦٠٥	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ بعد التعديل
				الدخل الشامل
٢٦,٩٤٥,٣٧٢	٢٦,٩٤٥,٣٧٢	-	-	صافي ربح السنة
-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخر
-	(٢,٦٩٤,٥٣٧)	٢,٦٩٤,٥٣٧	-	المحول للاحتياطي النظامي
٢,٠٠٠,٨٨٣,٧٧٩	(٢,٥١٩,٣٦٣)	٣,٤٠٣,١٤٢	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٥٣,٦٠٨	١٥٣,٦٠٨	-	-	تسويات سنوات سابقة
٢,٠٠١,٠٣٧,٣٨٧	(٢,٣٦٥,٧٥٥)	٣,٤٠٣,١٤٢	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ بعد التعديل
				الدخل الشامل
٢٩,٩١٧,٤٠٥	٢٩,٩١٧,٤٠٥	-	-	صافي ربح السنة
-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخر
-	(٢,٩٩١,٧٤٠)	٢,٩٩١,٧٤٠	-	المحول للاحتياطي النظامي
٢,٠٣٠,٩٥٤,٧٩٢	٢٤,٥٥٩,٩١٠	٦,٣٩٤,٨٨٢	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري (المتحد)  
شركة مساهمة سعودية مغلقة  
قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		<b>تدفقات نقدية من أنشطة العمليات :</b>
٢٩,٤٦٠,٦٢٩	٣٢,٦١٧,٤٩٩	صافي ربح العام قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي الربح لصافي النقدية
		<b>النتيجة من (المستخدمة في) أنشطة العمليات :</b>
١٤,٩٥٤,٧٩٦	١٤,٩٧٦,٠٨٧	الاستهلاكات
٩٥٥,٣٢٨	١,٦٠٣,٢١٤	مخصص ترك الخدمة - المكون
٦٧٧,٢٩٧	٩٢,٢٣٦	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٢٠,٣٣٣,٨٧٧)	(٢٥,٦١٦,٨٢٢)	مكاسب تقييم استثمارات عقارية
٢,٩٥٤,٢٢٧	(٢,٣٤٨,٥٥٨)	المدينون
٤٠٦,١١٨	١٣٦,٠٤٤	المخزون
٣,٠٦٠,٠٠٠	-	عقارات جاهزة للبيع
(١,٥١٨)	-	أطراف ذات علاقة
(٣,٨١٨,٠٠١)	٤,٧٤٤,٥٧١	أرصدة مدينة أخرى
(١,٠٣٨,٩٢٧)	٢,٧٦٩,٩٧٣	الدائنون وأرصدة دائنة أخرى
(١,٩٣٧,٤٨٠)	(٢,٥١٥,٢٥٧)	المسدد من الزكاة الشرعية
٢٥,٣٣٨,٥٩٢	٢٦,٤٥٨,٩٨٧	صافي النقدية الناتجة من أنشطة العمليات
		<b>تدفقات نقدية من أنشطة الاستثمار:</b>
-	(٥٤٣,١٦٣)	إستثمارات عقارية
-	٤٧,٤٥١	استبعايدات ممتلكات وآلات ومعدات
(٤٦٨,٩٧٣)	(٤,٨٠١,٧٢٥)	اضافات ممتلكات وآلات ومعدات
-	(٧,٠٠٠)	مشروعات تحت التنفيذ
(٤٦٨,٩٧٣)	(٥,٣٠٤,٤٣٧)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		<b>تدفقات نقدية من أنشطة تمويلية:</b>
(٥,٦٣٤)	١٥٣,٦٠٨	تسويات سنوات سابقة
(٥,٦٣٤)	١٥٣,٦٠٨	صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٢٤,٨٦٣,٩٨٥	٢١,٣٠٨,١٥٨	صافي الزيادة في النقدية
٣١,٥٦٣,٥٨١	٥٦,٤٢٧,٥٦٦	النقدية في بداية السنة
٥٦,٤٢٧,٥٦٦	٧٧,٧٣٥,٧٢٤	النقدية في نهاية الفترة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



#### إيضاح (١) : الشركة وطبيعة أعمالها :

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري - المتحد (شركة مساهمة مقفلة) مسجلة بمدينة الرياض بموجب السجل التجارى رقم ١٠١٠٢٠٨٠٤٦ بتاريخ ٤ ربيع الأول ١٤٢٦ هـ الموافق ١٣ إبريل ٢٠٠٥م وتتضمن البيانات المالية المرفقة السجلات الفرعية التالية:

- فندق مريديان مكة سجل تجاري ٤٠٣١٠٦٠٨٩٤ صادر من مكة المكرمة.
- فندق إبراج المريديان سجل تجاري ٤٠٣١٠٥٤٧٥٩ صادر من مكة المكرمة.

#### طبيعة نشاط الشركة :

يتمثل نشاط الشركة في شراء وامتلاك العقارات والفنادق والمناطق السياحية وتشغيلها وشراء وبيع البواخر ووسائل النقل العائمة والمجمعات التجارية ونقل الأشخاص والبضائع داخل وخارج المملكة . وقد بدأت الشركة عملياتها اعتباراً من ١ أكتوبر ٢٠٠٥.

#### عملة العرض والنشاط

تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة. تم تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

#### إيضاح (٢) : أسس إعداد القوائم المالية :

##### ٢-١ بيان الالتزام:

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة و المتوسطة الحجم المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

##### أسس القياس:

أعدت القوائم المالية وفقاً لأساس الإستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية ، ومبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الإستثمارات والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ، والإعتراف بمستحقات التزامات المنافع المحددة بالقيمة الحالية للإلتزامات المستقبلية وباستخدام طريقة المبلغ المستحق حسب الوحدة.

##### ٢-٢ إستخدام التقديرات والحكم الشخصي:

إن إعداد القوائم المالية يتطلب استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على قيم الموجودات والمطلوبات المسجلة، والإيضاحات عن الموجودات والإلتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الأولية ومبالغ الإيرادات والمصروفات المصرح عنها والإفصاح عن المطلوبات المحتملة بتاريخ القوائم المالية ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال فترة التقرير. بالرغم من أن هذه التقديرات والأحكام مبنية على أفضل المعلومات المتوفرة لدى الإدارة بشأن العمليات والأحداث الجارية، فإن النتائج الفعلية يمكن أن تختلف عن هذه التقديرات.

**إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية:**

**٣-١ الأصول الثابتة وإهلاكاتها**

**أ) الاعتراف والقياس**

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك و خسائر الاضمحلال.
- وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة.
- يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

**ب) التكاليف اللاحقة على الاقتناء**

يتم رسملة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.

**ج) الإهلاك**

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية و السنة المقارنة:

العمر الإنتاجي المقدر	
٧٥-٥٠ سنة	مباني وإنشآت
٥ سنوات	كمبيوتر وبرامج حاسب آلي
٤ سنوات	سيارات
١٠ سنوات	أثاث ومعدات مكتبية
مدة العقد أو العمر الاقتصادي أيهما أقل	مباني وتحسينات مباني على أراضي مؤجرة
٦.٣٣ سنة	عدد وأدوات

- يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

**٣-٢ الاستثمارات العقارية**

العقار الاستثماري هو عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر كأصل حق استخدام) لكسب إيرادات إيجاريه أو لإنماء رأس المال أو لكليهما، وليس:

- لاستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية؛ أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال.

**أ) القياس الأولي:**

- يتم قياس العقار الاستثماري المملوك - ابتداءً - بتكلفته. ويجب أن يتم إدراج تكاليف المعاملة ضمن القياس الأولي.
- تشمل تكلفة عقار استثماري تم شراؤه على سعر شرائه وأية نفقات أخرى يمكن عزوها - بشكل مباشر - إلى العقار. وتشمل النفقات التي يمكن عزوها - بشكل مباشر - إلى العقار، على سبيل المثال، الأتعاب المهنية مقابل الخدمات القانونية، وضرائب نقل الملكية وتكاليف المعاملة الأخرى.

### إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

#### ب ( القياس اللاحق:

يتم قياس العقار الاستثماري بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير مع إثبات التغييرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة وذلك للعقار الاستثماري الذي يمكن قياس قيمته العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها دون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما. وإذا تم تصنيف حصة في العقار المحتفظ به بموجب عقد إيجار على أنه عقار استثماري، فإن ما يتم المحاسبة عنه بالقيمة العادلة هو تلك الحصة وليس العقار محل العقد

#### ج ( الاضمحلال في الأصول :

- في تاريخ نهاية كل فترة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول للشركة (بخلاف المخزون، والاستثمارات العقارية التي تقاس بالقيمة العادلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الاستردادية للأصل.
- تتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية ( القيمة الحالية للتدفقات النقدية الواردة والناجمة عن الاستخدام) أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر .
- يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الاستردادية. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر عن العام ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل.
- يتم رد خسائر الاضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

#### ٣-٣ الأصول المالية

يتم اثبات الأصل المالي فقط عندما تكون الشركة طرفاً في النصوص التعاقدية للاداء ، ويتم اثبات الاولى بسعر المعاملة (بما في ذلك تكاليف المعاملة باستثناء القياس الاولى للأصول المالية التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة )

#### القياس اللاحق

#### الأصول المالية الأساسية:

تقاس الأصول المالية الأساسية لاحقاً بالتكلفة المستنفدة مطروحاً منها الانخفاض في القيمة فيما عدا الاستثمارات في الأسهم الممتازة غير قابلة للتحويل والأسهم العادية والممتازة غير القابلة للاعادة والتي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة في حالة عدم امكانية قياس القيمة العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها بدون تكلفة أو جهد غير مبرر يتم قياسها بتكلفتها الدفترية مع خصم اى انخفاض في قيمتها الى ان يتاح قياسها بالقيمة العادلة.

وتشمل الأصول المالية الأساسية كما هي معرفة بالقسم رقم ( ١١ ) من معيار الشركات متوسطة وصغيرة الحجم والذي تعد على اساسه القوائم المالية للشركة الأصول التالية:

- النقد والودائع تحت الطلب والودائع لاجل
- الاوراق التجارية المحتفظ بها
- حسابات العملاء واوراق القبض والمدينين
- الاستثمارات في الاسهم الممتازة غير قابلة للتحويل والاسهم العادية والممتازة غير القابلة للاعادة

#### الأصول المالية الأخرى:

تشمل الأصول المالية الأخرى كافة الأصول المالية بخلاف ما تم تحديده بالقسم ( ١١ ) عالي ومن أمثلتها :

- الاوراق المالية التي يتم وسمها على انها اداة تحوط
- الارتباطات بتقديم قرض لمنشأة اخرى
- الاستثمار في ادوات حقوق ملكية بخلاف الانواع المشار اليها عالية في الأصول المالية الأساسية

#### القياس الاولى

يتم اثبات الأصل المالي فقط عندما تكون الشركة طرفاً في النصوص التعاقدية للاداء ، ويتم اثبات الاولى بالقيمة العادلة والذي عادة ما يكون سعر المعاملة

### إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

#### القياس اللاحق

في نهاية كل فترة تقرير تقاس الاصول المالية الاخرى والتي تقع في نطاق القسم ( ١٢ ) من معيار الشركات المتوسطة والصغيرة والذي تعد على اساسه القوائم المالية للشركة بالقيمة العادلة واثبات التغيرات في القيمة العادلة في الربح او الخسارة للفترة باستثناء الاتي:

- ادوات التحوط حيث يجب اثبات التغيرات في القيم العادلة ضمن الدخل الشامل الاخر
- ادوات حقوق الملكية التي لا يتم تداولها ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها بدون تكلفة او جهد غير مبرر مثل تلك الادوات يتم قياسها بالتكلفة مطروحا منها الانخفاض .

#### ٤-٣ الالتزامات المالية:

يتم اثبات الالتزام المالي فقط عندما تكون الشركة طرفا في النصوص التعاقدية للاداء ، ويتم اثبات الاولي بسعر المعاملة (بما في ذلك تكاليف المعاملة باستثناء القياس الاولي للالتزامات المالية التي تقاس لاحقا بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة ) . ومن امثلة الالتزامات المالية

- القرض المستلم من بنك - حيث يتم اثبات المبلغ المستحق للبنك بالقيمة الحالية ( بما في ذلك مدفوعات الفائدة ومدفوعات اصل القرض ) .
- الالتزامات الناشئة عن شراء السلع بانتظام قصير الاجل يتم اثبات المبلغ المستحق للدائنين بالمبلغ غير المخصوم للمورد والذي عادة ما يكون سعر الفاتورة .

#### القياس اللاحق

في نهاية كل فترة تقرير تقاس الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة واثبات التغيرات في القيمة العادلة في الربح او الخسارة للفترة باستثناء الإلتزامات المالية التي تكون في جوهرها معاملة تمويل موجلة الدفع وفي هذه الحالة يقاس الإلتزام المالي بالقيمة الحالية للدفعات المستقبلية مخصومة بمعدل الفائدة السوقي لاداء دين مشابهة.

#### قياس القيم العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة . يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، ، يتم تحديد قيمة الإلتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الإلتزامات . في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الإعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخرا، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصورة جوهرية - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

#### ٥-٣ تحقق الإيراد

- يتم الإعتراف بالإيراد عند إنتقال المخاطر والمنافع الهامة المتعلقة بملكية العقارات المباعة إلى العميل وفقا لشروط التعاقد مع التأكد من امكانية تحصيل قيمة العقارات المباعة وتقدير التكاليف المرتبطة بها والمرتد منها بشكل يمكن الوثوق به ، مع عدم قدرة الإدارة على إحداث أي تأثيرات لاحقة على العقارات المباعة مع إمكانية قياس الإيراد بشكل يمكن الوثوق به.
- يتم إثبات دخل فوائد الودائع وفقاً لأساس الإستحقاق - إن وجدت - .
- يتم اثبات الإيرادات من الاصول الخاضعة لسيطرة مشتركة بعد خصم نصيب الشركة من اي مصروفات تم تحملها من قبل المشروع المشترك عند استحقاق الإيراد .
- يتم اثبات إيرادات الفنادق المدارة بمعرفة شركات ادارة وفقا لعقود الادارة المبرمة معها والقوائم المالية المعدة لتلك الفنادق.

### إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

#### ٦-٣ تكاليف الإيرادات :

- تتمثل في التكاليف المباشرة وغير مباشرة المرتبطة بتحقيق الإيراد على النحو التالي:
- تكاليف مبيعات العقارات وتشمل تكلفة الشراء وما يتعلق بها من رسوم نقل الملكية وإية رسوم قانونية أخرى وعمليات تطوير وتجهيز العقار للبيع.
  - تكلفة تقديم الخدمات الفندقية لنزلاء الفندق والابراج وتشمل كافة التكاليف التشغيلية بالفندق والابراج (خدمات الغرف - تكلفة الأغذية والمشروبات - تكلفة العمالة بالفنادق - ...).

#### ٧-٣ المصروفات:

- تشمل جميع المصروفات الأخرى التي لم يمكن اعتبارها ضمن تكلفة الإيرادات وتعرض في قائمة الدخل وفقا لوظيفتها (بيعية وتسويقية - إدارية وعمومية).

#### ٨-٣ مصروف الأيجار

يتم إثبات مصروف الأيجار التشغيلي على قائمة الدخل وفقا لطريقة القسط الثابت على مدار فترة العقد.

#### ٩-٣ المخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل، ويتم تحديد صافي القيمة الاستردادية على أساس سعر البيع المتوقع في ظل الظروف العادية مخصوماً منه التكاليف التقديرية اللازمة للإتمام وأي تكاليف أخرى لإتمام عملية البيع ويتم تسعير المخزون بالتكلفة بطريقة المتوسط المتحرك.

#### ١٠-٣ الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقا لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. يستند المخصص إلى تقدير الزكاة الذي يتم تعديله في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الإقرار النهائي للزكاة. يتم الاعتراف بأي تغيير في التقدير الناتج عن التقييم النهائي في تلك الفترة. يتم احتساب الزكاة على أساس ٢.٥٪ من وعاء الزكاة أو صافي الدخل المعدل، أيهما أكبر.

#### ١١-٣ منافع العاملين

##### منافع الموظفين قصيرة الأجل

هي منافع الموظف (بخلاف منافع انتهاء الخدمة) والتي تكون واجبة نتيجة الخدمة المقدمة خلال فترة التقرير ويتم إثباتها ضمن مصروفات الفترة (الاجور والمرتبات - مساهمات الضمان الاجتماعي)

##### منافع بعد انتهاء التوظيف (خطة المنافع المحددة)

هي تلك المنافع التي تلتزم الشركة بتوفيرها لموظفيها عند التقاعد أو ترك العمل وفقا لشروط معينة ويتم تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وتكوين المخصص اللازم لتغطيتها وإعادة دراسة وتدعيمه سنويا مع الأخذ في الاعتبار المتغيرات السنوية التي طرأت على أسس الاحتساب وتحميل قائمة الدخل بهذا التدعيم سنويا.

#### ١٢-٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يتطلب تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهريا فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً.

هذا ويتم مراجعة رصيد المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

**إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):**

**٣-١٣ احتياطي نظامي :**  
يتم تكوين الاحتياطي النظامي طبقاً لنظام الشركات بالمملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة بواقع ١٠% من صافي الأرباح المحققة سنوياً ويجوز إيقاف تكوينه عندما يبلغ رصيده ٣٠% من رأس المال .

**٣-١٤ العملات الأجنبية**  
يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأخرى غير الريال السعودي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ تلك المعاملات. في تاريخ التقرير، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والموجودات المالية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تقاس بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر أسعار الصرف الناتجة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري - المتحد

شركة مساهمة مقفلة

إيضاحات حول القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٤) : الممتلكات والألات والمعدات:

صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر		مجمع الإهلاك				التكلفة				
٢٠١٨	٢٠١٩	رصيد آخر	الإهلاك	إستبعاد	رصيد أول	رصيد آخر	استبعاد	إضافة	رصيد أول	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٧١,٧٩٤,١٦٩	٧١,٧٩٤,١٦٩	-	-	-	-	٧١,٧٩٤,١٦٩	-	-	٧١,٧٩٤,١٦٩	أراضي
٤٨٤,٤٣٩,٤٦١	٤٧٩,٦٢٤,١٤٦	١٢٦,٢٧٥,٥٩٣	٦,٥٥٣,٠١٢	-	١١٩,٧٢٢,٥٨١	٦٠٥,٨٩٩,٧٣٩	-	١,٧٣٧,٦٩٧	٦٠٤,١٦٢,٠٤٢	مباني
١٠١,٦٥١,٠٥٠	٩٥,٣٥٣,٨٩٨	٨٩,٣١٥,٤١٩	٦,٢٩٧,١٥٢	-	٨٣,٠١٨,٢٦٧	١٨٤,٦٦٩,٣١٧	-	-	١٨٤,٦٦٩,٣١٧	ممتلكات على أراضي مؤجرة
-	-	٢,٩٧٢,٧٨٦	-	-	٢,٩٧٢,٧٨٦	٢,٩٧٢,٧٨٦	-	-	٢,٩٧٢,٧٨٦	تحسينات على مباني مستأجرة
٣,٩٨١,٦٠٧	٤,٤٦٤,١٦٣	٢٣,٤٦٥,٢١٧	١,٢٥٧,٢٠٧	-	٢٢,٢٠٨,٠١٠	٢٧,٩٢٩,٣٨٠	-	١,٧٣٩,٧٦٣	٢٦,١٨٩,٦١٧	أثاث وتجهيزات
٣٨٠,٢٧٧	٤٥٣,٨١٢	٥,٤٨٩,٠٩٤	٢٣٨,٩٩١	-	٥,٢٥٠,١٠٣	٥,٩٤٢,٩٠٦	-	٣١٢,٥٢٦	٥,٦٣٠,٣٨٠	حاسب آلي
٩٥,٤٦١	٢٢٠,٩٨٧	١,٩٥٨,٥٤١	٥٨,٧٦٢	(١٣٦,٢٤٩)	٢,٠٣٦,٠٢٨	٢,١٧٩,٥٢٨	(١٨٣,٧٠٠)	٢٣١,٧٣٩	٢,١٣١,٤٨٩	سيارات
٣٦٧,٤٣٩	٩٣٠,٣٦٣	٧٣٤,٦٨٧	٢١٧,٠٧٦	-	٥١٧,٦١١	١,٦٦٥,٠٥٠	-	٧٨٠,٠٠٠	٨٨٥,٠٥٠	آلات ومعدات
١,٧٠٦,٣٩٩	١,٣٥٢,٥١٢	١,٠٢٦,٧٤٢	٣٥٣,٨٨٧	-	٦٧٢,٨٥٥	٢,٣٧٩,٢٥٤	-	-	٢,٣٧٩,٢٥٤	عدد وأدوات
٦٦٤,٤١٥,٨٦٣	٦٥٤,١٩٤,٠٥٠	٢٥١,٢٣٨,٠٧٩	١٤,٩٧٦,٠٨٧	(١٣٦,٢٤٩)	٢٣٦,٣٩٨,٢٤١	٩٠٥,٤٣٢,١٢٩	(١٨٣,٧٠٠)	٤,٨٠١,٧٢٥	٩٠٠,٨١٤,١٠٤	الإجمالي

خلال عام ٢٠١٨ تم إعادة تقدير العمر الإنتاجي لمباني فندق أبراج المريديان لتصبح ٧٥ عاما بدلا من ٥٠ عاماً .

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري - المتحد

شركة مساهمة مقفلة

إيضاحات حول القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٥) : إستثمارات عقارية:

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢٦,٤٨٠,٠٠٠	١٣٢,٢٧٧,٠٠٠	ارض البرجين ٤ و ٣
٢٢٧,٦٧٠,٣٠٠	٢٤٤,٢١٨,٤٢٨	مباني البرجين ٤ و ٣
٦٧,٢٣٨,١٧٩	٧١,٠٥٣,٠٣٦	نصيب الشركة من البرجين ١ و ٢
٤٢١,٣٨٨,٤٧٩	٤٤٧,٥٤٨,٤٦٤	الاجمالي

إعتباراً من العام المالي ٢٠١٧ وبناءً على رؤية الإدارة وإستناداً إلى العروض المقدمة للشركة من جهات مختلفة بشأن إستثمار البرجين الثالث والرابع من أبراج المريديان سواء بالإيجار أو البيع الأمر الذي يتطلب إعادة تأهيل البرجين لتتوافق مع متطلبات هذه الجهات لذا فقد تم فصل البرجين عن الأصول الثابتة في حساب مستقل بصافي القيمة في تاريخ ٢٠١٧/١/١ . وخلال العام الحالي تم تقييم أرض ومباني ابراج المريديان بمبلغ ١,٤٩٤,٤٢٨,٦١٥ ريال بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من خلال مكتب بصمة للتقييم العقاري ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠١٦٣ يخص البرجين ٤ و ٣ منها مبلغ ٣٧٦,٤٩٥,٤٢٨ ريال بنسبة ٢٥% من إجمال القيمة المقدرة وتم إثبات أرباح التقييم والبالغة ٢١,٨٠١,٩٦٦ ريال ضمن الأرباح والخسائر عن العام.

يتمثل الاستثمار العقاري في نصيب الشركة من البرجين (١) و (٢) بنسبة ١٧.٥٢% من تلك الابراج وتم إثبات ارباح التقييم والبالغة ٣,٨١٤,٨٥٧ ريال ضمن الأرباح والخسائر عن العام.



الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري - المتحد

شركة مساهمة مقفلة

إيضاحات حول القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

**إيضاح (٦): مشروعات تحت التنفيذ:**

تتمثل المشروعات تحت التنفيذ في قيمة الأرض وما تم إنفاقه من دراسات وتصاميم ومصاريف أخرى بغرض إنشاء فندق بالخبر بالمنطقة الشرقية ، وكانت التفاصيل وفقاً لما يلي :

كما في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٤٩,٦٦٤,٤٧٩	٤٩,٦٦٤,٤٧٩
٤,٤٠٩,٣٧٥	٤,٤١٦,٣٧٥
٥٤,٠٧٣,٨٥٤	٥٤,٠٨٠,٨٥٤

قطعة أرض بالخبر بالمنطقة الشرقية لإنشاء الفندق عليها  
مصاريف دراسات وتصاميم ومصاريف أخرى  
الإجمالي

**إيضاح (٧) : المخزون :**

كما في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٥٤,٠٥٠	٢٥٨,٦٨٤
٢٥١,٩٥٠	١١١,٢٧٢
٥٠٦,٠٠٠	٣٦٩,٩٥٦

أطعمة ومشروبات بالفنادق  
مستلزمات تشغيل فنادق  
الإجمالي

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري - المتحد

شركة مساهمة مقللة

إيضاحات حول القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٨) : المدينون ، صافي:

كما في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٥,٦٨٩,٦٨٥	٣٨,٠٣٨,٢٤٣
(٨٢٠,٤٢١)	(٩١٢,٦٥٧)
<u>٣٤,٨٦٩,٢٦٤</u>	<u>٣٧,١٢٥,٥٨٦</u>

عملاء  
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها  
صافي الذمم المدينة

إيضاح (٩) : أرصدة مدينة أخرى :

كما في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٦,٤٩٧,٠٧٥	٢,٠٣٣,٥١٥
٤,٤١٩,٦٨٦	٥,٢٢٥,٢٨٥
٥٤٨,٥٩٥	٧٥١,٠٩٣
٨,٧٩١,٥٤٥	٦,٧٦٨,٩٣٥
-	٧٣٣,٥٠٢
<u>٢٠,٢٥٦,٩٠١</u>	<u>١٥,٥١٢,٣٣٠</u>

مصرفات مدفوعة مقدماً  
دفعات مقدم لموردين  
عهد و ذمم عاملين  
مدينون متنوعون  
أخرى  
الإجمالي

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري - المتحد

شركة مساهمة مقفلة

إيضاحات حول القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٠) : أطراف ذات علاقة :

أطراف ذات علاقة مدينة :

تتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في أرصدة تعاملات الشركة مع مساهميها في نطاق عملها الإعتيادي أو نتيجة العلاقة الناشئة عن حقوق الملكية ويتم تحديد قيمة تلك المعاملات بالقيمة العادلة وفيما يلي بيان بطبيعة وحجم المعاملات والأرصدة القائمة كالتالي :

كما في ٣١ ديسمبر		طبيعة العلاقة	
٢٠١٨	٢٠١٩		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٢٣,٤٢٣,٠٥٢	٢٣,٤٢٣,٠٥٢	مساهم	١-١٠ علي بن سليمان الراضي
٢٣,٤٢٣,٠٥٢	٢٣,٤٢٣,٠٥٢	مساهم	٢-١٠ فهد بن صالح السعدون
٢٣,٤٢٣,٠٥٢	٢٣,٤٢٣,٠٥٢	مساهم	٣-١٠ عبد الرحمن محمد الخويلدي
٢٣,٤٢٣,٠٥٢	٢٣,٤٢٣,٠٥٢	مساهم	٤-١٠ فيصل بن فهد اللهيب
٤٨,٦٦٧,٤٥٦	٤٨,٦٦٧,٤٥٦	مساهم مشترك	٢-١٠ شركة أمجاد القابضة
٣٩,٤٥٨,٣٨٩	٣٩,٤٥٨,٣٨٩	مساهم	٣-١٠ سمو الأمير فيصل بن أحمد
٦٩٤,٩٠٠,٤٨١	٦٩٤,٩٠٠,٤٨١	مساهم	٤-١٠ عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد
٨٧٦,٧١٨,٥٣٤	٨٧٦,٧١٨,٥٣٤		الإجمالي

**إيضاح (١٠) : أطراف ذات علاقة (تتمة) :**

١-١٠ تتمثل الأرصدة المستحقة على هؤلاء المساهمين في باقي قيمة أقساط السفن التي تم بيعها لهم في عام ٢٠٠٦م ومن خلال جدول هذا الرصيد فقد إستحق القسط الثاني بمبلغ ٣٠ مليون ريال بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧م وكذلك القسط الثالث والأخير بمبلغ ٦٣.٥ مليون ريال إستحق بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨م بالإضافة إلى تحميل هؤلاء المساهمين بمبلغ ١٩٢,٢٠٨ ريال سعودي قيمة تأمينات إجتماعية دفعتها الشركة نيابة عنهم ولم يتم تحصيل أي من هذه المبالغ حتى تاريخ القوائم المالية .

وتجدر الإشارة إلى أن عقد بيع السفن قد تضمن موافقة المشتريين على تفويض الشركة في بيع المتبقي من حصتهم في رأس مال الشركة في حال عدم السداد وبرغم ذلك تم التصرف من قبل هؤلاء المشتريين (المساهمين) في بعض أسهمهم .

وقامت الشركة برفع دعوى قضائية ضد مشتريين السفن ووفقاً لرأي المستشار القانوني فإنه من المرجح الحكم لصالح الشركة وإمكانية تحصيل الرصيد .

٢-١٠ 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 رفع دعوى قضائية أمام ديوان المظالم بمبلغ ٤٠,٢٦٣,٣١٢ ريال تم الحكم فيها لصالح الشركة في القضية المقيدة بمحكمة الاستئناف برقم ٣٠٥ لعام ١٤٤٠ هـ وباقي المبلغ ٨,٤٠٤,١٤٤ ريال عبارة عن رصيد معاملات جارية ووفقاً لرأي المستشار القانوني فإنه من المرجح الحكم لصالح الشركة وإمكانية تحصيل ذلك الرصيد

٣-١٠ مبالغ طرف سمو الأمير رئيس مجلس الإدارة لشراء أراضي ومصروفات أخرى للشركة وتم تسجيلها على حسابه لحين إتمام الشراء وتقديم المستندات.

٤-١٠ 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 ٢٠٠٨ والتي سبق تقديمها كحصة عينية في مساهمته في زيادة رأس مال الشركة ولم يتمكن من نقل ملكيتها أو نقل حقوق الإنتفاع بها للشركة لذا ووفقاً للمادة (٥) من نظام الشركات السعودي ورأي المستشار القانوني تم إثبات القيمة على حسابه كما أن الشركة في سبيلها لاستكمال إجراءات تخفيض رأس المال بالأسهم المرتبطة بتلك الأصول وهذه المشروعات والعقارات هي :

مجمع البستان - مجمع بشري النسائي - فندق راديسون ساس للأجنحة الملكية - عقد خدمات المطارات  
إعتباراً من ١ مايو ٢٠٠٧ .

ويوجد حكم قضائي بالحجز التحفظي على هذه المشروعات والعقارات مقابل مطالبات من جهات أخرى على المساهم / عبد الواحد بن عبيد مقدم هذه الأصول والتي لم يتم نقلها بشكل رسمي بإسم الشركة .

**إيضاح (١٠) : أطراف ذات علاقة (تتمة) :**

- مبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي تمثل قيمة ما تم تحميله على حسابه كقيمة تقديرية لمقابلة إلتزامات إستكمال أبراج مريديان مكة والتي سبق تقديمها ضمن المشروعات المقدمة منه كحصة عينية في زيادة رأس المال وتم نقل ملكية الأبراج إلى الشركة بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٠٦م.
  - مبلغ ١٥ مليون ريال سعودي قيمة خطابات ضمان تم تسيلها لصالح إدارة أوقاف الراجحي نتيجة عدم إلتزام 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 .
  - تم تخفيض المديونية بمبلغ ٥١,١٤٦,١٥٤ ريال 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 إستنادا لحكم ديوان المظالم رقم ٣٩٠/د/تج/٢٧ لعام ١٤٢٩هـ والذي نص على أن الحصص المسجلة بإسم محمد أحمد الضبعان في شركة مشاعر الأولى مملوكة حقيقة للمدعى عبد الواحد عبد المحسن عبيد.
  - وبالإضافة إلى ماسبق وإعتباراً من تاريخ ٢٠٠٨/٥/١ (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 .

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري - المتحد

شركة مساهمة مقفلة

إيضاحات حول القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

**إيضاح (١١) : النقدية بالصندوق ولدى البنوك :**

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٤,١٠٠	١٠٩,٣١٩	نقد بالصندوق
٣٤,٦٧٠,١٢٠	٢١,٩٠٣,٠٥٩	بنوك - حسابات جارية
٢١,٦٨٣,٣٤٦	٥٥,٧٢٣,٣٤٦	شيكات تحت التحصيل
٥٦,٤٢٧,٥٦٦	٧٧,٧٣٥,٧٢٤	الإجمالي

**إيضاح (١٢) : رأس المال :**

\* تم إنشاء الشركة في ١ ربيع الأول ١٤٢٦هـ الموافق ١٠ أبريل ٢٠٠٥م برأس مال مرخص به ومدفوع بالكامل بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٠,٦٥١,٤٥٠ ريال مقسم إلى ٤.٦١٣.٠٢٩ سهم بقيمة إسمية ٥٠ ريال سعودي للسهم وتاريخ ١٧ رجب ١٤٢٦هـ الموافق ٢٢ أغسطس ٢٠٠٥م تم تعديل رأس المال ليصبح ٢ مليار ريال سعودي مقسم إلى ٤٠ مليون سهم بقيمة إسمية ٥٠ ريال سعودي للسهم الواحد وتم تعديل النظام الأساسي والسجل التجاري لشركة وطبقا لقرار وزارة التجارة والصناعة تم تجزئة السهم ليصبح رأس مال الشركة مقسم إلى ٢٠٠ مليون سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد .

\* تقدمت الشركة لوزارة التجارة والصناعة للمطالبة بتخفيض رأس مال الشركة من حصة المساهم عبد الواحد بن عبد المحسن بن عبيد مقابل التزاماته تجاه الشركة (إيضاح ٤-١١) بحيث يعكس القيمة الحقيقية لرأس المال وحتى تاريخ القوائم المالية تم رفض الطلب وتوجه الشركة للجهات النظامية ذات العلاقة لإقرار التخفيض.

**إيضاح (١٣) : دائنو شراء أصول:**

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٠,٤١٠,٤٣٦	٣٠,٤١٠,٤٣٦	دائنو شراء أصول

تتمثل في قيمة المستحق عن شراء أراضي

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري - المتحد

شركة مساهمة مقفلة

إيضاحات حول القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٤) : الدائنون:

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	إيضاح	
٢,٠٤٧,٩٩٧	٢,١٣٣,٠٠١	موردين
٤,٥٨٧,٠٢٣	٤,١٢٣,٠٢٢	إيرادات محصلة مقدماً
٥,٤٨٧,٧٤١	٨,٤٦٢,٤٦٤	مصرفات مستحقة
٢,٦٤٢,٢٦٣	٢,٦٤٢,٢٦٣	دائنو توزيعات أرباح
٨,٧٣٦,٧٨٦	٧,٨٣١,٧٨٦	* دائنو صكوك المشاركة بالوقت
٧٢٤,٦١٤	٣٣٩,١٨٢	المستحق ضرائب القيمة المضافة و رسوم البلدية
٩٧,٥١٤	١,٥٦٢,١٩٣	أخرى
٢٤,٣٢٣,٩٣٨	٢٧,٠٩٣,٩١١	الإجمالي

\* استناداً إلى قرار مجلس إدارة الشركة في جلسته رقم (٣) من الدورة الثالثة والمنعقدة بتاريخ ١٤/٩/٢٠١٤ هـ الموافق ٢٠٠٨/٩/١٤ وموافقة الجمعية العمومية العادية الثانية وغير العادية الرابعة تم إقرار إلغاء صكوك التملك الجزئي لوحدات أبراج الميرديان (صكوك المشاركة بالوقت) وتم التفاوض مع مالكي الصكوك الرئيسيين والإتفاق على رد قيمة هذه الصكوك بالإضافة إلى تعويضات تم الإتفاق عليها وذلك على النحو التالي :

تسوية المستحق للشريك محمد أحمد الضبعان لحساب المساهم عبد الواحد عبد المحسن عبيد (إيضاح (١٢) - ((٤ .

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري - المتحد

شركة مساهمة مقفلة

إيضاحات حول القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

**إيضاح (١٥) : مخصص الزكاة الشرعية :**

**(١) احتساب الزكاة :**

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٩,٤٦٠,٦٢٩	٣٢,٦١٧,٤٩٩	صافي الربح الدفترى ويعدل بما يلي :
١,٦٣٢,٦٢٥	١,٦٠٣,٢١٤	المخصصات المكونة خلال العام
-	(٢٥,٦١٦,٨٢٢)	أرباح تقييم استثمارات عقارية
٣١,٠٩٣,٢٥٤	٨,٦٠٣,٨٩١	صافي الربح المعدل
		<b>وعاء الزكاة :</b>
٣١,٠٩٣,٢٥٤	٨,٦٠٣,٨٩١	صافي (الخسارة) المعدلة
٢,١١٢,٨٨٣,٩٣٧	٢,١٣٩,٩١٥,٨٠٧	إجمالي مبالغ مضافة
(٢,٠٤٣,٣٦٦,٩٢٨)	(٢,٠٣٤,٩٠٧,٦٥٧)	إجمالي مبالغ مخصومة
١٠٠,٦١٠,٢٦٣	١٠٨,٠٠٣,٧٦٣	وعاء الزكاة
٢,٥١٥,٢٥٧	٢,٧٠٠,٠٩٤	الزكاة المستحقة بواقع ٢,٥%

**(٢) وقد كانت حركة مخصص الزكاة كما يلي :**

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٩٣٧,٤٨٠	٢,٥١٥,٢٥٧	الرصيد في بداية العام
(١,٩٣٧,٤٨٠)	(٢,٥١٥,٢٥٧)	المسدد خلال العام
٢,٥١٥,٢٥٧	٢,٧٠٠,٠٩٤	الزكاة عن العام
٢,٥١٥,٢٥٧	٢,٧٠٠,٠٩٤	الرصيد في نهاية العام

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية عن الأعوام حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وسددت الزكاة طبقاً لها وتم الحصول على شهادة الزكاة .



الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري - المتحد

شركة مساهمة مغلقة

إيضاحات حول القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٦) : مخصص إستكمال منشآت الأبراج:

كما في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٦٤,٦٦٤,٥٠٨	٦٤,٦٦٤,٥٠٨

\* مخصص إستكمال أبراج مريديان مكة

\* حيث أنه لم يتم إستكمال الأبراج الثمانية والتي تقع مسئولية إستكمالها على المساهم / عبد الواحد بن عبيد وقد سبق تقدير تكلفة الإستكمال بمبلغ ٣٨٦ مليون ريال قابلة للزيادة لذا تم إعادة التقدير ليصبح ٤٠٠ مليون ريال وتم تكوين مخصص لمقابلة تكاليف إستكمال الأبراج وتحميلها على حساب / عبد الواحد بن عبيد على أن يتم إستنزال ما يتم صرفه فعلياً على أعمال استكمال الأبراج من المخصص المكون وقد سبق إيضاح ذلك بالقوائم المالية للأعوام السابقة والتي تم إعتماها من الجمعية العمومية للشركة .

إيضاح (١٧) : إيرادات النشاط :

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٣,١٩١,٣٦٠	٥٦,٥٨٧,٩١٧	إيرادات أبراج مريديان مكة
٥٥,٥٥٣,٠٩٣	٥٩,٥٧٤,٢٨٢	إيراد فندق مريديان مكة
٢,٧٦٨,٩٢٩	-	إيرادات تشغيل الإدارة العامة
١٢١,٥١٣,٣٨٢	١١٦,١٦٢,١٩٩	الإجمالي

الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري - المتحد

شركة مساهمة مقفلة

إيضاحات حول القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٨) : تكلفة النشاط :

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الإدارة العامة :
		عقارات جاهزة للبيع
٣,٠٦٠,٠٠٠	-	
٣,٠٦٠,٠٠٠	-	
		تكلفة أبراج مريديان مكة :
		التكلفة المباشرة
٤٠,٨٩٤,٤٣٦	٤٣,٦٦٨,٧١٨	
٣,١١٨,٥٦٠	٣,٠٢١,٦٩٨	مصروفات تشغيل من المالك
٧,١٥٤,٩٢٥	٧,١٣٠,٥٥٤	إهلاك الموجودات التشغيلية
٥١,١٦٧,٩٢١	٥٣,٨٢٠,٩٧٠	إجمالي تكلفة أبراج مريديان مكة
		تكلفة فندق مريديان مكة :
		التكلفة المباشرة
٣١,٧٧٢,٤٠٨	٣١,٦٧١,٣٦٧	
٢,٩٠٦,٤٦٨	٢,٥٨٠,٦٩٧	مصروفات تشغيل من المالك
٧,٧٣٠,٧١٦	٧,٧٨٤,٢٤٤	إهلاك الموجودات التشغيلية
٤,٧٩٨,١٢٤	٦,٨٩٢,٢٦٣	إيجارات الفندق
٤٧,٢٠٧,٧١٦	٤٨,٩٢٨,٥٧١	إجمالي تكلفة ميريديان مكة
١٠١,٤٣٥,٦٣٧	١٠٢,٧٤٩,٥٤١	إجمالي التكلفة

الشركة المتحدة للإستثمار والتطوير العقاري - المتحد

شركة مساهمة مقفلة

إيضاحات حول القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٩) : مصروفات عمومية وإدارية :

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٨٣٩,٥٨٩	٢,٥١٧,١٦٣	رواتب وبدلات العاملين
٣,٧٧٩,٠٠٠	٣,٦٢٥,٥٠٠	إيجارات
٢,٣٩٢,٧٧٥	٤١٥,٠٠٠	إستشارات وأتعاب مهنية
٦٩,١٥٥	٦١,٢٨٩	أستهلاك الممتلكات الإدارية
٣٧٤,٠٩٠	٣٧٠,١٩١	مصاريف تأمين
٢٦٦,٤٠٠	٢٣٠,٤٠٠	حراسات أمنية
٢٦٨,٥١٣	٢٢,٧٥٩	أدوات مكتبية ومطبوعات
١٨٠,٩١١	١٤٨,٢٥٣	برامج حاسب آلي
١٢٦,٨٩٢	١٠٨,٩٥٧	مياه وكهرباء
٨٣,١١٥	٩٦,٥٥٨	بدلات حضور جلسات
٢٥٦,٠٥١	١٩١,٦٢٥	رسوم حكومية
٧٢,٢١٥	٨,٥٤٠	دعاية وإعلان
٧٨,٧٥٨	٧٦,٩٠٨	برق وبريد وهاتف
٢١,٧٠٩	١٣,٧٧٦	زيوت ومحروقات ومواد مستهلكة
١١٨,٢٢٧	١١٩,٤٧١	مصاريف صيانة وقطع غيار سيارات
١١٩,٣٦٣	-	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٢٤٠,٥١٨	٦٤,٦٨٢	أخرى
<u>١٢,٢٨٧,٢٨١</u>	<u>٨,٠٧١,٠٧٢</u>	الإجمالي

#### إيضاح (٢٠): الأدوات المالية:

ترتبط الأدوات المالية بصفة خاصة في مجموعة الموجودات قصيرة الأجل والتي تدعم الموقف المالي للشركة وتزيد من قدرتها على سداد التزاماتها ومن هذا المفهوم فإن الأدوات المالية للشركة تتمثل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والعملاء والمستحق من أطراف ذات علاقة ومدفوعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى بينما تتمثل الإلتزامات المالية في عملاء صكوك المشاركة بالوقت والذمم الدائنة والمصروفات المستحقة والمخصصات الأخرى .

#### مخاطر السيولة:

حيث ترتبط مخاطر السيولة بمدى قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها قصيرة الأجل تجاه الغير من خلال السيولة المتاحة لديها أو أدواتها المالية التي يمكن للشركة أن تحصل من خلالها على تدفقات نقدية في الأجل القصير والمرتبطة بتوقيت سداد تلك الإلتزامات وتعكس القوائم المالية المرفقة أن الأدوات المالية الهامة لدى الشركة التي يمكن من خلالها الحصول على السيولة النقدية في الأجل القصير تتمثل في المستحق من أطراف ذات علاقة والتي ترتبط بالعديد من المطالبات القضائية ولذا فقد تواجه مخاطر مرتبطة بالسيولة في الأجل القصير نتيجة لذلك .

#### القيمة العادلة:

حيث أن القيمة العادلة تتمثل في المبالغ المستخدمة في مبادلة الأصول والإلتزامات بين أطراف على علم كامل ورغبة في إتمام العملية في ظروف متكافئة ونظراً إلى أن القوائم المالية المرفقة تم إعدادها على أساس التكلفة التاريخية فقد يحدث إختلافات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة إلا أن الإدارة ترى أن أثر الإختلافات بين القيمة العادلة للأصول والإلتزامات المالية للشركة لا تمثل تأثيراً جوهرياً على الشركة حيث أن القيم العادلة لأصول الشركة تزيد في معظم الحالات عن قيمتها الدفترية .

#### مخاطر الإنتمان:

تعبر مخاطر الإنتمان عن عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي الى تكبد الطرف الأخر لخسارة مالية وتعبر القوائم المالية المرفقة أنه ليس لدى الشركة تركيز جوهري لمخاطر الإنتمان حيث يتم إيداع النقد وما في حكمه لدى بنوك محلية ذات تصنيف إنتماني مرتفع كما أنه لا يوجد على الشركة إلتزامات تجاه مؤسسات مالية تتمثل في قروض أو تسهيلات إنتمانية أخرى.

#### إيضاح (٢١): الإلتزامات المحتملة والإرتباطات المستقبلية:

توجد دعاوى قضائية مرفوعة من الشركة ضد بعض أعضاء مجلس إدارة سابقين وجهات 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 (٢٢): أحداث لاحقة:

في مطلع عام ٢٠٢٠ ظهر فيروس كورونا (كوفيد ١٩) كجائحة عالمية ، وأعلنت منظمة الصحة العالمية حالة الطوارئ الصحية العامة محل الاهتمام الدولي في ٣٠ يناير ٢٠٢٠. انتشر كوفيد-١٩ عبر مناطق جغرافية متعددة حول العالم ، مما تسبب في اضطرابات في الأنشطة التجارية والاقتصادية تم الإبلاغ عن انتشار كوفيد-١٩ في المملكة العربية السعودية في مارس ٢٠٢٠ ، مما أدى إلى إغلاق المدن الكبرى. تعتبر الشركة أن هذا التفشي حدث غير قابل للتعديل في القوائم المالية. نظراً لكون الوضع متغيراً وسريع التطور ، لا تعتبر الإدارة أنه من الممكن تقديم تقدير كمي للتأثير المحتمل لهذا التفشي على الشركة. سيتم النظر في تأثير هذا التفشي على عمليات الشركة والتقارير المالية في عام ٢٠٢٠ .