

تقرير تأكيد محدود مستقل

السادة مساهمي / شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مدرجة)
الرياض المملكة العربية السعودية

(٢/١)

المقدمة

بناءً على طلب إدارة شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري ("الشركة")، قمنا بتنفيذ ارتباط تأكيد محدود بهدف بيان فيما إذا كان هناك أي أمر قد لفت انتباهنا يجعلنا نعتقد بأن موضوع التأكيد المفصل أدناه ("الموضوع محل التأكيد") لم يتم إعداده، من جميع الجوانب الجوهرية وفقاً للضوابط المنطبقة المبينة أدناه "الضوابط المنطبقة"

موضوع التأكيد

يتعلق موضوع التأكيد لإرتباط التأكيد المحدود بالتبليغ المقدم من رئيس مجلس الإدارة المرفق في الملحق رقم (١) ("التبليغ") والمعد وفقاً لمتطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات وتم عرضه من قبل رئيس مجلس إدارة الشركة والذي يتكون من المعاملات التي ستنفذ من قبل الشركة خلال السنة التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ والتي سيكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الشركة مصلحة شخصية فيها سواء بشكل مباشر أو غير مباشر كما في تاريخ التقرير.

الضوابط المنطبقة

المادة (٧١) من نظام الشركات السعودي الصادر عن وزارة التجارة والاستثمار (١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م).

مسؤولية الإدارة

إن الإدارة ورئيس مجلس إدارة الشركة مسئولين عن إعداد الموضوع محل التأكيد وعرضه بالشكل المناسب وفقاً للمعايير المطبقة. كما أن إدارة الشركة مسئولة عن إنشاء والاحتفاظ بنظام رقابة داخلية ملائم لإعداد وعرض الموضوع محل التأكيد خالياً من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ، واختيار وتطبيق الضوابط الملائمة والاحتفاظ بسجلات كافية، وإجراء التقديرات المعقولة وفقاً للظروف.

مسؤوليتنا

إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج تأكيد محدود بشأن الموضوع محل التأكيد بناءً على ارتباط التأكيد المحدود الذي قمنا به وفقاً للمعيار الدولي لعمليات التأكيد ٣٠٠٠ (المحدث) "عمليات التأكيد بخلاف عمليات المراجعة أو فحص المعلومات المالية التاريخية" المعتمد في المملكة العربية السعودية وشروط وأحكام هذا الارتباط على النحو المتفق عليه مع إدارة الشركة.

تم تصميم إجراءاتنا للحصول على مستوى محدود من التأكيد الذي نبني عليه استنتاجنا، وعلى هذا النحو لا تقدم جميع الأدلة التي قد تتطلب تقديم تأكيد معقول. تعتمد الإجراءات التي يتم تنفيذها على حكمنا المهني، بما في ذلك مخاطر التحريف الجوهرية للموضوع، سواء كان ذلك بسبب الغش أو الخطأ. وفي حين أننا أخذنا في الاعتبار فعالية الرقابة الداخلية للإدارة عند تحديد طبيعة ومدى إجراءاتنا، لم يتم ارتباطنا لتقديم تأكيد بشأن فعالية نظام الرقابة الداخلية.

الاستقلالية ورقابة الجودة

لقد التزمنا بمتطلبات الاستقلالية وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة الصادرة عن مجلس المعايير الدولية لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين والتي تم اعتمادها في المملكة العربية السعودية من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

يقوم مكتبنا بتطبيق المعيار الدولي لإدارة الجودة (١) "رقابة الجودة للمكاتب التي تنفذ ارتباطات مراجعة وفحص للقوائم المالية وارتباطات التأكيد الأخرى وارتباطات الخدمات ذات العلاقة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية، وبناءً عليه، فإنه يحافظ على نظام شامل لرقابة الجودة يضم سياسات وإجراءات مؤثرة بشأن الالتزام بالمتطلبات السلوكية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية المنطبقة.

ملخص الإجراءات

إن إجراءاتنا المتعلقة بالأنظمة والرقابة الداخلية في إعداد الإخطار وفقاً لمتطلبات المادة ٧١ من نظام الشركات، تخضع لقيود جوهرية وبالتالي قد تحدث أخطاء أو مخالفات ولا يمكن اكتشافها. وعلاوة على ذلك، فإن هذه الإجراءات لا يمكن الاعتماد عليها كدليل على فعالية الأنظمة والرقابة الداخلية ضد التواطؤ والاحتيال، خاصة من جانب من يشغلون مناصب السلطة أو من هم محل الثقة.

إن الإجراءات المنفذة في ارتباط التأكيد المحدود تختلف في طبيعتها وتوقيتها وتعد أقل منها في المدى من ارتباط التأكيد المعقول. وبناءً عليه، فإن مستوى التأكيد الذي تم الحصول عليه في ارتباط التأكيد المحدود هو أقل بكثير من التأكيد الذي سيتم الحصول عليه فيما لو قمنا بتنفيذ ارتباط التأكيد المعقول. وكجزء من هذا الارتباط، لم نقم بأي إجراءات تتمثل في مراجعة أو فحص أو التحقق من موضوع التأكيد، ولا للسجلات أو المصادر الأخرى التي تم استخراج الموضوع محل التأكيد منها. وعليه فإننا لن نبدي مثل هذا الرأي.



تقرير تأكيد محدود مستقل (تتمة)

السادة مساهمي / شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مندرجة)
الرياض المملكة العربية السعودية

(٢/٢)

ملخص الإجراءات (تتمة)

تشتمل إجراءاتنا على:

- الحصول على بيان يتضمن تبليغ من رئيس مجلس الإدارة يحدد جميع الأعمال والعقود التي ستنفذ خلال السنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م من قبل أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر لمصلحة الشركة خلال السنة ملحق (١)؛
- الاطلاع على محضر مجلس الإدارة الذي يشير إلى قيام عضو مجلس الإدارة بإبلاغ مجلس الإدارة بالأعمال والعقود التي ستنفذ من قبل عضو مجلس الإدارة، وبأن هذا العضو لم يقم بالتصويت على القرار الصادر بهذا الخصوص بإجتماع المجلس؛

الاستنتاج

بناء على إجراءات التأكيد المحدود التي ستنفذ والأدلة التي حصلنا عليها، لم يلفت انتباهنا أي أمور تجعلنا نعتقد أن إخطار رئيس مجلس الإدارة لم يتوافق من جميع الجوانب الجوهرية، مع متطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات السعودي.

القيود على استخدام تقريرنا

تم اعداد تقريرنا بناء على طلب ادارة الشركة ليتم عرضه على المساهمين باجتماعهم في الجمعية العامة الغير العادية وفقا لمتطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات السعودي ولا يجوز استخدامه لأي غرض آخر.

عن بي كي إف البسام محاسبون

ومراجعون قانونيون

الرياض، المملكة العربية السعودية



84

احمد عبد المجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ١ ذو القعدة ١٤٤٦ هـ

الموافق: ٢٩ أبريل ٢٠٢٥ م

التاريخ: 1446/10/29 هـ الموافق 2025/04/27 م

تبليغ الجمعية العامة للشركة بالعقود والمعاملات المتضمنة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة لأعضاء مجلس الإدارة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بالإشارة إلى الفقرة رقم (1) من المادة (71) والفقرة رقم (1) من المادة (27) من نظام الشركات والتي تنص على أنه لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الشركاء أو الجمعية العامة أو المساهمين أو من يفوضونه.

يود مجلس الإدارة إبلاغ جمعيتهكم الموقرة بالآتي:

عضو مجلس الإدارة للشركة	اسم الشركة / الطرف المتعامل معه	طبيعة المعاملة	مدة التعامل	شروط التعامل	قيمة العقد (غير شامل لضريبة القيمة المضافة)	مبلغ المعاملات خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024 بالريال السعودي
لا ينطبق	شركة الشمس القابضة	عقد تطوير عقاري لإنشاء برج سكني وبيعته بحي النخيل طريق الملك فهد بمدينة الرياض	30 شهرًا	لا يوجد شروط تفضيلية	42,560,000	صفر	صفر
أحمد بن بجاد الحربي	شركة وفز للتطوير العقاري						
محمد بن إبراهيم آل داود	شركة أنيار للتطوير العقاري						

وأود الإفادة بأن مجلس الإدارة اتخذ كافة الإجراءات النظامية اللازمة وتؤكد بعدم تفضيل للشركة والأطراف المذكورة أعلاه، وقد تبين بعد المراجعة أن التعامل تم وفق السياسات والإجراءات المعتمدة في الشركة. وقد تم تعيين مراجع حسابات الشركة لتقديم تقريرهم حيال هذه الحالة حسب المتطلبات النظامية وفقا للمعايير المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين القانونيين.

ولكم فائق التحية والتقدير،،،

رئيس مجلس الإدارة	التوقيع
أحمد بن بجاد الحربي	

في