

**الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.**  
**البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة**  
**كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2025**

# الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في ولفتره المنتهية في 31 مارس 2025

الصفحة

المحتويات

1

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي الموحد

2

بيان المركز المالي المرحلي الموحد

3

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد

4

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد

18 - 5

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي الموحد  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2024 (غير مدققة) ألف ريال قطري	2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري		
470,707	678,502		الإيرادات
(300,335)	(503,610)		تكلفة الإيرادات
170,372	174,892		اجمالي الربح
-	71		إيرادات توزيعات أرباح
37,209	16,562		إيرادات تشغيلية أخرى
(4,043)	2,293		ربح / (خسارة) القيمة العادلة من الاستثمار في الأوراق المالية
(76,885)	(90,645)		مصاريف إدارية وعمومية
(11,296)	(8,392)		مصاريف المبيعات والتسويق
115,357	94,781		الربح التشغيلي
25,882	13,380		إيرادات التمويل
(66,566)	(63,371)		تكاليف التمويل
(40,684)	(49,991)		صافي تكاليف التمويل
905	23,277		صافي الحصة في نتائج شركات زميلة ومشروع مشترك
75,578	68,067		الربح قبل الضرائب
(16)	(224)		ضريبة الدخل
75,562	67,843		صافي ربح الفترة
72,493	72,372		صافي ربح الفترة العائد إلى:
3,069	(4,529)		مالكي الشركة الأم
75,562	67,843		حصص غير مسيطرة
0,020	0,020	6	ربحية السهم العائدة إلى مساهمي الشركة الأم: العائد الأساسي والمخفف للسهم (ريال قطري)
-	-		الدخل الشامل الآخر
75,562	67,843		إجمالي الدخل الشامل للفترة
72,493	72,372		إجمالي الدخل الشامل للفترة العائد إلى:
3,069	(4,529)		مالكي الشركة الأم
75,562	67,843		حصص غير مسيطرة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

بيان المركز المالي المرحلي الموحد

كما في 31 مارس 2025

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
1,932,567	<b>1,908,655</b>	7	عقارات والآت ومعدات
10,101,760	<b>10,093,807</b>	8	استثمارات عقارية
3,076	<b>2,699</b>	9	موجودات حق الاستخدام
5,376	<b>5,235</b>	10	موجودات غير ملموسة
941,436	<b>904,765</b>	11	استثمار في شركات زميلة ومشروع مشترك
63,795	<b>27,458</b>	12	استثمار أوراق مالية
298,084	<b>320,869</b>	14	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
<u>13,346,094</u>	<u><b>13,263,488</b></u>		<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
83,456	<b>90,064</b>	13	المخزون، بالصافي
2,754,417	<b>2,523,982</b>		أعمال قيد التنفيذ
1,058,642	<b>1,483,033</b>	14	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
1,433,018	<b>1,317,679</b>	15	نقد وأرصدة لدى البنوك
<u>5,329,533</u>	<u><b>5,414,758</b></u>		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
<u>18,675,627</u>	<u><b>18,678,246</b></u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
3,540,862	<b>3,540,862</b>	16	رأس المال
1,770,431	<b>1,770,431</b>		احتياطي قانوني
1,148,009	<b>1,148,009</b>	17	احتياطيات أخرى
5,061,238	<b>4,938,863</b>		الأرباح المدورة
11,520,540	<b>11,398,165</b>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام</b>
(31,140)	<b>(35,669)</b>		الحصص غير المسيطرة
<u>11,489,400</u>	<u><b>11,362,496</b></u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
4,515,956	<b>4,442,230</b>	18	القروض والتسهيلات
147,521	<b>152,370</b>	19	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
3,294	<b>7,235</b>	20	مبالغ محتجزة مستحقة الدفع
47,165	<b>50,235</b>	21	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,060	<b>2,246</b>	22	مطلوبات الإيجار
<u>4,715,996</u>	<u><b>4,654,316</b></u>		<b>إجمالي المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
501,008	<b>533,345</b>	18	القروض والتسهيلات
1,763,249	<b>1,915,254</b>	19	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
204,550	<b>212,062</b>	20	مبالغ محتجزة مستحقة الدفع
1,424	<b>773</b>	22	مطلوبات الإيجار
<u>2,470,231</u>	<u><b>2,661,434</b></u>		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
<u>7,186,227</u>	<u><b>7,315,750</b></u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>18,675,627</u>	<u><b>18,678,246</b></u>		<b>إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات</b>

تم اعتماد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 23 أبريل 2025 ووقعها بالنيابة عنه كل من:

أحمد علي الحمادي  
رئيس مجلس الإدارة

ياسر صلاح الجيدة  
الرئيس التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

إجمالي حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	العائد إلى حاملي حقوق الملكية للشركة الأم					
		الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطيات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
11,365,935	65,923	11,300,012	4,779,992	1,208,727	1,770,431	3,540,862	الرصيد في 1 يناير 2024 (مدققة)
75,562	3,069	72,493	72,493	-	-	-	صافي ربح الفترة
-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
(196,222)	(1,475)	(194,747)	(194,747)	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 29)
<u>11,245,275</u>	<u>67,517</u>	<u>11,177,758</u>	<u>4,657,738</u>	<u>1,208,727</u>	<u>1,770,431</u>	<u>3,540,862</u>	الرصيد في 31 مارس 2024 (غير مدققة)
11,489,400	(31,140)	11,520,540	5,061,238	1,148,009	1,770,431	3,540,862	الرصيد في 1 يناير 2025 (مدققة)
67,843	(4,529)	72,372	72,372	-	-	-	صافي ربح الفترة
-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
(194,747)	-	(194,747)	(194,747)	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 29)
<u>11,362,496</u>	<u>(35,669)</u>	<u>11,398,165</u>	<u>4,938,863</u>	<u>1,148,009</u>	<u>1,770,431</u>	<u>3,540,862</u>	الرصيد في 31 مارس 2025 (غير مدققة)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 جزءًا من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

**الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.**  
**بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد**  
**لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025**

31 مارس 2024 (غير مدققة) ألف ريال قطري	إيضاحات 31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري		
75,578	68,067		<b>الأنشطة التشغيلية:</b>
			الربح قبل الضريبة
			لتعديلات:
(905)	(23,277)		صافي الحصة في نتائج في شركات زميلة
32,962	26,766	7	استهلاك العقارات والآلات والمعدات
415	398	10	إطفاء موجودات غير ملموسة
612	377	9	إطفاء موجودات حق الاستخدام
40,684	49,991		صافي تكاليف التمويل
4,043	(2,293)	12	(ربح)/ خسارة القيمة العادلة للاستثمار في أوراق مالية
3,098	3,449	21	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
156,487	123,478		<b>الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل</b>
			لتغيرات في رأس المال العامل:
49,187	1,345		المخزون
(165,917)	230,435		أعمال قيد التنفيذ
(51,171)	(451,806)		ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(60,723)	152,833		ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
(5,348)	11,453		مبالغ محتجزة مستحقة الدفع
(11,861)	-		الإيرادات والتكلفة المؤجلة، بالصافي
(89,346)	67,738		<b>النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية</b>
(62,929)	(58,634)		تكاليف التمويل المدفوعة
(1,039)	(379)	21	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(153,314)	8,725		<b>صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(10,330)	(2,854)	7	إضافات للعقارات والآلات والمعدات
-	(257)	10	إضافات إلى الموجودات غير الملموسة
-	38,630	12	استبعاد أوراق مالية استثمارية
28,028	18,010		إيرادات تمويل مستلمة
(22,334)	-		الإضافات على الاستثمارات العقارية
(645)	(509)	22	سداد مطلوبات الإيجار
(61,832)	404,281		حركة الودائع لأجل مستحقة بعد 3 أشهر
3,200	59,948	11	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
(63,913)	517,249		<b>صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>الأنشطة التمويلية:</b>
313,844	7,962		متحصلات من قروض وتسهيلات
(198,943)	(49,351)		سداد قروض وتسهيلات
(196,222)	(194,747)		توزيعات ارباح
(81,321)	(236,136)		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
(298,548)	289,838		صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
950,513	373,464		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
651,965	663,302	15	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 جزءًا من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

## 1 الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق. ("الشركة") ("الشركة الأم") تأسست كشركة مساهمة قطرية بموجب المرسوم الأميري رقم 2 في 2 فبراير 1999 والتي يتم تداول أسهمها للعام. يقع المكتب المسجل للشركة في الدوحة، دولة قطر وعنوان مكتبها المسجل هو ص.ب: 7256. تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 من الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها معًا باسم "المجموعة" وبشكل فردي باسم "شركات المجموعة") وحصص المجموعة في الشركات الزميلة. يتم توفير المعلومات المتعلقة بهيكل المجموعة في إيضاح 3.2.

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في المساهمة والاستثمار في البنية التحتية والمرافق والتنمية الحضرية والأعمال المتعلقة بالبيئة والمرسى والخدمات ذات الصلة والضيافة والترفيه وإدارة الأعمال وتوفير حلول تكنولوجيا المعلومات.

بموجب المرسوم الأميري رقم 17 لعام 2004، تم منح الشركة الحق في تطوير جزيرة قبالة شاطئ قطر لبيع و / أو تأجير العقارات. تعمل الشركة حاليًا في تطوير هذه المنطقة المعروفة باسم "مشروع لؤلؤة قطر". يتضمن مشروع لؤلؤة قطر استصلاح الأراضي التي تغطي مساحة 985 فدانًا (4.2 مليون متر مربع) في جزيرة من صنع الإنسان وتطوير الجزيرة إلى مناطق مختلفة تضم فيلات على شاطئ البحر ومنازل عصرية وشقق فاخرة ومجمع تجاري للبيع بالتجزئة وبنهاوس، والمدارس والفنادق من فئة الخمس نجوم والمرسى ذات البنية التحتية والمرافق المجتمعية ذات الصلة.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 بناءً على موافقة مجلس الإدارة في 23 أبريل 2025.

## 2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34: التقارير المالية المرحلية.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الأراضي المصنفة على أنها عقارات وآلات ومعدات، واستثمارات في الأوراق المالية والاستثمارات العقارية التي يتم عرضها بالقيمة العادلة وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تم عرض هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة بالريال القطري وهو العملة الوظيفية للمجموعة. جميع المعلومات المالية معروضة بالريال القطري وجميع القيم مقربة إلى أقرب ألف ريال قطري ما لم يذكر خلاف ذلك.

لا تتضمن هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة جميع المعلومات المطلوبة في البيانات المالية السنوية الموحدة ويجب قراءتها مع البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024.

تتوفر البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بناءً على طلب من المكتب المسجل للشركة أو على الموقع الإلكتروني للشركة [www.udcqtatar.com](http://www.udcqtatar.com).

### 3 السياسات المحاسبية الهامة

#### 1/3 المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة هي نفسها التي تم تطبيقها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي يسري مفعولها اعتبارًا من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه لم يصبح ساري المفعول بعد.

ينطبق أحد التعديلات لأول مرة في عام 2025 ، ولكن ليس له تأثير على البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية التبادل

#### 2/3 أساس التوحيد

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. يتم تضمين البيانات المالية للشركات التابعة في هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من تاريخ بدء السيطرة حتى ذلك التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. تقوم المجموعة بتوحيد جميع الكيانات التي لديها القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية. تم حذف جميع الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة المدرجة في هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة عند التوحيد.

عند فقدان السيطرة، تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بموجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية المتعلقة بالشركة التابعة. يتم تحقيق أي فائض أو عجز معترف به عند فقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المختصر الموحد. إذا احتفظت المجموعة بأي حصة في الشركة التابعة السابقة، يتم قياس هذه الحصة بالقيمة العادلة كما في تاريخ فقدان السيطرة. يتم لاحقًا المحاسبة عنها على أنها شركة مستثمر فيها بحقوق الملكية أو كأصل مالي بموجب المعيار الدولي للقرارير المالية 9 اعتمادًا على مستوى النفوذ المحتفظ به.

تمثل الحقوق غير المسيطرة الجزء من الربح أو الخسارة وصافي الموجودات التي لا تحتفظ بها المجموعة ويتم عرضها بشكل منفصل في البيانات المرحلية المختصرة الموحدة للأرباح أو الخسائر والمركز المالي بشكل منفصل عن حقوق مساهمي الشركة.

## الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

### 3 السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

#### 2/3 أساس التوحيد - تنمة

تشتمل البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة على البيانات المالية للشركة وجميع الشركات التابعة لها كما في 31 مارس 2025. تم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية متسقة. تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة لها المدرجة في الجدول التالي:

الشركة التابعة	حصة الملكية %		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	2024	2025		
رونوتيكا الشرق الأوسط ذ.م.م.	100	100	قطر	تشغيل المارينا
شركة اللؤلؤة قطر ذ.م.م.	100	100	قطر	الاستثمارات العقارية
شركة تنمية الضيافة ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة المطاعم
شركة تطوير المطاعم اللبنانية ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة المطاعم
فليفورز أوف ميكسكو ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة المطاعم
ذا رايزينج صن ذ.م.م.	95.68	95.68	قطر	إدارة المطاعم
مطعم وافل مايستر ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة المطاعم
مطبخ ايسلا المكسيكي ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة المطاعم
مطعم أرابيسك ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة المطاعم
ذا سيركل كافيه ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة المطاعم
شوكوليت جار ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة المطاعم
بريد أند كرامبس ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة المطاعم
مطعم شيرفان متيس الدوحة ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة المطاعم
ذا بيرل سوفونير للتجارة ذ.م.م.	100	100	قطر	تجارة التجزئة
شركة مدينة سنترال ذ.م.م.	100	100	قطر	الاستثمارات العقارية
شركة أبراج المتحدة ذ.م.م.	100	100	قطر	التطوير العقاري
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة المرافق
شركة سكوب للدعاية والإعلان ذ.م.م.	100	100	قطر	الأنشطة الإعلانية
شركة براغماتك للتكنولوجيا ذ.م.م.	100	100	قطر	حلول تقنية المعلومات
جليتر ذ.م.م.	100	100	قطر	خدمات التنظيف ذات الصلة
شركة انشور بلس ذ.م.م.	100	100	قطر	وكالة تأمين
شركة مدينة إنوفا ذ.م.م.	100	100	قطر	الخدمات العامة الرئيسية
شركة ملاك اللؤلؤة ذ.م.م.	100	100	قطر	إدارة العقارات
الشركة المتحدة لتنمية الاستثمار	100	100	جزر الكايمان	التطوير العقاري
الشركة المتحدة لحلول التكنولوجيا ذ.م.م.	100	100	قطر	حلول تقنية المعلومات
شركة المنتجات والمرافق الترفيهية ذ.م.م.	100	100	قطر	تشغيل الفنادق والمنتجعات
مدرسة المتحدة الدولية ذ.م.م.	51	51	قطر	تشغيل المدرسة
برومان ذ.م.م.	100	100	قطر	خدمات الدعم
يوناييتد ميديكال ذ.م.م.	65	65	قطر	تشغيل المستشفى
المتحدة الدولية لطاقة المناطق ذ.م.م.	95	95	قطر	الاستثمار في مشاريع البنية التحتية

\* الشركة القطرية لتبريد المناطق ش.م.ع.ق.

في سنة ٢٠٢٤، قامت المجموعة ببيع نسبة ٤٠٪ من حصتها البالغة ٩١.٠٦٪ في الشركة القطرية لتبريد المناطق ش.م.ع.ق.م. ولاحقاً لهذه الصفقة، تم تسجيل الحصة المتبقية بنسبة ٥١.٠٦٪ كمشروع مشترك.

## الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

### 3 السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

2/3 أساس التوحيد - تنمة

الحصص غير المسيطرة

الرصيد المتراكم كما في		تخصيص الأرباح لفترة الثلاثة أشهر المنتهية		
31 ديسمبر 2024	31 مارس 2025	31 مارس 2024	31 مارس 2025	
(مدققة) ألف ريال قطري	(غير مدققة) ألف ريال قطري	(غير مدققة) ألف ريال قطري	(غير مدققة) ألف ريال قطري	
-	-	3,836	-	الشركة القطرية لتبريد المناطق ش.م.ع.ق.-
(4,558)	(9,548)	(231)	(5,081)	شركة يونابتد ميديكال ذ.م.م.
351	351	-	-	ذا رايزينج صن ذ.م.م.
(26,933)	(26,472)	(536)	552	مدرسة المتحدة الدولية ذ.م.م.
<u>(31,140)</u>	<u>(35,669)</u>	<u>3,069</u>	<u>(4,529)</u>	

### 4 التقديرات والأحكام

يتطلب إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات، والمطلوبات، والإيرادات، والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. إن التقديرات والأحكام الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة متوافقة مع تلك المستخدمة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

### 5 إدارة المخاطر المالية

تتوافق أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية للمجموعة مع تلك المبينة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

### 6 العائد الأساسي والمخفف للسهم

يتم احتساب العائد الأساسي والمخفف للسهم بقسمة صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. لم تكن هناك أدوات أو عناصر يمكن أن تسبب تأثيراً مخففاً على حساب ربحية السهم.

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2024	2025
(غير مدققة) ألف ريال قطري	(غير مدققة) ألف ريال قطري
72,493	72,372
<u>3,540,862</u>	<u>3,540,862</u>
<u>0.020</u>	<u>0.020</u>

ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم (ألف ريال قطري)  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام (بالألف)  
العائد الأساسي والمخفف للسهم (ريال قطري)

## الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

### 7 عقارات وآلات ومعدات

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
3,504,202	1,932,567	القيمة الدفترية في بداية الفترة / السنة
43,115	2,854	إضافات
182,077	-	تحويلات، بالصافي
(1,470,899)	-	استبعاد شركة تابعة
(158,201)	-	انخفاض القيمة
(106)	-	استبعادات، بالصافي
(167,621)	(26,766)	الاستهلاك للفترة / للسنة
<u>1,932,567</u>	<u>1,908,655</u>	القيمة الدفترية في نهاية الفترة / السنة

### 8 استثمارات عقارية

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
10,432,175	10,101,760	الرصيد في بداية الفترة / السنة
32,571	-	إضافات
(191,502)	(7,953)	تحويلات، بالصافي
(171,484)	-	خسارة القيمة العادلة
<u>10,101,760</u>	<u>10,093,807</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

### 9 موجودات حق الاستخدام

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
8,810	3,076	الرصيد في بداية الفترة / السنة
2,892	-	إضافات
(4,975)	(377)	الإطفاء للفترة / السنة
(3,651)	-	استبعاد شركة تابعة
<u>3,076</u>	<u>2,699</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

### 10 موجودات غير ملموسة

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
7,105	5,376	الرصيد في بداية الفترة / السنة
199	257	إضافات
(1,928)	(398)	الإطفاء للفترة / السنة
<u>5,376</u>	<u>5,235</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

## الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

### 11 استثمار في شركة زميلة و مشروع مشترك

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
16,484	941,436	الرصيد في بداية الفترة / السنة
927,231	-	إضافات
921	23,277	الحصة في الربح للفترة / السنة
(3,200)	(59,948)	توزيعات أرباح مستلمة
<u>941,436</u>	<u>904,765</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

(1) يمثل الاستثمار في شركة زميلة حصة المجموعة بنسبة 32% في الشركة المتحدة للخرسانة الجاهزة ذ.م.م، وهي شركة تأسست في دولة قطر وتعمل في إنتاج وبيع الخرسانة الجاهزة ومواد البناء الأخرى، بنسبة 33.3% في ديارنا ديستريكت إنيرجي ليمتد، وهي شركة تأسست في المملكة العربية السعودية لتقديم عطاءات للمشروعات الحكومية للبنية التحتية للتبريد، والشركة القطرية لتبريد المناطق ش.م.خ.ق.، وهي شركة مسجلة في دولة قطر، تعمل في مجال إنشاء وتملك وتشغيل أنظمة تبريد المناطق.

### 12 استثمار أوراق مالية

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
62,813	63,795	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	(38,630)	استبعاد خلال الفترة / السنة
982	2,293	ربح القيمة العادلة
<u>63,795</u>	<u>27,458</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
28,865	27,458	تدرج ك:
34,930	-	أسهم مدرجة داخل قطر
<u>63,795</u>	<u>27,458</u>	أسهم مدرجة خارج قطر

### 13 المخزون

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
68,852	78,857	الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتداول
8,912	9,533	المواد وقطع الغيار
5,692	1,674	الأطعمة والمشروبات والمواد الاستهلاكية
<u>83,456</u>	<u>90,064</u>	

## الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

### 14 ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
108,194	108,194	غير متداولة:
170,134	177,250	ذمم تجارية مدينة
19,756	35,425	ذمم إيجار تمويلي مدينة
298,084	320,869	ودائع طويلة الأجل
		متداولة:
731,475	1,179,575	ذمم تجارية مدينة، بالصافي
227,101	209,814	دفعات مقدمة للمقاولين
32,033	32,517	ذمم إيجار تمويلي مدينة
43,648	28,903	مصاريف مدفوعة مقدماً ومستحقات
24,385	32,224	أخرى
1,058,642	1,483,033	

### 15 نقد وأرصدة لدى البنوك

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
351,684	454,790	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
1,081,334	862,889	ودائع لأجل
1,433,018	1,317,679	إجمالي النقد والأرصدة لدى البنوك
(13,220)	(12,324)	يخصم: توزيعات أرباح معلنة غير مطالب بها
(1,046,334)	(642,053)	يخصم: ودائع لأجل ذات آجال استحقاق أصلية تزيد عن 90 يوماً
373,464	663,302	النقد وما في حكمه

### 16 رأس المال المصدر

في تاريخ التقرير، يمثل رأس المال 3,540,862,500 سهم عادي مصرح به ومصدر ومدفوع بالكامل بقيمة 1 ريال قطري لكل منها.

## الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

### 17 احتياطات أخرى

الاحتياطات الأخرى تمثل احتياطي إعادة تقييم الموجودات الذي يتم استخدامه لتسجيل الزيادات في القيمة العادلة للعقارات والآلات والمعدات التي كانت خاضعة للتقييم العادل بعد خصم الانخفاض إلى الحد الذي يرتبط به هذا الانخفاض بزيادة في نفس الأصل المعترف به سابقاً في الأسهم.

### 18 القروض والتسهيلات

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري
5,042,866	5,000,628
(25,902)	(25,053)
<u>5,016,964</u>	<u>4,975,575</u>
4,515,956	4,442,230
501,008	533,345
<u>5,016,964</u>	<u>4,975,575</u>

القروض والتسهيلات  
التكاليف غير المطفأة المرتبطة بجمع التمويل

تعرض كالتالي:

مطلوبات غير متداولة

مطلوبات متداولة

### 19 ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري
147,521	152,370
83,450	107,799
176,910	166,316
352,115	503,276
679,594	657,614
6,170	6,324
28,131	38,371
436,879	435,554
<u>1,763,249</u>	<u>1,915,254</u>

غير المتداولة:

صندوق احتياطي المجمع الرئيسي

المتداولة:

ذمم تجارية دائنة

تكاليف العقود المستحقة

الدفعات المقدمة من العملاء

مستحقات أخرى

ضريبة الدخل المستحقة

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح 23)

مطلوبات أخرى

### 20 مبالغ محتجزة مستحقة الدفع

المحتجزات الدائنة تمثل المبالغ المقتطعة من المدفوعات للمقاولين وفقاً للشروط التعاقدية. هذه المبالغ مستحقة الدفع عند الانتهاء من العمل والوفاء بالالتزامات من قبل المقاولين المعنيين.

## الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

### 21 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
59,175	47,165	الرصيد في بداية الفترة / السنة
10,048	3,449	المحمل للفترة / السنة
(12,901)	(379)	المدفوعات خلال الفترة / السنة
(9,157)	-	استبعاد شركة تابعة
<u>47,165</u>	<u>50,235</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

### 22 مطلوبات الإيجار

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
9,868	3,484	الرصيد في بداية الفترة / السنة
2,892	-	إضافات
(5,657)	(509)	مدفوعات الإيجار خلال الفترة / السنة
444	44	مصرفات الفوائد على مطلوبات الإيجار
(4,063)	-	استبعاد شركة تابعة
<u>3,484</u>	<u>3,019</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
2,060	2,246	تعرض كالتالي:
1,424	773	مطلوبات غير متداولة
<u>3,484</u>	<u>3,019</u>	مطلوبات متداولة

### 23 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

يقدم إيضاح 2/3 و 11 معلومات حول هيكل المجموعة للشركات التابعة , الشركات الزميلة على التوالي. خلال الفترة، تمت بعض المعاملات مع أطراف ذات علاقة بنفس الشروط والأحكام التجارية مثل الأطراف الثالثة. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

## الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

### 23 افصاحات الأطراف ذات العلاقة – تنمة

الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة وطبيعة المعاملات الهامة والمبالغ المتضمنة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
7,026	14,783	مبالغ مستحقة للشركة القطرية لتبريد المناطق ش.م.خ.ق.
13,419	18,432	مبالغ مستحقة لشركة روز غار للرعاية الصحية القابضة ذ.م.م.
7,686	5,156	مبالغ مستحقة لشركة أوربتال دوحة ليتمتد
<u>28,131</u>	<u>38,371</u>	

### 24 التزامات محتملة

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
<u>3,978</u>	<u>4,931</u>	الضمانات البنكية والسندات

تتوقع المجموعة أنه لن ينشأ التزام مادي من الضمانات المذكورة أعلاه والتي يتم إصدارها في سياق الأعمال العادية.

هناك دعوى قضائية بين الشركة والمطور حيث قام المطور برفع دعوى ضد الشركة ورفعت الشركة دعوى مقابلة ضد المطور وكلاهما طلب الحصول على تعويض لاسترداد التكاليف المتكبدة والأضرار التي تكبدها. تم إصدار قرار في القضية لصالح الشركة، ومع ذلك، فقد كان حكم المحكمة لصالح المطور فيما يتعلق بالمطالبة بالتكاليف المتكبدة وهو ما تم الاستئناف ضده من قبل الشركة. بناءً على تقييم محامي الشركة، لا يتوقع أن تنشأ أي مسؤولية إضافية مادية من هذه القضية.

### 25 الالتزامات الرأسمالية

31 ديسمبر 2024 (مدققة) ألف ريال قطري	31 مارس 2025 (غير مدققة) ألف ريال قطري	
<u>895,562</u>	<u>760,212</u>	الالتزامات التعاقدية للمقاولين والموردين

## 26 الأدوات المالية

إن السياسات والأساليب المحاسبية الهامة المتبعة، بما في ذلك معايير التحقيق وأساس القياس وأساس تحقيق الإيرادات والمصروفات فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات والمطلوبات المالية هي نفسها التي تم تطبيقها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

## 27 القيم العادلة للأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من استثمارات في أوراق مالية ونقد وأرصدة لدى البنوك وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى. تتكون المطلوبات المالية من قروض وسلف وذمم تجارية دائنة ومصروفات مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. لذلك يمكن أن تنشأ فروق بين القيمة الدفترية تحت طريقة التكلفة التاريخية وتقديرات القيمة العادلة.

### تدرج قياس القيمة العادلة

تستخدم الشركة التدرج التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية من خلال تقنية التقييم:

- المستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة؛
- المستوى 2: تقنيات أخرى يمكن ملاحظة جميع المدخلات الخاصة بها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: التقنيات التي تستخدم المدخلات التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

تعتبر الإدارة أن القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية المعترف بها في هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة مقارنة بقيمها العادلة. تم تصنيف محفظة الأوراق المالية الاستثمارية بالكامل (إيضاح 12) على أنها بالمستوى 1، والعقارات والآلات والمعدات (إيضاح 7) والاستثمارات العقارية (إيضاح 8) مصنفة على أنها بالمستوى 3. لم تكن هناك تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من القيمة العادلة القياسات خلال الفترة.

## 28 المعلومات القطاعية

### قطاعات التشغيل

لدى المجموعة أربع قطاعات يتم إعداد التقارير عنها، كما هو موضح أدناه، وهي وحدات الأعمال الإستراتيجية للمجموعة. تقدم وحدات الأعمال الإستراتيجية منتجات وخدمات مختلفة وتتم إدارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات عمل منفصلة. لكل وحدة من وحدات الأعمال الإستراتيجية، تقوم المجموعة بمراجعة تقارير الإدارة الداخلية بشكل منتظم. يصف الملخص التالي العمليات في كل من قطاعات المجموعة التي يمكن إعداد التقارير حولها:

يصف الملخص التالي العمليات في كل قطاع من قطاعات التقارير الخاصة بالمجموعة:

<u>القطاع</u>	<u>طبيعة العمليات</u>
التنمية الحضرية	أنشطة التطوير والتشييد العقاري
الضيافة والترفيه	استثمار وتطوير الفنادق والمرافق الترفيهية وبيع الأصناف الفاخرة
البنية التحتية والمرافق	إنشاء وإدارة أنظمة تبريد المناطق وأنشطة المارينا
قطاعات أخرى	تقديم حلول تقنية المعلومات والخدمات الأخرى

السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد التقارير عنها هي نفسها كما هو موضح في الإيضاح 3.

تضمنت المعلومات المتعلقة بنتائج كل قطاع في التقرير أدناه. يتم قياس الأداء على أساس ربح القطاع، كما هو مدرج في تقارير الإدارة الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل الإدارة. يستخدم الربح القطاعي لقياس الأداء حيث تعتقد الإدارة أن هذه المعلومات هي الأكثر صلة في تقييم نتائج قطاعات معينة بالنسبة للكيانات الأخرى التي تعمل ضمن هذه الصناعات. يتم تحديد التسعير بين القطاعات على أساس تجاري بحت.

## الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

### 28 المعلومات القطاعية - تنمة

#### القطاعات الجغرافية

لم تقم المجموعة بتبويب أنشطتها خارج دولة قطر باستثناء الشركة المتحدة للتنمية للاستثمار تأسست في جزر الكيمان) والتي ليس لديها أية عمليات هامة خارج دولة قطر. توجد غالبية موجودات المجموعة في دولة قطر، وبالتالي ليس هناك قطاعات جغرافية محددة بوضوح في المجموعة كما في 31 مارس 2025.

استبعاد المعاملات		القطاعات أخرى	البنية التحتية والمرافق	الضيافة والترفيه	التنمية الحضرية	
بين القطاعات	ألف	ألف	ألف	ألف	ألف	
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
						<b>31 مارس 2025 (غير مدققة)</b>
572,834	(7,280)	-	-	-	580,114	إيرادات العقارات
8,851	-	-	8,851	-	-	عمليات المارينا
12,857	-	-	-	12,857	-	بيع المواد الغذائية والمشروبات
83,960	(26,065)	110,025	-	-	-	أخرى
<u>678,502</u>	<u>(33,345)</u>	<u>110,025</u>	<u>8,851</u>	<u>12,857</u>	<u>580,114</u>	الإيرادات
13,380	-	2,401	283	-	10,696	إيرادات التمويل
(63,371)	6,215	(5,941)	(48)	(226)	(63,371)	تكاليف التمويل
(26,766)	(18,288)	(1,312)	(131)	(1,248)	(5,787)	الاستهلاك
<u>23,277</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,595</u>	<u>-</u>	<u>(318)</u>	صافي الحصة من النتائج في
<u>67,843</u>	<u>(43,616)</u>	<u>(1,404)</u>	<u>1,224</u>	<u>(8,876)</u>	<u>120,515</u>	الشركات الزميلة الربح / (الخسارة) للفترة
						<b>31 مارس 2024 (غير مدققة)</b>
279,007	(10,497)	-	-	-	289,504	إيرادات العقارات
71,131	(8,028)	-	79,159	-	-	رسوم السعة
31,783	-	-	31,783	-	-	استهلاك وبيع محطات نقل الطاقة
9,091	-	-	9,091	-	-	عمليات المارينا
14,226	-	-	-	14,226	-	بيع المواد الغذائية والمشروبات
65,469	(26,544)	92,013	-	-	-	أخرى
<u>470,707</u>	<u>(45,069)</u>	<u>92,013</u>	<u>120,033</u>	<u>14,226</u>	<u>289,504</u>	الدخل
25,882	-	2,473	7,825	-	15,584	إيرادات التمويل
(66,566)	7,050	(5,062)	(7,181)	(220)	(61,153)	تكاليف التمويل
(32,962)	(8,969)	(1,148)	(15,696)	(1,381)	(5,768)	الاستهلاك
<u>905</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>905</u>	صافي الحصة من النتائج في
<u>75,562</u>	<u>(17,514)</u>	<u>10,913</u>	<u>43,152</u>	<u>(10,266)</u>	<u>49,277</u>	الشركات الزميلة الربح / (الخسارة) للفترة

## الشركة المتحدة للتنمية ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

### 28 المعلومات القطاعية - تنمة

#### القطاعات الجغرافية - تنمة

الاجمالي ألف ريال قطري	استبعاد المعاملات بين القطاعات ألف ريال قطري	قطاعات أخرى ألف ريال قطري	البنية التحتية والمرافق ألف ريال قطري	الضيافة والترفيه ألف ريال قطري	التنمية الحضرية ألف ريال قطري	
18,678,246	(618,160)	1,398,689	111,283	48,507	17,737,927	31 مارس 2025 (غير مدققة)
7,315,750	(1,058,665)	879,822	26,101	264,162	7,204,330	الموجودات القطاعية المطلوبات القطاعية
18,675,627	(696,561)	1,286,014	288,544	57,723	17,739,907	31 ديسمبر 2024 (مدققة)
7,186,227	(1,188,620)	762,242	210,710	264,502	7,137,393	الموجودات القطاعية المطلوبات القطاعية

### 29 توزيعات الأرباح

في 12 مارس 2025، عقدت الشركة اجتماعها العام السنوي لعام 2024 والذي وافق، من بين أمور أخرى، على توزيع أرباح نقدية بنسبة 5.5% من رأس المال بقيمة 194.7 مليون ريال قطري. في 31 مارس 2024، عقدت الشركة اجتماعها العام السنوي لعام 2023 والذي وافق، من بين أمور أخرى، على توزيع أرباح نقدية بنسبة 5.5% من رأس المال بقيمة 194.7 مليون ريال قطري.

### 30 المعلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض الأرقام المقارنة لتتوافق مع العرض للفترة الحالية، وعلى الرغم من ذلك، لم يكن لإعادة التقييم هذه أي تأثير على صافي الربح وصافي الأسهم في الفترة المقارنة.