

ق.ر. ٨-٩٩

RN: ٠٥٧٠/MMS/FY٢٠٢٠

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين
شركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.)
الدوحة - قطر

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وكلاً من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات البيانات المالية الموحدة، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة" في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمعايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" وفقاً لمتطلبات قواعد السلوك المهني ذات علاقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة في دولة قطر. هذا، وقد التزمنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى. ونعتمد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، بحسب تقديرنا المهني، هي الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة. وقد تناولنا تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ونحن لا نبدى رأياً منفصلاً بشأنها.

كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق	أمور التدقيق الرئيسية
<p>تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها (ليس على سبيل الحصر)، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • لقد قمنا بتقييم وإختبار التصميم والفعالية التشغيلية لضوابط الرقابة ذات الصلة على المدخلات والإفتراسات المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية. • تقييم كفاءة وقدرات المقيمين ومراجعة عقد تعيينهم مع المجموعة لتحديد اذا ما كان نطاق العمل مناسب. • كما قمنا، بمساعدة بالاستعانة بمختصينا، بتقييم مدى معقولية أساليب التقييم المستخدمة وإذا كانت هذه الأساليب مطابقة لمتطلبات المعايير الموضوعية لتنظيم تقييم العقارات، ومناسبتها لغرض تحديد القيمة العادلة للعقارات. وقمنا بمراجعة مدى ملائمة التقديرات المستخدمة في التقييم كمعدل الخصم، معدل الرسملة، معدل النمو والإنفاق الرأسمالي • قمنا باختبار دقة البيانات المقدمة من المجموعة الى المقيمين على أساس العينة. • قمنا بالتحقق من دقة تقارير التقييم على أساس العينة. • قمنا بمطابقة تقارير التقييم التي أعدها المقيمون مع المبالغ المثبتة في البيانات المالية الموحدة. 	<p>تقييم الإستثمارات العقارية</p> <p>لدى المجموعة إستثمارات عقارية، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة في البيانات المالية الموحدة حيث يتم قيد الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة، في بيان الأرباح والخسائر الموحد.</p> <p>يظهر الإيضاح ١٢ حول البيانات المالية الموحدة، قيمة الإستثمارات العقارية لدى المجموعة التي تبلغ ٢٦,٥ مليار ريال قطري (٢٠١٨): ١٨,٢ مليار ريال قطري) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩, وتم الاعتراف بربح التغيير في القيمة العادلة بمبلغ ١,١ مليار ريال قطري (٢٠١٨): ٠,٨٧ مليار ريال قطري) ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد.</p> <p>تتكون المحفظة الإستثمارية العقارية من العقارات الجاهزة والعقارات قيد الإنشاء. تم الإفصاح عن منهجية تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية التي تمتلكها المجموعة في الإيضاح ١٢</p> <p>إن تقييم الإستثمارات العقارية هي عملية تقديرية، بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار، موقع العقار، والإيجارات المستقبلية المتوقعة، من بين عوامل أخرى. يتم إجراء التقييمات السنوية من قبل خبراء مستقلين ("المقيمين") يتم تعيينهم من قبل الإدارة.</p> <p>قمنا بالتركيز على هذا الأمر نظراً لأهمية الرصيد في نهاية السنة ووجود أحكام وتقديرات هامة للوصول الى قيمة العقارات، وبالتالي، قد اعتبرنا تقييم الإستثمارات العقارية من أمور التدقيق الرئيسية.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تممة)

أمور التدقيق الرئيسية (تممة)

كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق	أمور التدقيق الرئيسية
<p>لقد حصلنا على تعديل الاتفاقية وقمنا بمراجعة الشروط الأساسية للتعديل</p> <p>لقد حصلنا على تقييم الإدارة للتأثير المحاسبي للتعديل.</p> <p>لقد قمنا بمراجعة طريقة احتساب أثر التعديل على البيانات المالية.</p> <p>قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات ذات الصلة في هذا المجال كافية وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>أثر تعديل الاتفاق مع وزارة البلدية والبيئة.</p> <p>أبرمت المجموعة اتفاقية مع وزارة البلدية والبيئة ("الاتفاقية") لتطوير مجمع سكني للعمال على أرض مستأجرة من وزارة البلدية والبيئة ("الوزارة"). وبناءً على الاتفاقية، تلتزم المجموعة ببناء وتشغيل المجمع السكني للعمال خلال فترة الإيجار البالغة ٢٧ عامًا. سيتم تحويل الأرض بالإضافة إلى المجمع السكني للعمال مرة أخرى إلى وزارة البلدية والبيئة في نهاية عقد الإيجار. تم تقييم الاتفاقية في الأصل لتكون خاضعة لشروط اتفاقيات الامتياز بموجب معيار لجنة تفسير معايير التقارير الدولية رقم ١٢ (IFRIC ١٢).</p> <p>كما هو موضح في الإيضاح ١٦ للبيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ اتفقت وزارة البلدية والبيئة مع المجموعة على تعديل بعض بنود الاتفاقية. قامت الإدارة بتقييم أثر التعديل واستنتجت أنه قد أصبحت الاتفاقية غير خاضعة لشروط اتفاقيات الامتياز بموجب معيار لجنة تفسير معايير التقارير الدولية رقم ١٢. وبناءً على ذلك قامت الإدارة بإلغاء الاعتراف بالموجودات غير الملموسة والاعتراف باستثمارات عقارية وتم احتسابها بالقيمة العادلة.</p> <p>لقد اعتبرنا هذه المسألة من أمور التدقيق الرئيسية بسبب الأحكام المهمة المطبقة وتفاعل عدد من المعايير المحاسبية التي تؤثر على هذه المسألة.</p>
<p>قمنا بفهم تطبيق المجموعة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) وحددنا أنظمة الرقابة الداخلية بما في ذلك الأنظمة على مستوى المنشأة التي إعتدتها المجموعة للمحاسبة والعمليات والأنظمة وفقاً للمعيار المحاسبي الجديد.</p> <p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ أنظمة الرقابة الرئيسية المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)</p> <p>قمنا بتقييم مدى ملاءمة معدلات الخصم المطبقة في تحديد مطلوبات الإيجار.</p> <p>قمنا بالتحقق من دقة بيانات الإيجار المتضمنة عن طريق مطابقة عينة تمثيلية من عقود الإيجار للعقود الأصلية أو غيرها من المعلومات الداعمة وتأكدنا من سلامة ودقة الحسابات المالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) لكل عقد تم اختياره بالعينة من خلال إعادة حساب التعديلات المتوقعة الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦).</p> <p>قمنا بدراسة مدى إكمال عقود الإيجار عن طريق اختبار التسوية بين التزامات إيجار المجموعة والالتزامات عقد الإيجار التشغيلي التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة لسنة ٢٠١٨ والنظر فيما إذا كنا على علم بأي عقود أخرى قد تحتوي على إيجار.</p> <p>قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات ضمن البيانات المالية المتعلقة بعقود الإيجار، بما فيها الإفصاحات المتعلقة بالتحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)، متفقة مع المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "عقود الإيجار" اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، مما أدى إلى تغييرات في السياسات المحاسبية. إختارت المجموعة عدم تعديل معلومات المقارنة وفقاً للأحكام الانتقالية الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦).</p> <p>إن الأثر الرئيسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) هو تغيير في السياسة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية. نتج عن هذا التغيير في السياسة المحاسبية الاعتراف بموجودات حق إنتفاع والالتزامات إيجار في بيان المركز المالي الموحد. تم استخدام معدل الإقتراض التدريجي (IBR) حيث لم يكن بالإمكان تحديد المعدل الضمني (IR) في عقد الإيجار وذلك لعدم القدرة على تحديده بشكل واضح.</p> <p>إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) أدى إلى تغييرات في العمليات والنظم والضوابط الرقابية.</p> <p>نظراً لعدد الأحكام التي تم تطبيقها والتقدير التي تم إجراؤها في تحديد تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) إعتبرنا هذه المسألة أمر تدقيق رئيسي.</p> <p>لقد تم الإفصاح عن التأثير الانتقالي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في إيضاح ٤٩ للبيانات المالية الموحدة:</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه البيانات بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠١٩.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة، لكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات الخاص بنا. لم يتاح تقرير مجلس الإدارة لنا حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات هذا.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتناول المعلومات الأخرى، حيث أننا لا نبدى أي تأكيد أو استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا بالإطلاع على المعلومات الأخرى، حيث نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاء جوهرياً.

مسؤولية الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وأحكام قانون الشركات التجارية القطري المعمول بها والنظام الأساسي للشركة، والإحتفاظ بأنظمة الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرياً سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن الإدارة تكون مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الإستمرارية والإفصاح، حسبما يقتضيه الحال، عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية وإستخدام مبدأ الإستمرار المحاسبي، إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف نشاطاتها أو لم يكن لديها حل بديل واقعي إلا القيام بذلك.

ويعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرياً، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن إحتيال أو عن خطأ، وتعتبر جوهرياً بشكل فردي أو مجتمعة إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الإقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق، وذلك وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرياً في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، من خلال تصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الإحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الإحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالإطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- إستنتاج مدى ملاءمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرياً من عدم التيقن متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الإستمرار. وفي حال الإستنتاج بوجود حالة جوهرياً من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في إستنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الإستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الجهات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء التدقيق للمجموعة. ونحن لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول التدقيق.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، بالأمر الأخرى، وبما يخص النطاق المخطط للتدقيق وتوقيتته ونتائج الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري يتبين لنا من خلال تدقيقنا في نظام الرقابة الداخلي.

كما نقوم بنزويد القائمين على الحوكمة ببيان يظهر إمتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالإستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي يحتمل الإعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على إستقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة حيثما كان ذلك مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد هذه الأمور التي كان لها الأثر الأهم في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة الى ذلك، كما هو مطلوب بموجب قانون الشركات التجارية القطري، فإننا نفصح عما يلي:

- ◀ إن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة متوافقة مع السجلات المحاسبية.
- ◀ كما وقد حصلنا على كافة المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- ◀ وأنه، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة المالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري المعمول بها أو لأحكام النظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري في أداء الشركة أو في مركزها المالي الموحد.

عن ديلويت آند توش
فرع قطر

في الدوحة - قطر
١١ مارس ٢٠٢٠

مدحت صالحه
شريك

سجل مراقبي الحسابات رقم (٢٥٧)
سجل مدققي الحسابات لدى هيئة قطر
للأسواق المالية رقم (١٢٠١٥٦)