



تقرير المراجع المستقل

السادة/ مساهمي
شركة الباحة للاستثمار والتنمية
شركة مساهمة سعودية
الباحة - المملكة العربية السعودية
تقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية - شركة مساهمة سعودية (الشركة) والشركات التابعة لها (المجموعة)، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وقائمة الدخل الشامل الموحدة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للمعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية. وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. و مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الواردة في تقريرنا. و نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية)، المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وفينا بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. و في اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية و مناسبة لتوفير أساس لرأينا.

لفت إنتباه

نود ان نلفت الإنتباه الى إيضاح (١٣) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة والذي يشير الى قضية تبادل الأصول مع الشركة الساطعة الحديثة للمقاولات العامة، حيث قامت الشركة بتكوين مخصص لمقابلة الخسائر الناتجة عن عقد تبادل الأصول مع الشركة الساطعة الحديثة للمقاولات العامة بمبلغ ٧٤,٠٠٣,٧١٧ ريال سعودي حيث تعتقد إدارة المجموعة بأن الأصول التي من المفترض الحصول عليها مقابل صفقة التبادل ليست ذات أهمية ويوجد عليها إنخفاض كبير نتيجة تقادمها وعليه تم تكوين مخصص مقابلها بالقيمة الدفترية لإلتزامات الأداء التي تلتزم بتقديمها للطرف الآخر. بالإضافة إلى ذلك، تم تأكيد الحكم الصادر مسبقاً بإلزام شركة الباحة للاستثمار والتنمية بتنفيذ شروط العقد مع الشركة الساطعة الحديثة. ولم يتم تعديل رأينا بناءً على هذا الأمر.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

فيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته.

القيمة الدفترية للشهرة

بلغت القيمة الدفترية للشهرة حوالي ٢٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٢٢ مليون ريال سعودي) والتي نشأت نتيجة الإستحواذ على شركة إشراق الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري خلال العام ٢٠١٧.

قامت الإدارة باختبار الانخفاض السنوي على القيمة الدفترية للشهرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من خلال الاستعانة بمقيم منشآت مستقل خارجي مرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لتحديد القيمة الإسترادية للشهرة كما في ذلك التاريخ ومن ثم تحديد ما إذا كان هنالك انخفاض على القيمة الدفترية للشهرة أو لا وذلك من خلال المقارنة ما بين القيمة الدفترية للوحدة المدرة للنقد والقيمة الإسترادية لها. بموجب تقرير المقيم الخارجي فقد تم تحديد القيمة الإسترادية بأسلوب التكلفة بطريقة قيمة الأصول المعدلة.

إن طريقة قيمة الأصول المعدلة اعتمدت بشكل رئيسي على القيمة العادلة للعقار الإستثماري المملوك للشركة التابعة، وتم احتساب القيمة العادلة لهذا العقار من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين خارجيين مرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وتم تجاهل الممتلكات والمعدات بحكم أنها غير جوهرية.

لقد قمنا بإعتبار هذا البند من أمور المراجعة الرئيسية نظراً لجوهرية قيمته في قائمة المركز المالي الموحدة وأهمية التقديرات والأحكام المتضمنة في التقييم الخاص بالشهرة والتي اعتمدت بشكل رئيسي على تقييم العقار الإستثماري.

يرجى الرجوع إلى إيضاح (٨) في القوائم المالية الموحدة لمعلومات تفصيلية عن الشهرة و إيضاح (٣) عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالشهرة و إيضاح (٤) حول الأحكام و التقديرات المحاسبية الجوهرية.

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا

قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم المجموعة لإنخفاض قيمة الشهرة:

- تقييم كفاءة وإستقلالية وموضوعية المقيم الذي تم الإستعانة به من جانب الإدارة.

- تقييم مدى ملائمة نموذج تقييم الانخفاض على قيمة الشهرة الذي أتبعته المجموعة من خلال فهم مناسبة تحديد القيمة الإسترادية بأسلوب التكلفة بطريقة قيمة الأصول المعدلة.

- إشراك خبير تقييم المنشآت لدينا لتقييم معقولة حساب القيمة العادلة والفرضيات المستخدمة في التقييم.

- إشراك خبير التقييم العقاري للتحقق من معقولة تقييم القيمة العادلة للعقار الإستثماري المملوك للشركة التابعة والذي تم الإعتماد عليه بشكل رئيسي عند تطبيق طريقة قيمة الأصول المعدلة لإحتساب القيمة العادلة للوحدة المدرة للنقد، حيث تم عمل الإجراءات التالية:

• مراجعة المنهجية المطبقة من قبل المقيمين للتأكد من أسلوب التقييم والمنهجية المستخدمة وما إذا كانت مناسبة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية.

• مراجعة معقولة الفرضيات الرئيسية ذات الصلة المستخدمة من قبل الإدارة.

- تقييم مدى كفاية العرض والإفصاح وملائمة السياسات المحاسبية والإفصاح الخاص بالشهرة.

انخفاض العقارات الاستثمارية

تمتلك المجموعة عقارات استثمارية تتكون من أراضي مقام عليها عقارات محتفظ بها لأكتساب إيرادات إيجارية حيث بلغت حوالي ٢٢٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٢٢٣ مليون ريال سعودي) وتمثل أرصدة جوهرية في قائمة المركز المالي الموحدة كما في ذلك التاريخ.

لقد قمنا بإعتبار هذا البند من أمور المراجعة الرئيسية نظراً لجوهرية قيمته في قائمة المركز المالي الموحدة ولأهمية التقديرات والافتراضات والأحكام المتضمنة في التقييم.

تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة الدفترية والتي تمثل التكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكمة، ويتم مراجعة القيمة الدفترية سنوياً من قبل إدارة المجموعة لتقييم وجود مؤشرات على انخفاض القيمة من خلال مقارنة القيمة الدفترية بالقيمة الاستردادية.

إستعانت المجموعة بمقيمين خارجيين مرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والذين يقومون بالتقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية لمساعدتها في تحديد القيمة الاستردادية وعند تنفيذ التقييم يتم استخدام أساليب ومنهجيات تقييم متعارف عليها تعتمد على أحكام وتقديرات جوهرية مثل ملائمة المقارنات المستخدمة ومعدل الخصم ومدخلات التقييم بشكل عام.

إن الهدف من تقييم العقارات الاستثمارية هو لتحديد القيمة الاستردادية والانخفاض في القيمة (إن وجد) والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة ويعتبر تقديري بطبيعته بسبب، من بين عوامل أخرى، الطبيعة الفردية لكل عقار وموقع العقار وطريقة التقييم الأنسب لكل منها.

يرجى الرجوع إلى إيضاح (١١) في القوائم المالية الموحدة لمعلومات تفصيلية عن العقارات الاستثمارية و إيضاح (٣) عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية و إيضاح (٤) حول الأحكام و التقديرات المحاسبية الجوهرية.

أمر آخر

تم مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير متحفظ مع فقرة لفت إنتباه حول بند مخصص مطالبات محتملة بتاريخ ٩ رمضان ١٤٤٤ هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٣ م.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣ غير القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل حولها. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣ بتاريخ لاحق لتقريرنا. لا يشمل رأينا حول القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى وإننا لا نبيد أي نوع تأكيد أو إستنتاج حولها. فيما يتعلق بمراجعة القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال مراجعتنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهرية. عندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا

قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم المجموعة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية:

- تقييم كفاءة وإستقلالية وموضوعية المقيمين الذين تم الإستعانة بهم من جانب الإدارة.

- إشراك خبير التقييم العقاري لدينا حيث تم عمل الإجراءات التالية:

• تقييم المنهجية المطبقة من قبل المقيمين للتأكد من أسلوب التقييم والمنهجية المستخدمة وما إذا كانت مناسبة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

• تقييم معقولية الفرضيات والتقديرات الرئيسية ذات الصلة المستخدمة في التقييم.

- تحققنا من مدخلات التقييم المستخدمة من قبل المقيمين ومقارنتها مع السجلات المحاسبية.

- مقارنة القيمة العادلة من واقع تقارير المقيمين العقاريين مع الرصيد الدفترى للعقارات الاستثمارية للتحقق من وجود انخفاض أو لا أو وجود انخفاض متراكم سابق يجب رده.

- تقييم مدى كفاية العرض والإفصاحات وملائمة السياسات المحاسبية والإفصاح الخاص بالعقارات الاستثمارية.

تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة الباحة للاستثمار والتنمية - شركة مساهمة سعودية (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها العادل طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي تعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساس للمجموعة وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهرى سواء بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالإستمرارية، وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

والمكلفون بالحوكمة وهم مجلس الإدارة وهم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وفي إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهرى متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، 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 طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم إكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى إستنتاج بشأن مدى مناسبة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة إستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفأً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي في القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء مراجعة المجموعة. ونظل المسؤولون الوحيدون عن رأينا في المراجعة.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أية أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم بإكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا إلتزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلال، و نبلغهم بجميع العلاقات و الأمور الأخرى التي قد يعتد بشكل معقول أنها تؤثر على إستقلالنا، و نبلغهم أيضاً عند الإقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة. و من بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، و من ثم تعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. و نقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن طلال أبوغزاله وشركاه

وليد أحمد بامعروف

محاسب قانوني ترخيص رقم: (٤٠٨)

التاريخ ١٧ رمضان ١٤٤٥ هـ الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٤ م