

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
البنك العقاري المصري العربي - فلسطين
الإدارة العامة
تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية لبنك العقاري المصري العربي "البنك" والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2019 وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الإدارة العامة والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إضافية أخرى .

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للبنك العقاري المصري العربي كما في 31 كانون الأول 2019 ولأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية كما تم إقرارها من قبل سلطة النقد الفلسطينية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق . إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية " في تقريرنا . إننا مستقلون عن البنك وفق ميثاق قواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين القانونيين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى المتعلقة بتدقيقنا للقوائم المالية للبنك، وقد أوفينا بمسؤوليتنا المتعلقة بمتطلبات السلوك المهني الأخرى. نعتقد أن بيانات التدقيق الشبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لأداء رأينا حول التدقيق.

أمر آخر

إن البيانات المالية للبنك للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 قد تم تدقيقها من قبل مدقق آخر والذي أصدر تقريره غير المتحفظ بتاريخ 20 شباط 2019.

امور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الهامة وفقاً لحكمنا المهني، هي الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. إن هذه الأمور تمت دراستها في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، ولتكوين رأينا حول هذه البيانات المالية ، وليس لغرض إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. إن وصف أمور التدقيق الهامة موضع أدناه

البنك العقاري المصري العربي
(شركة أجنبية عاملة)
رام الله – فلسطين

قائمة المركز المالي

بالدولار الأمريكي

الموجودات
نقد وإرصدة لدى سلطة النقد الفلسطينية
إرصدة لدى بنوك ومؤسسات مصرفية
إرصدة لدى الإدارة العامة
قروض وسلف وأنشطة تمويلية للعملاء بالتكلفة المطفأة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
ممتلكات ومعدات – بالناقص
موجودات غير ملموسة – بالناقص
موجودات أخرى
مجموع الموجودات

المطلوبات وحقوق الإدارة العامة
المطلوبات

ودائع سلطة النقد الفلسطينية
ودائع بنوك ومؤسسات مصرفية
ودائع المركز الرئيسي وفروع الأردن
ودائع عملاء
تأمينات نقدية
التزامات عقود إيجار
مخصصات متنوعة
مخصص ضريبة الدخل
مطلوبات أخرى
مجموع المطلوبات
حقوق الإدارة العامة

رأس المال المدفوع
احتياطي قانوني
احتياطي اختياري
احتياطي التقليل الدورية
احتياطي مخاطر مصرفية عامة
خسائر متراكمة
مجموع حقوق الإدارة العامة
مجموع المطلوبات وحقوق الإدارة العامة

كفاية مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل التسهيلات الائتمانية

وصف أمر التدقيق الهام	نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر
تعتبر التسهيلات الائتمانية من الاصول الهامة للبنك، كما ان طبيعة وخصائص التسهيلات الائتمانية الممنوحة للمدينين تختلف من قطاع لآخر ومن دولة لأخرى بسبب طبيعة انتشار البنك الجغرافي وبالتالي تختلف منهجية احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل التسهيلات الائتمانية بسبب اختلاف القطاعات واختلاف تقييم المخاطر المتعلقة بتلك الدول ومتطلباتها القانونية والتنظيمية .	ان اجراءات التدقيق المتبعة تضمنت مراجعة لطبيعة محافظ التسهيلات الائتمانية بالإضافة الى مراجعة سياسة البنك الائتمانية وتقييم نظام الرقابة الداخلي المتبع في عملية المنح ومراقبة الائتمان ومدى تماشيها مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ومقارنتها مع تعليمات السلطات الرقابية .
إن احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة ودقته يتطلب من إدارة البنك وضع افتراضات وتعريفات عديدة منها "احتمالية التعثر" و"الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان" وغيرها ، كما تستلزم استخدام التقديرات حول تصنيف التسهيلات الائتمانية على المراحل المختلفة ومدى كفاية الضمانات ومن ثم تعليق الفوائد في حالة التعثر وفقاً لتعليمات السلطات الرقابية ، إن مثل هذه الأمور تجعل من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل التسهيلات الائتمانية من الأمور الهامة للتدقيق .	كما قمنا بفهم المنهجية المتبعة من قبل البنك لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال الاستعانة بالخبراء حيثما كان مناسباً وتقييم نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي تضمن ما يلي: - مراجعة المنهجية المتبعة في البنك لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة ومدى توافقها مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - مراجعة إعداد منهجية الخسائر الائتمانية المتوقعة على مستوى النموذج - مراحل تصنيف التعرضات الائتمانية ومدى معقوليتها وتحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان - مراجعة صحة ودقة النموذج المستخدم في عملية الإحتساب ومكوناته (احتمالية التعثر (PD) ونسبة الخسارة عند التعثر (LGD) والتعرض عند التعثر (ERD) ونسبة الفائدة الفعالة والاستحقاقات) - مراجعة افتراضات النظرة المستقبلية و عوامل الإقتصاد الكلي - مراجعة إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة - مراجعة اكتمال المعلومات المستخدمة في عملية إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة ومراجعة تقارير التحقق والوثائق الداعمة لذلك - مراجعة الحكمية حول إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة
بلغ صافي التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل البنك للعملاء حوالي 122,8 مليون دولار أمريكي والتي تمثل 60 % من إجمالي قيمة الموجودات كما في 31 كانون الأول 2019، هذا وبلغ مخصص الخسائر الائتمانية مقابل التسهيلات المباشرة وغير المباشرة ما قيمته 8 مليون دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2019.	كما قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاح حول التسهيلات الائتمانية ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل التسهيلات الائتمانية والمخاطر ذات العلاقة في الإفصاحات المرفقة.

البنك العقاري المصري العربي
(شركة أجنبية عاملة)
رام الله – فلسطين

قائمة الربح او الخسارة

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول	2019	2018
الفوائد الدائنة	8,260,692	7,171,921
الفوائد المدينة	(1,724,092)	(1,564,698)
صافي إيرادات الفوائد	6,536,600	5,607,223
صافي إيرادات العمولات	302,599	345,461
صافي إيرادات الفوائد والعمولات	6,839,199	5,952,684
أرباح التعامل بالعملات الأجنبية	430,723	433,369
توزيعات ارباح من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	-	4,087
إيرادات أخرى	1,844,911	937,323
صافي الإيرادات التشغيلية	9,114,833	7,327,463
نفقات الموظفين	(5,390,377)	(4,806,052)
إستهلاكات وإطفاءات	(547,586)	(250,349)
مصروفات أخرى	(2,302,848)	(2,527,357)
(مصروف) المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على الموجودات المالية	(406,224)	572,068
مخصصات متنوعة	-	3,707
إجمالي المصروفات	(8,647,035)	(7,007,983)
صافي ربح السنة قبل ضريبة الدخل	467,798	319,480
ضريبة الدخل	-	-
صافي ربح السنة	467,798	319,480

باسل قطينة
المدير المالي

اسامة العيادي
المدير العام الإقليمي

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية كما تم إقرارها من قبل سلطة النقد الفلسطينية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي الذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض إعداد وعرض القوائم المالية، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة البنك على الاستمرار والإفصاح عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، باستثناء إذا كانت هنالك نية لدى الإدارة لتصفية البنك أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة في البنك مسؤولين عن الإشراف على إجراءات اعداد التقارير المالية.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن إجراءات التدقيق التي تم القيام بها وفقاً لمعايير الدولية للتدقيق ستمكننا بشكل دائم من اكتشاف جميع الأخطاء الجوهرية، إن وجدت.

هنالك أخطاء يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي من الممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة على أساس القوائم المالية.

جزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو الحذف المتعمد أو التحريفات أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في البنك.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وفيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة البنك على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهرى، فإن ذلك يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافى، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة البنك على الاستمرار.
- تقييم العرض العام لشكل ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

التواصل مع المكلفين بالحوكمة في البنك فيما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

كما ونقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية أن وجدت.

رام الله : في 5 تموز 2020
شركة القواسمي وشركاه
KPMG
خارج أبو غربية
إجازة رقم (105/2017)

البنك العقاري المصري العربي
(شركة أجنبية عاملة)
رام الله – فلسطين

قائمة الدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول	2019	إيضاح	2018
بالدولار الأمريكي	467,798		319,480
صافي ربح السنة			
الدخل الشامل الآخر			
بنود غير القابلة للتحويل لاحقاً الى الربح او الخسارة	-	-	-
أرباح (خسائر) تقييم الموجودات المالية بقيمتها العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة	467,798		319,480
إجمالي الدخل الشامل للسنة			

في حال رغبتكم بالإطلاع على البيانات المالية بشكل كامل يمكنكم زيارة موقع البنك الإلكتروني www.ealb.ps