



# REDV

شركة تطوير العقارات  
Real Estate Development Co.

التاريخ: 2012/04/10

الرقم: 124 / 2012

للا مضا 2  
السيد محمد

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين،  
دائرة الإفصاح  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة وبعد،،،

## الموضوع: المادة (19) من تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق

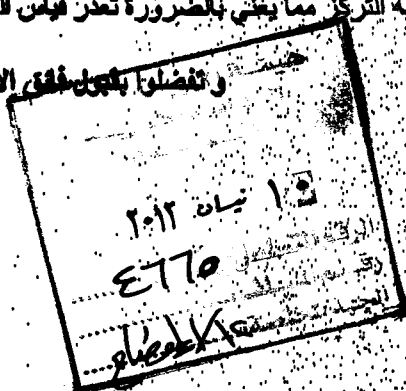
إشارة إلى الموضوع أعلاه، وإشارة إلى فترة "أساس البيانات المتحقق" الواردة في تقرير مدقق الحسابات الخاص بالبيانات المالية لشركة عن السنة المنتهية في 2011/12/31، نورد لكم رأي إدارة الشركة حول تقرير مدقق الحسابات.

لم تقم إدارة الشركة بإجراء اختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة كما في نهاية عام 2011 وذلك لاستمرار صعوبة تقييم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحذات توليد النقد التي تعود إليها الشهرة وذلك للأسباب التالية:

- الأوضاع السائدة في سوق العقار الأردني.
- بناء على معايير المحاسبة الدولية، يتطلب اختبار التدني وجود سوق عقاري حقيقي ونشط وهو الأمر غير المتوفر في ظل الظروف السائدة.
- يتطلب اختبار التدني أيضا حصول تبادل ملكيات عقارية بين أطراف غير ذات علاقة مطلعة وراعية في هذا التبادل على أسس تجارية بخطة الأمر الذي لم يتمكن من قياسه بشكل موثوق.
- يتطلب اختبار التدني الحصول على الأسعار الحالية في سوق نشط لممتلكات مماثلة في نفس الموقع والحالة وهو ما لا يمكن تعديده بخطة في ظل الأوضاع الاقتصادية الحالية.
- تم خلال الفترة الماضية الحصول على تقييمات لبعض العقارات من قبل مقيمين معتمدين أظهرت تنديبا شديدا في التقييمات لنفس العقار من مقيم آخر مما يعطي مؤشرا واضحا على عدم عكس هذه التقييمات لواقع قيم هذه العقارات أو القيمة العادلة لها.
- جزء من هذه الاستثمارات تم تملكه بداية وتكسيصه لأغراض التطوير لمشاريع من مختلف الأنواع السكنية والتجارية وبأحجام متوسطة وكبيرة الأمر الذي لا تسمح أوضاع السوق العقاري في المرحلة الحالية بتنفيذه.
- جرت خلال الفترة السابقة تنفيذ مخططات شمولية من قبل الجهات التنظيمية المختصة لكثير من المواقع بهدف ضمها إلى عمان الكبرى ومن ثم تم إحالتها إلى الوضع السابق مما حدا بهذه الجهات إلى الامتناع عن إعطاء الصفة التنظيمية للأراضي الواقعة ضمن المخططات الشمولية مما لم يمكن الشركة من تحديد الأهداف من الاستثمار في هذه الأراضي أو إجراء أية دراسات عليها تبين ولو بشكل عام عائدات هذه الاستثمارات.
- إن معظم استثمارات الشركة العقارية مخصصة لأهداف استثمارية وليست مخصصة لأغراض المتاجرة الأمر الذي يجعل من الصعب قياس عائدات هذه الاستثمارات في سوق غير نشط وللقيمة للوحيدة التي يمكن قياسها في قيمة التحويل والتي لا تعكس بالضرورة القيمة الحقيقية لهذه الاستثمارات ناهيك عن القيم المضافة الأخرى مثل قيمة التركيز مما يعني بالضرورة تعذر قياس القيمة العادلة لهذه الاستثمارات.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

منذر ابو عوض  
المدير العام بالوكالة



نسخة الملف