



شركة تطوير العقارات  
Real Estate Development Co.

التاريخ: 2011/04/17

الرقم: 2011/112

DISCLOSURE

REDV - 1814201

المسئلة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين  
دائرة الأوصاح  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تسبب طيبة و بعد ،،

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

إشارة إلى الموضوع أعلاه، وإشارة إلى فقرة "أساس التحفظ في الرأي" الواردة في تقرير مدقق الحسابات الخاص بالبيانات المالية لشركتنا عن السنة المنتهية في 2010/12/31، نورد لكم رأي إدارة الشركة حول تقرير مدقق الحسابات

أولاً:

كما هو مبين في البند رقم (1) من فقرة أساس التحفظ في الرأي، لم تقم إدارة الشركة بإجراء اختبار لتسديد ضما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة كما في نهاية عام 2010 وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لتوجدات توليد النقد التي تعود إليها الشهرة وذلك للأسباب التالية:

- الأوصاح السائدة في سوق العقار الأردني.
- بناء على معايير المحاسبة الدولية، يتطلب اختبار التدني وجود سوق عقاري حقيقي وتشط وهو الأمر غير المتوفر في ظل الظروف السائدة.
- يتطلب اختبار التدني أيضا حصول تبادل ملكيات عقارية بين أطراف غير ذات علاقة مطلعة وراغبة في هذا التبادل على أسس تجارية بحتة الأمر الذي لم تتمكن من قياسه بشكل موثوق.
- يتطلب اختبار التدني التمكن من الحصول على الأسعار الحالية في سوق نشط لممتلكات مماثلة في نفس الموقع والحالة وهو ما لا يمكن تحديده بدقة في ظل الأوضاع الاقتصادية الحالية.
- جزء من هذه الاستثمارات تم تملكه بداية وتخصيصه لأغراض التطوير لمشاريع من مختلف الأنواع السكنية والتجارية وبأحجام متوسطة وكبيرة الأمر الذي لا تسمح أوضاع السوق العقاري في المرحلة الحالية بتفقيده.
- يجري في المرحلة الحالية دراسات لتنفيذ مخططات شمولية من قبل الجهات التنظيمية المختصة لكثير من المواقع بهدف ضمها إلى عمان الكبرى مما حدا بهذه الجهات إلى الامتناع عن إعطاء الصفة التنظيمية للأراضي الواقعة ضمن المخططات الشمولية مما لا يمكن الشركة من تحديد الأهداف من الاستثمار في هذه الأراضي أو إجراء أية دراسات عليها تدين 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 تشط والقيمة الوحيدة التي يمكن قياسها هي قيمة التسييل والتي لا تعكس بالضرورة القيمة الحقيقية لهذه الاستثمارات فأهيك عن التيم المضلفة الأخرى مثل قيمة التركيز مما يعني بالضرورة تعذر قياس القيمة العادلة لهذه الاستثمارات.
- لكل ما ذكر أعلاه، فقد قرر مجلس الإدارة مناقشة موضوع الشهرة والذي هو موضوع هام وحيوي في اجتماع الهيئة العامة العادي القائم للشركة حيث يعتقد المجلس الذي شارفت منته على الانتهاء بأن هذا الموضوع مهم واستراتيجي بالشكل الذي يتطلب معه أخذ رأي الهيئة العامة حوله.

12

هيئة الأوراق المالية  
السلطة الإدارية  
السلطانية  
١٨ نيسان ٢٠١١  
الرقم المتسلسل .....  
رقم الملف .....  
الجهة المختصة: ١٨/١١/١١

السيد السيد محمد  
السيد  
1/11



كما هو مبين في البند رقم (2) من فقرة أساس التحفظ في الرأي، فقد تم ما يلي:

- قامت شركتنا بإتبات عملية بيع جزء من أسهمها في شركة قنار الأولى والتي تمت من خلال شركة بيت الاستثمار العالمي بسعر (125) فلس كويتي /سهم علما بأن سعر البيع حسب إشعار شركة بيت الاستثمار العالمي هو (80) فلس كويتي /سهم.
- يتم تداول هذه الأسهم من خلال سوق ثانوي وهي غير مدرجة في بورصة الكويت.
- إن شركة تطوير العقارات لم توافق على بيع الأسهم ولا على سعر البيع.
- أصدرت شركة بيت الاستثمار العالمي تقييما لسعر سهم شركة قنار الأولى يسبق عملية البيع ويقيمه أعلى من سعر البيع المذكور.
- قامت الشركة باستنفاد كافة الوسائل المتاحة مع شركة بيت الاستثمار العالمي وأجرت العديد من الاتصالات والتي هدفت إلى محاولة الوصول إلى اتفاق تصالحي معهم يحفظ حقوق شركة تطوير العقارات.
- بالرغم من كل الجهود التي تم بذلها للتوصل إلى حل ودي، لم يتم التوصل إلى أي نتيجة مرضية لمجلس إدارة شركة تطوير العقارات. وبناء عليه، قامت الشركة بتوجيه إنذارات حذرية إلى شركة بيت الاستثمار العالمي كخطوة تسبق اللجوء إلى القضاء للفصل في هذا النزاع أملين أن يتم التوصل إلى تفاهات تحفظ حقوق شركة تطوير العقارات التي يعتد المجلس بأنه قد تم إدارها من خلال ممارسات شركة بيت الاستثمار العالمي في الفترة التي سيطرت فيها على القرار في شركتنا.

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

منذر أبو عوض  
المدير العام بالإتابة

نسخة: الملف