



REDV

شركة تطوير العقارات
Real Estate Development Co.

التاريخ: 2010/04/19
الرقم: 2010 / 167

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

DISCLOSURE - REDV - 25/4/2010

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : المادة (19) من تعليمات إفصاح 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 2009/12/31، نورد لكم رأي إدارة الشركة حول تقرير مدقق الحسابات.

1. كما هو مبين في البند رقم (1) من فقرة أساس التحفظ في الرأي، ولم تقم إدارة الشركة بإجراء اختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة كما في نهاية عام ٢٠٠٩ وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحدات توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الزاهنة لسوق العقار والتي يصعب إجراء أية تقييمات عادلة للعقارات في ظلها.
2. كما هو مبين في البند رقم (2) من فقرة أساس التحفظ في الرأي، فقد تم ما يلي:
 - a. قامت شركتنا بإثبات عملية بيع جزء من أسهمها في شركة قطر الأولى والتي تمت من خلال شركة بيت الاستثمار العالمي بسعر (125) فلس كويتي /سهم علماً بأن سعر البيع حسب إشعار شركة بيت الاستثمار العالمي هو (80) فلس كويتي /سهم.
 - b. يتم تداول هذه الأسهم من خلال سوق ثانوي وهي غير مدرجة في بورصة الكويت.
 - c. إن شركة تطوير العقارات لم توافق على بيع الأسهم ولا على سعر البيع.
 - d. أصدرت شركة بيت الاستثمار العالمي تقييماً لسعر سهم شركة قطر الأولى يسبق عملية البيع بقيمة أعلى من سعر البيع المذكور.
 - e. يجري حالياً التفاوض مع شركة بيت الاستثمار العالمي للوصول إلى تفاهم حول هذا الموضوع.

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

منذر أبو عوض
المدير العام بالإجابة

اليوم

٢١/٢٥



نسخة الملف



Grant Thornton

المهنيون العرب

اعضاء في جرائت ثورنتون العالمية
صندوق بريد : ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون : ٥١٥١١٢٥ ٦ (٩٦٢)
فاكس : ٥١٥١١٢٤ ٦ (٩٦٢)
البريد الإلكتروني: arabprof@gtjordan.com

تقرير مدقق الحسابات المستقلين

السادة مساهمي
شركة تطوير العقارات المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

إن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية تصميم وتطبيق نظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو غش، كما تشمل مسؤولية مجلس الإدارة إختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة والتقديرات المحاسبية المعقولة اللازمة لإعداد البيانات المالية الموحدة.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو غش. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي اعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أساس التحفظ في الرأي

١. كما هو مبين في الإيضاح رقم (٩) ، تتضمن البيانات المالية المرفقة شهرة بقيمة (٤٥) مليون دينار، هذا ولم تقم إدارة الشركة بإجراء إختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة هذه الشهرة كما في نهاية عام ٢٠٠٩ وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحدات توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.

٢. كما هو مبين في الإيضاح رقم (٦)، قامت الشركة بإثبات عملية بيع جزء من أسهمها في شركة قطر الأولى والتي تمت من خلال شركة بيت الاستثمار العالمي بسعر ١٢٥ فلس كويتي/ سهم علماً بأن سعر البيع حسب اشعار شركة بيت الاستثمار العالمي هو ٨٠ فلس كويتي/ سهم. في حال تم إثبات عملية البيع المذكورة أعلاه حسب اشعار شركة بيت الاستثمار العالمي، سوف تزيد خسائر الشركة المعلن عنها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ بما يقارب (٣,١) مليون دينار أردني، منها (١,٦) مليون دينار تتعلق بخسائر الأسهم المباعة و(١,٥) مليون دينار تتعلق بخسائر تقييم الأسهم المتبقية على أساس السعر الذي تم على أساسه عملية البيع.

الرأي المتحفظ

باستثناء تأثير ما هو مشار إليه أعلاه، في رأينا ، إن البيانات المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرة توكيدية

تتضمن البيانات المالية المرفقة بعض الاستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع التي تخص الشركة والشركات التابعة لها مسجلة باسم الغير بلغت قيمتها الدفترية ١,٦٧٩,٢٢٨ دينار، علماً بأن الشركة والشركات التابعة لها تحتفظ بوكالات عدلية وإقرارات خطية تفيد بملكية الشركة والشركات التابعة لها لتلك الاستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع.

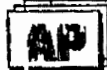
تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بالإعتبار ما ورد في فقرة الرأي.

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون)



المحللون العرب
مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ٣٠ آذار ٢٠١٠

٥ . ممتلكات ومعدات، بالصادفي

المجموع	أخرى	وسائط نقل	أجهزة كهربائية ومعدات	مكاتب الشركة	التكلفة:
٨٣٧,٨٦٠	١١٦,١٩٨	٣٠٤,٣٩٧	١٦٢,٤٢٣	٢٥٤,٨٤٢	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
٣,٩٥٩	١,١٧٦	—	١,٧٨٣	—	إضافات
(١٥٧,٣٤٥)	(١٢,٧٢٦)	(١٣٠,٣٥٠)	(١٤,٢٦٩)	—	استبعادات
(٢٤,٢٠٣)	—	—	—	(٢٤,٢٠٣)	تحويل إلى استثمارات عقارية
٦٥٩,٢٧١	١٠٤,٦٤٨	١٧٤,٠٤٧	١٤٩,٩٣٧	٢٣٠,٦٣٩	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
٢١١,٠٨٤	٤٦,٥٠٠	٨١,٦٤٦	٧١,٦٠١	١١,٣٣٧	الاستهلاك المتراكم:
٥٩,٠٤٨	١٣,١٧٩	٢١,٥٥٠	١٩,٧١٣	٤,٦٠٦	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
(٤٥,٧٥٠)	(٥,٧٥٧)	(٢٨,٩٥٤)	(١١,٠٣٩)	—	استهلاك السنة
(٦٢١)	—	—	—	(٦٢١)	استبعادات
٢٢٣,٧٦١	٥٣,٩٢٢	٧٤,٢٤٢	٨٠,٢٧٥	١٥,٣٢٢	تحويل إلى استثمارات عقارية
٤٣٥,٥١٠	٥٠,٧٢٦	٩٩,٨٠٥	٦٩,٦٦٢	٢١٥,٣١٧	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
					صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
٦٤٨,٥٥٨	١١٤,٥٩٨	١٢٥,٨٢٢	١٥٣,٢٩٦	٢٥٤,٨٤٢	التكلفة:
١٧,٤٧٨	٧,٨١١	—	٩,٦٦٧	—	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١/١
١٧٨,٥٧٥	—	١٧٨,٥٧٥	—	—	إضافات
(٦,٧٥١)	(٦,٢١١)	—	(٥٤٠)	—	إضافات ناتجة عن تملك شركة تابعة
٨٣٧,٨٦٠	١١٦,١٩٨	٣٠٤,٣٩٧	١٦٢,٤٢٣	٢٥٤,٨٤٢	استبعادات
					الرصيد كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١
١٣٦,٨٨٢	٣٤,٩٢٠	٤٤,٤١٣	٥١,٣٠٩	٦,٢٤٠	الاستهلاك المتراكم:
٧٦,١٨٩	١٣,٤١٢	٣٧,٢٣٣	٢٠,٤٤٧	٥,٠٩٧	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١/١
(١,٩٨٧)	(١,٨٣٢)	—	(١٥٥)	—	استهلاك السنة
٢١١,٠٨٤	٤٦,٥٠٠	٨١,٦٤٦	٧١,٦٠١	١١,٣٣٧	استبعادات
٦٣٦,٧٧٦	٦٩,٦٩٨	٢٢٢,٧٥١	٩٠,٨٢٢	٢٤٣,٥٠٥	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١
					صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١

٦ . موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠٠٨	٢٠٠٩
١٠,٤٧٧,٥٠٠	٥,١٤٣,٣٢٠

أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

تدعي شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبال)، أنها قامت ببيع (١٤,٢١٠,٥٤٥) سهم من الأسهم المملوكة لشركة تطوير العقارات في رأسمال شركة قطر الأولى، والتي تم الإكتتاب بهذه الأسهم عن طريقها، بسعر ٨٠ فلس كويتي/ سهم واستخدام حصيلة البيع لسداد صافي الأرصدة المستحقة لها من شركة تطوير العقارات، وذلك دون الرجوع لإدارة الشركة أو أخذ موافقتها بهذه الخصوص.

إن مجلس إدارة شركة تطوير العقارات لم ولا يقر بهذا الإجراء، حيث أن القيمة العادلة لأسهم شركة قطر الأولى حسب آخر تقييم مستلم من شركة بيت الاستثمار العالمي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ بلغ ١٢٥ فلس كويتي/ سهم، وعليه قامت الشركة بإثبات عملية البيع على أساس ١٢٥ فلس كويتي/ سهم وتسجيل الفرق في سعر البيع والبالغ ١,٦٢٤,٢٦٥ دينار على حساب شركة بيت الاستثمار العالمي.

٩ . شهر

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣,٦٧٣,٠٩٧	٤٥,٢٨٢,١٨٤	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
٤١,٦٠٩,٠٨٧	—	إضافات
٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١

اختبار تدني قيمة الشهرة:

لم تقم إدارة الشركة بإجراء اختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة هذه الشهرة كما في نهاية عام ٢٠٠٩ وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحدات توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.

١٠ . عقارات تحت التطوير

تتضمن العقارات تحت التطوير أراضي مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها الدفترية ١,٥٣٢,١٢٤ دينار.

١١ . عقارات جاهزة للبيع

يتضمن هذا البند أراضي غير مسجلة باسم الشركة كما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٠٨٤,٨٥٢	١,٤١٥,٦٩١	أراضي باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة
١٥,٨١٩,٩٥٨	—	أراضي باسم الغير
١٦,٩٠٤,٨١٠	١,٤١٥,٦٩١	

١٢ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢٥,٨٧٥	٢٣,٣٣٦	مصاريف مدفوعة مقدما
٦٤,٨٩٦	٦٨,٢١٣	تأمينات مستردة
١٤,٥٤٧	١٠,٤٥٤	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
٢٦,٦٣٠	٢٦,١١٩	أمانات ضريبة الدخل
١٤,٨٧٥	٢,٠٦١	أخرى
١٤٦,٨٢٣	١٣٠,١٨٣	