



الأردن  
ديكابولس للأملاك

برقم ٢٠١٧/٤٣٤٣  
الجهة المختصة: عجلون  
الرقم المتسلا... ١٩٣٤٣  
٢٠١٧/٥  
هيئة الأوراق المالية  
الدائرة الإدارية / الديوان

شارتنا رقم : لق/٤٥/٢٠١٧

التاريخ : 2017/5/1

معالي رئيس هيئة الأوراق المالية المحترم،،،

### الموضوع /تحفظ مدقق الحسابات لعام (2016)

تحية طيبة وبعد ،

بالإشارة الى كتابكم رقم 00942/12 تاريخ 23/4/2017 والمتعلق بتحفظ مدقق الحسابات نود ان نوضح لكم الامور المبينة أدناه :

#### فوائد بنكية مرسلة على كلفة مشروع دبىن

- يرجى العلم بأن جميع مبالغ الفوائد قد تم رسلتها على كلفة مشروع دبىن بسبب عدم الانتهاء من العمل به وعدم جاهزيته للتشغيل والاستثمار طما بأنه تعذر اكمال المشروع لعدم توافر التمويل الكافي وتم اعلان تصفية الشركة المالكة له (شركة منية المنتجعات المتخصصة) كما قامت الشركة الأم بتسجيل خسائر فعلية في العام 2014 بقيمة الاستثمار عن طريق اخذ مخصص استثمار في الشركة التابعة المالكة للمشروع (منية) والتي تمثل أقصى خسارة ممكن ان تتحملها الشركة الأم نتيجة لتصفية المشروع كون الشركة التابعة هي شركة مساهمة محدودة المسؤولية دون وجود كفالات من قبل الشركة الأم لمديونية الشركة التابعة.

#### فوائد بنكية مرسلة على كلفة مشروع العبدلي

- يرجى العلم بأن جميع مبالغ الفوائد قد تم رسلتها على كلفة مشروع العبدلي لعدم الانتهاء من العمل به وعدم جاهزيته للتشغيل والاستثمار حيث لم تقم شركة المقاولات المتعاقد معها لاستكمال المشروع بالوفاء بكامل التزاماتها مما تعذر معه استغلال البناء لأغراض تجارية وهو لا يزال غير مؤهل للتجير او البيع حالياً، وبناء عليه فأننا سوف نقوم باعتبار الفوائد مصاريف تمويلية عند الانتهاء من قبل المقاول والتتمكن من تأجير العقار او بيعه.

#### كلفة مصاريف دراسات وتصميم وإنشاء منتجع سياحي في منطقة البحر الميت وكلفة مشروع العبدلي

- يوجد لدى الشركة تقديرات ودراسات تبين عدم تدريسي القيمة السوقية للعقارات المتضمنة بيد مشاريع تحت التنفيذ التي تتضمن منتجع سياحي في منطقة البحر الميت وكلفة مشروع العبدلي.

حيث انه بالنسبة لمنتجع البحر الميت فان معدل القيمة السوقية للأرض لثلاث سنوات سابقة يفوق قيمة الأرض مضاعفاً إليها كلفة دراسات المشروع اضافة إلى ان هذه الدراسات كانت متطلبها أساسياً لتأهيل الأرض في المناطق التنموية في البحر الميت ودونها لم يكن بالأمكان تأهيل المشروع الذي من المتوقع ان تفرق تكلفته 150 مليون دينار حسب الدراسات وبالتالي التمتع بالمزايا والخصائص التي يتمتع بها المستثمرون في منطقة البحر الميت، وكذلك بالنسبة لمشروع العبدلي اذ تم دراسة قيمة العقار على اساس سعر البيع في نفس المنطقة وتبيّن انها تزيد عن التكالفة.



الأردن  
ديكابولس للأملاك

**استثمار في شركة حلية وموارد مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

- يرجى العلم بأنه قد تم تزويد المدقق بمسودة القوائم المالية للشركة الحلية (شركة مائن الشروق للاستثمار والتطوير العقاري) مختومة من مدققي الحسابات بدلاً من القوائم النهائية المدققة وذلك بسبب تأخر مدققي حساباتهم مما يهدّأ خارجاً عن سيطرة الشركة.
- كما أن الشركة تحفظ بقيمة الاستثمار بالكلفة والتي تعدل كل نهاية عام زيادة أو نقصاناً بمقدار حصتها من أرباح أو خسائر الشركة الحلية طبقاً لطريقة التكاليف والمتبعة منذ تملك الاستثمار في عام 2008 وحتى تاريخه دون تحفظ مدقق الحسابات السادة أرنست و يونغ (مدققي حساباتنا منذ تلك الفترة ولغاية ميزانية 2015)، كما نود أن ننوه بأن حصتنا من القيمة السوقية لهذه العقارات تفوق بكثير كلفة الاستثمار الدفترية.

اما بالنسبة للاستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة فان هذا الاستثمار بالدفاتر، كما كان عليه منذ عام 2008 وهو عبارة عن ما نسبته 386٪ من اسهم شركة سرايا العقبة والتي تغيرت لفترة من الزمن ومن ثم تمت اعادة هيكلة الشركة في عام 2013 والحصول على تمويل اضافي من خلال رفع رأس المال حيث قامت الشركة باستئناف العمل بمشروعها الضخم بتكلفة 1.5 مليار دولار ويحتوي المشروع على عدة مرافق منها اربعة فنادق ومركز مؤتمرات وسوق تجاري ومدينة مائية بالإضافة الى 866 وحدة سكنية حيث تم البدء بالبيع الفعلي من هذه الوحدات بعام 2016 ومن المتوقع الانتهاء منه بعام 2019 مما يعني فرصه عالية بتحقيق ايراد مجز من الاستثمار في السنوات القادمة.

كما نود ان نلفت انتباكم الى ان الشركة ستقوم بحل جميع النقاط الواردة اعلاه باسرع وقت ممكن .

ونفضلوا بقبول فائق الاحترام،

نائب رئيس مجلس الادارة

المدير العام

وليه الجمل