



UNION LAND
DEVELOPMENT

الاتحاد
لتطوير الأراضي

Tel: +962 6 552 0842
Fax: +962 6 552 0912
P.O. Box 926648
Amman 11190 Jordan
e-mail: info@uld.jo
www.uld.jo

إشارتنا : gen.1/2011/151
التاريخ : 2011/4/19

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين
عطوفة المدير التنفيذي الأكرم
عمان - الأردن

تحية واحتراما وبعد ،،،

ASSEMBLY DECS 5202 - ULD - 19/4/2011

(11)

نرفق لكم محضر اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة المنعقد بتاريخ

2011/3/30.

شاكرين تعاونكم ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المدير العام/ رمزي سلفيتي

رمزي سلفيتي

هيئة الأوراق المالية السلطة الإدارية الديوان
١٩ نيسان ٢٠١١
الرقم التسلسلي:
رقم الملف:
الجهة المختصة: د. ١/١/١٩

اصحاح

الانتهاء

البورصة

ك

٤/١٩



الاتحاد
UNION LAND DEVELOPMENT | لتطوير الأراضي

Tel: +962 6 562 0842
Fax: +962 6 562 0912
P.O. Box 926648
Amman-11190 Jordan
e mail: info@uld.jo
www.uld.jo

محضر اجتماع الهيئة العامة العادي الخامس عشر لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي والمنعقد بتاريخ 2011/3/30

عقدت الهيئة العامة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة اجتماعها الخامس عشر في تمام الساعة الثانية عشر والنصف من ظهر يوم الأربعاء الموافق 2011/3/30 في فندق الكومودور بناءً على الدعوة الموجهة للسادة المساهمين .

وقد حضر الاجتماع السيد/ د. سامي الخرايشه مندوباً لعطوفة مراقب عام الشركات كما حضر الاجتماع ستة أعضاء من مجلس الإدارة من أصل تسعة أعضاء، وكذلك حضر الاجتماع مدققي حسابات الشركة السادة غوشه وشركاه ممثلاً بالسيد عبد الكريم قتيص.

وترأس الجلسة السيد/ سامر علي الشواورته حيث رحب بمندوب عطوفة مراقب عام الشركات ومدقق حسابات الشركة وبالسادة المساهمين والحضور.

وبدأ الاجتماع بإعلان د. سامي الخرايشه مندوب عطوفة مراقب عام الشركات اكتمال النصاب القانوني وذلك بحضور (29) مساهماً من أصل (8,635) مساهماً يحملون (27,482,050) سهماً بالأصالة و (6,393,621) سهماً بالوكالة وبما مجموعه (33,875,671) سهماً أصالة ووكالة وبما يعادل 75% من رأسمال الشركة البالغ 45 مليون دينار/ سهم .

وأضاف د. سامي الخرايشه بأن الشركة قامت بإرسال الدعوات للمساهمين والإعلان عن الاجتماع وفقاً لأحكام قانون الشركات. وبذلك فإن الاجتماع قد اكتسب الصبغة القانونية وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته وأن كل ما يصدر عن هذا الاجتماع يعتبر قانوني وملزم لجميع المساهمين .

واستناداً لنص المادة رقم (181) من قانون الشركات فقد قرر رئيس الجلسة تعيين السيد عمر صباح كاتباً للجلسة والسيد خالد الخوالده ونصر عبد الغني مراقبين لفرز الأصوات.

ومن ثم تم الانتقال إلى مناقشة وإقرار ما جاء بجدول الأعمال كالتالي :-

أولاً: تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق والمنعقد بتاريخ 2010/4/24 :-

طلب رئيس الجلسة من كاتب الجلسة تلاوة وقائع الاجتماع السابق وقد قام كاتب الجلسة بذلك.

ثانياً: مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2010 والخطة المستقبلية لعام 2011 والموافقة عليها :-

تم إعفاء رئيس الجلسة من قراءة تقرير مجلس الإدارة وتم الاقتراح بدمج البندين الثاني والرابع من جدول الأعمال وتأجيل البحث والمناقشة بهما إلى ما بعد سماع تقرير مدققي حسابات الشركة وتمت الموافقة على ذلك.

ثالثاً: الاستماع الى تقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المالية 2010 :-

تلا السيد/ عبد الكريم قنيص مندوباً عن المحاسب القانوني المستقل غوشه وشركاه تقرير مدققي الحسابات عن السنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2010 وأوصى الهيئة العامة للشركة بالمصادقة على الميزانية العمومية الموحدة وقوائم الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية وجميع الإيضاحات المرفقة بالميزانية العمومية كما في 31 كانون أول 2010.

رابعاً: مناقشة القوائم المالية للسنة المالية وتقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2010 والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة :-

تم فتح باب النقاش للمادة المساهمين حول تقرير مجلس الإدارة والميزانية العمومية لعام 2010 .

تفضل المساهم موسى النابلسي بسؤاله وكما ورد في صفحة (23) من التقرير السنوي من أن هناك أراضي مملوكة للشركة مسجلة باسم رئيس المجلس السيد عصام سلفيتي أو بها وكالات بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وتسأل عن السبب لهذا الإجراء ويدعو مجلس الإدارة بالعمل على سرعة تسجيل جميع الأراضي المملوكة للشركة باسمها.

وأجابه المدير العام بأنه قد تم تسجيل ثلاثة قطع عام 2011 باسم شركات مملوكة للشركة بواقع 100%. وحيث أن هناك عدة أسباب اضطرت فيها الشركة لتسجيل قسم من الأراضي بأسماء أعضاء المجلس وذلك تفادياً لقانون دائرة الأراضي الذي يوصي بضرورة احتفاظ الشركات بالأراضي التي تم شراءها لمدة خمسة سنوات متصلة حتى تستطيع التصرف بها. وكذلك عدم سماح دائرة الأراضي ومجلس التنظيم الأعلى لتسجيل بعض الأراضي بدعوى أنها أراضي مشاع تارة وتارة أخرى بأن الأرض تنظمها زراعي وخارج التنظيم.

وفيما يخص الأراضي المملوكة للشركة التي بها وكالات بأسماء أعضاء مجلس الإدارة فكان الهدف المتاجرة بها وتحقيق عوائد للشركة وهذا ما كان خلال السنوات السابقة.

وهنا نوه د. سامي الخرايشه مندوب عطفية مراقب الشركات على أنه تم مخاطبة معظم الشركات المساهمة العامة بضرورة الإسراع بتسجيل جميع الأراضي المملوكة لهذه الشركات بأسمائها لأن عدم تسجيلها بأسماء الشركات تعتبر مخالفة صريحة لقانون الشركات وستكون هناك مهلة محددة لتصويب هذه الأوضاع وبالعكس ذلك ستخضع هذه الشركات للعقوبات المنصوص عليها بالقانون.

ونوه رئيس الجلسة بأنه من واجب المشرع في الأردن أن يسن التشريعات اللازمة لتسهيل تملك الأموال الغير منقولة وخاصة الأراضي للشركات.

علماً بأن جميع الأراضي المملوكة للشركة الغير مسجلة باسمها مضمونة تماماً بأن ملكيتها ترجع للشركة وذلك من خلال كتب موقعة شخصياً من قبل رئيس المجلس بأن هذه الأراضي ملك للشركة وما تسجيلها باسمه إلا أمانة لصالح الشركة وسنعمل جاهدين على تسجيل هذه الأراضي باسم الشركة للاستفادة من تخفيض قيمة رسوم التسجيل.

وتساءل المساهم عوده عكرو في حال تسجيل تلك الأراضي باسم الشركة فمن المفروض أن تكون هناك نسبة محددة من رسوم البيع تقع على البائع.

وتمت إجابته من قبل المدير العام الذي وضح بأن اتفاقية شراء تلك الأراضي نصت صراحة على أن تكون رسوم التسجيل على المشتري.

وتسأل المساهم عبد الرحيم الحديدي حول ضرورة ترشيد الأنفاق وخاصة بند رواتب الموظفين والمكافأة المتعلقة بالمدير العام.

حيث بين رئيس الجلسة أن المدير العام رمزي سلفيتي سينهي عمله بالشركة بتاريخ 2011/5/31 وأن راتب المدير الجديد سيكون أقل من ذلك وأنه تم الاستغناء عن عدد من الموظفين والمهندسين حيث سيبلغ الوفر في بند الرواتب ما يقارب 267,000 دينار سنوياً.

وسأل السيد أنور صبيح استناداً لبند الأرباح المدورة والأرباح القابلة للتوزيع والتي بلغت (3,855,000 دينار) نرجو من المجلس إعادة النظر بتوزيع أرباح على المساهمين. فأجابه رئيس الجلسة بأن الأولوية هي تخفيض مديونية الشركة وإنهاء العمل في مشاريعها. وتسأل المساهم ناصر البطيحي أنه وبالنظر إلى قائمة الدخل فإن محصل الربح التشغيلي من بيع الأراضي والشقق والمكاتب التجارية بلغ (1,971,000 دينار) علماً بأن محصل ربح بيع عمارة السابع للضيمن الاجتماعي بلغ حوالي (1,500,000 دينار) تقريباً. أي أن هناك تفاوت واضح في نسبة الربح فما السبب بذلك.

فأجابه رئيس الجلسة صحيح هناك تفاوت في نسبة أرباح البيع حيث اضطررنا في بعض الأحيان البيع بالكلفة وفي أحيان أخرى البيع بخسارة قليلة وذلك بهدف تخفيض مديونية الشركة حيث تم تخفيضها من ما يقارب (22) مليون دينار إلى حوالي (15) مليون دينار عام 2010.

وأن الشركة ما زالت تحتفظ بموجودات قيمة جداً.

وتسأل المساهم موسى النابلسي عن ما الحكمة من شراء أسهم خزينة ما دامت الشركة تعاني من أزمة سيولة.

فأجابه رئيس الجلسة بأن مجلس الإدارة التجأ إلى شراء أسهم الخزينة لأن سعر السهم بالسوق المالي متدنٍ مقارنة بقيمة السهم الحقيقية.

وفي أصعب الظروف وعند تقييم موجودات الشركة من قبل مقدرين فإن قيمة السهم التقديرية تبلغ (2,250) دينار.

وأن شراء أسهم الخزينة كان لحماية صغار المساهمين من بيع أسهمهم بأقل من قيمتها الحقيقية والتي كان يتداول بأقل من دينار في السوق المالي ومن خلال الإطلاع على حركة شراء أسهم الخزينة كان المستفيد صغار المساهمين ومن الممكن أن تحقق الشركة إيراد معقول من خلال بيعها لأسهم الخزينة.

وقد بين المدير المالي للشركة بأن قيمة موجودات الشركة الفعلية تفوق ما هو مثبت بالدفاتر بحوالي أربعة أضعاف حيث أن الشركة شارفت على الانتهاء من مشروعين ضخمين وهما مشروع شاليهات الزاره ومشروع قلل أم الكندم التي تفوق قيمتها التسويقية (20) مليون دينار والشركة تملك أرض الزيتون وأرض فنادق الشرق الأوسط وفندق الكومودور والأراضي المجاورة له وكذلك مركز العقبة التجاري وأرض في عبود وفي دابوق بالإضافة إلى مساهمتها في فندق تالاييه وشركة الاتحاد السياحية وبرج العبدلي وتملكها لقطع أراضي أخرى ذات قيمة.

وقد نوه رئيس الجلسة بأنه سيكون هناك خصم تشجيعي معقول للمساهمين عند الشراء في مشروع قلل أم الكندم المكون من (13) فيلا كل منها على أراضي تصل مساحتها إلى (2) دونم ومشروع شاليهات البحر الميت والمكون من (40) شاليه.

وأثنى المساهم الحديد على هذا الاقتراح وطالب بوضع آلية وشروط معينة تراعي مصالح صغار المساهمين بذلك.

وسأل المساهم سعيد حمام عن تفصيل بند حصة الشركة في خسائر شركات حليفة فأجابه السيد عبد الكريم قنيص بأن معظم المبالغ ناتجة عن حصة الشركة من خسائر فندق تالاييه السنوية والبالغة (838,524 دينار) وهذه الخسارة ناتجة عن استهلاك مبنى الفندق والفوائد المترتبة على المديونية على الشركة مالكة الفندق.

وسأل أيضاً المساهم سعيد حمام هل بالإمكان توزيع أسهم منحة على المساهمين من بند علاوة الإصدار البالغة (4,253,000 دينار).

فأجابه رئيس الجلسة بأن علاوة الإصدار حق من حقوق المساهمين وفي ظل الظروف الحالية لا يمكن زيادة رأس المال وتوزيع أسهم منحة.

وقد اقترح أحد المساهمين إقفال باب النقاش والمصادقة على تقرير مدقق الحسابات وتقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2010 وإخلاء طرف مجلس الإدارة من المسؤولية بحدود أحكام القانون. وتمت المصادقة عليها بالإجماع من قبل الهيئة العامة العادية للشركة.

خامساً: الموافقة على تعيين شركة ميراس للاستثمار عضواً بمجلس الإدارة بثلاثة مقاعد بدلاً من الأعضاء المستقيلين :-

أوضح رئيس الجلسة بأن شركة الصفر للاستثمارات والخدمات المالية قدمت استقالتها من عضوية مجلس الإدارة بثلاثة مقاعد بتاريخ 2010/8/1 وتم تعيين شركة ميراس للاستثمار بثلاثة مقاعد بتاريخ 2010/8/22. وقد وافقت الهيئة العامة العادية للشركة على هذا التعيين بالإجماع.

سادساً: انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام 2011 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم :-

تم ترشيح السادة مكتب غوشه وشركاه لتدقيق حسابات الشركة للسنة المالية 2011 من قبل أحد المساهمين وتم التثنية على الاقتراح ولما لم يتقدم أحد للترشح لتدقيق حسابات الشركة فقد وافقت الهيئة العامة بالإجماع على تعيين مكتب غوشه وشركاه لتدقيق حسابات الشركة لعام 2011 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم السنوية لعام 2011 .

سابعاً: أية أمور أخرى تفتتح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال على أن يحظى الاقتراح على موافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن 10% من عدد السهم الممثلة في الاجتماع :-

فقد أوضح د. سامي الخرابشه مندوب عطوفة مراقب عام الشركات بأن قد تقدم ستة أعضاء من مجلس الإدارة باستقالتهم من المجلس كالتالي :-

بنك الاتحاد بتاريخ 2011/3/7.

المسيد عصام سلفيتي بهذه اللحظة

شركة ميراس للاستثمار ممثلة بثلاثة مقاعد بهذه اللحظة

شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بهذه اللحظة

وعليه فإن هذه الاستقالات نافذة منذ لحظة تقديمها وبموجب ذلك يتعين على الهيئة العامة العادية للشركة انتخاب مجلس إدارة جديد.

ونوه د. سامي الخرايشه إلى أنه من حق أية مساهم أن يتقدم للترشح لعضوية مجلس الإدارة بالشركة.

وقدم أحد المساهمين قائمة للترشيح لعضوية مجلس الإدارة مكونة من :

- السيد وائل أيوب زعرب.

- شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بثلاثة مقاعد.

- سامر علي الشواور.

- سعد سعدون بنية.

- نصر عبد الغني محسود.

- محمد علي خليف الشواور.

- شركة المتابعة للإسكان ذ.م.م.

ولما لم يتقدم أحد آخر من المساهمين للترشح فقد فازت القائمة بعضوية مجلس الإدارة بالإجماع من قبل الهيئة العامة للشركة.

ولما لم يكن هناك أية أمور أخرى مطروحة للنقاش فقد تقدم رئيس الجلسة بالشركة لمتدوب عطوفة مراقب عام الشركات وكذلك لممثل مكتب تدقيق الحسابات والسادة المساهمين والحضور الكرام معلناً اختتام الاجتماع في تمام الساعة الثانية والنصف من بعد ظهر ذلك اليوم.

رئيس الاجتماع

سامر علي الشواور

متدوب عطوفة مراقب عام الشركات

د. سامي الخرايشه

كاتب الجلسة

عمر صباح