

التاريخ: 2012/05/03  
الرقم: 2012/157

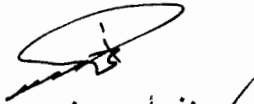
السادة / بورصة عمان - المحترمين.

تحية طيبة وبعد،،

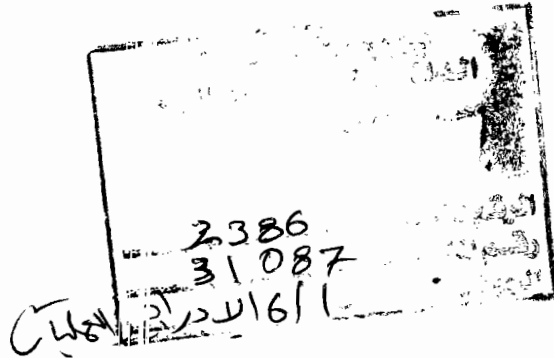
الموضوع : مدعى اجتماع الهيئة العامة العادي

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق لكم طيه مذكر اجتماع الهيئة العامة العادي لشركة تطوير العقارات م.ع  
والمنعقد بتاريخ 2012/04/26.

وتفضلو بقبول فائق الاحترام،،،



منذر أبو عوض  
المدير العام بالوكالة



نسخة : الملف  
- نسخة : هيئة الأوراق المالية  
- نسخة : مركز إيداع الأوراق المالية

بسم الله الرحمن الرحيم  
 محضر اجتماع الهيئة العامة العادية  
 المنعقد بتاريخ 2012/04/26

عقد اجتماع الهيئة العامة العادي لشركة تطوير العقار ، في فندق كواليتي سويتس الكائن في عمان شارع المدينة المنورة - مقابل الخطوط الجوية السعودية. وحضره السيد / محمد أبو زياد مندوبا عن مراقب عام الشركات والسيد / إبراهيم حمودة مندوبا عن مدقق حسابات الشركة السادة / المهدي بن العرب .

كما وحضره من مجلس الإدارة كل من:

- |                                |                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1- السيد / معن السحيمات        | رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية. |
| 2- السيد / نايل الزعبي         | نائب رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة الوجه العقاري الاستثماري.    |
| 3- السيد / خلدون القضاة        | عضو مجلس إدارة ممثل شركة إيلاف للاستثمارات العقارية.          |
| 4- السيد / عثمان بافقيه        | عضو مجلس إدارة ممثل شركة البادية للأبراج العقارية.            |
| 5- السيد / بكر أبو سيدو        | عضو مجلس إدارة ممثل شركة أسرار للاستثمارات العقارية.          |
| 6- السيد / عمار السجدي         | عضو مجلس إدارة.                                               |
| 7- معالي السيد / محمد الذنبيات | عضو مجلس إدارة.                                               |
| 8- معالي السيد / سالم الخزاعلة | عضو مجلس إدارة.                                               |

بدأت الجلسة في تمام الساعة 10:00 صباحا وترأسها السيد / معن السحيمات رئيس مجلس الإدارة. حيث أعلن مندوب مراقب عام الشركات أن الاجتماع قد تمت الدعوة إليه بصورة قانونية ويحضره النصاب القانوني من أعضاء مجلس الإدارة (8) أعضاء من أصل (9) كما يحضره (18) مساهما يحملون أسهما بالأصالة عددها (65,518,556) سهم وأسهما بالوكالة عددها (صفر) وأسهما بالنيابة عددها (صفر) سهم أي ما مجموعه (65,518,556) سهم يمثلون ما نسبته (71.60%) من رأس مال الشركة والبالغ (91,500,000) دينار/سهم وعليه يكون الاجتماع قانونيا وكل ما يصدر عنه من قرارات قانونية وملزمة لجميع المساهمين. ومن ثم طلب من الرئيس تعيين مراقبين وكتبا للجلسة حيث قام الرئيس بالترحيب بمندوب مراقب عام الشركات ومندوب مدقق الحسابات والسادة الحضور ومن ثم قام بتعيين السيد / زيد الفراية وطارق باكير مراقبين للجلسة والسيد / احمد طاهر كاتبا للجلسة.

وبوشر بجدول الأعمال على النحو التالي :

**بند (1): تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق : إقراره :**

حيث اقترح بعض المساهمين الاكتفاء بقراءة قرارات اجتماع الهيئة العامة السابق ووافقت الهيئة العامة على هذا الاقتراح. وقام السيد / ثائر خلف بقراءة القرارات المتخذة في اجتماع الهيئة العامة العادي السابق وقررت الهيئة العامة ما يلي:

**قرار (1):**

**المصادقة بالإجماع على محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق الذي تم عقده بتاريخ 2011/04/25.**

اقترح بعض المساهمين دمج البنود التالية ومناقشتها معا:

- بند (2) - قراءة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال السنة المنتهية في 2011/12/31 والخطة المستقبلية.  
 بند (3) - سماع ومناقشة تقرير مدقق الحسابات عن الفترة المنتهية في 2011/12/31.  
 بند (4) - مناقشة الميزانية العامة والحسابات الختامية، للفترة المنتهية في 2011/12/31 والمصادقة عليها.

وافقت الهيئة العامة على هذا الاقتراح وحيث ان الهيئة العامة وجدت عدم ضرورة قراءة كلمة رئيس مجلس الإدارة لاطلاعهم عليه من خلال التقرير السنوي المرسل إليهم مع دعوة الاجتماع فقد طلب الرئيس من مندوب مدقق الحسابات قراءة تقريرهم.

1

قام السيد / إبراهيم حمودة مندوب مدقق الحسابات اسادة / المهنيون العرب بقراءة تقرير مدقق الحسابات عن الفترة المنتهية في 2011/12/31.  
قام الرئيس بفتح باب النقاش حول تقرير مجلس إدارة وتقرير مدقق الحسابات والبيانات المالية للسنة المنتهية في 2011/12/31 بحيث يتم اخذ جميع الأسئلة ومن ثم يتم الإجابة عليها.

استفسر المساهم: احمد محمد أبو شعر يملك ( 404,000 ) سهم حول ما يلي:

- منذ عام 2007 والشركة تخسر ولا يوجد توابعات للأرباح.
- الخسائر المتراكمة والقروض متى سوف يتم تسديدها ؟
- الشهرة 45 مليون من أين أتت هذه الشهرة ؟

استفسر المساهم : م. مجدان حسني الفار يملك ( 5,000 ) سهم استفسر عن التالي :

- ماذا عن أسهم شركة قطر الأولى والقضية من جلوبال ؟
- الشهرة 45 مليون ومن العام الماضي تم اقتراح بإيجاد حل لها ؟
- الخسائر المتراكمة ومدى إمكانية جعل الميزانية خالية من الخسائر ؟
- هل يوجد أراضي مسجلة بأسماء أي من أعضاء مجلس الإدارة ؟

وقام الرئيس بالإجابة على الأسئلة والاستفسارات كما يلي :

- الخسائر المتراكمة والقروض : كما أتحدث دائما نحن استلمنا المجلس من مجلس سابق وموضوع المديونية كان وما زال أكبر هم لنا لأنه تم توظيف القروض باستثمارات طويلة الأجل إضافة إلى أسهم غير مدرجة وفي مبنى دبي ومن الصعب تسليها أو بيعها فقد كانت ديون قصيرة الأجل لتمويل استثمارات طويلة الأجل كما كانت سياسة المجلس السابق.

كما وأن معظم هذه الخسائر المتراكمة بسبب المديونية إضافة إلى أن هناك خسائر غير متحققة، وأن أصل المديونية كان أكبر من القيمة الحالية حيث تم تخفيضها بنسبة بلغت 20%، وكما هو واضح من بيانات هذه السنة تم تخفيض ما نسبته 5% مقارنة بالعام السابق.

كما وأكد بأن الهدف الرئيسي للمجلس هو التخلص من المديونية وهناك مباحثات حاول بيع الأصول للبنوك الدائنة لكن تم تقييمها بسعر أقل من السوق والبنوك لا تبدي تعاوناً ملائماً، وحيث أن معظم أراضي الشركة كبيرة وقيمتها كبيرة نسبياً فلا يمكن بيعها في السوق بسهولة لعدم وجود مستثمرين يملكون سيولة كبيرة لمثل هذه الأراضي في الوقت الحاضر.

وبشكل عام فإن وضع التسهيلات مع البنوك جيد للغاية 2011/12/31.

وقد حققت الشركة صافي إيرادات بلغ تقريباً 2.5 دينار مما يؤكد بأن المديونية هي العبء والهم الأكبر على الشركة.

- الشهرة وأسبابها ومعالجتها : الشهرة ناتجة عن شراء شركة العلا وهي مالكة لما نسبته 65% من أسهم شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية، ولكن بسبب الأوضاع الراهنة للسوق العقاري وشح السيولة أوقف العمل في المشاريع التي كان مخطط لها، وبالتالي تعذر إمكانية إجراء اختبار تدني لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة منذ عام 2009، وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحدة توليد النقد التي تعود إليها الشهرة، مما استلزم الأمر اختيار حل من عدة حلول مطروحة للدراسة بالطرق الرسمية ومنها:

- إطفاء الشهرة من علاوة الإصدار مباشرة.
- الدمج مع أي من الشركات التابعة بحيث يؤدي إلى شطب الشهرة.

- أسهم شركة قطر الأولى والقضية المقامة على شركة جنوبال : تم الاعتراف محاسبياً بعملية بيع الأسهم حسب سعر البيع الحقيقي الذي تم بموجبه البيع وهو سعر أقل من سعر السهم الذي اعترفت به شركة جلوبال قبل عملية البيع مباشرة، علماً بأن هذا الإجراء المحاسبي تم حسب قرارات مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية / وكرر وأوضح بأن القضية ما زالت مرفوعة والشركة لم تعترف بصحة عملية البيع، وأن ما تم هو إجراء محاسبي تصنيفي بأمر من هيئة الأوراق المالية.

- أراضي الشركة: لا يوجد أي أراض مسجلة باسم أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة.

وبعد المناقشة والمداولة قررت الهيئة العامة ما يلي: طلب من مجلس الإدارة السير في إجراءات شطب الشهرة من علاوة الإصدار مباشرة ودراسة خيار الاندماج القانوني بين الشركة والشركات التابعة.  
استفسر مندوب مراقب عام الشركات فيما إذا كان لدى المساهمين أية استفسارات أخرى، وحيث لم يكن هنالك أية استفسارات طلب التصويت على القرار الثاني الذي قرره الهيئة العامة وهو ما يلي:

#### قرار (2):

المصادقة بالإجماع على البنود التالية:

بند (2) - تقرير مجلس الإدارة عن العام 2011.

بند (3) - تقرير مدقق الحسابات عن الفترة المنتهية في 2011/12/31.

بند (4) - الميزانية العامة الموحدة وبيان الدخل والحسابات الختامية للفترة المنتهية في 2011/12/31.

بند (5): المصادقة على تعيين السادة / شركة أسرار للاستثمارات العقارية عضوا في مجلس الإدارة.

#### قرار (3):

المصادقة على تعيين السادة / شركة أسرار للاستثمارات العقارية عضوا في مجلس الإدارة بدلا عن العضو السادة شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو.

بند (6): انتخاب مدقق حسابات الشركة للسنة المالية 2011 وتحديد أتعابه:

تم ترشيح السادة / المهنيون العرب كمحقق لحسابات الشركة عن العام 2012، ولما لم يكن هنالك أي ترشيحات أخرى، قررت الهيئة ما يلي:

#### قرار (4):

الموافقة بالإجماع على انتخاب السادة / المهنيون العرب كمحقق لحسابات الشركة للسنة المالية 2012 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

بند (7): إبراء ذمة مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية 2011/12/31 وفقا لأحكام القانون:

#### قرار (5):

الموافقة بالإجماع على إبراء ذمة مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية بتاريخ 2011/12/31 وفقا لأحكام القانون.

بند (8) أية أمور أخرى تقترحها الهيئة:

استفسر مندوب مراقب الشركات عن رغبة أي من أعضاء الهيئة في طرح أي موضوع على هذا البند علما بأن هذا الطرح يتطلب موافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع لإقراره. ولما لم يكن هنالك أية مواضع، أعلن مندوب مراقب الشركات اختتام الاجتماع.

قام الرئيس بشكر مندوب مراقب عام الشركات ومندوب مدقق الحسابات وجميع الحضور وأعلن اختتام الاجتماع في تمام الساعة الثانية عشر ظهرا.

رئيس الجلسة  
معن السحيمات

مندوب مراقب عام الشركات  
محمد أبو زيا

كاتب الجلسة  
أحمد طاهر